



COMUNE DI BIBBONA

Provincia di Livorno

AREA 4 - "EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA"

Edilizia Privata – Urbanistica – Demanio Marittimo

Ambiente – Condono Edilizio – Abusi Edilizi

Tel. 0586672220 – 213 – 223 – 235

**Piano di Lottizzazione con destinazione ad attività produttive ed urbane D2
di cui alla Scheda 3 del RU**

**presentato dal Sig. Scaramuzzi Donato Eugenio e Maria Oliva p.c. della Soc.
"Calcinoia 2000" S.r.l. (P.E. 273/18)**

Relazione e Attestazione del Responsabile del Procedimento

(artt. 18 e 33 della L.R. 65/14)



☒ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☒ Fax 0586/670363

💻 www.comune.bibbona.li.it



1. Premessa

La presente Relazione costituisce allegato all'atto da approvare, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.. Essa è redatta con riferimento al Piano di Lottizzazione, d'iniziativa privata, con destinazione ad attività produttive e urbane "D2" di cui alla scheda n. 3 UTOE 1C3 – Insediamenti localizzati delle attività – D2: Area di Campolungo del vigente R.U., presentato dai Sigg.ri Scaramuzzi Donato Eugenio e Maria Oliva non in proprio ma per conto della Soc. Calcinaiola 2000 S.r.l.. La Relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'articolo 18 della L.R. 65/14, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal Responsabile del Procedimento.

2. Descrizione della coerenza e conformità del Piano Attuativo con il nuovo Regolamento Urbanistico

Lo strumento di pianificazione urbanistica vigente del Comune di Bibbona è costituito dal Terzo Regolamento Urbanistico.

Il Terzo Regolamento Urbanistico è stato adottato in modo complessivo ed in ogni sua parte con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 08.04.2014, mentre, è stato approvato, in momenti diversi, con tre distinti provvedimenti:

- delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 22.12.2015;
- delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 19.12.2016;
- delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 30.03.2018.

La proprietà, in data 27.09.2018 con nota prot. n. 8765, ha presentato una proposta di Piano di Lottizzazione, d'iniziativa privata, con destinazione ad attività produttive ed urbane "D2" di cui alla scheda n. 3 del R.U., predisposta dallo Studio tecnico associato Dolmen Arch. Roventini Benedetto e Ing. Leonetti Damiano.

L'area interessata ricade all'interno della scheda normativa n. 3 UTOE 1C3 – Insediamenti localizzati delle attività – D2: Area di Campolungo.

L'area oggetto della proposta si situa in prossimità della frazione "La California" e all'interno della zona artigianale denominata "Il Mannaione" già urbanizzata negli anni precedenti.

La zona interessata dal presente piano è completamente pianeggiante, si trova nella parte Nord della zona artigianale esistente e confina a Nord con il fosso denominato "Fosso dei Trogoli", a Est con la strada provinciale " Il Paratino", a Sud con la zona artigianale già realizzata e a ovest con terreni agricoli.

Il progetto si qualifica come completamento del Piano di Lottizzazione con destinazione produttiva relativo al 3° lotto in Loc.tà Il Mannaione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 29.07.1999 e relativa convenzione stipulata in data 5 novembre 1999, registrata a Piombino il 25.11.1999 con Rep. 87.664 e Racc. 23.951.

Il presente progetto comprende le capacità edificatorie contenute nella scheda normativa n. 3 "D2: Area di Campolungo", allegata al vigente R.U., che prevede come obiettivo il potenziamento e completamento del comparto in costruzione.

Il comparto definisce un'area accessibile dalla Via pubblica denominata "S. Pertini" e caratterizzata da area a verde pubblico e da parcheggi pubblici.

I lotti sono stati disegnati, come da precedente piano di lottizzazione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 29.07.1999.

Il progetto essendo ubicato all'estremità di un'area già regolarmente urbanizzata, prevede il prolungamento della via pubblica denominata "S. Pertini" e strade interne alla lottizzazione, che andranno a collegarsi con la via pubblica denominata " G. Amendola"; con la viabilità in progetto il nuovo comparto è adeguatamente collegato con il resto dell'area già urbanizzate.

