



**COMUNE DI BIBBONA**  
Provincia di Livorno

**VARIANTE SEMPLIFICATA  
AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
AI SENSI DELL'ART. 30 E 32 DELLA L.R.T. 65/2014 E S.M.I.

**MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA  
N. 9 UTOE 2C – BIBBONA – AT2: RONDINAIA**

**Approvazione**

**RELAZIONE E CERTIFICAZIONE  
DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

*ai sensi dell'art. 18 e 32 comma 1  
Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i.*

**Giugno 2022**

**Ing. Serena Talamucci**



## **INDICE**

<b>1. LA PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. TIPOLOGIA DI VARIANTE.....</b>	<b>2</b>
<b>3. STRUMENTAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI BIBBONA.....</b>	<b>3</b>
3.1 AL MOMENTO DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE.....	3
3.2 AL MOMENTO DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE.....	4
<b>4. LA PREVISIONE NEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE E L'OGGETTO DELLA VARIANTE ADOTTATA .....</b>	<b>5</b>
<b>5. RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI.....</b>	<b>8</b>
<b>6. L'INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE RISPETTO AL PIT - PPR.....</b>	<b>11</b>
<b>7. PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS).....</b>	<b>11</b>
<b>8. ADOZIONE DELLA VARIANTE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI .....</b>	<b>12</b>
<b>9. MODIFICA DEL "RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO" .....</b>	<b>13</b>
<b>10.ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.....</b>	<b>14</b>
<b>11. ATTESTAZIONE E CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO .....</b>	<b>14</b>

## 1. LA PREMESSA

La presente Relazione è redatta ai sensi degli articoli 18 e 32 della Legge Regionale Toscana n. 65/2014 e s.m.i. che disciplinano, rispettivamente, la figura e le funzioni del Responsabile del Procedimento degli atti di governo del territorio e il procedimento per l'adozione e l'approvazione di Varianti Semplificate al Piano Strutturale e al Piano Operativo.

L'art. 32 della L.R.T. 65/2014, nel disciplinare il procedimento per le Varianti Semplificate al Piano Operativo (Regolamento Urbanistico nel nostro caso), prevede infatti al comma 1 che il Responsabile del Procedimento alleggi agli atti da adottare una relazione che dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 e 31, comma 3 della stessa Legge Regionale e ciò si ritiene possa essere assolto contestualmente con il documento da redigere ai sensi del prima citato art. 18 che disciplina *"Il Responsabile del Procedimento e sue funzioni"*.

Dovendo procedere ora all'approvazione della Variante di cui trattasi, essendo già intervenuta l'adozione della stessa, avvenuta con deliberazione C.C. n. 41 del 30.07.2021, i contenuti della Relazione redatta in fase di adozione vengono qui aggiornati tenendo conto dell'attuale fase procedimentale, inclusa l'individuazione della sottoscritta Ing. Serena Talamucci quale Responsabile del Procedimento, in luogo del Geom. Sandro Cerri.

## 2. TIPOLOGIA DI VARIANTE

La Legge Regionale Toscana n. 65/2014 individua due tipologie di Varianti agli strumenti urbanistici, e cioè le varianti a "regime ordinario" e le varianti a "regime semplificato".

La Variante qui in esame riguarda la fattispecie disciplinata dall'articolo 30, comma 2 della predetta Legge Regionale n. 65/2014, in quanto ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come individuato sia ai sensi dell'art. 224 della L.R.T. 65/2014, sia ai sensi dell'art. 4 della L.R.T. 65/2014, e come altresì individuato nel P.S.I. adottato.

Si evidenzia infatti che, con deliberazione del Consiglio Comunale di Bibbona n. 32 del 26.05.2020 e con deliberazione del Consiglio Comunale di Casale Marittimo n. 16 del 13.06.2020, 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.T. 65/2014, rappresentato alla Tavola QP03 – Statuto del Territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali del PSI.

Il PSI ha individuato l'area oggetto di Variante semplificata al RU 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.

L'area suddetta, compresa nel perimetro del territorio urbanizzato di questo Comune, ricade nell'UTOE 2C ed è disciplinata dalla Scheda Normativa UTOE n. 9: AT2: Rondinaia del vigente Regolamento Urbanistico.

