

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

Relazione Generale

(Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)

Approvato con Del C.C. n. del

Novembre 2016



Indice

1. Premessa	2
2. La nuova disciplina urbanistica regionale	2
2.1. Rapporti con la L.R. 1/2005 e i suoi regolamenti attuativi	3
2.2. Rapporti con il PIT	4
2.3. Rapporti con il piano paesaggistico	7
3. Rapporti con il PTC	11
4. Le previsioni del P.S. e l'attuazione progettuale del R.U.	17
4.1. I contenuti del terzo Regolamento Urbanistico	20
5. La costruzione del Regolamento Urbanistico	25
5.1. La disciplina del suolo: le aree agricole	25
5.2. La disciplina del suolo: l'ANPIL "Macchia della Magona"	29
5.3. La disciplina del suolo: i servizi per il turismo, attrezzature alberghiere e residenze turistiche alberghiere, le attrezzature a campeggio e le aree per la balneazione marina	31
5.4. La disciplina del suolo: le attività produttive	33
5.5. La disciplina del suolo: i centri urbani	33
6. I Parchi	38
7. Le Schede Norma	38
8. Regesto degli edifici di valore storico-ambientale o soggetti a specifica disciplina	41
8.1. Definizione dei tipi di intervento sui singoli edifici	41
9. Il dimensionamento del regolamento Urbanistico in rapporto al Piano Strutturale Vigente	42
10. Appendice	51
10.1 La Legge Regionale 65/2014 e il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale, inquadramento normativo	51
10.2 La Verifica di conformità al PIT-PPR	52
10.3 Le controdeduzioni alle Osservazioni pervenute	55
10.4 Le principali modifiche apportate al 3°R.U. in fase di approvazione ...	60

1. Premessa

Il Comune di Bibbona è dotato di Piano Strutturale approvato, ai sensi della L.R. 5/1995, con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 48 del 29.06.2001.

Successivamente il Piano strutturale è stato modificato con le seguenti varianti parziali:

- Variante al P.S. del 27.06.2008 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.41 relativa alla "Modifica della Tavola C";
- Variante al P.S. del 20.12.2008 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.67 relativa alla "Ridefinizione vincoli di tutela paesaggistica lungo i corsi d'acqua e individuazione area insediamento campo da golf";
- Variante al P.S. del 29.04.2011 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.8 relativa alla "Ridefinizione di alcuni perimetri dell'UTOE e a modifiche normative";

Il Piano Strutturale con visioni strategiche ha delineato il possibile sviluppo di Bibbona, tali strategie per poter essere attuate, devono essere rese attuative da uno strumento operativo, che appunto è rappresentato dal Regolamento Urbanistico.

Le previsioni a valenza quinquennale del secondo Regolamento Urbanistico, approvato nel 2008, vanno a scadenza il 29 gennaio 2014, ai sensi dell'art. 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005; pertanto l'amministrazione comunale ha deciso di procedere alla redazione del terzo Regolamento Urbanistico incaricando l'Arch. Giovanni Parlanti.

L'architetto Gabriele Banchetti è stato incaricato per la redazione della valutazione integrata - VAS e la D.R.E.Am. Italia Soc. Coop. è stata incaricata per la redazione degli studi geologici e idraulici di supporto.

L'istruttrice amministrativa Roberta Menghi è stata nominata Garante della Comunicazione.

In data 08-08-2013 la Giunta Comunale, con deliberazione n.100/2013, ha approvato il documento programmatico che ha dettato gli indirizzi per la redazione del Regolamento Urbanistico ed ha aperto il suo percorso di costruzione. Tale documento contiene le linee guida che il Gruppo di Progettazione incaricato per la redazione del Regolamento Urbanistico dovrà seguire per la costruzione dell'atto di governo del territorio.

La Giunta Comunale, con stessa deliberazione, ha approvato anche la Valutazione Iniziale contenente il Rapporto Ambientale Preliminare, e pertanto è stato formalizzato l'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

La presente relazione, si prefigge l'obiettivo di illustrare il lavoro svolto per la costruzione del Terzo Regolamento Urbanistico.

2. La nuova disciplina urbanistica regionale

Dal gennaio 2005 ad oggi, la Regione Toscana ha emanato una serie di provvedimenti legislativi di varia natura che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale.

Con la legge 1 del 2005 la Regione Toscana ha racchiuso in un testo unico le leggi afferenti l'attività urbanistica ed edilizia modificando e chiarendo al contempo alcune parti della legge 5/1995.

La legge rimandava l'entrata in vigore di alcune sue parti alla emanazione di regolamenti attuativi.

Nel 2007 la Regione Toscana ha approvato i seguenti regolamenti:

DPGR 9 febbraio 2007, n.2/R Regolamento di attuazione dell'art.37, comma3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti

DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

DPGR 9 febbraio 2007, n.4/R Regolamento di attuazione dell'art.11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 in materia di valutazione integrata

DPGR 9 febbraio 2007, n.5/R Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III "Il territorio rurale" della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

DPGR 9 febbraio 2007, n.6/R Regolamento di attuazione dell'art.29, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1- Disciplina del sistema informativo geografico regionale.

DPGR 27 aprile 2007, n.26/R Regolamento di attuazione dell'art.62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 in materia di indagini geologiche.

Sempre nel 2007 (Delibera del C.R. n. 72 del 24 luglio 2007). La Regione ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale.

Successivamente (Delibera del C.R. n.32 16 giugno 2009) il Consiglio Regionale ha adottato il Piano di indirizzo territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Nel 2011 è stata avviata la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato con delibera del C.R. n.1 del 14 gennaio 2014.

Nell'ambito della normativa del settore del commercio, la Regione Toscana ha approvato con L.R. n.28 del 7 febbraio 2005, il Codice del Commercio, "Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti", successivamente è stato emanato il DPGR 1 aprile 2009 n.15/R "Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n.28"

Nel febbraio del 2010 è stato modificato il DPGR 27 aprile 2007, 5/R con il DPGR 9 febbraio 2010 7/R.

Sempre nel febbraio è stata approvata la L.R. n.10 che ha dettato le norme in materia di valutazione strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza.

2.1. Rapporti con la L.R. 1/2005 e i suoi regolamenti attuativi

E' evidente che lo scenario di riferimento dell'attività urbanistica ed edilizia comunale si è modificato in maniera sostanziale. Il Piano Strutturale che è stato redatto in un arco temporale ampio includente sia la vecchia normativa che la nuova, è comunque stato definitivamente adeguato alla nuova normativa acquisendo e rispettando le direttive di cui ai regolamenti attuativi della L.R.n.1/2005, emanati nel 2007. Il R.U. di Bibbona dovrà essere rispondente ai Regolamenti attuativi.

Con l'entrata in vigore dei regolamenti sopracitati il panorama ha subito un'ulteriore cambiamento che in più forme interessa la procedura che l'Amministrazione comunale si appresta a definire e per la redazione della quale dobbiamo tener conto.

Cercando di fare un po' di ordine nei complessi dispositivi legislativi, che fra loro si intrecciano, e ripartendo dal contenuto dell' avvio del procedimento disciplinato dall'art.15 della L.R.1/2005 esso dovrà contenere oltre ai consolidati elementi (obiettivi, strategie, quadro conoscitivo ecc.) l'avvio del procedimento del processo di valutazione integrata come definito agli artt.11, 12, 13 e 14 della legge stessa e come specificato nel regolamento 4/R sopracitato che all' art.4 recita: "La valutazione integrata è il processo che evidenzia nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la

valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso.”

Il regolamento aggiunge inoltre (art.12) che la partecipazione è parte essenziale della valutazione e i suoi risultati, devono essere presi in considerazione prima che il soggetto competente assuma le proprie determinazioni. La partecipazione alla valutazione integrata (...) si sviluppa fin dalla prima fase, attraverso:

- a. il confronto e la concertazione con i soggetti istituzionali, le parti sociali e le associazioni ambientaliste;
- b. l'informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna nel corso del processo di valutazione, assicurando la visibilità dei processi rilevanti ai fini dell'informazione e partecipazione e l'accessibilità dei contenuti
- c. il coordinamento con le forme di partecipazione alla valutazione ambientale.

Il regolamento di attuazione del Titolo V (3/R) definisce in maniera più precisa e dettagliata i contenuti del Piano Strutturale, in particolar modo per quanto riguarda la definizione del dimensionamento massimo sostenibile, introducendo parametri dimensionali e modalità di calcolo. Il regolamento interviene inoltre sulla gestione del patrimonio edilizio esistente per quanto concerne il Regolamento Urbanistico introducendo anche il principio della perequazione urbanistica.

Il regolamento per la tutela e valorizzazione degli insediamenti (2/R) rappresenta in qualche modo un invito al superamento degli standard minimi del D.M.1444/1968 introducendo una serie di disposizioni prestazionali utili nella definizione dell'apparato normativo del Regolamento Urbanistico.

2.2. Rapporti con il PIT

Come già detto la Regione Toscana ha recentemente approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (delibera C.R. n. 72 del 24 luglio 2007).

L'art. 48 comma 6 della L.R. 1/05, stabilisce che “gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni e delle province e gli atti di governo del territorio degli altri soggetti pubblici, si conformano al piano di indirizzo territoriale. Il comma 4 lett. d) dello stesso art. 48 stabilisce altresì che il PIT preveda "le misure di salvaguardia immediatamente efficaci, pena di nullità, di qualsiasi atto con esse contrastante, sino all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio di comuni e province allo statuto del territorio" previsto dallo stesso PIT.

La procedura per l'approvazione del Regolamento Urbanistico, dovrà necessariamente procedere verso l'ottenimento della conformità con il nuovo PIT, il quale ha introdotto principi e indirizzi decisamente innovativi rispetto al passato.

Solo per citare alcuni punti utili per iniziare una riflessione generale sui nuovi temi affrontati a livello di pianificazione, merita innanzitutto fare un excursus sulla struttura del piano di indirizzo che parla agli atti di pianificazione sia provinciale che comunale attraverso: indirizzi, direttive, prescrizioni e misure di salvaguardia e che individua le seguenti invarianti strutturali ovvero le risorse, i beni e le regole relative all'uso, individuati dallo statuto di cui all'articolo 5, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile:

- La “città policentrica toscana”;
- La presenza “industriale” ;
- Il patrimonio “collinare” ;

Il patrimonio “costiero, insulare e marino”;

Le infrastrutture di interesse unitario regionale;

I beni paesaggistici di interesse unitario regionale;

Senza soffermarsi specificatamente su temi puntuali, che saranno presi in considerazione al momento della redazione del Regolamento Urbanistico, è opportuno, fin da ora, chiarire la posizione che la Regione ha assunto per quanto concerne la invariante strutturale “Il patrimonio collinare” intesa come “ambito o contesto territoriale– quale ne sia la specifica struttura e articolazione orografica (collinare, montana, di pianura prospiciente alla collina ovvero di valle) – con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume per la nazione e per la comunità internazionale” (art. 20.2 del PIT).

Fra i suoi “metaobiettivi” (cioè gli indicatori di “cosa e quando “si può” fare nel por mano alle risorse del territorio in funzione dei beni e dei valori che quel patrimonio racchiude in atto o in potenza”) il PIT include quello di “tutelare il valore del patrimonio “collinare” della Toscana” (PIT - documento di Piano, punto 6.3.3), in quanto “uno dei fattori salienti della qualità del territorio toscano, cioè della sua universale riconoscibilità [...] a forte rischio di erosione [dovuta a] una pervasiva aggressione della rendita immobiliare, al diffondersi delle sue sollecitazioni all’utile immediato e a crescenti insediamenti e lottizzazioni che non dialogano con il paesaggio né con il contesto rurale e che si segnalano per un qualità architettonica e manifatturiera molto spesso scadente”.

Sulla base di questa constatazione, il metaobiettivo indica che "l'urbanizzazione ed edificazione nelle campagne possono aver luogo solo come ipotesi pianificatoria e progettuale tanto eccezionale quanto eccellente. [...] Occorre che siano in gioco visioni e operazioni che investano "un sistema" territoriale e una filiera di opportunità e di funzioni, non interventi che pretendono la propria legittimazione in virtù dell'auto valorizzazione immobiliare specifica e peculiare dei beni che ne sono oggetto".

Ciò premesso, "la Regione considera altamente auspicabile che, ai fini suddetti e laddove necessario, gli strumenti di governo del territorio ridefiniscano, in coerenza con il presente indirizzo, le proprie acquisite opzioni pianificatorie e che altrettanto avvenga, per quanto di competenza, per gli atti di governo territoriale. In parallelo, la Regione ritiene che il governo del territorio debba assumere come modalità preferenziale [...] l’attivazione di meccanismi perequativi che consentano il trasferimento delle sollecitazioni all’urbanizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggiore fragilità paesistica e ambientale”.

Nel PIT il “metaobiettivo” sopra sintetizzato si risolve in una serie di cautele, direttive e salvaguardie destinate specificamente alle aree appartenenti al “patrimonio collinare”.

L’art.36.2 del PIT prevede che, nelle more dell’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla disciplina contenuta nel PIT e nelle more dell’attuazione dell’intesa fra Regione e Ministero dei Beni Culturali, i comuni (a far data dalla pubblicazione sul BURT della notizia dell’adozione del PIT) debbano trasmettere alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non approvati che interessano beni paesaggistici riconosciuti. La Regione provvederà a indire conferenze di servizi “allo scopo di verificare [...] l’adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica di detti piani attuativi, anche al fine di semplificare il successivo iter autorizzativo che, in caso di esito positivo, consisterà nella mera verifica di conformità dei singoli interventi con il piano attuativo”.

L’art.21 del PIT introduce poi una serie di “direttive ai fini della conservazione attiva” del valore del patrimonio collinare toscano.

In particolare, l’art.21 stabilisce che gli strumenti di pianificazione territoriale possano prevedere “interventi di recupero e riqualificazione di beni esistenti [...] ovvero interventi di nuova edificazione” [...]

Direttive e prescrizioni ulteriori alla potestà pianificatoria degli enti locali toscani, ancora con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione in ambiti collinari, sono le seguenti:

disincentivazione delle “aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il patrimonio collinare” (art.21.2 del PIT);

necessità, in tali zone, di “evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana” (art.21.7);

incentivazione – anche mediante accordi promossi dalla Regione – di “misure perequative per dislocare la realizzazione [degli interventi] in aree diverse da quelle di maggior pregio o maggiore fragilità paesistica e ambientale”.

“considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione” (art.23.1);

previsione di nuovi impegni di suolo per usi integrati con quelli agricolo-forestali (quali usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca e per il tempo libero) solo “previa individuazione degli elementi strutturali dei paesaggi collinari” e previa definizione di una disciplina paesaggistica “che garantisca il corretto inserimento di un’architettura di qualità” (art.23.2);

previsione per cui nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo-forestali, anche se ritenuti ammissibili, debbano “concorrere alla tutela ed alla riqualificazione dei modelli insediativi esistenti” (art.23.4);

necessità che i Piani Territoriali di Coordinamento indichino “gli ambiti intercomunali ove per la realizzazione di nuovi impegni di suolo si renda necessario un accordo di pianificazione tra i comuni per ottimizzare le scelte localizzative e per definire modalità di perequazione intercomunale” (art.23.3).

Fino al momento in cui gli strumenti di pianificazione territoriale comunali non si saranno adeguati alle direttive del PIT volte a “impedire usi impropri o contrari al valore identitario”, il PIT prevede che “sono da consentire, fatte salve ulteriori limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti di governo del territorio, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d’uso, né eccessiva parcellizzazione delle unità immobiliari” (art.21.8). Sono invece consentiti gli interventi “funzionali all’esercizio dell’attività delle aziende agricole se ed in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi” (art.21.9).

La Regione intende la distinzione tra direttive e prescrizioni, nel senso che “le direttive sono norma d’indirizzo la cui eventuale inosservanza ad opera degli enti locali presuppone una specifica motivazione che la Regione vaglia ai fini degli atti conseguenti di propria competenza; le direttive orientano ma non vincolano l’autonomia locale, se non all’obbligo di motivazione in caso d’inosservanza” mentre le “prescrizioni” impongono o vietano comportamenti amministrativi, e la loro inosservanza comporta l’illegittimità degli atti in cui quei comportamenti si traducono”.

Ancora secondo la Regione, gli atti di governo del territorio - come i piani attuativi - adottati prima dell’entrata in vigore del PIT sono subordinati, oltre alle norme di salvaguardia che li riguardano (cioè essenzialmente ai divieti dell’art.36 comma 2 e ss.), “all’obbligo di motivazione per le eventuali non ottemperanze alle direttive del PIT concernenti gli atti medesimi”. La Regione peraltro sottolinea come “permane, nella logica e nella filosofia istituzionale che presiedono al PIT, l’opportunità di provvedere alle necessarie verifiche di coerenza oltre che ai piani strutturali, alle prescrizioni del PIT”.

D’altra parte, come anticipato, la verifica di coerenza fra gli atti di governo del territorio e gli obiettivi della pianificazione adottati a livello sovracomunale è prevista come un passaggio ineludibile della valutazione integrata di cui all’art. 11 della L.R. 1/05. Lo stesso PIT individua

proprio nelle procedure di valutazione integrata come strumento privilegiato per la “messa in opera delle opzioni statutarie e strategiche” del PIT (art.38).

2.3. Rapporti con il piano paesaggistico

La Regione ha predisposto il Piano Paesaggistico e con deliberazione della Giunta Regionale di avvio del procedimento n. 947 del 17 novembre 2008, è stata avviata la procedura di implementazione del PIT in relazione alla disciplina paesaggistica; successivamente (16 giugno 2009) il Consiglio Regionale ha adottato il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Nel 2011 è stata avviata la redazione del nuovo piano, sempre nella forma di integrazione paesaggistica al PIT vigente, per integrare nel modo migliore possibile i dispositivi di pianificazione del territorio e di pianificazione del paesaggio. I contenuti del nuovo Piano Paesaggistico, adottato con delibera del CR n.1 del 14 gennaio 2014, rispetto a un PIT già articolato in una parte statutaria e una parte strategica, confluiscono principalmente nello statuto del PIT che definisce nuovamente le invarianti strutturali, elemento chiave del raccordo tra contenuti paesaggistici e contenuti territoriali del piano nel suo insieme. Il Piano Paesaggistico riconosce gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale e arriva a definire 20 Ambiti di Paesaggio, in riferimento ai quali predispone specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per ogni ambito è stata redatta una specifica Scheda d'ambito, che approfondisce le elaborazioni di livello regionale ad una scala di maggior dettaglio, approfondendone le interrelazioni al fine di sintetizzarne i relativi valori e criticità, nonché di formulare specifici obiettivi di qualità e la relativa disciplina.

Il comune di Bibbona ricade nell'Ambito 13 della Val di Cecina e la scheda d'ambito è strutturata in 5 sezioni:

Sezione 1 – Profilo dell'ambito

Sezione 2 – Descrizione interpretativa

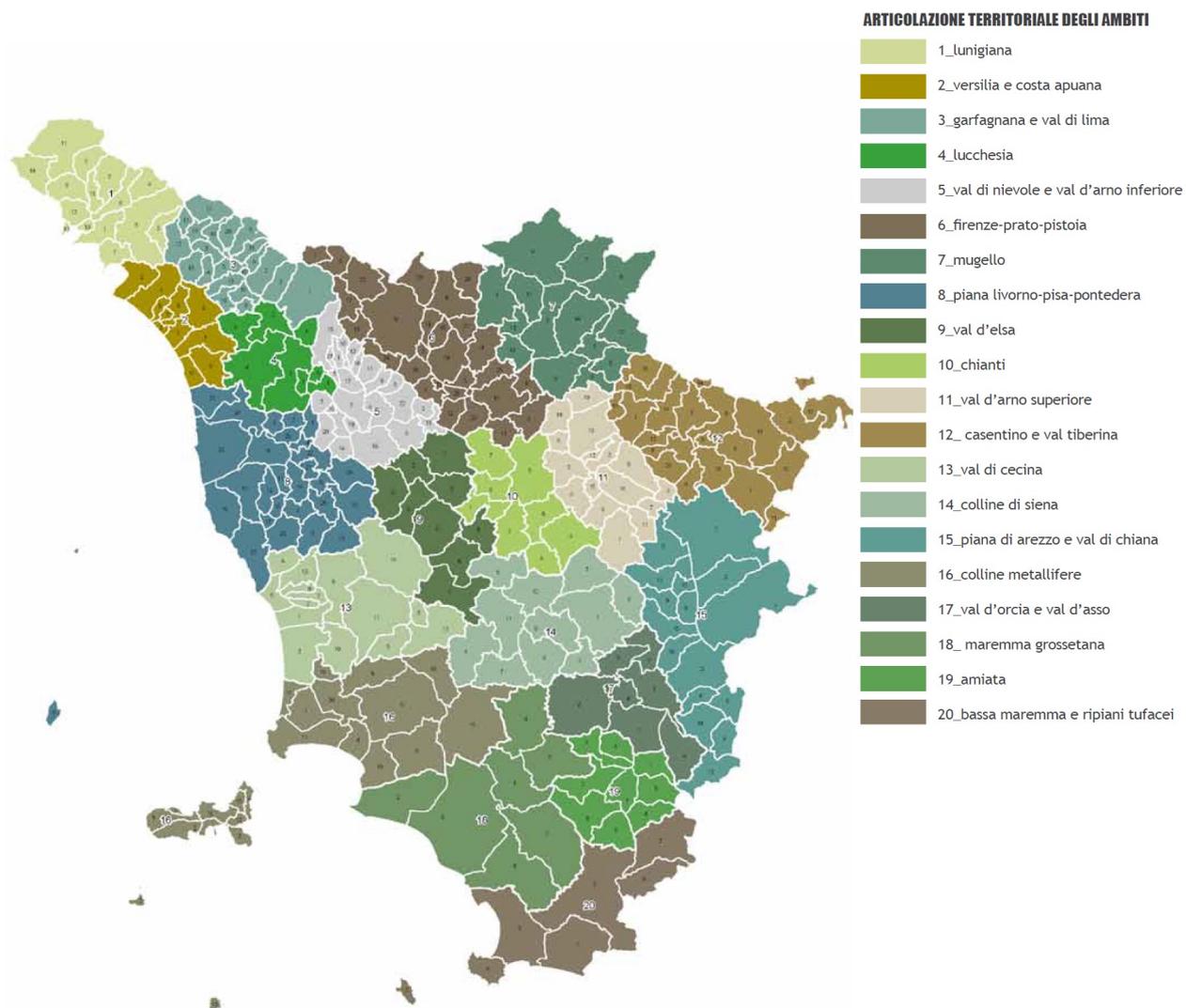
Sezione 3 – Invarianti Strutturali

Sezione 4 – Interpretazione di sintesi

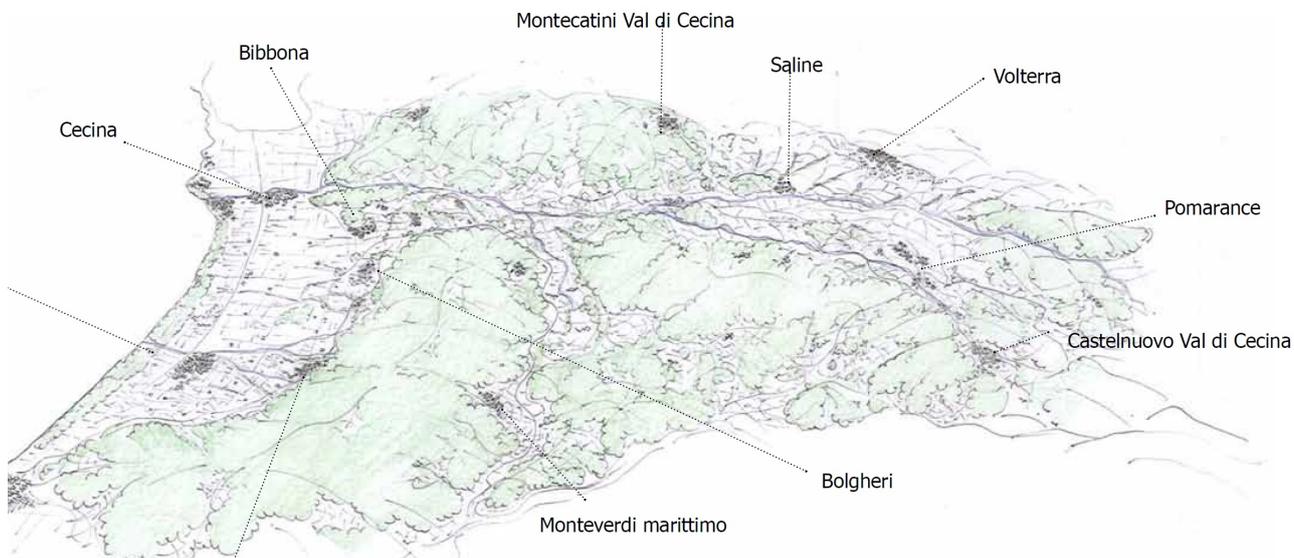
Sezione 5 – Disciplina d'uso

Di seguito sono riportati, a titolo esemplificativo, alcuni elaborati della scheda d'Ambito in oggetto:

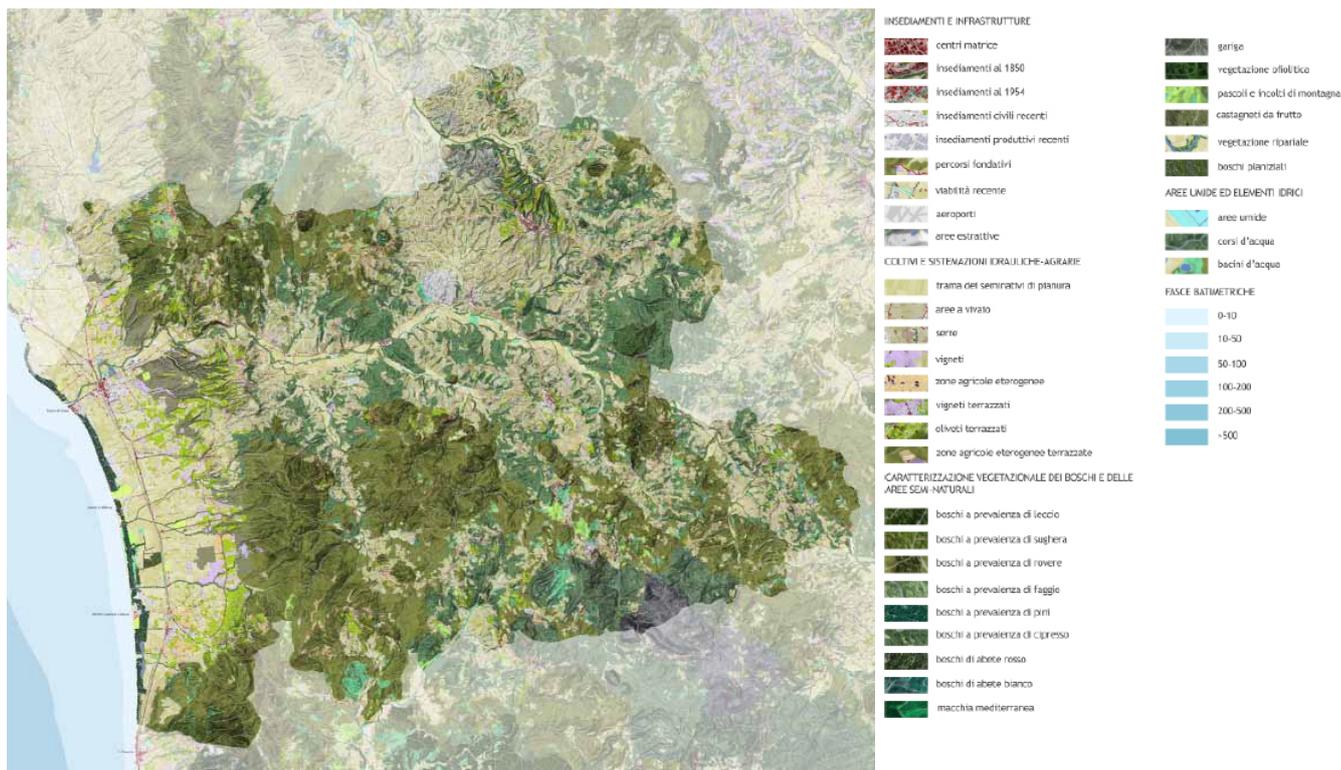
Cartografia identificativa degli Ambiti di Paesaggio



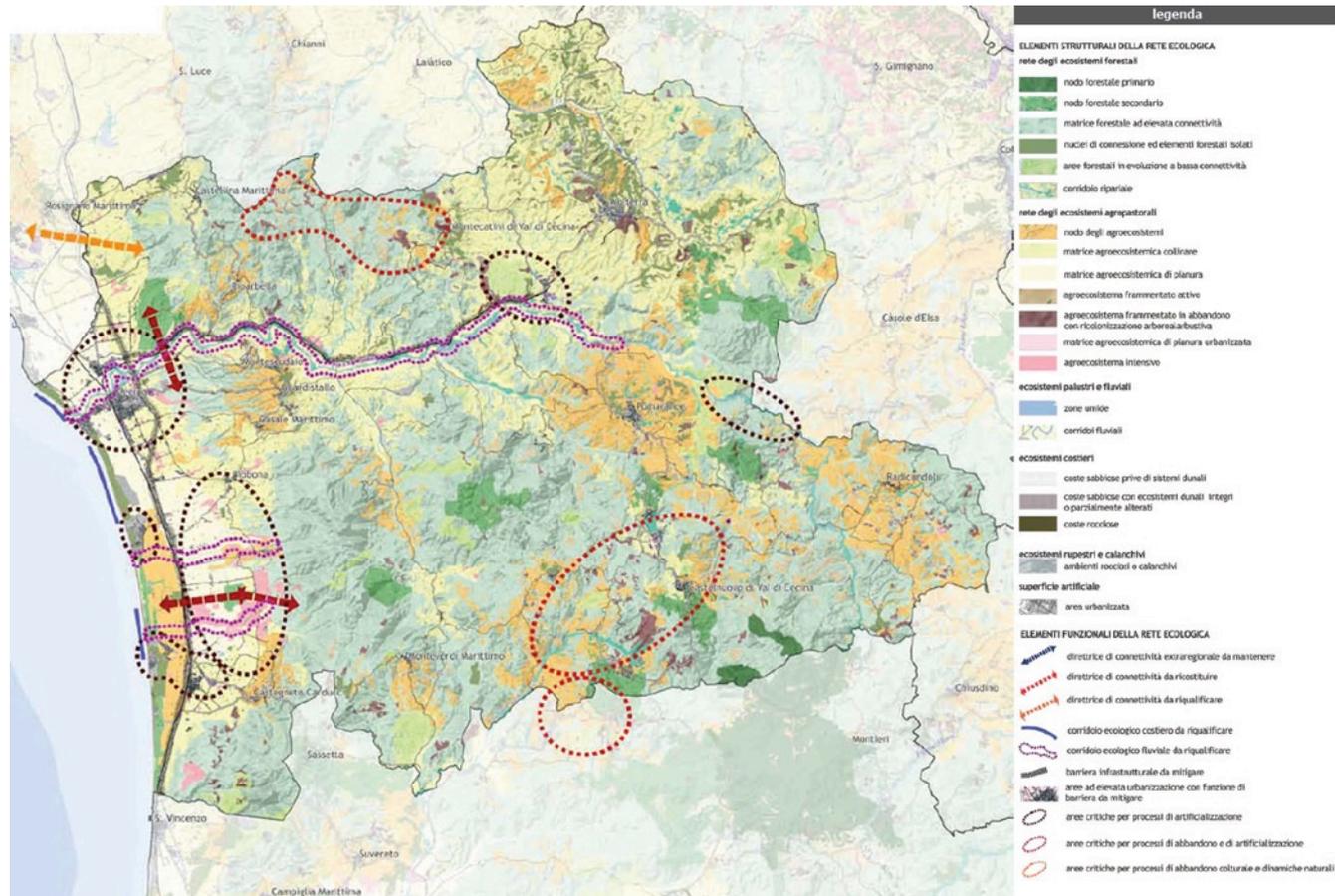
Ambito13 della Val di Cecina
Sezione 1 – Profilo dell'ambito



Sezione 2 – Descrizione interpretativa – Caratteri del Paesaggio



Sezione 3– Invarianti Strutturali – Rete degli ecosistemi



Sezione 4 – Interpretazione di sintesi – Patrimonio territoriale e paesaggistico



Strutture ed elementi di contesto

- Viabilità di grande comunicazione
- Reticolo stradale urbano e periurbano
- Ferrovie
- Aree Urbanizzate successive agli anni '50

Matrice agroforestale e ambientale diffusa

- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
- Aree di assorbimento dei deflussi superficiali

Strutture ed elementi di contesto con valore patrimoniale

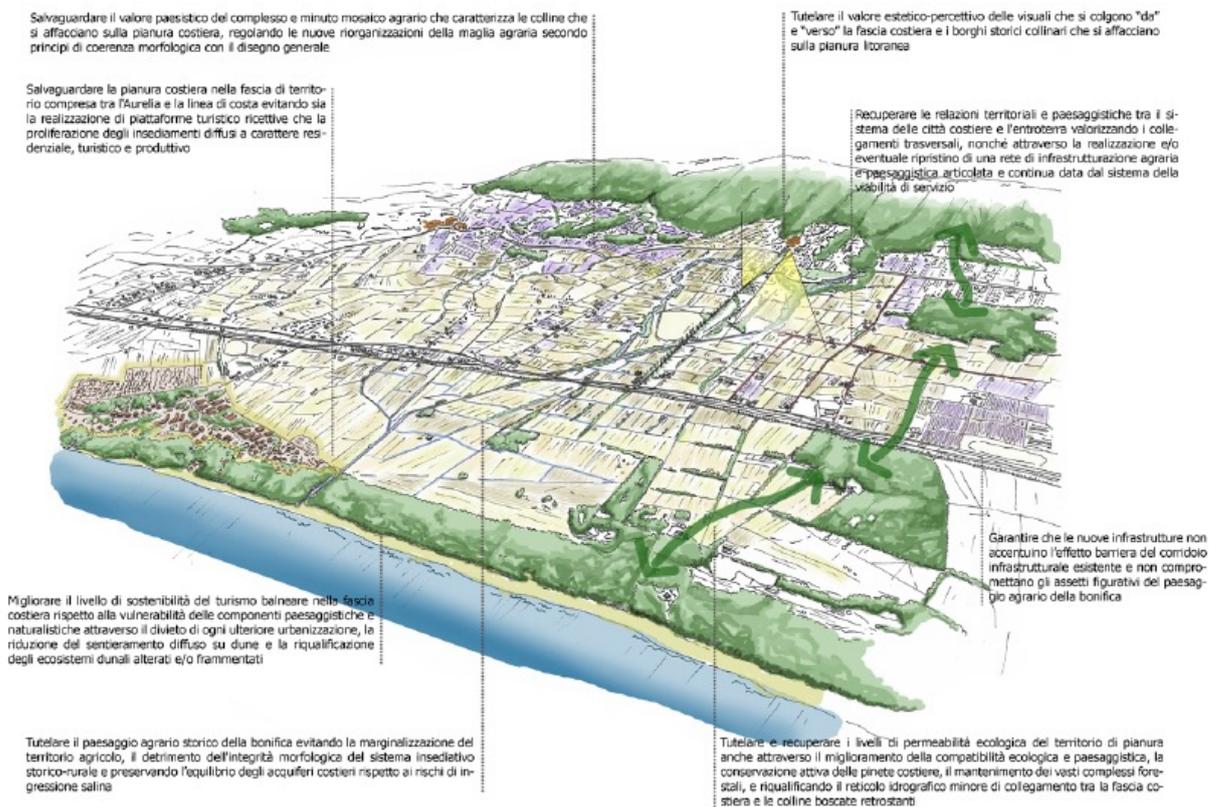
- Struttura policentrica e reticolare dei morfotipi insediativi

- Diretrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Diretrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Ferrovie storiche dismesse ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Centri urbani storici
- Centri urbani storici e tessuto matrice
- Nuclei e borghi storici
- Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico
- Laghi
- Vegetazione ripariale arborea
- Boschi planiziali
- Nodi della rete ecologica forestale
- Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali
- Ambienti rocciosi

- Aree carsiche
- Coste sabbiose con sistema dunale
- Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale - di valore estetico percettivo
- Seminativi delle aree di bonifica
- Olivicoltura
- Seminativo e oliveto prevalenti di collina
- Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- Mosaico culturale e particellare complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
- Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- Boschi costieri di Pino marittimo o domestico
- Sugherete
- Altri boschi di rilevanza storico paesaggistica

Sezione 5 – Disciplina d’uso- Norme figurate

Salvaguardare la pianura costiera, le colline retrostanti e le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l’entroterra



3. Rapporti con il PTC

La Provincia di Livorno ha approvato con Delibera di C.P. n. 52 del 25.03.2009 il Piano Territoriale di Coordinamento, che è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia diretto al coordinamento e al raccordo tra gli atti della programmazione territoriale regionale e la pianificazione urbanistica comunale.

Tra i numerosi documenti del PTC sono stati presi in considerazione in modo particolare alcuni, di supporto per la redazione di questo terzo RU:

Il P.T.C. riserva particolare attenzione al paesaggio. Il territorio provinciale si configura secondo quattro sistemi di paesaggio che costituiscono l'articolazione identitaria di tutto il paesaggio provinciale, in diretta relazione e derivazione dagli ambiti del PIT.

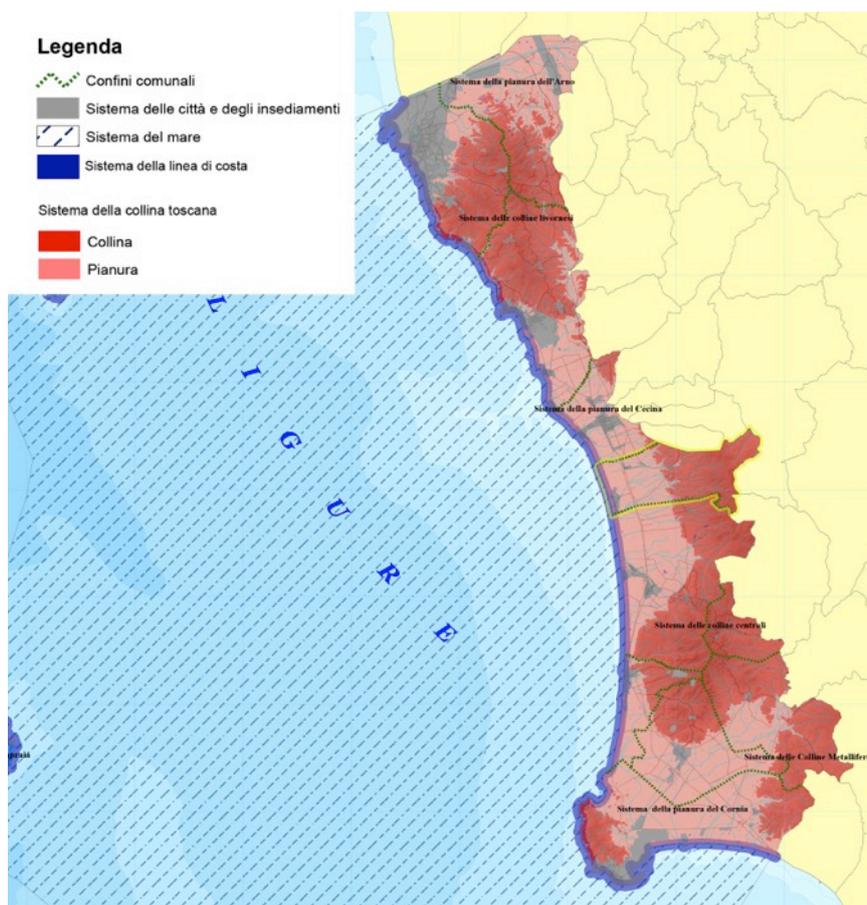
I Sistemi sono stati definiti quali aggregazioni degli ambiti di paesaggio, ambiti omogenei per caratteri strutturali e peculiarità paesaggistiche, identificati sulla base delle analisi condotte all'interno del Quadro conoscitivo del P.T.C. e che vengono assunti all'interno del quadro statutario, quali sub-sistemi.

Sono stati quindi definiti i seguenti sistemi:

1. Sistema di Paesaggio della pianura dell'Arno e delle colline livornesi;
2. Sistema di Paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali;
3. Sistema di Paesaggio della pianura del Cornia e delle Colline;
4. Sistema di Paesaggio insulare.

Il territorio comunale di Bibbona, nel PTC 2009, ricade nel sistema di Paesaggio n.2 e come obiettivi STATUTARI/STRATEGICI di qualità paesaggistica nello specifico sub-sistema 2.3 (Salvaguardia/Valorizzazione del mosaico paesaggistico rurale delle colline di Rosignano Marittimo, Bibbona e Castagneto) si ha:

- la salvaguardia del mosaico agrario storico della collina attraverso la conservazione delle sistemazioni idrauliche di versante e delle colture arborate su terrazzamento e delle relazioni paesaggistiche e funzionali che si instaurano tra queste e gli insediamenti.
- Il mantenimento dell'integrità storica e visuale del sistema insediativo dei borghi collinari, relativa non solo ai manufatti architettonici ma anche all'intorno territoriale considerato di pertinenza, anche attraverso l'inserimento in circuiti di fruizione integrata delle risorse naturalistiche e culturali ed interventi di perequazione paesaggistica finalizzati alla salvaguarda dell'elevata differenziazione del mosaico paesaggistico del sistema collinare.
- Interventi di stabilizzazione dei terreni e di regimazione delle acque, adottando tecniche di ingegneria naturalistica, con limitazione alla trasformazione morfologica dei versanti dagli assetti agrari tradizionali dei terrazzamenti nel profilo a pendenza costante per sostituzione delle colture (ad esempio da oliveto terrazzato a vigneto specializzato).
- Mantenimento del mosaico paesaggistico anche in relazione alla valenza di connessione ecosistemica e/o storico culturale con i parchi e le aree protette limitrofe (Parco Poggetti, Boschi della Magona, Parco Letterario Carducci).
- Promozione dell'utilizzo dei residui derivanti dalle colture arborate ai fini della produzione di energia da biomasse. Particolare attenzione al posizionamento di generatori eolici e/o ripetitori e antenne in considerazione della fragilità visuale dei luoghi.



Estratto della Tavola 01 - Sistemi Territoriali – PTC Livorno - scala 1:150.000

Le norme statutarie del Piano Territoriale di Coordinamento recano l'identificazione patrimoniale secondo i tre punti di vista adottati a livello di pianificazione territoriale regionale (PIT) e recepiti dalla pianificazione territoriale provinciale:

- A. Valori naturalistici e ecosistemici
- B. Valori storici e culturali
- C. Valori estetici e percettivi

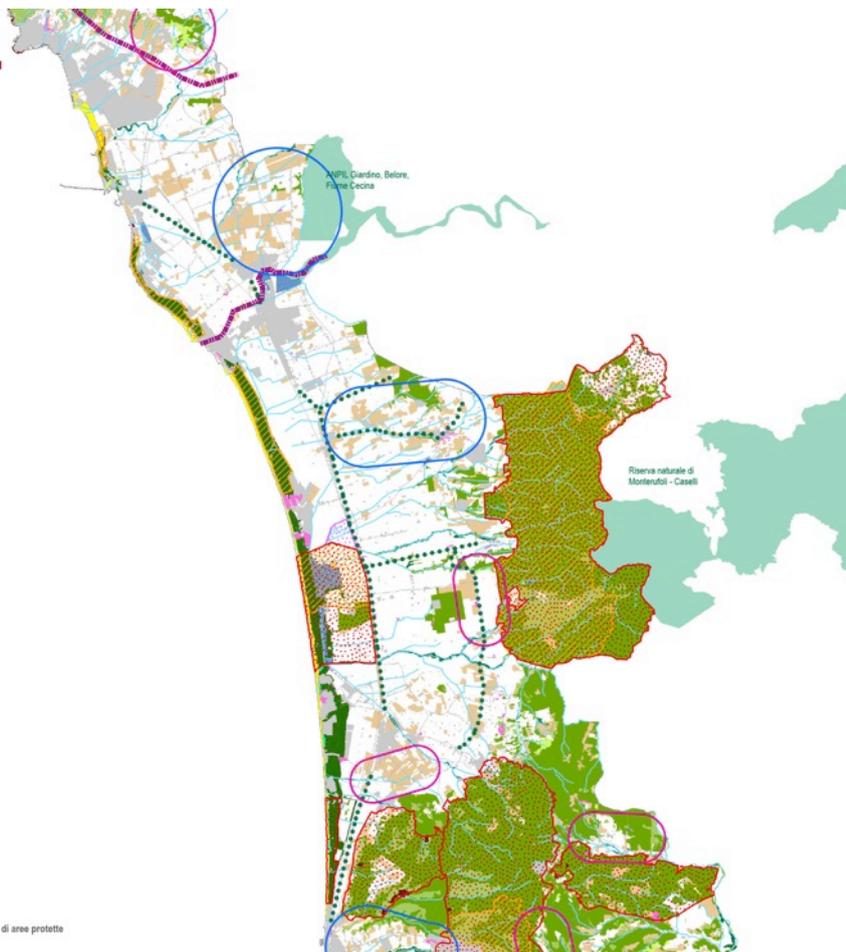
I valori naturalistici ed ecosistemici (rappresentati nella cartografia dello Statuto Tavola A. Valori naturalistici e ecosistemici – scala 1:100.000) sono cartografati attraverso due modalità: derivandoli da informazione acquisite (come SIR, *Ambiti con significativi caratteri di naturalità e di biopermeabilità, Emergenze di interesse geo-morfologico e di interesse floro-faunistico, parchi e giardini*) oppure da nuove elaborazioni effettuate mediante fotointerpretazione e lettura delle varie cartografie tematiche prodotte nel Quadro Conoscitivo 2007.