La Scheda norma prevede e ammette le seguenti e funzioni: attività produttive, urbane, commerciali della grande distribuzione, spazi pubblici a verde e/o alberati, parcheggi e nel piano di lottizzazione sono previste attività artigianali, commerciali e direzionali.



P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

Tel. 0586/672111 Fax 0586/670363

www.comune.bibbona.li.it



Il piano presentato prevede la nuova edificazione di n. 7 lotti con all'interno un unico corpo di fabbrica, con andamento planivolumetrico regolare.

Le verifiche di fattibilità risultano adeguatamente dimostrate con l'elaborato denominato "Condizioni alla trasformazione" ai sensi di quanto disposto agli artt.li dal 67 al 73.2 delle N.T.A. del R.U. vigente.

La scheda normativa e le norme tecniche di attuazione, regolano e disciplinano l'attuazione del piano stesso, sia nella fase di predisposizione dei progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione attinenti al piano, sia in quella di presentazione degli atti abilitativi relativi ai fabbricati previsti.

Il piano definisce graficamente e normativamente:

- la perimetrazione del comparto relativo alla scheda norma n. 3 UTOE 1C3 – Insediamenti localizzati delle attività – D2: Area di Campolungo e le proprietà fondiarie interessate;
- le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
- gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
- la suddivisione in lotti d'intervento;
- la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto.

Il presente piano di lottizzazione non comporta modifiche al vigente regolamento urbanistico in quanto rispetta le disposizioni vincolanti dello stesso.

L'intera area oggetto del presente piano risulta, come da dichiarazione, totalmente di proprietà esclusiva della società richiedente.

Il comparto era già stato oggetto di una proposta di piano attuativo che era stata regolarmente approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 29.07.1999 e relativa convenzione urbanistica stipulata in data 22.01.2002 registrata a Piombino in data 11.02.2002 con Rep. 99.298 e Racc. 26.781.

In seguito sono state presentate le pratiche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione (per ultimo P.E. 141-03 "completamento delle opere di urbanizzazione primaria e completamento delle opere idrauliche al "Fosso delle Tane"), regolarmente collaudate, con verbale del 31.10.2008 e poi approvato con Deliberazione della Giunta comunale n. 162 del 10.12.2008.

Inoltre in merito agli adeguamenti ambientali è necessario specificare per quanto concerne le "opere di messa in sicurezza idraulica", che nell'elaborato "condizioni alla trasformazione" al paragrafo "Rischio idraulico" è stato specificato che i lavori di messa in sicurezza idraulica sono stati effettuati e che per le suddette opere è stato rilasciato il certificato di regolare esecuzione in data 20.10.2008, che attesta l'avvenuta messa in sicurezza dell'area ai fini del rischio idraulico per eventi con tempi di ritorno di 200 anni.

Ai fini della conformità dei lavori eseguiti con i risultati della verifica idraulica di cui alla Tav. IDT06 e Tav. 5B della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona, in data 09.12.2008 i progettisti hanno certificato tale idoneità.

In fine per quanto concerne le "prescrizioni PIT" inserite all'interno della scheda normativa n. 3 "D2: Area di Campolungo", su tale area non ricade nessun tipo di vincolo.

3. Parametri urbanistici

UTOE

SCHEDA NORMATIVA

1C3 Insediamenti localizzati delle attività

3

Tav 4 - DISCIPLINA DEI SUOLI
D2: Area di Campolungo

PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area mq. 47.481 (da PdL approvato)
STANDARDS URBANISTICI	Si devono prevedere aree a verde e per parcheggi pubblici non inferiori al 10% della superficie territoriale e comunque secondo i minimi previsti dalle disposizioni vigenti per le varie destinazioni ammesse. 2820 Verde e 1880 parcheggio
CARICO URBANISTICO PREVISTO	SUL mq. 13.525



Scala 1:3.500

FUNZIONI AMMESSE	Attività produttive (AP), Attività Urbane (AU), Attività commerciali della grande distribuzione (AC), Spazi pubblici a verde e/o alberati (S3), parcheggi (S6)
OBBIETTIVI	Obiettivo dell'intervento è il potenziamento e completamento del comparto in costruzione.
INTERVENTI AMMESSI	Sono ammessi gli interventi disciplinati dall'art. 40.2 delle NTA.
CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	
PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI	
STRUMENTO D'ATTUAZIONE	Piano Attuativo o Variante al Piano Attuativo.
MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI	<p>Piantumazioni delle aree libere.</p> <p>Prosecuzione del filare di platani lungo la SP della Camminata.</p> <p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili.</p> <p>Riduzione superficie impermeabile.</p> <p>Verifica ed eventuale adeguamento rete fognaria.</p> <p>Riduzione superficie impermeabile.</p> <p>Schermature a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore.</p> <p>Opere di messa in sicurezza idraulica.</p> <p>Opere di tutela del reticolo idrografico.</p> <p>Adeguati spazi per le isole ecologiche.</p>