Quindi, la variante da apportare al vigente strumento urbanistico, essendo riferita esclusivamente a previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, si sostanzia come "Variante Semplificata" al Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 30, comma 2 della L.R.T. 65/2014.

### **3. STRUMENTAZIONE URBANISTICA DEL COMUNE DI BIBBONA**

#### **3.1 AL MOMENTO DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE**

Al momento dell'adozione della Variante in esame il Comune di Bibbona risulta dotato di:

- Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29.06.2001 ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 16.01.1995 n. 5 e s.m.i., divenuto efficace dal 12.09.2001, data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano; al suddetto strumento di pianificazione territoriale sono state apportate le seguenti varianti:
- Variante al PS per "modifica della tavola C" approvata con deliberazione consiliare n. 41 del 27.06.2008;
- Variante al PS per la ridefinizione vincoli di tutela paesaggistica lungo i corsi d'acqua e individuazione area insediamento campo da golf, approvata con deliberazione consiliare n. 67 del 20.12.2008;
- Variante parziale 2010 al PS contestuale alla variante parziale 2010 al RU approvata con deliberazione consiliare n. 08 del 29.04.2011.

Successivamente, con deliberazione della Giunta Comunale del Comune di Bibbona (comune capofila) n. 220 del 28.12.2016, è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo ai sensi

dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e contestualmente è stata avviata la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 7 della L.R.T 10/2010 e s.m.i.. Con deliberazione del Consiglio Comunale di Bibbona n. 32 del 26.05.2020 e con deliberazione del Consiglio Comunale di Casale Marittimo n. 16 del 13.06.2020, è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale in forma associata dei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo.

Il Comune di Bibbona è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 27.06.2003, ai sensi della Legge Regionale 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche, ed in particolare del comma 6 dell'art. 28 e dei commi 6 e 7 dell'art. 30 della stessa e lo stesso è divenuto efficace dal 20.08.2003 (data di pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano). Il suddetto Regolamento Urbanistico, nel corso degli anni, è stato oggetto di numerose modifiche, le ultime delle quali hanno interessato la formazione del Terzo Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona, adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 8 del 08.04.2014 e approvato, in conformità alle disposizioni dell'art. 231 della L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65 e s.m.i., in momenti diversi, con tre distinti provvedimenti di seguito indicati:

- deliberazione C.C. n. 57 del 22.12.2015;
- deliberazione C.C. n. 64 del 19.12.2016;
- deliberazione C.C. n. 27 del 30.03.2018;
- con deliberazione C.C. n. 66 del 27.09.2018 è stata adottata la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R. 65/2014 e s.m.i. per modifica della zona ARt in Via del Mare a Marina di Bibbona e la stessa è divenuta efficace dal 26.06.2019, data di pubblicazione dell'apposito avviso sul BURT;
- con deliberazione G.C. n. 116 del 30.07.2019 è stato avviato il procedimento per una variante parziale al Regolamento Urbanistico per modifiche puntuali ed adeguamenti normativi ai sensi della L.R.T. 65/2014, tra le cui previsioni puntuali oggetto di Variante è presente la modifica della Scheda Normativa 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.

### **3.2 AL MOMENTO DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE**

Rispetto all'adozione, in relazione al procedimento teso all'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale in forma associata dei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo, sono intervenuti i seguenti provvedimenti:

- con deliberazione C.C. n. 63 del 30.11.2021 del Comune di Bibbona e con deliberazione C.C. n. 35 del 17.12.2022 del Comune di Casale Marittimo sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute nei riguardi del Piano.

#### **4. LA PREVISIONE NEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE E L'OGGETTO DELLA VARIANTE ADOTTATA**

L'area oggetto di Variante Semplificata, di superficie pari a circa 40.000 mq., 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 approvato con deliberazione C.C. n. 58 del 31.10.2005 e successiva variante a detto Piano approvata con deliberazione C.C. n. 16 del 18.03.2008. Il Piano Attuativo di cui trattasi è stato convenzionato in data 24.01.2006 con atto a rogito del Segretario Comunale, Rep. n. 1925.

