

# Comune Di Bibbona

Provincia di Livorno

**Variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 – modifica Scheda Norma n.9 dell'UTOE 2C – Bibbona – Rondinaia**

**Dott. Arch. Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

**Ing. Serena Talamucci**  
*Responsabile del procedimento*

**Rag. Roberta Menghi**  
*Garante delle comunicazioni*

**Massimo Fedeli**  
*Sindaco*

**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

Adottato con Del. C.C. n.                      del

Approvato con Del C.C. n.                      del

**Giugno 2022**



## INDICE

<b>1. LA PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. IL QUADRO CONOSCITIVO.....</b>	<b>4</b>
2.1 La localizzazione e caratteristiche dell'intervento.....	4
2.2 La previsione urbanistica nel R.U. vigente (Terzo R.U.).....	4
2.3 Inquadramento dell'area oggetto di Variante Semplificata rispetto al Piano Strutturale Intercomunale adottato.....	10
2.4 Lo stato di attuazione del Piano Attuativo convenzionato ricadente nell'area oggetto di Variante.....	11
<b>3. INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE IN OGGETTO.....</b>	<b>13</b>
3.1 Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR.....	14
<b>4. LA VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....</b>	<b>16</b>
4.1 La modifica alla Scheda Norma.....	16
4.2 La "non" assoggettabilità alla procedura di VAS.....	20
<b>5. ELENCO ELABORATI.....</b>	<b>23</b>
<b>6. APPENDICE. LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI.....</b>	<b>24</b>

## 1. LA 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.

E' inoltre dotato di Regolamento Urbanistico approvato, ai sensi della L.R. 5/1995, in Consiglio Comunale con Delibera n. 21 del 27.06.2003. Successivamente 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 (comparto 16) 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;

Infine, con deliberazione di Giunta Municipale nr. 100 del 08.08.2013 è stato avviato il procedimento di formazione del Terzo Regolamento Urbanistico. Con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 8 del 08.04.2014 è stato adottato il Terzo Regolamento Urbanistico. Successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 57 del 22.12.2015 il Comune di Bibbona ha provveduto all'approvazione parziale del Terzo RU esclusivamente alle previsioni urbanistiche di cui alla scheda Normativa nr. 1 dell'Utoe 1B2 "Campo golf – Campo alla Sainella. Con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 64 del 19.12.2016 è stato approvato il Terzo Regolamento Urbanistico e contestualmente riadottate alcune previsioni.

Il Terzo Regolamento Urbanistico è stato definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 27 del 30.03.2018. In questo quadro, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno

predisporre una specifica variante parziale per modificare e/o dettagliare previsioni del piano che non hanno carattere di particolare complessità e rilevanza e per alcune modifiche normative.

Inoltre con Del. C.C. n. 32 del 26.05.2020 (per il Comune di Bibbona quale ente capofila) è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale in forma associata tra il Comune di Bibbona e il Comune di Casale Marittimo.

Con Delibera di Giunta Comunale n.116 del 30.07.2019, il Comune di Bibbona ha dato avvio del procedimento per la **Variante parziale al Regolamento Urbanistico per modifiche puntuali ed adeguamenti normativi, ai sensi della L.R. 65/2014**, tra le cui previsioni puntuali oggetto di Variante è presente la modifica della Scheda Norma UTOE 2C, n. 9: AT2: Rondinaia, al fine di ridurre l'occupazione di suolo e di perfezionarne l'attuazione degli interventi ammessi, con modifica di alcune condizioni alla trasformazione. Viste le opere pubbliche strategiche da realizzare all'interno del comparto in oggetto, l'Amministrazione Comunale ha deciso di assoggettare tale previsione a Variante semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014, così da snellire le procedure inerenti la stessa Variante.

Trattandosi di una previsione residenziale e di servizi interna al Territorio Urbanizzato sia ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014, e sia ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, come individuato nel P.S.I. adottato, la stessa **non è soggetta** alla procedura di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Infine, visto che l'obiettivo della Variante puntuale alla Scheda Norma è quello di ridurre l'occupazione di suolo, diminuendo pertanto il dimensionamento ammesso dalla previsione vigente del R.U. (Terzo R.U.), **si ritiene la presente Variante non assoggettabili alla procedura di V.A.S.** (vedi paragrafo 4.2 della presente relazione).

La Rag. Roberta Menghi è il garante della comunicazione.

## 2. IL QUADRO CONOSCITIVO

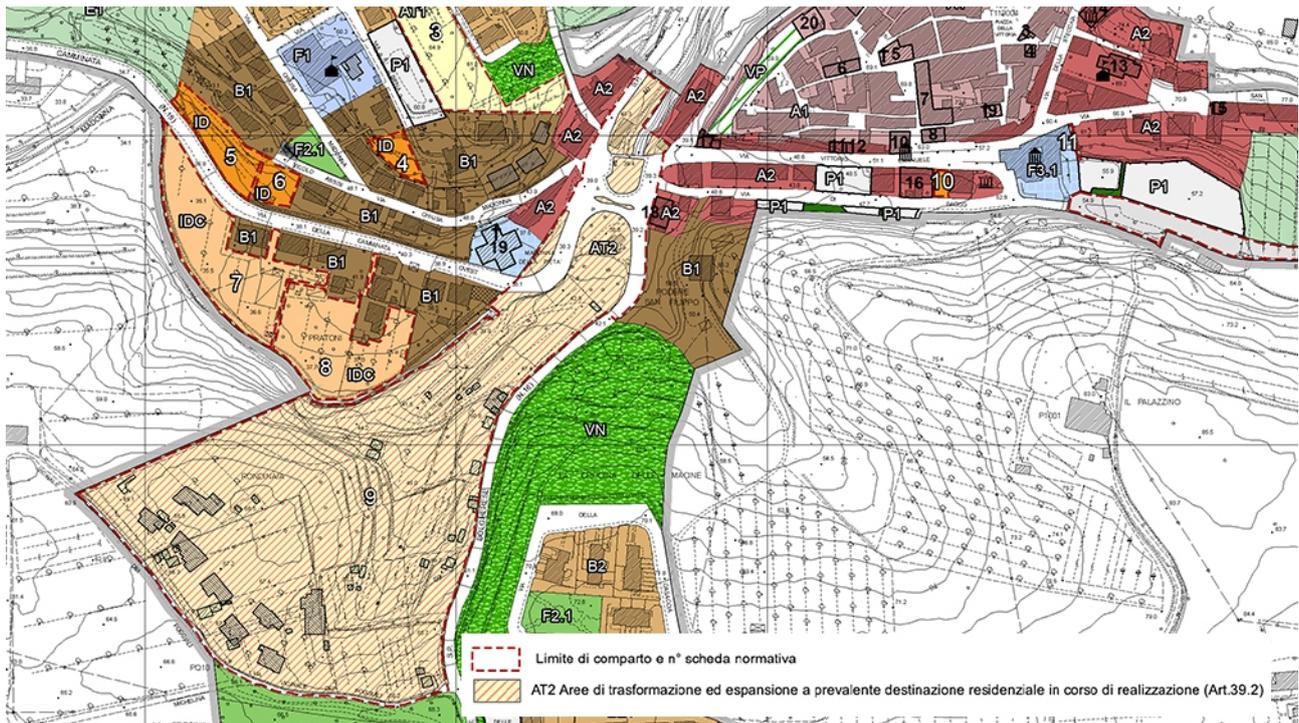
### 2.1 La localizzazione e caratteristiche dell'intervento

L'area oggetto di Variante Semplificata ai sensi dell'art.30 della L.R. 65/2014, di superficie paria a 40.000 mq circa, è situata nei pressi del capoluogo storico di Bibbona, ed ha la funzione di connettere il centro storico con l'area di nuovo sviluppo del capoluogo, a sud dello stesso. Sull'area è presente una lottizzazione lungo Via Vicinale dei Poggiali parzialmente realizzata, frutto del Piano Attuativo vigente, nella porzione più elevata del comparto rispetto al centro storico comunale, oltre ad un edificio in fase di realizzazione lungo S.P. Bolgherese. La restante porzione di area, la quale presenta un'acclività più accentuata, è attualmente lasciata ad incolto.