La verifica della proposta rispetto ai parametri dimensionali ammessi è stata condotta in sede di apposita istruttoria urbanistica edilizia, dove non sono emersi contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti o giuridici amministrativi.

La domanda è stata pertanto ritenuta idonea per essere sottoposta agli organi competenti per le successive approvazioni.

4. Rapporti con il PIT/PPR

Il 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), pubblicata sul Burt del 20 maggio 2015. L'area oggetto di intervento non interessa la disciplina dei "beni paesaggistici" formalmente riconosciuti. Per tale motivo, ai sensi dell'art. 23 c. 3 del PIT/PPR, non è necessario trasmettere alla Regione gli atti relativi, al fine di far convocare la conferenza dei servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territorialmente interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, al fine di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici.

5. Fasi del procedimento

Con delibera del Consiglio Comunale n. 86 del 21.12.2018 il piano in oggetto è stato adottato ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014.

Il Piano adottato è stato trasmesso alla Provincia di Livorno, Servizio "Sviluppo strategico Pianificazione TPL", con nota dell'Area 4 - Edilizia Privata e Urbanistica, n. 780 del 22.01.2019, in conformità con quanto prescritto dall'art. 111 comma 3 della L.R. 65/2014.

Gli atti relativi al Piano in oggetto sono stati depositati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 111 della L.R. 65/2014 e s.m.i., presso l'Area 4 – Edilizia Privata e Urbanistica per 30 gg. a decorrere dal 30.01.2019 al 01.03.2019; l'avviso, di cui alla succitata normativa regionale, con l'avvertenza per gli interessati di far pervenire eventuali osservazioni è stato

pubblicato all'Albo Pretorio on-line del Comune dal 30.01.2019 al 01.03.2019 ed è stato inserito nel BURT n. 5 del 30.01.2019 Parte Seconda.

Decorso il termine del 01.03.2019 è pervenuta un'unica osservazione presentata dall'Arch. Maurizio Trevisan di Asolo (TV), acquisita agli atti di questo Comune in data 28.02.2019 al prot. n. 1875.

Alla predetta osservazione si è controdedotto con specifico elaborato denominato "Controdeduzione tecnica all'osservazione".

Il Piano in oggetto è stato sottoposto a procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 della LR 10/2010 e s.m.i..

I contributi pervenuti (Azienda USL Toscana Nord Ovest, Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Arpat, Dipartimento di Livorno), in riferimento al procedimento di cui all'art.22 della succitata legge, sono stati esaminati dall'Autorità Competente VAS che, con proprio Provvedimento n. 01 del 23.08.2019, si è espressa escludendo il Piano di Lottizzazione di cui trattasi dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), facendo proprie le prescrizioni indicate nei contributi pervenuti dall'Azienda USL e dall'ARPAT.

6. Pareri.

Durante il procedimento amministrativo sono stati richiesti i seguenti pareri obbligatori:

PROVINCIA DI LIVORNO, REGIONE TOSCANA - GENIO CIVILE VALDARNO INFERIORE E COSTA, CONSORZIO DI BONIFICA "Alta Maremma", REA – Rosignano Energia Ambiente, ENEL Distribuzione S.p.a., ASA spa, POLIZIA MUNICIPALE, AREA 3 – LAVORI PUBBLICI del Comune di Bibbona.