I valori storici e culturali (rappresentati nella cartografia dello Statuto Tavola B. Valori storici e culturali – scala 1:100.000) sono cartografati attraverso le due modalità prima descritte: derivandoli da informazioni esistenti (come Zone archeologiche, Parchi e giardini, Oliveti, Insediamenti storici, Infrastrutture storiche) oppure attraverso una nuova elaborazione, condotta mediante interpretazione della foto aerea e delle cartografie tematiche.

I valori estetico-percettivi (rappresentati nella cartografia dello Statuto Tavola C. Valori estetico percettivi – scala 1:100.000) sono cartografati attraverso le già descritte modalità: derivandoli da informazioni esistenti relative alle strutture di base del paesaggio (come *Ambiti con significativi caratteri di naturalità, Elementi geomorfologici di rilevanza estetico-percettiva*), oppure da una nuova elaborazione tramite interpretazione della foto aerea, delle cartografie tematiche e con sopralluogo diretto (*Copertura vegetazionale di rilevanza estetico percettiva, Paesaggi agrari storici di rilevanza estetico-percettiva, Filari alberati di rilevanza provinciale, Emergenze storico architettoniche di rilevanza estetico-percettiva, Viabilità panoramica*).

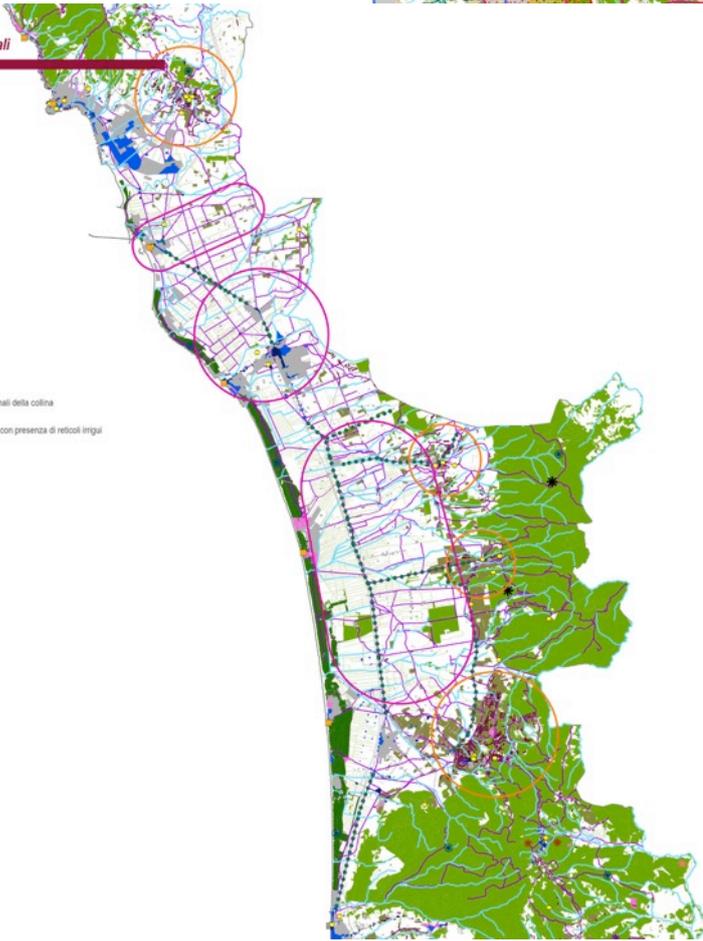
STATUTO DEL TERRITORIO
Valori paesaggistici A. Valori naturalistici e ecosistemici

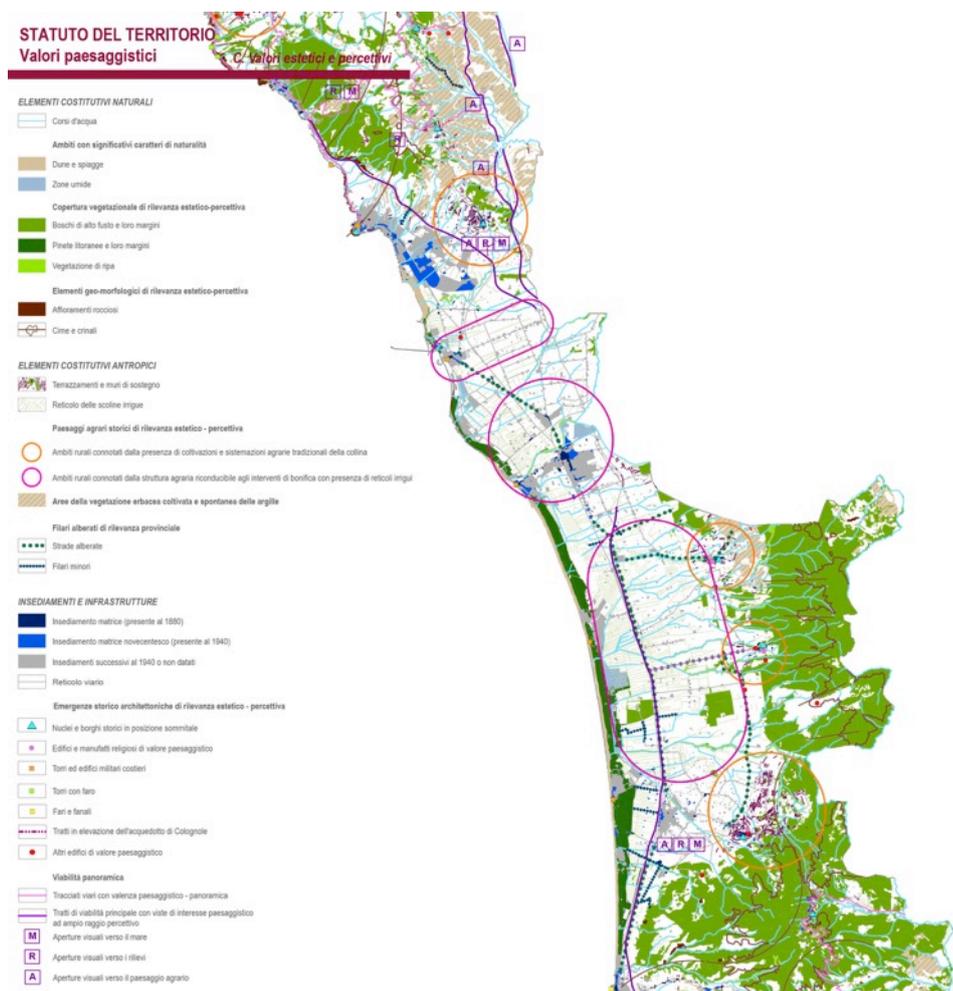
-  Reticolo viario
 -  Insediamenti
 -  Aree protette esterne al confine provinciale
- ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI**
-  Siti di interesse regionale
- Ambiti con significativi caratteri di naturalità e biopermeabilità**
-  Corsi d'acqua
 -  Corsi d'acqua
 -  Zone umide
 -  Dune e spiagge
 -  Boschi
 -  Macchie e arbusteti
 -  Pinete litoranee
 -  Bosaglia termofila con ginepro
 -  Vegetazione di ripa
 -  Prato pascolo
 -  Afferamenti rocciosi
- Emergenze di interesse geo-morfologico e di interesse fito - faunistico**
-  Biotopi
 -  Aree cuscinetto dei biotopi
 -  Afferamenti rocciosi
- ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI**
- Ambiti del territorio rurale con ruolo di connessione ecologica**
-  Aree del mosaico agrario con caratteri di biopermeabilità
 -  Ambiti rurali a bassa frammentazione della matrice di biopermeabilità
 -  Ambiti rurali connotati dalla complessità del mosaico agrario
- Elementi arborei di valore storico - culturale**
-  Strade alberate
 -  Parchi e giardini
- INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE**
-  Varchi non edificati tra gli insediamenti con funzioni di connessione tra sistemi di aree protette



STATUTO DEL TERRITORIO
Valori paesaggistici B. Valori storici e culturali

-  Corsi d'acqua
 -  Boschi, macchie, arbusteti
 -  Reticolo viario attuale
 -  Insediamenti successivi al 1940 o non datati
- ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI**
-  Ambiti con presenza di flora e fauna di interesse didattico e scientifico
- ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI**
-  Terrazzamenti e muri di sostegno
 -  Reticolo delle scoline irregue
- Ambiti del territorio rurale di valore storico - culturale**
-  Ambiti rurali connotati dalla presenza di coltivazioni e sistemazioni agrarie tradizionali della collina
 -  Ambiti rurali connotati dalla struttura agraria riconducibile agli interventi di bonifica con presenza di reticoli irregue
- Zone archeologiche**
-  Zone archeologiche
- Elementi arborei di valore storico - culturale**
-  Alberi monumentali
 -  Strade alberate
 -  Parchi e giardini
 -  Pinete litoranee
 -  Boschi a dominanza di castagni
 -  Boschi a dominanza di sughere
 -  Boschi a dominanza di cerri
 -  Boschi di valore storico
 -  Oliveti
- INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE**
-  Zone archeologiche
 -  Insediamenti storici
 -  Insediamento matrice (presente al 1880)
 -  Insediamento matrice novecentesco (presente al 1940)
 -  Emergenze architettoniche soggette a vincolo monumentale
 -  Torri costiere
- Infrastrutture storiche**
-  Reticolo viario presente alla fine del XIX sec.
 -  Emergenze infrastrutturali (tracciato dell'acquedotto di Colognole)





Per quanto riguarda le strategie paesaggistiche di governo del territorio gli elaborati cartografici di riferimento della disciplina strategica di piano riguardano le politiche provinciali di governo del territorio sostenibili, in relazione alla concezione patrimoniale espressa dalle regole statutarie e in particolare interessano le:

1. Relazioni tra paesaggi protetti;
2. Relazioni tra paesaggi costieri e entroterra;
3. Relazioni tra sistemi insediativi e paesaggi rurali.

Lo schema della Strategia 1 mette in evidenza le connessioni tra le aree protette di diversa natura presenti sul territorio provinciale e ai margini del territorio stesso, con l'obiettivo di dare vita ad un sistema unico ed interconnesso, dove le singole aree protette non siano isole all'interno del sistema paesaggio, ma parte integrante e relazionata allo stesso.

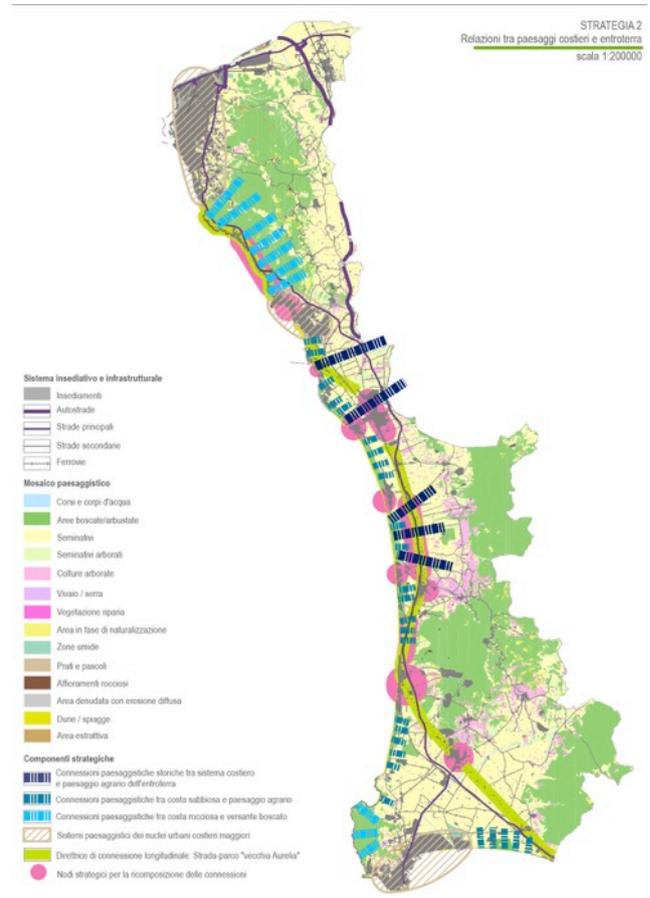
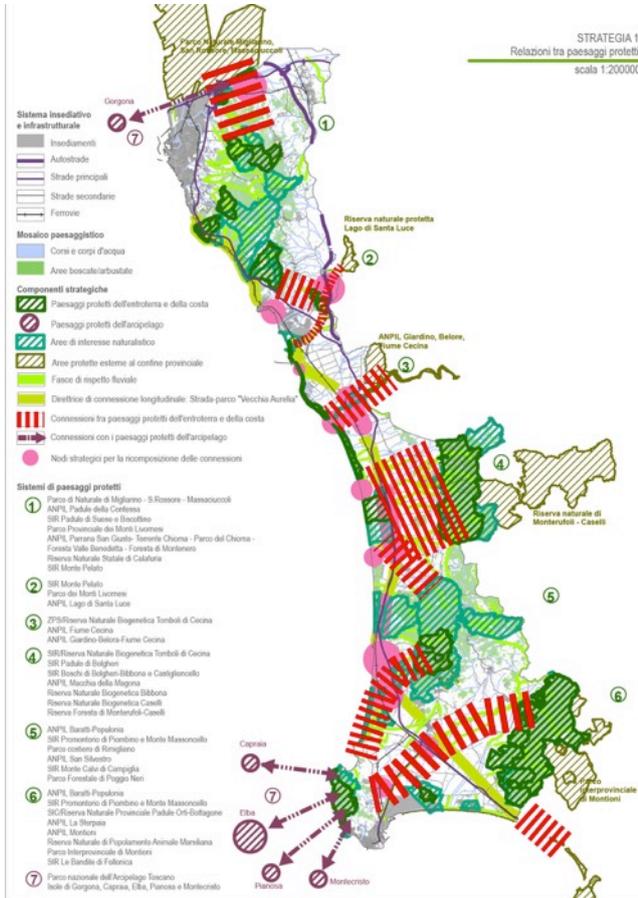
Lo schema della Strategia 2 mette in evidenza il tessuto di relazioni trasversali est-ovest che collega le strutture paesaggistiche della linea costiera con quelle dell'entroterra, tessuto di relazioni consolidate, dotate di una propria identità morfologica e spesso basate sulle strutture culturali storiche del paesaggio. Attraverso l'evidenziazione dei punti di criticità vengono individuati i punti di massima opportunità progettuale utile alla ricomposizione della continuità paesaggistica tra costa ed entroterra.

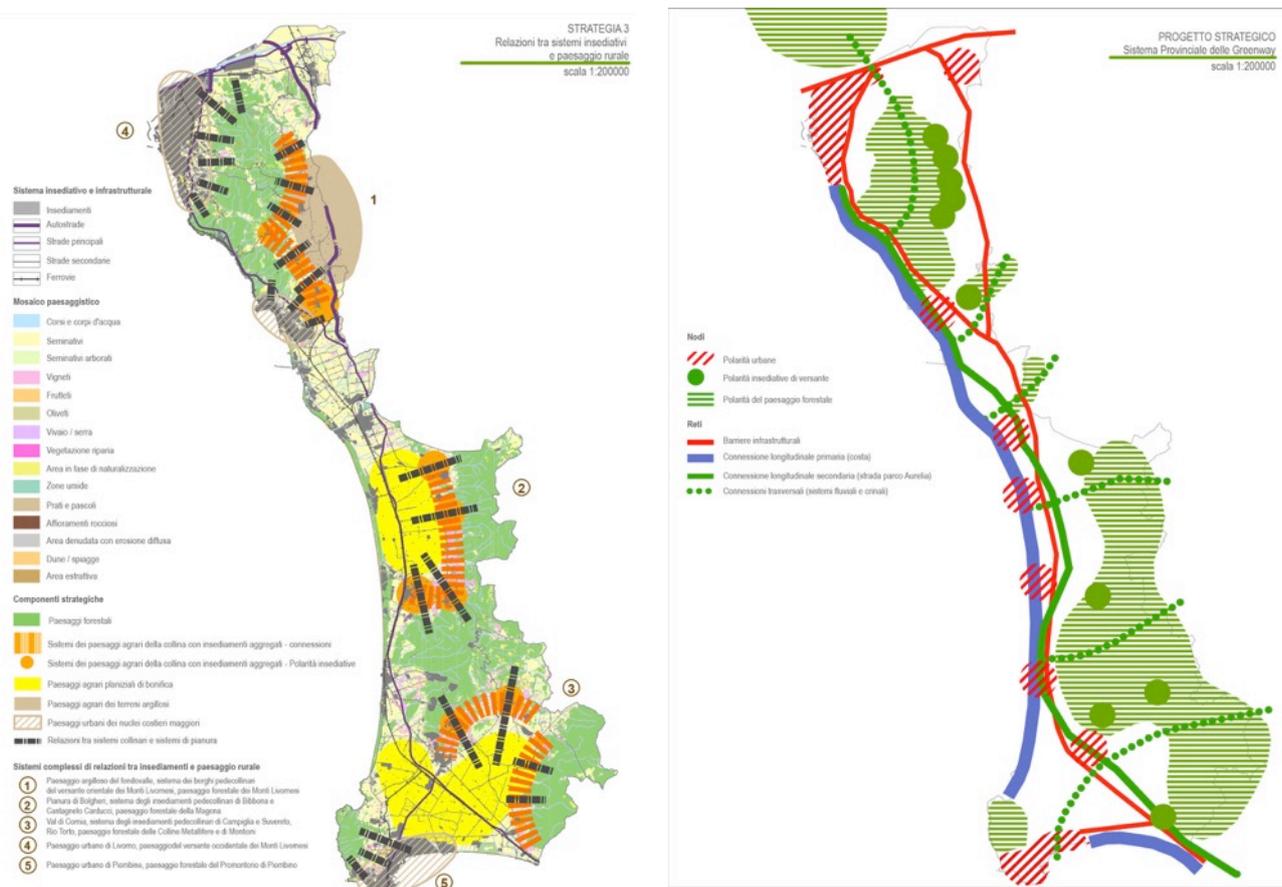
Lo schema della Strategia 3 evidenzia le relazioni tra gli insediamenti e i paesaggi rurali estendendo ed ampliando concetti e valori già esplicitati nelle invarianti paesaggistiche

Il PTC delinea infine il Progetto Direttore delle Greenway promuovendo e coordinando accordi intercomunali utili allo sviluppo dei necessari approfondimenti per lo sviluppo del progetto

strategico del sistema turistico-ricreativo delle greeway finalizzato a sviluppare opportunità di fruizione naturalistica e culturale del paesaggio strettamente connesse alle risorse locali. La rete delle greenway è quindi uno strumento trasversale, che soddisfa, a diversi livelli, tutti e tre gli obiettivi strategici.

Tavole degli obiettivi strategici





4. Le previsioni del P.S. e l'attuazione progettuale del R.U.

Il Piano Strutturale rappresenta la “costituzione” del territorio del Comune di Bibbona. Come tale esso è modificabile se cambia il quadro conoscitivo e come detto se devono essere verificate le coerenze con i piani sovraordinati. Esso non ha una scadenza temporale. Solo se fatti socio-economici, territoriali, demografici producono cambiamenti e necessità tali da richiedere la revisione della costituzione e quindi la modifica del piano strutturale.

È uno strumento di governo del territorio, nel quale si raccolgono in sintesi i diversi aspetti settoriali, i vari temi che influenzano l'assetto del territorio. Non tratta esclusivamente il tema edilizio e non pone al centro della propria attenzione l'edificabilità o meno dei suoli. Nuove aree edificabili infatti non sono riportate in cartografia. Sono indicate precisamente solo le quantità massime ammissibili di alloggi nuovi, di aree trasformabili, di aree da salvaguardare.

È uno strumento che può controllare le trasformazioni del paesaggio attraverso politiche attive nei confronti di categorie, per esempio quella degli agricoltori. O, sempre per esempio, collega la possibilità della crescita alle risorse, alla disponibilità di acqua, alla capacità di smaltire i rifiuti, alle potenzialità economiche. È uno strumento strategico, di notevole importanza che può produrre un salto di qualità nella gestione del territorio.

Il Regolamento Urbanistico è stato elaborato nel rispetto degli indirizzi programmatici, dei parametri e delle valutazioni contenute nel Piano Strutturale. Il Regolamento Urbanistico attua e coordina l'attività urbanistica ed edilizia, la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi, degli impianti e tutti gli interventi che andranno a modificare lo stato di fatto del territorio comunale. Il R.U. coordina e disciplina eventuali modificazioni relativamente ai sistemi ambientali e paesaggistici, stabilisce le regole per la tutela dei beni ambientali, naturali e culturali in relazione alle vigenti normative o in relazione a quelle dettate dalle N.T.A del R.U. stesso.

I contenuti di questo strumento urbanistico , sono coerenti con la Legge Regionale n.1/05, e rispettano gli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e dal Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico contiene:

- il perimetro dei centri abitati e dei centri abitati minori;
- le aree interne a tali perimetri da sottoporre ad interventi di conservazione, adeguamento e completamento dei tessuti edilizi esistenti;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree da sottoporre a piani attuativi;
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- la disciplina del recupero del patrimonio edilizio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica e sismica degli interventi;

Il Regolamento Urbanistico è un atto di governo del territorio che nel rispetto delle indicazioni strategiche del Piano Strutturale, ne attua gli indirizzi con decisioni operative e con una disciplina puntuale per il territorio extraurbano, per gli insediamenti esistenti e le aree di nuova urbanizzazione.

Può essere modificato ogni volta che si ritiene necessario con un atto di solo consiglio comunale. Alcune sue previsioni – in particolare le aree da sottoporre a Piano Attuativo - decadono se non attuate nei cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento stesso. Diversi regolamenti urbanistici potranno essere elaborati senza cambiare il piano strutturale. L'unico vincolo è che siano rispettate le direttive e le prescrizioni del piano strutturale.

