

Varianti parziali al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico

Relazione

PIANO STRUTTURALE

Arch. G. Parlanti
Capogruppo

Arch. G. Banchetti
Arch. R. Bruni
Ing. S. Galardini
Arch. G. Gori
Agr. S. Mengoli
Geol. L. Moretti

REGOLAMENTO URBANISTICO

Geom. S. Cerri
Responsabile Area Edilizia Privata

Ing. S. Cipriani
Geom. M. Guarguaglini
Istr. Amm. R. Menghi
Geol. L. Moretti
Ing. C. Niccolai
Geom. F. Vallorea

Sindaco

F. Marini

Adottato con deliberazione C.C. n. del



1. PREMESSA	1
2. VARIANTI APPORTATE AGLI STRUMENTI URBANISTICI DALLA LORO APPROVAZIONE	1
3. LA NUOVA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE	2
3.1. <i>Rapporti con la L.R.1/2005 e i suoi regolamenti attuativi</i>	2
3.2. <i>Rapporti con il PIT</i>	4
3.3. <i>Rapporti con il piano paesaggistico</i>	7
4. ITER PROCEDURALE DELLA VARIANTE AL P.S. ED AL R.U	7
5. CARATTERI GENERALI RELATIVI ALLE VARIANTI	8
6. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE	8
6.1. <i>Obiettivi e azioni conseguenti</i>	8
6.2. <i>Le "linee guida" per il conseguimento degli obiettivi</i>	8
6.3. <i>Motivazione delle scelte effettuate</i>	9
6.4. <i>Elenco degli elaborati variati</i>	10
7. LA VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO	11
7.1. <i>Obiettivi e azioni conseguenti</i>	11
7.2. <i>Dettaglio delle modifiche al R.U</i>	11

1- Premessa

Il Comune di Bibbona è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.48 del 29.06.2001 e di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.21 del 27.06.2003.

Gli strumenti urbanistici in vigore, sono stati quindi redatti e approvati ai sensi della L.R.5/95.

L'entrata in vigore della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n.1 "Norme per il governo del territorio", pur nella sostanziale continuità delle scelte di fondo per il governo del territorio, introduce alcune innovazioni determinanti.

Gli strumenti urbanistici approvati hanno disegnato il possibile sviluppo di Bibbona, prima strategico con il Piano Strutturale, successivamente operativo, con il Regolamento urbanistico.

La gestione del P.S. ha evidenziato la necessità di ricorrere ad una variante riferita a elementi puntuali e normativi, la quale preveda la possibilità di inserire alcune modifiche che si rendono necessarie per ottimizzare alcune scelte strategiche effettuate al momento dell'approvazione. La volontà dell'Amministrazione Comunale è stata quella di attivare contestualmente alla variante al P.S. una variante parziale al R.U., che recepisce alcuni indirizzi legati alla variante al P.S..

Il gruppo di lavoro che ha elaborato le varianti al P.S. ed al R.U., è composto da consulenti sia esterni all'amministrazione comunale che interni. In particolare, la variante al P.S. è stata curata da un gruppo di progettisti ed esperti specialisti esterni coordinato dall'Arch.Giovanni Parlanti, mentre la variante al R.U. è stata curata direttamente dall'Ufficio Edilizia Privata coordinato dal Responsabile del Servizio Geom.Sandro Cerri, coadiuvato per le consulenze specialistiche da professionisti esterni.

2. Varianti apportate agli strumenti urbanistici dallo loro approvazione

Dal momento della loro approvazione sono state apportate le seguenti varianti :

- Variante al P.S. del 27.06.2008 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.41 relativa alla "Modifica della Tavola C";
- Variante al P.S. del 20.12.2008 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.67 relativa alla "Ridefinizione vincoli di tutela paesaggistica lungo i corsi d'acqua e individuazione area insediamento campo da golf";
- Variante al R.U. del 20.12.2008 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.68 relativa all' "Aggiornamento R.U. alla scadenza dei cinque anni di vigenza";
- Variante al R.U. del 14.07.2009 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.40 relativa alla "Modifica della Scheda Normativa n.4 UTOE 1C1 Marina di Bibbona e della Tavola grafica n.1e (serbatoio idrico)";
- Variante al R.U. del 16.11.2009 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.76 relativa alla "Modifica della Tavola grafica n.5 UTOE 2C Bibbona (lotto a), della tavola

grafica n.2° UTOE 1C1 Marina di Bibbona (comparto16) e della scheda normativa n.16 UTOE 1C1 Marina di Bibbona”

3.La nuova disciplina urbanistica regionale

Dal gennaio 2005 ad oggi, la Regione Toscana ha emanato una serie di provvedimenti legislativi di varia natura che interessano a più livelli l'attività di pianificazione comunale. Con la legge 1 del 2005 la Regione Toscana ha racchiuso in un testo unico le leggi afferenti l'attività urbanistica ed edilizia modificando e chiarendo al contempo alcune parti della legge 5/1995.

La legge rimandava l'entrata in vigore di alcune sue parti alla emanazione di regolamenti attuativi. Nel 2007 la Regione Toscana ha approvato i seguenti regolamenti:

DPGR 9 febbraio 2007, n.2/R Regolamento di attuazione dell'art.37, comma3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1- Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti

DPGR 9 febbraio 2007, n.3/R Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

DPGR 9 febbraio 2007, n.4/R Regolamento di attuazione dell'art.11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 in materia di valutazione integrata

DPGR 9 febbraio 2007, n.5/R Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III “Il territorio rurale” della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1

DPGR 9 febbraio 2007, n.6/R Regolamento di attuazione dell'art.29, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1- Disciplina del sistema informativo geografico regionale

DPGR 27 aprile 2007, n.26/R Regolamento di attuazione dell'art.62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 in materia di indagini geologiche.

Sempre nel 2007 (Delibera del C.R. n. 72 del 24 luglio 2007).la Regione ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale.

Successivamente (16 giugno 2009) il Consiglio Regionale ha adottato il Piano di indirizzo territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Nel febbraio del 2010, con L.R. n.10 è stata emanata la legge in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione d'incidenza.

3.1. Rapporti con la L.R.1/2005 e i suoi regolamenti attuativi

E' evidente che lo scenario di riferimento dell'attività urbanistica ed edilizia comunale si è modificato in maniera sostanziale sia nei contenuti che nei procedimenti rispetto a quello con cui era stato costruito il PRG del Comune di Bibbona, composto allora, come

disciplinato dalla LR 5/95, dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico. Già questa prima formulazione è decaduta con l'avvento della LR1/2005, essa infatti stabilisce che il PIT (Piano di Indirizzo territoriale), il PTCP (Piano territoriale di coordinamento provinciale) e il PS (Piano Strutturale) sono atti pianificazione territoriale (artt.9 e 10), mentre sono atti di governo del territorio: il Regolamento Urbanistico comunale, i piani complessi di intervento, i piani attuativi nonché i piani e programmi di settore e gli accordi di programma e gli altri atti di programmazione negoziata comunque denominati. E' stato rivisto in parte anche il procedimento di approvazione sia degli atti di pianificazione che degli strumenti di governo del territorio introducendo il cosiddetto "procedimento unico" da cui sono esclusi solo i piani attuativi.

Con l'entrata in vigore dei regolamenti sopracitati il panorama ha subito un'ulteriore cambiamento che in più forme interessa il provvedimento di variante al Piano Strutturale che l'Amministrazione comunale si appresta a definire e per la redazione del quale deve tener conto ed adeguarsi ai contenuti della nuova disciplina.

Cercando di fare un pò di ordine nei complessi dispositivi legislativi, che fra loro si intrecciano, e ripartendo dal contenuto dell'avvio del procedimento disciplinato dall'art.15 della L.R.1/2005 esso dovrà contenere oltre ai consolidati elementi (obiettivi, strategie, quadro conoscitivo ecc.) l'avvio del procedimento del processo di valutazione integrata come definito agli artt.11, 12, 13 e 14 della legge stessa e come specificato nel regolamento 4/R sopracitato che all' art.4 recita: "La valutazione integrata è il processo che evidenzia nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso."

