

# ***Comune di Bibbona***

***Provincia di Livorno***

## **Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico**

**artt. 30 e 32 della L.R. 65/2014**

### **Modifica della zona ARt in via del Mare a Marina di Bibbona**

**Geom. Sandro Cerri**

*Responsabile del Procedimento*

**Rag. Roberta Menghi**

*Garante dell'Informazione e della Partecipazione*

**Massimo Fedeli**

*Sindaco*

## **Relazione Generale**

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

**Luglio 2018**



1. LA PREMESSA .....	3
2. IL QUADRO CONOSCITIVO.....	4
2.1. La localizzazione e caratteristiche dell'intervento.....	4
2.2. Il Regolamento Urbanistico vigente .....	6
2.2.1. Le linee guida, gli obiettivi e le azioni del Terzo Regolamento Urbanistico.....	7
2.2.2. Gli elaborati del Regolamento Urbanistico.....	8
2.2.3. I servizi per il turismo .....	9
3. L'INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE IN OGGETTO .....	10
3.1. L' inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR.....	12
4. LA VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	14
4.1. La modifica cartografica .....	14
4.2. La "non" assoggettabilità alla procedura di VAS .....	15
5. Elenco elaborati .....	15

## 1. LA PREMESSA

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 (comparto16) 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 Comunale 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.

Il Comune di Bibbona, con Delibera della Giunta Comunale n. 108 del 20.06.2018, ha definito l'atto d'indirizzo per la redazione della Variante Semplificata al vigente Terzo Regolamento Urbanistico relativo alla modifica della perimetrazione delle aree per "Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere (ARt)" a Marina di Bibbona, in via del Mare all'interno delle quali è presente l'Hotel Flora. Tale modifica nasce dalla necessità della corretta perimetrazione della zona ARt al fine di poter consentire gli interventi previsti, per le tali strutture ricettive, dal Terzo Regolamento Urbanistico. Tale modificazione permetterà all'Hotel Flora di riqualificare l'attività turistico-ricettiva esistente e permettere l'ampliamento consentito dallo strumento urbanistico vigente.

Si specifica che la Variante in oggetto è ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014, visto che la stessa è stata attivata nel periodo di vigenza del Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona, e per tanto la stessa Variante al R.U. è da inquadrarsi con l'art. 30 e 222 della L.R. 65/2014, per le quali non è previsto il procedimento di cui all'art.17 della L.R. 65/2014 (Avvio del procedimento).

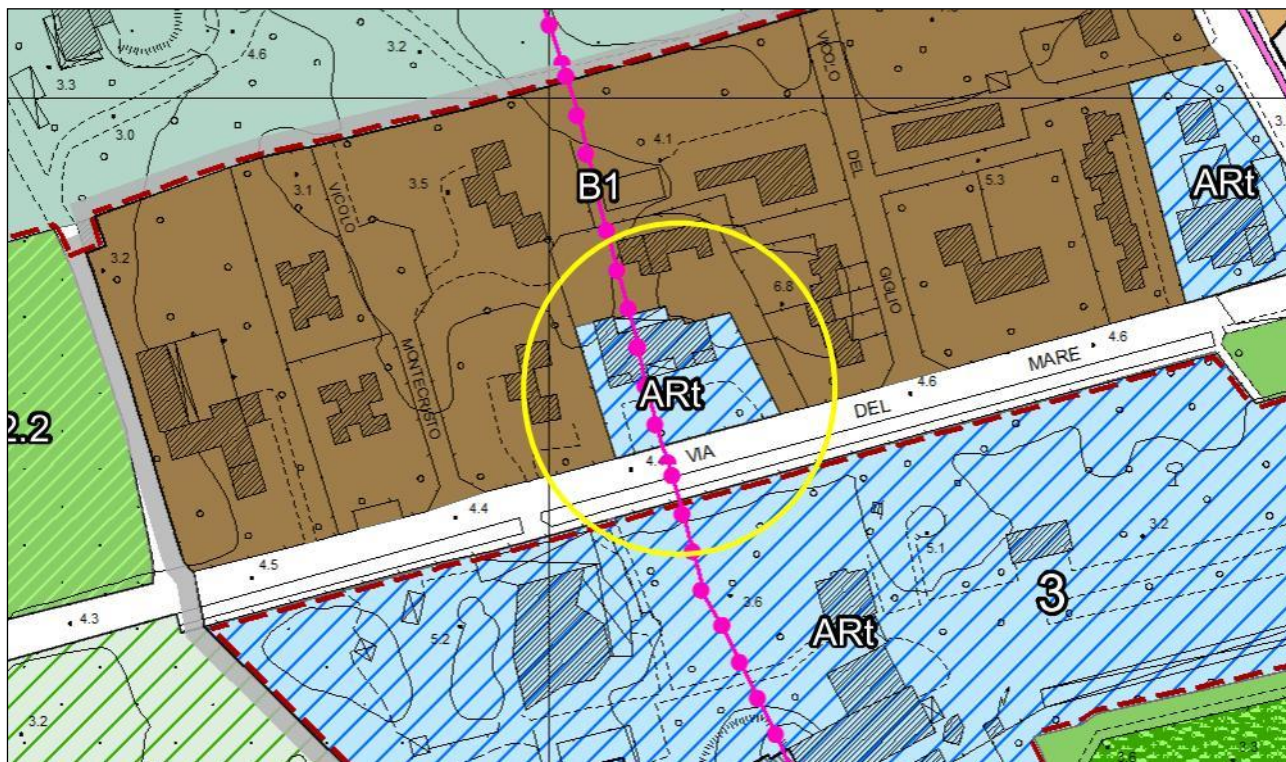
Inoltre, considerato che si tratta di una modifica puntuale della perimetrazione per permettere l'attuazione degli interventi già previsti dal Terzo Regolamento Urbanistico, si ritiene che la Variante in oggetto non debba essere assoggettata a VAS, ai sensi dell'art. 6, comma 1bis della L.R. 10/2010.

La dipendente Roberta Menghi, assegnata all'Area 4 – "Edilizia Privata e Urbanistica", è stata nominata Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 37 e 38 della L.R. 65/2014.

