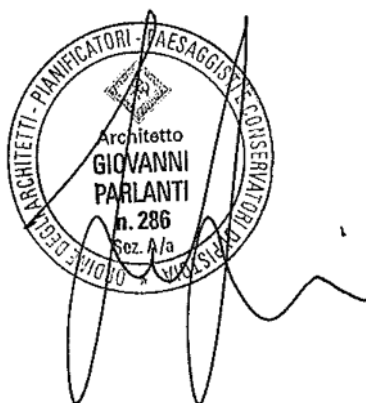


**Variante parziale al Regolamento Urbanistico  
per modifiche puntuali ed adeguamenti  
normativi, ai sensi della L.R. 65/2014**

**Arch. Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

**Arch. Gabriele Banchetti**  
*Procedimento Vas*

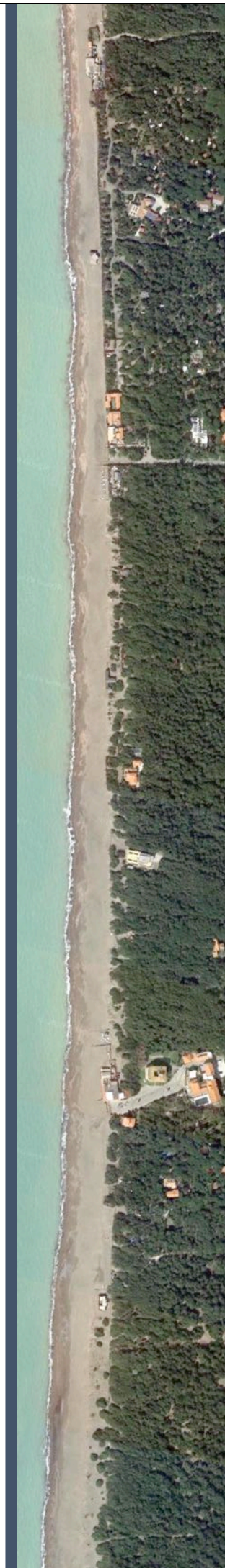


**Geom. Sandro Cerri**  
*Responsabile del Procedimento*

**Rag. Roberta Menghi**  
*Garante dell'Informazione e della Partecipazione*

**Massimo Fedeli**  
*Sindaco*

**Avvio del procedimento  
ai sensi dell'art.17 della L.R. 65/2014**



## INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
Elenco Elaborati.....	3
<b>1. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....</b>	<b>4</b>
1.1. Il Piano Strutturale vigente.....	5
1.1.1. Le invarianti, i sistemi e le UTOE.....	7
1.1.2 Il dimensionamento del Piano Strutturale.....	10
1.2. Il Regolamento Urbanistico vigente.....	13
1.2.1. La disciplina del R.U.....	15
1.1.2. La schede normativa.....	18
1.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico.....	19
<b>3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....</b>	<b>24</b>
3.1. La nuova legge regionale sul governo del territorio L.R. 65/2014.....	24
3.2. Gli strumenti di Pianificazione territoriale regionale e provinciale.....	25
3.2.1 Il PIT ed il Piano Paesaggistico.....	25
3.2.2 I Beni Paesaggistici.....	33
3.2.3 Il P.T.C.P della Provincia di Livorno.....	34
<b>4. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO.....</b>	<b>39</b>
4.1. Obiettivi e contenuti della variante al Regolamento Urbanistico.....	39
4.2. Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi.....	40
4.3. L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014, e la Conferenza di Copianificazione.....	50
4.4 La verifica di assoggettabilità a VAS.....	51
<b>5. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....</b>	<b>53</b>
5.1. Gli enti coinvolti nel processo partecipativo.....	53
5.2. I criteri per garantire la partecipazione dei cittadini.....	54
5.3. I soggetti destinatari della comunicazione e i protagonisti della partecipazione.....	55
5.4. Il piano delle attività di comunicazione e di partecipazione.....	55

## PREMESSA

La Regione Toscana ha modificato, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, nr. 65, la normativa regionale in materia di governo del territorio.

Questa nuova legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica più efficace.

Essa nasce inoltre dalla necessità sia di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, che di definire in modo puntuale, negli atti di programmazione e di sviluppo comunale, il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per le trasformazioni di aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse.

La nuova legge urbanistica definisce ed individua gli atti di governo che si suddividono in:

**a. Strumenti della pianificazione territoriale:**

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale;
- PTC – Piano Territoriale di Coordinamento;
- PTCM – Piano Territoriale della Città Metropolitana (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piano Strutturale comunale;
- Piano Strutturale intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);

**b. Strumenti della pianificazione urbanistica:**

- Piano Operativo comunale (inserito con la L.R. 65/2014 in sostituzione del Regolamento Urbanistico);
- Piani Attuativi, comunque denominati

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Piano Operativo la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la redazione della variante al Regolamento Urbanistico e contiene:

- la definizione degli obiettivi delle varianti e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della stessa Legge, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;

- il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione delle varianti;
- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

### **Elenco Elaborati**

Il documento programmatico per l'Avvio del procedimento è composto, oltre che dalla presente **Relazione**, dai seguenti elaborati, allegati in coda alla presente:

- **Tavola 1**, in scala 1:40.000, denominata "Individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.224 L.R.65/2014";
- **Tavola 2a**, denominata "Localizzazione degli obiettivi della Variante parziale al Regolamento Urbanistico – Territorio comunale";
- **Tavola 2b**, denominata "Localizzazione degli obiettivi della Variante parziale al Regolamento Urbanistico – Marina di Bibbona";
- **Tavola 2c**, denominata "Localizzazione degli obiettivi della Variante parziale al Regolamento Urbanistico – Bibbona";

Unitamente alla documentazione elencata si è predisposto il Documento Preliminare per la Verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 e 23 della L.R.10/2010.

## 1. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Bibbona è dotato di Piano Strutturale approvato, ai sensi della L.R. 5/1995, con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 48 del 29.06.2001. Successivamente il Piano Strutturale è stato modificato con le seguenti varianti parziali:

- 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 P.S. del 29.04.2011 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n. 8 relativa alla "Ridefinizione di alcuni perimetri dell'UTOE e a modifiche normative";

Il Piano Strutturale con visioni strategiche ha delineato il possibile sviluppo di Bibbona, tali strategie per poter essere attuate, devono essere rese attuative da uno strumento operativo, che appunto è rappresentato dal Regolamento Urbanistico.

E' inoltre dotato di Regolamento Urbanistico approvato, ai sensi della L.R. 5/1995, in Consiglio Comunale con Delibera n. 21 del 27.06.2003. Successivamente è stato oggetto delle seguenti varianti:

- Variante al R.U. (secondo Regolamento Urbanistico) 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 (comparto 16) e della scheda normativa n.16 UTOE 1C1 Marina di Bibbona"
- Variante parziale 2010 al Regolamento Urbanistico contestuale alla variante parziale 2010 al Piano Strutturale, approvata con deliberazione C.C. n. 09 del 29.04.2011 (pubblicata sul BURT del 22.06.2011)
- Variante di rettifica approvata con deliberazione C.C. n.46 del 25.11.2013;

Infine, con deliberazione di Giunta Municipale nr. 100 del 08.08.2013 è stato avviato il procedimento di formazione del Terzo Regolamento Urbanistico. Con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 8 del 08.04.2014 è stato adottato il Terzo Regolamento Urbanistico. Successivamente, con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 57 del 22.12.2015 il Comune di Bibbona ha provveduto all'approvazione parziale del Terzo RU esclusivamente alle previsioni urbanistiche di cui alla scheda Normativa nr. 1 dell'Utoe 1B2 "Campo golf – Campo alla Sainella. Con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 64 del 19.12.2016 è stato approvato il Terzo Regolamento Urbanistico e contestualmente riadottate alcune previsioni.

Il Terzo Regolamento Urbanistico è stato definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 27 del 30.03.2018. In questo quadro, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno

predisporre una specifica variante parziale per modificare e/o dettagliare previsioni del piano che non hanno carattere di particolare complessità e rilevanza e per alcune modifiche normative.

### 1.1. Il Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale del Comune di Bibbona è stato elaborato ai sensi della L.R. 5/1995 e garantisce confronto e coerenza con la programmazione e la pianificazione provinciale e regionale, per mezzo degli elaborati che lo costituiscono; esso è interpretato come parte integrante del Piano Regolatore Generale Comunale e organizza la gestione del territorio al fine di garantire lo sviluppo sostenibile in coerenza con il carattere ambientale, storico-artistico e urbanistico proprio del Comune. Gli obiettivi individuati dal Piano Strutturale sono:

- Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico, ricorrendo a interventi di manutenzione, ripristino e potenziamento dei caratteri naturali, promozione e sviluppo delle qualità esistenti e delle energie alternative;
- tutela delle identità culturali proprie del territorio e della collettività, conservazione delle strutture storico architettoniche e tipologiche considerate nel loro insieme come principio per ogni trasformazione;
- evoluzione sociale ed economica attraverso lo sviluppo delle conoscenze e il razionale utilizzo delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e le attività produttive attraverso la diversificazione dell'offerta e la crescita qualitativa.

Al fine del perseguimento degli obiettivi il Piano Strutturale riconosce le invarianti strutturali proprie del territorio comunale e, conseguentemente, lo organizza in sistemi e sottosistemi territoriali, ambientali e funzionali; i sottosistemi sono ulteriormente articolati in UTOE, contenenti la disciplina per l'attuazione tramite il Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

- **Tavola A – Relazione**
- **Tavola B – QUADRO CONOSCITIVO**
- Tavola 0.0 L'ambito territoriale
- Tavola 0.0a Il pdf vigente
- Tavola 0.1 Il tema dell'ambiente: le unità paesaggistiche
- Tavola 0.1a Il tema dell'ambiente: le aree di maggiori relazioni visuali
- Tavola 0.1b Il tema dell'ambiente: l'uso del suolo
- Tavola 0.1c Il tema dell'ambiente: la dinamica della linea di riva
- Tavola 0.1d Il tema dell'ambiente: cave e discariche
- Tavola 0.1e Il tema dell'ambiente: le emergenze
- Tavola 0.1f Il tema dell'ambiente: la zonizzazione acustica
- Tavola 0.2 Il tema delle acque
- Tavola 0.3 Il tema delle aree protette
- Tavola 0.4 Il processo insediativo: edifici e tracciati viari storici
- Tavola 0.4a Il processo insediativo: evoluzione storica dei centri abitati
- Tavola 0.4b Il processo insediativo: l'uso del suolo in ambito urbano

- Tavola 0.5 Il tema delle infrastrutture: la mobilità
- Tavola 0.5a Il tema delle infrastrutture: gli impianti a rete
- **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
- Tavola 3.0 - Le infrastrutture, nella scala di 1:10.000

Costituiscono inoltre parte integrante del Piano Strutturale, seguenti studi e documenti depositati agli atti della Amministrazione comunale e disponibili per qualsiasi approfondimento o valutazione:

Analisi Cartografia Storica:

dal volume "Il valore dell'ambiente: elementi naturalistico-culturali nella Bassa Val di Cecina" (Giunta RT 1991) e verifiche speditive dirette

- Pianta della Tenuta di Bibbona fine 1700
- Mappe Catasto Leopoldino
- Carte IGM
- Mappe Catasto d'impianto

Inventario delle unità di paesaggio definite in base alle aree a maggior relazione visuale

dal volume "Il valore dell'ambiente: elementi naturalistico-culturali nella Bassa Val di Cecina" (Giunta RT 1991) e verifiche speditive dirette

- Carta del paesaggio vegetale
- Carta delle aree di interesse naturalistico
- Carta del peso delle risorse paesaggistico-ambientali

Elaborazioni su scala sovracomunale

- Piano Zonale Agricolo-Forestale - Associazione Intercomunale 14 della Bassa Val di Cecina
- Principali unità di paesaggio della Bassa Val di Cecina - all'interno del Piano Zonale Agricolo-Forestale
- Carta dell'uso reale del suolo della Regione Toscana - 1979 scala 1:25.000
- Salvaguardia del Paesaggio - Protezione del patrimonio architettonico ambientale della Regione Toscana
- Giunta Regionale 1986
  - Censimento dei Beni Culturali della Bassa Val di Cecina - Associazione Intercomunale 14 della Bassa Val di Cecina
  - Cronologia del patrimonio Edilizio, Cronologia e Tipologia della Viabilità - da "Sistema dei Beni Storici ed Ambientali" contenuto all'interno del programma di coordinamento degli Strumenti Urbanistici dell'Associazione Intercomunale 14 della Bassa Val di Cecina
  - Carta di sintesi delle presenze di interesse storico e/o paesaggistico di rilevanza territoriale – da "Sistema dei Beni Storici ed Ambientali" contenuto all'interno del programma di coordinamento degli Strumenti Urbanistici dell'Associazione Intercomunale 14 della Bassa Val di Cecina
  - Censimento degli alberi monumentali della Provincia di Livorno - Provincia di Livorno

Elaborazioni e studi vari

- Piano di recupero del centro storico di Bibbona - Comune di Bibbona
- Variante al PdF per le zone extraurbane - Comune di Bibbona
- Censimenti generali della popolazione - ISTAT
- Censimenti generali dell'Industria, Artigianato e Commercio — ISTAT
- Censimenti generali dell'Agricoltura - ISTAT
- Dati vari raccolti presso gli Uffici delle Amministrazioni interessate
- Sintesi numerica dei dati riferibili agli aspetti territoriali e socio-economici della Provincia di Livorno - Provincia di Livorno nell'ambito di elaborazione del PTC
- Indagine conoscitiva per l'uso della fascia costiera in base alla Delib. Reg. 47/90 – Comune di Bibbona a cura degli Architetti Maria Pia Mugelli e Stefano Ceccanti
- Zonizzazione acustica del territorio (DPCM del 01.03.1991) — Comune di Bibbona a cura dell'Ing. Piero Macchi
- Piano di sviluppo turistico integrato della Costa degli Etruschi - Università Commerciale Luigi Bocconi - Milano
- Indagine ecologico vegetazionale - a cura del Dott. Bruno Dell'Era nell'ambito degli studi collegati al PRG
- Carta dei sistemi ecologico-vegetazionali - a cura del Dott. Bruno Dell'Era nell'ambito degli studi collegati al PRG
- Descrizione sintetica dei sistemi ambientali del Comune di Bibbona - a cura degli architetti Lucia Masiero e Aldo Giannerini nell'ambito degli studi collegati al PRG
- Studio idrologico-idraulico delle aree di pertinenza delle zone residenziale-commerciale e artigianale in Località La California nel rispetto delle direttive della Delib. del CRT 21.06.1994 n. 230 - Comune di Bibbona a cura dell'Ing. Paolo Saggini
- Indagini geologico-tecniche di supporto alla Variante al PdF ai sensi dell'art. 12 della LR 79/81 - Comune di Bibbona a cura del Geol. Bruno Mazzantini
- Indagini geologico-tecniche a supporto della pianificazione urbanistica - Piano Strutturale Comune di Bibbona a cura del Geol. Bruno Mazzantini
- Carta archeologica del territorio comunale di Bibbona - a cura della Soprintendenza archeologica della Toscana, Cooperativa archeologica (Firenze), Gruppo archeologico Bassa Val di Cecina

### **1.1.1. Le invarianti, i sistemi e le UTOE**

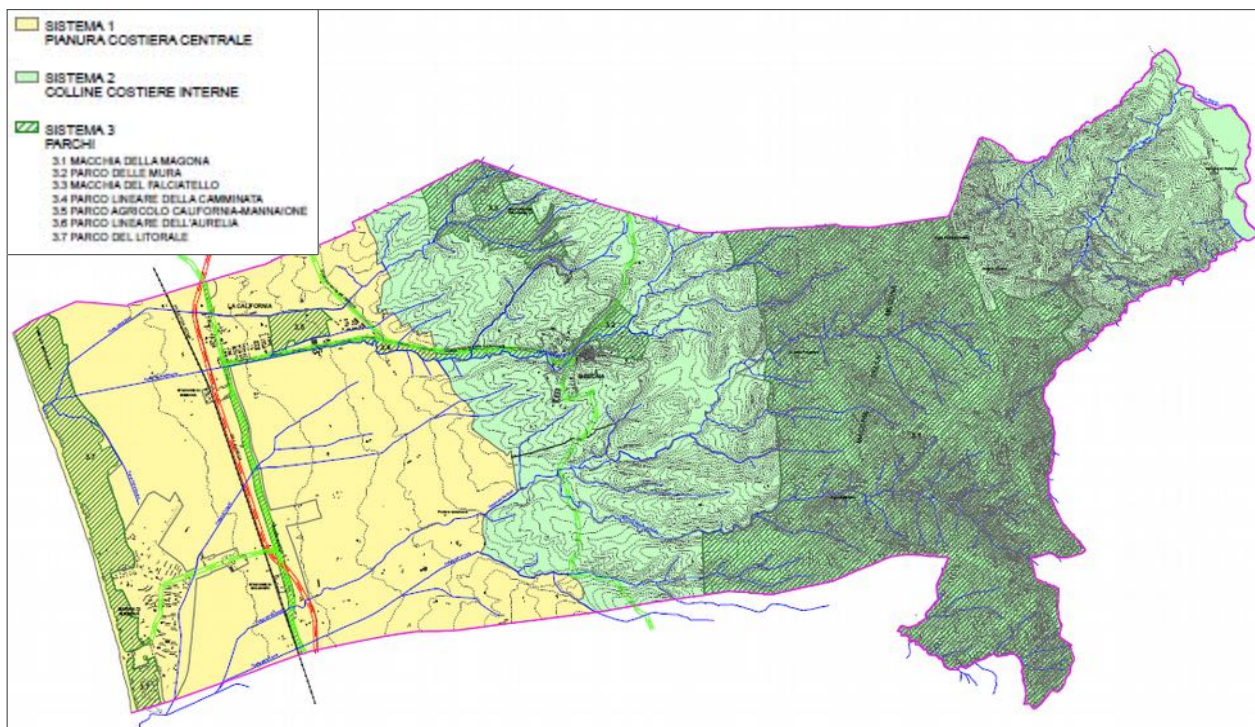
Le invarianti strutturali sono gli elementi peculiari di ogni sistema e la perdita di queste costituirebbe una modifica dei caratteri di specificità. In relazione alle invarianti il territorio comunale di Bibbona è strutturato in quattro sistemi e relativi sottosistemi.

