

# 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*

## AII. B Schede Normative

*Estratto stato sovrapposto*

Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni

*Adottato con Del. C.C. n.                      del*

*Approvato con Del C.C. n.                      del*

**Giugno 2022**



## **DISCIPLINA BENI PAESAGGISTICI PIT**

In merito al raggiungimento degli obiettivi del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. 37/2015, il Regolamento Urbanistico fa riferimento agli indirizzi per le politiche, applica le direttive e rispetta le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina d'uso.

In particolare nel territorio comunale di Lamporecchio dovrà essere rispettato per ogni intervento quanto indicato nei seguenti documenti:

- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:
  - D.M. 30/04/1965 – G.U. n.216 del 18/10/1965 – Zona costiera del Comune di Bibbona;
- Allegato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutela per legge:
  - Art. 6 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
  - Art. 7 Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi;
  - Art. 8 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
  - Art. 11 I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
  - Art. 12 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2011, n.227;
  - Art. 13 Le zone gravate da usi civici;
  - Art. 15 Le zone di interesse archeologico;
- Allegato 1a - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio;
- Allegato 1b - Norme Comuni Energie Rinnovabili - Impianti eolici - Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio;
- Scheda Ambito di Paesaggio 13 – Val di Cecina.

Sono riportate di seguito le Prescrizioni riguardanti i beni paesaggistici citati, ad esclusione dell' allegato 1a e 1b "Norme Comuni Energie Rinnovabili, e della scheda d'Ambito di paesaggio 13 – Val di Cecina, comunque verificate all'interno del documento di "Conformità al PIT".

All'interno di ogni scheda norma sono riportate le singole prescrizioni da rispettare in fase progettuale.

<b>Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico</b>	
<b>D.M. 30/04/1965 G.U. 261-1965</b>	Zona costiera del Comune di Bibbona
<b>2 - Struttura eco sistemica - Prescrizioni</b>	
<b>2.c.2</b>	Non sono ammessi interventi in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali privilegiando le tecniche di ingegneria naturalistica.
<b>2.c.3</b>	Non sono ammessi interventi sui sistemi vegetali che possano compromettere la conservazione delle pinete litoranee storiche o che possano determinare l'impermeabilizzazione delle aree libere.
<b>2.c.4</b>	All'interno delle pinete litoranee storiche : - non è ammessa la realizzazione di strutture in muratura anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere; - nella realizzazione di eventuali manufatti devono essere utilizzati tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero prive di fondazioni su platea, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. I manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio.
<b>3 - Struttura antropica - Prescrizioni</b>	
<b>3.c.1</b>	Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare gli accessi pubblici alla spiaggia e alla pineta.
<b>3.c.2</b>	Le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la spiaggia e la pineta, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
<b>3.c.3</b>	Sui manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originarie.
<b>3.c.4</b>	Sono da escludere gli interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali.
<b>3.c.5</b>	Non sono ammessi interventi che alterino l'integrità visiva e le condizioni di ambiente e decoro dei siti.
<b>3.c.6</b>	Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con quelle originali del medesimo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e

	conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
<b>3.c.9</b>	<p>Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica;</li> <li>- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità del contesto;</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> <li>- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;</li> <li>- il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.</li> </ul>
<i>4 – Elementi della percezione - Prescrizioni</i>	
<b>4.c.1</b>	Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.
<b>4.c.2</b>	L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

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

<b>Art. 6</b>	Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett.a, Codice)
---------------	--

*Prescrizioni*

<b>a</b>	<p>Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale, con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile;</li> <li>- l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune, e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica;</li> <li>- attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.</li> </ul>
----------	---

<b>e</b>	Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat delle costa sabbiosa di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).
<b>f</b>	Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (pinete costiere a pino domestico e marittimo, nuclei boscati retrodunali), delle aree umide e retrodunali, il cui valore è legato anche agli importanti servizi eco-sistemici offerti (tutela dall'erosione costiera, tutela dei coltivi costieri dall'aerosol, tutela degli acquiferi costieri, ecc.). All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo, l'aumento dei livelli di artificializzazione ad esclusione degli interventi di cui alla prescrizione 3.3, lett. m, o alterare l'equilibrio idrogeologico.
<b>g</b>	Non sono ammessi gli interventi che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- modifichino i caratteri tipologici e architettonici delle emergenze storiche che caratterizzano il sistema litoraneo;</li> <li>- occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra;</li> <li>- impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.</li> </ul>
<b>h</b>	Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica;</li> <li>- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona;</li> <li>- non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti.</li> </ul>
<b>l</b>	La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate e di nuove aree di sosta a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, esclusivamente, è ammessa a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano poste al di fuori dei sistemi dunali,</li> <li>- siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico;</li> <li>- non comportino: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;</li> <li>- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;</li> <li>- alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;</li> <li>- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.</li> </ul> </li> </ul>
<b>n</b>	Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura,



	anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.
<b>p</b>	Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.
<b>t</b>	Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.

