

117

*[Handwritten signature]*

|                   |        |       |
|-------------------|--------|-------|
| COMUNE DI BIBBONA |        |       |
| Prot. N° 9450     |        |       |
| 03 DIC. 2015      |        |       |
| Cat.              | Class. | Fasc. |

EP

NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE DI BIBBONA

OSSERVAZIONE DI

**Agnoletti Liliana**

DOCUMENTO ESPLICATIVO

La sottoscritta è proprietaria dello stabilimento balneare denominato "Bagno Venere" posto in marina di Bibbona, Via del Mare.

Lo stabilimento è comprensivo di bar e di punto di ristoro corredato di cucina.

Sullo spazio prospiciente il mare le superfici ombrifere per i fruitori del bar e ristoro sono attualmente attraverso ombrelloni mobili, in tela e metallo.

Nel corso dell'esame della eventualità di sostituire detti ombrelloni con una struttura permanente in legno e materiale vegetale (scopa- cannicciato...), di tipologia consimile alle strutture ombrifere poste sul retro dello stabilimento, si è proceduto ad accertare la persistenza della normativa urbanistica previgente.

Da tale verifica è emerso che con l'ultimo strumento urbanistico adottato, che qui si osserva, gli interventi sul bagno sono, letteralmente, assoggettati a Piano Attuativo di iniziativa pubblica (art.45 punto 4 delle NTA). La nuova norma adottata "dimentica" la presenza sul litorale degli stabilimenti balneari posti in proprietà privata anziché demaniale, uno dei quali, per giunta, di proprietà del Comune di Bibbona, ex verso trattati nella norma vigente (art.42 NTA) che ne disciplina l'urbanistica separatamente da quelli in proprietà demaniale.

E' apparso immediatamente evidente che si tratta di un refuso.

L' errore è probabilmente dovuto al fatto che nella relazione ad una variante del 2013 il tecnico del comune ha "riscritto" la norma previgente riferita ai bagni ricadenti su terreni demaniali omettendo di riportare la parte normativa riferita a quelli ricadenti su proprietà privata. Appare di tutta evidenza che i tecnici incaricati di formulare il nuovo strumento urbanistico, adottato nel 2014, nello scrivere la normativa non si sono rifatti alla norma vigente, ma a quella descritta nella relazione citata usando il "copia incolla" di una parte sola della norma vigente.

Di fatto comunque la norma "adottata" (art.45.4) dimentica i bagni esistenti su proprietà privata e sottopone tutti gli interventi a piano attuativo di iniziativa pubblica.

Si riporta per una miglior comprensione un quadro di raffronto tra norma vigente (art.42 NTA), relazione alla variante 2013 (sempre art.42 NTA), e art.45.4 NTA adottata in sostituzione dell'art.42 vigente.

estratto dalle NTA

## Art. 42 Aree per la balneazione marina

....omissis

F) Per le aree a **stabilimenti balneari esterni all'area demaniale** (in numero tre), individuate con apposita perimetrazione sulle tavole di RU, sono ammessi, anche in assenza del predetto Piano Attuativo di iniziativa pubblica, interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica fino alla categoria E4, fino ad un rapporto di copertura massimo del 25% rispetto alla superficie del lotto di pertinenza ed un volume massimo non superiore al 75% della superficie coperta per una altezza virtuale di ml. 3,5. Il progetto d'intervento non potrà interessare aree diverse dai sedimenti di duna e/o dalle aree ritenute idonee sulla base degli studi di dettaglio del Piano Attuativo e dovrà prevedere la riqualificazione e la sistemazione complessiva sia degli edifici sia delle superfici di pertinenza.