- ◆ SISTEMA TERRITORIALE 1 - PIANURA COSTIERA CENTRALE
  - Sottosistema 1.A - Pianura alluvionale costiera
  - Sottosistema 1.B - Pianura produttiva centrale
  - Sottosistema 1.C - Insediativo di pianura
  - Sottosistema 1.D - Corridoio infrastrutturale
- ◆ SISTEMA TERRITORIALE 2 - COLLINE COSTIERE ED INTERNE
  - Sottosistema 2.A - Bassa e media collina costiera

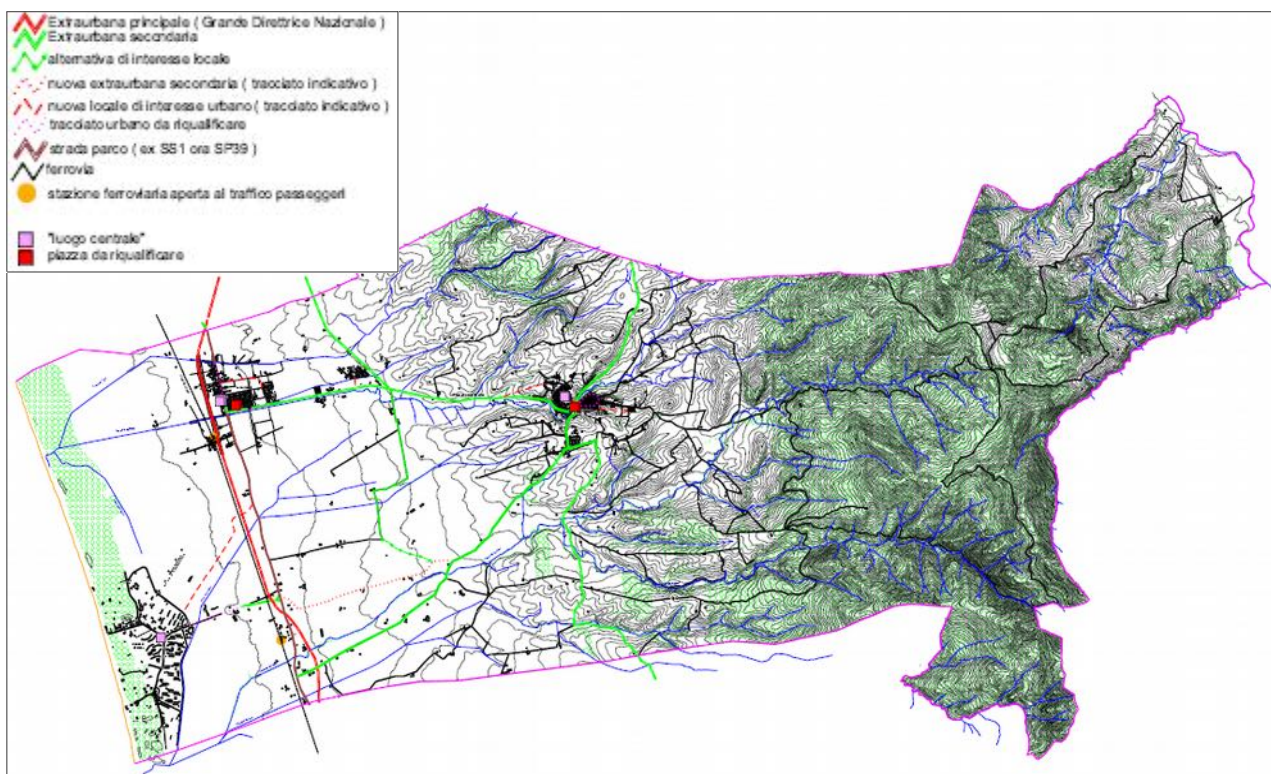
Sottosistema 2.B - Collina interna

Sottosistema 2.C - Insediativo di collina

- ◆ SISTEMA AMBIENTALE 3 – PARCHI
- ◆ SISTEMA FUNZIONALE 4 – INFRASTRUTTURALE



Estratto Piano Strutturale, Tavola 1.0 "I Sistemi"



Estratto Piano Strutturale, Tavola 3.0 "Sistema Funzionale 4 Infrastrutturale"

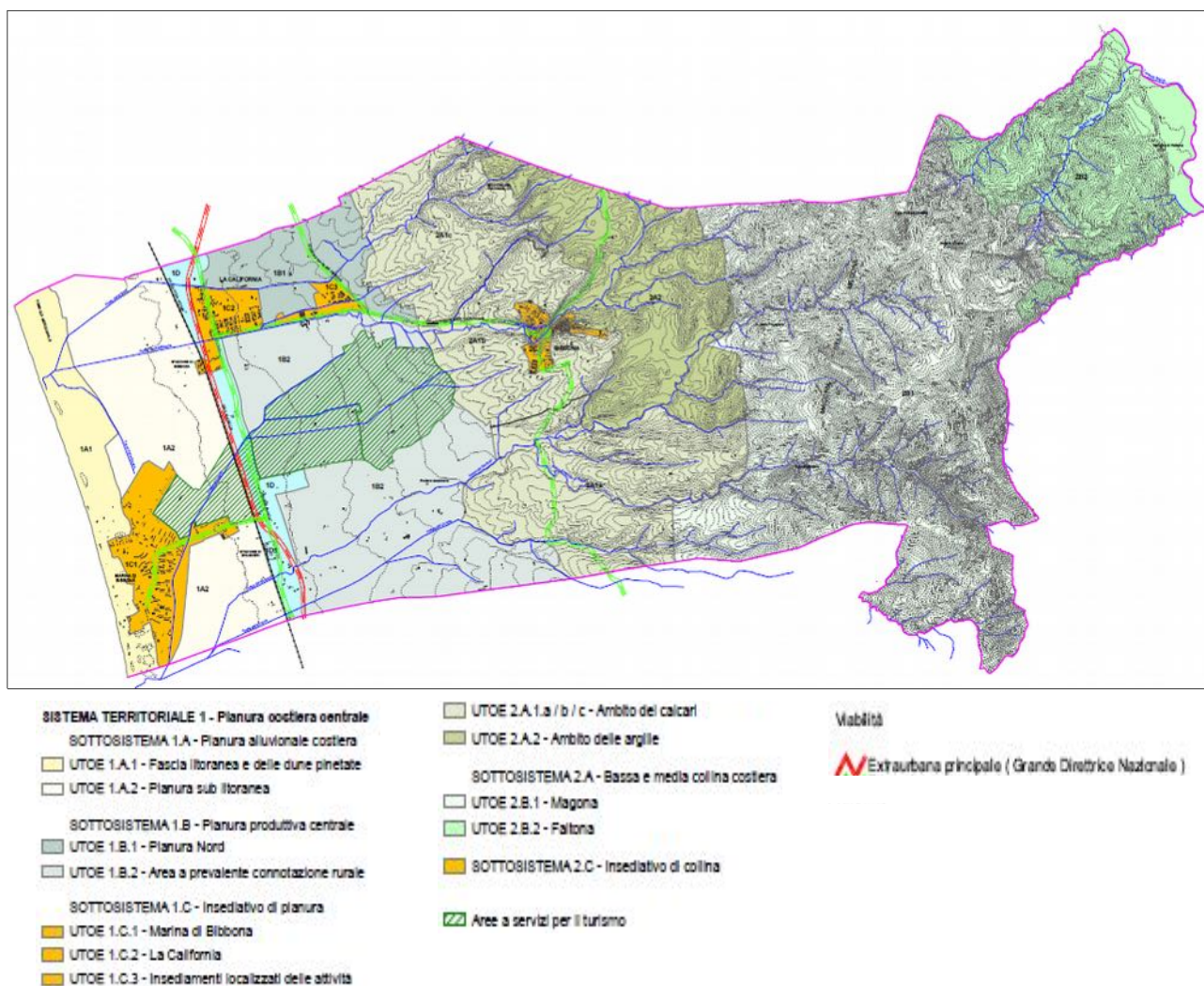
Nello specifico, i sistemi territoriali sono suddivisi a cascata in sottosistemi e UTOE (Unità territoriali organiche elementari) con specifica disciplina, mentre i sistemi ambientale e infrastrutturale non hanno sottoclassificazioni, ma il primo distingue tra parchi puntuali e lineari, il secondo è composto da infrastrutture viarie esistenti e di progetto, gli impianti a rete e la rete ferroviari con gli spazi annessi per le attrezzature di supporto.

ST 1 – Pianura costiera centrale			
1.A Pianura alluvionale costiera	1.B Pianura produttiva centrale	1.C Insediativo di pianura	1.D Corridoio infrastrutturale
1.A.1 Fascia litorale e delle dune pinetate 1.A.2 Pianura sub litoranea	1.B.1 Pianura Nord  1.B.2 Area a prevalente connotazione rurale	1.C.1 Marina di Bibbona  1.C.2 La California  1.C.3 Insediamenti localizzati delle attività	-

ST 2 – Colline costiere ed interne		
1.A Bassa e media collina costiera	1.B Collina interna	1.C Insediativo di collina
1.A.1 Ambito dei calcali 1.A.2 Ambito delle argille	1.B.1 Magona 1.B.2 Faltona	-

SA 3 – Parchi	
Parchi puntuali	Parchi lineari
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Macchia della Magona</li> <li>- Mura</li> <li>- Macchia del Felciatello</li> <li>- California - Mannaione</li> <li>- Litorale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Camminata</li> <li>- Aurelia</li> </ul>

SF 4 – Infrastrutturale
<ul style="list-style-type: none"> <li>- le principali infrastrutture viarie esistenti e di progetto</li> <li>- i principali impianti a rete</li> <li>- la rete ferroviaria e le attrezzature di supporto esistenti e confermate dal PS</li> </ul>



Estratto Piano Strutturale, Tavola 2.0 "Sottosistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari"

### 1.1.2 Il dimensionamento del Piano Strutturale

L'impostazione del dimensionamento del Piano Strutturale, essendo quest'ultimo redatto ai sensi della L.R. 5/1995, è stato modificato e adeguato con le successive Varianti, alle nuove esigenze della pianificazione, cercando di definire un quadro più concreto delle risorse a disposizione, che comunque il Terzo RU non va ad esaurire, anzi le lascia a disposizione per una maggiore flessibilità del piano.

Nell'articolazione delle UTOE individuate nel PS, i parametri di dimensionamento sono riferiti alla SLP (Superficie Lorda di Pavimento) ai Posti letto e, mancando il riferimento agli abitanti insediabili, il terzo RU ha assunto come parametro ad abitante insediabile la quantità di 40 mq di SUL/ab.

La superficie complessiva massima interessata è di mq. 400.000 che sottende un volume massimo di mc. 12.000.

Nella tabella riassuntiva del dimensionamento, nella prima colonna numerica si riporta la massima superficie di trasformazione per ciascun sottosistema o UTOE, mentre nelle successive sono riportati gli incrementi massimi per categoria di intervento (Manutenzione e Riqualficazione o Trasformazione) distinguendoli tra volumetrici per interventi prevalentemente residenziali, in termini di SUL per le attività di vario genere e in PL, ossia posti letto per attività ricettivo alberghiere. Le volumetrie possono essere convertite secondo i seguenti parametri di conversione:

- per la SLP: mq. 1 ogni mc. 3,00;
- per i posti letto in campeggio: n° 4 ogni piazzola;
- per i posti letto in albergo o Rta a tre stelle: n° 1 ogni 35 mq SLP,
- per i posti letto in albergo o Rta a quattro stelle: n° 1 ogni 45 mq SLP;
- per i posti letto in albergo o Rta a cinque stelle: n° 1 ogni 50 mq SLP.

Le funzioni ammesse, riportate nella tabella sono:

R – Residenza;

RT – Residenza turistica extralberghiera: strutture per residenza temporanea, campeggi, villaggi turistici;

AR – Attività ricettive alberghiere: alberghi, RTA;

AP – Attività produttive: produzione e trasformazione beni, deposito e stoccaggio, commercio all'ingrosso, servizi alle imprese;

AU – Attività urbane: commerciali al dettaglio, ristorazione e pubblici servizi, artigianali e servizio, agenzie e sportelli, studi professionali e direzionali, spettacolo, tempo libero, istruzione e culturali, sport e cura personale, attività artigianali, attività culturali;

AC – attività commerciali della grande distribuzione;

AA – attività agricole: produzione agraria, allevamento e forestazione;

S – servizi: istruzione inferiore, attrezzature religiose, parchi e giardini pubblici, parchi territoriali, sport, parcheggi.

Il dimensionamento degli standard è rimandato al Regolamento Urbanistico.

**ART. 36 – TABELLA RIASSUNTIVA DELLE DIMENSIONI MASSIME  
AMMISSIBILI DEGLI INSEDIAMENTI E DELLE FUNZIONI**

UTOE			INCREMENTI MAX AMMISS. x CATEGORIE DI INTERVENTO (*)										FUNZIONI AMMESSE							
			SUP. TERR. MAX DI INTERV. MQ	VOLUME MC		SUP. LORDA PAVIM. MQ		POSTI LETTO N°		R	RT	AR	AP	AU	AC	AA	S			
				MR	TR	MR	TR	MR	TR											
art. 15	1A1	Fascia litoranea e delle dune pinetate						0		●	●		●		●	●				
art. 16	1A2	Pianura sub-litoranea	703.000					100		●			●(1)		●	●(1)				
art. 18	1B1	Pianura nord	641.000 (3)					30		●	●		●(2)		●	●(1)				
art. 19	1B2	Area a prevalente connot. rurale	895.000					300		●	●		●(1)		●					
art. 21	1C1	Marina di Bibbona	290.000	18.300				935		●	●	●	●		●	●				
art. 22	1C2	La California	170.000	55.000	70.000			90		●		●	●			●				
art. 23	1C3	Insediamenti localizzati delle attività	102.500 (a)	26.500 (b)				0		●(1)	●(1)	●	●	●		●				
art. 24	1D	Corridoio infrastrutturale	100.000					200		●	●		●		●	●				
art. 27	2A1	Ambito dei Calciari	144.500 (c)		7.000			200 (1)		●	●(1)	●	●		●	●(1)				
art. 28	2A2	Ambito delle Argille								●		●	●(2)		●					
art. 30	2B1	Magona								●		●	●(2)		●					
art. 31	2B2	Faltona								●		●	●(2)		●					
art. 32	2C	Insediativo di collina	90.000	59.000	6.000			80		●		●	●		●	●				
TOTALI			3.136.000	158.800	83.000	66.800	5.000	1.935												

**Note**

(\*): SLP = dimensionamento usato per interventi delle attività e/o ricettivo alberghiero

VOL = dimensionamento usato per gli interventi prevalentemente residenziali

P L = dimensionamento usato per gli interventi del ricettivo alberghiero

(1): esclusivamente in aree definite

(2): limitatamente alla ristorazione

(3): aree a parchi Camminata e California-Mannaione in complesso

(a): quantità comprensive di quelle già in Pdf vigente

(b): recupero di volum. esistente

(c): di cui mq 129.500 per riduzione da mq 337.500 a campeggi e zone alberghiere già in Pdf vigente

Estratto PS, NTA, dimensionamento

## 1.2. Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Terzo Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona è stato elaborato ai sensi della L.R. 1/2005 e, in coerenza con essa, contiene:

- il perimetro dei centri abitati e dei centri abitati minori;
- le aree interne a tali perimetri da sottoporre ad interventi di conservazione, adeguamento e completamento dei tessuti edilizi esistenti;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree da sottoporre a piani attuativi;
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- la disciplina del recupero del patrimonio edilizio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica e sismica degli interventi;

Le previsioni per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, in esso contenuti, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella relazione del RU stesso, per i cinque anni successivi alla sua approvazione, considerato l'art. 230 della L.R. 65/2014 ai sensi dell'art.55 comma 5 L.R. 1/05; alla scadenza del quinquennio dalla approvazione del RU o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i progetti esecutivi, non sia stata stipulata la convenzione nel caso di intervento soggetto a piani attuativi di iniziativa privata o a permesso di costruire convenzionato ovvero non sia stato legittimamente attivato atto unilaterale d'obbligo laddove, ne sia previsto il rilascio a favore del Comune contestualmente al rilascio del titolo abilitativo o al deposito di S.C.I.A. Le varianti al Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, sono formate ed approvate con le procedure di cui alla L.R. 65/2014 e s.m.i.

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Tavola 1.a – Territorio Aperto – Quadrante NORD - OVEST alla scala di 1:10.000
- b) Tavola 1.b – Territorio Aperto – Quadrante CENTRO - NORD alla scala di 1:10.000
- c) Tavola 1.c – Territorio Aperto – Quadrante NORD - EST alla scala di 1:10.000
- d) Tavola 1.d – Territorio Aperto – Quadrante SUD - OVEST alla scala di 1:10.000
- e) Tavola 1.e – Territorio Aperto – Quadrante CENTRO - SUD alla scala di 1:10.000
- f) Tavola 1.f – Territorio Aperto – Quadrante SUD - EST alla scala di 1:10.000
- g) Tavola 2.a – Sistemi Insediativi – UTOE 1C1:Marina di Bibbona scala di 1:2.000
- h) Tavola 2.b – Sistemi Insediativi – UTOE 1C1:Marina di Bibbona scala di 1:2.000
- i) Tavola 2.c – Sistemi Insediativi – UTOE 1C1:Marina di Bibbona scala di 1:2.000
- j) Tavola 3 – Sistemi Insediativi – UTOE 1C2:La California scala di 1:2.000
- k) Tavola 4 – Sistemi Insediativi – UTOE 1C3:Insediamenti localizzati delle attività scala di 1:2.000
- l) Tavola 5 – Sistemi Insediativi – UTOE 2C:Bibbona scala di 1:2.000
- m) Tavola 6 - Carta dei perimetri urbani alla scala 1:10.000
- n) Tavola 7.1 – Stato di Attuazione del R.U. – sistemi urbani alla scala 1:5.000

- o) Tavola 7.2 – Stato di Attuazione del R.U. – territorio aperto alla scala 1:20.000
- p) Relazione Generale
- q) Relazione di Monitoraggio del Regolamento Urbanistico ai sensi del comma 7 art.55 L.R. 1/2005
- r) Conferma delle previsioni soggette a Piano Attuativo e ad Esproprio
- s) Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo
- t) Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante:
  - A (Regesto degli edifici di valore storico-ambientale o soggetti a specifica disciplina),
  - B (Schede Normative),
  - C (Schede Normative dei Campeggi),
  - D (Dimensionamento e verifica standards),
  - E (Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive, su materiali e finiture, caratteri tipologici, architettonici e formali da impiegare per gli interventi edilizi; criteri di massima per la progettazione e la realizzazione di bioarchitettura)
- u) Valutazione Ambientale Strategica
  - Rapporto Ambientale.
  - Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
  - Sintesi non tecnica
- v) Relazione Geologica di fattibilità
  - Allegato 1a: Repertorio delle indagini geologiche.
  - Allegato 1b: Repertorio dei pozzi da archivio ISPRA.
  - Allegato 2: Relazione sulle indagini sismiche.
  - Allegato 3: Studi idraulici integrativi.
- w) Cartografie in aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale
  - G.QC 1 -Carta geolitologica;
  - G.QC 2 - Carta litotecnica e dei dati geologici;
  - G.QC 3 – Carta delle problematiche idrogeologiche;
  - G.QC 4 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica;
  - G.QC 5 – Carta delle aree a pericolosità geologica;
  - G.QC 6 – Carta delle aree a pericolosità idraulica;
  - G.QC 7 – Carta delle aree a pericolosità sismica.
- x) Cartografie di progetto
  - G.Pr 1 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (aree extraurbane);
  - G.Pr 2 – Carta di fattibilità per fattori idraulici (aree extraurbane);
  - G.Pr 3 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (area Marina di Bibbona);
  - G.Pr 4 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (Area Bibbona, La California);
  - G.Pr 5 - Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (area marina di Bibbona);
  - G.Pr 6 – Carta di fattibilità per fattori idraulici (area Bibbona, La California).

Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività urbanistica e edilizia, le trasformazioni d'uso, la realizzazione dei servizi e di impianti e qualsiasi altra opera che comunque comporti la trasformazione dello stato fisico del

territorio comunale. In particolare il Terzo RU si è mosso in direzione di una revisione normativa e cartografica al fine di aggiornare, semplificare e calibrare l'attuazione degli interventi sulle capacità effettive dell'Ente nel quinquennio successivo, e promuovendo una maggiore qualità dal punto di vista urbanistico edilizio e ambientale nel territorio, sia per gli interventi di nuova realizzazione che sul patrimonio edilizio esistente; l'incremento insediativo è limitato, in aree di trasformazione circoscritte e correlate alle finalità di carattere generale.

Gli strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico attraverso cui regola le previsioni sono:

a) Interventi diretti:

- Permesso di Costruire
- Permesso di Costruire Convenzionato
- SCIA

b) Piani Attuativi, tra i quali Piani di Lottizzazione (PL), Piani Particolareggiati (PP), Piani per l'edilizia economica e popolare (PEEP), Piani per Insediamenti Produttivi (PIP), Piani di Recupero del patrimonio edilizio (PdR)

c) Progetti esecutivi di opere pubbliche

d) Piano complesso di intervento, che delimitano le Aree di Trasformazione ,all'interno dei quali gli interventi sono subordinati alla formazione di Piani Attuativi.

### **1.2.1. La disciplina del R.U.**

Il R.U. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi Territoriali dei Sottosistemi Territoriali come individuati dal P.S., tenuto conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC provinciale.

La disciplina del RU si distingue principalmente tra il territorio rurale e assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi; a questi si aggiungono il sistema funzionale turistico ambientale e sono disciplinati separatamente le attrezzature pubbliche e comuni, le fonti energetiche rinnovabili, le infrastrutture della mobilità, le zone speciali.

Le aree ricadenti nel sottosistema funzionale ambientale sono assimilabili alle zone territoriali omogenee E (aree a prevalente esclusiva funzione agricola) e su di esse si applica la L.R. 65/2014 e sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e del RU e in particolare modo:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- Il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Il sistema insediativo del RU è individuato all'interno dei Sottosistemi 1.C insediativo di pianura e 2.C insediativo di collina e comprende la residenza e i luoghi dell'abitare, le attività compatibili e dei servizi, quindi gli edifici , gli spazi coperti e la viabilità di servizio alla residenza. E' suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- A : Tessuto Storico

- B : Aree edificate e di completamento a prevalente destinazione residenziale
- RQ : Aree di riqualificazione urbanistica
- AT : Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale
- D : Aree per le attività produttive
- DC : Aree per l'attività commerciale-ristorazione e spettacolo
- AM : Aree multifunzionali
- AS : Aree per l'accoglienza sociale
- E : Aree agricole interne al sistema insediativo

Il sistema funzionale dei servizi turistici comprende le strutture turistiche e ricettive e ne prevede la realizzazione delle previsioni attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata e convenzionata, mentre il sistema funzionale ambientale comprende le aree verdi urbane, le aree verdi private di pregio e i parchi territoriali, per i quali sono previsti appositi progetti- guida, al fine di definire con maggiore dettaglio le previsioni e le modalità di intervento in ciascun parco.

Le attrezzature pubbliche e comuni corrispondono alle Zone Territoriali Omogenee F e si suddividono in:

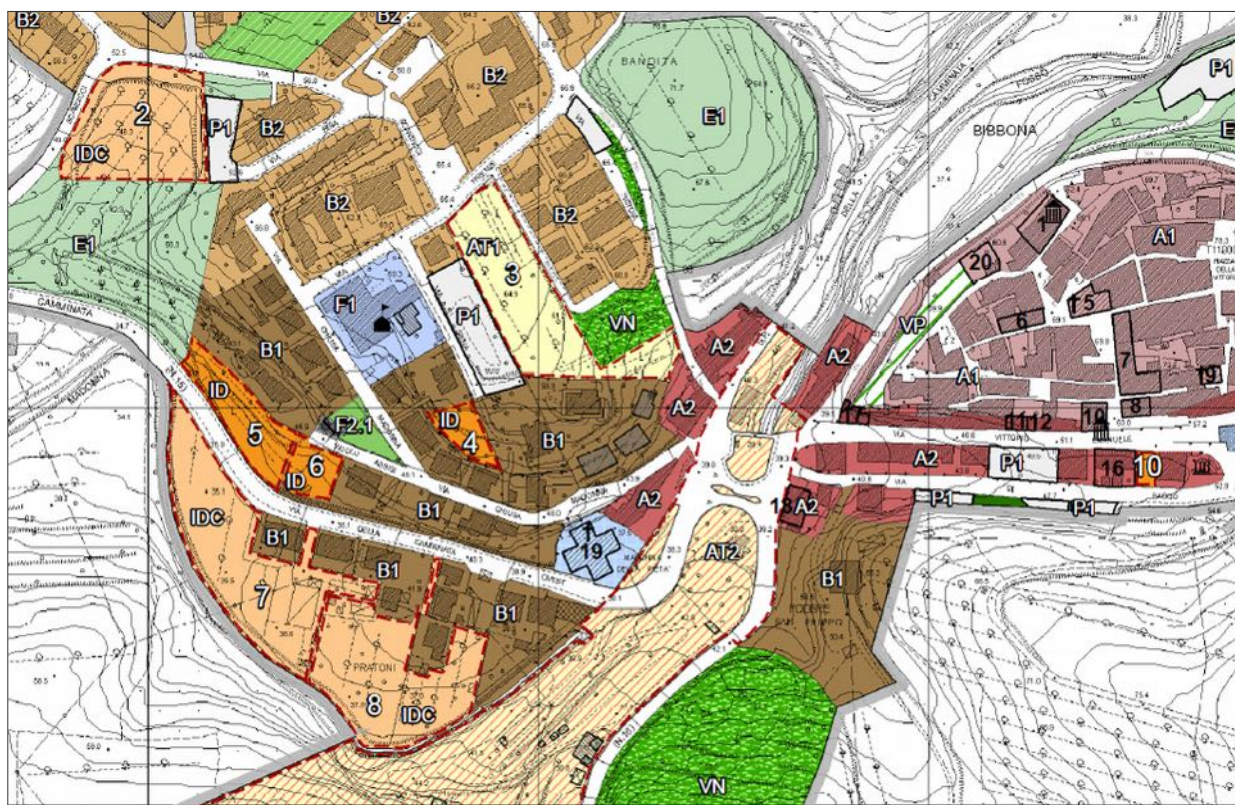
F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo

F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi

F3: Zone per servizi di interesse comune e generale

F4: Strutture ed impianti per servizi acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni

Infine il RU individua una disciplina specifica per gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, quali solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas e distinguendoli in base alla collocazione e in base alla finalità produttiva, e per il sistema infrastrutturale della mobilità, concernente tutta la rete a uso pubblico, seppur a regime privato. Concludono il Titolo della disciplina le zone speciali, ossia le aree di rispetto e vincolo, quali corsi d'acqua e formazioni ripariali, laghi, cimiteri, impianti di depurazione e aree demaniali.



#### LEGENDA

##### SISTEMA INSEDIATIVO (Art.35)

###### A Tessuto Storico (Art.36)

- A1 Borgo antico (Art.36.1)
- A2 Edilizia storica consolidata (Art.36.2)

###### B Aree edificare e di completamento a prevalente destinazione residenziale (Art.37)

- B1 Insediamenti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice storica e tipologica (Art.37.1)
- B2 Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi (Art.37.2)
- ID Intervento diretto (Art.37.3)
- IDC Intervento diretto convenzionato (Art.37.4)

###### RQ Aree di Riqualificazione Urbanistica (Art.38)

- RQ1 Area di recupero e riqualificazione urbana (Art.38.1)
- RQ2 Aree di riqualificazione ambientale (Art.38.2)

###### AT Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale (Art.39)

- AT1 Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto (Art.39.1)
- AT2 Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale in corso di realizzazione (Art.39.2)

###### D Aree per le attività produttive (Art.40)

- D1 Aree produttive di completamento (Art.40.1)
- D2 Aree produttive di completamento derivanti da Piani Attuativi approvati o in via di approvazione (Art.40.2)
- D3 Aree produttive per nuovi insediamenti (Art.40.3)

###### DC Aree per le attività commerciali-ristorazione e spettacolo (Art.41)

- DC1 Insediamenti commerciali esistenti soggetti a trasferimento (Art.41.1)
- DC2 Insediamenti commerciali di nuovo impianto (Art.41.2)

###### AM Aree multifunzionali (Art.42)

###### AS Aree per l'accoglienza sociale (Art.43)

###### E Aree agricole interne al sistema insediativo (Art.44)

- EO Aree produttive agricole interne al sistema insediativo (Art.44.1)
- E1 Aree di frangia e prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti (Art.44.2)

##### SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO E AMBIENTALE

###### Sistema funzionale dei servizi turistici (Art.45)

- ART Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere (Art.45.1)
- CM Attrezzature a campeggio - CM P Attrezzature a campeggio in area pinetata (Art.45.2)
- AS Aree per attrezzature ricreative e di servizio (Art.45.3)
- AB Aree per la balneazione marina (Art.45.4)

###### Sistema Funzionale ambientale (Art.46)

- VN Aree a verde naturale (Art.46.1)

##### SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO E AMBIENTALE

###### Sistema funzionale dei servizi turistici (Art.45)

- ART Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere (Art.45.1)
- CM Attrezzature a campeggio - CM P Attrezzature a campeggio in area pinetata (Art.45.2)
- AS Aree per attrezzature ricreative e di servizio (Art.45.3)
- AB Aree per la balneazione marina (Art.45.4)

###### Sistema Funzionale ambientale (Art.46)

- VN Aree a verde naturale (Art.46.1)
- VP Aree a verde privato di pregio (Art.46.2)
- PPS Parco Puntuale del Litorale (Art.46.3)

##### AREE PER ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE (Art.47)

- F1 Zone per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo (Art.47.1)

###### Attrezzatura scolastica

- F2 Zone a verde pubblico e per impianti sportivi (Art.47.2)

- F2.1 esistente
- F2.2 di progetto

###### F3 Zone per servizi di interesse comune e generale (Art.47.3)

- F3.1 esistente
- F3.2 di progetto

- Attrezzatura di interesse comune
- Cimitero

- Attrezzatura istituzionale
- Complesso religioso

- F4 Zone per impianti tecnologici (Art.47.4)

- Distributore di carburante
- Seratoio piezometrico

- Cabina elettrica

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

- 

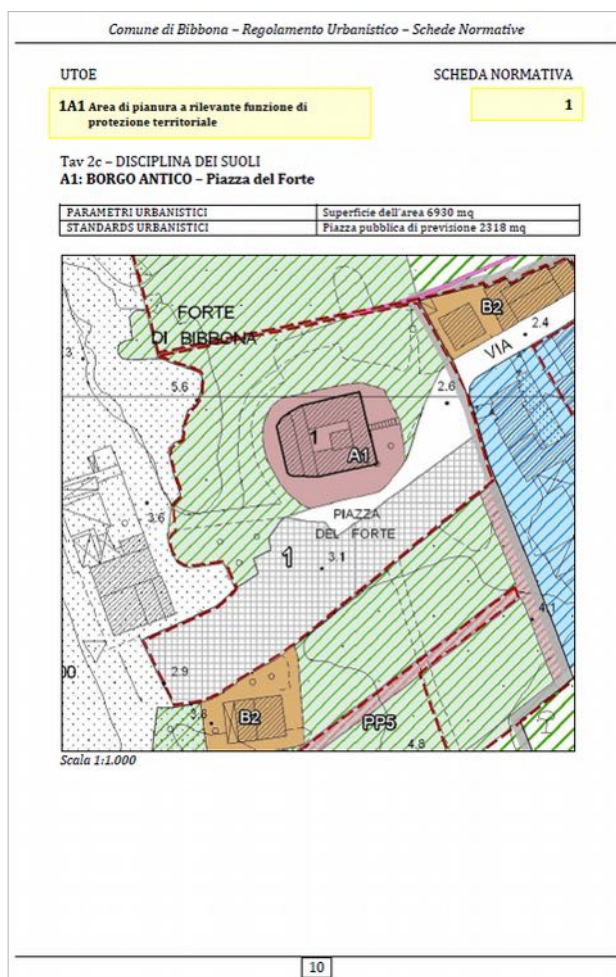
- 

Estratto RU, Tav. 5 "Sistemi insediativi – Utoe 2C: Bibbona", area urbana

### 1.1.2. La schede normativa

Specifici interventi del RU di maggiore complessità vengono normati da Schede Norma, Allegato B del Regolamento Urbanistico. Per ogni area vengono fissate le possibilità edificatorie massime, la superficie coperta od il rapporto di copertura, l'altezza massima, le modalità di attuazione degli interventi, le condizioni alla trasformazione in funzione delle risorse essenziali del territorio ed altre norme specifiche necessarie all'attuazione dell'intervento. Per i campeggi è stato redatto un'ulteriore allegato C - Schede normative per i campeggi.

Si riporta a titolo di esempio un estratto di Scheda Norma dall'allegato B.



Comune di Bibbona - Regolamento Urbanistico - Schede Normative	
<b>FUNZIONI AMMESSE</b>	Attività Urbane (AU) limitatamente a ristorazione, spettacolo e tempo libero, istruzione e cultura. Accoglienza sociale. Attività di Servizi S2, S3 ed S6
<b>OBBIETTIVI</b>	Obiettivo dell'intervento è quello: <ul style="list-style-type: none"> <li>- della valorizzazione dell'area di rilevante significatività per la frazione sia per la presenza del Forte che per il suo caratterizzarsi come affaccio principale sul mare;</li> <li>- della eliminazione e/o mitigazione dei fattori di inquinamento acustico.</li> </ul>
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	Gli interventi ammessi sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi fino alla categoria del Risanamento Conservativo (C2) per il recupero strutturale, architettonico e funzionale del Forte finalizzato alla realizzazione del "Museo dell'Alta Maremma" e/o comunque a centro culturale ed espositivo, corredato di ambienti per incontri, convegni, sala ristorante, locali ad uso foresteria, informazioni. L'Amministrazione Comunale potrà consentire, con le stesse modalità, anche destinazioni diverse purché finalizzate ad un uso sociale o comunque pubblico, senza che ciò costituisca variante al RU;</li> <li>- la rifunionalizzazione dell'attuale piazza destinata a parcheggio come zona prevalentemente pedonale, per la sosta ed il relax, individuata come "Piazza del Mare". Il parcheggio sarà trasferito nel comparto 16 UTOE 1C2 come espansione del parcheggio esistente;</li> <li>- la ricostituzione e/o la formazione di aree a verde con l'inserimento di nuova vegetazione coerente con l'ambiente.</li> </ul>
<b>CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</b>	Gli interventi sul Forte superiori alla Straordinaria Manutenzione (E) sono sempre soggetti a PdR.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	È consentito l'accesso carrabile a particolari categorie di utenti (ad es. fruitori delle strutture ricettive e residenziali esistenti, fornitori per il carico e lo scarico, ecc.) e in particolari occasioni. È ammessa la realizzazione di spazi a parcheggio ricavabili nella parte più orientale della piazza. Sarà inoltre prevista la regolamentazione a fasce orarie ristrette dell'accesso ai veicoli per operazioni legate all'alloggio dei natanti ed il divieto di sosta di carrelli. Le residue aree saranno adeguatamente attrezzate a piazza pedonale con attrezzature per la sosta. Dovrà comunque essere garantito un libero accesso al mare per una larghezza di almeno ml. 5,00. Tutte le parti calpestabili dovranno essere trattate con idonei materiali: dovrà essere reso permeabile almeno il 30% della superficie a Piazza comprendendo anche il retede del Forte e la zona a parcheggio. Sarà essenziale una adeguata illuminazione sia delle aree che della struttura storica.
<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	Piantumazioni con vegetazione esistente. Integrazione della vegetazione presente. Utilizzo di materiali compatibili con la pineta e la duna costiera.

**11**

Comune di Bibbona – Regolamento Urbanistico – Schede Normative	
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	<p>Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37) e nello specifico: "Zona Costiera del Comune di Bibbona", "Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300m" e "Territori coperti da foreste e da boschi".</p> <p>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:</p> <p>- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.M. 30/04/1965 - G.U. 261-1965 - Zona Costiera del Comune di Bibbona</p> <p><b>2 - Struttura eco sistemica – Prescrizioni:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 2.a.3</li> <li>* 2.a.4</li> </ul> <p><b>3 - Struttura antropica – Prescrizioni</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 3.a.1</li> <li>* 3.a.2</li> <li>* 3.a.3</li> <li>* 3.a.4</li> <li>* 3.a.5</li> <li>* 3.a.6</li> <li>* 3.a.9</li> </ul> <p><b>4 – Elementi della percezione – Prescrizioni</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* 4.a.1</li> <li>* 4.a.2</li> </ul> <p>- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate 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.142, c.1, lett.a, Codice)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* f</li> <li>* f</li> <li>* f</li> <li>* l</li> <li>* n</li> <li>* p</li> <li>* t</li> </ul> <p>Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché 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.(art.142.c.1, lett.g, Codice)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* a.1</li> <li>* a.3</li> <li>* b.1</li> </ul> <p>Art. 13 - Le zone gravate da usi civici. (art.142, c.1, lett.h, Codice)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* c</li> </ul>

12

Comune di Bibbona – Regolamento Urbanistico – Schede Normative			
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.2a/3a	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	FG2/3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI:	FS3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	I.2	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	FI2
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:	NESSUN APPROFONDIMENTO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	AMMESSE		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	AMMESSE		

13

13

### 1.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico

Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico è riportato in modo dettagliato nell'allegato D – Dimensionamento e verifica degli standard (Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni), approvato nel Marzo 2018.

Il dimensionamento di partenza per il Terzo RU corrisponde alle quantità indicate nel Piano Strutturale al netto delle attuazioni avvenute tra gli anni 2008 e 2018; il risultato corrisponde ad un dimensionamento residuo del PS, punto di partenza per le previsioni del Terzo RU.