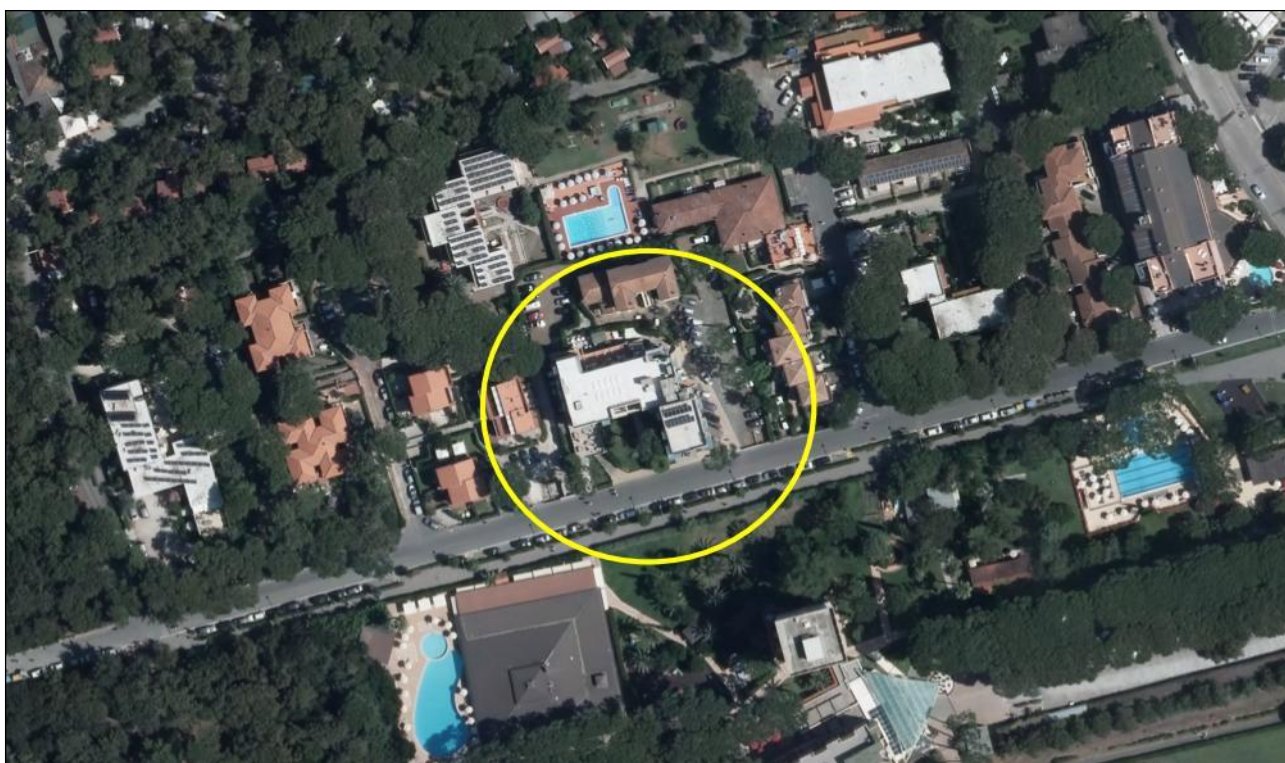
## 2. IL QUADRO CONOSCITIVO

### 2.1. La localizzazione e caratteristiche dell'intervento

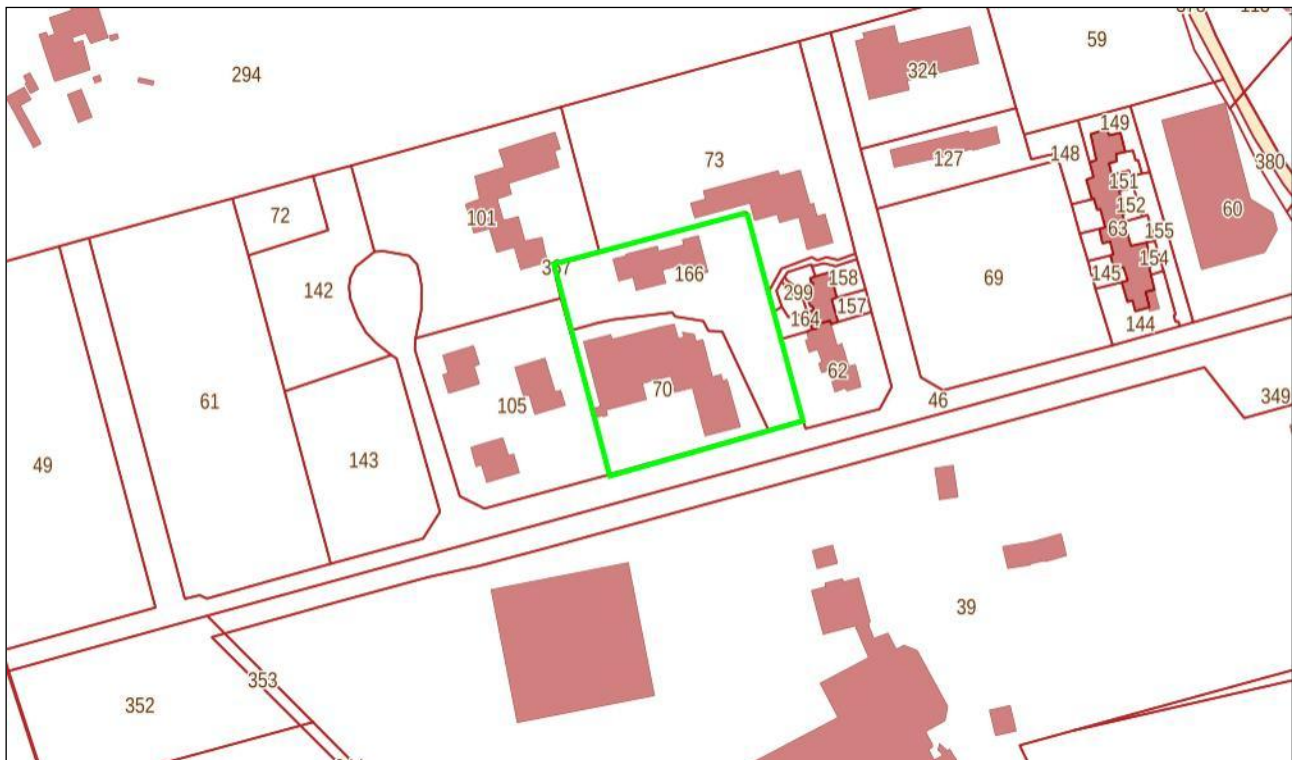
L'area oggetto di Variante ricade all'interno delle aree per "Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere (Art)" a Marina di Bibbona, in via del Mare all'interno delle quali è presente l'Hotel Flora.