Dovranno essere rispettati inoltre i seguenti parametri:

- la superficie comunque pavimentata aggiunta alla superficie coperta non può superare il 30% della superficie dell'area di pertinenza;
  - è permesso l'accesso alla copertura oltre che per la manutenzione esclusivamente come solarium senza strutture fisse diverse da pergolati frangisole e/o tende ombreggianti;
  - l'altezza massima non può superare i ml. 4,50 escluse le anzidette strutture di copertura, gli eventuali volumi tecnici e quelli necessari per l'accesso alla copertura, e comunque per una altezza massima complessiva di ml. 6,50.
- Sono fatte salve dai suddetti parametri le strutture esistenti.

estratto dalla Relazione alla variante 2013

### Art. 42

A seguito della approvazione del primo PIANO ATTUATIVO DELLE AREE PER LA BALNEAZIONE MARINA, avvenuta con Delib. di CC n. 06 del 31/01/2007 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n. 35 del 30.05.2008, redatto in riferimento ai contenuti dell'art. 42 delle NORME Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, non è stato provveduto ad aggiornare lo specifico articolo della norma di RU. Al fine di evitare una doppia lettura dell'articolo che delimita l'attuazione degli interventi ammessi, si ritiene di riscrivere i contenuti dell'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del regolamento Urbanistico, inserendo esplicito riferimento ai contenuti della normativa di dettaglio del predetto specifico piano attuativo.

Si prevede pertanto l'aggiornamento dell'attuale testo dell'art. 42 delle NTA del RU sostituendolo con il seguente:

#### Art. 42 Aree per la balneazione marina

- L'area per la balneazione marina è individuata con apposita campitura nella cartografia di RU ed è costituita dall'area compresa nella fascia costiera del Territorio Aperto dove gli usi connessi con l'attività balneare, presente o futura, sono prevalentemente ed intensivi. Tale area è prevalentemente interessata dal Demanio Marittimo, al suo interno sono ammesse la permanenza, la nuova realizzazione o l'adeguamento delle strutture turistiche, dei servizi funzionali e/o l'adeguamento delle strutture turistiche, del servizio di attuazione di complementari alla balneazione; a seguito della formazione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

- Interventi ammessi, rapporti parametrici e quantitativi.  
a) gli interventi ammissibili sono regolati dal Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 23.03.2000 n. 42) o successivo Regolamento di attuazione nonché della norma del primo Piano Attuativo delle aree per la balneazione marina, approvato con Delib. di CC n. 06 del 31/01/2007 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n. 35 del 30.05.2008, che hanno lo scopo di costituire quadro generale di indirizzo e riferimento normativo;

- per la nuova realizzazione o l'adeguamento degli stabilimenti balneari dei servizi funzionali e/o complementari alla balneazione, è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine;

- Si definisce punto ombra la superficie di arenile riparata dal sole, dotata almeno di una sedia a sdraio. Eventuali tende e simili, fornite dalla corrispondente dotazione, equivalgono a più punti ombra in rapporto alla loro superficie. I sostegni, per gli ombrelloni dovranno esser posti al vertice di maglie aventi dimensioni minime di ml. 2,50x3,00 con il lato minore parallelo al mare

Estratto dalle norme del nuovo R.U. adottato(2014)

### Art.45.4 - Aree per la balneazione marina

1. L'area per la balneazione marina è individuata con apposita campitura nella cartografia di RU ed è costituita dall'area compresa nella fascia costiera del Territorio Aperto dove gli usi connessi con l'attività balneare, presente o futura, sono prevalenti od intensivi. Tale area è prevalentemente interessata dal Demanio Marittimo; al suo interno sono ammesse la permanenza, la nuova realizzazione o l'adeguamento delle strutture turistiche, dei servizi funzionali e/o complementari alla balneazione, a seguito della formazione di apposito Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

2. Interventi ammessi, rapporti parametrici e quantitativi.  
a) gli interventi ammissibili sono regolati dal Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo (LR 23.03.2000 n. 42) e successivo Regolamento di attuazione nonché dalle norme del primo Piano Attuativo delle aree per la balneazione marina, approvato con Delib. di C.C. n. 06 del 31/01/2007 e successiva variante approvata con delibera del C.C. n. 35 del 30.05.2008, che hanno lo scopo di costituire quadro generale di indirizzo e riferimento normativo;

b) per la nuova realizzazione o l'adeguamento degli stabilimenti balneari dei servizi funzionali e/o complementari alla balneazione, è ammessa la costruzione in aderenza o sul confine;

c) Si definisce punto ombra la superficie di arenile riparata dal sole, dotata almeno di una sedia a sdraio. Eventuali tende e simili, fornite dalla corrispondente dotazione, equivalgono a più punti ombra in rapporto alla loro superficie. I sostegni per gli ombrelloni dovranno esser posti al vertice di maglie aventi dimensioni minime di ml. 2,50x3,00 con il lato minore parallelo al mare.