Le quantità massime realizzabili sono definite per UTOE e sono espresse in SLP (Superficie Lorda Pavimentata, mq) per la residenza e le attività in generale, mentre in numero di posti letto per il ricettivo.

Sistema	Sottosistema	UTOE		DIMENSIONAMENTO RESIDUO DI PS					
				RESIDENZA SLP - MQ		ATTIVITA' SLP - MQ		RICETTIVO POSTI LETTO - N°	
				MR	TR	MR	TR	MR	TR
1 - Pianura costiera centrale	A - Pianura alluvionale costiera	1.A.1	Fascia litoranea e delle dune pinetate						
		1.A.2	Pianura sub-litoranea			13.000		100	
	B - Pianura produttiva centrale	1.B.1	Pianura nord			500		30	
		1.B.2	Area a prevalente connotazione rurale				5.000	280	
	C - Insediativo di pianura	1.C.1	Marina di Bibbona	6.100		5.300		867	
		1.C.2	La California	18.000	22.430			90	
		1.C.3	Insedimenti localizzati delle attività	8.830					
	D - Corridoio infrastrutturale	1.D	Corridoio infrastrutturale			2.500		200	
2 - Colline costiere interne	A - Bassa e media collina costiera	2.A.1.a	Ambito dei calcari			1.500		550	
		2.A.1.b	Ambito dei calcari						
		2.A.1.c	Ambito dei calcari		2.300				
		2.A.2	Ambito delle argille						
	B - Collina interna	2.B.1	Magona						
		2.B.2	Faltona						
	C - Insediativo di collina	2.C	Bibbona	13.000	2.000			20	
TOTALE				45.930	26.730	22.800	5.000	2.137	

Estratto Relazione Generale (Marzo 2016), Dimensionamento residuo

Si riporta il dimensionamento per funzione (residenziale, ricettivo e servizi, produttivo), in cui sono specificati gli incrementi di quantità per modifica a riqualificazione e per trasformazione (come da PS), e le quantità derivanti da recupero, ossia derivanti da fabbricati esistenti originariamente destinati ad altra funzione.

### Dimensionamento delle aree Residenziali Riepilogo intero territorio

UTOE	Descrizione	Incremento SUL		Recupero SUL	Capacità disponibile Piano Strutturale SUL		Residuo P.S. SUL	
		MR	TR		MR	TR	MR	TR
1A1	Fascia litoranea e delle dune pinetate	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
1A2	Pianura sub-litoranea	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
1B1	Pianura Nord	-----	-----	800*	-----	-----	-----	-----
1B2	Area a prevalente connotazione rurale	-----	-----	800*	-----	-----	-----	-----
1C1	Marina di Bibbona	5.060	-----	2.450*	6.100	-----	1.040	-----
1C2	La California	11.217	2.900	650*	18.000	22.430	6.783	19.530
1C3	Insediamiento localizzati delle attività	-----	-----	8.823	8.830	-----	8.830	-----
1D	Corridoio infrastrutturale	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
2A1.a	Ambito dei calcari	-----	-----	800*	-----	-----	-----	-----
2A1.b	Ambito dei calcari	-----	-----	800*	-----	-----	-----	-----
2A1.c	Ambito dei calcari	-----	1.250	800*	-----	2.300	-----	1.050
2A2	Ambito delle argille	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
2B1	Magona	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
2B2	Faltona	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
2C	Insediativo di Collina-Bibbona	2.085	1.300	-----	13.000	2.000	10.915	700
Totale parziale		18.362	5.450	18.923	45.930	26.730	27.568**	21.280**
		23.812			72.660		29.925***	
TOTALE Terr. Comunale		42.735						

\* Dimensionamento di recupero dei fabbricati incongrui non conteggiati all'interno dell'UTOE, ma nel dimensionamento complessivo del territorio

\*\* Il campo Residuo P.S. MR e TR non tiene conto della SUL derivante da "Recupero" in quanto non definibile come opere MR o TR. Il campo Recupero SUL viene conteggiato nel Totale Territorio Comunale.

\*\*\* Comprensivo del campo Recupero SUL.

Estratto Allegato D – Dimensionamento (Marzo 2018), Dimensionamento residenziale

### Dimensionamento delle aree Produttive

UTOE 1C3		Incremento SUL		Recupero SUL	Capacità disponibile Piano Strutturale SUL		Residuo P.S. SUL	
Nr. Scheda	Descrizione	MR	TR		MR	TR	MR	TR
1	RQ1: Ex Fabbrica ISAC	585	-----	-----	38.525	-----		
2	DE: Area del Capannile	10.298	-----	-----				
3	D2: Area di Campolungo	13.525	-----	-----				
4	D3: Area del Capannile	3.702	-----	-----				
Totale parziale		28.110	-----	-----	38.525	-----	10.415	-----
TOTALE UTOE		28.110			38.525		10.415	

Estratto Allegato D – Dimensionamento (Marzo 2018), Dimensionamento produttivo

<b>Dimensionamento delle Attrezzature Turistico Ricettivo e Servizi</b> <b>Riepilogo intero territorio</b>													
UTOE	Descrizione	Incremento SUL		Incremento Posti Letto		Capacità disponibile Piano Strutturale SUL		Capacità disponibile Piano Strutturale Posti Letto		Residuo P.S. SUL		Residuo P.S. P.L.	
		MR	TR	MR	TR	MR	TR	MR	TR	MR	TR	MR	TR
<b>1A1</b>	Fascia litoranea e delle dune pinetate	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
<b>1A2</b>	Pianura sub-litoranea	----	----	----	----	13.000	----	100	----	13.000	----	100	----
<b>1B1</b>	Pianura Nord	----	----	30	----	500	----	30	----	500	----	0	----
<b>1B2</b>	Area a prevalente connotazione rurale	----	----	250	----	----	5.000	280	----	----	5.000	30	----
<b>1C1</b>	Marina dei Bibbona	2.800	----	490	----	5.300	----	867	----	2.500	----	377	----
<b>1C2</b>	La California	----	----	----	----	----	----	90	----	----	----	90	----
<b>1C3</b>	Insedimenti localizzati delle attività	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
<b>1D</b>	Corridoio infrastrutturale	----	----	200	----	2.500	----	200	----	2.500	----	0	----
<b>2A1.a</b>	Ambito dei calcari	----	----	120	----	500	----	200	----	500	----	80	----
<b>2A1.b</b>	Ambito dei calcari	----	----	----	----	500	----	200	----	500	----	200	----
<b>2A1.c</b>	Ambito dei calcari	----	----	150	----	500	----	150	----	500	----	0	----
<b>2A2</b>	Ambito delle argille	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
<b>2B1</b>	Magona	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
<b>2B2</b>	Faltona	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
<b>2C</b>	Insediativo di Collina-Bibbona	----	----	20	----	----	----	20	----	----	----	0	----
<b>Totale parziale</b>		<b>2.800</b>	<b>----</b>	<b>1.260</b>	<b>----</b>	<b>22.800</b>	<b>5.000</b>	<b>2.137</b>	<b>----</b>	<b>20.000</b>	<b>5.000</b>	<b>877</b>	<b>----</b>
<b>TOTALE Terr. Comunale</b>		<b>2.800</b>		<b>1.260</b>		<b>27.800</b>		<b>2.137</b>		<b>25.000</b>		<b>877</b>	

Estratto Allegato D – Dimensionamento (Marzo 2018), Dimensionamento turistico ricettivo e servizi

Per quanto concerne il dimensionamento residenziale in zona agricola, il Piano Strutturale redatto ai sensi della L.R. 5/1995 non definisce delle quantità residenziali per il territorio aperto; per ovviare a tale problematica è stato definito per ogni UTOE del Territorio aperto un dimensionamento stimato sull'analisi del trend di edificazione degli ultimi cinque anni nella zona agricola. Il calcolo è riportato nella relazione di monitoraggio ed è stata verificata la coerenza con il dimensionamento del PS.

Relativamente alle aree a standard il RU in conformità con gli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di mq. 18/abitante così ripartite:

- aree a verde pubblico attrezzato.....9 mq./ab.
- aree per l'istruzione dell'obbligo.....4,5 mq./ab.

- aree per attrezzature di interesse comune.....2 mq./ab.
- aree per parcheggi.....2,5mq./ab.

Il R.U. individua come standard residenziale per abitante la superficie utile lorda e assume, come standard residenziale ai sensi del DM 1444/1968, la previsione di 40 mq di Sul per abitante in conformità con quanto previsto dal P.S., al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza.

### **3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE**

Il Terzo Regolamento Urbanistico viene redatto nel momento di passaggio dalla L.R. 1/2005 alla 65/2014.

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, quali: DPGR 9 febbraio 2007, n.2/R - 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 in materia di valutazione integrata; DPGR 9 febbraio 2007, n.5/R Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III "Il territorio rurale"; DPGR 9 febbraio 2007, n.6/R - Disciplina del sistema informativo geografico regionale; DPGR 27 aprile 2007, n.26/R in materia di indagini geologiche.

In particolare il Regolamento 3/R interviene sul Piano Strutturale definendo in modo più dettagliato i contenuti del dimensionamento e introducendo parametri dimensionali e modalità di calcolo; per quanto riguarda il Regolamento Urbanistico, il 3/R interviene sulla gestione del patrimonio edilizio esistente e introduce il principio della perequazione. Il Regolamento 2/R introduce una serie di disposizioni prestazionali per il Regolamento Urbanistico, mirate al superamento degli standard urbanistici del D.M. 1444/1968.

In data 10 Novembre 2014, è entrata in vigore la nuova Legge Regionale n.64 riguardante le "Norme per il governo del territorio". La nuova legge urbanistica ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PT della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO e piani attuativi). In riferimento al Piano Strutturale esso assume una forma più snella è orientato verso una pianificazione strategica che oltrepassi il territorio comunali, tanto da introdurre (e incentivare) il Piano Strutturale Intercomunale; il Regolamento Urbanistico è invece sostituito del Piano Operativo.

#### **3.1. La nuova legge regionale sul governo del territorio L.R. 65/2014**

La nuova legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito "territorio urbanizzato".

Contrasto al consumo di nuovo suolo, riqualificazione dell'esistente, tutela del territorio agricolo da trasformazioni edilizie e pianificazione di area vasta sono, infatti le principali novità della Legge regionale 65/2014 in materia di governo del territorio, pubblicata il 12 novembre 2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Tra gli altri punti salienti elencati si ritrovano: correttezza delle procedure ed efficacia delle norme di legge (vedi conferenza di copianificazione), informazione e partecipazione, monitoraggio dell'esperienza applicativa delle leggi e valutazione della sua efficacia, patrimonio territoriale, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico, qualità del territorio rurale, tempi della pianificazione certi, tutela paesaggistica.

A livello comunale, lo strumento urbanistico che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale viene definito dalla nuova legge "Piano operativo" (art. 95) e rappresenta l'atto che prende il posto del Regolamento Urbanistico della L.R. n. 1/2005. Al Titolo IX Disposizioni transitorie sono normate le

casistiche relative ai comuni che nella fase di redazione dello strumento urbanistico comunale si trovano a confrontarsi con entrambe le leggi.

E' il caso del Comune di Bibbona che detiene un Regolamento Urbanistico redatto ai sensi della precedente L.R. 1/2005, manca di Piano Operativo, ma può redigere la Variante al RU ai sensi del Titolo IX (Norme Transitorie) della L.R. 65/2014.

Quindi, il Comune può redigere varianti al R.U., individuando il perimetro del territorio urbanizzato in via transitoria, prendendo come riferimento l'art.224 – Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato.

### 3.2. Gli strumenti di Pianificazione territoriale regionale e provinciale

La nuova legge urbanistica, la L.R. 65/2014, ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PT della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO e piani attuativi). Per ogni strumento ne definisce l'ossatura e le sue componenti e inoltre specifica le diverse casistiche di varianti agli strumenti di pianificazione.

#### 3.2.1 Il PIT ed il Piano Paesaggistico

L'art. 88 comma 1 della L.R. 65/2014 definisce che il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) *“è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica”*.

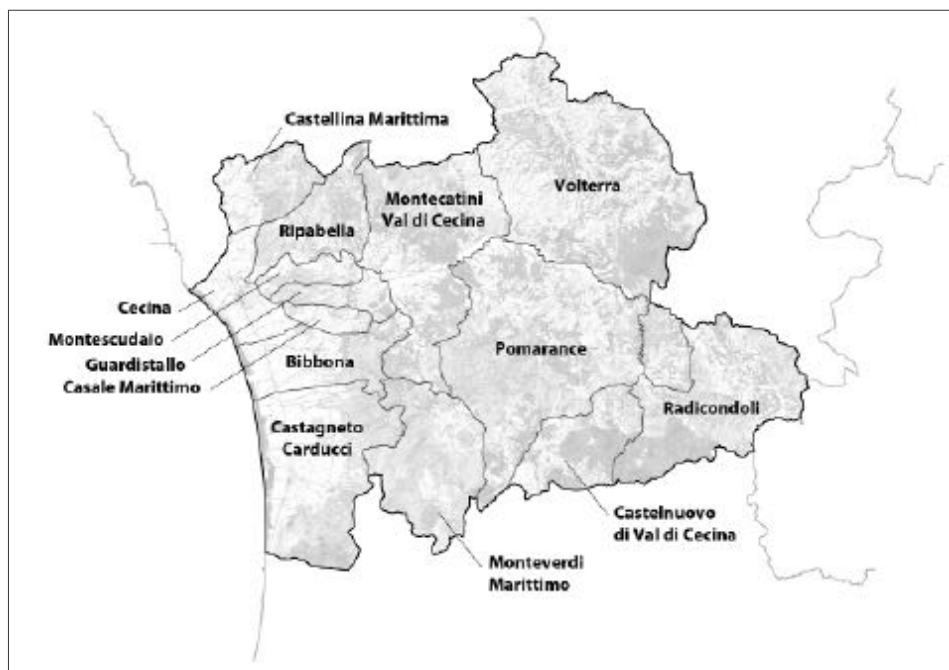
Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009, con Delibera C.R. n. 32, è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Art. 143 del D.lgs n 42 del 22 gennaio 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e art. 33 della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura di redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano Paesistico.



Il PIT - PP quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità. L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice dei beni (D. lgs. 42/2004) prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità. Per l'individuazione degli ambiti di paesaggio sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il Comune di Bibbona ricade nell'AMBITO 13 – Val di Cecina; la scheda d'ambito è strutturata in sei sezioni: Sezione 1 – Profilo dell'ambito; Sezione 2 – Descrizione interpretativa; Sezione 3 – Invarianti Strutturali; Sezione 4 – Interpretazione di sintesi; Sezione 5 – Indirizzi per le politiche; 6 – Disciplina d'uso.



AMBITO 13 – Val di Cecina (Estratto scheda d'ambito, PIT-PP)



#### INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE

- centri matrice
- insediamenti al 1850
- insediamenti al 1954
- insediamenti civili recenti
- insediamenti produttivi recenti
- percorsi fondativi
- viabilità recente
- aeroporti
- aree estrattive

#### COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRAULICHE-AGRARIE

- trama dei seminativi di planura
- aree a vivaio
- serre
- vigneti
- zone agricole eterogenee
- vigneti terrazzati
- oliveti terrazzati
- zone agricole eterogenee terrazzate

#### CARATTERIZZAZIONE VEGETAZIONALE DEI BOSCHI E AREE SEMI-NATURALI

- boschi a prevalenza di leccio
- boschi a prevalenza di sughera
- boschi a prevalenza di rovere
- boschi a prevalenza di faggio
- boschi a prevalenza di pini
- boschi a prevalenza di cipresso
- boschi di abete rosso
- boschi di abete bianco
- macchia mediterranea
- gariga
- vegetazione oñolitica
- pascoli e incolti di montagna
- castagneti da frutto
- vegetazione ripariale
- boschi planiziali

#### AREE UMIDE ED ELEMENTI IDRICI

- aree umide
- corsi d'acqua
- bacini d'acqua

#### FASCE BATIMETRICHE

- 0-10
- 10-50
- 50-100
- 100-200
- 200-500
- >500

Caratteri del paesaggio (Estratto PIT-PP, Scheda d'ambito 13)

Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “*metaobiettivi*”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Di fronte a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata”; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4. Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle “invarianti strutturali”, e una parte che riguarda invece i “beni paesaggistici”.

La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

1. *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
2. *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
3. *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotopologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
4. *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

Il PIT inoltre fornisce obiettivi di qualità specifici per ogni ambito, che gli strumenti pianificatori comunali dovranno perseguire; tali obiettivi sono riportati al paragrafo 6 delle Schede d'Ambito allegate al PIT. In particolare per l'ambito 13 sono stati individuati tre obiettivi, che sono riportati di seguito e per i quali gli enti territoriali e i soggetti pubblici, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano devono provvederne la realizzazione negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza; in particolare il territorio del Comune di Bibbona è interessato principalmente all'obiettivo n.2, riguardante l'ambito costiero e le colline retrostanti.

#### **Obiettivo 1.**

*Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino .*

##### Direttive correlate:

- salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera e tutelare i paesaggi dunali (in particolare i Tomboli di Cecina).