Estratto della Tavola 2a Sistemi Insediativi - UTOE 1C1: Marina di Bibbona – Stato vigente  
con indicazione dell'area oggetto di variante



Estratto di Ortofoto - anno 2016 - Regione Toscana –Sita: Fototeca



Estratto di mappa catastale - Foglio 27 Particella 70 e 166 – Regione Toscana – Sita: Cartoteca

Il Regolamento urbanistico vigente disciplina le zone per “*Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere (Art)*” all’art. 45.1 delle Norme Tecniche d’Attuazione riportato di seguito:

**Art. 45.1 - Attrezzature alberghiere e Residenze turistiche alberghiere : ART**

1. Per le aree e gli immobili destinati ad Attrezzature Alberghiere si attuano le norme di cui al testo Unico delle leggi regionali in materia di turismo (LR. 23.03.2000 n. 42) ed al successivo Regolamento di attuazione. Il Regolamento Urbanistico in particolare:

- a) per gli edifici notificati ai sensi della legge n.1089 del 1939, nonché per gli edifici di valore storico-ambientale, ammette unicamente interventi di Risanamento Conservativo (C2) salvo quanto di diverso indicato nel registro degli edifici, sia per gli immobili che per le aree di pertinenza. Per gli edifici diversi da quelli sopra specificati sono ammessi interventi fino alla categoria della Ristrutturazione Urbanistica (E2) per adeguamento igienico-funzionale a specifiche normative, nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici, tipologici e formali di pregio;
- b) ammette, per le strutture esistenti alla data di approvazione del Piano Strutturale, interventi fino alla categoria (E5) in funzione della riqualificazione della struttura e/o per incremento volumetrico per la realizzazione di nuovi posti letto assegnati al successivo comma 2, seguente, per un volume massimo, compreso l'esistente, calcolato in funzione dei posti letto attuali e dell'incremento, con i parametri di cui alla successiva lettera e). Tali volumetrie potranno essere utilizzabili anche ai soli fini della realizzazione e/o l'adeguamento dei servizi connessi. Gli interventi dovranno essere attuati attraverso il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato e finalizzati:
  - all'aumento del livello di classificazione per quelli attualmente classificati con meno di 3 stelle,
  - all'aumento del livello di classificazione per quelli attualmente classificati con 3 stelle ovvero al soddisfacimento di almeno il 50% dei requisiti previsti per la classificazione superiore, per quelli attualmente classificati con 3 stelle;
  - limitatamente agli alberghi, all'aumento del livello di classificazione per quelli attualmente classificati con 4 stelle ovvero al soddisfacimento di almeno il 50% dei requisiti previsti per la classificazione superiore, per quelli attualmente classificati con 4 stelle.

All'interno del Progetto dovrà essere attuata la riqualificazione e la sistemazione complessiva sia degli edifici che delle superfici di pertinenza. La sopraelevazione (E5), ed il rialzamento dell'ultimo piano (D5), sono ammessi solo nei casi in cui la quota più elevata della copertura non emerga dalla vegetazione arborea dell'intorno. Il rapporto di copertura massimo è fissato in 1/2 della superficie del lotto. Le aree di parcheggio, qualora non disponibili all'interno dell'area di pertinenza, potranno essere reperite in aree adiacenti o comunque vicine e facilmente raggiungibili purché ne sia dimostrata la disponibilità e sia stipulato atto di vincolo di destinazione;

- c) ammette il mantenimento temporaneo della destinazione esclusivamente per l'esercizio dell'attività in atto, per le attività esistenti in contrasto con la destinazione di zona;
- d) ammette interventi fino alla ristrutturazione edilizia D1, per gli edifici presenti nell'area, fino alla loro riconversione funzionale;
- e) gli spazi a parcheggio privato potranno essere reperiti anche all'esterno del perimetro dell'ARt, purché posti ad una distanza non inferiore a 200 ml. Dal punto più vicino di detto perimetro;
- f) per gli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica ed edilizia con ampliamento più estesamente descritti nelle Schede Normative, si definiscono i seguenti parametri:
  - hotel tre stelle, 35 mq. di SUL per posto letto;
  - hotel quattro stelle, 45 mq. di SUL per posto letto;
  - hotel cinque stelle, 50 mq. di SUL per posto letto;
  - le camere ed i bagni non potranno avere altezza interna superiore a mt. 3,00,
  - mentre per gli spazi comuni l'altezza interna non potrà superare i mt. 6,00;
  - nel dimensionamento complessivo, oltre alla camera con relativi servizi ed agli spazi di relazione, sono ricompresi reception ufficio, bar, ristorante, cucine, magazzini di ogni ordine e genere, servizi igienici, sala ritrovo o meeting, spogliatoi personale, spa, etc..
  - L'eventuale foresteria per il personale sarà dimensionata considerando 55 mq. di SUL ogni 36 camere, computando la ricettività complessiva.
  - Sono esclusi gli spazi necessari per la realizzazione di centro congressi dimensionato per un numero di utenti pari al numero dei posti letto disponibili + 25%; per la realizzazione di centri benessere specializzati;
  - Per ogni struttura alberghiera è ammessa la realizzazione di una unità immobiliare ad uso residenziale della Superficie Utile (SU) massima di 120 mq.

Tale intervento potrà essere realizzato o all'interno del fabbricato destinato ad albergo esistente o in ampliamento ad esso. Tale previsione è vincolata all'utilizzo da parte del titolare o gestore dell'attività, da esplicitare all'interno di specifico atto d'obbligo.

2. All'interno dell'UTOE 1C1-Marina di Bibbona l'eventuale residuo di Posti Letto come individuati nella tabella dell'allegato D, potranno essere assegnati a seguito di bando di evidenza pubblica da indire con apposito regolamento redatto dall'amministrazione Comunale in adeguamento a quello già esistente Approvato con Del CC n. 05 del 04/02/2013. A tale bando potranno partecipare tutte le Strutture Ricettive presenti nell'UTOE salvo quelle di cui alla schede normative 20 e 21 (Hotel Nina e Hermitage), che dimostrino con un progetto unitario da allegare alla documentazione di partecipazione al bando pubblico, il corretto inserimento architettonico, paesaggistico e funzionale dei posti letto richiesti.

3. I Posti Letto da assegnare con la procedure di cui al comma 2, sono da considerarsi aggiuntivi ai posti letto previsti nella scheda norma di cui all'allegato B al RU.