Sono pervenuti i pareri di seguito indicati:

COMUNE DI BIBBONA - POLIZIA MUNICIPALE - con nota prot. n. 11110 del 19.12.2018 è stato espresso parere "Favorevole", con le seguenti condizioni:

- *che il cartello indicato, nella copia allegata, con la lettera A sia sostituito con quello corrispondente alla Fig. Il 82/b – art. 122 del Reg. di Esecuz. al C.d.S.;*
- *che il cartello indicato, nella copia allegata con la lettera B sia sostituito con quello corrispondente alla Fig. Il 82/a del Reg. di Esecuz. I C.d.S.;*
- *che l'entrata e l'uscita del parcheggio laterale indicato in planimetria come A1, vengano scambiate tra di loro, in quanto l'uscita non verrebbe a trovarsi ad una distanza di sicurezza sufficiente dall'innesto con la S.P. n. 14 – Via del Paratino, tale da scongiurare conflitti";*

ASA Azienda Servizi Ambientali spa - con nota datata 05.02.2019, prot. n. 0002128/19 ed assunta agli atti di questo Ente in data 06.02.2019 con prot. n. 1215 è stato espresso parere "Favorevole", con le seguenti prescrizioni:

"ACQUEDOTTO:

- *la realizzazione dell'anello di collegamento tra le due condotte idriche presenti e già in servizio provenienti dalla Via Pertini e Via Amendola;*
- *la realizzazione di una nuova diramazione di utenza, a servizio di ogni fabbricato oggetto d'intervento, che prenda avvio della più vicina condotta idrica di prop. Pubblica in grado di sopperire alla nuova richiesta;*
- *il collocamento di ogni contatore in corrispondenza del confine tra il suolo Comunale e il limite esterno dalla proprietà privata dove sarà cura del richiedente provvedere alla costruzione del vano di contenimento realizzato sulla base delle prescrizioni tecniche impartite dalla scrivente, non prima di aver ottenuto le necessarie autorizzazioni;*
- *l'installazione, immediatamente a valle di ogni contatore all'interno della nicchia di contenimento, di un disconnettore idraulico di flusso/valvola di ritegno;*
- *la predisposizione, da parte del richiedente, di idonei serbatoi d'accumulo, provvisti di relativa autoclave, in grado di sopperire al fabbisogno giornaliero di ogni fabbricato;*



P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

Tel. 0586/672111 Fax 0586/670363

www.comune.bibbona.li.it



- *l'impianto antincendio sarà alimentato da un apposito contatore ad esclusivo servizio di una vasca di accumulo adeguatamente dimensionata.*

FOGNATURA NERA:

Lo smaltimento dei liquami potrà essere garantito tramite la realizzazione di un nuovo allaccio fognario alla condotta fognaria comunale secondo le ulteriori prescrizioni:

- *sia prevista in proprietà privata la separazione delle reti fognarie bianche e nere con la realizzazione di idonei collettori;*
- *sia previsto in proprietà privata idoneo sistema di pretrattamento degli scarichi luridi (fossa biologica e de grassatore) opportunamente dimensionato in funzione del numero di abitanti equivalenti per l'immobile in progetto, così come previsto dalla normativa vigente;*
- *il pozzetto a sifone (sit) previsto per l'allaccio alla fognatura nera dovrà essere posizionato in parte pubblica al limite della proprietà privata;*
- *a seguito dell'ulteriore incremento di reflui, sarà opportuno il completamento dei lavori di potenziamento dell'impianto di sollevamento denominato "Tremila" posto sulla Via del Paratino consistente nella fornitura e installazione di periferica per telecontrollo (sistema ATI), compresa di implementazione di sistema centrale, armadio stradale, cablaggi e collegamenti elettrici, l'intervento sarà eseguito direttamente dal personale ASA in quanto effettuato all'interno di impianti riservati esclusivamente al personale addetto, con oneri a carico del lottizzante per un importo presunto di €. 9.000,00.";*

ENEL DISTRIBUZIONE e-distribuzione - Il gestore ha fornito un contributo istruttorio con prot. n. E-DIS-11/02/2019-0080337 ed assunto agli atti di questo Ente in data 15.02.2019 con prot. n. 1543.