Il Regolamento Urbanistico vigente (Terzo RU) ha confermato la previsione soggetta a Piano Attuativo individuando l'area con apposita Scheda Normativa denominata UTOE 2C, n. 9: AT2: Rondinaia. La vigente previsione urbanistica contenuta nella predetta Scheda tra le "Funzioni Ammesse" prevede la Residenza, l'Attività Ricettiva per un massimo di 80 posti letto e le Attività Urbane.

La funzione residenziale nella Scheda Normativa vigente è collocata lungo Via delle Macine per quanto riguarda la costruzione di edifici a cortina con attività urbane ammesse al piano terra, mentre la nuova costruzione di edifici residenziali massimo quadrifamiliari, isolati su lotto, è prevista nella porzione più elevata del comparto rispetto al centro storico comunale. In prossimità dei predetti edifici residenziali isolati su lotto è prevista la nuova costruzione di una Struttura Ricettiva per un massimo di 80 posti letto. E' prevista altresì la nuova costruzione di fabbricato per attività urbane in prossimità dell'edificio esistente attualmente destinato a Pubblica Assistenza.

Per i dettagli della Scheda Normativa succitata si rimanda alla Relazione Generale della presente Variante che riporta puntualmente i contenuti di dette previsioni.

L'obiettivo della presente Variante Semplificata al RU è quello di modificare la suddetta Scheda Normativa UTOE 2C n. 9: AT2: Rondinaia, al fine di ridurre l'occupazione di suolo, diminuendo pertanto il dimensionamento ammesso dalla previsione vigente del Regolamento Urbanistico, e di perfezionarne l'attuazione degli interventi ammessi, con modifica di alcune condizioni alla trasformazione.



L'intento è quello di superare le difficoltà oggettive ed attuali della Lottizzazione di cui trattasi, in particolar modo riguardo la procedura fallimentare che si è attivata nei confronti del Lottizzante, con le conseguenze del caso.

L'argomento è stato trattato diffusamente nei numerosi incontri avvenuti tra la Giunta Comunale ed il Curatore fallimentare al fine di favorire una soluzione che tuteli l'interesse pubblico e sostenga le famiglie coinvolte.

Al fine di creare le condizioni urbanistiche tese a favorire il rilancio della Lottizzazione stessa, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno rivedere la previsione urbanistica dell'area denominata "Rondinaia" inserendo uno specifico obiettivo (Obiettivo n. 17) nella più ampia variante parziale al Regolamento Urbanistico il cui procedimento di formazione è stato avviato con deliberazione G.C. n. 116 del 30.07.2019.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 181 del 10.12.2019 ad oggetto: "Atto di indirizzo relativo alla modifica della Scheda Normativa n. 9 dell'UTOE 2C – Bibbona - "Rondinaia"" sono stati forniti alcuni indirizzi a questa Area per procedere alla modifica della previsione urbanistica di cui trattasi.

Il Curatore fallimentare Dr. Enrico Pecchia, con comunicazione inoltrata via PEC acquisita agli atti di questo Ente in data 29.01.2020, prot. n. 909, ha chiesto lo stralcio della Scheda Normativa n. 9 UTOE 2C Bibbona "AT2: Rondinaia", dalla variante parziale al Regolamento Urbanistico prima citata, al fine di ottenerne l'approvazione in tempi più rapidi.

Il Curatore suddetto, in vista di una procedura ad evidenza pubblica per la vendita dell'area in questione (ad oggi espletata), con PEC pervenuta in data 07.02.2020 acquisita al n. 1387 di protocollo, ha chiesto una maggiore specificità degli interventi e/o oneri che l'Amministrazione comunale intenderà disciplinare nella nuova convenzione urbanistica.