### 2.2 La previsione urbanistica nel R.U. vigente (Terzo R.U.)

Il Regolamento Urbanistico vigente di Bibbona (Terzo R.U.) ha confermato la previsione soggetta a Piano Attuativo convenzionato in data 24.01.2006, rep. 1925/06, individuando l'area con apposita Scheda Norma denominata *UTOE 2C, n. 9: AT2: Rondinaia*.



Estratto Tav. 5 Sistemi Insediativi, UTOE 2C: Bibbona, del R.U. vigente

La Scheda Norma relativa all'intervento, riportata nell'Allegato B alle NTA del RU, oltre a confermare gli interventi previsti dal Piano Attuativo convenzionato, ha previsto una serie di interventi e prescrizioni da attuarsi nel caso in cui sia stata avviata una variante al Piano Attuativo convenzionato. Nel caso di Variante al Piano Attuativo, il R.U. ammetteva i seguenti interventi:

- la nuova costruzione di edifici a cortina con Attività Urbane ammesse al piano terra, ingressi sul fronte strada (Via delle Macine), 1200 mq di SUL, Rc 1/3 Sf, altezza massima 2 piani fuori terra;
- la nuova costruzione di edifici residenziali massimo quadrifamiliari, isolati su lotto 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 SUL massima, comprensiva dei servizi connessi, di cui all'articolo 45.1 comma 1 lettera e);
- la nuova costruzione di fabbricato per Attività Urbane in prossimità dell'edificio esistente attualmente destinato a Pubblica Assistenza, con altezza di piano fuori terra e di 300 mq. di SUL.

Si riporta di seguito la Scheda Norma prevista dal vigente Regolamento Urbanistico di Bibbona (Terzo R.U.) riportata nell'Allegato B delle NTA.

UTOE

SCHEDA NORMATIVA

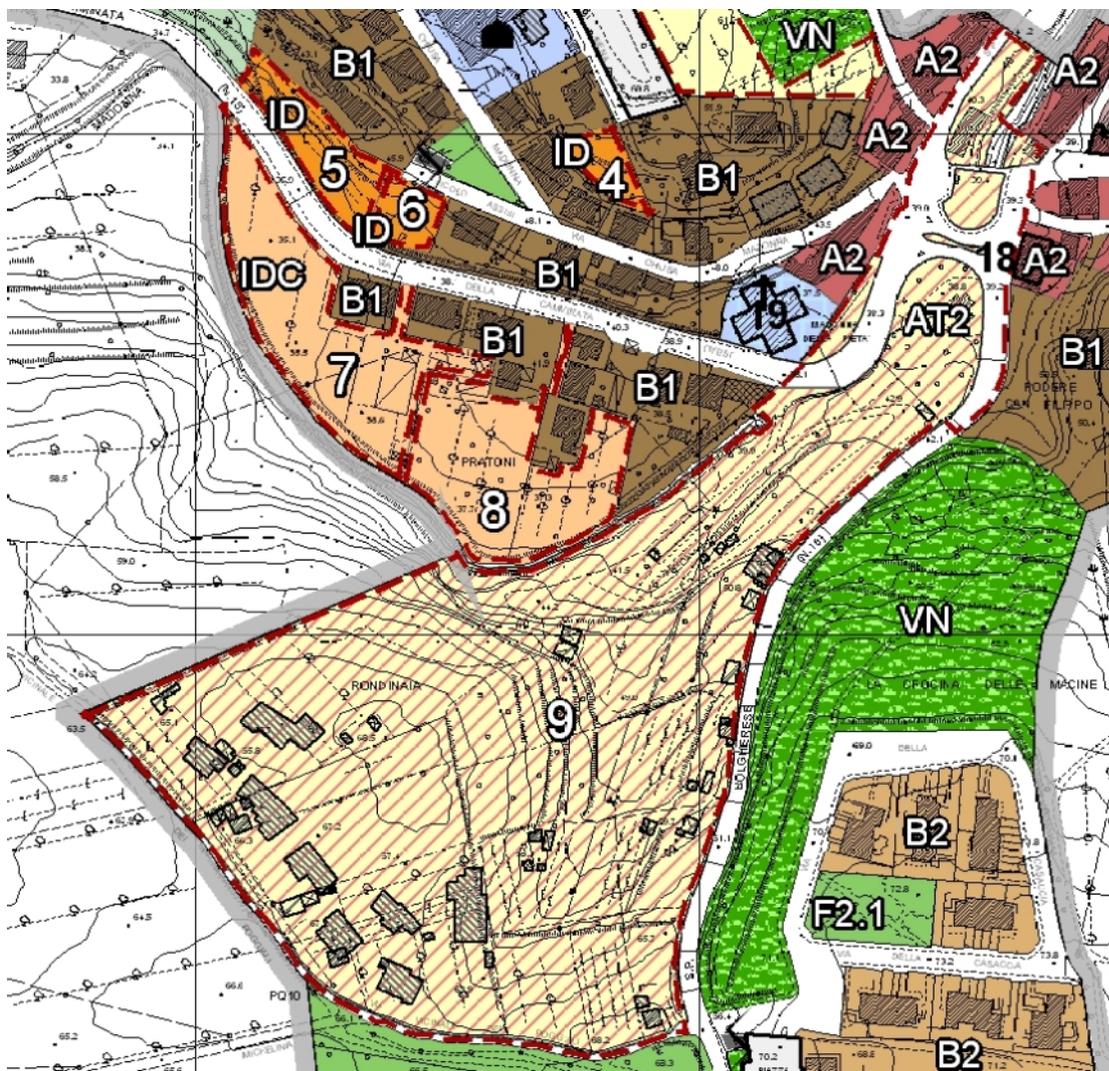
2C Bibbona

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 1.200 mq di SUL (SE) a destinazione residenziale



Scala 1:3.000

<b>FUNZIONI AMMESSE</b>	Residenza (R), Attività Ricettive (AR) e Attività Urbane (AU)
<b>OBBIETTIVI</b>	L'intervento si propone 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.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<p>Valgono gli interventi previsti dal Piano Attuativo approvato e convenzionato.</p> <p>In caso di variante al Piano Attuativo approvato e convenzionato valgono le seguenti disposizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- la nuova costruzione di edifici a cortina con Attività Urbane ammesse al piano terra, ingressi sul fronte strada (Via delle Macine), 1200 mq di SUL, Rc 1/3 Sf, altezza massima 2 piani fuori terra;</li><li>- la nuova costruzione di edifici residenziali massimo quadrifamiliari, isolati su lotto aventi volume massimo di mc. 14.000, Rc 1/3, altezza massima 2 piani fuori terra;</li><li>- 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 SUL massima, comprensiva dei servizi connessi, di cui all'articolo 45.1 comma 1 lettera e);</li><li>- la nuova costruzione di fabbricato per Attività Urbane in prossimità dell'edificio esistente attualmente destinato a Pubblica Assistenza, con altezza di piano fuori terra e di 300 mq. di SUL.</li></ul>
<b>CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</b>	<p>Sono condizioni essenziali alla trasformazione:</p> <p>a) l'abbattimento 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 abbattimenti potranno essere evitati qualora nell'ambito della progettazione attuativa venga opportunamente progettato l'accesso alla via Vittoria Emanuele;</p> <p>b) la realizzazione del nuovo disegno della Piazza della Madonna della Pietà;</p> <p>c) 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;</p> <p>d) la cessione dell'area per un parco urbano avente superficie complessiva minima di mq. 8.300 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;</p> <p>e) la realizzazione di adeguati spazi per la sosta e la manovra degli autoveicoli;</p> <p>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 coperture 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 dei corpi di fabbrica, le sole scale aperte assentiabili sono quelle eventuali di collegamento tra il piano terra ed il resede; le aree retrostanti in proprietà esclusiva dovranno essere tenute ad orto o giardino;</p> <p>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;</p> <p>g) la realizzazione, a causa dei significativi rapporti visuali con il territorio aperto</p>

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI PROGETTUALI**

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 filare 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;

Per le Attività Ricettive:

- dovrà essere garantito un posto auto per ogni unità abitativa (RTA) o camera (Albergo) aumentato del 10%, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, e comunque in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni;
- dovrà essere garantito il raggiungimento di non meno di 3 stelle di classificazione.