4. Per le aree ARt poste all'interno delle aree individuate all'art.6 dell'Allegato 8 b del PIT-PPR denominate "territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare", valgono in ogni caso le prescrizioni di cui alla lettera "m" della scheda dei sistemi costieri n.4 richiamata dall'art.6 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

## 2.2. Il Regolamento Urbanistico vigente

Il vigente Regolamento Urbanistico (Terzo Regolamento Urbanistico) è stato definitivamente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 27 del 30.03.2018 e pubblicato nel BURT della Regione Toscana nr. 18 del 02.05.2018.

### 2.2.1. Le linee guida, gli obiettivi e le azioni del Terzo Regolamento Urbanistico

Il Terzo Regolamento Urbanistico nasce dalla formulazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di obiettivi programmatici relativi alla sostenibilità ambientale, urbanistica e socio-economica.

Gli obiettivi individuati seguono le seguenti linee guida:

- La definizione di un quadro aggiornato, coerente e sistematico del contesto territoriale e socioeconomico;
- La definizione di specifiche norme per l'incentivazione della qualità e della sostenibilità ambientale degli interventi sotto il profilo energetico;
- L'adeguamento delle norme agli atti pianificatori che si sono evoluti nel tempo;
- Il miglioramento e la qualificazione dell'offerta turistica.

Di seguito si descrivono sinteticamente gli obiettivi prioritari del Terzo Regolamento Urbanistico:

- OB1. Aggiornamento generale dell'apparato cartografico e normativo del R.U. vigente (ricognizione dei vincoli sovraordinati e della conformità rispetto agli Strumenti della Pianificazione sovraordinati P.I.T. e P.T.C.- e dei Piani di settore) ed elaborazione delle cartografie in formato GIS.
- OB2. Completamento delle indagini tecniche di supporto alla pianificazione (studi e verifiche idrauliche di cui al Decreto Dirigenziale della regione Toscana n.2184 del 23/05/2013).
- OB3. Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia (adeguamento alle norme statali e regionali relative alla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, incentivazione del ricorso alla bioarchitettura e a tutte le tecniche costruttive che puntano all'efficienza ed al risparmio energetico).
- OB4. Razionalizzazione e verifica con eventuali aggiornamenti e modifiche delle previsioni pubbliche e private non attuate.
- OB5. Analisi delle criticità relative all'apparato normativo del R.U., adeguamento alla normativa vigente e manutenzione generale delle norme.
- OB6. Analisi di dettaglio del settore turistico-ricettivo, approfondimento ed aggiornamento del Quadro Conoscitivo del settore, con implementazione dello Studio Specifico redatto in occasione della Variante al P.S. contestuale alla Variante al R.U. del 2010. Tale approfondimento conoscitivo, dovrà accompagnare e perseguire l'obiettivo specifico di miglioramento e qualificazione dell'offerta turistica, con interventi mirati all'adeguamento paesaggistico ed ambientale, in particolar modo a Marina di Bibbona.
- OB7. Verifica ed eventuale adeguamento del dimensionamento nel territorio aperto a quanto previsto dal Regolamento 9.02.2007 n.3/R art. 7. Tali tematiche risultano particolarmente importanti sia per l'attuale sensibilità normativa, sia per le future strategie legislative in materia della Regione Toscana.
- OB8. Verifica e modifica dell'art.47 delle NTA (Parchi), in relazione alle disposizioni per la formazione dei progetti-guida, anche alla luce degli elementi di criticità evidenziati all'interno del progetto-guida approvati.

Gli obiettivi si attuano attraverso le seguenti azioni:

- Uniformare la disciplina urbanistica tramite la ricognizione degli elaborati grafici e normativi;
- La ricognizione delle aree urbane, definendo categorie o gruppi di edifici all'interno delle aree edificate con specifici tessuti sulla base dell'epoca di realizzazione, delle caratteristiche tipologiche e della destinazione d'uso in essere;
- La definizione di norme per la "gestione" del patrimonio edilizio esistente, gli interventi ammessi, le nuove edificazioni di completamento e gli ampliamenti ammissibili, le destinazioni d'uso compatibili;
- La ricognizione delle proprietà comunali;
- L'individuazione delle aree a standard suscettibili di un effettivo utilizzo;
- La ricognizione complessiva del settore turistico-ricettivo nelle sue varie specificazioni

## 2.2.2. Gli elaborati del Regolamento Urbanistico

Il Terzo Regolamento Urbanistico si compone dei 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).





### 2.2.3. I servizi per il turismo

Il Terzo Regolamento Urbanistico individua delle aree a servizio per il turismo e all'interno di tali aree si attuano le previsioni del RU attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico e/o le Schede Normative individuano per i singoli comparti i criteri guida per la predisposizione dei Piani Attuativi, gli interventi e le funzioni ammissibili, il tipo ed il dimensionamento delle strutture e degli impianti.