Il regolamento aggiunge inoltre (art.12) che la partecipazione è parte essenziale della valutazione e i suoi risultati, devono essere presi in considerazione prima che il soggetto competente assuma le proprie determinazioni. La partecipazione alla valutazione integrata (...) si sviluppa fin dalla prima fase, attraverso:

- a.il confronto e la concertazione con i soggetti istituzionali, le parti sociali e le associazioni ambientaliste;
- b.l'informazione al pubblico attraverso attività di comunicazione esterna nel corso del processo di valutazione, assicurando la visibilità dei processi rilevanti ai fini dell'informazione e partecipazione e l'accessibilità dei contenuti
- c.il coordinamento con le forme di partecipazione alla valutazione ambientale.

Anche tutti gli altri regolamenti inducono, anche se in misura diversificata, un adeguamento degli strumenti vigenti. In particolare il regolamento di attuazione del Titolo V (3/R) definisce in maniera più precisa e dettagliata i contenuti del Piano Strutturale, in particolar modo per quanto riguarda la definizione del dimensionamento massimo sostenibile, introducendo parametri dimensionali e modalità di calcolo. Il regolamento interviene inoltre sulla gestione del patrimonio edilizio esistente per quanto concerne il Regolamento Urbanistico introducendo anche il principio della perequazione urbanistica.

Il regolamento per la tutela e valorizzazione degli insediamenti (2/R) rappresenta in qualche modo un invito al superamento degli standard minimi del D.M.1444/1968

introducendo una serie di disposizioni prestazionali utili nella definizione dell' apparato normativo del Regolamento Urbanistico.

3.2. Rapporti con il PIT

Come già detto la Regione Toscana ha recentemente approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (delibera C.R. n. 72 del 24 luglio 2007).

L'art. 48 comma 6 della L.R. 1/05, stabilisce che "gli strumenti della pianificazione territoriale dei comuni e delle province e gli atti di governo del territorio degli altri soggetti pubblici, si conformano al piano di indirizzo territoriale". Il comma 4 lett. d) dello stesso art. 48 stabilisce altresì che il PIT preveda "le misure di salvaguardia immediatamente efficaci, pena di nullità, di qualsiasi atto con esse contrastante, sino all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio di comuni e province allo statuto del territorio" previsto dallo stesso PIT.

Occorre dunque procedere anche a trovare la conformità con il nuovo PIT dal quale emergono principi e indirizzi decisamente innovativi rispetto al piano previgente sui quali l'Amministrazione è chiamata a riflettere traducendoli ancora in indirizzi nel Piano Strutturale e in norme cogenti nel Regolamento Urbanistico.

Solo per citare alcuni punti utili per iniziare una riflessione generale sui nuovi temi affrontati a livello di pianificazione, merita innanzitutto fare un excursus sulla struttura del piano di indirizzo che parla agli atti di pianificazione sia provinciale che comunale attraverso: indirizzi, direttive, prescrizioni e misure di salvaguardia e che individua le seguenti invarianti strutturali ovvero le risorse, i beni e le regole relative all'uso, individuati dallo statuto di cui all'articolo 5, nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, da sottoporre a tutela al fine di garantire lo sviluppo sostenibile:

La "città policentrica toscana";

La presenza "industriale"

Il patrimonio "collinare"

Il patrimonio "costiero, insulare e marino"

Le infrastrutture di interesse unitario regionale

I beni paesaggistici di interesse unitario regionale

Senza soffermarsi specificatamente su temi puntuali, che saranno presi in considerazione al momento della redazione della variante, è opportuno, fin da ora, chiarire la posizione che la Regione ha assunto per quanto concerne la invariante strutturale "Il patrimonio collinare" intesa come "ambito o contesto territoriale – quale ne sia la specifica struttura e articolazione orografica (collinare, montana, di pianura prospiciente alla collina ovvero di valle) – con una configurazione paesaggistica, rurale o naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume per la nazione e per la comunità internazionale" (art. 20.2 del PIT).

Fra i suoi "metaobiettivi" (cioè gli indicatori di "cosa e quando "si può" fare nel por mano alle risorse del territorio in funzione dei beni e dei valori che quel patrimonio racchiude in atto o in potenza") il PIT include quello di "tutelare il valore del patrimonio "collinare"

della Toscana” (PIT - documento di Piano, punto 6.3.3), in quanto “uno dei fattori salienti della qualità del territorio toscano, cioè della sua universale riconoscibilità [...] a forte rischio di erosione [dovuta a] una pervasiva aggressione della rendita immobiliare, al diffondersi delle sue sollecitazioni all’utile immediato e a crescenti insediamenti e lottizzazioni che non dialogano con il paesaggio né con il contesto rurale e che si segnalano per un qualità architettonica e manifatturiera molto spesso scadente”.

Sulla base di questa constatazione, il metaobiettivo indica che "l'urbanizzazione ed edificazione nelle campagne possono aver luogo solo come ipotesi pianificatoria e progettuale tanto eccezionale quanto eccellente. [...] Occorre che siano in gioco visioni e operazioni che investano "un sistema" territoriale e una filiera di opportunità e di funzioni, non interventi che pretendono la propria legittimazione in virtù dell'autovalorizzazione immobiliare specifica e peculiare dei beni che ne sono oggetto".

Ciò premesso, "la Regione considera altamente auspicabile che, ai fini suddetti e laddove necessario, gli strumenti di governo del territorio ridefiniscano, in coerenza con il presente indirizzo, le proprie acquisite opzioni pianificatorie e che altrettanto avvenga, per quanto di competenza, per gli atti di governo territoriale. In parallelo, la Regione ritiene che il governo del territorio debba assumere come modalità preferenziale [...] l’attivazione di meccanismi perequativi che consentano il trasferimento delle sollecitazioni all’urbanizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggiore fragilità paesistica e ambientale”.

Nel PIT il “metaobiettivo” sopra sintetizzato si risolve in una serie di cautele, direttive e salvaguardie destinate specificamente alle aree appartenenti al “patrimonio collinare”.

L’art.36.2 del PIT prevede che, nelle more dell’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla disciplina contenuta nel PIT e nelle more dell’attuazione dell’intesa fra Regione e Ministero dei Beni Culturali, i comuni (a far data dalla pubblicazione sul BURT della notizia dell’adozione del PIT) debbano trasmettere alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non approvati che interessano beni paesaggistici riconosciuti. La Regione provvederà a indire conferenze di servizi “allo scopo di verificare [...] l’adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica di detti piani attuativi, anche al fine di semplificare il successivo iter autorizzativo che, in caso di esito positivo, consisterà nella mera verifica di conformità dei singoli interventi con il piano attuativo”.

L’art.21 del PIT introduce poi una serie di “direttive ai fini della conservazione attiva” del valore del patrimonio collinare toscano.

In particolare, l’art.21 stabilisce che gli strumenti di pianificazione territoriale possano prevedere “interventi di recupero e riqualificazione di beni esistenti [...] ovvero interventi di nuova edificazione” [...]

Direttive e prescrizioni ulteriori alla potestà pianificatoria degli enti locali toscani, ancora con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente e degli interventi di nuova edificazione in ambiti collinari, sono le seguenti:

- disincentivazione delle “aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il patrimonio collinare” (art.21.2 del PIT);
- necessità, in tali zone, di “evitare le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana” (art.21.7);

-incentivazione – anche mediante accordi promossi dalla Regione – di “misure perequative per dislocare la realizzazione [degli interventi] in aree diverse da quelle di maggior pregio o maggiore fragilità paesistica e ambientale”.

“considerano equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione” (art.23.1);

-previsione di nuovi impegni di suolo per usi integrati con quelli agricolo-forestali (quali usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca e per il tempo libero) solo “previa individuazione degli elementi strutturali dei paesaggi collinari” e previa definizione di una disciplina paesaggistica “che garantisca il corretto inserimento di un’architettura di qualità” (art.23.2);

-previsione per cui nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo-forestali, anche se ritenuti ammissibili, debbano “concorrere alla tutela ed alla riqualificazione dei modelli insediativi esistenti” (art.23.4);

-necessità che i Piani Territoriali di Coordinamento indichino “gli ambiti intercomunali ove per la realizzazione di nuovi impegni di suolo si renda necessario un accordo di pianificazione tra i comuni per ottimizzare le scelte localizzative e per definire modalità di perequazione intercomunale” (art.23.3).