AL SINDACO DEL COMUNE DI BIBBONA

Piazza Colombo, 1  
57020 BIBBONA (LI)

Copia per:

- il Comune  
 il richiedente

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Spazio per il protocollo | Spazio per l'ufficio<br><br><b>OSSERVAZIONE N.</b><br><br>..... |
|--------------------------|---|

1. OSSERVAZIONE all/ai seguente/i atto/i:

- Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico – Terzo Regolamento Urbanistico  
 Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica

adottati con Delibera C.C. n. 08 del 08.04.2014

2. Il/La sottoscritto/a

cognome AGNOLETTI nome Liliana  
nato/a a Impruneta prov. Firenze il 16/04/1948  
residente nel comune di Montescudaio prov. Pisa c.a.p. \_\_\_\_\_  
via del Poggiarello n.c. 14  
telefono \_\_\_\_\_ fax \_\_\_\_\_ cell. 3338024825  
e-mail \_\_\_\_\_ @ \_\_\_\_\_

in qualità di:

- privato/a cittadino/a  
 proprietario/comproprietario  
 tecnico professionista  
 rappresentante dell'associazione  
 legale rappresentante  
 altro (specificare) \_\_\_\_\_

congiuntamente agli altri osservanti i cui dati sono riportati in allegato alla presente

presa visione degli atti (Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico e Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica) adottati con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 08 del 08.04.2014.

Consapevole che le osservazioni possono essere presentate entro e non oltre il giorno **25.08.2014** (come da avviso pubblicato sul BURT del 25.06.2014 N. 25).

presenta/no osservazione all'atto/oggetti di cui al punto 1

come meglio descritto nella scheda osservazione e/o al documento esplicativo allegato alla presente.

3. Allegati

N. 1 SCHEDA OSSERVAZIONE

DOCUMENTO ESPLICATIVO

Quadro raffronto tra norma vigente e norma adottata

Data 18 agosto 2014

Firma

*Agnololetti deliana*

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati sopra riportati sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. n. 196/2003. I dati vengono archiviati e trattati sia in formato cartaceo sia su supporto informatico nel rispetto delle misure minime di sicurezza. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Codice presentando richiesta direttamente presso l'Area Edilizia Privata.

SCHEDA OSSERVAZIONE N. \_\_\_\_\_ DI \_\_\_\_\_

Da allegare al modello "OSSERVAZIONE"

I. Atto oggetto di osservazione

Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico

Rapporto Ambientale comprensivo dell'allegato A e della Relazione di Sintesi non tecnica

II. Tipo di osservazione

OSSERVAZIONE GENERALE

OSSERVAZIONE PUNTUALE

III. Localizzazione area e/o immobile (da compilarsi in caso di osservazione puntuale)

u.t.o.e. \_\_\_\_\_ località **Marina di Bibbona**  
via/piazza **del Mare** n.c. \_\_\_\_\_

sigla e denominazione della scheda \_\_\_\_\_

dati catastali:  edificio non accatastato /  Catasto Terreni  Catasto Fabbricati

foglio n. **27** particelle n. **67**

foglio n. \_\_\_\_\_ particelle n. \_\_\_\_\_

foglio n. \_\_\_\_\_ particelle n. \_\_\_\_\_

IV. Elaborati oggetto di osservazione

**Norme di Attuazione, Art.45.4 (ex art.42 NTA vigente)**

V. Sintesi osservazione

**Il testo dell'art.45.4 della norma adottata, sostitutivo dell'art.42 delle NTA vigenti, omette di "normare" gli stabilimenti balneari ricadenti su aree di proprietà privata**

per una miglior comprensione della sintesi sopra riportata si allega documento esplicativo.

Data **3/012/2015**

Firma **Aguoletti deliano**

**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati sopra riportati sono trattati nel rispetto delle norme sulla tutela della privacy, di cui al D.Lgs. n. 190/2003. I dati vengono archiviati e trattati sia in formato cartaceo sia su supporto informatico nel rispetto delle misure minime di sicurezza. L'interessato può esercitare i diritti di cui al citato Codice presentando richiesta direttamente presso l'Area Edilizia Privata.

scheda osservazione