#### **Obiettivo 2.**

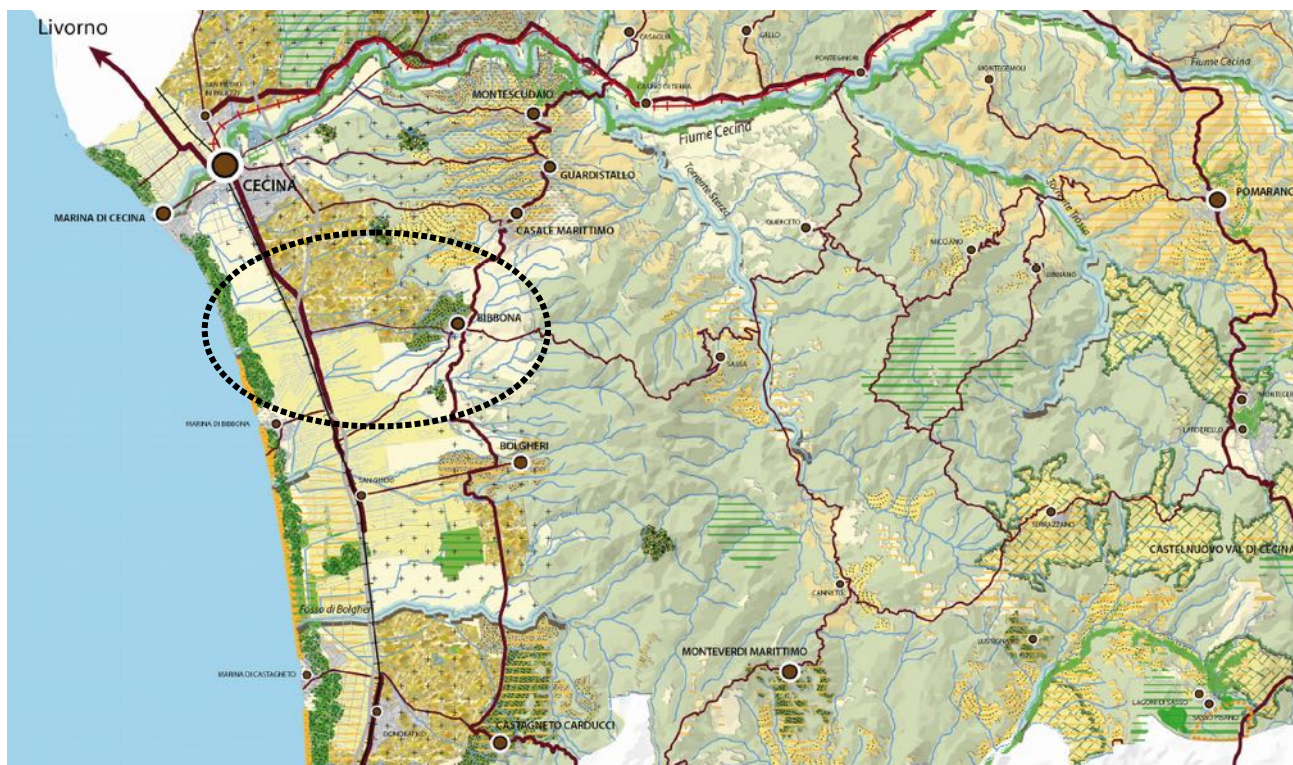
*Salvaguardare la pianura costiera qualificata dalla presenza di aree umide, ambienti dunali e dai paesaggi agrari della bonifica storica, le colline retrostanti caratterizzate da oliveti, vigneti, colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l'entroterra*

Direttive correlate:

- nella fascia di territorio compreso tra la Ferrovia-Aurelia e la linea di costa, e lungo le direttrici di connettività da ricostituire e/o riqualificare individuate nella carta della Rete ecologica
  - arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi;
  - riqualificare le piattaforme turistico ricettive e produttive lungo il litorale migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica;
  - tutelare l'integrità morfologica del sistema insediativo storico-rurale;
  - tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali ancora integri e riqualificare quelli degradati, riducendo i fenomeni di frammentazione ecologica e la diffusione delle specie aliene invasive.
- assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- salvaguardare il territorio agricolo delle aree della bonifica, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;
- tutelare il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono "da" e "verso" la fascia costiera e i borghi storici collinari di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci che si affacciano sulla pianura litoranea;
- tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali migliorando il livello di sostenibilità, rispetto alle componenti paesaggistiche (naturalistiche e geomorfologiche), del turismo balneare nella fascia costiera e delle strutture ad esso collegate ed escludendo altresì ogni ulteriore urbanizzazione nel sistema della "Costa a dune e cordoni"
  - migliorare la funzionalità e la sostenibilità ambientale delle strutture di accesso esistenti agli arenili (percorsi attrezzati) e le attività di pulizia degli arenili;
  - ridurre il sentieramento diffuso su dune e i processi di erosione costiera;
  - riqualificare gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati, con particolare riferimento alle coste classificate come "corridoi ecologici costieri da riqualificare" (individuati nella carta della Rete degli Ecosistemi).
- proteggere le aree di ricarica rappresentate dalla fascia del Sistema di Margine e del Sistema di Collina calcarea o sulle Unità Toscane (individuati nella carta dei Sistemi Morfogenetici), e garantire la manutenzione del sistema idraulico costituito dai canali storici e dalle relative infrastrutture, al fine di preservare l'equilibrio degli acquiferi costieri rispetto ai rischi di ingressione salina che minacciano i sistemi retrodunali e le risorse idriche;
- contrastare i fenomeni di spopolamento delle aree più interne, individuate come seconda serie di rilievi collinari, e la contrazione delle economie ad esse connesse.

**Obiettivo 3.**

*Salvaguardare l'eccellenza iconografica della città di Volterra arroccata sull'ampia sommità dello spartiacque dei bacini idrografici dell'Era e del Cecina che, con le balze argillose, costituisce un significativo riferimento visivo di valore identitario, monumentale e storico-culturale, anche per la presenza delle mura medioevali, di resti delle mura etrusche e di vaste aree di necropoli che circondano l'area urbana.*



#### Strutture ed elementi di contesto

- Viabilità di grande comunicazione
- Reticolo stradale urbano e periurbano
- Ferrovie
- Aree Urbanizzate successive agli anni '50

#### Matrice agroforestale e ambientale diffusa

- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
- Aree di assorbimento dei deflussi superficiali

#### Strutture ed elementi di contesto con valore patrimoniale



Struttura policentrica e reticolare dei morfotipi insediativi

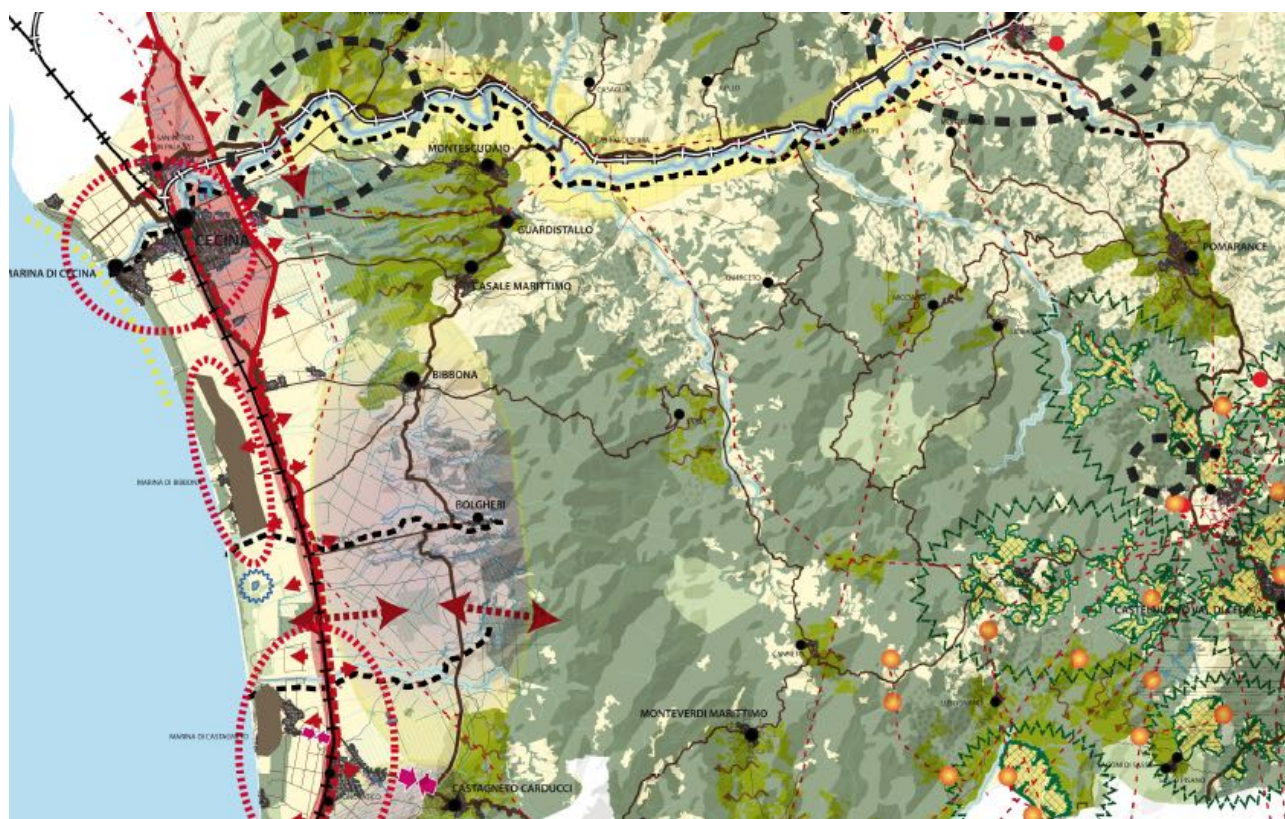
- Direttrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Direttrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Ferrovie storiche dismesse ad alta potenzialità funzionale e territoriale

- Centri urbani storici
- Centri urbani storici e tessuto matrice
- Nuclei e borghi storici
- Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico

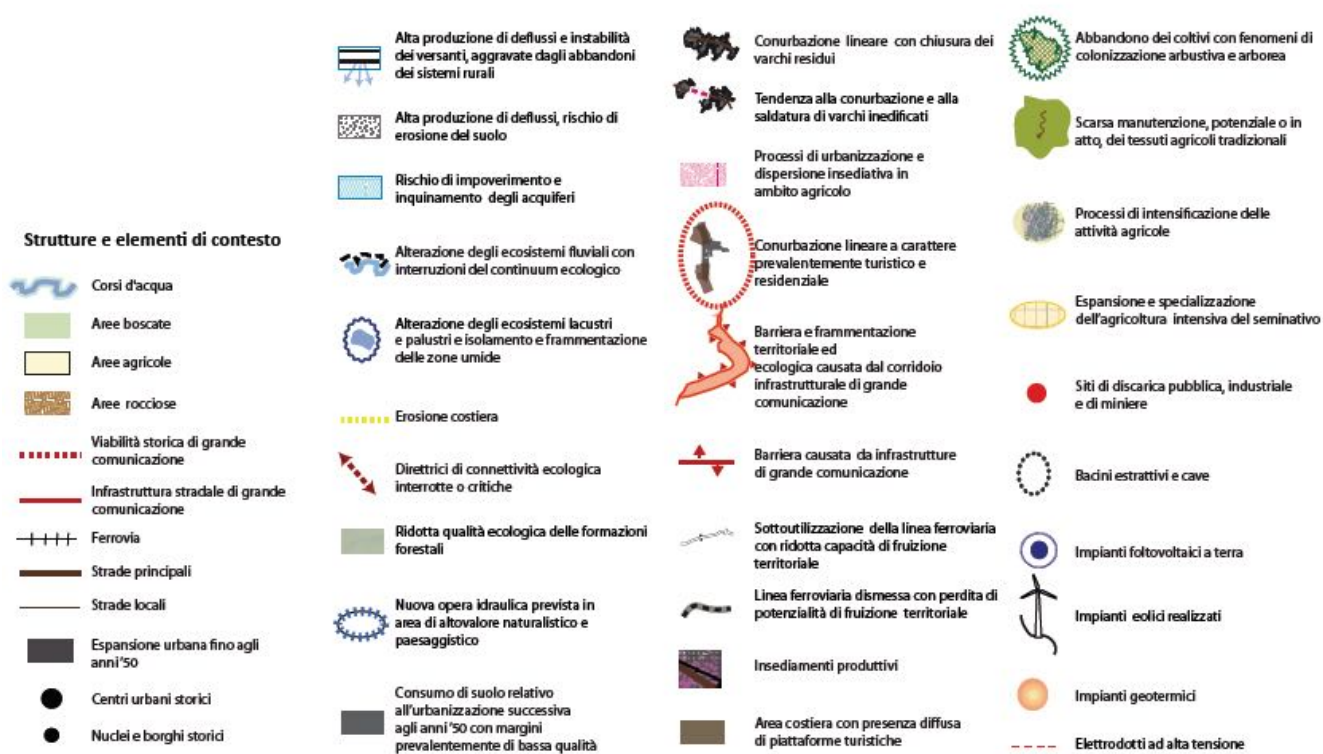
- Laghi
- Vegetazione ripariale arborea
- Boschi planiziali
- Nodi della rete ecologica forestale
- Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali
- Ambienti rocciosi

- Aree carsiche
- Coste sabbiose con sistema dunale
- Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale - di valore estetico percettivo
- Seminativi delle aree di bonifica
- Olivicoltura
- Seminativo e oliveto prevalenti di collina
- Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- Mosaico culturale e particellare complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari
- Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- Boschi costieri di Pino marittimo o domestico
- Sugherete
- Altri boschi di rilevanza storico paesaggistica

Carta del Patrimonio (Estratto scheda d'ambito 13, PIT-PP)



### Criticità potenziali



Carta delle Criticità (Estratto scheda d'ambito 13, PIT- PP)

### 3.2.2 I Beni Paesaggistici

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del Codice; per ogni "bene" sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce specifici Obiettivi, Direttive e Prescrizioni elencati nell'allegato 8B Disciplina dei beni Paesaggistici. I comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici. Nel Comune di Bibbona ricadono i seguenti beni paesaggistici:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.lgs 42/2004, art. 136)

- 261-1965 Zona costiera del comune di Bibbona

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)

- Lett.a) I territori costieri
- Lett.b) I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- Lett.c) 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 m ciascuna;
- Lett.f) I parchi e le riserve nazionali e regionali, per riserva naturale del Tombolo di Cecina;
- Lett.g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento;
- Lett. h) Le zone gravate da usi civici.

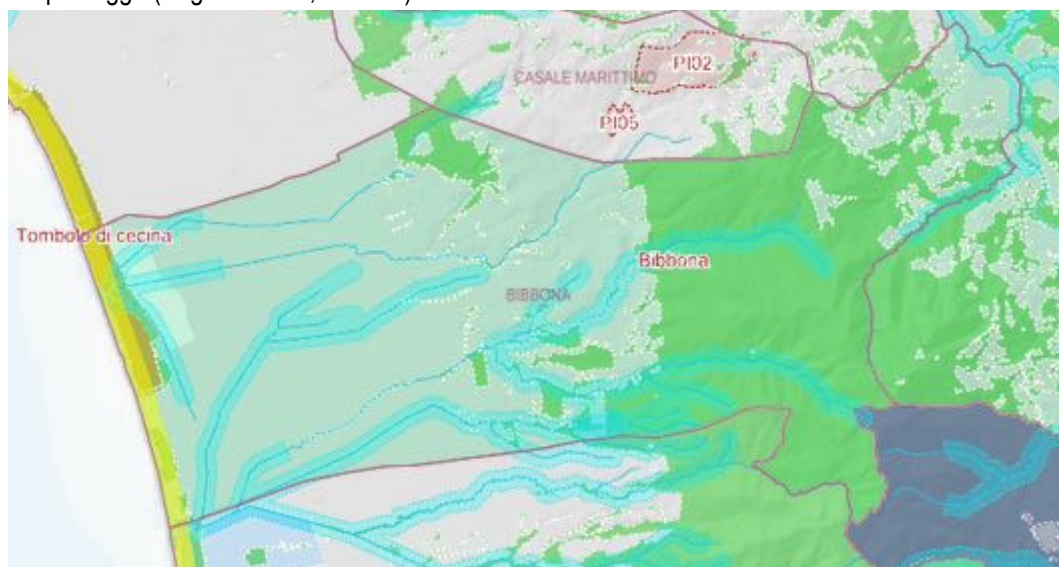
#### **Beni paesaggistici presenti nel Comune di Bibbona**

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.lgs 42/2004, art. 136)



*Estratto Geoscopia Regione Toscana*

Aree tutelate per legge (D.lgs 42/2004, art. 142)



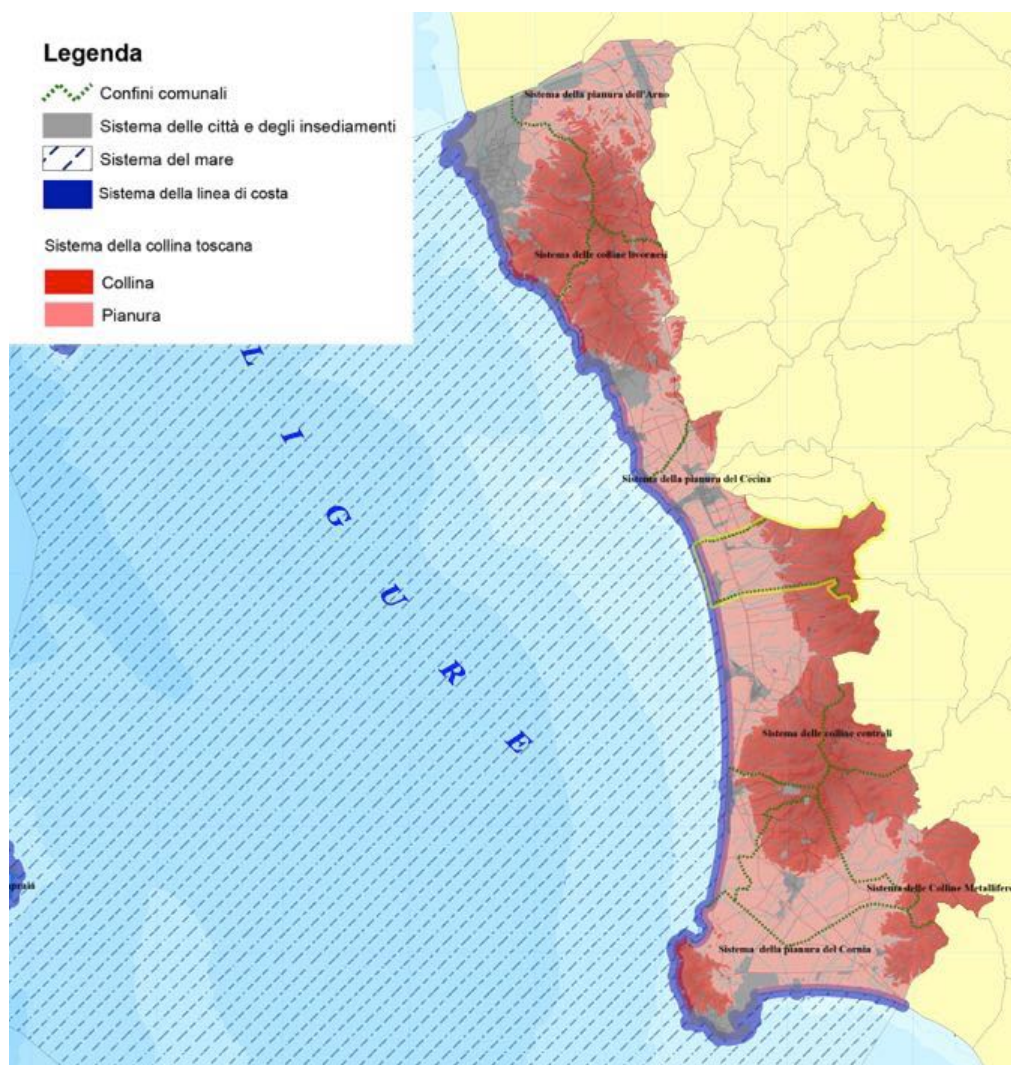
*Estratto Geoscopia Regione Toscana*

### **3.2.3 Il P.T.C.P della Provincia di Livorno**

La Provincia di Livorno ha approvato con Delibera di C.P. n. 52 del 25.03.2009 il Piano Territoriale di Coordinamento, che è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia diretto al coordinamento e al raccordo tra gli atti della programmazione territoriale regionale e la pianificazione urbanistica comunale.