Il progetto dovrà essere impostato in modo da integrarsi nel contesto paesaggistico, con particolare attenzione alla morfologia del terreno ed ai rapporti visivi 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 planoaltimetrico dell'area.

Particolare cura dovrà essere posta:

- nella stesura del progetto relativo al nuovo disegno della Piazza della Madonna della Pietà che preveda 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 sia con l'area sportiva di Poggio Picchio attraverso un vialetto 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, ispirata a Via Vittorio Emanuele.

Sono prescrittivi 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.

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata che garantisca al minimo

- 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 a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore. Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37) e nello specifico: "Territori coperti da foreste e da boschi" e "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna."

**PRESCRIZIONI PIT**

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

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

Capo III – Aree tutelate per legge

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

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

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

• a.1
• a.3
• b.1

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

• c
-----

In caso di Variante al Piano Attuativo approvato e convenzionato valgono le seguenti prescrizioni:

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI					
PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICI:	PER	FATTORI	G.1/2/3	FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICI	PER FATTORI FG1/G2/ G3
PERICOLOSITÀ SISMICI:	PER	FATTORI	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ IDRAULICI:	PER	FATTORI	I.1/2/3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F11/I2/I4a
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE					
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI				
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE				
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA				
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE				
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE					
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	VERIFICA DELLE RELAZIONI FRA PREVISIONE URBANISTICA E CORSO D'ACQUA				
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Previsione coinvolgente un corso d'acqua condizionata al rispetto della sua zona di tutela assoluta.				
OPERE DI ADEGUAMENTO MITIGAZIONE:	DI E	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE			
OPERE SOTTOSUOLO:	IN	AMMESSE			
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE				

**Condizionamento R** = Previsione coinvolgente un corso d'acqua condizionata al rispetto della sua zona di tutela assoluta

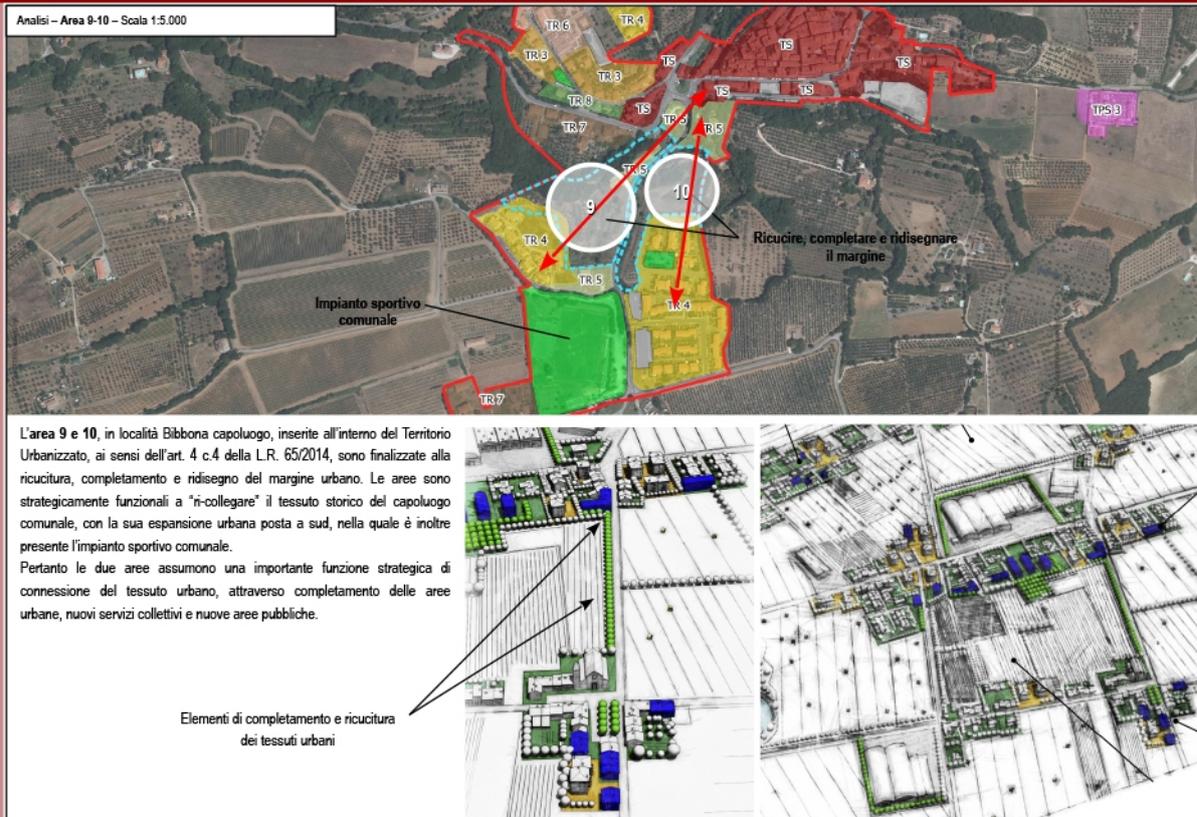
### 2.3 Inquadramento dell'area oggetto di Variante Semplificata rispetto al Piano Strutturale Intercomunale adottato

Con Del. C.C. n. 32 del 26.05.2020 (per il Comune di Bibbona quale ente capofila) è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale in forma associata tra il Comune di Bibbona e il Comune di Casale Marittimo. Il nuovo strumento strategico intercomunale ha individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, rappresentato alla Tavola QP03 – *Statuto del Territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali*, del P.S.I.

Il P.S.I. ha individuato l'area oggetto di Variante Semplificata al R.U., all'interno del Territorio Urbanizzato e più precisamente come area *finalizzata alla ricucitura, completamento e ridisegno del margine urbano*, come si legge nell'*Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse*.

loc. Bibbona capoluogo

Bi - 04.5



Estratto Allegato **B** alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse, del P.S.I.

## 2.4 Lo stato di attuazione del Piano Attuativo convenzionato ricadente nell'area oggetto di Variante

Sull'area oggetto di Variante Semplificata al RU, ricade il Piano Attuativo convenzionato in data 24.01.2006, rep. 1925/06, il quale prevedeva:

- Lotto 1 con 11.300 mc di residenziale e 4.800 mc di attività ricettive (60 posti letto x 80 mc a PL)
- Lotto 2 con 2.700 mc di residenziale
- Lotto 3 con 7.491 mc di residenziale e attività urbane
- Lotto 4 con 900 mc di attività urbane

Di queste volumetrie, per l'ambito residenziale sono state attualmente realizzati i seguenti interventi:

	Realizzato (mc)	Da Realizzare (mc)
<b>Lotto 1</b>	6.722,94	4.577,06
<b>Lotto 2</b>	894,22	1.805,78
<b>Lotto 3</b>	601,36	6.889,64
<b>Totale</b>	<b>8.218,52</b>	<b>13.272,48 (4.424,16 mq SE)</b>

Inoltre non sono stati realizzati anche i 4.800 mc di attività ricettive (60 posti letto x 80 mc a PL) del Lotto 1, e i 900 mc di attività urbane del Lotto 4.

