



2002 Bibbona

PIANO REGOLATORE GENERALE

2002 P.R.G

PROGETTAZIONE	STUDIO DELTA ASSOCIATI ALESSANDRA CAPRIOTTI e RUDY CARLI ARCHITETTI VIALE MARCONI 51 – CECINA – 0586.680017 cartografia: Geom. MARCO BALDINI www.deltassociati.it info@deltassociati.it	
IL SINDACO	LORENZO CIARCIA	
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA	ANTONIO BONANNI	
IL RESPONSABILE AREA TECNICA	arch. PAOLO SIMONCINI	
APPROVAZIONE	DELIBERAZIONE DEL CC n.	DEL
DATA	09.06.2003	

RELAZIONE

Regolamento Urbanistico

Premessa

Il presente Regolamento Urbanistico è stato elaborato in continuità sia temporale che di indirizzi con il Piano Strutturale, del quale traduce in scelte operative la gran parte delle indicazioni strategiche, in particolare in riferimento agli obiettivi espressi nelle Schede Normative delle Utoe (Allegato1).

Il Regolamento Urbanistico è dunque lo strumento con il quale vengono applicati gli indirizzi di Piano Strutturale sulla realtà insediativa, funzionale, infrastrutturale, ambientale, ampiamente nota, essendo stato messo a punto con il Piano Strutturale il Quadro Conoscitivo inserito nel stesso, che pur tuttavia è stato ritenuto opportuno fare oggetto di ulteriori approfondimenti in particolare per l'aspetto delle caratteristiche degli edifici e complessi edilizi di valore storico-ambientale (che ha prodotto l'Allegato 2 - Registro degli edifici), nonché per la "Riqualificazione ecologico-ambientale del territorio" che è stato svolto con la consulenza del Dott. Bruno Dell'Era - biologo esperto di riambientamento ecologico e paesaggistico il quale ha prodotto uno specifico studio facente parte integrante del RU anche se non fisicamente allegato.

In sostanza il Regolamento Urbanistico:

- individua definitivamente (rispetto alla selezione operata dal PS) le preesistenze da conservare (invarianti) e disciplinare;*
- indica gli interventi strutturali o sovrastrutturali necessari per la ricontestualizzazione delle preesistenze da conservare;*
- individua gli elementi strutturali da trasformare per raggiungere obiettivi di rimessa in congruenza morfologica locale, nonché le modalità operative efficaci allo scopo;*
- individua gli elementi strutturali da trasformare per introdurre o aumentare la gerarchia e l'ordine degli spazi pubblici, ed in particolare prevede la realizzazione, tramite interventi di trasformazione strutturale, ove necessario, o di riqualificazione, ove sufficiente, di luoghi urbani centrali, intesi come spazi di identificazione sociale, dotati insieme di opportunità funzionali dirette allo scambio interpersonale e di coerenti assetti fisici e formali;*
- utilizza le quantità edificatorie rese disponibili dal PS, o meglio parti di esse, per ottenere principalmente miglioramenti degli elementi di qualità morfologica;*

per quanto attiene gli aspetti della fisicità del territorio; ha verificato, in merito agli aspetti funzionali:

- *l'efficienza del sistema della mobilità, con speciale attenzione al diritto alla mobilità (ed alla sicurezza) pedonale e ciclabile;*
- *la presenza e distribuzione territoriale delle funzioni, valutando la compatibilità con il contesto territoriale-ambientale di riferimento o gli insediamenti residenziali;*
- *la distribuzione territoriale delle funzioni rivolte ai cittadini (residenti o meno) ed in particolare delle attività commerciali e dei servizi privati, dei servizi sociali (scuole, chiese, centri sociali, giardini pubblici, campi sportivi, ecc.);*
- *l'adeguatezza della dotazione di parcheggi rispetto alla domanda reale, considerando sia la dotazione di posti-auto pertinenziali interni al tessuto, che la presenza di parcheggi pubblici,*

cogliendo i seguenti obiettivi:

- *dotazione e distribuzione degli standards coerente con gli obiettivi di cui sopra;*
- *indirizzi per la risoluzione dei problemi di accessibilità;*
- *risoluzione dei problemi legati alla domanda di sosta.*

Con la riqualificazione ecologico-ambientale del territorio si è infine puntato:

- *alla qualificazione e potenziamento di aree verdi pubbliche che fungano come elementi di riferimento e di centralità urbana;*
- *alla attribuzione di un ruolo ecologico al progetto per il riequilibrio ambientale sia rispetto agli usi del territorio che hanno un forte impatto o agli usi incongrui o incompatibili (discariche, artificializzazione dei corsi d'acqua), che per la mitigazione degli effetti inquinanti delle e sulle urbanizzazioni esistenti e di progetto;*
- *alla valorizzazione delle biodiversità, e delle reti ecologiche attraverso la creazione e il mantenimento di elementi connettivi;*
- *ad assicurare la possibilità di sviluppo agricolo sostenibile, da promuovere attraverso uno studio approfondito sulle tematiche proprie dello sviluppo agrario in relazione alle interferenze con il sistema infrastrutturale, per una riduzione degli impatti esistenti e per una valutazione delle compatibilità e delle possibili integrazioni con la fruizione turistica.*

Parte prima: Le scelte generali

1. La disciplina dei Sistemi

1. Per una maggiore chiarezza e coerenza dello strumento urbanistico rispetto al quadro legislativo vigente, la disciplina dei Sistemi è stata articolata in riferimento a zone omogenee riconducibili a quelle di cui al DM 1444/68. In tali zone, e nelle relative sottozone, sono applicate le prescrizioni, gli indirizzi ed i parametri stabiliti dall'articolato delle Norme del Piano Strutturale.
2. Per ogni zona omogenea, e per le eventuali sottozone, sono definite norme e prescrizioni di carattere generale.