#### LEGENDA

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

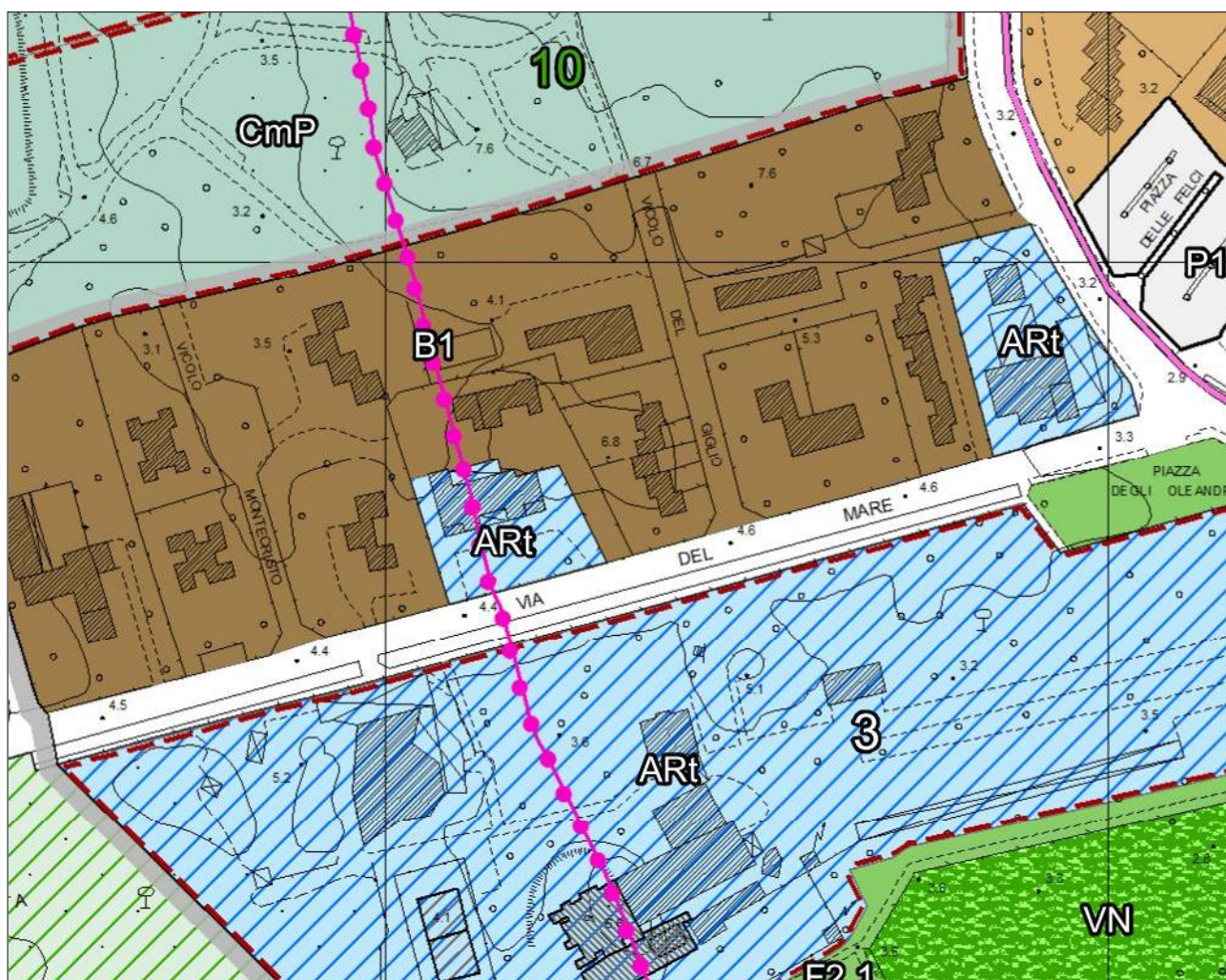
##### A Tessuto Storico (Art.36)

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

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

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





Di seguito viene riportata l'estratto della legenda della Tavola 2a Sistemi Insediativi del Regolamento Urbanistico.






Estratto della Tavola 2a Sistemi Insediativi - UTOE 1C1: Marina di Bibbona – Stato vigente

## 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 - CmP Attrezzature a campeggio in area pinetata (Art.45.2)
-  Ars 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)
-  PP5 Parco Puntuale del Litorale (Art.46.3)

Inoltre è stato prodotto a corredo del Terzo RU uno specifico album, in formato A3, che tratta e disciplina nello specifico le attrezzature a campeggio; per ogni area si hanno 3 sezioni: la prima è descrittiva e riporta un estratto del terzo RU, l'individuazione dell'area su foto aerea alla data del 2010 e i valori dimensionali dell'area (Superficie Territoriale, SUL delle aree a servizio, numero piazzole e posti letto attuali).

La seconda sezione individua le funzioni principali esistenti e definisce gli obiettivi, gli interventi ammessi, le condizioni alla trasformazione, le prescrizioni e le indicazioni progettuali e gli strumenti di attuazione.

Infine la terza sezione riporta la fattibilità geosismica ed idraulica.

I campeggi sono stati disciplinati in modo differente, all'art. 45.2, distinguendo quelli in area dunale e quelli ricadenti nel tessuto turistico.

## 3. L'INQUADRAMENTO NORMATIVO DELLA VARIANTE IN OGGETTO

L'entità della presente variante non prevede effetti territoriali e paesaggistici significativi tali da modificare il quadro attuale. Si ritiene inoltre che la procedura di variante non necessiti l'attivazione del procedimento di cui all'art. 25 della L.R.65/2014, in quanto non sono previste ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato rientranti nelle casistiche previste dall'articolo sopradetto.

Tale variante, inquadrata quale Variante Semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n.65/2014, deve avere come oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Nel presente caso, per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato vengono considerate, in via transitoria dall'art. 224 della LR 65/2014, le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti.

Il Piano Strutturale di Bibbona ha suddiviso l'intero territorio comunale in sistemi e sottosistemi e all'interno di essi ha individuato specifiche Unità Territoriali Organiche Elementari – UTOE:

### 1. SISTEMA TERRITORIALE 1 - PIANURA COSTIERA CENTRALE

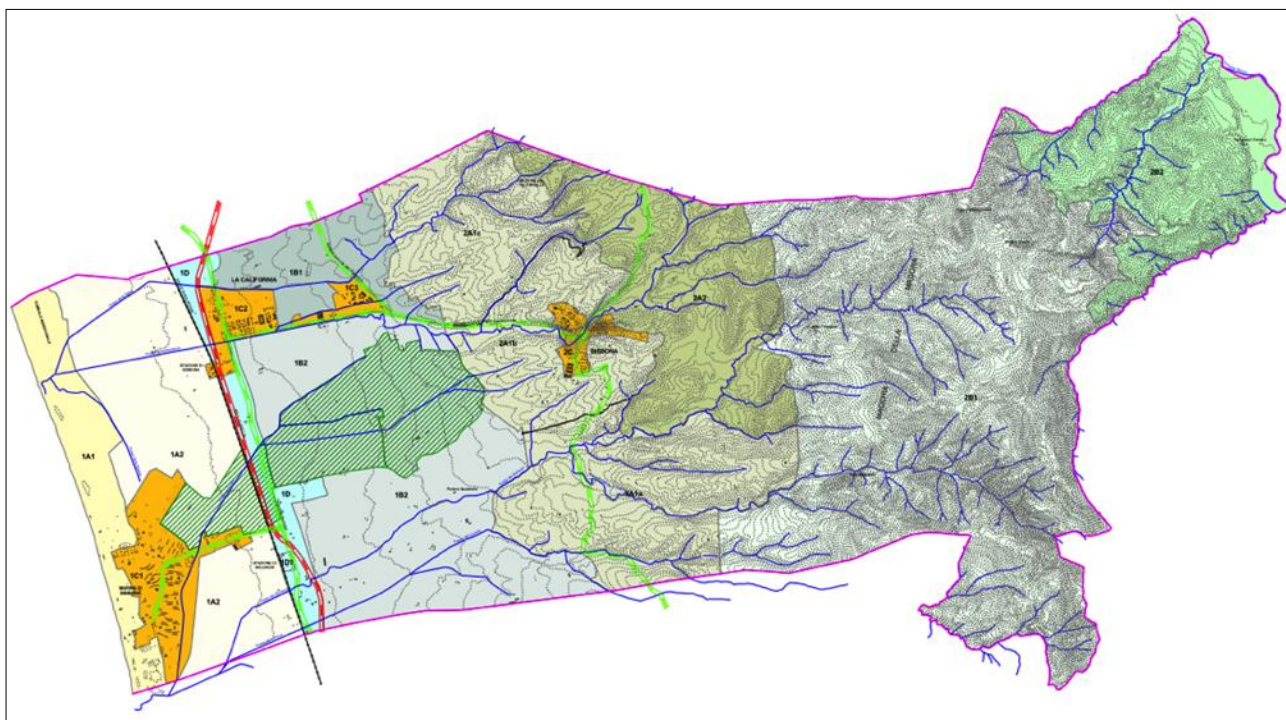
- Sottosistema 1.A - Pianura alluvionale costiera
  - U.T.O.E. 1.A.1 - Fascia litoranea e delle dune pinetate
  - U.T.O.E. 1.A.2 – Pianura sub litoranea
- Sottosistema 1.B - Pianura produttiva centrale
  - U.T.O.E. 1.B.1 – Pianura Nord
  - U.T.O.E. 1.B.2 – Area a prevalente connotazione rurale
- Sottosistema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