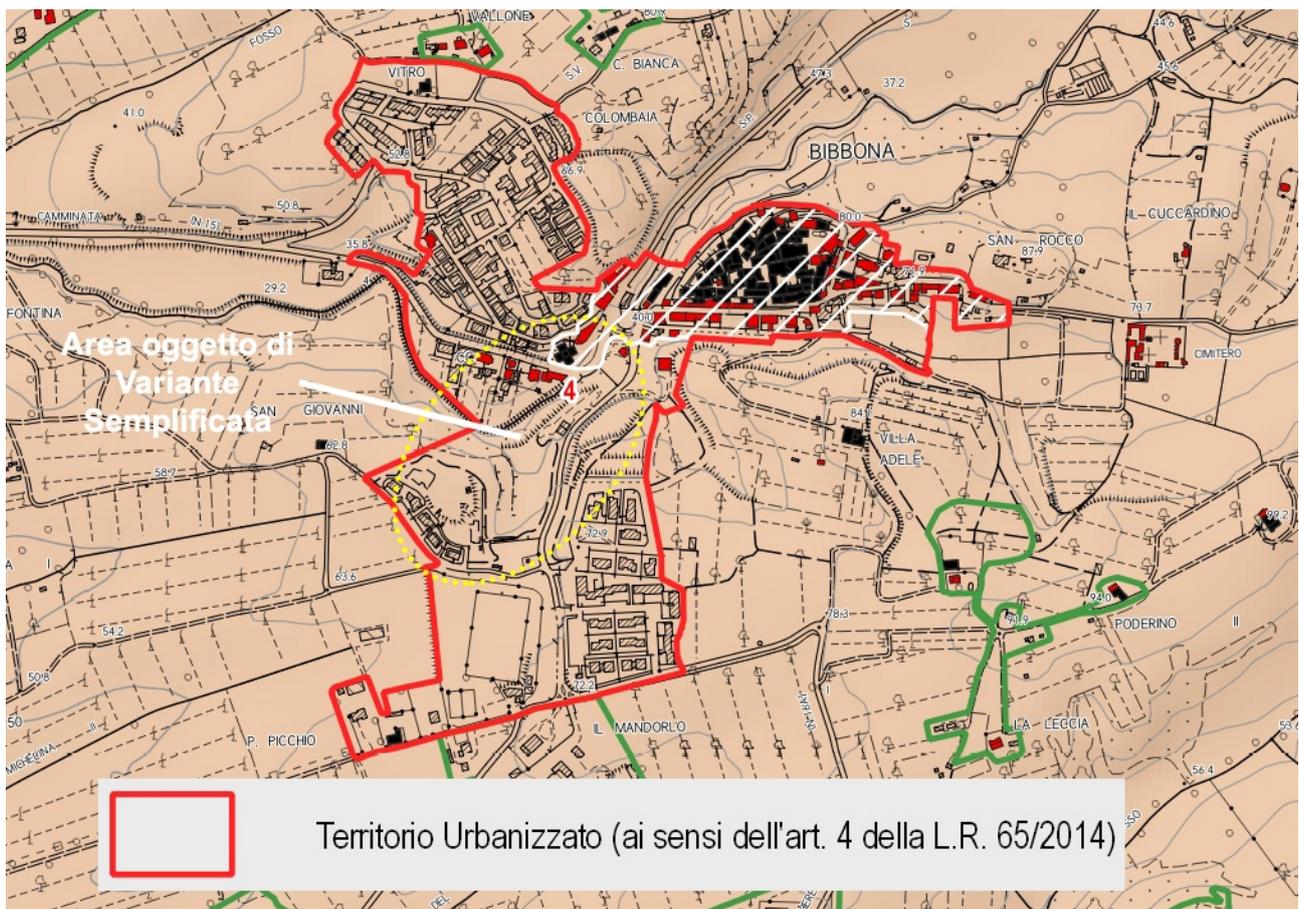


*Volumetrie residenziali realizzate e/o in fase di completamento con il Piano Attuativo.*

### 3. INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE IN OGGETTO

Considerata l'entità della Variante in oggetto, visto inoltre che la Scheda Norma è già presente nel Regolamento Urbanistico comunale vigente (Terzo R.U.) e che la Variante attua solo una parziale modifica in riduzione del Piano Attuativo convenzionato, non si prevedono effetti territoriali e paesaggistici significativi rispetto a quanto già previsto dal quadro strategico e pianificatorio attuale.

Inoltre la previsione, come specificato al paragrafo 2.3 della presente relazione, ricade all'interno del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, come individuato dal Piano Strutturale Intercomunale adottato.



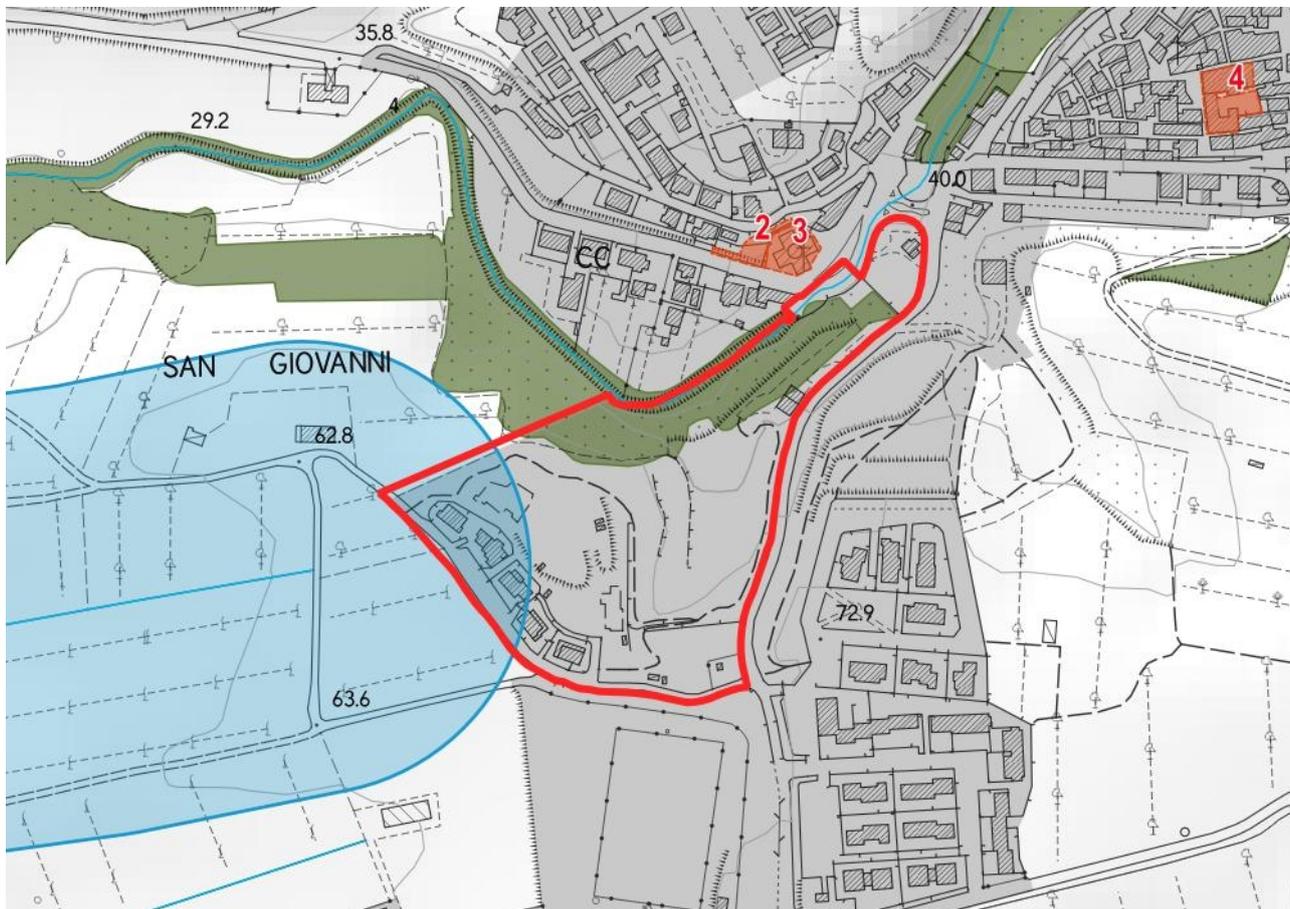
*Estratto Tavola QP03 – Statuto del Territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi territoriali, del P.S.I.*

Pertanto la presente Variante al Regolamento Urbanistico è da inquadrarsi ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, che al comma 2 recita:

2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

### 3.1 Inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR

L'intervento oggetto di Scheda Norma intercetta in piccola parte l'area vincolata per legge "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua" (ai sensi dell'art.142, c.1, lett.c. D.Lgs. 42/2004) e "Le aree boscate" (ai sensi dell'art. 142, c.1, lett.g, D.Lgs. 42/2004), entrambe marginali rispetto al perimetro del comparto.