Il P.T.C. riserva particolare attenzione al paesaggio. Il territorio provinciale si configura secondo quattro sistemi di paesaggio che costituiscono l'articolazione identitaria di tutto il paesaggio provinciale, in diretta relazione e derivazione dagli ambiti del PIT. I Sistemi sono stati definiti quali aggregazioni degli ambiti di paesaggio, ambiti omogenei per caratteri strutturali e peculiarità paesaggistiche, identificati sulla base delle analisi condotte all'interno del Quadro conoscitivo del P.T.C. e che vengono assunti all'interno del quadro statutario, quali sub-sistemi. I quattro sistemi sono:

1. Sistema di Paesaggio della pianura dell'Arno e delle colline livornesi;
2. Sistema di Paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali;
3. Sistema di Paesaggio della pianura del Cornia e delle Colline;
4. Sistema di Paesaggio insulare.



Il territorio comunale di Bibbona ricade nel sistema di Paesaggio n.2 e come obiettivi STATUTARI/ STRATEGICI di qualità paesaggistica nello specifico sub-sistema 2.3 (Salvaguardia/Valorizzazione del mosaico paesaggistico rurale delle colline di Rosignano Marittimo, Bibbona e Castagneto) si ha:

- la salvaguardia del mosaico agrario storico della collina attraverso la conservazione delle sistemazioni idrauliche di versante e delle colture arborate su terrazzamento e delle relazioni paesaggistiche e funzionali che si instaurano tra queste e gli insediamenti.
- Il mantenimento dell'integrità storica e visuale del sistema insediativo dei borghi collinari, relativa non solo ai manufatti architettonici ma anche all'intorno territoriale considerato di pertinenza, anche attraverso l'inserimento in circuiti di fruizione integrata delle risorse naturalistiche e culturali ed interventi di perequazione paesaggistica finalizzati alla salvaguarda dell'elevata differenziazione del mosaico paesaggistico del sistema collinare.
- Interventi di stabilizzazione dei terreni e di regimazione delle acque, adottando tecniche di ingegneria naturalistica, con limitazione alla trasformazione morfologica dei versanti dagli assetti agrari tradizionali dei terrazzamenti nel profilo a pendenza costante per sostituzione delle colture (ad esempio da oliveto terrazzato a vigneto specializzato).

- Mantenimento del mosaico paesaggistico anche in relazione alla valenza di connessione ecosistemica e/o storico culturale con i parchi e le aree protette limitrofe (Parco Poggetti, Boschi della Magona, Parco Letterario Carducci).

- Promozione dell'utilizzo dei residui derivanti dalle colture arborate ai fini della produzione di energia da biomasse. Particolare attenzione al posizionamento di generatori eolici e/o ripetitori e antenne in considerazione della fragilità visuale dei luoghi.

Le norme statutarie del Piano Territoriale di Coordinamento recano l'identificazione patrimoniale secondo i tre punti di vista adottati a livello di pianificazione territoriale regionale (PIT) e recepiti dalla pianificazione territoriale provinciale:

- A. Valori naturalistici e ecosistemici
- B. Valori storici e culturali
- C. Valori estetici e percettivi

I valori naturalistici ed ecosistemici (rappresentati nella cartografia dello Statuto Tavola A. Valori naturalistici e ecosistemici – scala 1:100.000) sono cartografati attraverso due modalità: derivandoli da informazione acquisite (come SIR, Ambiti con significativi caratteri di naturalità e di biopermeabilità, Emergenze di interesse geo-morfologico e di interesse floro-faunistico, parchi e giardini) oppure da nuove elaborazioni effettuate mediante fotointerpretazione e lettura delle varie cartografie tematiche prodotte nel Quadro Conoscitivo 2007.

I valori storici e culturali (rappresentati nella cartografia dello Statuto Tavola B. Valori storici e culturali – scala 1:100.000) sono cartografati attraverso le due modalità prima descritte: derivandoli da informazioni esistenti (come Zone archeologiche, Parchi e giardini, Oliveti, Insediamenti storici, Infrastrutture storiche) oppure attraverso una nuova elaborazione, condotta mediante interpretazione della foto aerea e delle cartografie tematiche.

I valori estetico-percettivi (rappresentati nella cartografia dello Statuto Tavola C. Valori estetico percettivi – scala 1:100.000) sono cartografati attraverso le già descritte modalità: derivandoli da informazioni esistenti relative alle strutture di base del paesaggio (come Ambiti con significativi caratteri di naturalità, Elementi geomorfologici di rilevanza estetico-percettiva), oppure da una nuova elaborazione tramite interpretazione della foto aerea, delle cartografie tematiche e con sopralluogo diretto (Copertura vegetazionale di rilevanza estetico percettiva, Paesaggi agrari storici di rilevanza estetico-percettiva, Filari alberati di rilevanza provinciale, Emergenze storico architettoniche di rilevanza estetico-percettiva, Viabilità panoramica).

Per quanto riguarda le strategie paesaggistiche di governo del territorio gli elaborati cartografici di riferimento della disciplina strategica di piano riguardano le politiche provinciali di governo del territorio sostenibili, in relazione alla concezione patrimoniale espressa dalle regole statutarie e in particolare interessano le:

1. Relazioni tra paesaggi protetti;
2. Relazioni tra paesaggi costieri e entroterra;
3. Relazioni tra sistemi insediativi e paesaggi rurali.

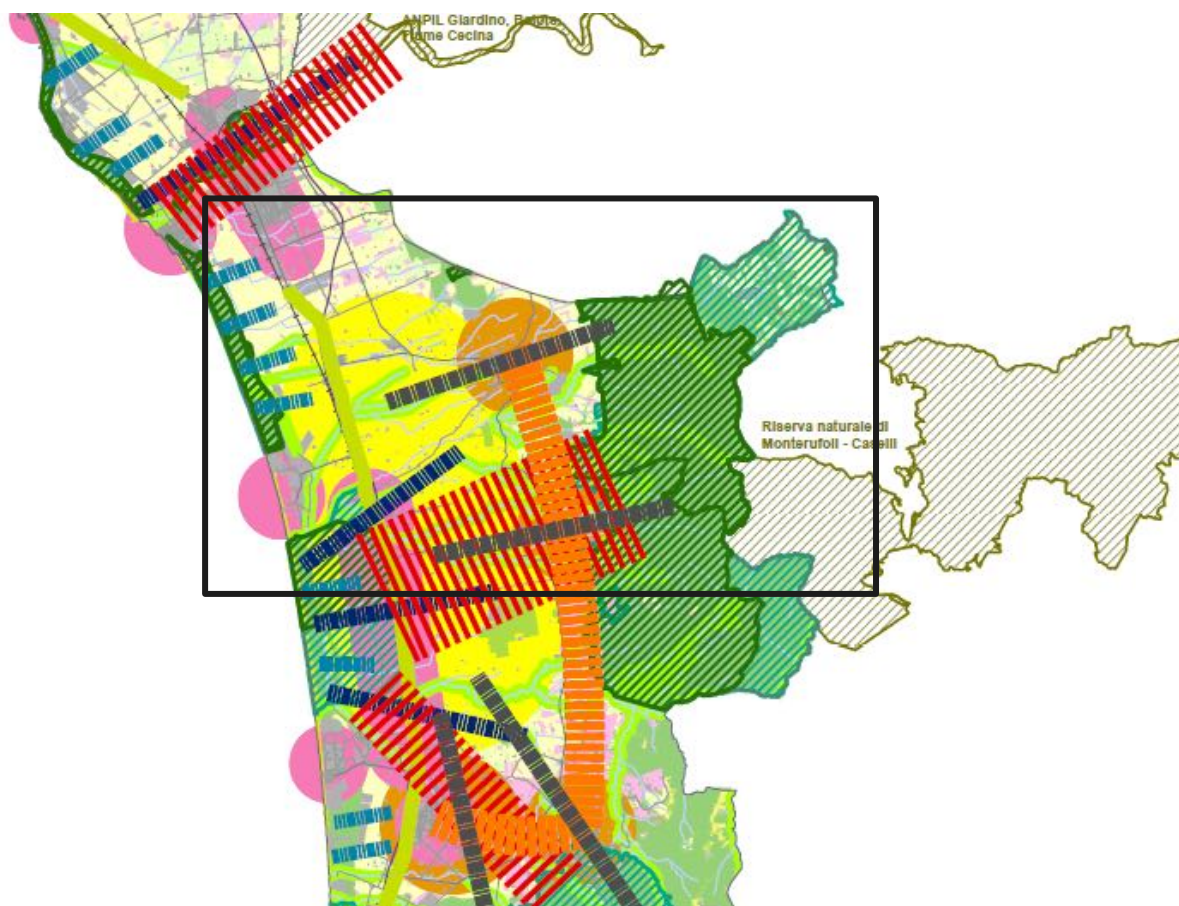
Lo schema della Strategia 1 mette in evidenza le connessioni tra le aree protette di diversa natura presenti sul territorio provinciale e ai margini del territorio stesso, con l'obiettivo di dare vita ad un sistema unico ed

interconnesso, dove le singole aree protette non siano isole all'interno del sistema paesaggio, ma parte integrante e relazionate allo stesso.

Lo schema della Strategia 2 mette in evidenza il tessuto di relazioni trasversali est-ovest che collega le strutture paesaggistiche della linea costiera con quelle dell'entroterra, tessuto di relazioni consolidate, dotate di una propria identità morfologica e spesso basate sulle strutture culturali storiche del paesaggio. Attraverso l'evidenziazione dei punti di criticità vengono individuati i punti di massima opportunità progettuale utile alla ricomposizione della continuità paesaggistica tra costa ed entroterra.

Lo schema della Strategia 3 evidenzia le relazioni tra gli insediamenti e i paesaggi rurali estendendo ed ampliando concetti e valori già esplicitati nelle invarianti paesaggistiche.

Infine il PTC delinea il Progetto Direttore delle Greenway promuovendo e coordinando accordi intercomunali per sviluppare dei necessari approfondimenti utile alla realizzazione del progetto strategico del sistema turistico-ricreativo delle Greenway finalizzato a sviluppare opportunità di fruizione naturalistica e culturale del paesaggio strettamente connesse alle risorse locali. La rete delle Greenway è quindi uno strumento trasversale, che soddisfa, a diversi livelli, tutti e tre gli obiettivi strategici.



#### STRATEGIA 1

##### Relazioni tra paesaggi protetti

- Paesaggi protetti dell'entroterra e della costa
- Paesaggi protetti dell'arcipelago
- Aree di interesse naturalistico
- Aree protette esterne al confine provinciale
- Fasce di rispetto fluviale
- Direttrice di connessione longitudinale: Strada-parco "Vecchia Aurelia"
- Connessioni tra paesaggi protetti dell'entroterra
- Connessioni con i paesaggi protetti dell'arcipelago
- Nodi strategici per la ricomposizione delle connessioni

#### STRATEGIA 2

##### Valorizzazione delle relazioni peculiari costa - entroterra

- Connessioni paesaggistiche storiche tra sistema costiero e tessuto agricolo dell'entroterra
- Connessioni paesaggistiche tra costa sabbiosa e paesaggio agrario
- Connessioni paesaggistiche tra costa rocciosa e versante boscato
- Sistemi paesaggistici dei nuclei urbani costieri maggiori
- Direttrice di connessione longitudinale: Strada-parco "Vecchia Aurelia"
- Nodi strategici per la ricomposizione delle connessioni

#### STRATEGIA 3

##### Relazioni tra sistemi insediativi e paesaggio rurale

- Sistemi dei paesaggi agrari di collina con insediamento aggregato - connessioni
- Sistemi dei paesaggi agrari di collina con insediamento aggregato- polarità insediative
- Paesaggi agrari pianiziali di bonifica
- Paesaggi agrari dei terreni argillosi
- Paesaggi urbani dei nuclei costieri maggiori
- Relazioni tra sistemi collinari e sistemi di pianura

Estratto PTCP Livorno, Tav. Strategie paesaggistiche di governo del territorio

## 4. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE ED AL REGOLAMENTO URBANISTICO

L'Amministrazione ha ritenuto opportuno redarre una variante parziale al Regolamento Urbanistico vigente per apportare alcune migliorie a specifiche previsioni, sotto il profilo urbanistico, e favorirne l'attuazione.

La variante al RU è elaborata ai sensi del Titolo IX (Norme transitorie) della L.R. 65/2014, in quanto il Comune di Bibbona è dotato di Regolamento Urbanistico approvato ai sensi della previgente L.R. 1/2005 ed è in fase di avvio il nuovo Piano Strutturale Intercomunale ai sensi della nuova legge regionale; sarà necessario individuare il territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, il cui procedimento di individuazione sarà meglio spiegato nel paragrafo 4.3.

### 4.1. Obiettivi e contenuti della variante al Regolamento Urbanistico

L'Amministrazione comunale ha affidato l'incarico per la redazione della Variante parziale al Regolamento Urbanistico.

Le modifiche oggetto della variante possono essere raggruppate in varianti puntuali nel territorio agricolo e variante puntuali nel territorio urbanizzato; sono inoltre previste alcune varianti di carattere normativo, finalizzate al perfezionamento e aggiornamento del corpo delle NTA, tra cui l'adeguamento al DPRG 39/R riferito ai parametri edilizi. Di seguito si riporta l'elenco degli obiettivi della variante in oggetto.

Obiettivi della Variante parziale al RU	
<b>Ob.1</b>	<i>La modifica all'area prevista per la cassa di laminazione posta ai margini del "Podere Quadrelle" lungo il Fosso dei Sorbizzi.</i>
<b>Ob.2</b>	<i>La modifica al tracciato "Fosso di Guardia".</i>
<b>Ob.3</b>	<i>Il recepimento del Programma Comunale degli Impianti ai sensi della L.R. 49/2011.</i>
<b>Ob.4</b>	<i>L'adeguamento dei parametri edilizi ai sensi del Regolamento regionale vigente (DPGR 39/R).</i>
<b>Ob.5</b>	<i>La previsione di area da destinare a spettacoli (Luna Park) a Marina di Bibbona in Zona attualmente identificata come "Ars" Aree per attrezzature ricreative e di servizio (art. 45.3 delle NTA) posta dietro "Piazza dei Gigli".</i>
<b>Ob.6</b>	<i>La modifica di aree da destinare a "Parcheggi pubblici di progetto" in aree attualmente destinate a "F2.1" "Zone a verde pubblico e per impianti sportivi esistente" di cui all'art. 47.2 delle NTA (all'interno dei Lotti A B e C a Marina di Bibbona).</i>
<b>Ob.7</b>	<i>Verificare la soluzione migliore per consentire nell'area "VP" all'interno del "Campeggio Esperidi", in prossimità del mare, la realizzazione di piazzole.</i>
<b>Ob.8</b>	<i>Per il "Forte" di Marina di Bibbona la possibilità al piano terra della destinazione a "museo, mostre, sala conferenze ecc.) e per la parte restante del fabbricato prevedere destinazione turistico ricettiva, ristorante e bar.</i>
<b>Ob.9</b>	<i>Disciplinare l'attività di "Agricampeggio" in tutto il territorio aperto.</i>
<b>Ob.10</b>	<i>La specifica che all'interno degli articoli generali del Territorio Aperto, deve essere vietata la realizzazione di autorimesse.</i>
<b>Ob.11</b>	<i>Modifiche di dettaglio agli articoli delle NTA.</i>

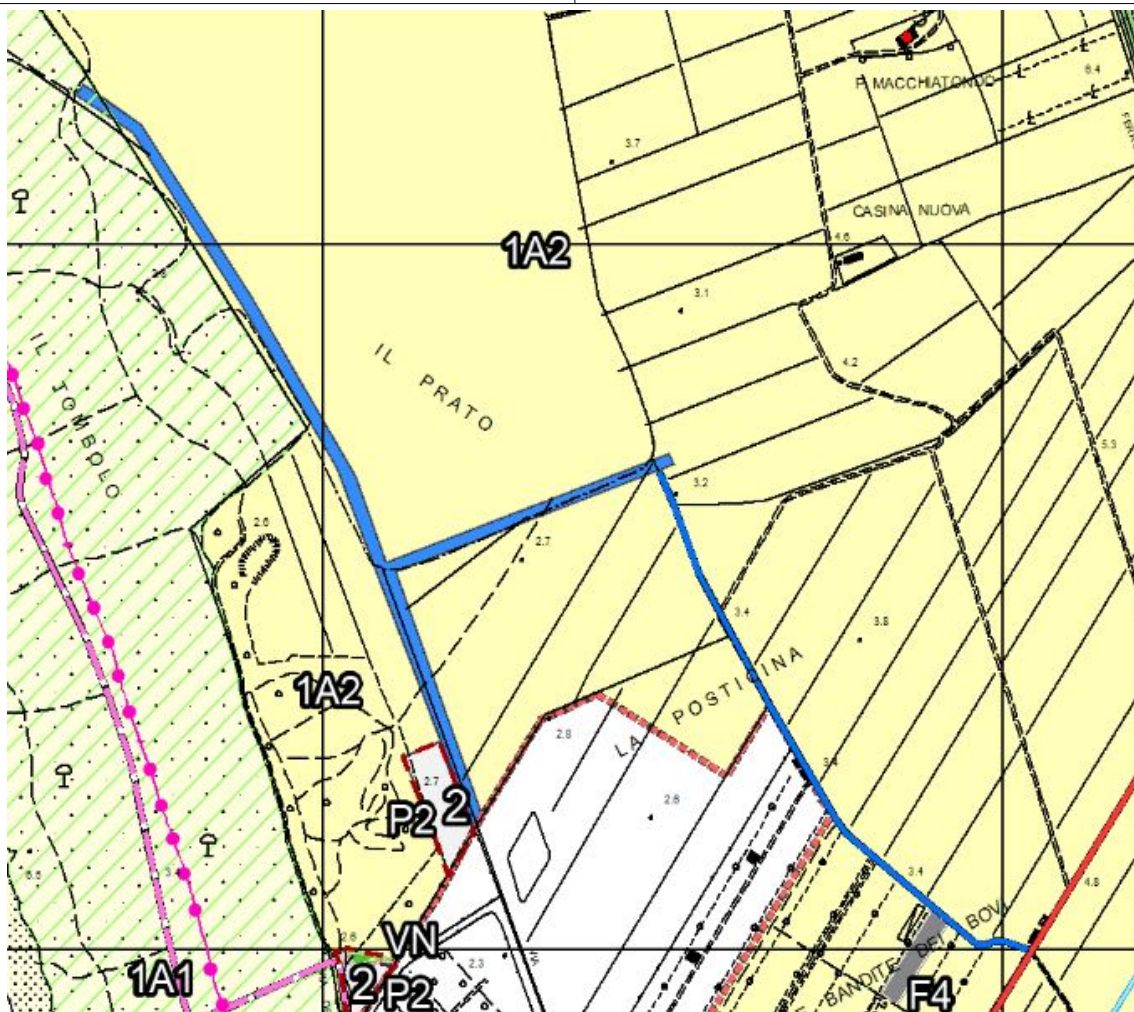
<b>Ob.12</b>	<i>Nell'immobile ubicato a Bibbona zona 167, attualmente destinato a fondi commerciali, prevedere la possibilità del cambio d'uso in residenza per scopi sociali.</i>
<b>Ob.13</b>	<i>Specificare di dettaglio per quanto riguarda le volumetrie per cui i PAMAA hanno valore di Piano Attuativo.</i>
<b>Ob.14</b>	<i>Modifica con eventuale incremento di volume della Scheda 1, UTOE 2C Bibbona, denominato "Colombaia".</i>
<b>Ob.15</b>	<i>Individuazione di area per l'eventuale cessione alla Pubblica Amministrazione di porzione di area, situata lungo via del Forte in località Marina di Bibbona.</i>
<b>Ob.16</b>	<i>Valorizzazione del parcheggio pubblico lungo Via dei Melograni a Marina di Bibbona anche al fine di realizzare strutture per spettacoli e servizi annessi in collegamento al verde pubblico esistente.</i>
<b>Ob.17</b>	<i>Modifica della Scheda Norma UTOE 2C, n.9: AT2: Rondinaia al fine di ridurre l'occupazione di suolo, di perfezionare l'attuazione degli interventi ammessi e modifica di alcune condizioni alla trasformazione.</i>
<b>Ob.18</b>	<i>Realizzazione di nuovo parcheggio privato per potenziamento attività turistico-ricettiva lungo Via dei Platani, loc. Marina di Bibbona.</i>
<b>Ob.19</b>	<i>Perfezionamento di alcune previsioni di carattere pubblico in località La California e Bibbona</i>
<b>Ob.20</b>	<i>Modifica della Scheda Norma 13 del Campeggio "Le Capanne" per consentire la realizzazione di uno "Spray park" al fine di incrementare l'offerta turistica dell'attività</i>

#### **4.2. Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi**

Per ogni obiettivo sono individuate le azioni per la realizzazione dello stesso e, eventualmente, l'estratto cartografico di individuazione per localizzazione dell'oggetto. In coda alla relazione sono riportate le tavole che mostrano inquadramento d'insieme degli obiettivi.