2. Il Territorio Aperto

1. All'interno del Territorio Aperto, il Regolamento Urbanistico ha confermato la scelta di valorizzare la complessità ambientale del territorio, promuovendo lo sviluppo rurale in una direzione di tutela del paesaggio agrario e di sostenibilità ambientale delle attività agricole. In diretto rapporto con gli indirizzi espressi dal Piano Strutturale, sono stati quindi formulati atteggiamenti normativi differenziati per le diverse parti del territorio:
 - Aree a rilevante funzione di protezione territoriale;
 - Aree a prevalente funzione paesaggistica;
 - Aree a prevalente funzione produttiva;
 - Aree a prevalente funzione agricola residuale;
 - Aree a prevalente funzione di collegamento e servizi;

che sottendono interventi di tutela del paesaggio con atteggiamenti conservativi e di modesta trasformazione spesso unicamente collegata al recupero, interventi legati alla necessità di manutenzione e/o potenziamento/qualificazione dei fondi purché ambientalmente e tipologicamente compatibili; o addirittura, in alcuni casi, esclusione dell'edificabilità.

2. La disciplina del Territorio Aperto da parte dello strumento urbanistico comunale riveste un ruolo di specificazione ed integrazione di quella contenuta nel quadro normativo nazionale e regionale vigente, con particolare riferimento alla L.R. 64/95 "Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola" con le successive integrazioni e modifiche, ed alle disposizioni, ai parametri ed agli indirizzi normativi relativi alle zone agricole contenuti nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.
3. All'interno di questo quadro normativo il Regolamento Urbanistico definisce nel dettaglio, in relazione ai caratteri ambientali, agronomici ed urbanistici delle diverse parti del territorio, le regole per la realizzazione degli interventi e le caratteristiche dimensionali, tipologiche e funzionali degli interventi stessi.
4. Il Piano Regolatore assume come prioritario il mantenimento e la riqualificazione degli assetti paesaggistici ed ambientali esistenti, collegandone le strategie di tutela e valorizzazione allo sviluppo della fruizione turistica, ricreativa e naturalistica.
5. Per il patrimonio edilizio esistente all'interno del Territorio Aperto, lo strumento urbanistico ha definito gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammissibili ed i relativi strumenti di attuazione. Per un maggiore controllo delle trasformazioni, sono stati individuati gli interventi diretti ed i Piani Attuativi ai sensi dell'art. 31 della LR 5/95.
6. La specificità del sistema insediativo nel Territorio Aperto ha determinato la necessità di attivare specifiche schedature del patrimonio edilizio finalizzate alla comprensione dei valori emergenti, del sistema d'uso e dello stato di degrado sia edilizio che ambientale. Questa conoscenza, congiunta alla individuazione del processo tipologico diviene l'elemento guida per la proposta progettuale. Attraverso tale impostazione sarà possibile rispondere coerentemente alle diverse istanze di risanamento, recupero ed ampliamento dell'edilizia esistente. In tal senso, per gli edifici presenti nelle zone agricole sono stati individuati provvedimenti tali da determinare interventi di riqualificazione in coerenza con

le loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e formali secondo che siano contenuti o meno nel Regesto degli edifici di valore storico-ambientale (Allegato 2).

7. L'articolato normativo specifica nei dettagli questa impostazione e sottolinea la necessità di associare all'intervento un corretto uso dei materiali e delle tecniche costruttive (Allegato 3).
8. Sebbene la disciplina del patrimonio edilizio esistente sia stata articolata distinguendo gli edifici a destinazione agricola da quelli a destinazione non agricola, tuttavia per ambedue le categorie sono stati confermati gli atteggiamenti sopra descritti.
9. All'interno di tale patrimonio edilizio si è ritenuto opportuno verificare la coerenza delle destinazioni d'uso presenti ed ammissibili, distinguendo: attività agricole o ad esse connesse, abitazioni ad uso civile, attività ricettive integrate con la residenza, con individuazione dei limiti massimi ammissibili. La scelta di consentire anche negli edifici non più utilizzati a fini agricoli l'esercizio di attività di ospitalità turistica e affittacamero analoghe a quelle collegate all'esercizio dell'attività agriturismo costituisce a nostro avviso un importante strumento per la valorizzazione del territorio rurale e per la riqualificazione ed il mantenimento del patrimonio edilizio esistente.
10. Il controllo del mutamento della destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente è uno degli elementi strategici nella pianificazione del Territorio Aperto. Il Regolamento Urbanistico disciplina i mutamenti di destinazione d'uso attraverso la verifica della coerenza e della compatibilità tra nuova destinazione e caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio o del complesso di edifici oggetto di mutamento di destinazione d'uso; nel caso di mutamento d'uso da agricolo ad altro uso, è necessaria la dimostrazione della non necessità dell'edificio ai fini della conduzione del fondo attraverso PMAA, in conformità con l'art. 4 della LR 64/95, e la individuazione degli interventi di sistemazione ambientale connessi al mutamento di destinazione. Sono state inoltre definite specifiche norme finalizzate al mantenimento ed alla tutela delle caratteristiche tipologiche dell'edilizia rurale negli interventi di deruralizzazione e cambiamento d'uso, sempre più frequenti nel territorio agricolo.
11. L'edificazione di nuovi edifici rurali, in coerenza con il dettato normativo regionale, è consentita esclusivamente in funzione delle esigenze abitative degli agricoltori e nell'impossibilità di procedere al recupero degli edifici esistenti. Tali interventi sono peraltro limitati e/o condizionati secondo la fragilità e la necessità di tutela ambientale di particolari aree precisamente individuate dal corpo normativo. Si è ritenuto necessario, per

garantire un corretto inserimento ambientale e paesaggistico dei nuovi interventi, definirne le caratteristiche tipologiche, i materiali ed i parametri dimensionali, anche nel rispetto di quanto stabilito dal vigente PTC.

12. I nuovi edifici dovranno essere realizzati in modo da costituire unità organicamente inserite nel contesto urbanistico ed ambientale preesistente.
13. Analoghi criteri sono stati tracciati per la disciplina degli annessi agricoli.
14. Per rispondere alle specifiche esigenze determinate dalla conduzione dei fondi, ed al fine di favorire l'attività agricola quale presidio del territorio, sono state previste specifiche norme per la realizzazione di annessi a carattere temporaneo, controllandone le dimensioni, le tipologie ed i materiali.
15. Il Regolamento Urbanistico ammette e disciplina, al fine di valorizzare e/o potenziare le attività economiche presenti o insediabili nel Territorio Aperto, la realizzazione di strutture o spazi attrezzati di servizio ad attività collegate all'agricoltura, quali attività ortoflorovivaistiche, della produzione olearia e vinicola, attività ippiche, attività di lavorazione meccanico agricole (contoterzismo). La normativa tecnica specifica il dimensionamento massimo ed i requisiti di inserimento ambientale di tali strutture, le procedure attuative, gli obblighi verso l'Amministrazione Comunale.
16. Il Regolamento definisce inoltre gli indirizzi per la disciplina delle trasformazioni territoriali non edilizie, ed in particolare gli interventi relativi agli elementi costitutivi del sistema ambientale e del paesaggio, le trasformazioni dell'assetto fondiario, la gestione delle risorse forestali. Tali indirizzi di tutela si aggiungono e si integrano con la disciplina delle Invarianti Strutturali nel Piano Strutturale.