Estratto Tavola QC03 – Quadro Conoscitivo – Carta dei Vincoli sovraordinati, del P.S.I.

Si specifica che il Regolamento Urbanistico vigente (Terzo R.U.), in fase di Adeguamento al PIT-PPR, aveva già analizzato la previsione rispetto ai vincoli paesaggistici, inserendo apposite prescrizioni di richiamo all'interno della Scheda Norma riportata nell'allegato B alle NTA, che riportiamo di seguito.

#### PRESCRIZIONI PIT

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

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

III – Aree tutelate per legge

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

- a.1
- a.2
- a.3
- a.4
- c.1

- c.2

- c.3

- c.5

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

- a.1

- a.3

- b.1

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

- c

## 4. LA VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'oggetto della Variante semplificata al R.U., ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, è quello di modificare parzialmente la Scheda Norma UTOE 2C, n. 9: AT2: Rondinaia, al fine di ridurne l'occupazione di suolo e di perfezionarne l'attuazione degli interventi ammessi, con modifica di alcune condizioni alla trasformazione.

### 4.1 La modifica alla Scheda Norma

Le modifiche apportate dalla Variante puntuale alla Scheda Norma riguardano:

- per la destinazione residenziale, la conferma della SUL (S.E.) rimanente ancora da attuare, già prevista dal Piano Attuativo convenzionato, nella misura di 4.424,16 mq (vedi paragrafo 3.3 della presente relazione). Inoltre è stata ridisegnata l'area ove poter realizzare le nuove volumetrie, identificata come SF (Superficie Fondiaria nella Scheda Norma), riperimetrando parzialmente quanto già previsto nel Piano Attuativo convenzionato, senza riconfermare gli edifici a corte lungo il fronte strada di Via delle Macine;
- per la destinazione turistico-ricettiva, l'eliminazione della previsione di 80 Posti Letto;
- per le attività urbane e gli spazi pubblici attrezzati, si prevede il completamento dell'edificio in fase di realizzazione lungo S.P. Bolgherese e appositamente individuato nella Scheda Norma, da cedere alla Pubblica Amministrazione una volta completati gli interventi; la realizzazione di parcheggio pubblico nei pressi della Chiesa "Madonna della Pietà"; la cessione dell'immobile attualmente sede della Pubblica Assistenza; la realizzazione e successiva cessione di 4/6 moduli da adibire ad autorimessa per mezzi della pubblica assistenza e per mezzi comuni. Visti i nuovi interventi per attrezzature pubbliche e la cessione delle rispettive aree alla Pubblica Amministrazione, si è ritenuto opportuno non prevedere il Parco Urbano come da Regolamento Urbanistico vigente (Terzo RU).

Si riporta di seguito la Scheda Norma modificata con la Variante semplificata al R.U.

UTOE

**2C Bibbona**

SCHEDA NORMATIVA

**9**

Tav 5 – DISCIPLINA DEI SUOLI

**AT2: Rondinaia**

PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area mq. 44.786 Volume residenziale realizzato mc. 6.722,94
STANDARDS URBANISTICI	Si devono prevedere: - la cessione dell'area appositamente perimetrata e corrispondente alle particelle n. 718 (in parte), 624, 622, 627, 626 (in parte), 320 e 123 (in parte) del Foglio 12; - la realizzazione di parcheggio pubblico e conseguente cessione

	<p>dell'area, per un minimo di 25/30 posti auto nei pressi della Chiesa "Madonna della Pietà" e identificato con la sigla P2;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- il completamento dell'edificio ricadente nell'area SF_Serv, appositamente individuato ( <span style="border: 1px solid red; display: inline-block; width: 1em; height: 1em; vertical-align: middle;"></span> ) e contraddistinto con la sigla "3°"</li><li>- Zona Omogenea 3 – nel precedente Piano Attuativo e nella relativa P.E. 257/07, compresa la presentazione dell'attestazione di agibilità con esito positivo, con cessione dello stesso al Comune;</li><li>- la cessione dell'immobile attualmente sede della Pubblica Assistenza, ricadente nell'area SF_Serv;</li><li>- la realizzazione e la successiva cessione di 4/6 moduli per un totale di circa 250 mq di SUL (SE) da adibire ad autorimessa per mezzi della pubblica assistenza e per mezzi comunali, nell'area identificata come SF_Serv.</li></ul>
CARICO URBANISTICO PREVISTO	4.424,16 mq di SUL (SE) a destinazione residenziale



Scala 1:3.000

<b>FUNZIONI AMMESSE</b>	Residenza (R), e Attività Urbane (AU)
<b>OBBIETTIVI</b>	L'intervento si propone 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.
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<p>L'intervento prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il completamento delle volumetrie in fase di realizzazione.</li> <li>- la nuova costruzione di edifici residenziali nell'area appositamente identificata come SF, 4.424,16 mq di SUL (SE), Rc (IC) 1/3 Sf, altezza massima 2 piani fuori terra;</li> <li>- la realizzazione di parcheggio pubblico e conseguente cessione dell'area, per un minimo di 25/30 posti auto nei pressi della Chiesa "Madonna della Pietà" e identificato con la sigla P2;</li> <li>- il completamento dell'edificio ricadente nell'area SF_Serv, appositamente individuato ( <input type="checkbox"/> ) e contraddistinto con la sigla "3°" – Zona Omogenea 3 – nel precedente Piano Attuativo e nella relativa P.E. 257/07, compresa la presentazione dell'attestazione di agibilità con esito positivo, con cessione dello stesso al Comune;</li> <li>- la realizzazione di 4/6 moduli per un totale di circa 250 mq di SUL (SE) da adibire ad autorimessa per mezzi della pubblica assistenza e per mezzi comunali, nell'area identificata come SF_Serv.</li> </ul>
<b>CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</b>	<p>Sono condizioni essenziali alla trasformazione:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) La cessione dell'area appositamente perimetrata e corrispondente alle particelle nn. 718 (in parte), 624, 622, 627, 626 (in parte), 320 e 123 (in parte) del Foglio 12;</li> <li>b) la cessione del parcheggio pubblico da realizzarsi per un minimo di 25/30 posti auto nei pressi della Chiesa "Madonna della Pietà" e identificato con la sigla P2;</li> <li>c) la cessione dell'edificio da completare (compresa la presentazione dell'attestazione di agibilità con esito positivo), ricadente nell'area SF_Serv, appositamente individuato ( <input type="checkbox"/> ) e contraddistinto con la sigla "3A" – Zona Omogenea 3 - nel precedente Piano Attuativo e nella relativa P.E. 257/07;</li> <li>d) la cessione dell'immobile attualmente sede della Pubblica Assistenza ricadente nell'area SF_Serv;</li> <li>e) la cessione dei 4/6 moduli da realizzarsi per un totale di circa 250 mq di SUL (SE) da adibire ad autorimessa per mezzi della pubblica assistenza e per mezzi comunali, nell'area identificata come SF_Serv;</li> <li>f) la conservazione e manutenzione della collina terrazzata tenuta ad olivi e della macchia che degrada rapidamente verso il Fosso della Madonna.</li> </ol>
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>Il progetto dovrà essere impostato in modo da integrarsi nel contesto paesaggistico, con particolare attenzione alla morfologia del terreno ed ai rapporti visivi 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 planoaltimetrico dell'area.</p> <p>In particolare la nuova costruzione di edifici residenziali dovrà essere compatibile con la tipologia architettonica degli edifici già realizzati all'interno del comparto.</p>
<b>STRUMENTO</b>	Piano Attuativo (ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014) di iniziativa privata convenzionata