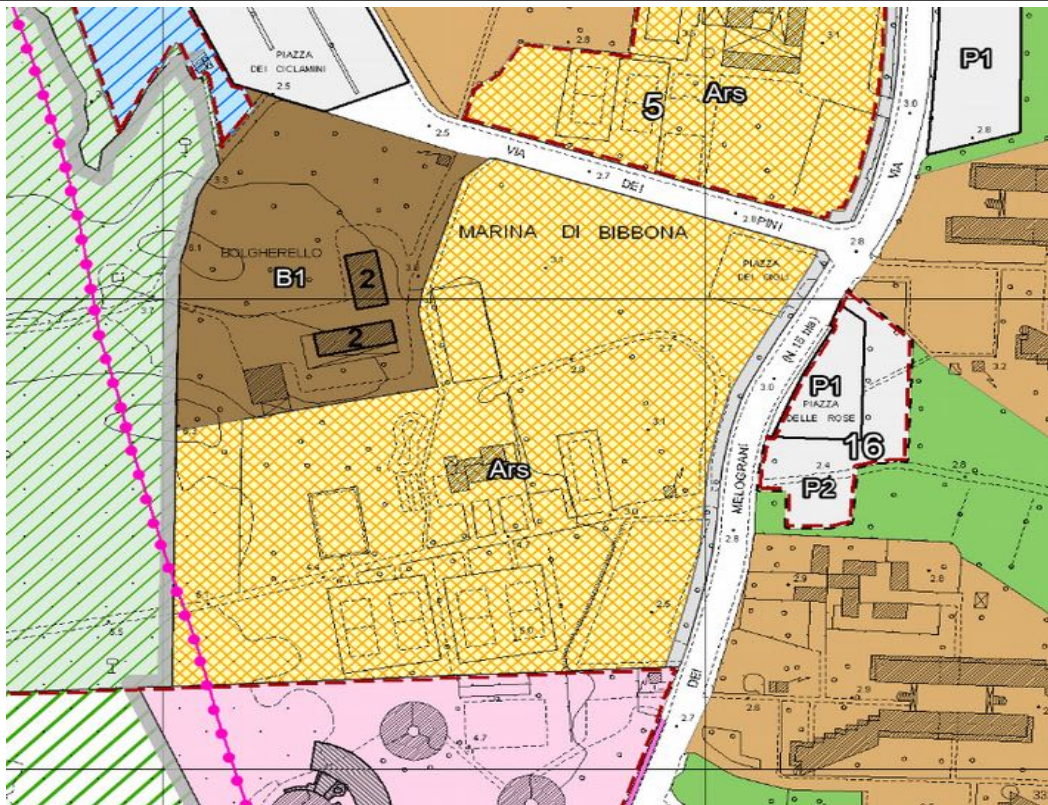
Obiettivo 2	Azione
La modifica al tracciato "Fosso di Guardia"	Sarà effettuata una modifica cartografica ed eventualmente aggiornate le NTA Regolamento Urbanistico in merito.


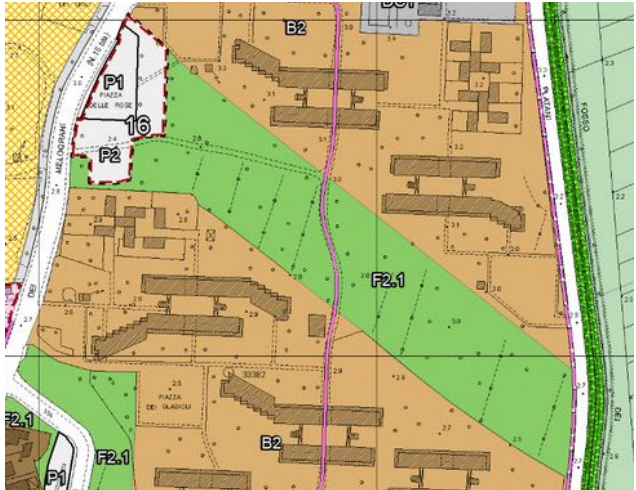


Estratto RU, tavola 1.d. Territorio Aperto (Quadrante Sud-Ovest)

Obiettivo 3	Azione
Il recepimento del Programma Comunale degli Impianti ai sensi della L.R. 49/2011	Saranno aggiornati gli articoli delle NTA relativi all'obiettivo.

Obiettivo 4	Azione
L'adeguamento dei parametri edilizi ai sensi del Regolamento regionale vigente (DPGR 39/R).	Saranno aggiornati gli articoli delle NTA relativi all'obiettivo.

Obiettivo 5	Azione
<p>La previsione di area da destinare a spettacoli (Luna Park) a Marina di Bibbona in Zona attualmente identificata come "Ars" Aree per attrezzature ricreative e di servizio (art. 45.3 delle NTA) posta dietro "Piazza dei Gigli".</p>	<p>L'obiettivo sarà oggetto di specifica norma all'interno delle NTA e/o di specifica Scheda Norma.</p>
 <p>Estratto RU, tavola 2.c. Sistemi Insediativi UTOE 1C1: Marina di Bibbona</p>	

Obiettivo 6	Azione
<p>La modifica di aree da destinare a “Parcheggi pubblici di progetto” in aree attualmente destinate a “F2.1” “Zone a verde pubblico e per impianti sportivi esistente” di cui all’art. 47.2 delle NTA (all’interno dei Lotti A B e C a Marina di Bibbona).</p>	<p>Sarà effettuata la modifica cartografica per l’individuazione dell’area eventuale modifica della normativa relativa alle zone a servizio pubblico.</p>
	
<p>Estratto RU, tavola 2.c. Sistemi Insediativi UTOE 1C1: Marina di Bibbona</p>	

Obiettivo 7	Azione
Verificare la soluzione migliore per consentire nell'area "VP" all'interno del "Campeggio Esperidi", in prossimità del mare, la realizzazione di piazzole.	Saranno effettuate le modifiche alla cartografia e alla Scheda Norma con le relative indicazioni derivanti dallo studio specifico.
 <p>Estratto RU, tavola 2.a. Sistemi Insediativi UTOE 1C1: Marina di Bibbona</p>	
 <p>Estratto RU, Allegato C Schede Normative dei campeggi</p>	

<b>Obiettivo 8</b>	<b>Azione</b>
<i>Per il “Forte” di Marina di Bibbona la possibilità al piano terra della destinazione a “museo, mostre, sala conferenze ecc.) e per la parte restante del fabbricato prevedere destinazione turistico ricettiva, ristorante e bar.</i>	Sarà modificata la specifica Scheda Norma, relativa all'oggetto dell'obiettivo.



Estratto RU, tavola 2.c. Sistemi Insediativi UTOE 1C1: Marina di Bibbona

<b>Obiettivo 9</b>	<b>Azione</b>
<i>Disciplinare l'attività di “Agricampeggio” in tutto il territorio aperto.</i>	Saranno inserite specifiche discipline all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

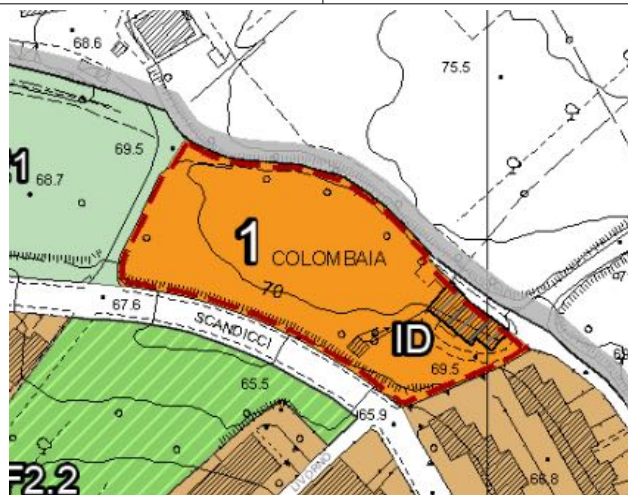
<b>Obiettivo 10</b>	<b>Azione</b>
<i>La specifica che all'interno degli articoli generali del Territorio Aperto, deve essere vietata la realizzazione di autorimesse.</i>	Saranno modificati gli articoli specifici, indicati dall'obiettivo, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

<b>Obiettivo 11</b>	<b>Azione</b>
<i>Modifiche di dettaglio agli articoli delle NTA.</i>	Saranno apportate modifiche di dettaglio agli articoli delle NTA in modo da correggere refusi e apportare miglioramenti alla disciplina anche alla luce dei nuovi disposti sovracomunali.

<b>Obiettivo 12</b>	<b>Azione</b>
<i>Nell'immobile ubicato a Bibbona, attualmente destinato a fondi commerciali, prevedere la possibilità del cambio d'uso in residenza per scopi sociali.</i>	Saranno inserite specifiche discipline all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

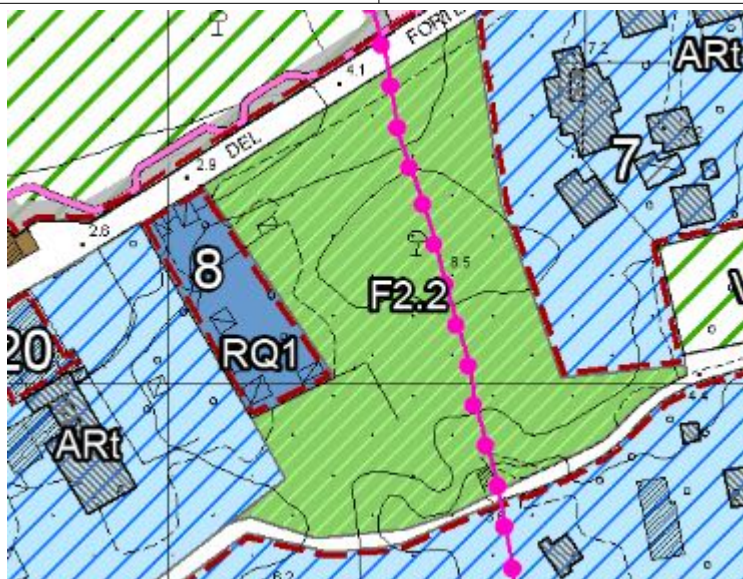
<b>Obiettivo 13</b>	<b>Azione</b>
Specificare di dettaglio per quanto riguarda le volumetrie per cui i PAMAA hanno valore di Piano Attuativo.	Saranno aggiornati gli articoli, specificati nell'obiettivo, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico.

<b>Obiettivo 14</b>	<b>Azione</b>
Modifica con eventuale incremento di volume della Scheda 1, UTOE 2C Bibbona, denominato "Colombaia".	Sarà modificata la specifica Scheda Norma, relativa all'oggetto dell'obiettivo.

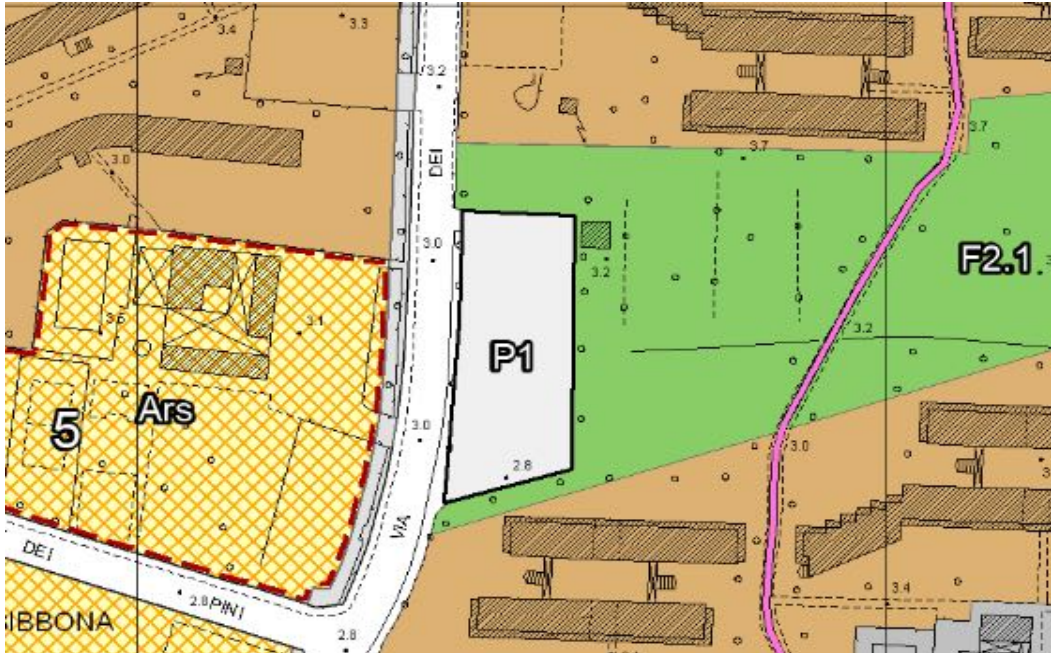


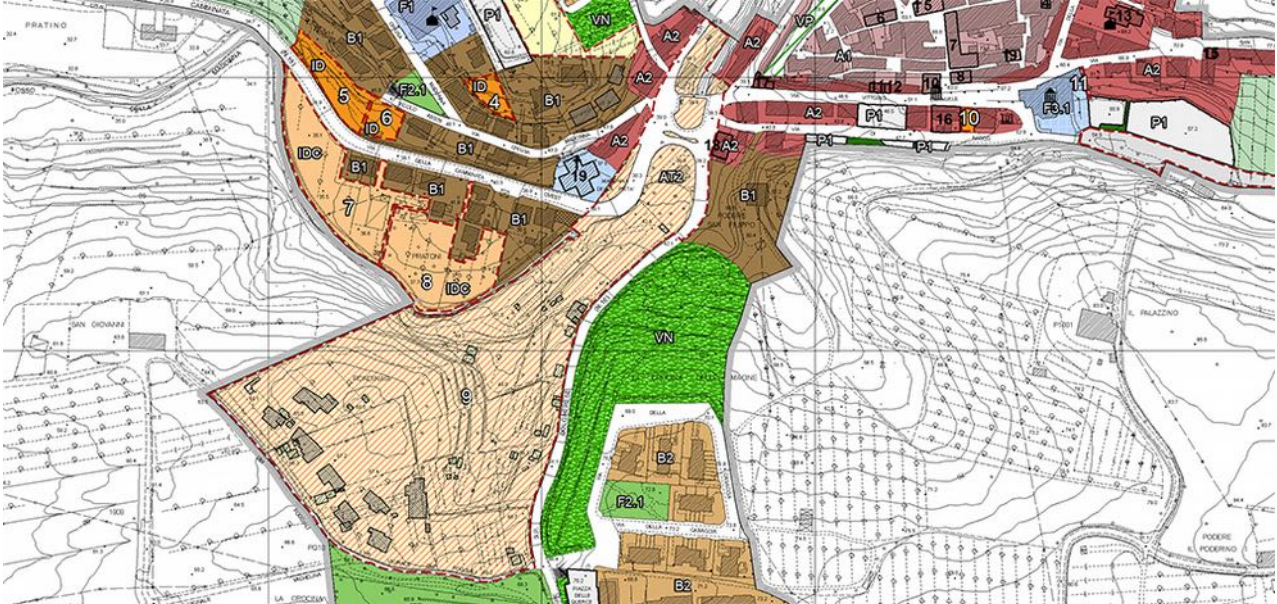
Estratto RU, tavola 5. Sistemi Insediativi UTOE 2C: Bibbona

<b>Obiettivo 15</b>	<b>Azione</b>
Individuazione di area per l'eventuale cessione alla Pubblica Amministrazione di porzione di area, situata lungo via del Forte in località Marina di Bibbona.	L'obiettivo sarà oggetto di specifica norma all'interno delle NTA e/o di specifica scheda norma; saranno ulteriormente sopportate modifiche cartografiche.