## 2. SISTEMA TERRITORIALE 2 - COLLINE COSTIERE ED INTERNE

- Sottosistema 2.A - Collina costiera
  - U.T.O.E. 2.A.1 – Ambito dei calcari
  - U.T.O.E. 2.A.2 – Ambito delle argille
- Sottosistema 2.B - Collina interna
  - U.T.O.E. 2.B.1 - Magona
  - U.T.O.E. 2.B.2 - Faltona
- Sottosistema 2.C - Insediativo di collina

## 3. SISTEMA AMBIENTALE 3 – PARCHI

## 4. SISTEMA FUNZIONALE 4 – INFRASTRUTTURALE



Piano Strutturale - Tavola 2.0 Sottosistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari

Nella Tavola C "Indirizzi normativi e criteri per la disciplina e la gestione del territorio" del Piano Strutturale vengono indicate per ciascuna UTOE le disposizioni vincolanti tra cui anche l'individuazione delle aree a esclusiva o prevalente funzione agricola.

Nel dettaglio si riporta per ogni UTOE quanto indicato nella Tavola C del Piano Strutturale vigente:

## 1. SISTEMA TERRITORIALE 1 - PIANURA COSTIERA CENTRALE

- Sottosistema 1.A - Pianura alluvionale costiera
  - U.T.O.E. 1.A.1 - Fascia litoranea e delle dune pinetate: *area a rilevante funzione di protezione territoriale*
  - U.T.O.E. 1.A.2 – Pianura sub litoranea: **area a prevalente funzione agricola**
- Sottosistema 1.B - Pianura produttiva centrale
  - U.T.O.E. 1.B.1 – Pianura Nord: **area a prevalente funzione agricola residuale**
  - U.T.O.E. 1.B.2 – Area a prevalente connotazione rurale: **area a prevalente funzione agricola produttiva**
- Sottosistema 1.C - Insediativo di pianura

- U.T.O.E. 1.C.1 - Marina di Bibbona
- U.T.O.E. 1.C.2 - La California
- U.T.O.E. 1.C.3 - Insediamenti localizzati delle attività
- Sottosistema 1.D - Corridoio infrastrutturale

## 2. SISTEMA TERRITORIALE 2 - COLLINE COSTIERE ED INTERNE

- Sottosistema 2.A - Collina costiera
  - U.T.O.E. 2.A.1 – Ambito dei calcari
    - 2.A.1.a – area meridionale: **prevalente funzione agricola paesaggistica**
    - 2.A.1.b – area centrale: **area a prevalente funzione agricola residuale**
    - 2.A.1.c – area settentrionale: **area a prevalente funzione agricola produttiva**
  - U.T.O.E. 2.A.2 – Ambito delle argille: **area a prevalente funzione agricola produttiva**
- Sottosistema 2.B - Collina interna
  - U.T.O.E. 2.B.1 – Magona: *area a rilevante funzione di protezione territoriale*
  - U.T.O.E. 2.B.2 – Faltona: **prevalente funzione agricola paesaggistica**
- Sottosistema 2.C - Insediativo di collina

## 3. SISTEMA AMBIENTALE 3 – PARCHI

## 4. SISTEMA FUNZIONALE 4 – INFRASTRUTTURALE

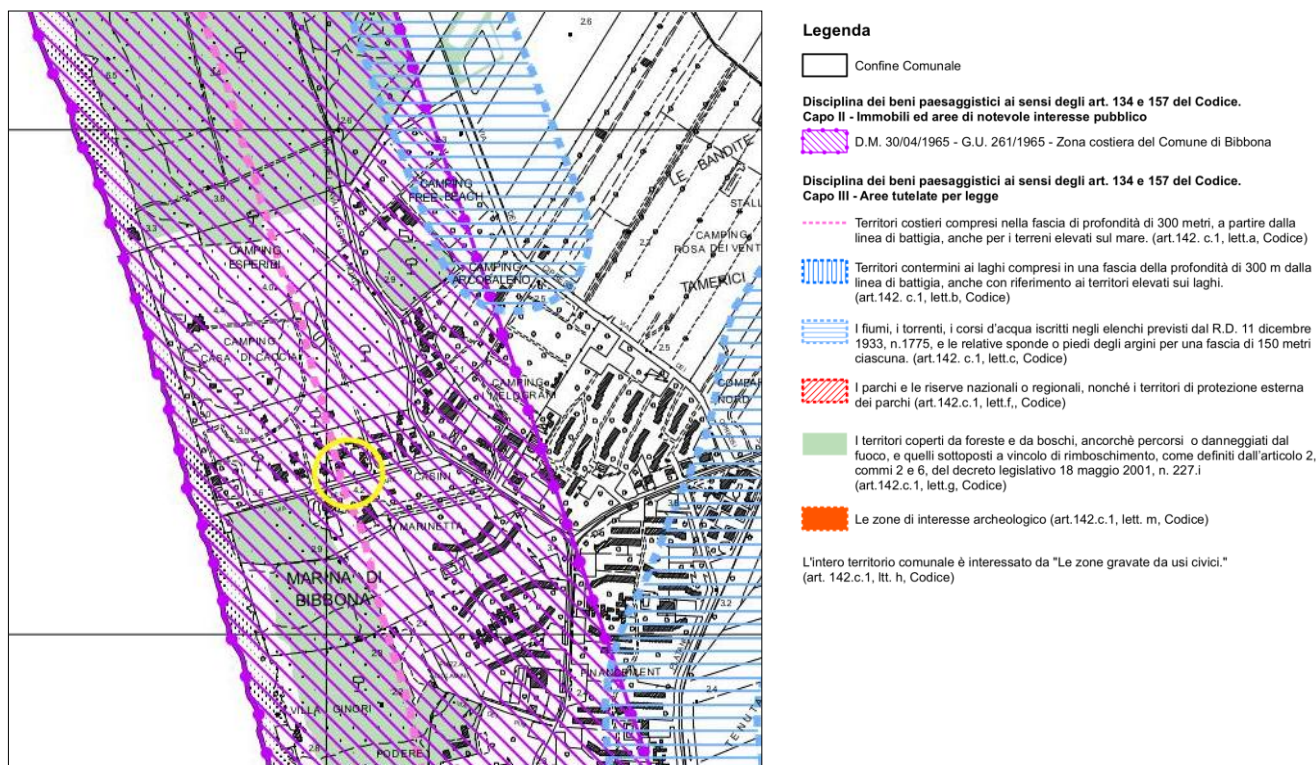
L'individuazione del perimetro di cui all'art. 224 risulta automatico e inequivocabile avendo indicato nel Piano Strutturale le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola.