<b>D'ATTUAZIONE</b>	che garantisca la realizzazione delle opere pubbliche previste dalla presente scheda norma e la cessione delle aree e degli immobili indicati alle sezioni precedenti. La convenzione potrà prevedere la possibilità di vendita delle aree in lotti separati.												
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	<p>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 a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore. Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37) e nello specifico: "Territori coperti da foreste e da boschi" e "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna."</p>												
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	<p>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:</p> <p>- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.          Capo III – Aree tutelate per legge</p> <p>Art. 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)</p> <table border="1" data-bbox="528 1039 1262 1507"> <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> </table> <p>Art. 12 – I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, 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)</p> <table border="1" data-bbox="528 1668 1262 1845"> <tr><td>- a.1</td></tr> <tr><td>- a.3</td></tr> <tr><td>- b.1</td></tr> </table> <p>Art. 13 – Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice)</p> <table border="1" data-bbox="528 1886 1262 1937"> <tr><td>- c</td></tr> </table>	- a.1	- a.2	- a.3	- a.4	- c.1	- c.2	- c.3	- c.5	- a.1	- a.3	- b.1	- c
- a.1													
- a.2													
- a.3													
- a.4													
- c.1													
- c.2													
- c.3													
- c.5													
- a.1													
- a.3													
- b.1													
- c													

PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.1/2/3	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG1/G2/G3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.1/2/3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	F11/I2/I4a
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE			
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	VERIFICA DELLE RELAZIONI FRA PREVISIONE URBANISTICA E CORSO D'ACQUA		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Previsione coinvolgente un corso d'acqua condizionata al rispetto della sua zona di tutela assoluta.		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE		

**Condizionamento R** = Previsione coinvolgente un corso d'acqua condizionata al rispetto della sua zona di tutela assoluta

## 4.2 La “non” assoggettabilità alla procedura di VAS

La L.R. 10/2010 disciplina le Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

La VAS, così come indicata nella L.R. 10/2010, assicura che i piani e programmi che prevedono trasformazioni del territorio siano sottoposti a procedure di valutazione, art. 5 comma 2 lettera b bis, promuovano alti “livelli di qualità della vita umana, da realizzare attraverso la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni dell'ambiente e l'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali” così come indicato all'articolo 2 comma 1 del D. Lgs. 152/2006.

L'art. 6 “Casi di esclusione”, al comma 1 bis) della L.R. 10/2010, recita che: “Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la VAS non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.

La scheda normativa “Rondinaia Verde” è presente nel primo Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale nr. 21 del 27.06.2003 e attuabile con Piano Attuativo. La scheda prevedeva un

“carico urbanistico previsto” di 20.000 mc di nuova costruzione, di 60 nuovi posti letto per attività ricettive e 2.391 mc di recupero della volumetria esistente. Il volume di progetto totale era di 27.191 mc suddiviso in:

- Lotto 1 con 11.300 mc di residenziale e 4.800 mc di attività ricettive (60 posti letto x 80 mc a PL)
- Lotto 2 con 2.700 mc di residenziale
- Lotto 3 con 7.491 mc di residenziale e attività urbane
- Lotto 4 con 900 mc di attività urbane

Il Piano Attuativo è stato convenzionato in data 24.01.2006, rep. 1925/06, e gli interventi hanno avuto inizio nel 2007.

Il piano attuativo, nel suo iter procedimentale, ha acquisito l'espressione dei pareri dei seguenti enti:

- ENEL distribuzione (prot. rif. SDZLI/P2004000580 del 24.03.2004): parere FAVOREVOLE con la prescrizione della realizzazione di una nuova cabina e l'interramento o lo spostamento di eventuali linee aeree esistenti;
- Telecom Italia (nota del 27.04.2004): parere FAVOREVOLE;
- ASA spa (prot. 9342 del 04.05.2004): parere FAVOREVOLE con prescrizioni sia per l'acquedotto che per la fognatura. In particolare per l'acquedotto viene rilevata la necessità di realizzare un nuovo pozzo ad uso acquedottistico;
- REA spa (prot. 261/05/U del 17.03.2005): parere FAVOREVOLE
- Azienda USL (atto n. 109/2005 del 16.05.2005): parere FAVOREVOLE con condizioni relative agli allacci all'acquedotto pubblico e alla necessità di sistemare la fognatura ad una quota inferiore e distante rispetto alla rete dell'acquedotto.

Il Terzo Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale nr. 27 del 30.03.2018 ha riproposto la scheda normativa relativa alla Rondinaia Verde (Scheda 9, UTOE 2C - AT2: Rondinaia) con lo stesso dimensionamento del PA approvato e convenzionato. In caso di variante al Piano Attuativo valgono le indicazioni riportate nella scheda 9 dell'Allegato B – Schede normative:

- la nuova costruzione di edifici a cortina con Attività Urbane ammesse al piano terra, ingressi sul fronte strada (Via delle Macine), 1200 mq di SUL, Rc 1/3 Sf, altezza massima 2 piani fuori terra;
- la nuova costruzione di edifici residenziali massimo quadrifamiliari, isolati su lotto aventi volume massimo di mc. 14.000 (4.666,67 MQ di SUL), 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 SUL massima, comprensiva dei servizi connessi, di cui all'articolo 45.1 comma 1 lettera e) (per analogia al Piano Attuativo convenzionato si considerano, per una struttura ricettiva a 4 stelle, 45 mq di SUL per posto letto per un totale di 3.600 mq di SUL);
- la nuova costruzione di fabbricato per Attività Urbane in prossimità dell'edificio esistente attualmente destinato a Pubblica Assistenza, con altezza di piano fuori terra e di 300 mq. di SUL.

Il Terzo Regolamento Urbanistico è stato sottoposto alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica e le schede normative del RU sono state attentamente valutate nell'Allegato A al Rapporto Ambientale - Schede di Valutazione. In merito alle mitigazioni delle criticità ambientali e delle risorse indicate per la scheda 9, UTOE 2C – AT2: Rondinaia è stato indicato quanto segue:

- Opere di compatibilizzazione estetico-paesaggistica.
- Verifica della disponibilità della risorsa idrica.

- Verifica e 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 a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.
- Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37) e nello specifico: "Territori coperti da foreste e da boschi" e "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna."

La nuova scheda 9, UTOE 2C - "AT2: Rondinaia" prevede per gli interventi ammessi:

- Il completamento delle volumetrie in fase di realizzazione;
- la nuova costruzione di edifici residenziali nell'area appositamente identificata come SF, 4.424,16 mq di SUL (SE), Rc (IC) 1/3 Sf, altezza massima 2 piani fuori terra;
- la realizzazione di parcheggio pubblico per un minimo di 25/30 posti auto nei pressi della Chiesa "Madonna della Pietà" e identificato con la sigla P2;
- il completamento dell'edificio ricadente nell'area SF\_Serv, appositamente individuato (  ) e contraddistinto con la sigla "3°" – Zona Omogenea 3 – nel precedente Piano Attuativo e nella relativa P.E. 257/07, compresa la presentazione dell'attestazione di agibilità con esito positivo, con cessione dello stesso al Comune;
- la realizzazione di 4/6 moduli per un totale di circa 250 mq di SUL (SE) da adibire ad autorimessa per mezzi della pubblica assistenza e per mezzi comunali, nell'area identificata come SF\_Serv.

Si prevede, pertanto, una complessiva diminuzione della capacità edificatoria in quanto nella nuova scheda sono stati eliminati i seguenti interventi:

- la nuova costruzione di edifici a cortina con Attività Urbane ammesse al piano terra, ingressi sul fronte strada (Via delle Macine), 1200 mq di SUL, Rc 1/3 Sf, 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 SUL massima, comprensiva dei servizi connessi, di cui all'articolo 45.1 comma 1 lettera e) (*per analogia al Piano Attuativo convenzionato si considerano, per una struttura ricettiva a 4 stelle, 45 mq di SUL per posto letto per un totale di 3.600 mq di SUL*);

In conclusione, rispetto alla scheda norma vigente, si ha una riduzione di circa 5.000 mq di SUL (SE).