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

<b>Art. 7</b>	Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett.b, Codice)
<i>Prescrizioni</i>	
<b>a</b>	Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
<b>a.1</b>	non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
<b>a.2</b>	si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
<b>a.3</b>	non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
<b>a.5</b>	non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
<b>a.6</b>	non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

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

<b>Art. 8</b>	I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett.c, Codice)
<i>Prescrizioni</i>	
<b>a</b>	Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
<b>a.1</b>	non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

<b>a.2</b>	non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
<b>a.3</b>	non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
<b>a.4</b>	non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
<b>c</b>	Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
<b>c.1</b>	mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
<b>c.2</b>	siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
<b>c.3</b>	non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
<b>c.5</b>	non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

<b>Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge</b>	
<b>Art. 11</b>	I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi. (art.142. c.1, lett.f, Codice)
<i>Prescrizioni</i>	
<b>a</b>	Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse:
<b>a.5</b>	gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;
<b>b</b>	Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:
<b>b.1</b>	gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta;
<b>b.2</b>	gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;

<b>Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge</b>	
<b>Art. 12</b>	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)
<i>Prescrizioni</i>	
<b>a</b>	Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
<b>a.1</b>	non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare

	riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvo i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
<b>a.3</b>	garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
<b>b</b>	Non sono ammessi:
<b>b.1</b>	nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che “caratterizzano figurativamente” il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella “Carta dei boschi planiziarie e costieri” di cui all'Abaco regionale della Invariante “I caratteri ecosistemici dei paesaggi”, ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

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

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

*Prescrizioni*

<b>c</b>	Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente a condizione che: 1 - non alterino i caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario/tradizionale; 2 - concorrano al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione e utilizzazione collettiva; 3 - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi.
----------	---

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

**Art. 15** Le zone di interesse archeologico. (art.142. c.1, lett.m, Codice)

*Prescrizioni*

<b>a</b>	Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.
----------	--





UTOE

SCHEDA NORMATIVA

2C Bibbona

9

Tav 5 – DISCIPLINA DEI SUOLI  
AT2: Rondinaia

PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area mq. 44.786 Volume residenziale realizzato mc. <del>6.722,94</del> <del>6.162,06</del> <sup>1</sup>
STANDARDS URBANISTICI	Si devono prevedere: - la cessione dell'area appositamente perimetrata e <b>indicata con la sigla "SF_SERV" e "P2"</b> <sup>2</sup> <b>corrispondente alle particelle n. 718 (in parte), 624, 622, 627, 626 (in parte), 320 e 123 (in parte) del Foglio 12;</b> - 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" <b>con accesso da Via della Macine</b> <sup>3</sup> 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 cessione dell'immobile attualmente sede della Pubblica Assistenza, ricadente nell'area SF_Serv; - la realizzazione e la successiva cessione di <b>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 (  )</b> <b>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</b> <sup>4</sup> .
CARICO URBANISTICO PREVISTO	<del>4.424,16</del> <del>4.909,19</del> <sup>5</sup> mq di SUL (SE) a destinazione residenziale <b>nell'area appositamente identificata come SF</b> <sup>6</sup> .