L'area oggetto della variante semplificata, ricadendo nel Sottosistema 1.C - Insediativo di pianura, U.T.O.E. 1.C.1 - Marina di Bibbona, è considerata interna al perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 in via transitoria, in attesa della nuova perimetrazione di cui all'art.4, che sarà effettuata in seno al nuovo Piano Strutturale Intercomunale in corso di redazione.

### 3.1. L' inquadramento normativo della Variante semplificata rispetto al PIT-PPR

L'art. 20, comma 2 della Disciplina del PIT-PPR, recita che: "Dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, i piani e i programmi di settore e gli atti della programmazione comunque denominati che producono effetti territoriali sono formati nel rispetto della disciplina statutaria del presente Piano.

L'area oggetto di Variante semplificata ricade in parte all'interno delle Aree Tutelate per legge e nello specifico "I territori costieri" ( D.lgs 42/2004, art. 142, lett. a ). Ricade inoltre all'interno degli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.lgs 42/2004 art. 136) e nello specifico nella "Zona costiera del Comune di Bibbona di cui al D.M. 30/04/1965 - G.U. 261/1965".



Regolamento Urbanistico –Verifica di conformità al PIT-PPR. Q.C. 1 – Tavola dei vincoli sovraordinati. Estratto

Il 17 maggio 2018 il MiBACT e la Regione Toscana hanno sottoscritto un accordo per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione al Piano Paesaggistico Regionale. Nelle premesse dell'accordo viene riportato che "i procedimenti di adeguamento hanno interessato varianti a strumenti non conformati, non ascrivibili alla categoria di "varianti generali", spesso localizzative di previsioni puntuali o di tipo normativo, dando luogo ad una attuazione del PIT-PPR per stralci con conseguente configurazione di un quadro della pianificazione di difficile gestione."

Pertanto le varianti agli strumenti della pianificazione non ricomprese tra quelle di cui al comma 2 (Procedura di Conformazione) e al comma 3 (Procedura di Adeguamento, il c.d. "mero adeguamento" di cui all'art. 31 c.. 3 della LR 65/2014) dell'art. 4 del suddetto Accordo, che interessano Beni Paesaggistici, sono oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario. La Regione e il MiBACT trasmettono al Comune le proprie eventuali osservazioni e contributi ai provvedimenti adottati.

Per tali procedimenti urbanistici non trovano applicazione le procedure semplificate definite all'art. 143 co. 4 del Codice, permane, inoltre, il parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza espresso nel procedimento autorizzativo e continuano a trovare applicazione le Disposizioni Transitorie della Disciplina del PIT-PPR (art. 23 comma 3).

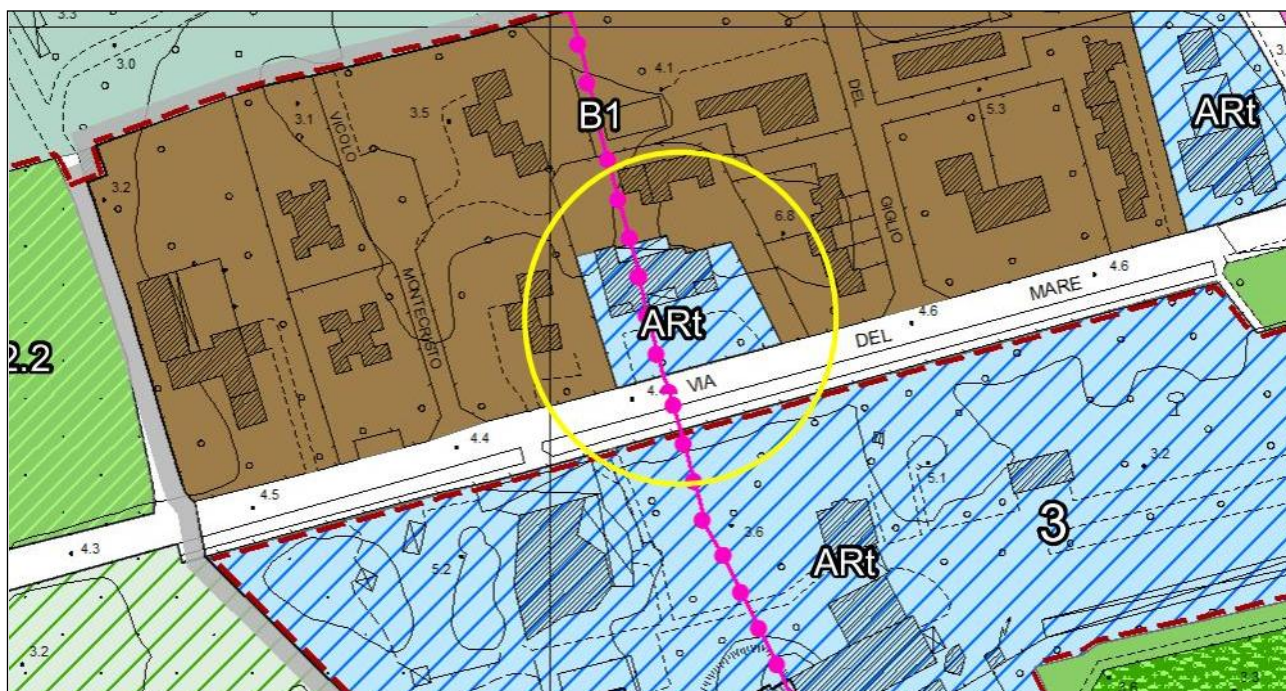
La presente variante semplificata, non rientrando nelle fattispecie definite nell'Accordo sottoscritto a maggio 2018 non è sottoposta al procedimento di adeguamento ma sarà oggetto della valutazione di coerenza al PIT-PPR nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario.