Fino al momento in cui gli strumenti di pianificazione territoriale comunali non si saranno adeguati alle direttive del PIT volte a “impedire usi impropri o contrari al valore identitario”, il PIT prevede che “sono da consentire, fatte salve ulteriori limitazioni stabilite dagli strumenti della pianificazione territoriale o dagli atti di governo del territorio, solo interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza cambiamento di destinazione d’uso, né eccessiva parcellizzazione delle unità immobiliari” (art.21.8). Sono invece consentiti gli interventi “funzionali all’esercizio dell’attività delle aziende agricole se ed in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi” (art.21.9).

Particolare interesse per le peculiarità del Comune di Bibbona è rappresentato dall’art.27 dello Statuto “Il patrimonio costiero, insulare e marino della Toscana come agenda per l’applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive ai fini della conservazione attiva del suo valore” nel quale si rinvia in riferimento alle previsioni di nuovi insediamenti sui territori litoranei al 2° meta obiettivo del punto 6.3.3 sottoparagrafo 2 del Documento di Piano del PIT.

Il PIT distingue fra “direttive” e “prescrizioni” (o misura di salvaguardia). Lo stesso art.21.8, che pure è scritto con un linguaggio “prescrittivo”, costituisce invece una “direttiva”.

La Regione intende questa distinzione nel senso che “le direttive sono norma d’indirizzo la cui eventuale inosservanza ad opera degli enti locali presuppone una specifica motivazione che la Regione vaglia ai fini degli atti conseguenti di propria competenza; le direttive orientano ma non vincolano l’autonomia locale, se non all’obbligo di motivazione in caso d’inosservanza” mentre le “prescrizioni” impongono o vietano comportamenti amministrativi, e la loro inosservanza comporta l’illegittimità degli atti in cui quei comportamenti si traducono” (Osservazioni al PIT).

Ancora secondo la Regione, gli atti di governo del territorio - come i piani attuativi - adottati prima dell’entrata in vigore del PIT sono subordinati, oltre alle norme di salvaguardia che li riguardano (cioè essenzialmente ai divieti dell’art.36 comma 2 e ss.),

“all’obbligo di motivazione per le eventuali non ottemperanze alle direttive del PIT concernenti gli atti medesimi”. La Regione peraltro sottolinea come “permane, nella logica e nella filosofia istituzionale che presiedono al PIT, l’opportunità di provvedere alle necessarie verifiche di coerenza oltre che ai piani strutturali, alle prescrizioni del PIT”.

D’altra parte, come anticipato, la verifica di coerenza fra gli atti di governo del territorio e gli obiettivi della pianificazione adottati a livello sovracomunale è prevista come un passaggio ineludibile della valutazione integrata di cui all’art. 11 della L.R. 1/05. Lo stesso PIT individua proprio nelle procedure di valutazione integrata come strumento privilegiato per la “messa in opera delle opzioni statutarie e strategiche” del PIT (art.38).

3.3. Rapporti con il piano paesaggistico

La Regione sta predisponendo il Piano Paesaggistico e con deliberazione della Giunta Regionale di avvio del procedimento n. 947 del 17 novembre 2008, è stata avviata la procedura di implementazione del PIT in relazione alla disciplina paesaggistica, successivamente (16 giugno 2009) il Consiglio Regionale ha adottato il Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico in attuazione del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Esso rappresenta l’implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell’articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Il Comune di Bibbona fa parte dell’ambito n.22 “Maremma Settentrionale”, la scheda di cui si dovrà comunque tener conto nella stesura delle varianti è costituita dalle seguenti sezioni:

Sezione 1 Caratteri strutturali del Paesaggio (quadro conoscitivo)

Sezione 2 Valori Paesaggistici (quadro conoscitivo)

Sezione 3 Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità azioni prioritarie (allegati alla disciplina)

Sezione 4 Beni paesaggistici soggetti a tutela ai sensi dell’art.136 del D.Lgs. 22/01/2004 n.142,

4. Iter procedurale della variante al P.S. ed al R.U.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 102 del 30.11.2009, dichiarata, è stato dato avvio al relativo procedimento di contestuale variante al P.S. ed al R.U. ai sensi dell’art. 15 della Legge Regionale n. 1/2005 e successive modifiche e integrazioni,

Successivamente è stato redatto il Documento di “Rapporto Ambientale Preliminare/Valutazione Integrata Iniziale” relativamente alle due varianti in corso di elaborazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 30.04.2010, e recepito dall’“Autorità Competente” con deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 04.05.2010, dichiarata.

Con la predetta deliberazione C.C. n. 37 del 30.04.2010, è stato altresì avviato il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) secondo quanto disposto del D.Lgs 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. e dalla L.R. 12 febbraio 2010, n. 10 e s.m..

5.Caratteri generali relativi alle varianti

Nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale il primo obiettivo nel redigere le varianti è stato quello della trasparenza delle scelte, della condivisione e della partecipazione della comunità. Le varianti al P.S. ed al R.U. hanno tentato prima di tutto di rispecchiare le aspettative della comunità e rispondere alle esigenze strategiche di sviluppo e crescita del territorio, intese come valorizzazione e razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali, economiche. Infatti, il saper utilizzare il patrimonio ambientale e culturale si traduce nell'incremento del valore dello stesso in termini di maggiore disponibilità di risorse naturali, economiche, sociali.

A questo proposito diventano fondamentali le regole di sostenibilità che oltre ad avere carattere edilizio - urbanistico dovranno interessare anche la sfera organizzativa-comportamentale. Il cambiamento dello stile di vita in questi termini consentirà di preservare le risorse non riproducibili, ridurre gli sprechi, aumentare l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti rinnovabili e nello stesso tempo conservare o migliorare la qualità di vita attuale.

6.La variante al Piano Strutturale

6.1. Obiettivi e azioni conseguenti

L'Amministrazione comunale, si è posta i seguenti obiettivi generali:

- La valorizzazione turistica della fascia costiera e della collina rurale
- Il potenziamento dei servizi nei sistemi insediativi
- La promozione della costa e della collina rurale
- L'individuazione di aree per le energie rinnovabili

6.2. Le “linee guida” per il conseguimento degli obiettivi

1.La valorizzazione turistica della fascia costiera e della collina rurale

Ridefinizione della nuova normativa inerente i campeggi presenti nella fascia pinetata. Nuova normativa per la trasformazione dei campeggi in villaggi turistici. Riconversione in posti letto delle piazzole dei campeggi con un rapporto di 1 a 4. Ridistribuzione dei posti letto delle attività ricettive nelle varie UTOE. Previsione di un parco acquatico a Marina di Bibbona. Previsione di nuovi posti letto nell'UTOE agricola 1.B.2 “Aree a prevalente connotazione rurale”. Previsione di aree per agricampeggi in zona collinare. Previsione di

un parcheggio pubblico ad uso turistico nell'area boscata della Magona nell'UTOE 2.B.1 "Magona".

2. Il potenziamento dei servizi nei sistemi insediativi

Rettifica dei perimetri delle varie UTOE per l'inserimento di servizi pubblici (nuovo parcheggio a Bibbona). Previsione di orti urbani a Bibbona - via della Camminata e a Marina di Bibbona lungo la ferrovia. Variazione della scheda ISAC nell'UTOE 1.C.3 "Insediamenti localizzati delle attività" con l'inserimento di previsioni di area PEEP e caserma Carabinieri oltre alla residenza.

3. La promozione della costa e della collina rurale

Previsione di "Parco a Tema – Stalle Nuove" nell'UTOE 1.A.2 "Pianura sub-litoranea". Modifica della normativa per permettere la previsione di attività culturali (musei, mostre, esposizioni) all'interno dell'UTOE 1.D "Corridoio infrastrutturale". Previsione del "Parco Acquatico" all'interno dell'UTOE 1.C.1 "Marina di Bibbona". Consentire all'interno dell'UTOE 1.A.2 "Pianura sub-litoranea" di realizzare unità abitative per imprenditori agricoli professionali".

4. L'individuazione di aree per le energie rinnovabili

Previsione di parco fotovoltaico all'interno dell'UTOE 1.A.2 "Pianura sub-litoranea".