È uno strumento calibrato sul tema edilizio, ma anch'esso, essendo un riflesso dello strutturale, può contenere temi territoriali sui quali impegnare l'Amministrazione per l'attuazione di programmi o progetti specifici.

Siamo di fronte quindi a due strumenti per propria natura diversi, che hanno diversi iter amministrativi di approvazione. Il loro rapporto quindi non è quello che vi poteva essere fra un preliminare o una bozza di piano e la successiva stesura definitiva del piano: un rapporto informale ed esclusivo e non autonomo, regolato da aspetti disciplinari e da volontà amministrative. Il rapporto ora è formale, le indicazioni del piano strutturale devono essere rispettate e non è esclusivo. Un preliminare di piano produceva un piano, adesso un piano strutturale può produrre diversi regolamenti urbanistici e un piano strutturale è autonomo dai regolamenti.

Il Regolamento Urbanistico contiene caratteri progettuali, che si esprimono ad una scala diversa da quella del P.S. In urbanistica, sempre, scale diverse producono progetti che possono essere omogenei, ma con caratteri specifici distinti che sono richiesti dal diverso approfondimento. Approfondimento che presuppone anche un arricchimento delle conoscenze e delle indagini. Contiene anche il passaggio da affermazioni di principio, numerose nelle norme strutturali soprattutto per i temi di interesse territoriale, alla individuazione puntuale degli elementi, delle aree, dei luoghi in cartografia.

Le indicazioni del vigente PS di Bibbona sono:

- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico;
- tutela delle identità culturali del territorio e della collettività e conservazione delle strutture storico-architettoniche e tipologiche;
- evoluzione socio-economica del territorio attraverso il razionale utilizzo delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e produttivo con un'offerta diversificata ed una crescita qualitativa.

Il P.S. ha suddiviso l'intero territorio comunale in sistemi e sottosistemi e all'interno di essi ha individuato specifiche Unità Territoriali Organiche Elementari – UTOE-

1. SISTEMA TERRITORIALE 1 -PIANURA COSTIERA CENTRALE

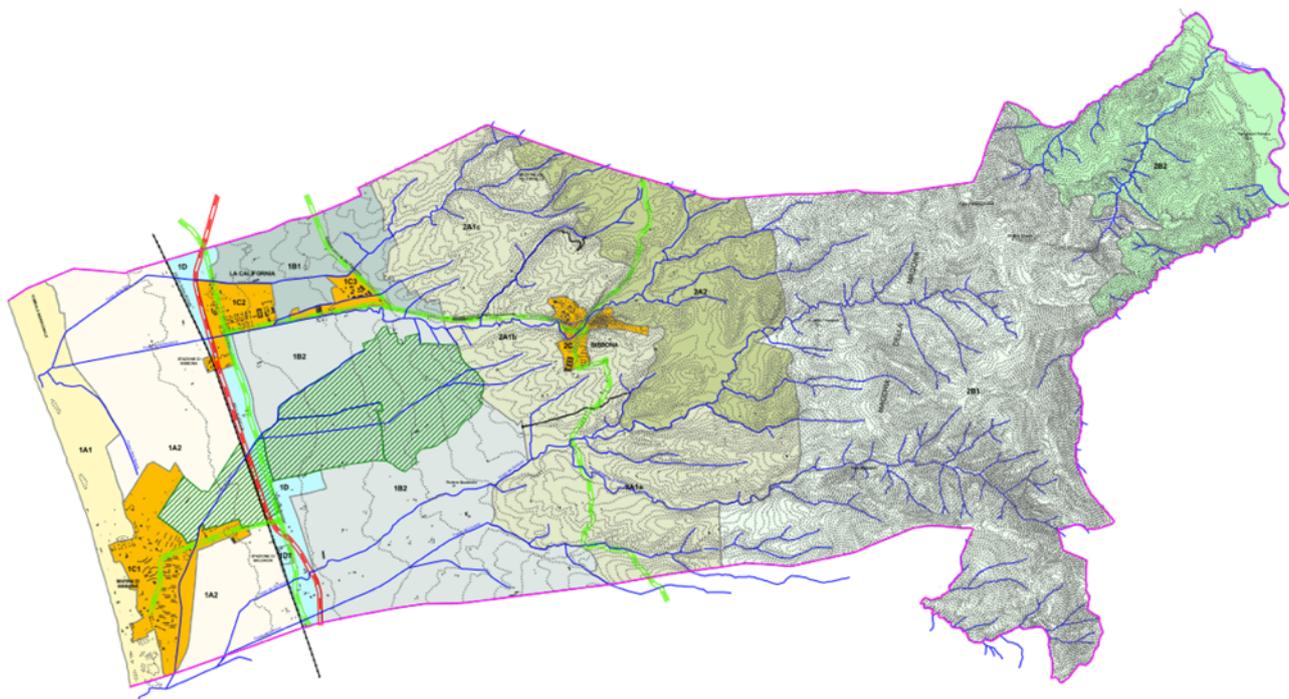
- Sottosistema 1.A - Pianura alluvionale costiera
U.T.O.E. 1.A.1 - Fascia litoranea e delle dune pinetate
U.T.O.E. 1.A.2 - Pianura sub litoranea
- Sottosistema 1.B - Pianura produttiva centrale
U.T.O.E. 1.B.1 - Pianura Nord
U.T.O.E. 1.B.2 - Area a prevalente connotazione rurale
- Sottosistema 1.C - Insediativo di pianura
U.T.O.E. 1.C.1 - Marina di Bibbona
U.T.O.E. 1.C.2 - La California
U.T.O.E. 1.C.3 - Insediamenti localizzati delle attività.
- Sottosistema 1.D - Corridoio infrastrutturale

2. SISTEMA TERRITORIALE 2 - COLLINE COSTIERE ED INTERNE

- Sottosistema 2.A - Collina costiera
U.T.O.E. 2.A.1 - Ambito dei calcari
U.T.O.E. 2.A.2 - Ambito delle argille
- Sottosistema 2.B - Collina interna
U.T.O.E. 2.B.1 - Magona
U.T.O.E. 2.B.2 - Faltona
- Sottosistema 2.C - Insediativo di collina

3. SISTEMA AMBIENTALE 3 – PARCHI

4. SISTEMA FUNZIONALE 4 – INFRASTRUTTURALE



Al fine di raggiungere gli obiettivi di tutela del “patrimonio verde”, a latere il P.S. prevede anche altri piani per materie specifiche (il piano dei corridoi ecologici; il piano delle indicazioni per la formazione degli arredi ecologico-vegetazionali dell’agrosistema; il piano degli arredi del verde urbano pubblico e privato; il piano della sentieristica e della percorribilità alternativa del territorio; il piano dei parchi).

Il Piano Strutturale ha individuato le seguenti invarianti strutturali per ciascun sottosistema:

- Sottosistema 1.A - Pianura alluvionale costiera: l'arenile; le pinete e le dune; il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia; il Forte; il Podere Bolgherello; Villa Ginori;
- Sottosistema 1.B - Pianura produttiva centrale: i siti archeologici; il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia; la viabilità storica e le relative alberature; gli edifici rurali tradizionali;
- Sottosistema 1.C - Insediativo di pianura: la prevalenza delle tipologie mono/bifamiliari su lotto con verde nell'edificato di "La California";
- Sottosistema 1.D - Corridoio infrastrutturale: il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia, gli edifici rurali tradizionali;
- Sottosistema 2.A - Bassa e media collina costiera, i boschi, i siti archeologici, il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia, la viabilità storica e le relative alberature, gli edifici rurali tradizionali;
- Sottosistema 2.B - Collina interna: i boschi, il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia, gli edifici rurali tradizionali;
- Sottosistema 2.C - Insediativo di collina: il centro storico nel suo complesso ed il sottostante borgo otto-novecentesco.

Il P.S. si pone l'obiettivo di garantire la continuità della specificità culturale ed ambientale, attraverso:

- la riappropriazione dei beni culturali, degli spazi di relazione e della mobilità pedonale nel territorio;
- la riqualificazione ed il ridimensionamento degli standards abitativi ed urbanistici;
- il superamento della "congestione" legata al consumo monofunzionale del bene "mare";
- la valorizzazione del patrimonio storico e culturale con interventi equilibrati, rispettosi dei modelli locali;
- limitati interventi di trasformazione per uno sviluppo controllato e delimitato in quanto a spazi e funzioni;
- la valorizzazione anche economica delle risorse naturali;
- la riqualificazione territoriale ed ambientale, ricomposizione e potenziamento delle relazioni ecologiche;
- la tutela delle specificità limitando le trasformazioni significative sulla "struttura" del paesaggio rurale;
- il potenziamento della redditività delle attività rurali tramite le funzioni di agriturismo ed turismo "verde";
- la tutela e valorizzazione delle diversità dell'agricoltura in rapporto alle diversità degli ambiti territoriali.

4.1. I contenuti del terzo Regolamento Urbanistico

Il primo Regolamento Urbanistico è stato approvato, ai sensi della L.R. 5/1995, in Consiglio Comunale con delibera n.21 del 27.06.2003.

Successivamente il Regolamento Urbanistico è stato oggetto delle seguenti varianti:

-Variante al R.U. (secondo Regolamento Urbanistico) del 20.12.2008 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.68 relativa all' "Aggiornamento R.U. alla scadenza dei cinque anni di vigenza";

-Variante al R.U. del 14.07.2009 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.40 relativa alla "Modifica della Scheda Normativa n.4 UTOE 1C1 Marina di Bibbona e della Tavola grafica n.1e (serbatoio idrico)";

-Variante al R.U. del 16.11.2009 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.76 relativa alla "Modifica della Tavola grafica n.5 UTOE 2C Bibbona (lotto a), della tavola grafica n.2° UTOE 1C1 Marina di Bibbona (comparto16) e della scheda normativa n.16 UTOE 1C1 Marina di Bibbona"

Variante parziale 2010 al Regolamento Urbanistico contestuale alla variante parziale 2010 al Piano Strutturale, approvata con deliberazione C.C. n. 09 del 29.04.2011 (pubblicata sul BURT del 22.06.2011)

Variante di rettifica approvata con deliberazione C.C. n.46 del 25.11.2013;

Il quadro delineato durante la redazione del secondo regolamento Urbanistico, rivisto alla luce dell'attuale situazione socio-economica, ha portato ad una rivalutazione di alcune scelte, con riferimento agli obiettivi programmatici di sostenibilità ambientale, urbanistica e socio-economica formulati dall'Amministrazione Comunale.

Oltre ad una organica revisione dell'apparato cartografico e normativo del R.U. vigente, con lo scopo di aggiornare e semplificare l'attuazione della normativa, sono state calibrate le previsioni di iniziativa pubblica rispetto alla prevedibile capacità attuativa dell'Ente nel prossimo quinquennio. Per quanto riguarda gli interventi a carattere privato il terzo RU di Bibbona ha cercato di promuovere una maggiore qualità urbanistica, edilizia ed ambientale nel territorio e tutti gli interventi, sia sul patrimonio edilizio esistente che su quelli di nuova realizzazione, sono ispirati al criterio della sostenibilità e danno attuazione ai principi della qualità, della responsabilità, dell'efficacia e dell'efficienza, confermando per la quasi totalità le previsioni del secondo RU.

Le previsioni del terzo Regolamento Urbanistico non presumono grandi incrementi insediativi: le azioni di trasformazione territoriale comportanti nuovo consumo di suolo sono limitate e circoscritte e, in rapporto alla loro consistenza, correlate a specifiche finalità di carattere generale. Essenziale elemento di riferimento per le nuove previsioni urbanistiche sono stati i contributi presentati dai cittadini e dai professionisti in occasione dell'avvio del procedimento di formazione dell'atto urbanistico.

ELENCO DELLE ISTANZE PERVENUTE			
N°	RICHIEDENTE	PROT	
1	CASTELLANI Gaetano	2104 del 14.03.2012	
2	TARCHI Vittorio	6872 del 25.09.2012	
3	JENNI Paul	7306 del 17.10.2012	
4	CECCHINI Domenico + 4	8586 del 20.12.2012	
5	ERRICO Carolina	2361 del 19.04.2013	
6	ESPOSITO Atria	2425 del 23.04.2013	
7	VALLORANI Roberto	3192 del 28.05.2013	

8	RIBECHINI Enzo + 1	3753 del 20.06.2013	
9	ROSSI CIAMPOLINI Moira	3758 del 20.06.2013	
10	ALA Sabatini	3783 del 21.06.2013	
11	ROSSI CIAMPOLINI Moira	3858 del 25.06.2013	
12	Dott. Arch. ROBERTO Valori	3966 del 28.06.2013	
13	Dott. Arch. ROBERTO Valori	4635 del 29.08.2013	
14	MECHERINI Barbara + 1	4787 del 06.08.2013	
15	CAPPAGLI Giovanni + 2	4868 del 9.08.2013	
16	DE CURTIS Stefania	5044 del 20.08.2013	
17	LUSCHI Luigi	5065 del 22.08.2013	
18	PAPADOPULO Giampaolo	5593 del 19.09.2013	
19	PAPADOPULO Giampaolo	5594 del 19.09.2013	
20	GRANDI Flavio	5248 del 03.09.2013	
21	GELLI Mauro	5249 del 3.09.2013	
22	PUCCINELLI Manuela	5316 del 05.09.2013	
23	GALASSI Claudio	229 del 13.01.2012	
24	CASTORANI Paolo	5428 del 12.09.2013	
25	CERRI Brunello	5582 del 19.09.2013	
26	Soc. CAMPING FREE BEACH	5798 del 30.09.2013	
27	CANTINI Venia	6007 del 11.10.2013	
28	MATTEONI Cristina	6010 del 11.10.2013	
29	LORENZINI Ing. Luciano	6011 del 11.10.2013	
30	PANDOLFINI Niccolò	6191 del 18.10.2013	
31	DANI Daniele	6613 del 18.09.2012	
32	MANNARI Silvia	6192 del 18.10.2013	
33	ROSSI CIAMPOLINI	6320 del	

	Moira	23.10.2013	
34	SABATINI Ala	6323 del 23.10.2013	
35	SnC. CAMPEGGIO DEL FORTE	6428 del 29.10.2013	
36	MANNONI Umberto	6605 del 07.11.2013	
37	MANNONI Umberto	6606 del 07.11.2013	
38	MANNONI Umberto	6607 del 07.11.2013	
39	PAPADOPULO Giampaolo	6625 del 07.11.2013	
40	ALUNNO Michele	6643 del 08.11.2013	
41	TONINELLI Elbano	6658 del 11.11.2013	
42	BUZZICHELLI Umberto	6663 del 11.11.2013	
43	MANNONI Umberto	6681 del 11.11.2013	
44	CAPPAGLI Giovanni	6682 del 11.11.2013	
45	DENORA Francesco	6686 del 11.11.2013	
46	PREZIOSI Giacomo	6689 del 11.11.2013	
47	Geom. FALORNI Stefano	6690 del 11.11.2013	
48	Geom. FALORNI Stefano	6691 del 11.11.2013	
49	SANTOMAURO Francesco	6692 del 11.11.2013	
50	SOLARI Marcello	6693 del 11.11.2013	
51	BONCOMPAGNI Luca	6695 del 11.11.2013	
52	CAROTENUTO Vincenzo	6696 del 11.11.2013	
53	CAROTENUTO Vincenzo	6697 del 11.11.2013	
54	D'AMORE Mario	6698 del 11.11.2013	
55	D'AMBROSIO Fabio + 19	6699 del 11.11.2013	
56	PREZIOSI Giacomo + 1	6788 del 14.11.2013	

In particolare si è proceduto ad una ricognizione delle aree urbane, definendo categorie all'interno delle aree edificate, sulla base dell'epoca di realizzazione, delle caratteristiche tipologiche e della

destinazione d'uso in essere. Sulla base di tale ricognizione il Regolamento Urbanistico ha definito le regole secondo cui effettuare la "gestione" del patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammessi, le nuove edificazioni di completamento e gli ampliamenti ammissibili, e le destinazioni d'uso compatibili.

E' stato analizzato in dettaglio il settore turistico-ricettivo, approfondendo ed aggiornando il Quadro Conoscitivo del settore, con implementazione dello Studio Specifico redatto in occasione della Variante al P.S. contestuale alla Variante al R.U. del 2010. Gli interventi sono stati mirati all'adeguamento paesaggistico ed ambientale, in particolar modo a Marina di Bibbona, cercando di migliorare e qualificare l'offerta turistica. Aspetto innovativo del terzo RU è stata l'implementazione delle schede norma con la schedatura delle aree attrezzate a campeggio, descritte dettagliatamente nei paragrafi seguenti.

Altro aspetto preso in considerazione in questo terzo Regolamento Urbanistico è la presa d'atto, con tutti gli aggiornamenti anche cartografici necessari, del Decreto Dirigenziale della regione Toscana n.2184 del 23/05/2013 con oggetto "L.183/89 – Sistemazione idraulica nel bacino del fosso Sorbizzi – Rimodulazione e prenotazione impegni di spesa a favore del Comune di Bibbona", con il conseguente Studio Idraulico finalizzato alla messa in sicurezza.

Nell'articolazione delle UTOE individuate nel PS, i parametri di dimensionamento sono riferiti alla SLP (Superficie Lorda di Pavimento) ai Posti letto e, mancando il riferimento agli abitanti insediabili, il terzo RU ha assunto come parametro ad abitante insediabile la quantità di 40 mq di SUL/ab.

Il riferimento all'alloggio come termine di paragone che determina il dimensionamento, se può essere chiaro nella discussione politico amministrativa e come rappresentazione immaginaria, diventa più sfumato quando si riconduce ad un fatto tecnico. Vi sono infatti molte variabili che possono entrare in gioco nella determinazione dell'alloggio, così come l'idea dell'alloggio evidentemente non esaurisce le possibilità nelle quali si può articolare un immobile. Vi possono essere variabili legate ai caratteri fisici e dimensionali oppure ad aspetti sociali, culturali, a modifiche delle aspettative degli utenti, tali da rendere il riferimento soggetto ad interpretazioni o correzioni nel tempo.

Come si vede quindi molti numeri sono da rispettare nella progettazione attuativa.

Come anche per questo e per i caratteri di dote generale, come si definiva in precedenza il dimensionamento, per la rapida possibilità di adeguare e integrare il Regolamento urbanistico, riteniamo opportuno che il Terzo Regolamento Urbanistico non esaurisca le potenzialità edificatorie determinate dal Piano Strutturale. A questo si aggiunge ancora il fatto che le previsioni, di iniziativa pubblica o privata, che richiedono piani attuativi, quindi tutte quelle più complesse, decadono nei cinque anni successivi all'approvazione del piano se non definite nei minimi particolari e rese pronte per l'immediata attuazione.

Lavorando al terzo RU, ci rendiamo conto che il Piano Strutturale sia legato ad un apparato normativo ormai superato e necessiterebbe quindi di una rivisitazione complessiva che lo adegui alle moderne sensibilità urbanistiche.

Questa scelta di non esaurire il potenziale edificatorio quindi, arricchisce il Regolamento urbanistico di una capacità di programmazione che nel mondo della produzione edilizia è necessaria sia per pianificare le risorse (entrate) che gli investimenti sul territorio (uscite) da parte dell'amministrazione. Una buona dote del dimensionamento a disposizione permette inoltre di recepire quelle osservazioni che si dimostrino migliorative del piano e quindi realizzare un piano condiviso e legittimato da un rapporto chiaro e trasparente con la collettività.

Infine si contribuisce anche a fare del Regolamento urbanistico un piano più duttile, capace di rispondere alle reali esigenze dei cittadini e della collettività che si manifestano nel tempo, meno sensibile alle pressioni di interessi fondiari come è naturale che possa essere quando si vanno a

delineare strumenti che per decenni congelano un uso del territorio e determinano scelte difficilmente modificabili.

5. La costruzione del Regolamento Urbanistico

Il R.U. si configura pertanto quale atto di specificazione nel dettaglio degli obiettivi e delle scelte tracciate dal Piano Strutturale, modificandone in alcuni casi gli indirizzi, nel rispetto di esigenze funzionali, sociali ed economiche.

Il processo di definizione delle scelte di pianificazione è stato condotto con un atteggiamento metodologico improntato alla individuazione dei diversi possibili gradi di trasformabilità delle singole componenti territoriali.

In ogni caso il terzo Regolamento Urbanistico non si pone in contrasto con il secondo ma, confermandone le previsioni più importanti, modifica gli aspetti che tendono a migliorare il complesso normativo e a perfezionare alcune precedenti scelte del secondo RU ancora inattuato.

5.1. La disciplina del suolo: le aree agricole

Il Piano Strutturale ha suddiviso l'intero territorio comunale in sistemi e sub-sistemi territoriali, ognuno dei quali ha delle caratteristiche proprie e conseguentemente dei precisi obiettivi di governo del territorio. Partendo dall'analisi delle peculiarità territoriali e della tavola dello Statuto del Piano Strutturale, per ogni sistema sono stati individuate sia le risorse del paesaggio agrario che le risorse del bosco e delle aree naturali.

Il Regolamento Urbanistico rappresenta questa suddivisione territoriale nella Tavola n.1 (a-b-c-d) "Territorio aperto" in scala 1:10.000, in cui sono elencate e specificate nel dettaglio:

- le aree di pianura a prevalente funzione agricola;
- le aree agricole di pianura a funzione produttiva e a funzione di collegamento, della bassa e media collina costiera e della collina interna;
- le aree della collina interna a funzione di protezione territoriale.

Le aree boscate ricadono nelle classi di "rilevante funzione di protezione territoriale" e "prevalente funzione paesaggistica".

La normativa del R.U. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi e sub sistemi territoriali come individuati dal P.S., tenendo conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente ed adottato.