La Giunta Comunale con deliberazione n. 27 del 25.02.2020, ad integrazione della propria precedente deliberazione G.C. n. 181 del 10.12.2019, ed in accoglimento della predetta richiesta avanzata dal Curatore fallimentare Dr. Enrico Pecchia, acquisita agli atti di questo Ente in data 29.01.2020, prot. n. 909, ha disposto lo stralcio della previsione urbanistica di cui alla Scheda Normativa n. 9, UTOE 2C Bibbona "AT2: Rondinaia" dalla variante parziale al Regolamento Urbanistico già avviata (con deliberazione G.C. n. 116 del 30.07.2019 - Obiettivo n. 17), e nel contempo sono stati forniti ulteriori indirizzi all'Area 4 – "Edilizia Privata e Urbanistica" per la predisposizione degli opportuni atti urbanistici che, complessivamente, si sostanziano in:

- *"Non dovrà essere più prevista la realizzazione degli immobili a destinazione ricettiva (AR);*

- *Gli immobili a destinazione residenziale inizialmente previsti “a cortina” su Via delle Macine, dovranno invece essere realizzati, a parità di volumetria, nel luogo dove originariamente erano previsti gli immobili con destinazione ricettiva (AR) di cui al predetto punto 1;*
- *Non dovrà essere più prevista la modifica della Piazza Madonna della Pietà e la demolizione dei due immobili indicati nella Scheda;*
- *Dovrà essere previsto il completamento dell’edificio contraddistinto con la sigla “3A”, attualmente incompiuto, compresa l’acquisizione dell’attestazione di agibilità con cessione dello stesso al Comune di Bibbona;*
- *Dovrà essere prevista la cessione al Comune dell’immobile attualmente sede della Pubblica Assistenza di Bibbona;*
- *Dovranno essere realizzati a regola d’arte e successivamente ceduti, n. 4/6 moduli per un totale di circa 250 mq di superficie lorda, da adibire ad autorimessa per mezzi della pubblica assistenza e per mezzi comunali;*
- *Dovrà essere realizzato e successivamente ceduto al Comune, un parcheggio pubblico di circa n. 25/30 posti auto da effettuarsi in prossimità della Chiesa “Madonna della Pietà”;*
- *Dovranno essere cedute a questo Ente porzioni di terreni contraddistinti al C.T. del Comune di Bibbona, al Foglio 12, particelle nn. 718 (in parte), 624, 622, 627, 626 (in parte), 320 e 123 (in parte);”.*

La Variante Semplificata di cui trattasi, in fase di adozione, ha previsto la modifica della Tavola 5 Sistemi Insediativi – UTOE 2C: Bibbona e della Scheda Normativa denominata UTOE 2C, n. 9: AT2: Rondinaia.

Gli elaborati tecnici della variante sono stati redatti dall’Arch. Giovanni Parlanti di Monsummano Terme (PT), come di seguito indicati:

- Relazione generale;
- All. B Schede Normative – Estratto stato attuale;
- All. B Schede Normative – Estratto stato modificato;
- All. B Schede Normative – Estratto stato sovrapposto;
- Tavola 5: Sistemi Insediativi UTOE 2C: Bibbona.

Le modifiche apportate dalla Variante puntuale alla Scheda Normativa, adottata, riguardavano:

- 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; inoltre è stata ridisegnata l’area ove poter realizzare le nuove volumetrie, identificata come SF (Superficie Fondiaria nella Scheda Normativa), riproiettando 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 Via delle Macine e appositamente individuato nella Scheda Normativa, 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 per un totale di circa 250 mq di superficie lorda, 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).

Nella fase attuale del procedimento (Approvazione definitiva della Variante), a seguito delle proposte di controdeduzioni alle osservazioni pervenute, in accoglimento delle osservazioni stesse, sono state apportate alcune modifiche di dettaglio alla Scheda Normativa al fine di perfezionarne la disciplina oltre alla correzione di alcuni errori materiali rilevati. Ciò viene approfondito nel proseguo della presente Relazione al paragrafo 10. "Esame delle osservazioni pervenute".

## **5. RISPETTO DELLE NORME LEGISLATIVE E REGOLAMENTARI**

In funzione della riconducibilità della variante alla fattispecie semplificata, in conformità a quanto previsto dall'art. 16, comma 1, lettera e) della L.R.T. 65/2014, detta variante non è soggetta all'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della predetta legge regionale. Per il procedimento di adozione ed approvazione viene fatto esplicito riferimento all'art. 32 della L.R.T. 65/2014.

Il Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della L.R.T. 65/2014 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R, per la variante in esame, prevede che non debbano essere effettuate le indagini finalizzate alla verifica della pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico.

