

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

Geom. Sandro Cerri
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 attuale

Adottato con Del. C.C. n. del

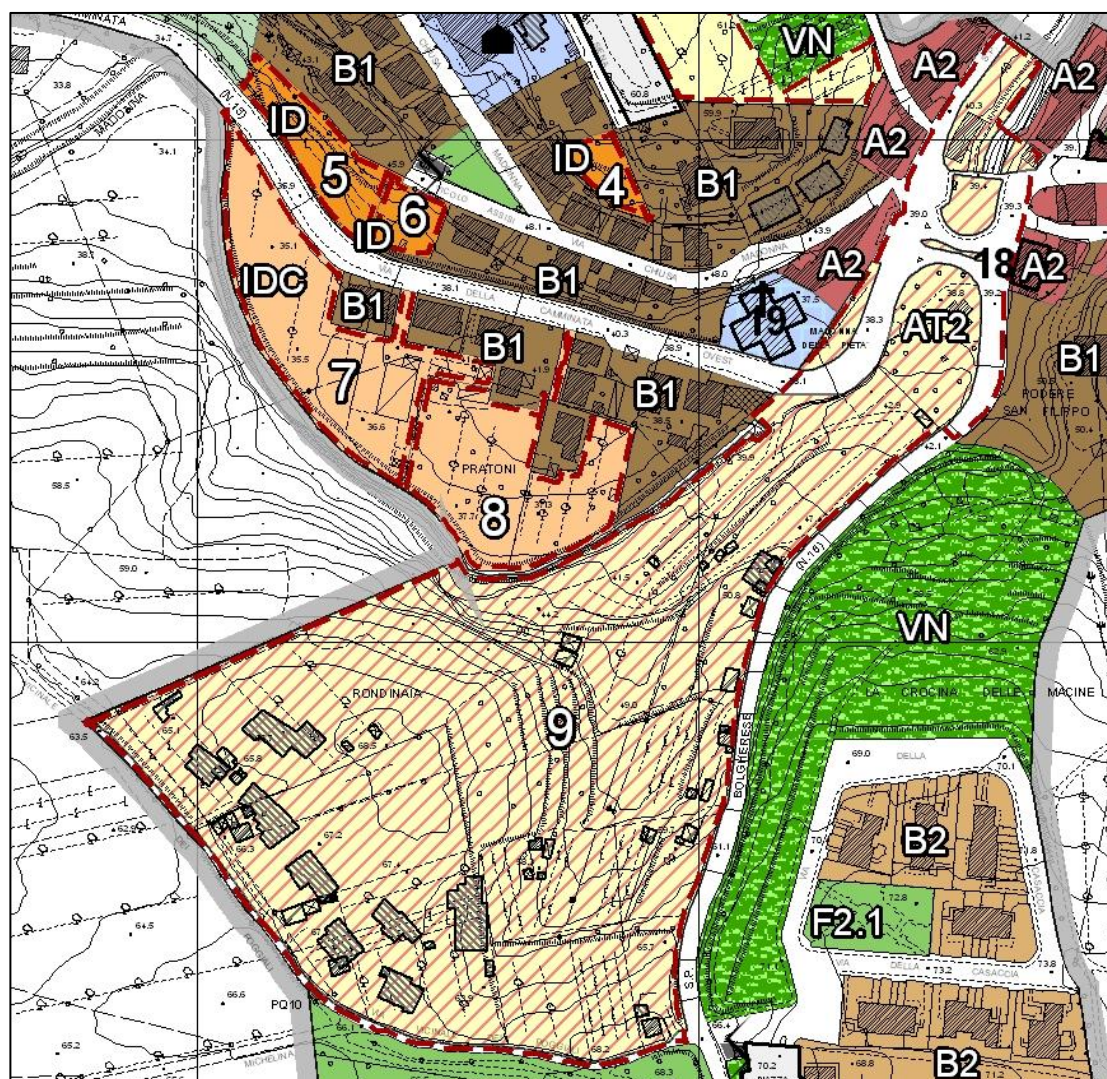
Approvato con Del C.C. n. del

Novembre 2020



Tav 5 – DISCIPLINA DEI SUOLI
AT2: Rondinaia

| | |
|-----------------------------|--|
| PARAMETRI URBANISTICI | Superficie dell'area mq. 50.000 Volume residenziale esistente mc. 1.420 (teorici) |
| STANDARDS URBANISTICI | Si devono prevedere aree e parcheggi pubblici per una superficie non inferiore a mq. 15.000, di cui non meno di mq. 1.000 a parcheggi. |
| CARICO URBANISTICO PREVISTO | Come da Piano Attuativo approvato e convenzionato |



Scala 1:3.000

FUNZIONI AMMESSE

Residenza (R), Attività Ricettive (AR) e Urbane (AU)

OBBIETTIVI

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.

INTERVENTI AMMESSI

Valgono gli interventi previsti dal Piano Attuativo approvato e convenzionato.