3. La riorganizzazione del Sistema Insediativo

1. In coerenza con le indicazioni del PS, senza peraltro dare immediata applicazione a tutte, il RU disegna uno scenario imperniato sulle seguenti scelte strategiche di natura funzionale, cui si associano corrispondenti scelte di natura fisica ed infrastrutturale:
 - a) Qualificazione dell'accesso alla frazione di Marina di Bibbona attraverso la creazione di aree edificabili che siano in grado di costituire un asse abitativo, ma soprattutto un polo "commerciale" e "alberghiero", connesso con l'intera frazione, oltre che dalla esistente accessibilità veicolare, mediante interventi mirati al miglioramento e costruzione delle relazioni pedonali.

- b) Completamento dell'assetto urbano dell'area centrale di La California, con la formazione di un "luogo centrale" sull'asse rappresentato dalla SP 39 e la formazione di un asse viario perimetrale a Nord che consente nell'immediato e con successivi RU o varianti al presente, l'alleggerimento della viabilità di attraversamento in questo tratto, migliorando le condizioni di sicurezza (soprattutto per i pedoni) e di accessibilità (creando le premesse per la eventuale formazione di una zona a traffico limitato).
- c) Realizzazione dell'assetto delle centralità per il Capoluogo, auspicato dal PS, e raggiunto:
- attraverso la costruzione di un asse urbano di collegamento fra la zona edificata del Mandorlo e la zona sportiva di Poggio Picchio (a Sud di Bibbona) e la Piazza della Madonna della Pietà, su Via della Camminata (nel fondo vallivo contornato dalle tre preminenze orografiche che costituiscono il Capoluogo), con ammesse funzioni per la residenzialità e per le attività urbane, integrate in un vasto parco attrezzato che connette, mediante interventi mirati al miglioramento delle relazioni pedonali, le varie parti e funzioni (centro sportivo, aree per la sosta ed il tempo libero, Piazza della Madonna della Pietà ridisegnata anche per l'assetto viario);
 - attraverso il completamento dell'area "cerniera" nel quartiere de Le Colombaie (a Nord-Ovest del Capoluogo) dove funzioni della residenzialità sono subordinate alla realizzazione una Piazza (luogo centrale di quartiere), di parcheggi, alla formazione di attività commerciali di servizio, ed integrate in un parco attrezzato che connette l'intero quartiere, mediante interventi mirati al miglioramento delle relazioni pedonali, con Piazza della Madonna della Pietà, cui il PS attribuisce una forte valenza di luogo centrale per l'intero Capoluogo.
- d) Sviluppo di un'area attrezzata per fiere, con particolare riferimento alla storica fiera agrizootecnica, e manifestazioni varie, nel comparto territoriale compreso tra la California e la zona artigianale commerciale del "Mannaione", all'interno del parco agricolo California/Mannaione.
- e) Mantenimento al centro storico di un ruolo centrale, con difesa delle condizioni di permanenza della residenza ordinaria, sviluppo dell'offerta turistica in termini di attrezzature, sviluppo della politica di riqualificazione dello spazio urbano e della accessibilità (accessi meccanizzati).

- f) Incentivazione alla realizzazione di strutture ricettive ordinarie (alberghi) e specialistiche per anziani e gruppi sociali definiti (aree per l'accoglienza sociale), in maniera diffusa, ma anche come risposta ad offerte insediative locali (recupero insediamenti produttivi dismessi; commistione con altre offerte funzionali).
- g) Diffusione delle attrezzature sportive anche non regolamentari e di luoghi di socializzazione e per il tempo libero.
- h) Riconversione delle strutture artigianali esistenti nel comparto noto come "Il Mannaione" per funzioni diverse e per attrezzature di servizio.
- i) Sviluppo, anche mediante forme di concertazione pubblico-privato, di parchi nelle diverse realtà territoriali.
- j) Messa in sicurezza idraulica del territorio attraverso un insieme sistematico di opere e la realizzazione di casse di esondazione sui Fossi dei Sorbizzi, della Madonna, delle Tane.

4. Gli insediamenti localizzati delle attività

1. Il Regolamento Urbanistico individua e disciplina distintamente le aree sature da riqualificare e le aree derivanti da piani già approvati con ciò intendendo le aree urbanizzate ed attrezzate sistematicamente per le attività di produzione e commerciali esistenti.
2. Per tali aree si pongono rispettivamente problemi di completamento, e problemi di riqualificazione da governare prevalentemente mediante Piano Attuativo. Per esse viene ridefinita un'ampia gamma delle utilizzazioni ammissibili così da comprendere anche una serie di servizi ed attrezzature complementari.
3. Le aree per nuovi insediamenti sono le aree di sviluppo, trattate come aree di trasformazione corredate di Scheda Normativa.

5. Il Sistema Funzionale

1. Il Sistema funzionale è costituito dalle strutture puntuali (servizi pubblici e di interesse pubblico) e a rete (infrastrutture viarie e tecnologiche) che garantiscono l'efficienza e la qualità abitativa degli insediamenti e del territorio.

5.1 - I servizi e le attrezzature di interesse generale

1. Queste aree comprendono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, quali aree destinate a verde pubblico attrezzato, aree destinate ad attività sportive e ricreative di iniziativa pubblica e privata convenzionata, aree per servizi pubblici

di interesse generale (strutture scolastiche, attrezzature amministrative, culturali, socio-sanitarie), aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato, infrastrutture ed impianti tecnici di interesse generale, parchi.