Estratto RU, tavola 2.c. Sistemi Insediativi UTOE 1C1: Marina di Bibbona

Obiettivo 16	Azione
<p>Valorizzazione del parcheggio pubblico lungo Via dei Melograni a Marina di Bibbona anche al fine di realizzare strutture per spettacoli e servizi annessi in collegamento al verde pubblico esistente.</p>	<p>L'obiettivo sarà oggetto di specifica norma all'interno delle NTA e/o di specifica scheda norma; saranno ulteriormente sopportate modifiche cartografiche.</p>
 <p>Estratto RU, tavola 2.c. Sistemi Insediativi UTOE 1C1: Marina di Bibbona</p>	

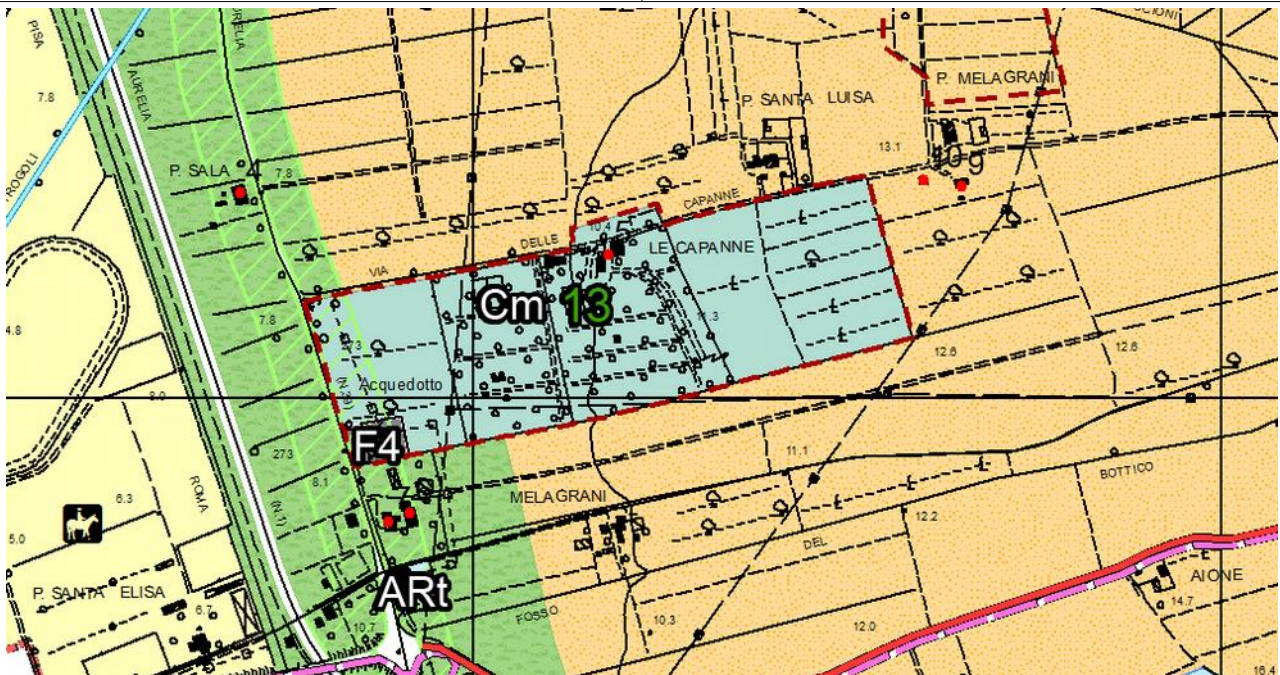
Obiettivo 17	Azione
<p>Modifica della Scheda Norma UTOE 2C, n.9: AT2: Rondinaia al fine di ridurre l'occupazione di suolo, di perfezionare l'attuazione degli interventi ammessi e modifica di alcune condizioni alla trasformazione.</p>	<p>L'obiettivo prevede la modifica della Scheda Norma UTOE 2C, n.9: AT2 Rondinaia.</p>
 <p>Estratto RU, tavola 5. Sistemi Insediativi UTOE 2C: Bibbona</p>	

Obiettivo 18	Azione
Realizzazione di nuovo parcheggio privato per potenziamento attività turistico-ricettiva lungo Via dei Platani, loc. Marina di Bibbona.	L'obiettivo prevederà l'inserimento di una nuova previsione di parcheggio privato annessa all'attività turistico-ricettiva esistente lungo Via dei Platani, in località Marina di Bibbona. In fase di redazione della Variante al RU saranno fatti gli opportuni approfondimenti idrogeomorfologici e estetico-percettivi volti a garantire il corretto inserimento della previsione in oggetto.



Estratto RU, tavola 2.c. Sistemi Insediativi UTOE 1C1: Marina di Bibbona

Obiettivo 19	Azione
Perfezionamento di alcune previsioni di carattere pubblico in località La California e Bibbona	L'obiettivo sarà oggetto di specifica norma all'interno delle NTA e/o di specifica scheda norma; saranno ulteriormente sopportate modifiche cartografiche.

Obiettivo 20	Azione
Modifica della Scheda Norma 13 del Campeggio “Le Capanne” per consentire la realizzazione di uno “Spray park” al fine di incrementare l’offerta turistica dell’attività	L’obiettivo prevede la modifica della Scheda Norma 13 del Campeggio “Le Capanne”.
 <p data-bbox="475 1048 1114 1086">Estratto RU, tavola 1.d. Territorio Aperto: Marina di Bibbona</p>	

#### 4.3. L’individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell’art.224 della L.R. 65/2014, e la Conferenza di Copianificazione.

Come già indicato nei precedenti capitoli, ricadendo la Variante in oggetto nelle Norme Transitorie di cui al Titolo IX, Capo I della L.R. 65/2014, il Territorio Urbanizzato viene individuato ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014.

L’individuazione del Territorio Urbanizzato, in riferimento all’art.224 della L.R. 65/2014, è automatico e inequivocabile, infatti esso è definito per negativo delle aree non individuate come ad esclusiva o prevalente funzione agricola dal Piano Strutturale vigente. Il P.S. vigente nella tavola di progetto 2 “Sottosistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari”, suddivide il territorio comunale per Sistemi Territoriali, Sottosistemi e UTOE. La disciplina di PS infine, definisce quali UTOE sono ad esclusiva o prevalente funzione agricola. Da tale disanima si evince che i Sottosistemi o UTOE componenti il Territorio Urbanizzato ai sensi dell’art. 224 della L.R. 65/2014 per il Comune di Bibbona sono le seguenti:

- UTOE 1.A.1 – Fascia litoranea e delle dune pinetate;
- UTOE 1.C.1 – Marina di Bibbona;
- UTOE 1.C.2 – La California;
- UTOE 1.C.3 – Insediamenti localizzati delle attività;
- Sottosistema 1.D – Corridoio infrastrutturale;

- UTOE 2.B.1 – Magona;
- Sottosistema 2.C – Insediamenti di collina.

In merito all'UTOE 2.B.1 – Magona, considerata la volontà e strategia di tutela ambientale per questa area, e considerata anche la presenza dell'ANPIL – Macchia della Magona, nonché ZSC – Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello, si ritiene opportuno escludere tale UTOE dal Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Per quanto riguarda l'attivazione della procedura di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014 (Conferenza di Copianificazione), si specifica che gli obiettivi preposti ai precedenti capitoli, non comportano impegno di nuovo suolo al di fuori del Territorio Urbanizzato. Anche in riferimento agli obiettivi 1 e 2, rispettivamente riguardanti rispettivamente la modifica alla cassa di laminazione posta ai margini del "Podere Quadrello" lungo il Fosso dei Sorbizzi, e la modifica al tracciato "Fosso di Guardia", gli stessi ai sensi dell'art.25, c.2 della L.R. 65/2014, sono esclusi dalla Conferenza di Copianificazione. Infatti il sopra citato articolo, al comma 2, recita che:

*"2. Non sono soggette alla conferenza di cui al comma 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:*

- a) interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;*
- b) interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, **alla difesa idraulica e idrogeologica;**"*

In coda al presente documento riportiamo un estratto di cartografia riportante l'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014 per il Comune di Bibbona.

#### **4.4 La verifica di assoggettabilità a VAS**

Come anticipato in premessa (vedi Capitolo 1 della presente relazione), la presente variante al RU è stata soggetta a "Verifica di assoggettabilità a VAS" con apposito documento preliminare di VAS ai sensi degli artt.22 e 23 della L.R.10/2010. La Verifica di assoggettabilità a VAS, alla luce delle analisi prodotte all'interno del documento, si è espressa con la seguente considerazione:

*"Il Comune di Bibbona è dotato di Regolamento Urbanistico (Terzo Regolamento Urbanistico) approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 27 del 30.03.2018 e pertanto è stato assoggettato a VAS che ne ha determinato i punti di forza e di debolezza, oltre ad individuare le azioni volte alla tutela ambientale e del contesto paesaggistico.*

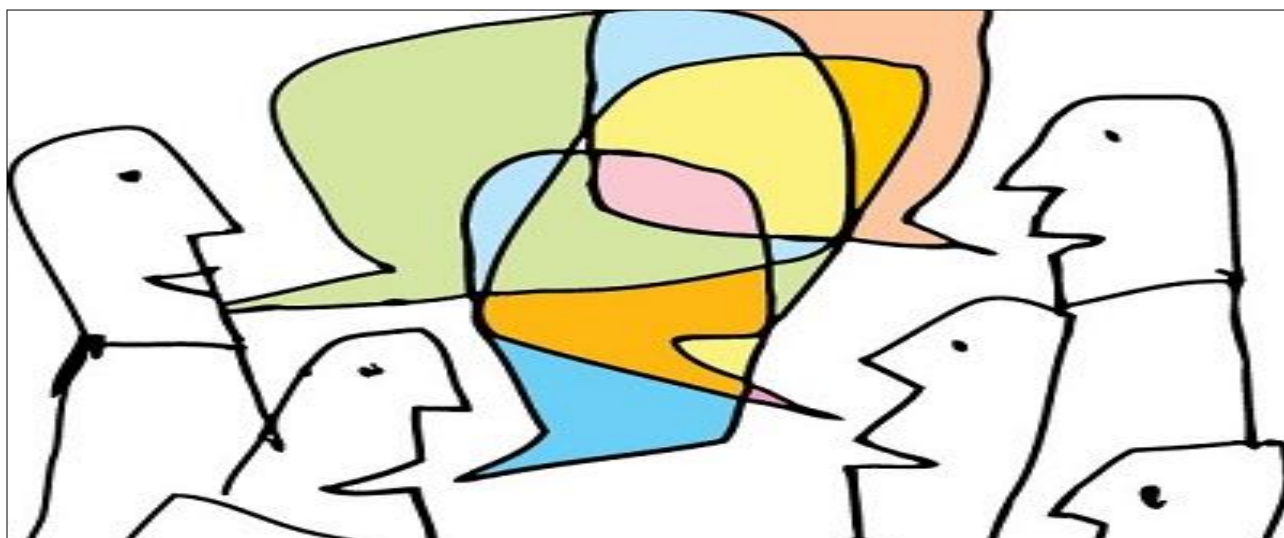
*La VAS ha già quindi analizzato gli impatti che lo strumento urbanistico avrà sul territorio comunale. La Variante parziale al Regolamento Urbanistico in oggetto è finalizzata a modificare alcuni perimetri, a recepire il programma comunale degli Impianti, a definire e dettagliare alcune aree a Marina di Bibbona a modificare alcune previsioni già oggetto di scheda normativa del vigente strumento urbanistico.*

*In considerazione della natura ed entità delle azioni previste dalla variante e soprattutto tenuto conto che il RU vigente è stato già sottoposto a VAS e quindi con esso, sia l'impianto normativo, il dimensionamento utilizzato e conseguentemente gli eventuali interventi oggetto di modifica, si ritiene che nel suo complesso, per*

*la proposta di variante parziale al Regolamento Urbanistico in oggetto, non si ravvisa l'esigenza di specifiche verifiche di valutazione degli effetti ambientali."*

## 5. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'elaborazione della Variante al Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. E' necessario garantire, prima e durante la redazione e al momento dell'adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché lo strumento urbanistico stesso risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio. Sarà quindi definita una strategia di comunicazione e di partecipazione che tenga ben presenti le due fasi e che distingua, secondo il meccanismo dell'individuazione degli elementi di riferimento e della categorizzazione sociale, i soggetti destinatari dell'informazione ed i protagonisti del processo di partecipazione.



Gli Amministratori, convinti della necessità di dare risalto alla portata di interesse generale dei nuovi strumenti di pianificazione e tuttavia consapevoli del carattere anche estremamente particolaristico delle questioni in essi trattate, intendono altresì regolare i percorsi di comunicazione e partecipazione secondo due fasi successive legate da un rapporto di consequenzialità:

1. un piano della comunicazione e della partecipazione riguardante l'impostazione, lo spirito e le indicazioni riguardanti lo sviluppo del territorio comunale;
2. un piano della comunicazione e della partecipazione capace di gestire i riflessi particolaristici dell'impianto generale della Variante parziale al Regolamento Urbanistico in iter di redazione.

Con il seguente piano, sulla base delle indicazioni procedurali finora espresse, si intendono definire:

- i criteri cui deve attenersi il responsabile del procedimento per garantire la partecipazione dei cittadini;
- i soggetti destinatari della comunicazione e protagonisti della partecipazione;
- il piano delle attività di comunicazione e partecipazione;
- le modalità di comunicazione e partecipazione.

### 5.1. Gli enti coinvolti nel processo partecipativo

Il presente documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, contiene l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo finalizzato alla redazione

della variante, nel rispetto del principio del mantenimento di una “governance territoriale” quale modello di relazioni costruttive tra i vari soggetti pubblici competenti in materia urbanistica. Questo permetterà una maggiore responsabilizzazione di ciascun soggetto, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza che caratterizzano ogni ente coinvolto, sulle scelte assunte dallo strumento urbanistico.

Riteniamo di inviare il presente documento ai seguenti enti:

- Regione Toscana
  - settore pianificazione del territorio
  - settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio
- Amministrazione provinciale di Livorno
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno
- Ato rifiuti Toscana Costa
- Asa
- Rea
- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Arpat – dipartimento di Livorno
- Azienda USL Toscana Nord Ovest – Bassa Val di Cecina
- Comune di Casale Marittimo (PI)
- Comune di Castagneto Carducci (LI)
- Comune di Cecina (LI)
- Comune di Guardistallo (PI)
- Comune di Montecatini Val di Cecina (PI)
- Comune di Monteverdi Marittimo (PI)

Si propone di assegnare il termine di 45 giorni per i pareri ed i contributi nel rispetto dell'art.17 comma 3 lettera c).

## **5.2. I criteri per garantire la partecipazione dei cittadini**

Il responsabile del procedimento in coordinamento con il Garante per l'informazione della Variante al R.U., al fine di garantire la partecipazione della cittadinanza e di tutti i soggetti interessati, si atterrà ai seguenti criteri:

- a. garantire accessibilità alla documentazione, predisponendo luoghi idonei per la consultazione e individuando unità di personale incaricate di presidiarli;
- b. garantire adeguato supporto al cittadino nella lettura della documentazione avvalendosi anche del garante dell'informazione;



- c. evitare l'uso di un linguaggio eccessivamente tecnico e burocratico;
- d. avvalersi degli strumenti di innovazione tecnologica per una maggiore e migliore diffusione dell'informazione;
- e. coadiuvare l'Amministrazione nei momenti di confronto con la popolazione;
- f. garantire il coordinamento tra i diversi uffici che collaboreranno alle attività di comunicazione (tecnici, garante dell'informazione, segreteria dell'ente), tra questi e gli Amministratori (Sindaco, Assessore competente e consiglieri).

### **5.3. I soggetti destinatari della comunicazione e i protagonisti della partecipazione**

Molteplici sono i destinatari della comunicazione e i soggetti attivi nel processo di partecipazione legati alla redazione ed approvazione dei due nuovi strumenti urbanistici. Tra questi si richiamano:

- ❖ la popolazione del Comune di Bibbona nel suo complesso;
- ❖ le imprese;
- ❖ gli operatori economici;
- ❖ le organizzazioni tecnico-professionali;
- ❖ i consiglieri comunali ed i gruppi consiliari;
- ❖ le parti economiche e sociali;
- ❖ le altre istituzioni pubbliche interessate;
- ❖ le rappresentanze politiche, sindacali e dell'associazionismo.



In relazione alle modalità del piano della comunicazione ed in particolare in relazione agli interessi ed alle modalità della partecipazione si intende distinguere i soggetti sopraelencati in singoli individui/portatori di interessi particolari e soggetti collettivi/portatori di interessi generali.

In questo modo le due macrocategorie possono ricevere i messaggi della comunicazione secondo strumenti e modalità differenti e possono accedere alla fase della partecipazione in maniera adeguata alla capacità di approfondimento e all'interesse che intendono rappresentare.

### **5.4. Il piano delle attività di comunicazione e di partecipazione**

Il piano delle attività di informazione e comunicazione relativo alla variante al R.U. sarà diviso in due fasi temporalmente successive:

#### **1. FASE PRELIMINARE**

Redazione della bozza tecnica della Variante parziale al R.U.: in questa fase verranno utilizzati, quanto più possibile, strumenti che permettano la migliore illustrazione del lavoro, quali le proiezioni video, l'utilizzo di schemi, glossari ecc.. in modo da semplificare e rendere quanto più possibile ampia la conoscenza della materia e l'accesso agli strumenti di comprensione e contributo. In questa fase sarà indispensabile far comprendere cosa sia il Regolamento Urbanistico, e cosa comporti una Variante a questo strumento

urbanistico, quali sono le sue finalità e come i soggetti organizzati e i cittadini potranno contribuire alla sua stesura, con esclusivo riferimento agli indirizzi di carattere generale. In questa fase verranno inoltre attivati, oltre agli strumenti della comunicazione e della partecipazione tradizionali, gli strumenti necessari ad ampliare la platea dei destinatari interessati dal processo di formazione dello strumento urbanistico. La comunicazione di questa fase servirà a spiegare, a grandi linee, le trasformazioni del territorio delineate con lo strumento urbanistico, le principali disposizioni e a sollecitare proposte per la redazione della stesa, anche con la predisposizione di un modello da pubblicizzare tramite la home page del comune, con cui la cittadinanza propone.

## **2. REDAZIONE, ADOZIONE, OSSERVAZIONI, APPROVAZIONE E DIVULGAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO**

Verranno privilegiate la capacità di documentazione e proposta delle osservazioni anche a carattere maggiormente specifico e territorialmente circoscritto. In questa fase verrà inoltre informata quanto più possibile la cittadinanza, anche attraverso incontri istituzionali su tutto il territorio comunale (capoluogo e frazioni). Il materiale relativo alla Variante parziale al R.U. sarà disponibile anche sul sito internet del Comune dove verranno riportate le notizie ed i passaggi relativi alla sua redazione.

Verranno inoltre attivati semplici ed adeguati canali di partecipazione, oltre a riportare successivamente la variante nella forma definitiva (informazioni su appuntamenti, luoghi di consultazione, partecipazione al procedimento, modulistica, documentazione, etc.).

Presso l'Ufficio del Garante dell'informazione e della partecipazione, nominato nella persona della Rag. Roberta Menghi, e l'ufficio del Responsabile del Procedimento si potrà consultare tutta la documentazione relativa al percorso di formazione della Variante parziale al R.U. e saranno fornite le informazioni tecniche.

Monsummano Terme (PT), Luglio 2019

Arch. Giovanni Parlanti