Quanto sopra esposto è espressamente previsto dall'art. 3, comma 2, lettera b) del D.P.G.R. 5/R 2020, che testualmente cita *"Il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini, nei casi di:*

a) *Omissis*

b) *Varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici”;*

c) *Omissis*

d) *Omissis*

Il comma 3 dell'articolo 3 suddetto, dispone che: *“Nei casi di cui al comma 2 nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionale competente indica gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse”.*

Si richiama quindi il deposito delle indagini geologiche e della relativa cartografia in merito alla formazione del Terzo Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona, ai sensi di quanto disposto con D.P.G.R. del 25.10.2011 n. 53/R, attuativo dell'art. 62 dell' L.R. 1/2005, effettuato all'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Livorno, con nota a firma del Responsabile Area “Edilizia Privata”, prot. n. 2097 del 03.04.2014, e presentata al predetto Ufficio in data 03.04.2014 prot. n. AOO-GRT 90001/N.60.30. L'Ufficio Tecnico del Genio Civile di area vasta Livorno – Lucca – Pisa, sede di Livorno, con nota prot. n. AOO-GRT/91049/N.060.030 del 04.04.2014, pervenuta a questo Comune in data 04.04.2014 al prot. n. 737, ha attestato l'avvenuto deposito della documentazione prima citata e relativa alla Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico - Terzo Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona, così come previsto dalla normativa regionale di riferimento, ed al quale sono stati assegnati i seguenti estremi di deposito: n. 2025 del 03.04.2014.

Con nota della Regione Toscana, Direzione Difesa del suolo e protezione civile, Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, pervenuta a questo Ente in data 15.12.2016, prot. n. 10561, è stato comunicato l'esito positivo del controllo delle indagini subordinatamente al recepimento ed al rispetto delle prescrizioni ivi indicate.

Successivamente alla suddetta nota del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa (prot. n. 10561 del 15.12.2016) è intercorsa una considerevole corrispondenza tra l'Area “Edilizia Privata” di questo Comune, l'Ufficio del Genio Civile di Bacino Toscana sud e Opere Marittime e l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, come di seguito dettagliatamente specificato:

- nota del Genio Civile “Valdarno inferiore e costa” sede di Pisa, Direzione difesa del suolo e protezione civile, del 23.05.2017, pervenuta a questo Ente in pari data al prot. n. 4854, con la quale in relazione al Deposito n. 2025 del 03.04.2014, è stata richiesta

la trasmissione da parte di questo Comune, di documentazione tecnica propedeutica ed utile alla modifica delle mappe di pericolosità da alluvione del PGRA (Piano di Gestione del Rischio Alluvioni) UoM Toscana Costa, da effettuarsi con atto di competenza regionale;

- nota del Responsabile Area "Edilizia Privata" prot. n. 6296 del 29.06.2017 con la quale sono state trasmesse al Genio Civile le elaborazioni richieste in formato shape;
- nota del Genio Civile "Valdarno inferiore e costa" sede di Pisa, Direzione difesa del suolo e protezione civile, del 07.09.2017, pervenuta a questo Ente in data 08.09.2017 al prot. n. 8231, con la quale, in riferimento alla modifica del PGRA UoM Toscana Costa derivante dagli studi idraulici eseguiti nell'ambito delle indagini geologiche di supporto alla "Variante quinquennale al RU", Terzo Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona, rende noto che, la documentazione trasmessa allo stesso da questo Comune, è stata condivisa con l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale nell'ambito delle attività previste dalla D.G.R.T. n. 481 del 09.06.2017; con detta nota è stato comunicato altresì che, a seguito dell'esame della predetta documentazione, si ritiene necessario un incontro tra i tre soggetti interessati (Comune, Genio Civile, Autorità di Bacino), al fine di definire meglio gli aspetti tecnici, e stante comunque la necessità di condividere ulteriori osservazioni espresse dall'Autorità di Bacino in merito agli studi; detto incontro si è tenuto in data 24.10.2017 a Firenze, presso la sede dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale alla presenza del personale dell'Autorità di Bacino stessa, dell'Ufficio del Genio Civile, del Comune di Bibbona, con la presenza del Sindaco e dei tecnici incaricati della redazione del Terzo Regolamento Urbanistico;
- nota del Responsabile Area "Edilizia Privata", datata 21.12.2017, prot. n. 11402 e prot. n. 11403 del 22.12.2017, con la quale sono stati trasmessi, rispettivamente all'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e al Genio Civile di Bacino Toscana sud e Opere Marittime, i dati relativi alle integrazioni PAI e pericolosità idraulica richieste nell'ambito dell'incontro suddetto tenutosi in data 24.10.2017;
- nota dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale prot. n. 397 del 18.01.2018, acquisita da questo Comune al prot. n. 699 in data 18.01.2018, con la quale, nell'ambito del percorso condiviso effettuato dall'Ufficio del Genio Civile regionale, dall'Amministrazione Comunale di Bibbona e dall'Autorità di Bacino predetta, finalizzato alla modifica delle mappe di pericolosità da alluvione del PGRA, viene espresso "parere favorevole alla richiesta, avanzata dall'Amministrazione Comunale, di modifica e approfondimento del quadro conoscitivo del PGRA inerente la pericolosità da alluvione fluviale ai sensi della Disciplina del PGRA del Distretto dell'Appennino