6.3. Motivazione delle scelte effettuate

Con riferimento alle modifiche al P.S. vigente che riteniamo essere più significative si riportano di seguito alcune considerazioni che hanno determinato le scelte progettuali:

-Modifiche all'art.15 UTOE 1.A.1 - Fascia litoranea e delle dune pinetate

La modifica apportata alle disposizioni vincolanti in riferimento alla riduzione da 200 mq a 75 mq per posto tenda, è legata a precise valutazioni effettuate dall'Amministrazione Comunale, formalizzate con deliberazione della Giunta Comunale n. 111 del 20.07.2010 dalla quale si legge "*Per quanto concerne l'onere per la cessione o monetizzazione di aree per la formazione del "Parco del Litorale", viene inserita una integrazione che prevede anche la possibilità di cedere aree anche in altre parti del territorio comunale. L'area da cedere passerà da 200 mq. per piazzola a 75 mq. per piazzola. Questo per armonizzare il rapporto tra superficie e posto tenda del Regolamento Urbanistico con la specifica normativa regionale. Infatti la normativa regionale (L.R. T. 42/00 e relativo Regolamento n. 18/R) prevede 70 mq. per i campeggi a 2** stelle e 80 mq. per i campeggi a 3*** stelle. Sarebbe quindi irragionevole prevedere la cessione o monetizzazione di aree riferite alle piazzole, di superficie addirittura superiore al doppio di quella media necessaria per la piazzola stessa.*"

-Modifiche all'Art. 23. UTOE 1.C.3 - Insediamenti localizzati delle attività

Con riferimento all'area ex-ISAC, si precisa che la volumetria che era stata assegnata ad attività ricettive (per 100 posti letto), viene interamente assegnata ad uso residenziale. La motivazione di questa scelta è legata alla constatazione in questi anni di vigenza del P.S., che l'area in oggetto non possiede le caratteristiche idonee per l'uso ricettivo. Allo scopo di incentivare il recupero e la riqualificazione di un'area strategica per il territorio di Bibbona, si propone l'uso residenziale, riservando una quota del dimensionamento all'edilizia sociale. Con riferimento alla tabella dell'art.36 della tavola "C", si precisa che pur verificandosi un aumento nel dimensionamento generale del residenziale, in conseguenza alla scelta sopra richiamata, contemporaneamente si verifica una sostanziale riduzione del carico urbanistico riferito all'abbattimento dei 100 posti letto che dovevano essere accolti nella volumetria che ha subito la variazione di destinazione d'uso.

-Modifiche al sistema insediativo UTOE 1.C.3

In data 24.09.2008 con Delibera di Giunta Comunale n.128 il Comune di Bibbona ha avviato la variante al P.S. per la modifica della perimetrazione dell'UTOE 1.C.3. Tale procedimento non si è concluso e con la presente variante si intende includere anche le modifiche di cui sopra, rinunciando di fatto alla procedura aperta con tale atto.

L'obiettivo della variante è quello di ridefinire il perimetro dell'UTOE 1.C.3 e di conseguenza quello dell'UTOE 1.B.1. L'UTOE 1.C.3 "Insediamenti localizzati delle attività" è normata all'art.23 degli "Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio" Tavola C. L'area in oggetto, denominata del Mannaione, all'incrocio fra via della Camminata e via del Paratino, possiede caratteristiche artigianali-commerciali e di servizio. Proprio per sopravvenute esigenze delle attività produttive presenti sull'area si rende necessario un ampliamento del sistema insediativo.

- Revisione e aggiornamenti dei posti- letto tra UTOE

In questa fase si ritiene opportuno aggiornare la distribuzione dei posti-letto che sono stati assegnati tra le varie UTOE, poichè risulta evidente un esubero degli stessi in alcune zone a discapito di altre.

-Modifica perimetro "aree a servizio per il turismo"

Nella tavola grafica 2.0 "SOTTOSISTEMI E UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI", è stato modificato l'areale relativo ad "aree a servizio per il turismo". Tale modifica è un semplice aggiornamento cartografico, in quanto tale areale era stato già modificato con la variante al piano strutturale relativa all'"area Golf".

6.4. Elenco degli elaborati variati

A seguito della variante in oggetto vengono variati esclusivamente i seguenti elaborati:

- Tavola C - Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio
- Tavola 1.0 - I Sistemi, nella scala di 1:25.000
- Tavola 2.0 - I Sottosistemi e le Unità Territoriali Organiche Elementari, nella scala di 1:25.000

7. La Variante al Regolamento Urbanistico

7.1. Obiettivi e azioni conseguenti

La concezione generale del R.U. è improntata ad alcuni principi di base in attuazione del P.S., della legislazione regionale e degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati che da essa discendono.

La variante al R.U. costituisce un essenziale complemento di specificazione e attuazione del P.S.. E' da rilevare che la variante al R.U. viene redatta contestualmente alla variante al P.S.. Questa modalità ci ha permesso un diretto controllo e una verifica in tempo reale della coerenza tra i due strumenti.

Nel processo di formazione della variante al R.U., la partecipazione è assunta come metodo concorrente alla definizione del piano e pertanto non risulta limitata alla valutazione integrata, bensì estesa all'intero processo. Ad essa sono dedicate risorse umane ed economiche e lo spazio pubblico di effettivo incontro della Comunità locale.

I principi di governo che hanno orientato le scelte regolative del R.U. sono volte al conferimento di qualità insediativa al paesaggio attraverso la rimozione di fattori di criticità e l'introduzione di fattori di equilibrio e di potenziamento prestazionale e alla salvaguardia degli spazi aperti esterni ai nuclei consolidati attraverso il recupero o la valorizzazione della funzione pubblica.

I contenuti della variante al RU si differenzieranno, come richiesto dalla L.R. 1/2005, in regole per la gestione degli assetti esistenti e regole per la gestione delle trasformazioni previste, individuando per ciascuna categoria obiettivi generali riferiti ai diversi ambiti di azione del R.U. e finalità specifiche legate all'articolazione territoriale in Unità Territoriali Omogenee Elementari.

7.2. Dettaglio delle modifiche al R.U.

Alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate le seguenti modifiche:

Art. 24

Al comma 6, per quanto concerne il Complesso del Residence "Bolgherello" a Marina di Bibbona, al quale erano stati già assegnati 150 posti letto, si prevede la possibilità di trasformarsi in R.T.A. con i parametri di riferimento di cui all'art. 41 c. 4 lett. e), l'attuazione potrà avvenire mediante Permesso di Costruire convenzionato.

Al comma 7, per quanto concerne il lotto di completamento D in loc. La California, la volumetria prevista a destinazione residenziale viene aumentata da da mc. 1.028 a mc. 2.000. In questo modo viene incrementato l'indice fondiario ed adeguato al contesto circostante.

Ancora al comma 7, vengono previsti due lotti di completamento adiacenti a Bibbona, il lotto F ed il lotto G, che vanno a sostituire la Scheda Normativa n. 8 "I Pratonì". In questo modo si prevedono i due lotti di completamento anziché un Comparto, rilevando che

l'area è già urbanizzata e quindi non opportuno l'attuazione tramite piano di lottizzazione. La volumetria ammissibile rimane invariata che corrisponde a mc. 4.200. Tale volumetria viene ripartita in modo proporzionale alla superficie dei lotti: mc. 2.315 per il lotto F e mc. 1.885 per il lotto G, ai quali va aggiunta l'eventuale volumetria legittimamente realizzata presente sui lotti.

Le previsioni dei due lotti si attueranno mediante P.D.C. convenzionato che garantisca per il lotto F parcheggi pubblici di mq. 600 e la viabilità di accesso; per il lotto G parcheggi pubblici per almeno mq. 800. Tutti e due i lotti dovranno garantire l'accesso a quello adiacente.

Art. 25

Viene aggiunto un comma, il n. 6, che prevede al "Condominio Bolgherello" a Marina di Bibbona la possibilità di realizzare una struttura per "sala riunioni" a servizio del Condominio, per una slp max di mq. 500, aventi caratteristiche tipologiche proprie degli edifici circostanti.

Art. 26

Al comma 5 lett.b): viene prevista la possibilità di sopraelevazione come gli edifici circostanti, per quanto concerne il fabbricato attualmente ad un piano e destinato ad "Attività Urbane", nonché il retrostante edificio ad uso residenziale, in Via dei Cavalleggeri Nord – Piazza delle Margherite, a Marina di Bibbona.