#### 4. LA VARIANTE PUNTUALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

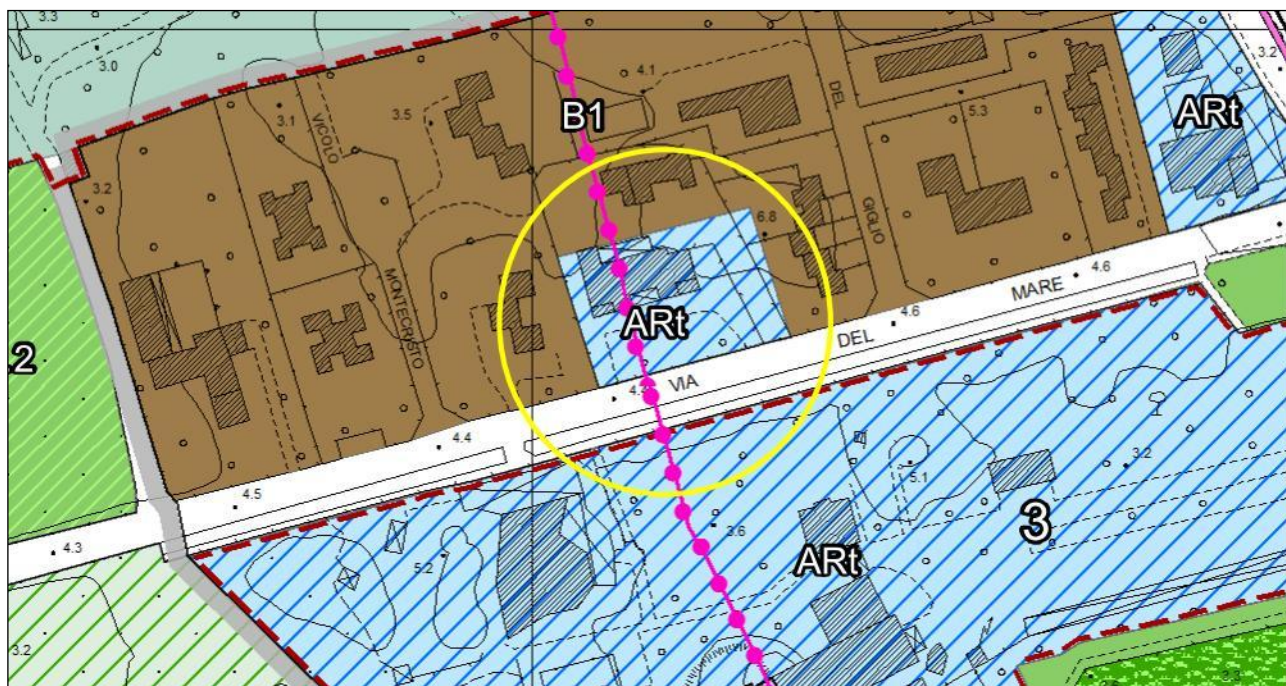
L'oggetto della Variante Semplificata al RU è la sola modifica del perimetro della zona ARt, con conseguente riduzione della zona B1 ad essa confinante, al fine di permettere l'attuazione di quanto previsto nelle NTA del Regolamento Urbanistico vigente.

##### 4.1. La modifica cartografica

La Variante Semplificata al RU prevede la modifica della Tavola 2a Sistemi Insediativi - UTOE 1C1: Marina di Bibbona.



Estratto della Tavola 2a Sistemi Insediativi - UTOE 1C1: Marina di Bibbona – **Stato vigente**  
con indicazione dell'area oggetto di variante



Estratto della Tavola 2a Sistemi Insediativi - UTOE 1C1: Marina di Bibbona – **Stato modificato**  
con indicazione dell'area oggetto di variante

## 4.2. La “non” assoggettabilità alla procedura di VAS

La L.R. 10/2010 disciplina le Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

La VAS, così come indicata nella L.R. 10/2010, assicura che i piani e programmi che prevedono trasformazioni del territorio siano sottoposti a procedure di valutazione, art. 5 comma 2 lettera b bis, promuovano alti “livelli di qualità della vita umana, da realizzare attraverso la salvaguardia ed il miglioramento delle condizioni dell'ambiente e l'utilizzazione accorta e razionale delle risorse naturali” così come indicato all'articolo 2 comma 1 del D. Lgs. 152/2006.

L'art. 6 “Casi di esclusione”, al comma 1 bis) della L.R. 10/2010, recita che: “*Per le modifiche dei piani e dei programmi elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli conseguenti a provvedimenti di autorizzazione di opere singole che hanno per legge l'effetto di variante ai suddetti piani e programmi, ferma restando l'applicazione della disciplina in materia di VIA, la VAS non è necessaria per la localizzazione delle singole opere.*”

Visto quanto esposto precedentemente, essendo l'oggetto della Variante al RU un intervento puntuale che permette di attuare quanto già previsto dal Regolamento Urbanistico vigente, riteniamo che la Variante Semplificata al RU non debba essere assoggetta alla procedura di VAS, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 10/2010.

Si specifica inoltre che essendo l'area una zona urbanistica (ART e B1) già presente nel Regolamento Urbanistico vigente, approvato definitivamente con Deliberazione di Consiglio Comunale Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 27 del 30.03.2018, essa è già stata assoggettata a VAS (Valutazione Ambientale Strategica) e quindi valutata assieme a tutto lo strumento urbanistico comunale.

## 5. Elenco elaborati

La Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico riguardante la modifica della zona ART in via del Mare a Marina di Bibbona si compone dei seguenti elaborati:

- Tavola 2a Sistemi Insediativi - UTOE 1C1: Marina di Bibbona (stato modificato);
- Tavola 2a Sistemi Insediativi - UTOE 1C1: Marina di Bibbona (estratto stato sovrapposto);
- Relazione Generale.

Bibbona, Luglio 2018

**Il Responsabile Area 4 – “Edilizia Privata e Urbanistica”**  
**Geom. Sandro CERRI**  
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005)