Settentrionale. Con successivo atto sarà notificata la modifica della cartografia delle aree a pericolosità da alluvione del PGRA secondo il dettaglio della documentazione trasmessa dall'Amministrazione Comunale”.

Per tutto quanto prima espresso e considerato, il procedimento suddetto si è concluso con esito favorevole.

## **6. L'INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE RISPETTO AL PIT - PPR**

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT- PPR) è stato approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015 e pubblicato sul BURT in data 20.05.2015.

L'intervento oggetto della Scheda Normativa n. 9 dell'UTOE 2C – Bibbona – AT2: Rondinaia, intercetta in piccola parte l'area vincolata per legge “I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua” (ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs 42/2004) e “Le aree boscate” (ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., entrambe marginali rispetto al perimetro del comparto.

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 relativa Scheda Normativa riportata nell'allegato B alle NTA del Regolamento Urbanistico.

I contenuti della presente Variante semplificata al RU risultano coerenti e non in contrasto con i contenuti generali del PIT – PPR.

In base al nuovo accordo sottoscritto in data 17 maggio 2018 tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., ed ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione al Piano Paesaggistico Regionale, si ritiene che la Variante in esame non sia soggetta alla Conferenza Paesaggistica. Infatti, la presente Variante semplificata, pur interessando “Beni Paesaggistici”, non rientrando tuttavia nelle fattispecie di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 4 del predetto Accordo, è oggetto di valutazione di coerenza al PIT – PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario ai sensi degli artt. 17, 19, 20, 25, 49, 53 della L.R.T. 65/2014.

## **7. PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

Considerato che, essendo l'oggetto della Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico un intervento puntuale che modifica, in riduzione, la capacità edificatoria della Scheda Normativa già prevista nel vigente Regolamento Urbanistico (Terzo RU), si ritiene che la presente Variante non debba essere assoggettata a VAS, ai sensi dell'art. 6 della L.R.T. 10/2010.

L'art. 6 "Casi di esclusione" della L.R.T. 10/2010, al comma 1 bis 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."*

Si deve considerare inoltre che, essendo l'area oggetto della presente variante, una zona urbanistica già presente nel Regolamento Urbanistico vigente (Terzo RU) che è stato assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), detta area è già stata valutata assieme a tutto lo strumento urbanistico comunale.

La Variante Semplificata in esame è stata sottoposta a verifica di assoggettabilità semplificata alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. 10/2010 e s.m.i..

L'Autorità comunale Competente in materia di VAS, nella seduta del 05.11.2020, ha esaminato gli elaborati della variante, ed in particolare la Relazione Generale (contenente la relazione motivata) redatta dall'Arch. Giovanni Parlanti di Monsummano Terme, al fine di verificare, ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R.T. 10/2010 se la variante in oggetto comporti impatti sull'ambiente. Nella medesima seduta, l'Autorità Competente per la VAS, con Provvedimento n. 02, ha concluso il procedimento relativo alla verifica di assoggettabilità, escludendo la variante stessa dalla procedura di VAS.