Al comma 6: a seguito del riconfinamento delle UTOE, viene sostituito l'UOTE 1A1 con l'UTOE 1C1, in quanto i lotti di completamento previsti in questa area, passano dall'UTOE 1A1 all'UTOE 1C1.

Viene inserito un nuovo lotto di completamento (Lotto C), con volumetria massima residenziale pari a mc. 300; detto lotto viene scorporato dal previgente perimetro della Scheda normativa n. 8 "I Sorbizzi".

Art. 34

Al comma 5: per dare la possibilità di effettuare gli interventi previsti nel "Territorio Aperto", vengono equiparate le "Aree di Frangia" presenti a La California e che si attestano sulla S.P. 39 (ex Via Aurelia).

Art. 39

Al comma 2: viene prevista la possibilità di posizionare strutture prefabbricate a servizio della Fiera della Zootecnia e delle altre Feste paesane. Detta area viene inoltre ampliata anche cartograficamente.

Art. 41

Viene rettificata la tabella relativa ai posti letto, all'Albergo Varo e viene corretto il numero dei posti letto che passa da 443 (per un refuso nella precedente variante) a 43, e viene inserito un nuovo titolo nell'ultima colonna Variante 2010.

Per quanto concerne i Campeggi in area pinetata, viene abrogata il divieto di installazione di bungalows o altra struttura fissa nelle piazzole.

Vengono anche consentiti prelievi di acqua dal suolo, in presenza di apposito studio di settore. Per quanto concerne l'approvvigionamento idrico che deve avvenire mediante allaccio alla rete idrica, è stata inserita la parola "di norma".

E' stato abrogato l'obbligo di riservare un'area per l'accoglienza delle roulotte, a seguito dell'ormai o scarso uso di questo mezzo.

Per quanto concerne il divieto delle costruzioni destinate ad abitazioni, è stata aggiunta la deroga per quelle esistenti alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico.

E' stata prevista la possibilità di installare strutture leggere per una sup. max di mq. 600, per la cura del corpo ed impianti sportivi in genere.

Per quanto concerne l'onere per la cessione o monetizzazione di aree per la formazione del "Parco del Litorale", viene inserita una integrazione che prevede anche la possibilità di cedere aree anche in altre parti del territorio comunale. L'area da cedere passerà da 200 mq. per piazzola a 75 mq. per piazzola. Questo per armonizzare il rapporto tra superficie e posto tenda del Regolamento Urbanistico con la specifica normativa regionale. Infatti la normativa regionale (L.R.T. 42/00 e relativo Regolamento n. 18/R) prevede 70 mq. per i campeggi a 2** stelle e 80 mq. per i campeggi a 3*** stelle. Sarebbe quindi irragionevole prevedere la cessione o monetizzazione di aree riferite alle piazzole, di superficie addirittura superiore al doppio di quella media necessaria per la piazzola stessa.

Viene prevista inoltre la monetizzazione e/o cessione di aree per pubblico interesse, in sostituzione del parco pubblico in origine previsto tra il Campeggio "Le Esperidi" ed il Campeggio "Casa di Caccia". Questa previsione deriva dal fatto che l'interesse pubblico attuale non è quello di avere un parco pubblico in aree già ricche di verde di proprietà della pubblica amministrazione, ma è quella di reperire risorse o aree da destinare ad attività di interesse pubblico ad uso della collettività.

La quantificazione del valore delle aree da monetizzare e/o cedere verrà calcolato prendendo, come parametro, il valore stabilito dal rapporto di 75 mq. a piazzola prima citato. Detto valore sarà diviso per l'area attualmente a campeggio e il risultato moltiplicato per l'area attualmente a parco.

Art. 45

Viene inserito il nuovo comma 2 che prevede la possibilità di realizzare autorimesse private nel parcheggio in previsione a Bibbona, Via della Steccaia.

Viene inserito anche un comma 3 che prevede la possibilità della realizzazione di un Parco Acquatico, in località "Lenzata della Casetta", in Via dei Cipressi a Marina di Bibbona.

Art. 46

Viene prevista la possibilità di realizzazione di parcheggi pubblici nell'area contraddistinta dal numero 1 nella Tavola Grafica di Bibbona, viene prevista inoltre la realizzazione della sede della Pubblica Assistenza per una slp max. di mq. 600.

Art. 47

PP4 – Parco Agricolo California-Mannaione

Nell'area a ridosso della lottizzazione Mannaione, viene prevista la possibilità di realizzazione di un "Orto Botanico" a servizio delle attività esistenti.

PP5– Parco del Litorale

Viene abrogato il periodo relativo al parco pubblico previsto tra i Campeggi “Le Esperidi” e “Casa di Caccia”.

In prossimità della “Villa Ginori”, viene ammessa la realizzazione di una struttura in legno a servizio di “area per la balneazione marina”, avente le caratteristiche di cui all’art. 19 delle N.T.A. del “Piano della Costa”.

In località “Gineprino”, nel Tombolo meridionale, viene prevista una struttura per servizi che sarà realizzata previa cessione dell’accesso al mare dal “Parcheggio del Gineprino” alla spiaggia.

PL1 – Parco Lineare della Camminata

Viene cassata la previsione del distributore di carburante ed inserita la previsione per orti urbani su terreni pubblici o privati.

Art. 54

Viene normata l’attività di agricampeggio, che sarà consentita su tutto il territorio aperto del Comune, ad eccezione dell’UOTE 1A1 e, per quanto concerne l’UTOE 1A2, viene limitata a 8 piazzole.

Viene limitata la possibilità della realizzazione di parchi fotovoltaici al solo ambito ricadente nel “trapezio” compreso tra il “Fosso del Livrone”, il “Fosso dei Sorbizzi” ed il “Sottosistema 1D”.

Vengono invece consentiti su tutto il territorio aperto i pannelli fotovoltaici e solari solo sul tetto dei fabbricati.

Per quanto concerne gli altri impianti a fonti rinnovabili, viene aggiunto il comma 6 che rimanda al Piano Energetico Provinciale.

Art. 60

Viene prevista, per questo tipo di annessi, la possibilità della realizzazione di un servizio igienico.

Art. 63

Viene completamente modificata la normativa sugli “Orti Urbani”. Vengono suddivisi in orti su area privata e su area pubblica e si indicano le zone dove è possibile realizzarli.

La superficie prevista è di mq. 500 e sulla stessa sarà possibile realizzare un piccolo manufatto in legno di mq. 10 di superficie.

Art. 70

Si prevede la possibilità della realizzazione di una struttura in legno a servizio delle aree per la balneazione marina (già citata nell’art. 47 in riferimento al “Parco del Litorale”).

Viene abrogato il riferimento alle Attività Ricettive (AR) in quanto, con il riconfinamento delle UOTE, in questa UTOE non sono più previste Attività Ricettive.

Vengono vietati i campeggi temporanei.

Art. 71

Si prevede la possibilità della realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo per gli Imprenditori Agricoli Professionali.

Si ammettono i locali interrati nelle aree dove non è presente il rischio idraulico.

Si prevede la possibilità di realizzare un parco fotovoltaico in una precisa zona della UTOE..
Vengono vietati i campeggi temporanei.

Art. 72

Viene limitato il divieto di realizzare locali seminterrati o interrati alle sole aree soggette a rischio idraulico, invece che in tutta l'area della UTOE, come in precedenza normato.

Vengono consentiti "Orti Urbani" ai sensi dell'art. 63 delle N.T.A..

Art. 73

Viene limitato il divieto di realizzare locali seminterrati o interrati alle sole aree soggette a rischio idraulico, invece che in tutta l'area della UTOE, come in precedenza normato.

Vengono aumentati i posti letto disponibili in questa UTOE, che passano da 220 a 300.

50 di questi (prima erano 20), potranno essere assegnati mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico-ambientale e, viene aggiunta con la presente Variante, la possibilità di utilizzarli anche per ampliamenti delle attività integrative dell'agricoltura, secondo uno specifico Regolamento Comunale.

Nel Comparto del Golf, da 200 posti letto si passa a 250 (sempre comunque ricompresi nel totale dei 300 posti letto prima citati). Questo per uniformare lo standard dei posti letto con progetti analoghi per campi da golf.

Vengono consentiti "Orti Urbani" ai sensi dell'art. 63 delle N.T.A..