Il territorio rurale di Bibbona si articola in:

a) All'interno del SISTEMA TERRITORIALE 1- PIANURA COSTIERA CENTRALE:

a.1) SOTTOSISTEMA 1.A –Pianura Alluvionale Costiera

- aree di pianura a rilevante funzione di protezione territoriale, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 15 del P.S.- UTOE 1A1
- aree agricole di pianura a prevalente funzione paesaggistica, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 16 del P.S.- UTOE 1A2

a.2) SOTTOSISTEMA 1.B–Pianura Produttiva Centrale

- aree di pianura a prevalente funzione agricola residuale, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 18 del P.S.- UTOE 1B1
- aree agricole di pianura a prevalente funzione produttiva, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 19 del P.S.- UTOE 1B2

a.3) SOTTOSISTEMA 1.D–Corridoio Infrastrutturale

- aree agricole a prevalente funzione di collegamento e servizi, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 24 del P.S. - Sottosistema 1D

b) All'interno del SISTEMA TERRITORIALE 2 - COLLINE COSTIERE ED INTERNE:

b.1) SOTTOSISTEMA 2.A –Bassa e Media collina costiera

- aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione paesaggistica, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 27 del P.S. - UTOE 2A1a
- aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione agricola residuale, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 27 del P.S. - UTOE 2A1b
- aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 27 UTOE del P.S. - 2A1c
- aree agricole della media collina costiera a prevalente funzione produttiva, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 28 UTOE del P.S. - 2A2

b.2) SOTTOSISTEMA 2.B –Collina interna

- aree della collina interna a rilevante funzione di protezione territoriale, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 30 del P.S. - UTOE 2B1
- aree agricole della collina interna a prevalente funzione paesaggistica, in riferimento agli indirizzi di cui all'art. 31 del P.S.- UTOE 2B2

SISTEMA INSEDIATIVO (Art.35)

 AM Area multifunzionale (Art.42)

SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO E AMBIENTALE

Sistema funzionale dei servizi turistici (Art.45)

 ARt Attrezzature alberghiere e Residenze Turistiche alberghiere (Art.45.1)

 Cm Attrezzature a campeggio (Art.45.2)

 AB Aree per la balneazione marina (Art.45.4)

Sistema funzionale ambientale (Art.46)

 Parchi (Art.46.3)

Puntuali: - PP1 Macchia della Magona
 - PP2 Delle Mura
 - PP3 Macchia del Felciatello
 - PP4 Agricolo California/Mannaione
 - PP5 del Litorale

Lineari: - PL1 della Camminata
 - PL 2 dell'Aurelia

AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (ART.47)

 F4 Zone per impianti tecnologici (Art.47.4)

 Cabina elettrica

 Depuratore

SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'

Zone destinate alla viabilità veicolare (Art.54)

 Nuova viabilità extraurbana secondaria

 Viabilità alternativa di interesse locale

 P2 Parcheggio pubblico di previsione (Art.54)

Pista Ciclo-Pedonale (Art.58)

 Pista ciclabile di previsione

 Limite di comparto e n°scheda normativa

 ANPIL

 Corridoio Ecologico

 Nuovo fosso di guardia



Campo Golf



Centro Ippico



Fiera agrizootecnica

 Edificio di valore storico-ambientale o soggetto a specifica disciplina e n°del registro degli edifici

LEGENDA

NORME SPECIFICHE PER UNITA' TERRITORIALE ORGANICHE ELEMENTARI (Art 27)

Sottosistema 1A

 1A1 Aree di pianura a rilevante funzione di protezione territoriale (Art.27.1)

 1A2 Aree agricole di pianura a prevalente funzione paesaggistica (Art.27.2)

Sottosistema 1B

 1B1 Aree di pianura a prevalente funzione agricola residuale (Art.27.3)

 1B2 Aree agricole di pianura a prevalente funzione produttiva (Art.27.4)

Sottosistema 1C

 1C1 Marina di Bibbona

 1C2 La California

 1C3 Insedimenti localizzati delle attività

Sottosistema 1D

 1D Aree agricole a prevalente funzione di collegamento e servizi (Art.27.5)

 AI Aree insediative interne al Territorio Aperto (Art.27.5 comma 11)

Sottosistema 2A

 2A1a Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione paesaggistica (Art.27.6)

 2A1b Aree della bassa collina costiera a prevalente funzione agricola residuale (Art.27.7)

 2A1c Aree agricole della bassa collina costiera a prevalente funzione produttiva (Art.27.8)

 2A2 Aree agricole della media collina costiera a prevalente funzione produttiva (Art.27.9)

Sottosistema 2B

 2B1 Aree della collina interna a rilevante funzione di protezione territoriale (Art.27.10)

 2B2 Aree agricole della collina interna a prevalente funzione paesaggistica (Art.27.11)

Sottosistema 2C

 2C Bibbona

 CV Aree a cava (Art.33)

 CE Aree per casse di espansione (Art.34)

In queste zone il R.U. persegue gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e di quelle del P.S.; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, sono perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;

- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

a) quelle previste dall'art 2135 del C.C.

b) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (comma 2, art.39, L.R. 1/2005) quelle intese a “diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo ed attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale delle Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l’agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

La normativa del R.U. per le zone agricole disciplina la realizzazione dei nuovi edifici rurali suddivisi in: Abitazioni rurali e Annessi Rurali e disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d’uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d’uso.

La disciplina del Territorio Aperto è stata dettagliata specificando gli interventi ammessi nelle aree a prevalente o di esclusiva funzione rurale, indicando le caratteristiche dei nuovi edifici rurali abitativi; le caratteristiche costruttive e le prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione in aree sprovviste di fabbricati; le caratteristiche costruttive e le prescrizioni per la realizzazione degli interventi di nuova edificazione o ampliamento in aree edificate.

Specifico dimensionamento residenziale e turistico è stato effettuato, secondo le disposizioni della normativa regionale, ovviando alla carenza del PS che non dimensiona tali interventi. Il dimensionamento è meglio specificato nei capitoli successivi.

Viene individuata cartograficamente una pista ciclabile di previsione, un aspetto innovativo rispetto ai precedenti RU, che rappresenta la rete capillare delle relazioni: infatti, insieme ai canali e ai corsi d'acqua, ai sentieri e ai tracciati storici, rappresenta la struttura profonda del territorio, completata poi dalla vegetazione e dalle sistemazioni agrarie.

5.2. La disciplina del suolo: l’ANPIL “Macchia della Magona”

All’art. 46 della Disciplina di Piano si parla dell’ANPIL “Macchia della Magona”, un complesso boscato di notevole valore ed una significativa valenza di ordine scientifico. La “Macchia della Magona”, unitamente a “Castiglioncello di Bolgheri”, viene segnalata come sito BIOITALY n. 51 (proposto quale SIC - Sito di Interesse Comunitario - Dir. CEE 92/43).

Fa parte del Demanio Regionale, è gestita dal Comune di Bibbona ed è stata individuata quale ANPIL; al suo interno, in località "Il Santo", è inserito un piccolo arboreto sperimentale di circa 6 ettari, classificato come RISERVA NATURALE BIOGENETICA appartenente al Demanio dello Stato (DM 13/7/77), formato da piante endemiche dell'ambiente mediterraneo ed altre tipiche dei climi ad esso simili. A testimonianza della sua importanza, è classificata come biotopo dal C.N.R. (Consiglio Nazionale delle Ricerche).

Gli interventi ammessi sono finalizzati alla gestione delle aree boscate, conservazione della protezione primaria, visitabilità e fruibilità (attualmente vi sono n. 16 itinerari naturalistici segnalati che coprono l'intera foresta e permettono allacciamenti con altre zone limitrofe di un

certo interesse come, ad esempio, la Foresta di Caselli e l'area circostante Bolgheri), subordinate alle esigenze di salvaguardia, secondo gli indirizzi del PTC o di altri Piani o Programmi di settore. In particolare con l'istituzione dell'Area Protetta di Interesse Locale si garantiscono le finalità di conservazione e riqualificazione dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio naturalistico e storico culturale, la promozione delle attività economiche compatibili, delle attività ricreative, della ricerca scientifica, della divulgazione e dell'educazione ambientale e la gestione faunistica delle specie nel rispetto dei limiti fissati dalla legislazione regionale e dal Piano faunistico venatorio Provinciale. Al fine di consentire l'adeguata tutela dell'area protetta, il Comune potrà dotarsi di specifico Regolamento d'uso con il quale, nel rispetto delle presenti Norme e delle indicazioni dell'elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio", provvederà a disciplinare:

- a) le modalità di fruizione
- b) le attività compatibili
- c) le modalità di attuazione degli interventi esecutivi ed i programmi di attuazione di settore
- d) i comportamenti dei visitatori, dei residenti, e di chiunque operi nell'area protetta
- e) la promozione della ricerca scientifica
- f) l'attivazione delle iniziative per l'educazione ambientale
- g) gli eventuali indennizzi e contributi da attivare.

Al fine di salvaguardare gli ecosistemi presenti viene confermata la validità del vigente Piano di Gestione; il RU, a miglioramento delle finalità ecologiche di questo Sistema a Difesa Prioritaria, prevede l'aggiornamento del Piano alla sua naturale scadenza, con le considerazioni contenute nel predetto elaborato "Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio", parte terza - punto 1.1.2 - Le proposte di riqualificazione ambientale del Nucleo Principale Macchia della Magona" ed in coerenza con i contenuti della LR 39/2000 e del Regolamento Forestale di cui all'art. 39 della stessa LR. Non sono ammesse nuove costruzioni con l'eccezione della realizzazione di strutture leggere, preferibilmente in legno, per la logistica finalizzate: al ricovero di persone, di animali e cose dalle intemperie, dotazione di servizi igienici. Per gli edifici esistenti di valore storico-ambientale (Cod. 2B1105-6-7A) sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo (C2) e destinazioni ad uso foresteria e altri usi comunque pubblici o sociali. Per i ruderi rintracciati è consentita la ricostruzione con altezza massima di un piano fuori terra secondo le caratteristiche costruttive previste per i nuovi edifici, finalizzati ad un uso pubblico o sociale.



Perimetro dell'ANPIL "Macchia della Magona"

5.3. La disciplina del suolo: i servizi per il turismo, attrezzature alberghiere e residenze turistiche alberghiere, le attrezzature a campeggio e le aree per la balneazione marina

Il terzo Regolamento Urbanistico individua delle aree a servizio per il turismo e all'interno di tali aree si attuano le previsioni del RU attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico e/o le Schede Normative individuano per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.

E' stato prodotto a corredo del terzo RU uno specifico album, in formato A3, che tratta e disciplina nello specifico le attrezzature a campeggio; per ogni area si hanno 3 sezioni: la prima è descrittiva e riporta un estratto del terzo RU, l'individuazione dell'area su foto aerea alla data del 2010 e i valori dimensionali dell'area (Superficie Territoriale, SUL delle aree a servizio, numero piazzole e posti letto attuali).

La seconda sezione individua le funzioni principali esistenti e definisce gli obiettivi, gli interventi ammessi, le condizioni alla trasformazione, le prescrizioni e le indicazioni progettuali e gli strumenti di attuazione.

Infine la terza sezione riporta la fattibilità geosismica ed idraulica.

I campeggi sono stati disciplinati in modo differente, all'art. 45.2, distinguendo quelli in area dunale e quelli ricadenti nel tessuto turistico.

Si riporta, a titolo esemplificativo, la scheda norma di un'area attrezzata a campeggio:

CAMPEGGIO "ARCOBALENO 1"		numero identificativo 5																							
Estratto RU - 1:10.000		Individuazione su foto aerea - Scala 1:1500																							
																									
<table border="0"> <tr> <td>SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO</td> <td>20.028 mq</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES</td> <td>9.550 mq</td> </tr> <tr> <td>NUMERO PIAZZOLE</td> <td>189</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE PARCHEGGI E VERDE</td> <td>2.098 mq</td> </tr> <tr> <td>TOTALE SUL (superficie utile lorda)</td> <td>1.661 mq</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <table border="0"> <tr> <td>Direzione-Ristorante-Bar-Spaccio</td> <td>SUL 672 mq</td> </tr> <tr> <td>Servizi igienici</td> <td>SUL 111 mq</td> </tr> <tr> <td>Servizi generali</td> <td>SUL 98 mq</td> </tr> <tr> <td>Altri edifici</td> <td>SUL 780 mq</td> </tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>POSTI LETTO ATTUALI 756 (numero piazzole x 4)</p> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>CARICO URBANISTICO PREVISTO 189 piazzole in Campeggio per un totale di 756 posti letto Oppure, in caso di trasformazione in Albergo: 152 posti letto, derivanti dal rapporto tra la superficie del Campeggio e il parametro numerico 132, pari ad un abbattimento dei posti letto attuali di circa l' 80%.</p> </td> </tr> </table>		SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	20.028 mq	SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	9.550 mq	NUMERO PIAZZOLE	189	SUPERFICIE PARCHEGGI E VERDE	2.098 mq	TOTALE SUL (superficie utile lorda)	1.661 mq	<table border="0"> <tr> <td>Direzione-Ristorante-Bar-Spaccio</td> <td>SUL 672 mq</td> </tr> <tr> <td>Servizi igienici</td> <td>SUL 111 mq</td> </tr> <tr> <td>Servizi generali</td> <td>SUL 98 mq</td> </tr> <tr> <td>Altri edifici</td> <td>SUL 780 mq</td> </tr> </table>		Direzione-Ristorante-Bar-Spaccio	SUL 672 mq	Servizi igienici	SUL 111 mq	Servizi generali	SUL 98 mq	Altri edifici	SUL 780 mq	<p>POSTI LETTO ATTUALI 756 (numero piazzole x 4)</p>		<p>CARICO URBANISTICO PREVISTO 189 piazzole in Campeggio per un totale di 756 posti letto Oppure, in caso di trasformazione in Albergo: 152 posti letto, derivanti dal rapporto tra la superficie del Campeggio e il parametro numerico 132, pari ad un abbattimento dei posti letto attuali di circa l' 80%.</p>	
SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	20.028 mq																								
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	9.550 mq																								
NUMERO PIAZZOLE	189																								
SUPERFICIE PARCHEGGI E VERDE	2.098 mq																								
TOTALE SUL (superficie utile lorda)	1.661 mq																								
<table border="0"> <tr> <td>Direzione-Ristorante-Bar-Spaccio</td> <td>SUL 672 mq</td> </tr> <tr> <td>Servizi igienici</td> <td>SUL 111 mq</td> </tr> <tr> <td>Servizi generali</td> <td>SUL 98 mq</td> </tr> <tr> <td>Altri edifici</td> <td>SUL 780 mq</td> </tr> </table>		Direzione-Ristorante-Bar-Spaccio	SUL 672 mq	Servizi igienici	SUL 111 mq	Servizi generali	SUL 98 mq	Altri edifici	SUL 780 mq																
Direzione-Ristorante-Bar-Spaccio	SUL 672 mq																								
Servizi igienici	SUL 111 mq																								
Servizi generali	SUL 98 mq																								
Altri edifici	SUL 780 mq																								
<p>POSTI LETTO ATTUALI 756 (numero piazzole x 4)</p>																									
<p>CARICO URBANISTICO PREVISTO 189 piazzole in Campeggio per un totale di 756 posti letto Oppure, in caso di trasformazione in Albergo: 152 posti letto, derivanti dal rapporto tra la superficie del Campeggio e il parametro numerico 132, pari ad un abbattimento dei posti letto attuali di circa l' 80%.</p>																									

CAMPEGGIO "ARCOBALENO 1"

numero identificativo 5

PARAMETRI URBANISTICI
Superficie dell'area mq. 20.021.

FUNZIONI AMMESSE
Campeggio e Attività Ricettive (AR): Albergo

OBBIETTIVI
Mantenere in atto la destinazione a Campeggio, oppure attuare l'intervento di trasformazione in Albergo.

INTERVENTI AMMESSI
Sono consentiti:
 • il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 756 posti letto attuali per 189 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento.
 • interventi di Riqualificazione urbanistica E3 e di nuova costruzione (NC) in caso di trasformazione in Albergo, con altezza massima consentita di due piani fuori terra. Il dimensionamento sarà realizzato applicando i disposti dell'articolo 45.2 delle NTA.
 Il dimensionamento sarà realizzato applicando i disposti dell'articolo 45.2 delle NTA, la realizzazione o conservazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile, di piscine, patti, passaggi coperti, pergolati ed altre attrezzature coperte complementari alla attività ricettiva principale per una superficie complessiva non superiore a mq. 246, oltre ad attrezzature per lo sport, anche non regolamentari, per una superficie complessiva non superiore a mq. 615.

STANDARDS URBANISTICI
Nel caso di trasformazione del Campeggio in Albergo, si dovranno cedere o monetizzare aree per parcheggi pubblici, per una superficie non inferiore a mq. 410, esterne al Campeggio e prevalentemente su Via dei Cipressi.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE
Dovrà essere fatto riferimento al Titolo VI "Disposizioni e salvaguardia dell'ambiente".
 Per la realizzazione dei nuovi interventi si dovrà prevedere:
 • la complessiva riconversione delle attuali attrezzature a campeggio con riduzione della ricettività ai limiti ammessi; non meno di 3 slette di classificazione e realizzazione di parcheggi, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni;
 • la circolazione carabile interna limitata alle operazioni di carico/scarico e di servizio;
 • Nel caso di trasformazione in Albergo, dovrà essere prevista idonea piantumazione con essenze di alto fusto e rinaturalizzazione delle aree attualmente occupate dalle piazzole.
 • Adeguamento di tutti gli attraversamenti del "Fosso delle Basse" lungo la Via dei Cipressi a carico dei titolari dei terreni confinanti ed utilizzatori degli attraversamenti secondo prescrizioni dello studio idrologico - idraulico a supporto della revisione del R.U.. La prescrizione è vigente anche ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione annuale all'esercizio dell'attività.

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI
In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.
 Le aree scoperte e i parcheggi pertinenziali dovranno essere trattati con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E.; particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

STRUMENTI D'ATTUAZIONE
D.I.A. o Permesso di Costruire per eventuali interventi edilizi inerenti l'attuale destinazione a Campeggio.
 Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato in caso di trasformazione in Albergo che, al minimo:
 • garantisca la contestuale cessione alla Pubblica Amministrazione della residua area: verso Est, da destinare esclusivamente a verde e/o altri spazi pubblici, e per un passaggio pedonale-ciclabile pubblico, avente larghezza minima di mt. 3,5, di collegamento via Via dei Cipressi e Piazza delle Margherite;
 • garantisca la realizzazione del predetto passaggio pubblico.

FUNZIONI		Edificato	
area campeggio	viabilità interna	centrale enel	servizi generali
area per servizi igienici	area a piazzola	ristorante bar spazio direzione	servizi igienici
area per servizi generali	accesso (entrata/uscita)	bungalow	

Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:1500



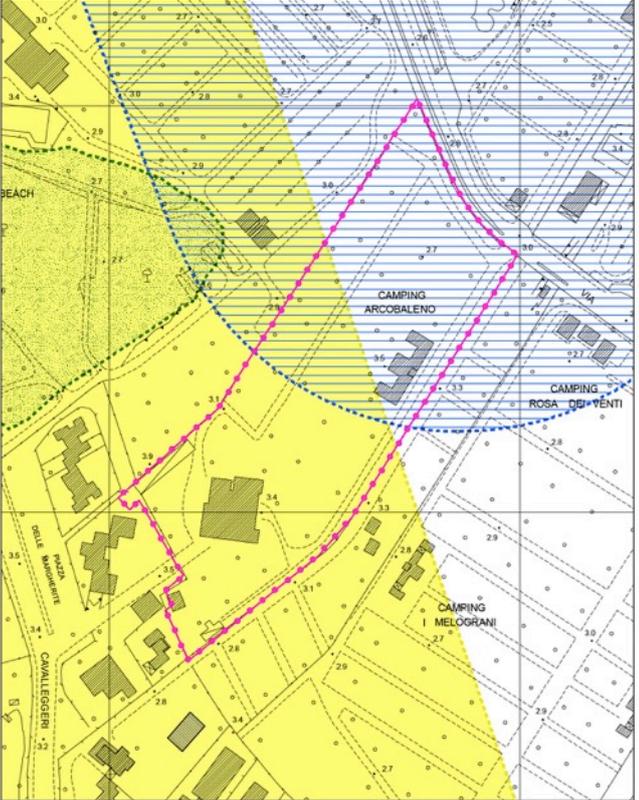
CAMPEGGIO "ARCOBALENO 1"

numero identificativo 5

Legenda

- Perimetro Campeggio
- Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**
D.M. 30/04/1965 - G.U. 261-1965 - Zona Costiera del Comune di Bibbona
- Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge**
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)
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)
Il territorio comunale è interamente interessato da "Le zone gravate da usi civici. (art. 142, c.1, lett. h, Codice)".
- 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 II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
 D.M. 30/04/1965 - G.U. 261-1965 - Zona Costiera del Comune di Bibbona
 2.c.2 2.c.3 2.c.4 3.c.2 3.c.4 3.c.5 4.c.1 4.c.2
 - Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge
 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. 13 - Le zone gravate da usi civici. (art.142, c.1, lett.h, Codice)
 c

Vincoli sovraordinati - scala 1:1.500



5.4. La disciplina del suolo: le attività produttive

Il Regolamento Urbanistico definisce le aree produttive e i relativi parametri urbanistici, nelle quali è ammissibile la costruzione di nuovi impianti, le aree oggetto di ripristino ambientale e rimboschimento e le aree destinate alle infrastrutture viabilistiche.

Il R.U. prevede apposite norme per garantire, negli interventi soggetti a Piano Attuativo, un sistema connettivo del verde e dei servizi come elemento organizzatore del progetto al fine di ottimizzare le relazioni con il sistema insediativo residenziale e con il territorio agricolo limitrofi. Vengono distinte le aree D1 – Produttive di completamento, le aree D2- Aree produttive di completamento derivanti da Piano Attuativi approvati o in via di approvazione e le aree D3 - Aree produttive per nuovi insediamenti.

Viene confermata la preesistente volontà di attuare la previsione produttiva all'interno dell'UTOE 1C3 con l'obiettivo di potenziare il comparto artigianale/commerciale a servizio del centro abitato e del bacino di utenza più ampio che già gravita sull'area del Mannaione Nord.



5.5. La disciplina del suolo: i centri urbani

La zonizzazione del territorio comunale

Riteniamo opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Sistema Insediativo, i cui limiti costituiscono il perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art.17 della L.765/67 e dell'art.4 del D.Lg. n.258/92.

La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

- i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Specifiche rappresentazioni sono disciplinate con elementi areali o lineari individuati come emergenze ambientali e/o strutture di relazioni ecologiche, quali ad esempio i corsi d'acqua con le relative formazioni arboree e i viali alberati.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno dei centri abitati è nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. La particolarità di questo R.U. in riferimento alla zonizzazione è relativa all'assimilazione delle zone C alle zone AT, denominate Aree di Trasformazione. In particolare il R.U. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico di organizzazione delle nuove previsioni di espansione o di ristrutturazione e riqualificazione di aree degradate o incompatibili come destinazione d'uso e che sono individuati come comparti urbanistici, numerati con specifiche disposizioni in un allegato delle NTA.