## **8. ADOZIONE DELLA VARIANTE E ADEMPIMENTI CONSEGUENTI**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 30.07.2021 è stata adottata la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., per modifica della Scheda Normativa n. 9 dell'UTOE 2C – Bibbona – AT2: Rondinaia.

Si richiamano di seguito gli adempimenti compiuti e conseguenti alla suddetta deliberazione di adozione:

- con PEC prot. n. 9572 del 19.10.2021 del Responsabile del Procedimento, Geom. Sandro Cerri, ai sensi dell'art. 32, comma 1 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i., è stata data notizia alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno, dell'avvenuta adozione della Variante Semplificata al RU di cui trattasi, indicando il link ove poter consultare la relativa documentazione;
- l'avviso di adozione della variante è stato pubblicato nella Parte II del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 43 del 27.10.2021 e all'Albo Pretorio Comunale;
- dalla data del 27.10.2021 si è provveduto a depositare, presso l'Ufficio Urbanistica di questo Comune, la suddetta deliberazione completa degli allegati costituenti la variante, in forma cartacea, a libera visione del pubblico per 30 (trenta) giorni consecutivi decorrenti dal 27.10.2021 (giorno di pubblicazione dell'avviso sul BURT), in aggiunta alla pubblicazione di tale documentazione sul sito web del Comune.

Si evidenzia che durante il periodo di deposito e cioè dal 27.10.2021 fino al 26.11.2021, sono pervenute a questo Comune due osservazioni, conservate in atti, registrate in ordine cronologico come segue:

- Osservazione n. 1 protocollo n. 10571 del 18.11.2021 presentata dal Geom. Sandro Cerri quale Responsabile dell'Area – 4 “Edilizia Privata e Urbanistica” di questo Comune e Responsabile del Procedimento della variante in esame fino alla data del 31.12.2021;
- Osservazione n. 2 protocollo n. 10861 del 25.11.2021 presentata dall'Arch. Silvia Galli quale tecnico incaricato dalla Blue Sgr SPA – Società di Gestione del Risparmio, che interviene in nome e per conto del FIA Fondo Alba.

## **9. MODIFICA DEL “RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO”**

La Giunta Comunale, con deliberazione n. 150 del 21.12.2021, ha approvato la nuova struttura organizzativa e il funzionigramma del Comune di Bibbona.

La nuova struttura organizzativa prevede, tra l'altro, l'accorpamento delle due precedenti Aree Tecniche (Area 3 – LL.PP ed Area 4 – Edilizia Privata e Urbanistica) e la costituzione di un'unica Area Tecnica denominata “Area 3 – Area Tecnica e SUAP”. Il Sindaco, con Provvedimento n. 3 del 04.01.2022, ha conferito alla sottoscritta Ing. Serena Talamucci, la titolarità di Posizione Organizzativa dell'Area 3 - Area Tecnica e SUAP (di nuova istituzione), con le attribuzioni di competenza e responsabilità ad essa relative.



La materia urbanistica è compresa nelle competenze attribuite a detta Area 3. Pertanto, a seguito del riordino delle funzioni di cui sopra, il Responsabile del Procedimento ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 e art. 32 comma 1, della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. è la sottoscritta Ing. Serena Talamucci, a far data dal primo gennaio 2022.

## 10. ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Le Osservazioni pervenute, come già sopra indicate, sono state esaminate dalla sottoscritta Responsabile del Procedimento di concerto con l'Arch. Giovanni Parlanti redattore della variante.

Al termine dell'esame delle stesse è stato predisposto l'elaborato denominato "*Controdeduzioni alle Osservazioni*", che riporta sinteticamente i contenuti delle osservazioni pervenute, nonché le motivazioni e le proposte di controdeduzioni assunte per ciascuna e allo stesso si rimanda per l'approfondimento dell'argomento.

Qui in sintesi si può affermare che per entrambe si è provveduto a redigere una proposta di accoglimento che ha determinato la modifica degli elaborati adottati, nonché la predisposizione di un ulteriore elaborato "*All. D Dimensionamento e verifica standards*" che in fase di adozione non era stato previsto.

In particolare sono stati corretti alcuni errori materiali e sono state apportate alcune modifiche di dettaglio alla Scheda Normativa al fine di perfezionarne la disciplina. Infine è stato aggiornato il dimensionamento del R.U. togliendo la quantità di dimensionamento relativo al turistico - ricettivo, funzione non più prevista dalla Variante Semplificata in esame.