2. Il Regolamento Urbanistico determina elemento di rilevante portata il dimensionamento degli standards urbanistici da realizzare (in adempimento alle prescrizioni del D.M.1444/68 e del Piano Strutturale) e ne indica la ripartizione quali/quantitativa all'interno delle singole Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), in ragione delle differenti esigenze degli insediamenti (si rimanda alle Schede Normative delle UTOE per il quadro dettagliato degli standards). Al fine della riqualificazione del Sistema Insediativo, la realizzazione degli standards dovrà essere utilizzata per migliorare la struttura del tessuto urbano. Sarà così possibile associare al soddisfacimento quantitativo "standard", un livello soddisfacente di qualità del servizio attraverso progetti organici di riqualificazione urbana, favorendo la dotazione di aree a verde pubblico attrezzate e di aree per lo sport, in continuità con il sistema dei servizi pubblici ed i parcheggi.
3. La riqualificazione dovrà avvenire anche attraverso il potenziamento dei servizi esistenti, dando la priorità al riuso di strutture pubbliche attualmente inutilizzate o sottoutilizzate e al recupero del patrimonio edilizio esistente anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica che favoriscano la riqualificazione delle relazioni urbane e territoriali.
4. Il Regolamento Urbanistico evidenzia, nei suoi elaborati, queste specifiche previsioni. In questo programma, anche le aree esistenti a verde pubblico e sportivo dovranno essere valorizzate e potenziate, attraverso la creazione di una rete territoriale di aree attrezzate connesse tra loro da percorsi pedonali e ciclabili.
5. In questo programma di riqualificazione e di sviluppo assume rilievo il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, privilegiandone una localizzazione diffusa all'interno dell'edificato esistente (bed and breakfast, affittacameras, ecc.), in luoghi di particolare pregio ambientale o in edifici di valore storico-ambientale, ed individuando potenziali nuove strutture ricettive, nel rispetto delle compatibilità dei diversi sistemi. La previsione di queste strutture, disciplinate in certi casi da specifiche Schede Normative, è stata programmata congiuntamente a quei particolari servizi connessi al tempo libero e all'attività ricreativa, quali le attrezzature sportive anche non regolamentari, le aree per la sosta ed il tempo libero, i parchi.

6. Questa capacità ricettiva non è stata concentrata dal RU in pochi poli funzionali, ma sono state poste le condizioni perché interessi l'intero territorio comunale, secondo forme differenziate di turismo, con particolare attenzione al patrimonio storico, archeologico, naturalistico, al turismo verde e rurale, oltre al tradizionale richiamo del mare.
7. Di questo programma è parte fondamentale il recupero e la valorizzazione turistico-culturale del sistema degli edifici di valore storico-ambientale presenti nel territorio; in tal senso la lettura comparata degli Allegati 2 e 3 consente le compatibilità dell'intero sistema e delle singole componenti con le esigenze della tutela e della conservazione dei manufatti e del loro contesto ambientale.
8. La normativa tecnica, anche attraverso le Schede Normative, precisa la disciplina delle aree del Sistema Funzionale, in relazione alle diverse sottozone. Le norme prevedono specificatamente la garanzia dell'interesse pubblico attraverso convenzioni con l'Amministrazione Comunale.
9. Per la realizzazione di aree a verde attrezzato, sportive o ricreative, possono essere previsti, in relazione alla tipologia ed al dimensionamento degli impianti, servizi complementari quali strutture di ristoro, foresteria, locali di uso collettivo, ecc.
10. L'Amministrazione Comunale, in riferimento agli indirizzi espressi da specifici piani di settore o attraverso singoli convenzionamenti, può disciplinare i tipi, le caratteristiche e le modalità di gestione degli impianti.
11. Un ulteriore elemento strategico per la valorizzazione ambientale del territorio è costituito dai parchi (puntuali e lineari) da collegare al sistema della valorizzazione turistica del territorio. In tali zone, individuate dagli elaborati di Piano da apposita campitura e disciplinate da specifiche norme, il Regolamento Urbanistico individua 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.

5.2 - L'assetto infrastrutturale

1. Il sistema viario urbano, come ampiamente verificato nel corso delle analisi, risulta complessivamente adeguato.
2. Il RU ha ravvisato e risolto i punti critici rappresentati:
 - dalla mancanza di una viabilità secondaria di accesso alla frazione di Marina di Bibbona;

- dalla realizzazione di una viabilità tangenziale alla frazione di La California.
3. Pur all'interno di una scelta strategica che non intende certo incentivare l'uso dell'automezzo privato per gli spostamenti interni ai singoli insediamenti, per altro già limitati per le caratteristiche morfologiche e dimensionali, se si esclude la sola marina di Bibbona, è apparso necessario raggiungere l'obiettivo di:
 - localizzare ampi parcheggi scambiatori in posizioni arretrate di cintura (soprattutto nella frazione marina per raccogliere le alte presenze estive anche solo giornaliere legate al turismo balneare mordi-fuggi), di facile accesso dal telaio principale, da gestire a tariffa minima o nulla, serviti da bus che collegano i punti principali di penetrazione marina e/o da punti attrezzati per noleggio di mezzi alternativi (biciclette, ...);
 - prevedere la realizzazione di parcheggi attrattori (ad alta tariffa e quindi destinate alla sosta breve), preferibilmente in aree già destinate.
 4. Per quanto riguarda il completamento del telaio infrastrutturale il RU conferma le decisioni assunte in sede di PdF previgente relative alla realizzazione del collegamento tra la Provinciale n. 39 Vecchia Aurelia e la Provinciale Campigliese, tramite adeguamento viario rurale esistente dallo svincolo per Marina di Bibbona fino all'altezza de Il Bottico. Per il pieno funzionamento del predetto disegno, il RU indica come viabilità alternativa di interesse locale il collegamento tra la detta località e la Provinciale n. 19 della Camminata, all'altezza dell'intersezione con la Provinciale n. 14 del Paratino, verso Cecina, attraverso le Vicinali dei Poggiali e del Castellaro.
 5. Per quanto riguarda il miglioramento della struttura viaria urbana e/o di accesso a specifiche aree a forte attrazione, il RU ha individuato necessaria la formazione di incroci a rotatoria in corrispondenza delle connessioni urbane strategiche, sia esistenti che di previsione.