In caso di variante al Piano Attuativo approvato e convenzionato valgono le seguenti disposizioni:

- la nuova costruzione di edifici a cortina con Attività Urbane ammesse al piano terra, ingressi sul fronte strada (Via delle Macine), 1200 mq di SUL, Rc 1/3 Sf, altezza massima 2 piani fuori terra;
- la nuova costruzione di edifici residenziali massimo quadrifamiliari, isolati su lotto aventi volume massimo di mc. 14.000, Rc 1/3, altezza massima 2 piani fuori terra;
- la nuova costruzione di strutture per Attività Ricettive per un massimo di 80 posti letto e con altezza di 2 piani fuori terra. È fissata una SUL massima, comprensiva dei servizi connessi, di cui all'articolo 45.1 comma 1 lettera e);
- la nuova costruzione di fabbricato per Attività Urbane in prossimità dell'edificio esistente attualmente destinato a Pubblica Assistenza, con altezza di piano fuori terra e di 300 mq. di SUL.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

Sono condizioni essenziali alla trasformazione:

- a) l'abbattimento prioritario di tutte le strutture esistenti escluso l'edificio esistente attualmente destinato a Pubblica Assistenza per il quale è prescritta la destinazione d'uso ad Attività Urbane (AU); tali abbattimenti potranno essere evitati qualora nell'ambito della progettazione attuativa venga opportunamente progettato l'accesso alla via Vittoria Emanuele;
 - b) la realizzazione del nuovo disegno della Piazza della Madonna della Pietà;
 - c) la sistemazione e l'allargamento della strada vicinale dei Poggiali nel tratto interessato dal comparto e fino all'altezza del Podere S. Giovanni; la tutela ed il ripristino della quinta arborea presente sul lato Sud della stessa via;
 - d) la cessione dell'area per un parco urbano avente superficie complessiva minima di mq. 8.300 dove sono ammesse costruzioni di servizio (ristoro, servizi igienici, ricovero attrezzature, ecc.) per una superficie massima coperta di mq. 500 ad un piano fuori terra;
 - e) la realizzazione di adeguati spazi per la sosta e la manovra degli autoveicoli;
- la realizzazione di edifici a cortina lungo Via delle Macine con arretramento massimo del corpo di fabbrica di ml. 5,00 ed affaccio diretto su spazi di uso pubblico, con coperture a doppia falda con linea di gronda parallela al fronte stradale; non sono consentite scale aperte o elementi aggettati, oltre alle gronde. Sul retro è consentita una maggiore flessibilità dei movimenti dei corpi di fabbrica, le sole scale aperte assentiabili sono quelle eventuali di collegamento tra il piano terra ed il resede; le aree retrostanti in proprietà esclusiva dovranno essere tenute ad orto o giardino;

| | |
|---|--|
| <p>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</p> | <p>f) la conservazione e manutenzione di una superficie di circa mq. 6.800 della collina terrazzata tenuta ad olivi e della macchia che degrada rapidamente verso il Fosso della Madonna;</p> <p>g) la realizzazione, a causa dei significativi rapporti visuali con il territorio aperto circostante, di una fascia di rispetto verso il podere S. Giovanni di inedificabilità assoluta, tenuta a giardino piantumato con essenze autoctone o naturalizzate di non meno di ml. 10,00 di profondità, delimitata ad Ovest dal filare a macchia esistente. Nella suddetta fascia di rispetto è comunque consentita la costruzione di una cabina elettrica e l'ampliamento della viabilità per l'accesso su Via dei Poggiali;</p> <p>Per le Attività Ricettive:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dovrà essere garantito un posto auto per ogni unità abitativa (RTA) o camera (Albergo) aumentato del 10%, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, e comunque in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni; - dovrà essere garantito il raggiungimento di non meno di 3 stelle di classificazione. <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>Particolare cura dovrà essere posta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella stesura del progetto relativo al nuovo disegno della Piazza della Madonna della Pietà che preveda spazi a giardino pubblico con area gioco e superficie a piazza per la sosta e l'incontro e l'uso dell'edificio esistente da destinare a pubblici esercizi, punto informazioni e accoglienza turisti; - nella stesura del progetto relativo al Parco che potrà essere in parte attrezzato per ospitare manifestazioni all'aperto, e collegato sia con l'area sportiva di Poggio Picchio attraverso un vialetto pedonale/ciclabile (larghezza minima ml.3,00), alberato, illuminato ed attrezzato per la sosta, che con la sottostante area di nuovo disegno a giardino pubblico e piazza. Il percorso pedonale/ciclabile seguirà il naturale fondovalle per salire poi con adeguata pendenza e secondo il tracciato più opportuno fino alla via dei Poggiali. - nella stesura del progetto relativo a Via delle Macine al fine di ottenere il risultato finale prescritto che è quello di una tipica strada di borgo, ispirata a Via Vittorio Emanuele. <p>Sono prescrittivi i dimensionamenti e la tipologia edilizia su Via delle Macine, indicati. La costruzione del fabbricato per Attività Urbane in prossimità dell'edificio esistente attualmente destinato a Pubblica Assistenza è da intendersi coerente con lo schema indicativo di progetto seguente.</p> |
| <p>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</p> | <p>Piano di Lottizzazione di iniziativa pubblica e/o privata convenzionata che garantisca al minimo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione delle previsioni alle lett. b) e c) - la cessione delle aree di cui alla lett. d) - l'onere per la realizzazione e successiva manutenzione degli interventi di cui alla lett. g) che rimarranno di proprietà privata, o, in alternativa (se ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale) l'onere |

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

- per la realizzazione e cessione gratuita alla Pubblica Amministrazione degli interventi (e relativa area) di cui alla lettera g);
- l'onere per la realizzazione e successiva manutenzione degli interventi di cui alla lett. h) che rimarranno di proprietà privata.

Opere di compatibilizzazione estetico-paesaggistica.
 Verifica della disponibilità della risorsa idrica.
 Verifica ed adeguamento della rete fognaria.
 Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili.
 Riduzione della superficie impermeabile.
 Mantenimento della vegetazione presente ed eventuale sua integrazione.
 L'eventuale riduzione delle colture di pregio dovrà essere compensata in aree limitrofe.
 Schermature a struttura mista e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore. Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37) e nello specifico: "Territori coperti da foreste e da boschi" e "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna."

PRESCRIZIONI PIT

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

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

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

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

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

| |
|-------|
| • a.1 |
| • a.3 |
| • b.1 |

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

| |
|-----|
| • c |
|-----|

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

| FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI | | | |
|--|---|--|------------|
| PERICOLOSITÀ 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