Pertanto la variante da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione generale;
  - All. B Schede Normative – Estratto stato modificato;
  - All. B Schede Normative – Estratto stato sovrapposto;
  - All. D Dimensionamento e verifica standards – stato modificato;
  - All. D Dimensionamento e verifica standards – Estratto stato sovrapposto;
  - Tavola 5: Sistemi Insediativi UTOE 2C: Bibbona;
- modificati ed adeguati nella maniera contro dedotta.

## **11. ATTESTAZIONE E CERTIFICAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Per tutto quanto sopra esposto, la sottoscritta Ing. Serena Talamucci, Responsabile dell'Area 3 – Area Tecnica e SUAP, in qualità di Responsabile del Procedimento per la Variante in oggetto,

### **Visti:**

- la Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 e s.m.i. 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 Legge Regionale Toscana 10 novembre 2014, n. 65 “Norme per il governo del territorio”;
- il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R “Regolamento di attuazione dell’articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche”;
- il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico (PIT – PPR), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015, pubblicato sul BURT del 20.05.2015;
- Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Livorno approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25.03.2009;
- il Piano Strutturale vigente;
- il Piano Strutturale Intercomunale adottato in forma associata dei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo;
- il Regolamento Urbanistico vigente;
- gli elaborati della Variante in esame;

### **ATTESTA e CERTIFICA**

#### **Ai sensi dell’art. 32, comma 1 della L.R.T. 65/2014:**

- che la Variante semplificata al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona, per modifica della Scheda Normativa n. 9 dell’UTOE 2C – Bibbona – AT2: Rondinaia, rientra tra le fattispecie dell’articolo 30, comma 2 della L.R.T. 65/2014;

Infatti, la variante in esame:

- ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;
- non comporta variante al Piano Strutturale;
- non introduce previsioni di grandi strutture di vendita o di aggregazioni di medie strutture

e pertanto la stessa si configura come “Variante Semplificata” ai sensi dell’art. 30, comma 2 della L.R.T. 65/2014, il cui procedimento di adozione e approvazione è disciplinato dall’art. 32 della stessa legge regionale.

#### **Ai sensi dell’art. 18 della L.R.T. 65/2014:**

- che il procedimento per l’approvazione della Variante Semplificata al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona, per modifica della Scheda Normativa n. 9 dell’UTOE 2C – Bibbona – AT2: Rondinaia, si è svolto nel rispetto della L.R.T. 65/2014 e delle ulteriori norme legislative e regolamentari vigenti in materia;
- che l’atto risulta coerente con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, ovvero, del Piano Regionale di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, del Piano Strutturale Comunale, del Piano Strutturale Intercomunale adottato e tiene conto dei piani e dei programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti;
- che sono stati acquisiti i pareri previsti da disposizioni di legge e regolamenti, ed in particolare:
  - in osservanza alle istruzioni tecniche di cui al Regolamento Regionale di attuazione dell’articolo 104 della L.R.T. 65/2014 contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 30 gennaio 2020, n. 5/R, si attesta che, per le modifiche previste nella variante in esame, non devono essere effettuate le indagini finalizzate alla verifica della pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico, ai sensi dell’art. 3, comma 2, del prima citato D.P.G.R. 5/R 2020, e pertanto deve essere fatto riferimento al Deposito presso l’Ufficio Tecnico del Genio Civile, Area Vasta Livorno – Lucca – Pisa, sede di Livorno, effettuato in data 03.04.2014, Deposito N. 2025 (e successive integrazioni) con riferimento al progetto del “Terzo Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona”;
  - il “Parere Favorevole” della Commissione Tecnica Interna, con funzioni di Commissione Urbanistica, in data 14/06/2022 con Verbale n. 4/2022 - 1;

- di aver acquisito il Rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, disciplinato dagli artt. 38 e 39 della L.R.T. 65/2014, da allegarsi alla deliberazione di approvazione.

**Bibbona, 15 Giugno 2022**

**Il Responsabile del Procedimento**  
**Ing. Serena Talamucci**  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)