7. La struttura del Regolamento e la disciplina delle trasformazioni fisiche

7.1 - Principi operativi

1. In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico, affronta la disciplina del territorio distinguendo tra Territorio Aperto (quello tradizionalmente extraurbano) e Sistema Insediativo (il territorio urbano o urbanizzato).
2. Il Territorio Aperto è territorio tuttora sostanzialmente agricolo, con le specifiche legate da un lato alla presenza di condizioni di particolare interesse paesaggistico, e, dall'altro, della

contiguità con il Sistema Insediativo. Viene ricondotta in questo ambito la zona ippica, considerata zona attrezzata per l'allevamento e la ricettività di cavalli, e la zona per le attrezzature golfistiche, ambedue con dirette relazioni con il sistema agricolo ed il Corridoio Infrastrutturale anche se qui le funzioni di collegamento e servizio sono prevalenti rispetto a quella agricole.

3. Il RU in applicazione delle disposizioni del PS affronta sistematicamente il tema delle trasformazioni fisiche auspiccate o semplicemente ammesse, operando una attenta classificazione degli ambiti edificati (nel Sistema Insediativo) e delle unità di spazio (UTOE del Territorio Aperto), dell'intero territorio comunale.
4. Criterio guida del piano è favorire la conservazione della qualità insediative in essere, la prima delle quali è individuata nella storicità, come fattore dell'identità dei luoghi, nonché la produzione di qualità insediative nuove nei luoghi che non ne sono sufficientemente dotati, cogliendo nelle domande insediative emergenti le occasioni per la riqualificazione stessa.
5. A tale impostazione consegue un apparato previsionale e normativo che risponde in riferimento sia agli aggregati che alle singole unità di spazio, ai principi di:
 1. conservazione degli assetti storici non alterati (Borgo Antico, Edilizia storica consolidata e Regesto degli edifici);
 2. qualificazione di assetti recenti (e di assetti misti, storici e recenti) a bassa qualità, che non appaiono assoggettabili, per le condizioni di carico insediativo, ad interventi di trasformazione strutturale, ma più semplicemente al miglioramento delle condizioni della residenzialità (Edilizia caratterizzata da presenza di edifici diversi per epoca storica, caratteristiche tipologiche ed architettoniche);
 3. qualificazione di assetti recenti a bassa qualità mediante interventi anche di modifica strutturale complessiva (Edilizia di recente formazione priva di particolari valori);
 4. completamento di assetti parzialmente urbanizzati o non urbanizzati, ma interstiziali ad assetti urbanizzati, mediante interventi strutturali complessivi (Aree di completamento urbano a prevalente uso residenziale);
 5. trasformazione di assetti non urbani in assetti urbani a contenuto funzionale vario (Aree multifunzionali, Aree per nuovi insediamenti delle attività).
6. Dal punto di vista operativo, vengono subordinate alla preventiva formazione di Piano Attuativo tutte le trasformazioni che implicano un riferimento progettuale (ed un coordinamento degli interventi) più ampio del singolo intervento, in quanto determinano

spostamento di pesi e valori fondiari, demolizioni e ricostruzioni, assunzione di vincoli pubblici, ecc.

7. Per indirizzare la formazione dei Piani Attuativi il RU contiene una serie di Schede Normative, che fissano gli obiettivi fisici e funzionali, gli elementi di dimensionamento, le condizioni di natura ambientale.
8. Per gli altri interventi il RU si limita ad esprimere i riferimenti normativi generali.

7.2 - L'organizzazione dello strumento

1. La disciplina degli elementi di interesse storico è organizzata mediante la identificazione, come caratteristiche distintive e localizzazione cartografica, degli elementi puntuali rispondenti a detti requisiti esclusivamente per gli edifici di Valore storico-ambientale riportati nel registro degli edifici, pur non essendo circoscritti solo alle unità edilizie, ma anche ai manufatti diversi, come tabernacoli, ponticelli, pozzi, legati all'assetto storico.
2. Un secondo strato informativo individua, sulla cartografia di RU, la classificazione degli ambiti territoriali omogenei cui viene riferito l'impianto normativo. Tali ambiti si distinguono in ambiti del Sistema Insediativo, Funzionale e del Territorio Aperto.
3. Gli ambiti dei vari Sistemi sono a loro volta organizzati secondo una diversificazione cromatica, di campitura e da una sequenza di simboli.

7.3 I Comparti di intervento e le relative Schede Normative

1. Il RU individua con perimetrazione particolare le porzioni di territorio urbano soggette a trasformazione complessa e coordinata (perimetro puntinato) o i lotti individuati di completamento (perimetro a stelletta); in ogni caso con fondo di colore corrispondente alla destinazione omogenea o prevalente.
2. A ciascuna di dette aree viene fatta corrispondere una Scheda Normativa che contiene gli indirizzi e le prescrizioni di dimensionamento e di articolazione funzionale e morfologica ritenute necessarie. Per i lotti di completamento viene fatto riferimento alla Normativa tecnica di Attuazione secondo le specifiche aree omogenee di appartenenza.
3. Le schede sono raccolte nell'Allegato 1.
4. In ogni caso, ciascun comparto di intervento complesso coordinato è soggetto, per norma di RU, a Piano Attuativo o a progetto esecutivo o intervento diretto da parte della Pubblica Amministrazione nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico.

5. Le Schede Normative contengono il dimensionamento complessivo degli interventi, espresso in superficie lorda di pavimento (SLP) in riferimento alle funzioni delle Attività, di metri cubi (mc) in riferimento alle funzioni della residenzialità e in posti letto (PL) in riferimento alla ricettività turistica, secondo le varie destinazioni ammesse/previste, e la quantità di aree da cedere all'amministrazione comunale, distinte generalmente per caratteristiche d'uso (viabilità, parcheggi pubblici, verde pubblico).
6. Dal punto di vista dell'assetto morfologico, le schede indicano elementi quali: le direttrici viarie di aggancio al sistema urbano, la posizione delle quantità edificabili, gli eventuali allineamenti obbligatori in pianta, le altezze massime, la posizione delle eventuali piazze. Il Piano Attuativo deve muovere dalle indicazioni di scheda e svilupparle in vero e proprio progetto di assetto urbanistico, rispettando gli elementi prescrittivi ed eventualmente proponendo varianti migliorative di quelli meramente indicativi.
7. L'attuazione di ciascun Piano Attuativo spesso è ammesso che sia realizzata per unità minime di intervento, purché previste dal Piano stesso e con contenuto proporzionale a quello generale (nel rapporto edificazione/cessioni).