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

<sup>2</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

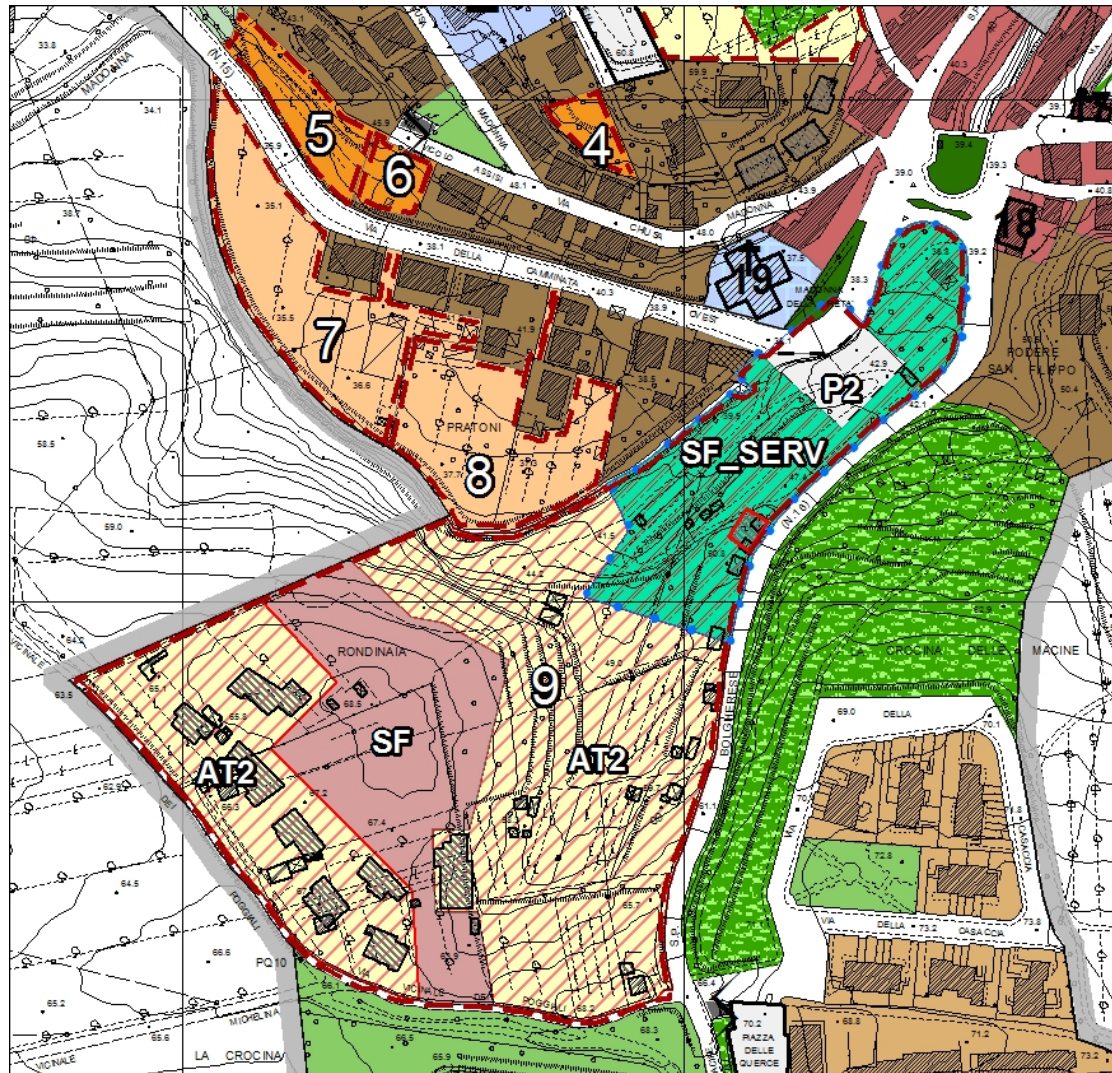
<sup>3</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