Art. 74

Viene limitato il divieto di realizzare locali seminterrati o interrati alle sole aree soggette a rischio idraulico, invece che in tutta l'area della UTOE, come in precedenza normato.

Viene inserito il comma 8 che ammette attività culturali e altro in edifici esistenti.

Art. 75

Al nuovo comma 10 viene abrogato l'obbligo del Piano Attuativo per il PAAPMA (prima PMAA) per la realizzazione di annessi agricoli.

Viene previsto un parcheggio pubblico a ridosso della "Macchia della Magona", per scopi turistici, avente superficie massima di mq. 2.000 che non dovrà prevedere superfici impermeabili.

Art. 77

Per l'attività esistente di cui al comma 5, viene inserita la possibilità di realizzazione di un immobile artigianale avente slp max. di mq. 300, e attività di stoccaggio e lavorazione inerti.

Art. 78

Al comma 1 viene abrogato l'obbligo del Piano Attuativo per il PAAPMA (prima PMAA) per la realizzazione di annessi agricoli.

Art. 80

Viene completamente abrogato il comma 7 che vietava i manufatti agricoli per il tempo libero.

Art. 83

Viene consentita l'asfaltatura con conglomerato bituminoso colorato, previa acquisizione dell'Atto di Assenso ex art. 79 c. 4 L.R.T. 1/05, per una serie di strade vicinali, sia per tutto il tratto che per tratti parziali.

Art. 88

L'obbligo di attuare forme di risparmio idrico è stato esteso a tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia e a tutti gli interventi di lottizzazione, indipendentemente dal fabbisogno idrico annuo (prima era obbligatorio oltre il fabbisogno di 9.000 mc/anno di acqua).

Art. 93 bis

In conformità al Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino "Toscana Costa", è stato specificato che l'edificazione è ammessa solo previa o "contestuale" attuazione delle opere per la messa in sicurezza idraulica.

E' stato inoltre aggiunto un periodo che condiziona l'abitabilità e/o l'agibilità degli immobili al collaudo delle opere di messa in sicurezza idraulica.

Art. 94

E' stato abrogato l'obbligo del Nulla Osta ASL per gli impianti di telefonia mobile, in quanto la competenza da alcuni anni è esclusiva di ARPAT.

Alle Schede allegate alle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico sono state apportate le seguenti modifiche:

Scheda n. 1 UTOE 1A2

Nei sub-comparti 1.1, 1.4 e 1.5 è stata inserita la destinazione di "Servizi" (S3) per la realizzazione di un "Parco a Tema".

Per il sub-comparto 1.3 è stato specificato che trattasi del Campeggio condonato "Arcobaleno 4" per il quale è stata data la possibilità della trasformazione in R.T.A. o Albergo con l'abbattimento del 50% dei posti letto e con i parametri di cui all'art. 41 delle N.T.A..

Per il sub-comparto 1.4 è stata prevista la destinazione ad "Attività Urbane".

Per quanto concerne lo strumento di attuazione, viene previsto il "Piano Attuativo", invece del "Programma di attuazione".

Scheda n. 1 UTOE 1B2

Vengono escluse dal perimetro del Golf altre due particelle e conseguentemente viene rettificata la superficie complessiva del Comparto, che passa da 762.300 mq. a 754.570 mq..

Vengono aumentati i posti letto, che passano da 200 a 250.

Viene inserita la possibilità di effettuare “Attività Urbane”, limitatamente al commercio di prodotti tipici locali legati all’attività golfistica e dell’artigianato locale.

Viene prevista la possibilità di realizzare un percorso golfistico minore senza l’obbligo di utilizzare tutta l’area ricompresa nel Comparto.

Scheda n. 1 UTOE 1C2

Viene prevista anche la destinazione ad “Attività Ricettive” R.T.A. o Albergo, oltre al Villaggio Turistico o al mantenimento del Campeggio. Nel caso di Villaggio Turistico o R.T.A. i posti letto saranno abbattuti del 50% e passeranno da 2.380 a 1.190.

Dal momento che la scheda racchiude complessivamente 3 campeggi (Arcobaleno 1, Arcobaleno 2 e Rosa dei Venti), viene data la possibilità di fare interventi anche singolarmente.

Per gli strumenti di attuazione, viene specificato che occorre il Permesso di costruire nel caso vengano installate case mobili nel Campeggio e Piano Attuativo convenzionato nel caso di realizzazione di Villaggio Turistico, Albergo o R.T.A..

La superficie del Comparto viene ampliata e passa da mq. 99.915 a mq. 123.888. Rimane invariato il carico urbanistico.

Scheda n. 2 UTOE 1C1

Viene inserita la possibilità di realizzare un magazzino di mq. 50 di slp a servizio del Ristorante, strutture leggere per un max di mq. 100 e una piscina comunale a servizio del Campeggio Comunale.

Scheda n. 5 UTOE 1C1

Viene inserita, nelle “condizioni alla trasformazione”, l’obbligo della realizzazione del tratto di pista ciclabile che ricade in questo Comparto.

Viene modificato l’estratto cartografico della Scheda che prevede al suo interno la pista ciclabile.

Scheda n. 8 UTOE 1C1

Viene specificato che complessivamente questa Scheda ha un carico urbanistico di 74 posti letto, di cui 40 già realizzati in R.T.A. e 34 aggiunti con la Variante del 2008.

Viene rettificato il confine dell’UTOE e quindi quasi la totalità della superficie va a ricadere nell’UTOE 1C1, con conseguente modifica della parte grafica della Scheda.

Scheda n. 12 UTOE 1C1

Viene rettificato il numero dei posti letto attuali, che sono 376 (85 piazzole + 9 bungalows) e non 325.

Si prevede la possibilità di confermare la destinazione a Campeggio, oppure di trasformarsi in R.T.A. con l’abbattimento del 50% dei posti letto, che passano quindi a 188. Nel caso di trasformazione in R.T.A., 100 posti letto rimangono in questa Scheda e 88 vengono trasferiti nel Comparto 18, che è situato di fronte al Comparto oggetto della presente Scheda.

Scheda n. 13 UTOE 1C1

All'interno della Scheda 13 è inserita la Scheda 18 che viene ampliata, e quindi viene diminuita la superficie complessiva che passa da mq. 173.110 a mq. 162.221 e conseguentemente viene ridisegnata la Scheda.

Viene prevista la possibilità di realizzare parcheggi, aree sosta camper e rimessaggio roulotte, fino all'adozione degli interventi previsti.

Scheda n. 14 UTOE 1C1

E' stato rettificato un errore grafico sul contorno del Sub-comparto 14.1, commesso in occasione della redazione della Variante 2008, a confine con il fabbricato esistente, ampliando l'area e ripristinando la precedente linea di confine. Di conseguenza, è variata leggermente la superficie complessiva del Comparto, che passa da mq. 89.120 a mq. 89.608.

Per quanto concerne lo strumento di attuazione, viene previsto il "Piano Attuativo", invece del "Programma di attuazione".

Scheda n. 16 UTOE 1C1

Aggiornato l'esatto numero di posti letto: 318.

Scheda n. 17 UTOE 1C1

E' stato rettificato il confine tra l'area alberghiera e l'area comunale adibita a verde pubblico (area boscata).

Quanto sopra si rende necessario in quanto è stato accertato che il confine catastale tra le due proprietà non corrisponde al confine reale.

Infatti, durante la pulizia dell'area a confine con la proprietà comunale sono stati rinvenuti i vecchi "termini catastali" e le vecchie reti metalliche (vecchie di oltre 40 anni).

La Società proprietaria dell'area alberghiera ha fatto richiesta di riconfinamento dei terreni tra le due proprietà, in quanto la situazione catastale risultante dalle mappe, non corrisponde alla situazione reale sul posto. A seguito di verifiche strumentali è stato infatti accertato che una parte dei terreni di proprietà comunale risultano all'interno della vecchia recinzione che delimita il confine, mentre una parte dei terreni di proprietà della Società risultano fuori da detta recinzione.

Inoltre la situazione suddetta ha riscontrato anche errori nella cartografia del Regolamento Urbanistico, in quanto la delimitazione urbanistica dell'area alberghiera non corrisponde a quella reale sul posto.

Da far presente inoltre che ENEL Energia ha chiesto alla Società proprietaria dell'area alberghiera una fascia di rispetto di 20 mt. dalla cabina elettrica privata e che da una parte i terreni interessati sono di proprietà comunale.