8. I temi della riqualificazione urbana

1. Le previsioni di RU, in attuazione degli indirizzi di PS, sono tutte dirette alla riqualificazione urbana complessiva. Anche laddove si prevedono ampliamenti del sistema insediativo a danno del Territorio Aperto, a questi corrispondono sempre ricadute benefiche sull'assetto fisico e sul funzionamento della città esistente.
2. Nell'ambito del complesso di previsioni costituente il RU, sono distinguibili alcune azioni coordinate che evidenziano temi di riqualificazione specifica, settoriale, che si descrivono di seguito.

8.1 - Le piazze

1. Le riflessioni progettuali relative a ciascuna porzione urbana significativa hanno tenuto presente la necessità di verificare la sussistenza, o di prevedere la realizzazione, di almeno uno spazio urbano dedicato alla libera socializzazione: in altri termini di una piazza.
2. L'obiettivo, a seconda delle modalità di raggiungimento, viene direttamente esplicitato nella tavola di piano, oppure si trova espresso all'interno di una Scheda Normativa relativa allo specifico comparto di intervento.

3. In totale, il RU prevede, mediante gli interventi di trasformazione descritti nelle schede-norma ovvero mediante interventi pubblici diretti, la realizzazione di piazze - di nuovo impianto (n.i.) o mediante sistemazione di spazi esistenti (s.e.) - nelle seguenti località:
- Bibbona Area cerniera (n.i.)
 - Bibbona Piazza Madonna della Pietà (s.e.)
 - La California Piazza Mascagni (s.e.)
 - La California Vecchia Aurelia Ovest (n.i.)
 - Marina di Bibbona Via dei melograni (n.i.)
 - Marina di Bibbona Porta del Mare (n.i.)
 - Marina di Bibbona Piazza dei Ciclamini (s.e.)
 - Marina di Bibbona Piazza del Forte (s.e.)
4. Per il centro storico il discorso è ovviamente diverso, trattandosi di una porzione urbana ricca di piazzette e slarghi. Qui il tema emergente è semmai quello della difesa di tali spazi da utilizzazioni improprie e della loro riqualificazione fisica.

8.2 - Il Regolamento Urbanistico e lo sport

1. Il RU contiene una serie di previsioni, distribuita nelle varie UTOE di impianti sportivi, di vario livello: da quelli aperti di base, anche non regolamentari, a quelli soggetti a gestione da parte delle società di promozione, agli impianti sportivi a gestione privata, a quelli agonistici pubblici.
2. Le previsioni di impiantistica sportiva del RU sono assoggettate alla pianificazione e progettazione all'interno dei Piani Attuati di cui alle Schede Normative, ovvero alla progettazione di dettaglio a cura della pubblica Amministrazione, secondo una definizione compiuta delle caratteristiche degli impianti da realizzare nelle varie localizzazioni, gli elementi di corredo, le modalità attuative e gestionali.

8.3 - I riferimenti progettuali per la riqualificazione edilizia ed urbana

1. Il sistema delle costruzioni sia interno al Sistema Insediativo che al Territorio Aperto si è configurato, almeno nei cinque decenni seguenti la seconda guerra mondiale, e negli ultimi due in particolare, mediante interventi prevalentemente privati privi di un controllo formale reale. Tale particolarità si è manifestata spesso anche negli interventi sul sistema degli spazi pubblici, che hanno seguito quasi esclusivamente esigenze funzionali il più delle volte tra

loro disarticolate: i risultati sono normalmente di bassa qualità formale ed anche funzionale.

2. Esiste dunque una esigenza forte di intervenire per innalzare la qualità formale, soprattutto nel ridare identità ai luoghi, ed introdurre correttivi di natura funzionale a protezione o vantaggio della vivibilità degli spazi e del territorio più in generale.
3. Il RU individua gli ambiti nei quali tali interventi sono ritenuti strategici, in coerenza con il complesso delle previsioni di Piano e, con il contributo dell'Allegato 3, detta prescrizioni di massima da seguire sulle tecniche costruttive, materiali e finiture, tipologie da seguire nelle nuove costruzione o negli interventi sul patrimonio esistente per conseguire un innalzamento della qualità ambientale.

8.4 - Il Regolamento Urbanistico ed i parchi

1. Il PS aveva assunto tra i principali elementi della strategia di miglioramento della qualità del territorio la costruzione di una serie di parchi. Tale previsione è stata tradotta dal RU in direttive operative puntuali per la realizzabilità delle quali si rimanda principalmente alla iniziativa privata di concerto con la Pubblica Amministrazione attraverso la predisposizione di specifici progetti-guida al fine di definire con maggior dettaglio le previsioni e le modalità di intervento in ciascun parco anche attraverso singole unità minime.
2. Val la pena far notare che nel contesto del RU la nozione di Parco in generale non implica la previsione di disponibilità pubblica generalizzata (conseguentemente le previsioni dei parchi non presentano esclusivamente natura espropriativa e quindi non sono nemmeno soggette a decadenza), ma solo quella di una fruibilità pubblica anche parziale, in un contesto dominato da una condizione di naturalità e con la possibilità di realizzazione di strutture anche private di servizio, in funzione della sua sostenibilità economica.

Parte seconda: Il dimensionamento del piano

9 Riferimenti al Piano Strutturale

1. Il Regolamento Urbanistico assume a riferimento per il dimensionamento delle proprie previsioni le indicazioni di Piano Strutturale, in particolare quelle contenute all'art.36 - Tabella riassuntiva delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

10 Il dimensionamento delle previsioni residenziali

1. Il Piano strutturale stima una crescita insediativa ordinaria sostenibile fino a 5.500 abitanti (Relazione al PS - cap. 8 - pag. 33) e fissa in mc. 228.000 la disponibilità massima di volumetria residenziale.
2. Vista la validità a tempo indeterminato delle previsioni di PS, si è ritenuto opportuno non mettere direttamente in gioco, con questo primo RU, tutte le possibili quantità precedentemente indicate. Del resto si è ritenuta anche obsoleta ed inadeguata la teoria di valutazione della crescita di popolazione per stimare il fabbisogno abitativo in un certo tempo che, come detto, non è definito, o definibile solo artificialmente, a causa anche dei nuovi fenomeni di movimento della popolazione.
3. La scelta ritenuta più coerente e, a nostro avviso, corretta, è stata di puntare sul completamento e la modificazione/riqualificazione, unitamente alla necessità di cogliere alcune opportunità legate alle dotazioni infrastrutturali e di servizi. Del resto il PS stesso considera valori primari questi elementi quando definisce prioritaria la ricentatura del Capoluogo collegando l'area del Mandorlo/Poggio Picchio con il fondo vallivo costituito da Piazza della Madonna della Pietà e la formazione di un "luogo centrale nell'area cerniera"

del quartiere Le Colombaie, o indica fondamentale la riqualificazione dell'asse della Vecchia Aurelia con la sua qualificazione come "luogo centrale" per La California, e ancora punta sulla formazione di un asse per l'accesso alla "Città del Mare" conferendo a Via dei Melograni questo ruolo.