<sup>4</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

<sup>5</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

<sup>6</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

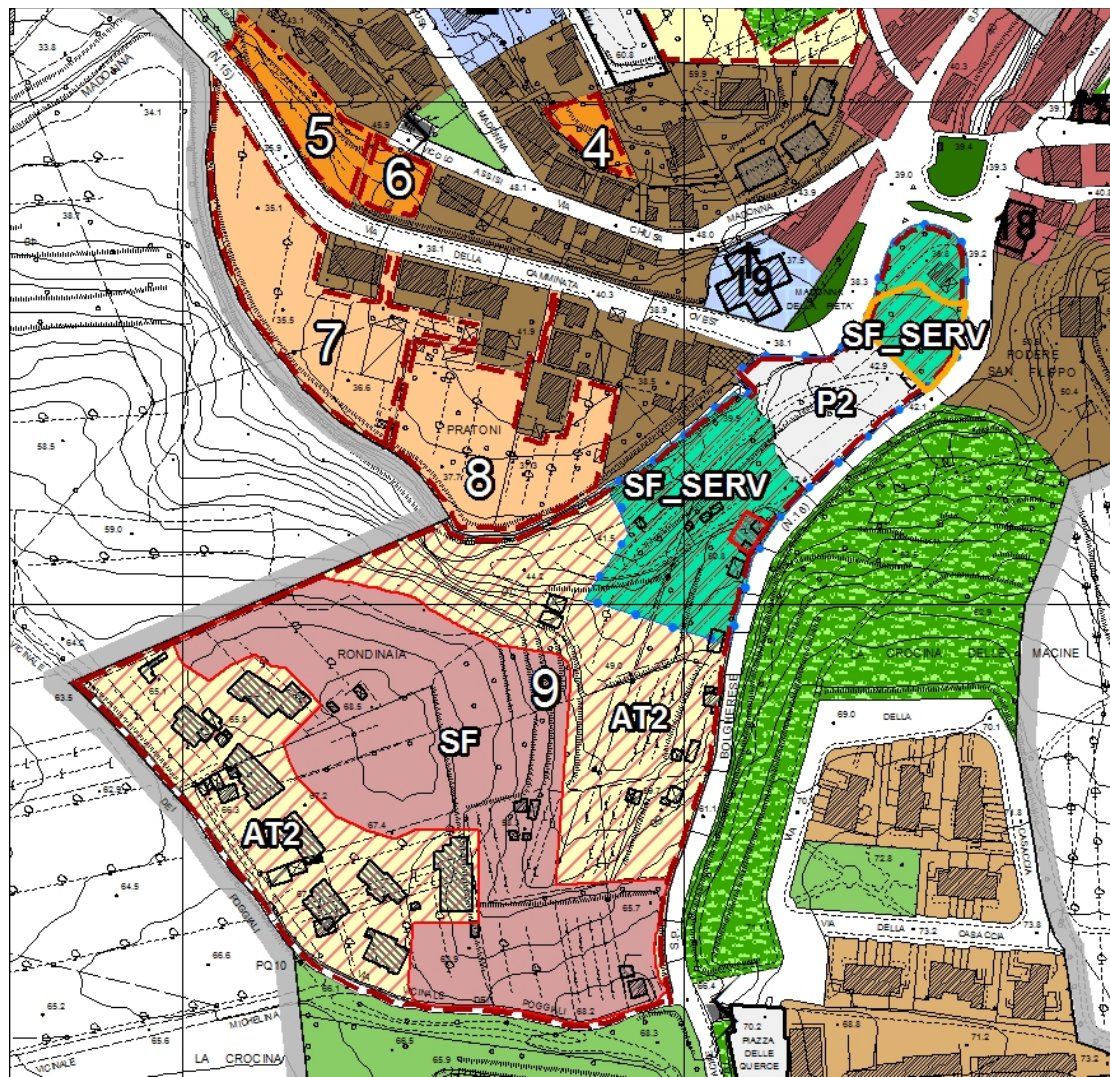
**STATO ADOTTATO**



Scala 1:3.000





**STATO MODIFICATO 7.**



Scala 1:3.000

<sup>7</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1 e 2

<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 4.909,19<sup>8</sup> 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" <b>con accesso da Via della Macine<sup>9</sup></b> e identificato con la sigla P2;</li> <li>- 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;</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 (  ) 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<sup>10</sup>.</li> <li>- 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.<sup>11</sup></li> </ul>
<b>CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</b>	<p>Sono condizioni essenziali alla trasformazione:</p> <p>a) La cessione dell'area appositamente perimetrata e <b>indicata con la sigla "SF_SERV" e "P2"<sup>12</sup> corrispondente alle particelle nn. 718 (in parte), 624, 622, 627, 626 (in parte), 320 e 123 (in parte) del Foglio 12;</b></p> <p>b) la cessione del parcheggio pubblico da realizzarsi per un minimo di 25/30 posti auto nei pressi della Chiesa "Madonna</p>

<sup>8</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

<sup>9</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

<sup>10</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

<sup>11</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

<sup>12</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

	<p>della Pietà” con accesso da Via della Macine<sup>13</sup> e identificato con la sigla P2;</p> <p>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;</p> <p>d) la cessione dell’immobile attualmente sede della Pubblica Assistenza ricadente nell’area SF_Serv;</p> <p>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 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 ( <input type="checkbox"/> )<sup>14</sup>;</p> <p>f) la conservazione e manutenzione della collina terrazzata tenuta ad olivi e della macchia che degrada rapidamente verso il Fosso della Madonna.</p>
<p><b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b></p>	<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>
<p><b>STRUMENTO D’ATTUAZIONE</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b></p>	<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</p>

<sup>13</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.1

<sup>14</sup> Modificato a seguito dell’accoglimento dell’osservazione n.1

**PRESCRIZIONI PIT**

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.”

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
-----

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