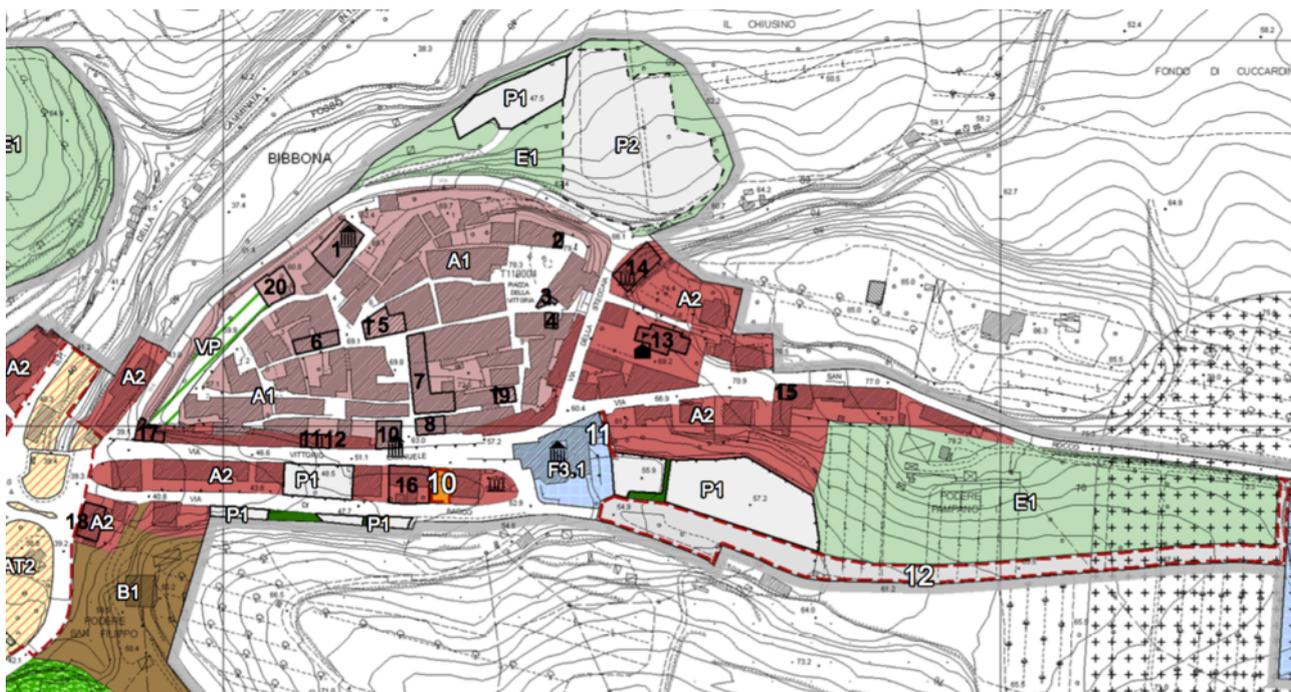
La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

Tessuto storico (tipo A)

Esse individuano gli aggregati urbani di formazione storica e i tessuti o complessi edilizi che, in base all'analisi del patrimonio edilizio esistente, si caratterizzano per l'elevata densità di valori storico-architettonici e ambientali. Sono suddivisi nelle seguenti sottozone:

A1- Borgo antico;

A2-Edilizia storica consolidata.



Aree edificate e di completamento a prevalente destinazione residenziale (zone di tipo B)

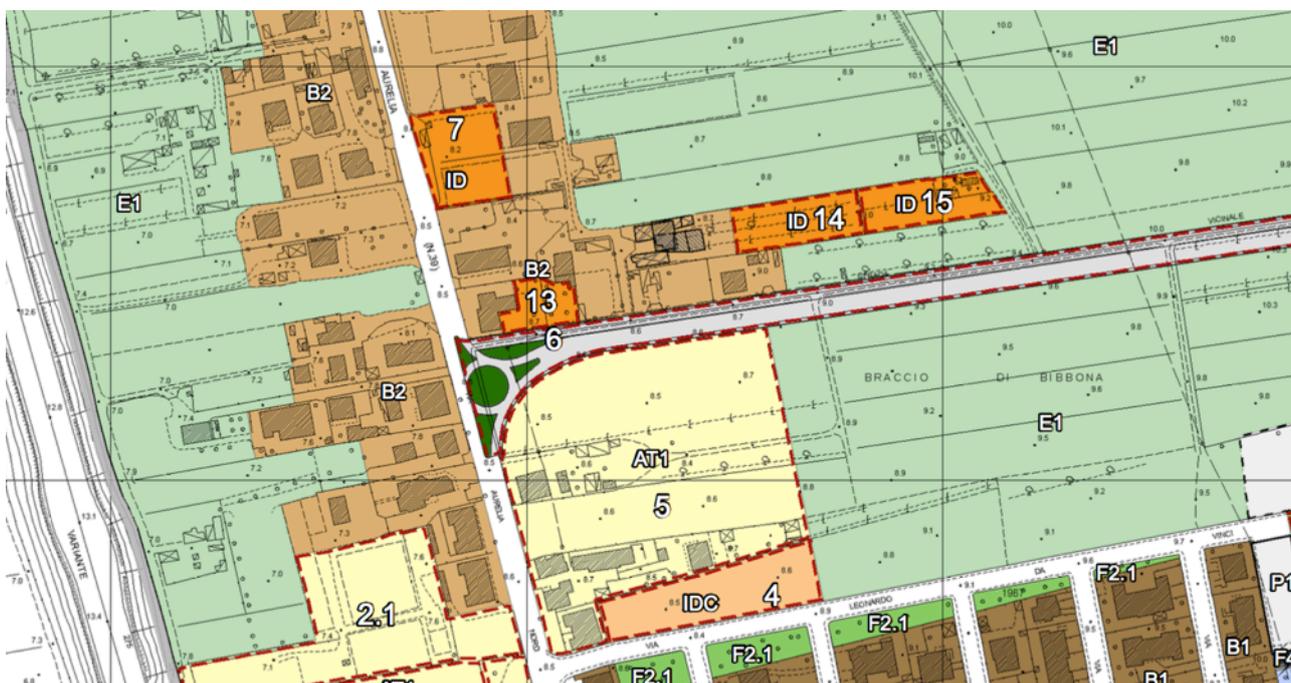
Rappresentano le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente di formazione recente o comunque diverse dai Centri e nuclei storici, in cui il Regolamento Urbanistico prevede interventi di riqualificazione edilizia ed urbanistica e di completamento. Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone in relazione alle caratteristiche degli

insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale (zone B1: Insediamenti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice storica e tipologica – zone B2: Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi).



Zone di completamento (ID e IDC)

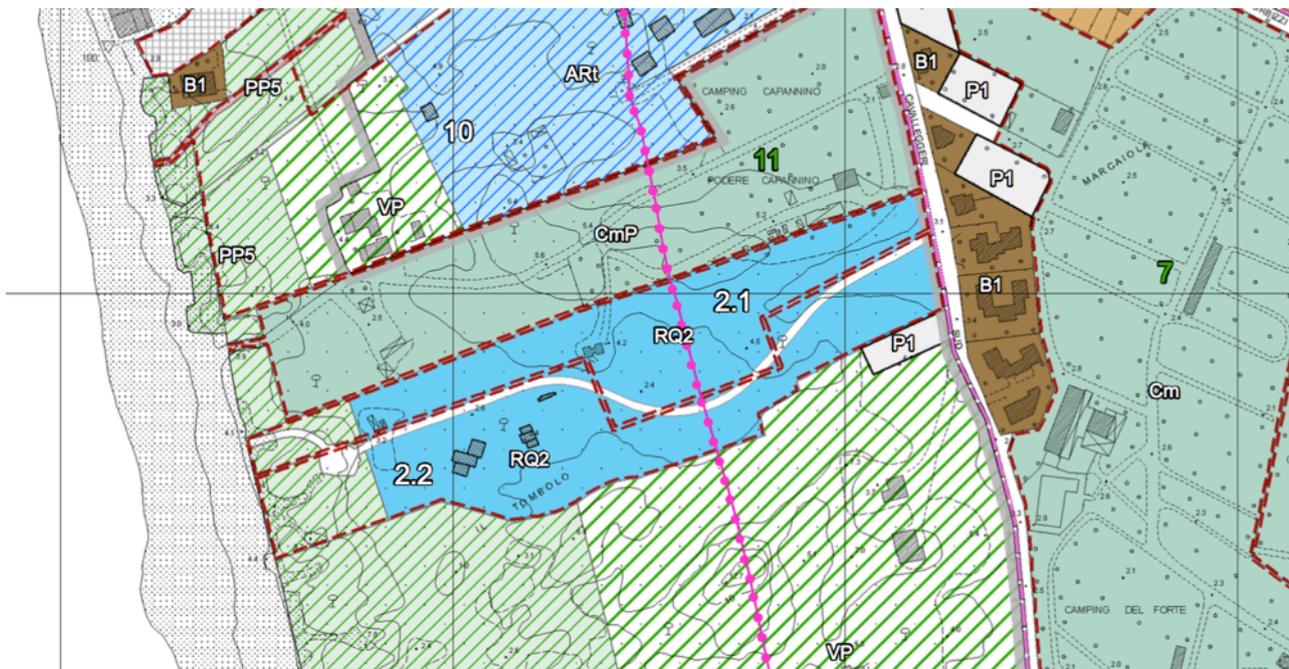
Sono aree, che il R.U. individua come completamento del tessuto edilizio. Per esse sono ammessi interventi unitari, per alcuni di essi (IDC) è prevista la realizzazione di standards pubblici.



Aree di Riqualificazione Urbanistica – RQ

Sono le zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata o diffusa in stato di abbandono o di sottoutilizzo; in queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo,

che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge e secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B". Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone: RQ1: Aree di recupero e riqualificazione urbana – RQ2: Aree di riqualificazione ambientale.



Aree di Trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale - AT

Sono aree inedificate assimilabili alle zone "C" di cui al Decreto Ministeriale n.1444/68; in queste zone è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante Piani Attuativi previsti dalla legge, o secondo le prescrizioni delle schede dell'allegato "B". Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone: AT1: AT di nuovo impianto - AT2: AT in corso di realizzazione.



Aree per le attività produttive (zone di tipo D)

Sono le parti del Sistema Insediativo destinate ad insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, direzionale.

Esse sono articolate nelle seguenti sottozone:

D1: Aree produttive di completamento;

D2: Aree produttive di completamento derivanti da Piani Attuativi approvati o in via di completamento;

D3: Aree produttive per nuovi insediamenti

Aree per le attività commerciali-ristorazione e spettacolo- DC suddivise in

aree DC1: Insediamenti commerciali esistenti soggetti a trasferimento, che comprendono le parti del territorio dove insistono strutture già utilizzate prevalentemente a fini commerciali per le quali il RU prevede lo spostamento in altre aree;

aree DC2: Insediamenti commerciali di nuovo impianto, che comprendono le parti del territorio soggette alla realizzazione di attività commerciali di nuovo impianto, ove sono previste necessarie nuove opere di urbanizzazione.

Aree produttive agricole interne al sistema insediativo : E0

Sono le aree indicate con apposita campitura in cartografia dove, pur essendo ricomprese nel Sistema Insediativo, sono prevalenti le attività agricole; a tutti gli effetti sono pertanto assimilate dal RU, in via generale e dove non diversamente indicato, alle Zone Agricole (E) del DM 1444 del 2 Aprile 1968.

Aree di frangia e prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti : E1

Sono le aree indicate con apposita campitura in cartografia che non vengono pianificate con il presente RU, ancorché, ai sensi del Piano Strutturale, suscettibili di trasformazione mediante nuova costruzione.

Zone destinate ad attrezzature pubbliche di interesse pubblico (zone di tipo F)

Le zone classificate F sono le parti del territorio sia urbano che extraurbano destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Esse individuano in ambito urbano o in relazione agli insediamenti urbani le seguenti zone assoggettate alla verifica degli standards del DM 1444/68:

zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo (zone F1)

zone a verde pubblico e per impianti sportivi di interesse urbano (zone F2)

zone per servizi di interesse comune e generali (zone F3)

zone per impianti tecnologici (zone F4)

Il terzo RU individua le "Aree Multifunzionali" (Aree AM) ovvero le parti del territorio che, in relazione a particolari obiettivi di riqualificazione urbanistica e territoriale, prevedono l'integrazione di attività residenziali, di servizio, terziarie, commerciali ed altre funzioni, con esclusione delle Attività Produttive (AP) e delle Attività Commerciali della grande distribuzione (AC). In queste zone, gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto dei parametri urbanistici e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative.

All'interno dei sistemi insediativi sono state individuate le "Aree per l'accoglienza sociale" (Aree AS) ovvero le parti del Sistema Insediativo dove il RU indica l'ammissibilità di Case per ferie secondo la definizione di cui alla Legge regionale Toscana n. 42/2000 e successive modifiche ed integrazioni ed al relativo Regolamento di attuazione. In tali aree, gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi nonché delle indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali e delle destinazioni individuate nelle singole Schede Normative.

6. I Parchi

Il RU individua parti del territorio destinate alla sistemazione di “Parchi” territoriali di valenza culturale e ricreativa in relazione alla valorizzazione turistica del territorio, promossi dalla Amministrazione Comunale sulla base di specifici progetti.

In coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale, il sistema dei Parchi è costituito da due raggruppamenti:

- I parchi puntuali, che hanno lo scopo di difendere e valorizzare importanti episodi territoriali da un punto di vista ambientale, ecologico, culturale e turistico, sono cinque:
 - PP 1 Macchia della Magona
 - PP 2 delle Mura
 - PP 3 Macchia del Felciatello
 - PP 4 California - Mannaione
 - PP 5 del Litorale
- I parchi lineari ai quali è riservata sia la funzione di connettori principali dei parchi puntuali e di mantenimento/potenziamento dei corridoi ecologici, sia il compito di garantire la riqualificazione paesaggistica dei tracciati stradali e delle aree immediatamente adiacenti, e di consentire una percorribilità alternativa del territorio favorendone la valorizzazione.

Costituiscono in definitiva dei parchi d’immagine, legati alla fruibilità del paesaggio ed alla piacevolezza dell’ambiente. I parchi lineari sono due:

- PL 1 Camminata
- PL 2 Aurelia

Il RU interpreta il sistema funzionale dei Parchi come sovrapposizione ai sistemi territoriali individuati ed ai corrispondenti sottosistemi ed UTOE, o a loro parti, e gli interventi ad essi connessi prevalgono sulle disposizioni relative ai Sottosistemi o UTOE di riferimento

Vista la complessità ed il rilevante interesse pubblico del Sistema dei Parchi, è potere dell’Amministrazione, in qualsiasi momento, redigere progetti-guida al fine di definire con maggior dettaglio le previsioni e le modalità di intervento in ciascun Parco anche attraverso forme di concertazione con le proprietà dei terreni; l’esecutività degli interventi all’interno di tali progetti potrà avvenire attraverso l’attuazione di Piani Attuativi autonomi previsti dagli stessi progetti-guida.

Si vuole sottolineare che, in caso di eventuali contrasti tra le norme del Regolamento Urbanistico e le norme contenute nei Piani Attuativi previsti dagli stessi progetti-guida, le norme del RU sono sempre da considerare prevalenti.

7. Le schede Norma

E’ stato prodotto a corredo del terzo RU uno specifico allegato che norma i singoli interventi e disciplina nello specifico le singole zone: per ogni area vengono fissate le possibilità edificatorie massime, la superficie coperta od il rapporto di copertura, l’altezza massima, le modalità di attuazione degli interventi, le condizioni alla trasformazione in funzione delle risorse essenziali del territorio ed altre norme specifiche necessarie all’attuazione dell’intervento.

Si riportano, a titolo esemplificativo, due schede norma di Aree di Trasformazione:

la AT2- Rondinaia, il cui obiettivo è la ricentatura del Capoluogo con il collegamento della Piazza della Madonna della Pietà con l’area sportiva di Poggio Picchio e l’area residenziale del Mandorlo, attraverso la riqualificazione urbana ed il completamento edilizio del comparto e la dotazione di

spazi pubblici o di uso pubblico. In tale scheda, per quel che riguarda gli interventi ammessi, è stata inserita la doppia possibilità di scelta: valgono gli interventi previsti dal Piano Attuativo già approvato e convenzionato oppure, in caso di variante al Piano Attuativo approvato e convenzionato ci si deve adeguare a nuove disposizioni che riducono le quantità di nuova costruzione residenziale a favore della nuova costruzione di strutture per Attività Ricettive.

Comune di Bibbona – Regolamento Urbanistico – Schede Normative

UTOE	SCHEDA NORMATIVA
2C Bibbona	9
Tav 5 – DISCIPLINA DEI SUOLI	
AT2: Rondinaia	
PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area mq. 50.000 Volume residenziale esistente mc. 1.420 (teorici)
STANDARDS URBANISTICI	Si devono prevedere aree e parcheggi pubblici per una superficie non inferiore a mq. 15.000, di cui non meno di mq. 1.000 a parcheggi.
CARICO URBANISTICO PREVISTO	Come da Piano Attuativo approvato e convenzionato

Scala 1:3.000

138

Comune di Bibbona - Regolamento Urbanistico - Schede Normative	
FUNZIONI AMMESSE	Residenza (R), Attività Ricettive (AR) e Urbane (AU)
OBBIETTIVI	L'obiettivo è proporre la riorganizzazione del Capoluogo con il collegamento della Piazza della Madonna della Pietà con l'area sportiva di Poggio Piccolo e l'area residenziale del Mandorlo, attraverso la riqualificazione urbana ed il completamento edilizio del comparto e la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.
INTERVENTI AMMESSI	Valgono gli interventi previsti dal Piano Attuativo approvato e convenzionato. In caso di variante al Piano Attuativo approvato e convenzionato valgono le seguenti disposizioni: <ul style="list-style-type: none"> la nuova costruzione di edifici a cortina con Attività Urbane ammesse al piano terra, ingressi sul fronte strada (Via delle Macine), 1200 mq di SIL, Rc 1/3 Sf, altezza massima 2 piani fuori terra; la nuova costruzione di edifici residenziali massimo quadrifamiliari, isolati su lotte aventi volume massimo di mc. 14.000, Rc 1/3, altezza massima 2 piani fuori terra; la nuova costruzione di strutture per Attività Ricettive per un massimo di 80 posti letto e con altezza di 2 piani fuori terra. È fissata una SIL massima, comprensiva dei servizi connessi, di cui all'articolo 45.1 comma 1 lettera e); la nuova costruzione di fabbricati per Attività Urbane in prossimità dell'edificio esistente attualmente destinato a Pubblica Assistenza, con altezza di piano fuori terra e di 300 mq. di SIL.
CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	Sono condizioni essenziali alla trasformazione: <ol style="list-style-type: none"> Fabbriente prioritario di tutte le strutture esistenti escluso l'edificio esistente attualmente destinato a Pubblica Assistenza per il quale è prescritta la destinazione d'uso ad Attività Urbane (AU); tali abbinamenti potranno essere evitati qualora nell'ambito della progettazione attuativa venga opportunamente progettato l'accesso alla villa Vittorio Emanuele; la realizzazione del nuovo disegno della Piazza della Madonna della Pietà; la sistemazione e l'allargamento della strada vicinale dei Poggiali nel tratto interessato dal comparto e fino all'altezza del Podere S. Giovanni; la tutela ed il ripristino della quinta arborea presente sul lato Sud della stessa via; la cessione dell'area per un parco urbano avente superficie complessiva minima di mq. 8.800 dove sono ammesse costruzioni di servizio (ristoro, servizi igienici, ricovero attrezzature, ecc.) per una superficie massima coperta di mq. 500 ad un piano fuori terra; la realizzazione di adeguati spazi per la sosta e la manovra degli autoveicoli; la realizzazione di edifici a cortina lungo Via delle Macine con arretramento massimo del corpo di fabbrica di ml. 5,00 ed affaccio diretto su spazi di uso pubblico, con copertura a doppia falda con linea di gronda parallela al fronte stradale; non sono consentite scale aperte o elementi aggettati, oltre alle gronde. Sul retro è consentita una maggiore flessibilità dei movimenti
	139

Comune di Bibbona - Regolamento Urbanistico - Schede Normative	
	dei corpi di fabbrica, le sole scale aperte accessibili sono quelle eventuali di collegamento tra il piano terra ed il secondo; le aree retrostanti in proprietà esclusiva dovranno essere tenute ad orto o giardino;
	f) la conservazione e manutenzione di una superficie di circa mq. 6.800 della collina terrazzata tenuta ad olivi e della macchia che degrada rapidamente verso il Fosso della Madonna;
	g) la realizzazione, a causa dei significativi rapporti visuali con il territorio aperto circostante, di una fascia di rispetto verso il podere S. Giovanni di inedificabilità assoluta, tenuta a giardino piantumato con essenze autoctone o naturalizzate di non meno di ml. 10,00 di profondità, delimitata ad Ovest dal Fiume a macchia esistente. Nella suddetta fascia di rispetto è comunque consentita la costruzione di una cabina elettrica e l'ampliamento della viabilità per l'accesso su Via dei Poggiali.
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Per le Attività Ricettive: <ul style="list-style-type: none"> dovrà essere garantito un posto auto per ogni unità abitativa (RTA) a camera (Albergo) aumentato del 10%, ricavati all'interno delle aree perimetrali, e comunque le misure non inferiori a quelle minima previste dalle vigenti disposizioni; dovrà essere garantito il raggiungimento di non meno di 3 stelle di classificazione. Il progetto dovrà essere impostato in modo da integrarsi nel contesto paesaggistico, con particolare attenzione alla morfologia del terreno ed ai rapporti vicini con il centro antico. Gli interventi dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un loro corretto inserimento ambientale privilegiando tipologie e materiali tradizionali e limitando al minimo la modificazione dell'andamento planimetrico dell'area. Particolare cura dovrà essere posta: <ul style="list-style-type: none"> nella stesura del progetto relativo al nuovo disegno della Piazza della Madonna della Pietà che prevede spazi a giardino pubblico con area gioco e superficie a piazza per la sosta e l'incontro e l'uso dell'edificio esistente da destinare a pubblici esercizi, punto informazioni e accoglienza turisti; nella stesura del progetto relativo al Parco che potrà essere in parte attrezzato per ospitare manifestazioni all'aperto, e collegato via con l'area sportiva di Poggio Piccolo attraverso un viadotto pedonale/ciclabile (larghezza minima ml.3,00), alberato, illuminato ed attrezzato per la sosta, che con la sottostante area di nuovo disegno a giardino pubblico e piazza il percorso pedonale/ciclabile seguirà il naturale fondovalle per salire poi con adeguata pendenza e secondo il tracciato più opportuno fino alla via dei Poggiali; nella stesura del progetto relativo a Via delle Macine al fine di ottenere il risultato finale prescritto che è quello di una tipica strada di borgo, inglobata a Via Vittorio Emanuele. Sono prescritti i dimensionamenti e la tipologia edilizia su Via delle Macine, indicati. La costruzione del fabbricato per Attività Urbane in prossimità dell'edificio esistente attualmente destinato a Pubblica Assistenza è da intendersi coerente con lo schema indicativo di progetto seguente.
	140

Comune di Bibbona - Regolamento Urbanistico - Schede Normative													
STRUMENTO D'ATTUAZIONE	Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata che garantisca al minimo: <ul style="list-style-type: none"> la realizzazione delle previsioni alle lett. b) e c) la cessione delle aree di cui alla lett. d) l'onere per la realizzazione e successiva manutenzione degli interventi di cui alla lett. g) che rimarranno di proprietà privata, o, in alternativa (se ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale) l'onere per la realizzazione e cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione degli interventi (e relativa area) di cui alla lettera g); l'onere per la realizzazione e successiva manutenzione degli interventi di cui alla lett. h) che rimarranno di proprietà privata. 												
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Opere di compatibilizzazione estetico-paesaggistica. Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Verifica ed adeguamento della rete fognaria. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili. Riduzione della superficie impermeabile. Mantenimento della vegetazione presente ed eventuale sua integrazione. L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata in aree limitrofe. Schermature vegetali e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.												
PRESCRIZIONI PIT	Dovranno essere ripetute 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: <ul style="list-style-type: none"> Allegato Bb - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge Art. 9 - 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) 												
	<table border="1"> <tbody> <tr><td>• a.1</td></tr> <tr><td>• a.2</td></tr> <tr><td>• a.3</td></tr> <tr><td>• a.4</td></tr> <tr><td>• c.1</td></tr> <tr><td>• c.2</td></tr> <tr><td>• c.3</td></tr> <tr><td>• c.5</td></tr> <tr><td>• b.1</td></tr> <tr><td>• a.3</td></tr> <tr><td>• b.1</td></tr> <tr><td>• c</td></tr> </tbody> </table>	• a.1	• a.2	• a.3	• a.4	• c.1	• c.2	• c.3	• c.5	• b.1	• a.3	• b.1	• c
• a.1													
• a.2													
• a.3													
• a.4													
• c.1													
• c.2													
• c.3													
• c.5													
• b.1													
• a.3													
• b.1													
• c													
	141												

Altra scheda norma è la **AT1- Vecchia Aurelia Ovest**, il cui obiettivo è il rafforzamento della connotazione urbana attraverso la riorganizzazione e la ristrutturazione del tessuto marginale e la costituzione di un "luogo centrale" che formi una immagine precisa di rappresentatività.

