

**Comune Di Bibbona**

Provincia di Livorno

**Approvazione parziale del Terzo  
Regolamento Urbanistico relativa alla  
Scheda Norma 1 - UTOE 1B2  
“Campo alla Sainella”**

**Dott. Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Dott. Arch. Gabriele Banchetti**

Valutazione Ambientale Strategica

**Dott. Pian. Jr Emanuele Bechelli**

Elaborazione grafica e GIS

**D.R.E.Am. Italia Soc. Coop.**

**Dott. Geol. Leonardo Moretti**

**Dott. Geol. Roberto Giannini**

**Ing. Silvia Cipriani**

Studi geologici e idraulici

**Dott. Francesco Scaglione**

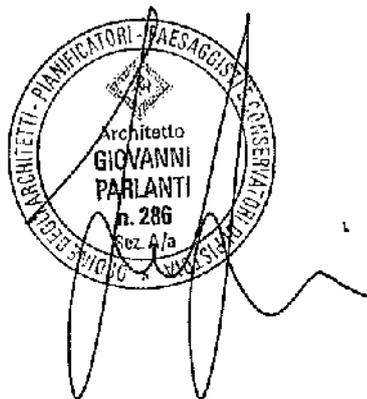
Sistema informativo geologico

**Geom. Sandro Cerri**

Responsabile del procedimento

**Massimo Fedeli**

Sindaco



**Estratto Norme Tecniche di Attuazione**

Approvazione con Del.

del

**Novembre 2015**



## **Art. 27 - Norme specifiche per Unità Territoriali Organiche Elementari**

1. La disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie oltre che dalle disposizioni di carattere generale e dalle norme specifiche di cui alla presente sezione, è definita per particolari aree e/o edifici, dal Regesto degli edifici (Allegato A) e dalle Schede Normative (Allegati B-C), che hanno sempre carattere di prevalenza.

2. Al fine di garantire la salute ed il benessere dei cani da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, in tutto il Territorio comunale, con esclusione del solo SISTEMA FUNZIONALE è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR 4 agosto 2011, n. 38/R. Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.

Art 27.4 - Aree agricole di pianura a prevalente funzione agricola produttiva - UTOE 1B2

1. Ai sensi dell'art. 25 delle presenti norme sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- Abitazioni rurali di cui all'art.25.1 con le modalità dell'art.26.1
- annessi rurali di cui all'art.25.2 punto 2 con le modalità dell'art.26.2.1
- annessi di cui all'art. 25.2 punto 3 con le modalità dell'art.26.2.2
- annessi di cui all'art. 25.2 punto 5 con le modalità dell'art.26.2.3
- serre temporanee di cui all'art.25.2 punto 6 con le modalità dell'art.26.4
- annessi temporanei di cui all'art. 25.2 punto 7 con le modalità dell'art.26.2.5

2. Nelle aree soggette a rischio idraulico non è ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati

3. Sono consentite attività ricettive e per la ristorazione da attuarsi attraverso la formazione di Piani Attuativi con il limite di 280 nuovi posti letto complessivi:

- a. all'interno del comparto "Campo golf" è ammesso un massimo di 250 posti secondo le indicazioni di cui alla specifica Scheda Normativa n.1;

4. Per gli edifici prevalentemente non abitativi esistenti alla data di adozione del RU, non più utilizzati a fini agricoli, facenti parte di un'unica Azienda ed aventi dimensioni superiori a mq. 1.000 di SUL complessivamente, sono ammesse, con la procedura dei Piani di Recupero contenente apposita convenzione urbanistica:

- a. attività di supporto e servizio all'esercizio dell'agricoltura in forma specializzata quali centri di sperimentazione, specializzazione e perfezionamento, uffici di consulenza e assistenza, centri di promozione dei prodotti agricoli;
- b. attività per la trasformazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli ed impianti di servizio a lavorazioni meccanico-

- agricole, con esclusione dell'ampliamento una-tantum della superficie coperta;
- c. attività extragricole per la ristorazione, ricreative (circoli culturali, sportivi, sezioni sociali, ecc.);
  - d. residenzialità extragricola. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica E2 e per agli interventi fino alla ristrutturazione edilizia D8, con esclusione delle categorie D2-3-4-5, è ammessa la realizzazione di alloggi con superficie residenziale non inferiore a mq. 60. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa.
5. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ammessa, limitatamente agli edifici di cui al presente comma 4, il volume recuperabile è quello riferito alla SUL.
6. Ai fini del mantenimento dei caratteri urbanistico-ambientali del contesto territoriale dovrà essere posta particolare attenzione all'integrazione della nuova destinazione con l'intorno agricolo, evitando che con gli interventi della ristrutturazione urbanistica ammessa si costituiscano agglomerati tipici del sistema insediativo (lottizzazioni). Gli interventi di ricostruzione dovranno pertanto riferirsi a tipologie riconducibili alla "Fattoria a corte" ed interessare le aree attualmente occupate dai Centri Aziendali e/o quelle adiacenti.
7. E' ammessa la realizzazione di orti urbani su terreni pubblici o privati, con le caratteristiche di cui all'art. 29 delle presenti norme.
8. All'interno della presente UTOE sono presenti le seguenti Schede Normative di cui all'allegato B:
- Scheda n.1 - Golf - Campo alla Sainella;

*omiss.*

## **Art. 45 - Sistema funzionale dei servizi turistici**

1. All'interno di tali aree sono ammesse attività commerciali ed artigianali purché integrate all'attività principale di servizio.

2. In dette zone le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano attraverso interventi diretti o Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata convenzionata. Il Regolamento Urbanistico e/o le Schede Normative di cui all'Allegati B e C, 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.

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 regesto 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;

2. Sono ammessi ampliamenti del numero di Posti Letto per le seguenti strutture alberghiere:

Hotel Nina - ampliamento di 35 Posti Letto. Per tale intervento di ampliamento, non dovranno essere utilizzate aree interessate da vegetazione di alto fusto; dovrà essere prevista, contestualmente agli interventi edilizi, una adeguata sistemazione ambientale dell'area di pertinenza che preveda la piantumazione di essenze vegetali autoctone; non dovranno essere realizzati volumi eccedenti l'altezza della struttura esistente.

Hotel Hermitage - ampliamento di 61 Posti Letto. Per tale intervento, non dovranno essere utilizzate aree interessate da vegetazione di alto fusto; dovrà essere prevista, contestualmente agli interventi edilizi, una adeguata sistemazione ambientale dell'area di pertinenza che preveda la piantumazione di essenze vegetali autoctone; non dovranno essere realizzati volumi eccedenti i 3 piani fuori terra.