CONSORZIO BONIFICA 5 TOSCANA COSTA - L'Ente in questione ha rilasciato il proprio NULLA-OSTA in data 08.03.2019 prot. n. 01/2018/0001767/P/001-002 ed assunto agli atti di questo Ente in data 11.03.2019 con prot. n. 2246, con le seguenti specifiche prescrizioni:

- *"deve essere lasciata libera da qualsiasi impedimento una fascia di circa 4-5 mt dal piede dell'argine esterno per consentire il passaggio dei mezzi per la manutenzione del corso d'acqua;*
- *la riparazione di eventuali danni alle opere autorizzate prodotti nel corso delle ordinarie e straordinarie operazioni di manutenzione saranno a carico del richiedente;*
- *la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate sarà a carico del richiedente anche il caso di danni dipendenti dal regime idraulico del corso d'acqua;*
- *eventuali tubazioni e pozzetti d'ispezione dovranno essere carrabili per consentire il passaggio dei mezzi operatori durante le operazioni di manutenzione ordinaria del corso d'acqua;*
- *tutti gli eventuali scarichi dovranno essere opportunamente segnalati in modo da evitare il più possibile danneggiamenti durante la manutenzione del corso d'acqua;*
- *prima della realizzazione delle singole opere dovranno essere inviati a questo Consorzio gli elaborati progettuali di dettaglio per eventuali ulteriori specifici pareri in merito agli interventi da realizzare inerenti la manutenzione del corso d'acqua;*
- *la ditta richiedente dovrà comunicare allo scrivente Consorzio la data di inizio e di fine lavori.";*

PROVINCIA DI LIVORNO – Servizio programmazione coordinamento amministrativo processi tecnici - L'Ente in questione ha espresso il proprio parere "Favorevole" assunto agli atti di questo Ente in data 13.06.2019 con nota prot. n. 5388.

COMUNE DI BIBBONA – AREA 3 – LAVORI PUBBLICI - L'Ufficio ha espresso il proprio parere "Favorevole" con nota prot. n. 6118 del 04.07.2019, con le seguenti condizioni:

- *"le plafoniere dell'impianto di pubblica illuminazione dovranno essere con tecnologia LED;*



☒ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☎ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it



- le canalizzazioni delle linee di alimentazione della pubblica illuminazione dovranno essere dimensionate per consentire l'eventuale successivo passaggio delle fibre ottiche;
- la sistemazione a verde delle aiuole all'intersezione con la Strada Provinciale del Paratino, dovrà avvenire con un adeguato spessore di terra vegetale e con eventuale risanamento dell'attuale sottofondo;
- con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere specificate le modalità per la sistemazione delle aree a verde pubblico, tenendo conto delle necessità per il successivo mantenimento.”;

REA Rosignano energia ambiente spa. – La società ha espresso parere “Favorevole” il 03.07.2019 con nota acquisita agli atti di questo Ente in data 05.07.2019, prot. n. 6159, con le seguenti prescrizioni:

- “devono essere adottate tutte le soluzioni atte a consentire il transito e le manovre di carico e scarico in sicurezza degli automezzi pesanti e caricamento laterale destro utilizzati per la raccolta (autocarri con PTT 32 ton, 4assi, passo 4.9020 mm e lunghezza 10m) e la realizzazione delle isole ecologiche atte al posizionamento dei contenitori devono avere dimensioni di profondità pari ad almeno 2 metri ed lunghezza tale da contenere un numero adeguato di cassonetti che potrà essere definito nella successiva fase di progetto esecutivo. A tal riguardo si comunica che la posizione dell'isola ecologica indicata nella planimetria “punti di raccolta rifiuti” posta all'interno del parcheggio non rispettando le prescrizioni di cui sopra dovrà essere oggetto di revisione, previo concordamento congiunto, nella fase di progetto esecutivo.”.

I pareri rilasciati dagli Enti suddetti non comportano modifiche e/o integrazioni alle soluzioni progettuali adottate in quanto le condizioni/prescrizioni espresse attengono alla fase progettuale esecutiva.

La Commissione Tecnica interna, con funzioni di “Commissione Urbanistica” ha esaminato gli elaborati costituenti il Piano Attuativo nella loro forma definitiva nella seduta del 22.08.2019 con verbale n. 11/2019 – 1 ed ha espresso parere favorevole con prescrizioni.

7. Rapporti con il DPGR 53/R in materia d'indagini geologico-tecniche

E' stato provveduto, in data 06.12.2018, al deposito, All'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Livorno, con nota a firma del Responsabile Area 4 - “Edilizia Privata e Urbanistica”, prot. n. 10600 del 04.12.2018, delle schede e degli elaborati relativi alle indagini geologico – tecniche, sensi del Regolamento approvato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R.