L'Amministrazione Comunale, a seguito di specifica richiesta, e valutata attentamente la situazione, si è resa disponibile a trovare una soluzione che potesse sanare le inesattezze accertate e ha individuato, con la collaborazione dei Tecnici Comunali, una linea "spezzata" di nuovo confine tra l'area alberghiera e quella comunale, sulla quale è stato effettuato un frazionamento (notificato al Comune in data 02.02.2010 prot. n. 825 e

approvato dall'Agencia del Territorio di Livorno in data 04.02.2010 prot. n. 2010/LI0013172).

E' stato infine sottoscritto un contratto preliminare di compravendita in data 19.02.2010 – Rep. n. 2331, avente ad oggetto le particelle derivanti dal frazionamento suddetto, che saranno cedute dall'Amministrazione Comunale alla Società proprietaria dell'area alberghiera, per una superficie complessiva di mq. 3.005.

E' stata conseguentemente corretta la superficie del Comparto, che passa da mq. 4.655 a mq. 5.437, come è stata corretto anche l'estratto cartografico.

Da notare che la differenza tra la precedente superficie e quella attuale è di mq. 3.030, ma in realtà esisteva un errore di confine sulla vecchia cartografia, come prima evidenziato, infatti l'esatto ampliamento del Comparto, riferito alle proprietà catastali, è pari a mq. 3.005, così come risulta dal frazionamento prima citato.

Scheda n. 18 UTOE 1C1

Viene ampliata l'area del Comparto e quindi la stessa passa da mq. 3.790 a mq. 14.688.

I posti letto passano da 34 a 122 (di cui 88 trasferiti dal vicino Comparto 12).

Viene tolto il riferimento all'ammissibilità condizionata al rischio idraulico, in quanto con apposito studio idraulico fatto proprio dall'Amministrazione Comunale con atto del Responsabile Area "Edilizia Privata" n. 15 del 06.07.2010, è stato dimostrato che su detta area insiste attualmente rischio idraulico con tempo di ritorno duecentennale e non più ventennale, e quindi è possibile la pianificazione urbanistica.

E' stata ampliato il Comparto anche graficamente.

Scheda n. 2 UTOE 1C2

Per quanto concerne lo strumento di attuazione, viene previsto il "Piano Attuativo", invece del "Programma di attuazione".

Scheda n. 5 UTOE 1C2

Negli "obbiettivi" della Scheda è stato sostituito il "Piano Particolareggiato" con il "Piano Attuativo".

Per quanto concerne lo strumento di attuazione, viene previsto il "Piano Attuativo", invece del "Programma di attuazione".

E' stato modificato l'estratto cartografico della Scheda, in relazione all'ampliamento dell'UTOE.

Scheda n. 2 UTOE 1C3

A seguito dell'ampliamento del confine dell'UTOE, viene ampliata l'area del Comparto in oggetto, che passa da mq. 27.900 a mq. 38.006, fermo restando il carico urbanistico che trovava difficoltà ad essere realizzato all'interno della precedente superficie.

E' stato modificato l'estratto cartografico della Scheda, in relazione all'ampliamento dell'UTOE, del Comparto in oggetto e delle nuove previsioni urbanistiche.

Scheda n. 3 UTOE 1C3

A seguito dell'ampliamento del confine dell'UTOE, viene modificata l'area del Comparto in oggetto, che passa da mq. 28.885 a mq. 40.231, fermo restando il carico urbanistico che si riferisce al recupero dell'intera volumetria esistente che, a seguito di rilievo effettuato, risulta essere pari a mc. 28.226 e non 27.000.

Viene modificata sostanzialmente tutta la Scheda, in quanto la scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quella di non prevedere più le "Attività Urbane" e l'attività ricettiva in R.T.A.

Questo a seguito di una attenta valutazione, supportata anche a livello tecnico, in merito alla inopportunità di una nuova piccola zona commerciale (per le "Attività Urbane") a ridosso dell'Area produttiva del Mannaione, ed in merito alla destinazione di R.T.A., l'area in oggetto, considerato anche il contesto attuale relativo al settore turistico, non si presta e non ha le caratteristiche tali da giustificare e supportare in intervento di carattere turistico-ricettivo.

E' stato quindi scelto di convenzionare con il Lottizzante la realizzazione della nuova Caserma dei Carabinieri (volume max mc. 1.755), che verrà a trovarsi in un punto baricentrico e strategico all'interno del territorio Comunale (lato mare rispetto al confine del Comparto). L'ubicazione della nuova Caserma e il suo dimensionamento di massima è stato concordato con i competenti Uffici dell'Arma dei Carabinieri.

Viene prevista anche un'area PEEP per la realizzazione di immobili di edilizia residenziale pubblica, per una volumetria massima di mc. 4.388. Il lottizzante dovrà cedere un'area di idonea superficie per questa destinazione (sul lato monte del Comparto).

La restante volumetria, pari a mc. 22.083, sarà utilizzata per edifici a destinazione residenziale.

Dal momento che il nuovo confine del Comparto ingloba al suo interno anche il "Fosso degli Alberelli", sullo stesso dovrà essere effettuato un ponticello carrabile e non più una semplice passerella pedonale.

A seguito dell'ampliamento del confine del Comparto, l'area esterna al Comparto stesso che il Lottizzante dovrà cedere all'Amministrazione Comunale quale area da destinare alla "Fiera della Zootecnia, passa da mq. 36.500 a mq. 29.750.

E' stato modificato l'estratto cartografico della Scheda, in relazione all'ampliamento dell'UTOE, del Comparto in oggetto e delle nuove previsioni urbanistiche.

Scheda n. 1 UTOE 1D

Viene ricondotta la destinazione a solo Campeggio e non anche a R.T.A. e viene meglio specificata la capacità ricettiva del Campeggio stesso, che risulta essere pari a 388 piazzole, corrispondenti a 1.552 posti letto.

Scheda n. 1 UTOE 2A1b

Fermo restando il carico urbanistico di mq. 1.500 di slp, non viene più previsto il "Centro Cantoniero", ma una capannone per ricovero dei mezzi comunali sua area da cedere al Comune.

Vengono specificate le funzioni ammesse e viene prevista la possibilità di realizzare capannoni artigianali.

Viene previsto l'obbligo della cessione al Comune di un'area per "Orti Urbani" di cui all'art. 63 delle N.T.A., esterna al Comparto e sottostante la Via della Camminata, di almeno mq. 5.000.

Per quanto concerne lo strumento di attuazione, viene previsto il "Piano Attuativo", invece del "Piano Particolareggiato".

Scheda n. 1 UTOE 2A1c

Viene previsto, a carico del Lottizzante, l'obbligo dell'adeguamento ed ampliamento della Via Vicinale di Valicandoli, per una larghezza della stessa di ml. 5.00 più le opere stradali laterali.

L'ampliamento avverrà tramite cessione bonaria o esproprio. A tal fine nella scheda viene anche specificato che detta previsione costituisce apposizione del "vincolo preordinato all'esproprio".

Scheda n. 1 UTOE 2A1c

Viene previsto, a carico del Lottizzante, l'obbligo dell'adeguamento ed ampliamento della Via Vicinale di Valicandoli, per una larghezza della stessa di ml. 5.00 più le opere stradali laterali.

L'ampliamento avverrà tramite cessione bonaria o esproprio. A tal fine nella scheda viene anche specificato che detta previsione costituisce apposizione del "vincolo preordinato all'esproprio".

Scheda n. 3 UTOE 2C

Viene ridotto il perimetro della Scheda e viene esclusa dalla stessa la proprietà comunale. La superficie della Scheda passa da mq. 8.400 a mq. 4.307.

Conseguentemente viene ridotto il carico urbanistico che passa da mc. 9.000 a mc. 4.000.

Vista l'ubicazione dei nuovi interventi previsti e considerato le difficoltà che affrontano i piccoli negozi commerciali, non viene più prevista la destinazione ad "Attività Urbane".

Per uniformarsi all'edificato circostante, l'altezza massima passa da tre a due piani fuori terra.

Il lottizzante dovrà realizzare la viabilità di collegamento tra le vie esistenti, il parcheggio pubblico e un parco urbano nel verde, esterni ed adiacenti al Comparto.