Valutati gli elaborati di progetto e visto quanto esposto precedentemente, essendo l'oggetto della Variante al RU un intervento puntuale che modifica, in riduzione, la capacità edificatoria della scheda norma già prevista dal vigente Regolamento Urbanistico, si ritiene che la Variante Semplificata al RU non debba essere assoggettata alla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 10/2010.

Si ricorda, infine, che essendo l'intervento già presente nel vigente Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 27 del 30.03.2018, ed analizzato con un'apposita scheda di valutazione, è già stato assoggettato al procedimento di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e quindi valutato assieme a tutto lo strumento urbanistico comunale.

## 5. ELENCO ELABORATI

La Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico, redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, finalizzata alla modifica della Scheda Norma UTOE 2C, n. 9 - AT2: Rondinaia, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione generale
- Tavola 5 Sistemi Insediativi, UTOE 2C – Bibbona, scala 1:2.000
- Allegato B – Normativa Urbanistica specifica (estratto stato modificato e estratto stato sovrapposto)

Monsummano Terme (PT), Novembre 2020

Arch. Giovanni Parlanti

## 6. APPENDICE. LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

A seguito dell'adozione della Variante semplificata al R.U. ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 – modifica Scheda Norma n.9 dell'UTOE 2C – Bibbona – Rondinaia, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n.41 del 30/07/2021, sono pervenute all'Amministrazione Comunale:

- n. 1 osservazione da parte di privati,
- n. 1 osservazione da parte dell'Area 4 "Edilizia Privata – Urbanistica, del Comune di Bibbona.

Per ciascuna delle osservazioni è stato espresso un parere riportato nel documento **Controdeduzioni alle osservazioni**.

### ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Ordine	Prot. N°	del	Intestatario	Proposta Tecnica	Note
1	10571	18.11.2021	Comune Bibbona - Area 4 "Edilizia Privata – Urbanistica"	Accolta	
2	10861	25.11.2021	Arch. Silvia Galli (tecnico incaricato dalla Blue Sgr SPA)	Accolta	

A seguito dell'accoglimento delle Osservazioni pervenute sono state apportate alcune modifiche di dettaglio alla Scheda Norma al fine di perfezionarne la disciplina. Si riporta di seguito la scheda norma modificata:

UTOE

2C Bibbona

SCHEDA NORMATIVA

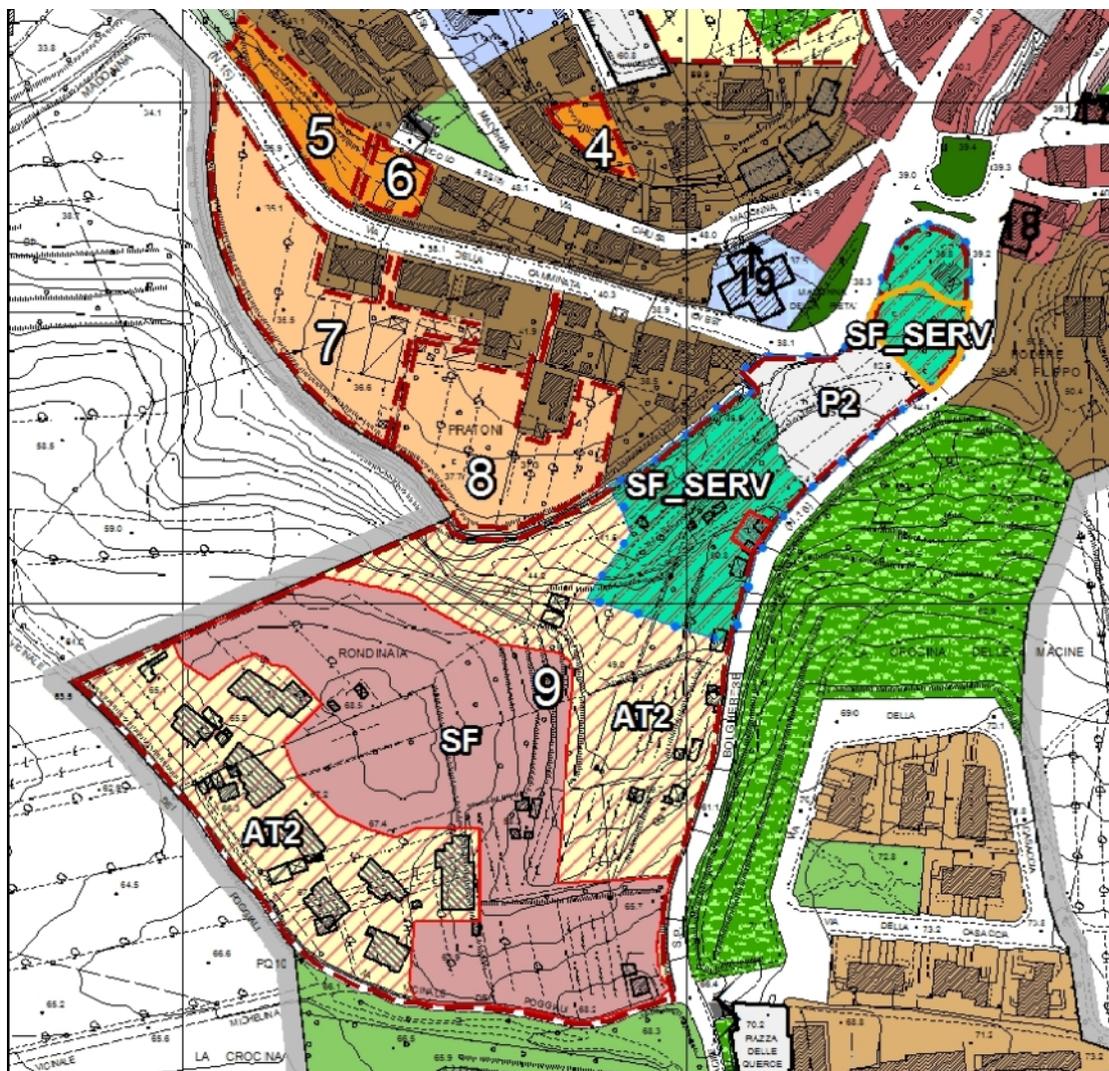
9

Tav 5 – DISCIPLINA DEI SUOLI

AT2: Rondinaia

PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area mq. 44.786 Volume residenziale realizzato mc. 6.162,06
STANDARDS URBANISTICI	Si devono prevedere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- la cessione dell'area appositamente perimetrata e indicata con la sigla "SF_SERV" e "P2"</li> <li>- la realizzazione di parcheggio pubblico e conseguente cessione dell'area, per un minimo di 25/30 posti auto nei pressi della Chiesa "Madonna della Pietà" con accesso da Via della Macine e identificato con la sigla P2;</li> <li><input type="checkbox"/> - il completamento dell'edificio ricadente nell'area SF_Serv,</li> </ul>

	<p>appositamente individuato ( ) e contraddistinto con la sigla "3°" – Zona Omogenea 3 – nel precedente Piano Attuativo e nella relativa P.E. 257/07, compresa la presentazione dell'attestazione di agibilità con esito positivo, con cessione dello stesso al Comune;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la cessione dell'immobile attualmente sede della Pubblica Assistenza, ricadente nell'area SF_Serv;</li> <li>- la realizzazione e la successiva cessione di modulo/i da adibire a deposito/autorimessa e locali da adibire ad ambulatori medici, per una superficie fino a 250 mq di SUL (SE), il tutto da realizzarsi nella porzione dell'area (SF_SERV) posta a nord-est del parcheggio (P2) e appositamente individuata nell'elaborato grafico ( )</li> </ul>
<p>CARICO URBANISTICO PREVISTO</p>	<p>4.909,19 mq di SUL (SE) a destinazione residenziale nell'area appositamente identificata come SF.</p>



Scala 1:3.000

**FUNZIONI AMMESSE**

Residenza (R), e Attività Urbane (AU)

**OBBIETTIVI**

L'intervento si propone la ricentatura del Capoluogo con il collegamento della Piazza della

**INTERVENTI AMMESSI**

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.