L'Ufficio Tecnico del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, sede di Livorno, con nota prot. n. 0560280 del 10.12.2018, acquisita agli atti di questo Ente in data 11.12.2018 al prot. n. 10797, ha inviato l'attestazione di avvenuto deposito della documentazione prima citata, così come previsto dalla normativa regionale di riferimento, ed al quale sono stati assegnati i seguenti estremi di deposito: n. 283 del 10.12.2018.

Il suddetto deposito è stato sorteggiato, come si evince dal “verbale di sorteggio” del 03.01.2019 assunto agli atti di questo Ente in data 04.01.2019, prot. n. 63.

Detto controllo effettuato ha avuto esito positivo, come risulta dalla nota del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa prot. n. 0036186 del 25.01.2019, acquisita in pari data agli atti di questo Ente al prot. n. 798, con le seguenti prescrizioni:

- “in relazione a quanto riportato negli elaborati depositati in merito alla fascia di rispetto del Fosso delle Tane, appartenente al reticolo idrografico, così come approvato con DCRT 899/2018 ai sensi dell'art. 22 della L.R.T. 79/2012, dovrà essere garantito il rispetto delle distanze e di quanto altro indicato dall'art. 3 della L.R.T. 41/2018;



☒ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☎ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it



- *facendo riferimento allo scarico della rete fognaria delle acque bianche nel Fosso delle Tane, si ricorda che tale scarico è soggetto ad autorizzazione idraulica ex R.D. 523/1904 ed all'acquisizione della relativa concessione. Quanto sopra qualora il Committente non avesse acquisito i titoli sopra indicati.”*

Ciò non comporta modifiche e/o integrazioni alle soluzioni progettuali adottate in quanto le prescrizioni espresse attengono alla fase progettuale esecutiva.

8. Elaborati che compongono il Piano di Lottizzazione

Allegati alla richiesta vi sono gli elaborati indicati all'art. 107 della L.R. 65/14, aventi i contenuti di cui all'art. 109 della medesima legge.

Il Piano di Lottizzazione, d'iniziativa privata, con destinazione ad attività produttive ed urbane "D2" di cui alla scheda n. 3 del R.U., si compone dei seguenti elaborati, redatti dallo Studio tecnico associato Dolmen Arch. Roventini Benedetto e Ing. Leonetti Damiano:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Bozza di Convenzione (*modificata rispetto all'adozione*);
- Elaborato "Condizioni alla trasformazione" ai sensi di quanto disposto agli artt.li dal 67 al 73.2 delle N.T.A. del R.U. vigente;
- Elaborato "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano Attuativo;
- Documentazione Fotografica;
- Computo metrico estimativo – opere di urbanizzazione completamento comparto;
- Computo metrico estimativo – opere di urbanizzazione extra comparto;
- Tav. 1 – Ubicazione;
- Tav. 2 – Planimetria generale (*modificata a seguito della controdeduzione all'osservazione presentata*);
- Tav. 3 – Contesto Ambientale;
- Tav. 4 – Planimetria Quotata (*modificata a seguito della controdeduzione all'osservazione presentata*);
- Tav. 5 – Destinazione superfici e standard Urbanistici;
- Tav. 6 – Schema Impianti;
- Tav. 6a – Particolare Impianti Enel, gas, telefono e Illum. Pubblica;
- Tav. 7 – Miglioramento intersezione Via del Paratino – opere fuori comparto;
- Tav. 8 – Tipologia recinzione;
- Tav. 9 – Punti di raccolta rifiuti;
- Tav. 10 – Sovrapposizione estratto di mappa ed estratto regolamento urbanistico;
- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura VAS, redatto ai sensi dell'art. 7 della L.R. 25 febbraio 2016 n. 17;
- Elaborato Valutazione Impatto Acustico;
- Indagine geologica di supporto.

9. Conclusioni.

Considerato quanto sopra, il sottoscritto Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 18, comma 1 della L.R. n. 65/2014, **attesta** che il procedimento in oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, in coerenza agli indirizzi generali degli strumenti della pianificazione territoriale (PIT, PS e R.U.) e tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore vigenti.