11 Raffronto fra previsioni di PS e dimensionamenti ammessi dal RU

1. Concetto fondatore del dimensionamento del PRG del Comune di Bibbona è la individuazione di diversi parametri nel caso si intervenga con Residenza (mc.), Attività (SLP) o Ricettivo (Posti Letto), come chiaramente affermato dal PS (si veda in proposito in particolare l'art. 36) e riconfermato dal RU (si veda in questa stessa Relazione al punto 7.3.5).
2. Allo scopo di consentire un agevole raffronto fra i dimensionamenti massimi messi in gioco dal PS e quelli effettivamente attribuiti con il RU si riportano di seguito apposite TABELLE RIASSUNTIVE.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL CARICO MASSIMO AMMISSIBILE DEL COMPARTO RESIDENZIALE ESPOSTO IN TERMINI DI METRI CUBI

UTOE	disponibilità del PS mc.	totale assegnata dal RU mc.	differenza mc.	intervento	descrizione	mc. parziali
1A1	0	0	0			
1A2	0	0	0			
1B1	0	0	0			
1B2	0	0	0			
1C1	18.300	18.300	0			
				strutture nuove	Scheda Norm. 2	2.500
				strutture nuove	Scheda Norm. 7	5.000
				strutture nuove	Scheda Norm. 14	10.800
1C2	125.000	47.700	- 77.300			
				strutture nuove	Scheda Norm. 2	22.400
				strutture nuove	Scheda Norm. 3	7.000
				strutture nuove	Scheda Norm. 5	10.000
				strutture nuove	Scheda Norm. 7	4.800
				completamento	Art. 24 - Lotto A	1.500
				completamento	Art. 24 - Lotto B	1.200
				completamento	Art. 24 - Lotto C	800
1C3	13.500	13.500	0			
				recupero ISAC	Scheda Norm. 3	13.500
1D	0	0	0			
2A1a						
2A1b						
2A1c	7.000	7.000	0	strutture nuove	Scheda Norm. 1	7.000
2B1						
2B2						
2C	65.000	37.100	- 27.900			
				strutture nuove	Scheda Norm. 3	9.000
				strutture nuove	Scheda Norm. 7	1.300
				strutture nuove	Scheda Norm. 8	4.200
				strutture nuove	Scheda Norm. 9	20.000
				completamento	Art. 24 - Lotto A	650
				completamento	Art. 24 - Lotto B	650
				completamento	Art. 24 - Lotto C	1.300
totale	228.800	123.600	- 105.200		ritornano	123.600

I volumi (mc.) previsti nella

UTOE 2C - Lotto di Completamento "D" (Art. 26) = 6.512 sono previsione residua del Pdf vigente.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL CARICO MASSIMO AMMISSIBILE DEL COMPARTO DELLE ATTIVITÀ ESPOSTO IN TERMINI DI SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (SLP)

UTOE	disponibilità del PS mq.	totale assegnati dal RU mq.	differenza mq.	intervento	descrizione	mq. parziali
1A1	0	0	0			
1A2	13.000	13.000	0			
				strutture nuove	Scheda Norm. 1	10.500
				strutture nuove	Scheda Norm. 2	2.500
1B1	* 500	** 300	- 200			
				strutture nuove	Art. 46 NTA - PL1	300
1B2	5.000	5.000	0			
				strutture nuove.	Scheda Norm. 1	5.000
1C1	5.300	5.300	0			
				strutture nuove	Scheda Norm. 4	1.000
				strutture nuove	Scheda Norm. 5	200
				strutture nuove	Scheda Norm. 13	1.500
				strutture nuove	Scheda Norm. 14	2.600
1C2	0	0	0			
1C3	44.000	42.000	- 2.000			
				strutture nuove	Scheda Norm. 1	19.000
				strutture nuove	Scheda Norm. 2	14.000
				completamento	Aree Sature Art. 29 NTA	9.000
1D	2.500	2.500	0			
				strutture nuove	Scheda Norm. 1	750
				strutture nuove	Art. 73 NTA	1.500
				strutture nuove	Art. 46 NTA - PL2	250
2A1a	0	0	0			
2A1b	1.500	1.500	0			
				strutture nuove	Scheda Norm. 1	1.500
2A1c	0	0	0			
2B1	0	0	0			
2B2	0	0	0			
2C	0	0	0			
totale	71.800	69.600	- 2.200		ritornano	69.600

* Sono stati indicati tutti i mq. disponibili all'interno del PARCO LINEARE DELLA CAMMINATA (3.5 nella Tavola C del PS) anche se ricadenti in diverse UTOE attraversate dal Parco come è facilmente verificabile poiché in nessuna altra parte del PS è stata indicata la superficie disponibile per strutture interne al predetto Parco e nell'UTOE specifica non sono ammesse SLP.

** Per quanto detto alla nota (*) sono chiaramente da intendersi i mq. realizzabili all'interno del PARCO LINEARE DELLA CAMMINATA indipendentemente dall'UTOE in cui ricadranno. Questo vale evidentemente anche per le superfici residue.