L'intervento prevede:

- Il completamento delle volumetrie in fase di realizzazione.
- la nuova costruzione di edifici residenziali nell'area appositamente identificata come SF, 4.909,19 mq di SUL (SE), Rc (IC) 1/3 Sf, altezza massima 2 piani fuori terra;
- la realizzazione di parcheggio pubblico e conseguente cessione dell'area, per un minimo di 25/30 posti auto nei pressi della Chiesa "Madonna della Pietà" con accesso da Via della Macine e identificato con la sigla P2;
- il completamento dell'edificio ricadente nell'area SF\_Serv, appositamente individuato (  ) e contraddistinto con la sigla "3°" – Zona Omogenea 3 – nel precedente Piano Attuativo e nella relativa P.E. 257/07, compresa la presentazione dell'attestazione di agibilità con esito positivo, con cessione dello stesso al Comune;
- la realizzazione e la successiva cessione di modulo/i da adibire a deposito/autorimessa e locali da adibire ad ambulatori medici, per una superficie fino a 250 mq di SUL (SE), il tutto da realizzarsi nella porzione dell'area (SF\_SERV) posta a nord-est del parcheggio (P2) e appositamente individuata nell'elaborato grafico (  );
- Sugli edifici esistenti già realizzati e regolarmente concessionati, sono ammessi interventi fino alla "manutenzione straordinaria" di cui all'art. 135, c.2, let. b), della L.R. 65/2014 e s.m.i.

**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Sono condizioni essenziali alla trasformazione:

- g) La cessione dell'area appositamente perimetrata e indicata con la sigla "SF\_SERV" e "P2"
- h) la cessione del parcheggio pubblico da realizzarsi per un minimo di 25/30 posti auto nei pressi della Chiesa "Madonna della Pietà" con accesso da Via della Macine e identificato con la sigla P2;
- i) la cessione dell'edificio da completare (compresa la presentazione dell'attestazione di agibilità con esito positivo), ricadente nell'area SF\_Serv, appositamente individuato (  ) e contraddistinto con la sigla "3A" – Zona Omogenea 3 - nel precedente Piano Attuativo e nella relativa P.E. 257/07;
- j) la cessione dell'immobile attualmente sede della Pubblica Assistenza ricadente nell'area SF\_Serv;
- k) la realizzazione e la successiva cessione di modulo/i da adibire a deposito/autorimessa e locali da adibire ad ambulatori medici, per una superficie fino a 250 mq di SUL (SE), il tutto da realizzarsi nella porzione dell'area (SF\_SERV) posta a nord-est del parcheggio (P2) e appositamente individuata nell'elaborato grafico (  );
- l) la conservazione e manutenzione della collina terrazzata tenuta ad olivi e della macchia che degrada rapidamente verso il Fosso della Madonna.

**PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI**

Il progetto dovrà essere impostato in modo da integrarsi nel contesto paesaggistico, con particolare attenzione alla morfologia del terreno ed ai rapporti visivi con il centro antico. Gli interventi dovranno avere caratteristiche formali e tipologiche tali da garantire un loro

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

corretto inserimento ambientale privilegiando tipologie e materiali tradizionali e limitando al minimo la modificazione dell'andamento planoaltimetrico dell'area.

In particolare la nuova costruzione di edifici residenziali dovrà essere compatibile con la tipologia architettonica degli edifici già realizzati all'interno del comparto.

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI AMBIENTALI**

Piano Attuativo (ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014) di iniziativa privata convenzionata che garantisca la realizzazione delle opere pubbliche previste dalla presente scheda norma e la cessione delle aree e degli immobili indicati alle sezioni precedenti. La convenzione potrà prevedere la possibilità di vendita delle aree in lotti separati.

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 a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore. Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37) e nello specifico: "Territori coperti da foreste e da boschi" e "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna."

**PRESCRIZIONI PIT**

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

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice.

Capo III – Aree tutelate per legge

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

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

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

- a.1
- a.3
- b.1

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

- c

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI					
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:			G.1/2/3	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	FG1/G2/G3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:			S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:			I.1/2/3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI1/I2/I4a
PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE					
CONDIZIONAMENTI:	POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI				
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	VERIFICA CONDIZIONI SISMICHE				
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA				
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE				
PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE					
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	VERIFICA DELLE RELAZIONI FRA PREVISIONE URBANISTICA E CORSO D'ACQUA				
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	Previsione coinvolgente un corso d'acqua condizionata al rispetto della sua zona di tutela assoluta.				
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE				
OPERE IN SOTTOSUOLO:	AMMESSE				
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE				

**Condizionamento R** = Previsione coinvolgente un corso d'acqua condizionata al rispetto della sua zona di tutela assoluta

Infine è stato aggiornato il dimensionamento del R.U. togliendo la quantità di dimensionamento relativo al turistico-ricettivo, già cassato in fase di adozione della presente variante.

## Dimensionamento delle Attrezzature Turistico Ricettivo e Servizi

### Riepilogo intero territorio

UT OE	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	T R	M R	T R	MR	T R	M R	T R	MR	T R	M R	T R
<b>1A 1</b>	Fascia litoranea e delle dune pinetate	----	- ----	--- --	- ----	----	--- --	--- --	- ----	----	--- --	- ----	- ----
<b>1A 2</b>	Pianura sub-litoranea	----	- ----	--- --	- ----	13. 000	--- --	1 00	- ----	13. 000	--- --	1 00	- ----
<b>1B 1</b>	Pianura Nord	----	- ----	3 0	- ----	500	--- --	3 0	- ----	500	--- --	0	- ----
<b>1B 2</b>	Area a prevalente connotazione rurale	----	- ----	2 50	- ----	----	5. 000	2 80	- ----	----	5. 000	3 0	- ----
<b>1C 1</b>	Marina dei Bibbona	2.8 00	- ----	4 90	- ----	5.3 00	--- --	8 67	- ----	2.5 00	--- --	3 77	- ----
<b>1C 2</b>	La California	----	- ----	--- --	- ----	----	--- --	9 0	- ----	----	--- --	9 0	- ----
<b>1C 3</b>	Insedimenti localizzati delle attività	----	- ----	--- --	- ----	----	--- --	--- --	- ----	----	--- --	- ----	- ----
<b>1D</b>	Corridoio infrastrutturale	----	- ----	2 00	- ----	2.5 00	--- --	2 00	- ----	2.5 00	--- --	0	- ----
<b>2A 1.a</b>	Ambito dei calcari	----	- ----	1 20	- ----	500	--- --	2 00	- ----	500	--- --	8 0	- ----
<b>2A 1.b</b>	Ambito dei calcari	----	- ----	--- --	- ----	500	--- --	2 00	- ----	500	--- --	2 00	- ----
<b>2A</b>	Ambito dei	----	- ----	1 50	- ----	500	--- --	1 50	- ----	500	--- --	0	- ----

<b>1.c</b>	calcari												
<b>2A</b>	Ambito delle argille	----	-	---	-	----	--	--	----	----	---	-	-
<b>2B</b>	Magona	----	-	---	-	----	--	--	----	----	---	-	-
<b>1</b>			----	--	----		--	--	----	-	--	----	----
<b>2B</b>	Faltona	----	-	---	-	----	--	--	----	----	---	-	-
<b>2</b>			----	--	----		--	--	----	-	--	----	----
<b>2C</b>	Insediativo di Collina-Bibbona	----	-	0	-	----	--	20	----	----	---	0	-
			----	0	----		--	0	----	-	--	20	----
<b>Totale parziale</b>		2.800	-	1.260	-	22.800	5.000	2.137	-	20.000	5.000	1.778	-
				1.240								897	
<b>TOTALE Comunale</b>	<b>Terr.</b>	2.800		1.260		27.800		2.137		25.000		1.877	
				1.240								897	

Monsummano Terme (PT), Giugno 2022

Arch. Giovanni Parlanti