Per gli argomenti esposti, verificato che il Piano presentato risponde nei contenuti alle disposizioni di cui all'art.109 della L.R. 65/2014 e s.m.i., **si ritiene che il Consiglio Comunale possa approvare il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata** in oggetto, con le seguenti **prescrizioni**:



P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

Tel. 0586/672111 Fax 0586/670363

www.comune.bibbona.li.it



- **Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nel verbale di “controllo delle indagini” rilasciate dalla Regione Toscana – ufficio Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, assunto al protocollo n. 798 del 25.01.2019, e di seguito indicate:**
 - *in relazione a quanto riportato negli elaborati depositati in merito alla fascia di rispetto del Fosso delle Tane, appartenente al reticolo idrografico, così come approvato con DCRT 899/2018 ai sensi dell’art. 22 della L.R.T. 79/2012, dovrà essere garantito il rispetto delle distanze e di quanto altro indicato dall’art. 3 della L.R.T. 41/2018;*
 - *facendo riferimento allo scarico della rete fognaria delle acque bianche nel Fosso delle Tane, si ricorda che tale scarico è soggetto ad autorizzazione idraulica ex R.D. 523/1904 ed all’acquisizione della relativa concessione. Quanto sopra qualora il Committente non avesse acquisito i titoli sopra indicati.*

- **Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nel parere rilasciato dalla Polizia Municipale del Comune di Bibbona in data 19.12.2018 con prot. n. 11110 e di seguito indicate:**
 - *che il cartello indicato, nella copia allegata, con la lettera A sia sostituito con quello corrispondente alla Fig. II 82/b – art. 122 del Reg. di Esecuz. al C.d.S.;*
 - *che il cartello indicato, nella copia allegata con la lettera B sia sostituito con quello corrispondente alla Fig. II 82/a del Reg. di Esecuz. al C.d.S.;*
 - *che l’entrata e l’uscita del parcheggio laterale indicato in planimetria come A1, vengano scambiate tra di loro, in quanto l’uscita non verrebbe a trovarsi ad una distanza di sicurezza sufficiente dall’innesto con la S.P. n. 14 – Via del Paratino, tale da scongiurare conflitti.*

- **Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nel parere rilasciato da ASA Azienda Servizi Ambientali spa, in data 05.02.2019 con prot. n. 0002128/19 e di seguito indicate:**

ACQUEDOTTO:

- *la realizzazione dell’anello di collegamento tra le due condotte idriche presenti e già in servizio provenienti dalla Via Pertini e Via Amendola;*
- *la realizzazione di una nuova diramazione di utenza, a servizio di ogni fabbricato oggetto d’intervento, che prenda avvio della più vicina condotta idrica di prop. Pubblica in grado di sopperire alla nuova richiesta;*
- *il collocamento di ogni contatore in corrispondenza del confine tra il suolo Comunale e il limite esterno dalla proprietà privata dove sarà cura del richiedente provvedere alla costruzione del vano di contenimento realizzato sulla base delle prescrizioni tecniche impartite dalla scrivente, non prima di aver ottenuto le necessarie autorizzazioni;*
- *l’installazione, immediatamente a valle di ogni contatore all’interno della nicchia di contenimento, di un disconnettore idraulico di flusso/valvola di ritegno;*
- *la predisposizione, da parte del richiedente, di idonei serbatoi d’accumulo, provvisti di relativa autoclave, in grado di sopperire al fabbisogno giornaliero di ogni fabbricato;*
- *l’impianto antincendio sarà alimentato da un apposito contatore ad esclusivo servizio di una vasca di accumulo adeguatamente dimensionata.*

FOGNATURA NERA:

Lo smaltimento dei liquami potrà essere garantito tramite la realizzazione di un nuovo allaccio fognario alla condotta fognaria comunale secondo le ulteriori prescrizioni:

- *sia prevista in proprietà privata la separazione delle reti fognarie bianche e nere con la realizzazione di idonei collettori;*
- *sia previsto in proprietà privata idoneo sistema di pretrattamento degli scarichi luridi (fossa biologica e de grassatore) opportunamente dimensionato in funzione del numero di abitanti equivalenti per l’immobile in progetto, così come previsto dalla normativa vigente;*



☒ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☒ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it