Comune di Bibbona - Regolamento Urbanistico - Schede Normative	
UTOE	SCHEDA NORMATIVA
1C2 La California	2
Tav 3 - DISCIPLINA DEI SUOLI	
AT1: Vecchia Aurelia Ovest	
PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area mq. 39.060
STANDARDS URBANISTICI	Si devono prevedere aree pubbliche per una superficie minima di mq. 8.800 di cui almeno mq. 3.800 per parcheggi e 3.000 mq di verde pubblico.
CARICO URBANISTICO PREVISTO	7300mq SUL di nuova costruzione
Scala 1:2.500	

Comune di Bibbona – Regolamento Urbanistico – Schede Normative	
FUNZIONI AMMESSE	Residenza - Attività urbane.
OBBIETTIVI	Il progetto ha come obiettivo il rafforzamento della connotazione urbana attraverso la riorganizzazione e la ristrutturazione del tessuto marginale e la costituzione di un "lungo centrale" che formi una immagine precisa di rappresentatività.
INTERVENTI AMMESSI	Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri: 1. comparto 2.1 nord - edifici bifamiliari o a schiera per non oltre 12 unità abitative e 900mq SUL 2. comparto 2.2 sud - edifici bifamiliari o a schiera per 20 unità abitative e 1600 mq SUL nell'area a sud della strada sostitutiva del passaggio a livello e il fosso della Madonna - edifici in linea misti per attività urbane al piano terra per 1800 mq. SUL e residenza ai piani superiori per 2760 mq. di SUL ed un massimo di 36 alloggi di dimensioni variabili, nell'area a nord della strada sostitutiva del passaggio a livello e il fosso della Madonna 3. comparto 2.3 est - Ristrutturazione della stazione distribuzione carburanti con realizzazione 100 mq. di superficie di vendita e servizio e 50 mq. di superficie di vendita per attività accessorie integrative - Parcheggio pubblico per almeno 500 mq. Tutte le unità abitative dei sub-comparti, non potranno avere superficie inferiore a 60 mq. di SUL.
CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	Realizzazione di una piazza, preferibilmente di forma rettangolare regolare, integrata nell'ambito dell'intervento nel sub comparto 2.2 per la parte caratterizzata da attività urbane e residenza; Realizzazione del parcheggio a margine della piazza e della SP 39, realizzazione della viabilità interna e di collegamento alla rete viaria principale esistente (SP 39) come da tracciato indicativo. Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 4 alloggi di SU, non inferiore a 50 mq. La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà da attuarsi previa approvazione del programma esecutivo, nel quale saranno definite le opere di urbanizzazione da realizzare e la ripartizione degli oneri tra i vari soggetti in proporzione all'edificabilità accordata. Compartecipazione dei sub-comparti 2.1,2.2 alle spese di messa in sicurezza idraulica del fosso della Madonna in proporzione all'edificabilità accordata. Tale intervento sarà supportato per quota parte rispetto all'edificabilità ammessa dal soggetto attuatore dell'intervento di cui all'ITOE 1C2 scheda normativa 0 e 9. Per il sub-comparto 2.3 l'intervento sulla stazione carburanti è assoggettato alla preventiva messa in sicurezza dell'area rispetto al rischio idraulico e alla realizzazione del parcheggio pubblico previsto nello stesso sub-comparto.

81

Comune di Bibbona – Regolamento Urbanistico – Schede Normative	
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	Il progetto deve prevedere - la realizzazione di edifici di massimo 3 piani ft. con al PT attività urbane come definite dal PS, al fine di valorizzare la posizione nodale dell'area rispetto al tessuto urbano nell'area ricompresa tra la SGC variante Aurelia e la SP 39 confinata da parcheggio e stazione distribuzione carburanti; - la realizzazione di un'area a piazza pubblica, sulla quale prospettino i predetti edifici, per la quale la sistemazione (materiali, elementi di arredo, illuminazione, sistemazioni a verde); - il completamento del tessuto edilizio dell'area meridionale del comparto 2.2 con realizzazione di edifici a due piani fuori terra composti ciascuno fino ad un massimo di 2 alloggi privilegiando allineamenti e ortogonalità tipiche della frazione. - il completamento del tessuto edilizio nel comparto 2.1 con realizzazione di viabilità di accesso in continuità visiva con il sottopasso della SGC con edifici a due piani fuori terra composti ciascuno fino ad un massimo di 4 alloggi privilegiando allineamenti e ortogonalità tipiche della frazione. - La realizzazione di una stazione sosta bus; La ristrutturazione e l'ampliamento, con realizzazione di attrezzature commerciali complementari, della stazione distribuzione carburanti esistente.
STRUMENTO D'ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata per le opere di urbanizzazione. Permessi di costruire convenzionati per singolo comparto previa attuazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica previsti.
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	Plantumazioni delle aree libere con vegetazione dall'alto fusto. Verifica della disponibilità della risorsa idrica. Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili. Riduzione della superficie impermeabile. Adeguamento della rete fognaria. Schermature vegetali e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore. Adeguati spazi per le isole ecologiche. Opere di tutela del reticolo idrografico.
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: Art. 13 - Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice) • c

82

8. REGESTO DEGLI EDIFICI di valore storico-ambientale o soggetti a specifica disciplina

Il Regolamento Urbanistico, con la predisposizione dell'ATLANTE TERRITORIALE, ha effettuato una schedatura complessiva dell'edificato sia nell'ambito del Sistema Insediativo che del Territorio Aperto aggiornando in parte le indagini e le schedature compiute nel passato. Tale lavoro, oltre a rappresentare un quadro conoscitivo generale della situazione edificatoria del territorio, ha permesso, anche attraverso la lettura comparata di cartografie storiche, la individuazione di quegli edifici che per il loro valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, poi semplicemente indicato come valore storico-ambientale, sono stati classificati come Invarianti Strutturali puntuali. Questi edifici, unitamente a quelli non di valore storico-ambientale, ma soggetti a specifica disciplina, sono stati inseriti e normati dal REGESTO DEGLI EDIFICI.

Il REGESTO DEGLI EDIFICI di fatto indica, per le predette particolari categorie di edifici, gli interventi ammissibili in coerenza con le necessità di conservazione nonché con le potenzialità di trasformazione o di crescita individuate.

8.1 Definizione dei tipi di intervento sui singoli edifici

I tipi di intervento sui singoli edifici sono stati così classificati:

1. **r** (restauro): con la sigla r sono individuate quegli edifice che, per il loro valore storico-ambientale, possono essere oggetto unicamente di interventi di conservazione;

2. **rr** (manutenzione): con la sigla rr sono individuati quegli edifici per i quali, in relazione al fatto di essere stati oggetto di interventi edilizi più o meno complessivi, sono ammessi solo interventi manutentivi, ovvero di riorganizzazione funzionale interna;
3. **R** (Recupero): con la sigla R sono individuati gli edifici ed i corpi edilizi che, in relazione al loro stato di degrado o alla condizione di abbandono, devono essere oggetti di interventi unitari di recupero e riuso;
4. **RA** (riqualificazione architettonica): con la sigla RA sono individuati quegli interventi finalizzati al miglioramento delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche; generalmente, si fa riferimento alla necessità di eliminare quegli interventi incoerenti che si sono sovrapposti alla tipologia edilizia originaria determinando un degrado formale dell'edificio;
5. **Rann** (recupero degli annessi): con la sigla Rann sono individuati gli interventi che interessano i rustici minori (capanne di un solo piano, stalletti, pollai e porcilaie in murature, tettoie, forno del pane, pozzo, lavatoi ecc), caratterizzati da condizioni di degrado o stato di abbandono, autonomi rispetto all'edificio principale. Tali manufatti devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive o adeguati nell'uso dei materiali, e non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori di servizio e di integrazione alla abitazione;
6. **SD** (soggetti a specifica disciplina): con la sigla SD sono individuati quegli edifici che, pur non essendo stati riconosciuti di valore storico-ambientale, sono soggetti a specifica disciplina mormata dal Regesto ovvero dalle eventuali Schede Normative richiamate dal Regesto stesso.

UTOE	n. ed.	Tavola RU	Codice edificio	Località	Grado di alterazione	Datazione	Tipo int.	Descrizione categoria	prescrizioni
1A2	1	1a	1A2104A 1A2105A	Podere La Fontaccia	integro modeste alterazioni	prec. 1820	R	Interventi fino alla ristrutturazione D1 finalizzati alla riorganizzazione funzionale interna anche attraverso l'utilizzo di volumi destinati ad altri usi ricompresi o addossati all'edificio principale	Conservazione delle caratteristiche tipomorfologiche ed architettoniche con eliminazione delle superfetazioni (tettoie) addossate; ricomposizione formale delle aperture; sistemazione e valorizzazione dell'area pertinenziale di rispetto con possibilità di Rann purché sia presentato progetto unitario finalizzato alla valorizzazione del resede
1A2	2	1d	1A2108A	Podere Vieri	ristrutturato modeste alterazioni	1909 - 1940	RA	Interventi fino alla ristrutturazione D1	
1A2	3	1d	1A2109A	Podere Macchiatondo	integro	prec. 1820	R	Interventi fino al risanamento conservativo C2	Conservazione delle caratteristiche tipomorfologiche ed architettoniche; conservazione elementi lapidei (cornice circolare finestra e lapidi); finitura dei paramenti esterni a rasapietra; sistemazione e valorizzazione dell'area pertinenziale di rispetto
1A2	4	1d	1A2205A	Podere Santa Ernesta	integro	1909 - 1940	R	Interventi fino alla ristrutturazione D1 finalizzati alla riorganizzazione funzionale interna anche attraverso l'utilizzo di volumi destinati ad altri usi ricompresi o addossati all'edificio principale	Conservazione delle caratteristiche tipomorfologiche ed architettoniche; eliminazione della superfetazione in materiale incongruo sul lato sin.; sistemazione e valorizzazione dell'area pertinenziale di rispetto con possibilità di Rann purché sia presentato progetto unitario finalizzato alla valorizzazione del resede

9. Il Dimensionamento del Regolamento Urbanistico in rapporto al Piano Strutturale Vigente

La tabella del dimensionamento del P.S., allegata alle norme di attuazione dello stesso, rappresenta la cornice da verificare per il dimensionamento del P.S.

In riferimento al monitoraggio effettuato abbiamo detratto dalla quantità del dimensionamento totale del PS le attuazioni degli ultimi 10 anni, arrivando così alla quantità di residuo del PS, che rappresenta il nostro punto di partenza per i conteggi del terzo RU.

Sistema	Sottosistema	UTOE		DIMENSIONAMENTO RESIDUO DI PS						
				RESIDENZA SLP - MQ		ATTIVITA' SLP - MQ		RICETTIVO POSTI LETTO - N°		
				MR	TR	MR	TR	MR	TR	
1 - Pianura costiera centrale	A - Pianura alluvionale costiera	1.A.1	Fascia litoranea e delle dune pinetate							
		1.A.2	Pianura sub-litoranea			13.000		100		
	B - Pianura produttiva centrale	1.B.1	Pianura nord			500		30		
		1.B.2	Area a prevalente connotazione rurale				5.000	280		
	C - Insediativo di pianura	1.C.1	Marina di Bibbona	6.100		5.300		867		
		1.C.2	La California	18.000	22.430			90		
		1.C.3	Insediamenti localizzati delle attività	8.830						
	D - Corridoio infrastrutturale	1.D	Corridoio infrastrutturale			2.500		200		
	2 - Colline costiere interne	A - Bassa e media collina costiera	2.A.1.a	Ambito dei calcari			1.500		550	
			2.A.1.b	Ambito dei calcari						
2.A.1.c			Ambito dei calcari		2.300					
2.A.2			Ambito delle argille							
B - Collina interna		2.B.1	Magona							
		2.B.2	Faltona							
C - Insediativo di collina		2.C	Bibbona	13.000	2.000			20		
TOTALE				45.930	26.730	22.800	5.000	2.137		

Dimensionamento delle aree Residenziali

Riepilogo intero territorio

UTOE	Descrizione	Incremento SUL		Recupero SUL	Capacità disponibile Piano Strutturale SUL		Residuo P.S. SUL	
		MR	TR		MR	TR	MR	TR
1A1	Fascia litoranea e delle dune pinetate	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
1A2	Pianura sub-litoranea	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
1B1	Pianura Nord	-----	-----	800*	-----	-----	-----	-----
1B2	Area a prevalente connotazione rurale	-----	-----	800*	-----	-----	-----	-----
1C1	Marina di Bibbona	5.060	-----	2.450*	6.100	-----	1.040	-----
1C2	La California	11.217	2.900	650*	18.000	22.430	6.783	19.530
1C3	Insedimento localizzati delle attività	-----	-----	8.823	8.830	-----	8.830	-----
1D	Corridoio infrastrutturale	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
2A1.a	Ambito dei calcari	-----	-----	800*	-----	-----	-----	-----
2A1.b	Ambito dei calcari	-----	-----	800*	-----	-----	-----	-----
2A1.c	Ambito dei calcari	-----	1.000	800*	-----	2.300	-----	1.300
2A2	Ambito delle argille	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
2B1	Magona	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
2B2	Faltona	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
2C	Insediativo di Collina-Bibbona	2.085	1.300	-----	13.000	2.000	10.915	700
Totale parziale		18.362	5.200	18.923	45.930	26.730	27.568**	21.530**
		23.562			72.660		30.175***	
TOTALE Terr. Comunale		42.485						

* Dimensionamento di recupero dei fabbricati incongrui non conteggiati all'interno dell'UTOE, ma nel dimensionamento complessivo del territorio

** Il campo Residuo P.S. MR e TR non tiene conto della SUL derivante da "Recupero" in quanto non definibile come opere MR o TR. Il campo Recupero SUL viene conteggiato nel Totale Territorio Comunale.

*** Comprensivo del campo Recupero SUL.

Per recupero SUL si intende il recupero dei fabbricati esistenti originariamente non destinati alla residenza

Si intende per MR - *modificazione e riqualificazione* e TR – *trasformazione*, come peraltro definite nel P.S.

Dimensionamento delle Attrezzature Turistico Ricettivo e Servizi

Riepilogo intero territorio

UTOE	Descrizione	Incremento SUL		Incremento Posti Letto		Capacità disponibile Piano Strutturale SUL		Capacità disponibile Piano Strutturale Posti Letto		Residuo P.S. SUL		Residuo P.S. P.L.	
		MR	TR	MR	TR	MR	TR	MR	TR	MR	TR	MR	TR
1A1	Fascia litoranea e delle dune pinetate	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
1A2	Pianura sub-litoranea	----	----	----	----	13.000	----	100	----	13.000	----	100	----
1B1	Pianura Nord	----	----	30	----	500	----	30	----	500	----	0	----
1B2	Area a prevalente connotazione rurale	----	----	250	----	----	5.000	280	----	----	5.000	30	----
1C1	Marina dei Bibbona	2.800	----	490	----	5.300	----	867	----	2.500	----	377	----
1C2	La California	----	----	----	----	----	----	90	----	----	----	90	----
1C3	Insedimenti localizzati delle attività	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
1D	Corridoio infrastrutturale	----	----	200	----	2.500	----	200	----	2.500	----	0	----
2A1.a	Ambito dei calcari	----	----	120	----	500	----	200	----	500	----	80	----
2A1.b	Ambito dei calcari	----	----	----	----	500	----	200	----	500	----	200	----
2A1.c	Ambito dei calcari	----	----	150	----	500	----	150	----	500	----	0	----
2A2	Ambito delle argille	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
2B1	Magona	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
2B2	Faltona	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
2C	Insediativo di Collina-Bibbona	----	----	20	----	----	----	20	----	----	----	0	----
Totale parziale		2.800	----	1.260	----	22.800	5.000	2.137	----	20.000	5.000	877	----
TOTALE Terr. Comunale		2.800		1.260		27.800		2.137		25.000		877	

Dimensionamento delle aree Produttive

UTOE 1C3		Incremento SUL		Recupero SUL	Capacità disponibile Piano Strutturale SUL		Residuo P.S. SUL	
Nr. Scheda	Descrizione	MR	TR		MR	TR	MR	TR
1	RQ1: Ex Fabbrica ISAC	585	-----	-----	38.525	-----		
2	DE: Area del Capannile	10.298	-----	-----				
3	D2: Area di Campolungo	13.525	-----	-----				
4	D3: Area del Capannile	3.702	-----	-----				
Totale parziale		28.110	-----	-----	38.525	-----	10.415	-----
TOTALE UTOE		28.110			38.525		10.415	

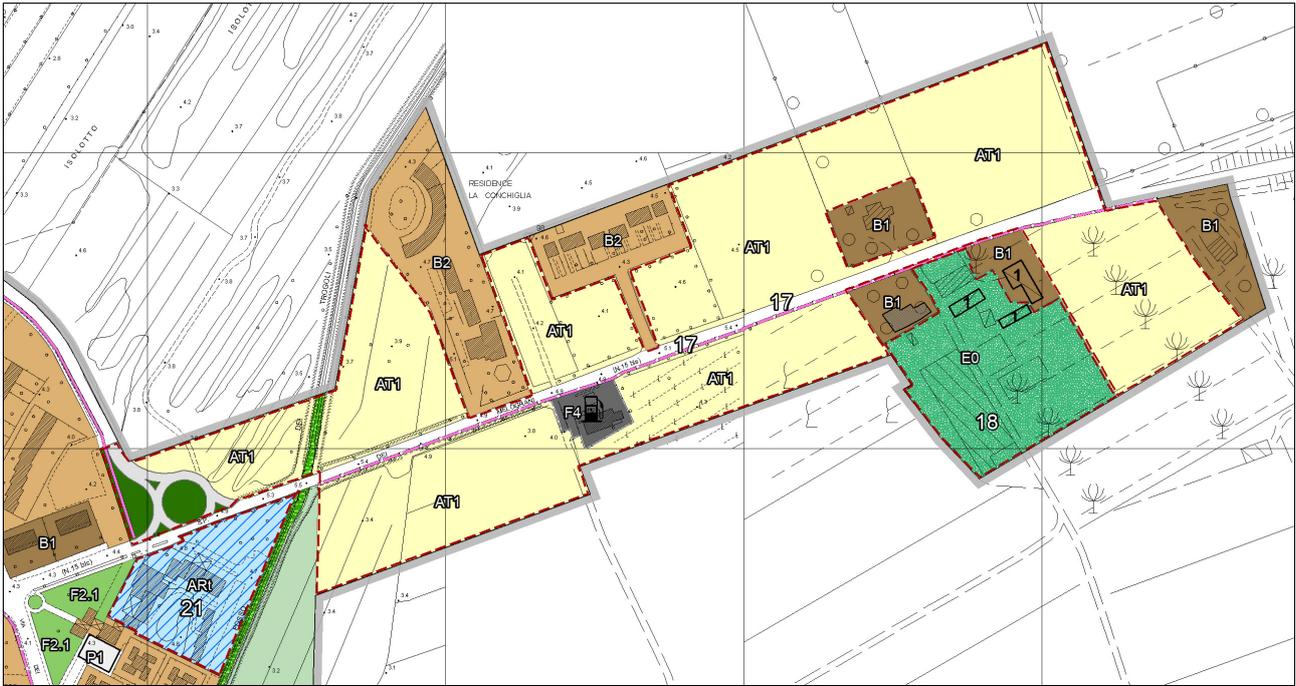
Precisazioni sul dimensionamento residenziale in zona agricola

Considerato che il Piano Strutturale è stato elaborato ai sensi della LR 5/95, si fa presente che il vigente PS non considera il dimensionamento del residenziale nel territorio aperto. Per ovviare a tale problematica, abbiamo definito un dimensionamento per le UTOE del territorio aperto attribuendo un valore di SUL stimato dall'analisi del trend degli ultimi 5 anni in zona agricola, dato riportato nella relazione di monitoraggio. Tali conteggi garantiscono l'equilibrio generale, verificando che il dimensionamento totale del Piano Strutturale fosse rispettato.

Precisazioni sul dimensionamento nell'UTOE 1C1 di Marina di Bibbona

All'interno dell'UTOE 1C1 il terzo RU contiene la Scheda Norma 18, che prevede in zona E0 il recupero della volumetria esistente nella quantità del 75% e la Scheda Norma 17 dell'Area di Trasformazione, che prevede un incremento di nuova SUL residenziale pari a 5.060 mq.