Scheda n. 8 UTOE 2C

Viene completamente abrogata, in quanto al suo posto sono stati previsti i lotti di completamento F e G, che prevedono complessivamente i 4.200 mc. di residenziale originariamente inseriti in questa Scheda. Si rimanda infine a quanto specificato nella presente Relazione in merito all'art. 24 delle N.T.A..

Scheda n. 11 UTOE 2C

E' una Scheda di nuova istituzione e riguarda il previsto percorso pedonale tra Via San Rocco ed il parcheggio pubblico adiacente la sede comunale. La superficie dell'area interessata è di circa 80 mq.

E'previsto che l'intervento venga realizzato mediante opera pubblica.

E' stato inserito il nuovo estratto cartografico che individua il percorso pedonale, classificato con il numero 11 della presente Scheda.

Alle Tavole Grafiche del Regolamento Urbanistico sono state apportate le seguenti modifiche:

Tavola n. 1.a Territorio Aperto Quadro Nord – Ovest

Vengono ampliati i confini delle UTOE 1C3 e dell'UTOE 1C2.

L'UTOE 1C3 diventa unica.

L'UTOE 1C2 – La California, viene leggermente ampliato lato monte, in prossimità del Comparto 5, al fine di prevedere nuova viabilità e parcheggi.

Tavola n. 1.b Territorio Aperto Quadro Centro – Nord

Vengono ampliati i confini delle UTOE 2C – Bibbona, in aderenza al centro storico, per permettere l'inserimento del parcheggio esistente definito "Sotto i noci" e la nuova previsione di parcheggio in Via della Steccaia.

Tavola n. 1.c Territorio Aperto Quadro Nord – Est

Questa Tavola rimane invariata.

Tavola n. 1.d Territorio Aperto Quadro Sud – Ovest

Viene scorporata una piccola particella di terreno dal Comparto Golf, in località "Podere Melagrani".

Viene ampliato il confine dell'UTOE 1C1, che comprenderà anche gli alberghi "Paradiso Verde" e "Nina" in Via del Mare e verrà ampliato l'UTOE in prossimità dell'R.T.A. "Sorbizzi", in Via Cavalleggeri Sud, fino a ricomprendere gli edifici esistenti.

Viene ampliato il confine dell'UTOE anche in prossimità "La Posticina" o "Lenzata della Casetta" e rettificato in Località "Bolgherello".

Tavola n. 1.e Territorio Aperto Quadro Centro – Sud

Viene previsto un parcheggio a fini turistici, a ridosso della "Macchia della Magona", in località "Campo di Sasso" – "La Casetta".

Tavola n. 1.f Territorio Aperto Quadro Sud – Est

Questa Tavola rimane invariata.

Tavola n. 2a UTOE 1C1 Marina di Bibbona

Vengono ampliati i confini delle UTOE come prima specificato per la Tavola 1.d.

Viene ampliato il confine del Comparto 1 della Scheda relativa ai Campeggi "Arcobaleno 1", "Arcobaleno 2" e "Rosa dei Venti" (fermo restando il carico urbanistico attuale).

Viene prevista come "area a campeggio" una zona più ampia per quanto concerne il "Campeggio Free-Beach" e "Campeggio Free-Time", fermo restando il carico urbanistico.

A ridosso di queste aree, presso i laghetti di pesca sportiva è stata inserita una zona normata dall'art. 45 delle N.T.A. "Aree a verde naturale e/o parcheggi", dove sarà possibile realizzare un "Parco Acquatico".

Viene tolto il parco previsto tra il “Campeggio Esperidi” e il “Campeggio Casa di Caccia” e rettificato il confine tra i due campeggi.

Viene inserita la prevista pista ciclabile su Via dei Cavalleggeri Nord – Via dei Melograni.

Tavola n. 2b UTOE 1C1 Marina di Bibbona

Viene semplicemente rettificato il confine nel Sub-comparto 14.1 a ridosso della corte del fabbricato esistente. Detto confine, per errore materiale nella Variante 2008, era stato erroneamente riportato; di fatto viene ridotta la corte di pertinenza del fabbricato esistente.

Tavola n. 2c UTOE 1C1 Marina di Bibbona

Come specificato per la Tavola 1.d, viene ampliato il confine dell’UTOE 1C1, che comprenderà anche gli alberghi “Paradiso Verde” e “Nina” in Via del Mare e verrà ampliato l’UTOE in prossimità dell’R.T.A. “Sorbizzi”, in Via Cavalleggeri Sud, fino a ricomprendere gli edifici esistenti.

Conseguentemente, verrà ampliata la destinazione a “Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato” di cui all’art. 41, nella Scheda n. 8 “I Sorbizzi”.

Viene inserita cartograficamente la prevista pista ciclabile su Via dei Melograni.

Viene rettificato il confine dell’UTOE in località “Bolgherello” ed ampliata conseguentemente l’area classificata come “Edilizia caratterizzata da presenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche” di cui all’art. 24.

Viene ampliata la Scheda n. 18.

In angolo, tra Via dei Cavalleggeri Sud e Via dei Sorbizzi, presso il Residence “Il Tritone”, la particella attualmente adibita a “Aree a verde naturale e/o parcheggi” di cui all’art. 45, di mq. 386, passa alla destinazione “Edilizia di recente formazione priva di particolari valori” di cui all’art. 24. Questo, in quanto trattasi una particella che rappresenta un’area residuale non rappresenta potenzialità per il pubblico interesse.

Tavola n. 3 UTOE 1C2 La California

Come specificato per la Tavola 1.d, viene leggermente ampliato il confine dell’UTOE 1C2, lato monte, in prossimità del Comparto 5, al fine di prevedere nuova viabilità e parcheggi.

Tavola n. 4 UTOE 1C3 Insediamenti localizzati delle attività

Viene ampliato e rettificato il confine dell’UTOE 1C3 che diventa un UTOE unica.

Viene ampliata la Scheda n. 2 “Il Capannile” e la Scheda n. 3 “ISAC”, fermo restando il carico urbanistico, anche se cambiano le destinazioni d’uso nella Scheda 3, come in precedenza relazionato.

Viene inserito, all’interno dell’UTOE, una parte del “Parco Agricolo California-Mannaione” – PP4.

Tavola n. 5 UTOE 2C Insediativo di Collina – Bibbona

Come specificato per la Tavola 1.b, vengono ampliati i confini delle UTOE 2C – Bibbona, in aderenza al centro storico, per permettere l’inserimento del parcheggio esistente definito “Sotto i noci” e la nuova previsione di parcheggio in Via della Steccaia.

Viene previsto graficamente anche il percorso pedonale tra Via San Rocco ed il parcheggio pubblico adiacente la sede comunale, contraddistinto con il numero 11 della relativa Scheda.

Non è più presente il Comparto 8 "I Pratonì", al posto del quale vengono previsti due lotti di completamento, il lotto F ed il lotto G, che hanno complessivamente un perimetro leggermente diverso rispetto a quello del previgente Comparto 8, in quanto sono state scorporate due piccole aree.

Viene modificato il Comparto 3, che risulta più piccolo rispetto al previgente e a ridosso dello stesso sono previsti parcheggi e aree a verde che il lottizzante dovrà realizzare.

Tavola n. 6 Perimetrazione dei centri abitati

Vengono rettificati i confini delle varie UTOE urbane: 1C1 Marina di Bibbona, 1C2 La California, 1C3 Insediamenti localizzati delle attività, 2C Bibbona, che rappresenteranno i nuovi perimetri dei Centri abitati.

In riferimento alla *"tabella riassuntiva del carico massimo ammissibile del comparto non residenziale esposto in termini di superficie lorda di pavimento (SLP)"* che è stata allegata alle NTA del Regolamento Urbanistico, si specifica che il saldo negativo tra le disponibilità del PS e quelle effettivamente utilizzate nel RU è da considerarsi trascurabile ai fini del dimensionamento. Infatti la quantificazione di tali superfici, è effettivamente irrisoria se relazionata al dimensionamento generale in ordine alle superfici lorde di pavimento.

Bibbona lì 23.07.2010

Il coordinatore variante P.S.
Capogruppo gruppo progettazione
Arch. Giovanni Parlanti

Il coordinatore variante R.U.
Responsabile Ufficio Edilizia Privata
Geom. Sandro Cerri