- *il pozzetto a sifone (sit) previsto per l'allaccio alla fognatura nera dovrà essere posizionato in parte pubblica al limite della proprietà privata;*
- *a seguito dell'ulteriore incremento di reflui, sarà opportuno il completamento dei lavori di potenziamento dell'impianto di sollevamento denominato "Tremila" posto sulla Via del Paratino consistente nella fornitura e installazione di periferica per telecontrollo (sistema ATI), compresa di implementazione di sistema centrale, armadio stradale, cablaggi e collegamenti elettrici, l'intervento sarà eseguito direttamente dal personale ASA in quanto effettuato all'interno di impianti riservati esclusivamente al personale addetto, con oneri a carico del lottizzante per un importo presunto di €. 9.000,00.*
- **Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nel parere rilasciato dal Consorzio Bonifica 5 Toscana Costa, in data 08.03.2019 con prot. n. 01/2018/0001767/P001-002, e di seguito indicate:**
 - *deve essere lasciata libera da qualsiasi impedimento una fascia di circa 4-5 mt dal piede dell'argine esterno per consentire il passaggio dei mezzi per la manutenzione del corso d'acqua;*
 - *la riparazione di eventuali danni alle opere autorizzate prodotti nel corso delle ordinarie e straordinarie operazioni di manutenzione saranno a carico del richiedente;*
 - *la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate sarà a carico del richiedente anche il caso di danni dipendenti dal regime idraulico del corso d'acqua;*
 - *eventuali tubazioni e pozzetti d'ispezione dovranno essere carrabili per consentire il passaggio dei mezzi operatori durante le operazioni di manutenzione ordinaria del corso d'acqua;*
 - *tutti gli eventuali scarichi dovranno essere opportunamente segnalati in modo da evitare il più possibile danneggiamenti durante la manutenzione del corso d'acqua;*
 - *prima della realizzazione delle singole opere dovranno essere inviati a questo Consorzio gli elaborati progettuali di dettaglio per eventuali ulteriori specifici pareri in merito agli interventi da realizzare inerenti la manutenzione del corso d'acqua; la ditta richiedente dovrà comunicare allo scrivente Consorzio la data di inizio e di fine lavori.*
- **Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nel parere rilasciato dall'Area 3 – Lavori Pubblici del Comune di Bibbona in data 04.07.2019 con prot. n. 6118 e di seguito indicate:**
 - *le plafoniere dell'impianto di pubblica illuminazione dovranno essere con tecnologia LED;*
 - *le canalizzazioni delle linee di alimentazione della pubblica illuminazione dovranno essere dimensionate per consentire l'eventuale successivo passaggio delle fibre ottiche;*
 - *la sistemazione a verde delle aiuole all'intersezione con la Strada Provinciale del Paratino, dovrà avvenire con un adeguato spessore di terra vegetale e con eventuale risanamento dell'attuale sottofondo;*
 - *con il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovranno essere specificate le modalità per la sistemazione delle aree a verde pubblico, tenendo conto delle necessità per il successivo mantenimento.*
- **Dovranno essere rispettate le prescrizioni indicate nel parere rilasciato dal REA Rosignano energia ambiente spa assunto agli atti di questo Ente in data 05.07.2019 con prot. n. 6159 e di seguito indicate:**
 - *devono essere adottate tutte le soluzioni atte a consentire il transito e le manovre di carico e scarico in sicurezza degli automezzi pesanti e caricamento laterale destro utilizzati per la raccolta (autocarri con PTT 32 ton, 4assi, passo 4.9020 mm e lunghezza 10m) e la realizzazione delle isole ecologiche atte al posizionamento dei*

contenitori devono avere dimensioni di profondità pari ad almeno 2 metri ed lunghezza tale da contenere un numero adeguato di cassonetti che potrà essere definito nella successiva fase di progetto esecutivo. A tal riguardo si comunica che la posizione dell'isola ecologica indicata nella planimetria "punti di raccolta rifiuti" posta all'interno del parcheggio non rispettando le prescrizioni di cui sopra dovrà essere oggetto di revisione, previo concordamento congiunto, nella fase di progetto esecutivo.

L'iter di approvazione seguirà il procedimento disposto dall'art.111 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., il quale specifica che, dopo l'approvazione da parte del Comune, il piano venga trasmesso alla Provincia, e lo stesso diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione.

Bibbona, li 26 Agosto 2019

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Sandro Cerri

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)



☒ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☎ Fax 0586/670363

💻 www.comune.bibbona.li.it