Si precisa che il Piano Strutturale prevede per l'UTOE in questione un dimensionamento residuo complessivo pari a 6.000 mq di SUL residenziale: di fatto il dimensionamento risulta raggiunto con la sola scheda norma 17, in quanto la volontà dei precedenti pianificatori non considerava nel conteggio del dimensionamento la SUL a recupero.



E' volontà di questo RU, in primo luogo, precisare e quantificare in mq le quantità di SUL a recupero della scheda Norma 18 e di confermare entrambe le schede all'interno dell'UTOE, considerando prioritario l'intervento di recupero, in sintonia con la filosofia generale del PS e di questo RU.

Con la conferma delle due schede si garantiscono:

- la conferma delle volontà urbanistiche precedenti;
- la salvaguardia degli equilibri dimensionali generali del Piano Strutturale;
- la coerenza delle proposte nelle schede norma con la VAS.

VERIFICA STANDARD di CARATTERE RESIDENZIALE

STANDARD FISSATI DAL DM 1444/1968

Verde	9 mq./ab
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab
Attrezzature di interesse comune	2 mq./ab
Parcheggi	2,5 mq./ab.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL R.U.

MARINA DI BIBBONA – Che comprende le UTOE 1A 1 Fascia litoranea e delle dune pinetate, **UTOE 1A 2** Pianura sub-litoranea, **UTOE 1C 1** Marina di Bibbona.

Abitanti al 28.02.2014	= 422
SUL totale 500+500+5.060+2.450	= 8.510
Abitanti insediabili di previsione RU 8.510/40	= 212
TOTALE	= 634

LA CALIFORNIA – Che comprende le UTOE 1D Corridoio infrastrutturale, **UTOE 1C 2** La California, **UTOE 1B 1** Pianura Nord, **UTOE 1B 2** Area a prevalente connotazione rurale, **UTOE 1C 3** Inseadimento localizzati delle attività.

Abitanti al 28.02.2014	= 1.232
SUL totale 500+14.767+800+800+8.823+900*	= 26.590
Abitanti insediabili di previsione RU 26.590/40	= 665
TOTALE	= 1.897

*SUL derivante dall'intervento in corso di realizzazione Scheda n.9 AT2"

BIBBONA – Che comprende le UTOE 2C Inseaditivo di Collina-Bibbona, **UTOE 2A1.a - 2A1.b – 2A1.c** Ambito dei calcari, **UTOE 2A 2** Ambito delle argille, **UTOE 2B 1** Magona, **UTOE 2B 2** Faltona.

Abitanti al 28.02.2014	= 1.532
SUL totale 3.385+7.678*+800+800+1.800+500+500+500	= 15.963
Abitanti insediabili di previsione RU 15.963/40	= 399
TOTALE	= 1.931

*SUL derivante dall'intervento in corso di realizzazione scheda 9 AT2 denominato "Rondinaia"

INTERO TERRITORIO COMUNALE

Abitanti al 28.02.2014	= 3.186
SUL totale	= 51.063
Abitanti insediabili di previsione RU 50.063/40	= 1.276*
TOTALE	= 4.462

*Abitanti insediabili comprensivi degli interventi in corso di realizzazione

**VERIFICA STANDARD di CARATTERE RESIDENZIALE COORDINATI CON LE
PRESENZE TURISTICHE**

STANDARD FISSATI DAL DM 1444/1968

Verde	9 mq./ab
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab
Attrezzature di interesse comune	2 mq./ab
Parcheggi	2,5 mq./ab.

Si propone una stima delle esigenze di standard coordinate con l'offerta turistica solo per l'area di Marina di Bibbona, interessata da un massiccia presenza di turisti nel periodo estivo, valutando i dati dell'osservatorio turistico provinciale di Livorno del 2012:

Posti letto in attrezzature turistiche (campeggi-.alberghi,RTA,affittacamere)	17.567
Posti letto seconde case	5.145

Gli standard valutati sono solo quelli relativi al verde pubblico ed ai parcheggi, in quanto le attrezzature comuni sono ampiamente presenti all'interno dei campeggi, i quali concorrono al maggior numero dei posti letto.

I dati sopra riportati sono relativi alla presenza complessiva dei due mesi di maggior afflusso turistico (luglio-agosto).

Pertanto assumiamo in via cautelativa la somma dei posti letto 22.712, come se fossero presenti per tutto l'anno.

MARINA DI BIBBONA – Che comprende le UTOE 1A 1 Fascia litoranea e delle dune pinetate, UTOE 1A 2 Pianura sub-litoranea, UTOE 1C 1 Marina di Bibbona.

Abitanti al 28.02.2014	= 422
Abitanti insediabili equivalenti	= 22.712
TOTALE	= 23.134

RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL R.U. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL R.U.

	Esistenti			Progetto	Totale R.U.	Fabbisogno
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
TERRITORIO COMUNALE						
Verde	104.474	0	104.474	60.433	164.907	40.158
Attrezzature scolastiche	7.680	0	7.680	5.400	13.080	19.808*
Attrezzature di interesse comune	32.656	0	32.656	13.577	46.233	8.924
Parcheggi	59.118	0	59.118	59.330	118.448	11.154

*Le attrezzature scolastiche devono essere conteggiate insieme a quelle del comune di Cecina (LI) in quanto i plessi scolastici dei due comuni fanno parte di un unico Istituto Comprensivo

RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL R.U. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DALLE PRESENZE ESTIVE NELL'AREA DI MARINA DI BIBBONA: U.T.O.E 1A1 – 1A2 – 1C1.

	Esistenti			Progetto	Totale R.U.	Fabbisogno
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
TERRITORIO COMUNALE						
Verde	104.474	0	104.474	60.433	164.907	208.206
Attrezzature scolastiche	7.680	0	7.680	5.400	13.080	104.103
Attrezzature di interesse comune	32.656	0	32.656	13.577	46.233	46.268
Parcheggi	59.118	0	59.118	59.330	118.448	57.835

10. Appendice

Il presente capitolo è stato elaborato in fase di approvazione del 3° Regolamento Urbanistico ed a seguito dell'elaborazione alle controdeduzioni.

E' utile specificare al fine di meglio comprendere le controdeduzioni, che le osservazioni avanzate sia dai cittadini che dagli Enti, sono state proposte in un periodo di poco precedente a profonde modifiche di carattere normativo intervenute successivamente. Infatti al momento dell'adozione del 3° Regolamento Urbanistico non era ancora stato adottato il PIT-PPR, mentre al momento dell'elaborazione delle controdeduzioni abbiamo dovuto confrontarci sia con il PIT-PPR approvato a marzo 2015 che con le 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 stralciate.

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

10.1 La Legge Regionale 65/2014 e il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale, inquadramento normativo.

In data 10 Novembre 2014, è entrata in vigore la nuova Legge Regionale n.64 riguardante le "Norme per il governo del territorio". La nuova legge urbanistica ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PT della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO e piani attuativi). La Legge Regionale pone inoltre l'attenzione alle Norme Transitorie, normando al Titolo IX le situazioni in fase di conclusione al momento dell'entrata in vigore della stessa legge; il Comune di Bibbona né un esempio essendo il proprio strumento urbanistico adottato ma non ancora approvato al momento dell'entrata in vigore della Legge Regionale.

Il procedimento di questa variante generale al R.U. si colloca, ai sensi della LR 65/2014, nei disposti di cui all'art. 231, c.1: "Il comune che, alla data di entrata in vigore della presente legge, risulti dotato di regolamento urbanistico adottato procede alla sua approvazione nel rispetto delle disposizioni di cui alla l.r. 1/2005. [...]".

Deve essere considerato anche l'art.227 per quelle previsioni adottate prima dell'entrata in vigore della L.R.65/2014 che contengono impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato.

Contestualmente alla Legge Regionale, è stato approvato con Del. CR. N.37 del 27/03/2015, il nuovo Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico.

Secondo l'art.23 della Disciplina di Piano (PIT-PPR) , gli atti di governo del territorio, adottati prima dell'entrata in vigore del PIT-PPR sono approvati nel rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nella disciplina dello Statuto del Territorio. Il Responsabile del Procedimento ha effettuato apposita attestazione di tale verifica all'interno della Relazione del Responsabile del Procedimento alla luce del Documento di Verifica di Conformità al PIT-PPR appositamente redatto.

10.2 La Verifica di conformità al PIT-PPR

Ai sensi dell'Art. 20 della disciplina di Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, a far data dall'approvazione del piano PIT, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle aree naturali protette, i Piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del Piano, si conformano alla disciplina statutaria del Piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice. Nel caso di specie trova invece come detto al precedente paragrafo la norma transitoria di cui all'art.23 della Disciplina di Piano.

Ai sensi del Codice del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 Art. 143 c.3, a far data di adozione del P.I.T. con valore di piano paesaggistico le previsioni dello stesso:

- sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni,
- sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici,
- stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette.

Tuttavia la comparazione tra uno strumento di valenza statutaria e strategica come il P.I.T. con valenza di P.P.R. ed uno strumento operativo come il Regolamento Urbanistico, risulta non completamente rigorosa per la mancanza dell'adeguamento dello strumento principale di recepimento e dettaglio del P.I.T. che è il Piano Strutturale: infatti il Piano Strutturale di cui il Comune di Bibbona è attualmente dotato, risale all'anno 2001 (con successive varianti di dettaglio). Inoltre, per come sono organizzate le discipline normative del PIT con valenza di P.P.R., sembrerebbe opportuno confrontare i capitoli di Direttiva con il quadro statutario e strategico di Piano Strutturale ed i capitoli di prescrizione con le norme di Regolamento Urbanistico.

Detto ciò, la prossima stesura del nuovo Piano Strutturale del comune di Bibbona consentirà il completo adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di P.P.R.

E' stato quindi redatto un documento di Verifica di conformità al PIT riportante l'analisi di adeguamento della Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico con il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, in particolare è stata valutata la conformità alle direttive e prescrizioni contenute nel PIT. Tale valutazione di sviluppo secondo una griglia di valutazione schematica in cui dai valori espressi dal P.I.T. si passa ad una valutazione di coerenza esterna dei contenuti del R.U. con i riferimenti normativi e cartografici presenti nella Variante al R.U.

In particolare sono state valutate le direttive e le prescrizioni riportate nei seguenti allegati del PIT:

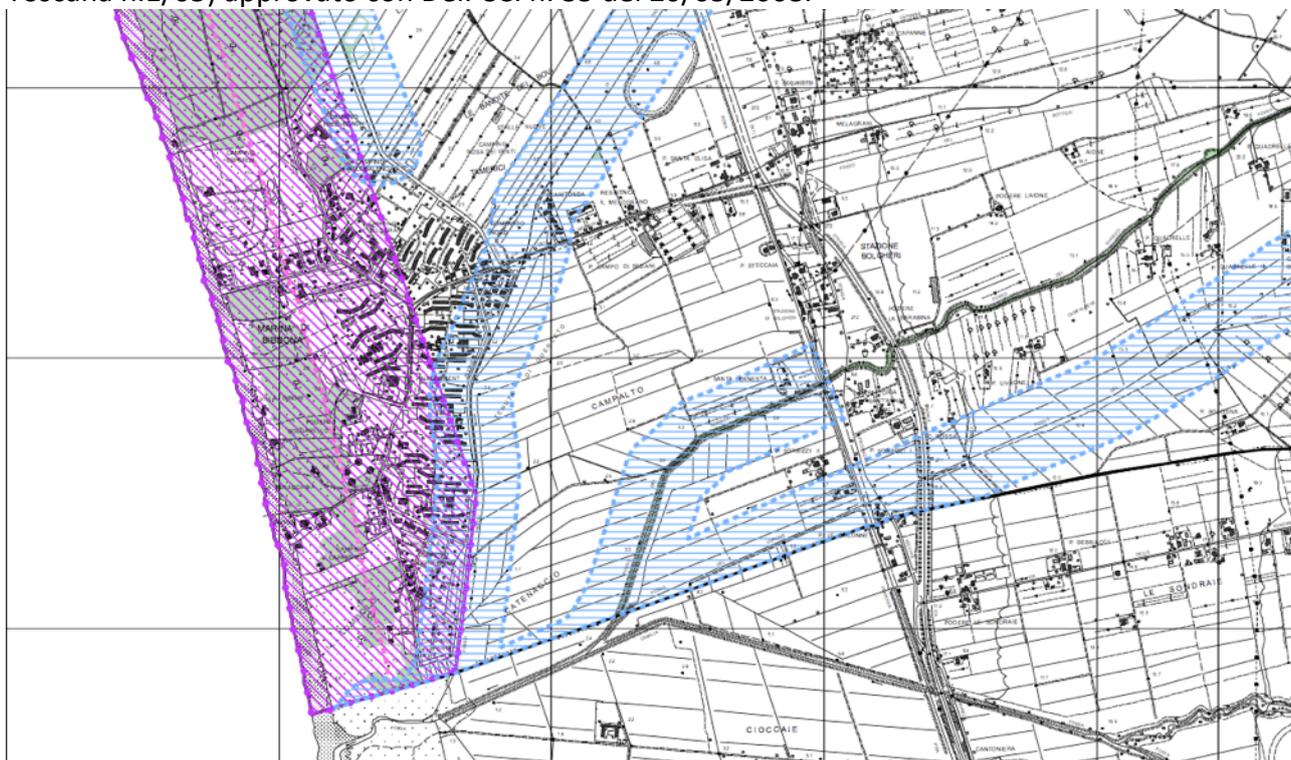
- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutela per legge:
 - D.M. 30/04/1965 – G.U. n.216 del 18/10/1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona;
- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutela per legge:

- Art. 6 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
 - Art. 7 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi;
 - 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. 11 I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
 - 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 2011, n.227;
 - Art. 13 Le zone gravate da usi civici;
 - Art. 15 Le zone di interesse archeologico;
- Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.
- Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio;
- Scheda d'Ambito 13 – Val di Cecina.

Sono state prodotte delle tavole di Quadro Conoscitivo del RU, allegate al documento di verifica di conformità al PIT-PPR, relative ai Vincoli Sovraordinati e alla struttura morfologica del sistema dunale. Questi elementi sono stati riportati in due tavole denominate:

- Q.C. 1 – Vincoli sovraordinati, scala 1:15.000
- Q.C. 2 – Sistema morfologico delle dune, scala 1:2.000

Per quanto concerne il sistema morfologico delle dune, i dati elaborati sono stati recepiti dal "Piano Attuativo delle aree per la balneazione marina "(di cui all'art. 69 della Legge Regionale Toscana n.1/05) approvato con Del. CC. n. 35 del 20/05/2008.



Legenda

 Confine Comunale

Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

 D.M. 30/04/1965 - G.U. 261/1965 - Zona costiera del Comune di Bibbona

Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

Capo III - Aree tutelate per legge

 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett.a, Codice)

 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett.b, Codice)

 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)

 I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142.c.1, lett.f., Codice)

 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)

 Le zone di interesse archeologico (art.142.c.1, lett. m, Codice)

L'intero territorio comunale è interessato da "Le zone gravate da usi civici." (art. 142.c.1, ltt. h, Codice)

Estratto Tavola QC. 1 – Vincoli sovraordinati



Legenda

----- Confine comunale

Sistema dunale

classificazione di cui all'istruzione tecnica del DelG. 23 maggio 1994, n. 4973

-  Duna consolidata:
Deposito sabbioso stabilizzato per la presenza di copertura vegetale tale da permettere l'evoluzione del suolo.
-  Duna mobile:
Deposito sabbioso soggetto a movimento ad opera del vento, con eventuale presenza di vegetazione rada, non sufficiente a stabilizzare le sabbie. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui alla direttiva in oggetto, sono assimilate alla duna mobile, le parti di duna consolidata, adiacenti alla duna mobile stessa, che presentano una copertura di vegetazione (erbacea, arbustiva, ed arborea) inferiore al 60% (densità di "bosco" degradato o aperto come definita nella Relazione Tecnico illustrativa della Carta dell'uso del suolo redatta dalla Regione Toscana).
-  Sedimenti di duna:
Dune spianate, ovunque localizzate, dove non è più riconoscibile la tipica morfologia e nemmeno gli elementi di micromorfologia.
-  Sedimenti sciolti.

Fonte: Tavola 3a-b-c "Carta delle caratteristiche geomorfologiche del tratto di costa esaminato" del "Piano Attuativo delle aree per la balneazione marina" (procedure di cui all'art. 69 della Legge Regionale Toscana n.1/05) approvato con Del. CC. n.35 del 20/05/2008.

Estratto Tavola QC. 2 – Sistema morfologico delle dune

10.3 Le controdeduzioni alle Osservazioni pervenute

A seguito dell'adozione della Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico, avvenuta in data 08/04/2014 con Del. CC. n. 8, 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.

Ad ogni osservazione è stata data opportuna risposta in merito al suo accoglimento o meno, raccolte all'interno del documento denominato "Controdeduzioni alle Osservazioni Pervenute".

Riportiamo di seguito l'elenco delle Osservazioni pervenute:

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.	
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 Niccolò	
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.

Ordine	Prot. N°	del	Intestatario	Note
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	

A seguito dell'accoglimento delle Osservazioni, sono state apportate le seguenti modifiche al presente documento:

- Modifica dell'estratto di scheda norma (allegato C) al paragrafo 5.3 - *La disciplina del suolo: i servizi per il turismo, attrezzature alberghiere e residenze turistiche alberghiere, le attrezzature a campeggio e le aree per la balneazione marina;*
- Modifica dell'estratto di tavola al paragrafo 5.4 - *La disciplina del suolo: le attività produttive*
- Modifica degli estratti di tavola al paragrafo 5.5 - *La disciplina del suolo: i centri urbani*
- Modifica degli estratti di scheda norma (allegato B) al Capitolo 7 – *Le schede norma;*
- Modifica delle tabelle del monitoraggio al Capitolo 9 - *Il dimensionamento del regolamento Urbanistico in rapporto al Piano Strutturale Vigente;*
- Modifica delle tabelle del dimensionamento al Capitolo 9 - *Il dimensionamento del regolamento Urbanistico in rapporto al Piano Strutturale Vigente;*
- Inserimento del Capitolo 10 – *Appendice* e successivi paragrafi, con conseguente variazione dell'indice iniziale.

10.4 Le principali modifiche apportate al 3°Regolamento Urbanistico in fase di approvazione

Altro elemento da considerare come essenziale è il nuovo studio idraulico effettuato sull'intero territorio urbanizzato, che ha comportato un quadro molto variato rispetto all'adozione delle pericolosità idrauliche.

L'accoglimento delle osservazioni ha comportato numerose modifiche allo strumento come adottato tra cui alcune anche significative, per le quali sarà necessario prevedere una riadozione e successiva ripubblicazione sul BURT. Si riportano di seguito le modifiche apportate al 3° Regolamento Urbanistico ritenute più significative.

Osservazioni dell'Ufficio Urbanistica- Sono state effettuate numerose modifiche alle NTA riferite a perfezionamenti e aggiornamenti normativi, tra le più importanti l'aggiornamento alla L.R.65/2014 e al DPGR 25 agosto 2016 n.63/R per le zone agricole

Osservazioni della Regione Toscana- Sono state effettuate numerose modifiche alle NTA ed alle Schede Normative oltre che al dimensionamento Allegato D. Sono state stralciate a seguito di evidenziati contrasti con il PIT-PPR oltre che a seguito dei nuovi studi idraulici effettuati le seguenti previsioni:

- UTOE 1A 2 Scheda n.1 – Area Multifunzionale delle Stalle Nuove
- UTOE 1C 1 Scheda n.9 – ID
- UTOE 1C 1 Scheda n.12 – RTA e campeggio
- UTOE 1C 1 Scheda n.13 – DC2
- UTOE 1C 1 Scheda n.14a/b/c – DC1
- UTOE 2A1b Scheda n.1 – Ex Centro Cantoniero
- UTOE 2A1b Scheda n.2 – Santa Lucia

Sono state effettuate numerose riduzioni dei dimensionamenti delle singole previsioni oltre l'inserimento nelle Schede Norma di specifiche prescrizioni in relazione al PIT-PPR, è stato elaborato un apposito studio meta-progettuale per la Scheda Norma n.17 AT1.Via dei Melograni dell'UTOE 1C1 che rappresenta il rafforzamento del ruolo di ingresso alla "Città del Mare".

Osservazioni da parte dei privati- Sono state effettuate numerose modifiche alle NTA ed alle Schede Normative, seppur nella maggior parte dei casi trattasi di modifiche di dettaglio. Le modifiche più significative riguardano:

- UTOE 1C 1 - Scheda Campeggio Free Time e Scheda 11 Area a servizi Il Gineprino- La scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quella di potenziare le due strutture turistiche esistenti. In accoglimento parziale delle osservazioni sono state potenziate le due strutture con l'ampliamento dei campeggi esistenti. Al fine del potenziamento è stato utilizzato un criterio legato al rapporto tra la superficie territoriale della struttura turistica e il numero delle piazzole. E' stato analizzato tale rapporto nei campeggi analoghi, compreso il titolo abilitativo del campeggio Freetime. Questo rapporto è pari a 0,004. Applicando tale rapporto alle due strutture, comporta il numero delle piazzole complessive come indicato nelle relative schede norma.
- UTOE1C2 – Sono stati inseriti due nuovi interventi diretti di carattere residenziale ID Schede n.14 e 15.
- UTOE1C3 – E' stata modificata la previsione produttiva in zona D3 scheda n.2, spostando una parte della previsione, a parità di carico urbanistico a monte del corso d'acqua

Alcune variazioni di previsione come sopra descritte influiscono in modo determinante sulle proprietà private, pertanto risulta necessario riadottare e ripubblicare sul BURT solo queste previsioni, al fine di sottoporre le modifiche ad eventuali osservazioni. Prevalentemente queste modifiche riguardano lo stralcio completo delle previsioni.

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 quanto concerne le previsioni nell'UTOE 2A1a Scheda n.1 – L'Aione e nell'UTOE 2A1c Scheda n.1 – Le Bugne, valutando che trattasi di impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, come individuato dall'art.224 della L.R.65/2014, trova applicazione l'art.227 della stessa legge. Pertanto prima della loro approvazione dovrà essere attivata la conferenza di copianificazione con parere obbligatorio ma non vincolante di cui all'art.25 della L.R.65/2014. Per tali previsioni è stato elaborato apposito documento denominato "Estratto delle previsioni da sottoporre a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.227 L.R.65/2014".

Si specifica che per quanto riguarda la Scheda n.1 Le Bugne, in data 26 settembre 2014 si era già espressa la conferenza paritetica interistituzionale di cui all'art.24 della L.R.1/2005.

Monsummano Terme lì 23.11.2016

Il Progettista
Arch. Giovanni Parlanti