TABELLA RIASSUNTIVA DEL CARICO MASSIMO AMMISSIBILE DEL COMPARTO RICETTIVITÀ ALBERGHIERA ESPOSTA IN TERMINI DI POSTI LETTO

UTOE	disponibilità del PS n°	totale assegnati dal RU n°	differenza n°	intervento	descrizione	n° parziale
1A1	50	50	0			
				strutture esistenti	Nina	25
				strutture esistenti	Paradiso Verde	25
1A2	100	100	0			
				strutture nuove	Scheda Norm. 1	80
				strutture nuove	Scheda Norm. 2	20
1B1	30	30	0			
				recupero ed. esist.		30
1B2	220	220	0			
				recupero ed. esist.		70
				strutture nuove	Scheda Norm. 1	150
1C1	750	750	0			
				strutture esistenti	Hermitage	25
				strutture esistenti	Marinetta	25
				strutture esistenti	Varo	25
				strutture esistenti	Riva Cavalleggeri	25
				strutture esistenti	Flora	25
				strutture nuove	Scheda Norm. 4	200
				strutture nuove	Scheda Norm. 6	40
				strutture nuove	Scheda Norm. 8	40
				strutture nuove	Scheda Norm. 13	50
				strutture nuove	Scheda Norm. 14	270
				strutture nuove	Scheda Norm. 15	25
1C2	200	85	- 115			
				strutture esistenti	Gabbani	25
				strutture nuove	Anna - Sch. Norm. 1	60
1C3	100	100	0			
				recupero ed. esist.	Sch. Norm. 3 - ISAC	100
1D	200	200	0			
				strutture esistenti	Kalenda Maia	25
				recupero ed. esist.		50
				strutture nuove	Scheda Norm. 1	125
2A1a						
2A1b	200	200	0			
				strutture nuove	Scheda Norm. 2	200
2A1c						
2B1	0	0	0			
2B2	0	0	0			
2C	100	80	- 20			
				strutture nuove	Scheda Norm. 7	20
				strutture nuove	Scheda Norm. 9	60
totale	1.950	1.815	- 135		ritomano	1.815

I posti letto previsti nelle

UTOE 1D - Centro turistico Le Capanne (scheda normativa 1) = 476 in campeggio sono previsione residua della struttura esistente

UTOE 2A1a - l' Aione (scheda normativa 1) = 200 sono in riduzione della capacità ricettiva del campeggio

UTOE 2A1c - Le Bugne (scheda normativa 1) = 150 sono in riduzione della capacità ricettiva del campeggio

12 Gli Standards urbanistici

1. L'attuale dotazione di standards urbanistici è pari a mq. 314.299 (Quadro Conoscitivo - Cap. 4 - pag 58) equivalenti a circa 112,53 mq ad abitante (rilevazioni al PS).
2. Il RU in coerenza con le indicazioni del PS ha migliorato la dotazione di aree a spazi a verde attrezzato e la loro distribuzione strategica sul territorio. Ha inoltre incrementato la dotazione di parcheggi, soprattutto nella frazione di Marina di Bibbona dove più rilevante è la pressione del turismo, qui essenzialmente marino legato anche al fenomeno del mordi-fuggi.
3. Il dimensionamento degli standards di nuova previsione impostato dal RU per le tre frazioni, risulta dalle superfici minime indicate nelle Schede Normative per gli interventi soggetti a Piano Attuativo all'interno delle UTOE 1C1, 1C2 e 2C ed ammonta, complessivamente, a mq. 202.350 per un totale generale di mq. 516.649.
4. L'incremento di popolazione indicato dal RU è di 1.107 abitanti che, sommato alla popolazione originaria, porterà ad un totale di 3.900 abitanti (contro i 5.500 indicati dal PS) e, di conseguenza, ad una dotazione di oltre 130 mq/ab di standards.
5. Per il fabbisogno della popolazione insediata nelle case sparse non è stata individuata una dotazione specifica di superfici per standard urbanistici, in quanto fruisce dei servizi e delle attrezzature dei nuclei abitati ad essa più prossimi.
6. Le ragioni di tale scelta sono giustificate e rese evidenti dal raffronto effettuato tra la quantità minima di standards urbanistici prescritta dalla legislazione nazionale e regionale vigente per tutto il territorio comunale ed il dimensionamento previsto dal Regolamento Urbanistico.
7. Anche prendendo in esame il complesso della popolazione (residente e turistica) stimabile in circa 25.000 ab (è stata valutata in circa 20.000 nel PS), compresi anche i turisti giornalieri soprattutto concentrati nel sabato/domenica, si ottiene una dotazione di oltre 20 mq/ab, senza considerare che ci si è riferiti al dimensionamento revisionale minimo degli standard urbanistici e che, agli standards relativi agli insediamenti residenziali contabilizzati, vanno aggiunti quelli esistenti e previsti per gli insediamenti delle Attività e quelli derivanti dai parchi individuati negli elaborati di Piano.
8. Possiamo certamente quindi affermare che il dimensionamento minimo degli standards urbanistici effettuato dal RU è ampiamente superiore al fabbisogno minimo prescritto dal DM 1444/68, e pienamente funzionale al raggiungimento degli obiettivi prefissati dal PS.

9. In tal senso il Regolamento Urbanistico ha reperito, in relazione alla popolazione attualmente insediata sul territorio e all'incremento previsto, una quantità di spazi pubblici in grado da garantire tale minimo inderogabile.

Indice

Premessa.....	1
Parte prima: Le scelte generali.....	3
1. La disciplina dei Sistemi.....	3
2. Il Territorio Aperto	3
3. La riorganizzazione del Sistema Insediativo.....	6
4. Gli insediamenti localizzati delle attività.....	8
5. Il Sistema Funzionale	8
5.1 - I servizi e le attrezzature di interesse generale	8
5.2 - L'assetto infrastrutturale.....	10
7. La struttura del Regolamento e la disciplina delle trasformazioni fisiche.....	11
7.1 - Principi operativi	11
7.2 - L'organizzazione dello strumento.....	13
7.3 I Comparti di intervento e le relative Schede Normative.....	13
8. I temi della riqualificazione urbana.....	14
8.1 - Le piazze	14
8.2 - Il Regolamento Urbanistico e lo sport	15
8.3 - I riferimenti progettuali per la riqualificazione edilizia ed urbana	15
8.4 - Il Regolamento Urbanistico ed i parchi	16
Parte seconda: Il dimensionamento del piano	17
9 Riferimenti al Piano Strutturale	17
10 Il dimensionamento delle previsioni residenziali.....	17
11 Raffronto fra previsioni di PS e dimensionamenti ammessi dal RU	18
12 Gli Standards urbanistici	22