



Bibbona

PIANO REGOLATORE GENERALE

P.R.G

PROGETTAZIONE

Sintesis srl.

Ing. Renato Butta

Arch. Mauro Parigi

Dott. geol. Luca Mazzei



via M.L. King 15 Livorno
tel 0586 815245 – fax 0586 803484
e-mail: ingegneria@sintesis.toscana.it

COLLABORAZIONI

Arch. Marcella Chiavaccini

Arch. Cristina Rotta

CONSULENZE

Analisi Idrauliche: Ing. Pietro Chiavaccini, Ing. Maurizio Verzoni

IL SINDACO

Fiorella Marini

IL RESPONSABILE
AREA
"EDILIZIA PRIVATA"

Geom. Sandro Cerri

APPROVAZIONE

DELIBERAZIONE CC n.

DEL

DATA

novembre 2008

area a servizi per il turismo

variante ridefinizione vincoli di tutela paesaggistica corsi
d'acqua e individuazione area insediamento campo golf

quadro conoscitivo

Piano strutturale

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO 2008

2	1. Premessa	pag.	2
3	1.1. Quadro normativo urbanistico Comunale	pag.	3
4			
5	2. Le modifiche da apportare al Piano Strutturale	pag.	4
6	2.1 Presentazione della variante e stato attuale della disciplina		
7	urbanistica comunale	pag.	5
8	2.2 Quadro Conoscitivo, studi e rilevamenti preliminarmente svolti	pag.	10
9	2.3 La presente variante ed il PIT (I)	pag.	12
10	2.3 La presente variante ed il PIT (II)	pag.	16
11	2.4 Elementi fermi nella ripermimetrazione	pag.	21
12	2.5 Procedura di ridelimitazione	pag.	22
13	2.6 Prescrizioni conseguenti alla nuova delimitazione	pag.	27
	3. La valutazione integrata degli effetti ambientali	pag.	28
	1 3.1 Schede analitiche per U.T.O.E.	pag.	29
	2 3.2 Relazione sintetica	pag.	34
	4. Le indagini geologico tecniche	pag.	37

●1. Premessa

L'Amministrazione Comunale di Bibbona intende procedere ad alcune correzioni al vigente Piano Strutturale, in considerazione di problematiche emerse nel corso della sua applicazione. Le modifiche proposte, per la cui analisi dettagliata si rimanda ai paragrafi seguenti, consistono in un necessario perfezionamento di questo strumento urbanistico, senza particolare incidenza sulle invariati e sugli obiettivi posti.

1.1 Quadro normativo urbanistico comunale

Il Comune di Bibbona dispone del Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della Legge Regionale n.5/1995 e successive modifiche.

Il Piano Strutturale è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29/6/2001.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 27/6/2003.

In seguito sono state apportate le seguenti varianti al Regolamento Urbanistico:

- ✘ modifica art.41 delle Norme Tecniche di Attuazione e Scheda Normativa 4 UTOE 1C1 Marina di Bibbona, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.45 del 15/9/2005 e vigente dal 23/11/2005;
- ✘ modifica scheda normativa 9 UTOE 2C – Bibbona, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.57 del 31/10/2005 e vigente dal 7/12/2005;
- ✘ modifica tavola 3 e scheda normativa 7 UTOE 1C2 – La California, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.83 del 22/12/2005 e vigente dal 22/2/2006;
- ✘ modifica tavole 1.a e 1.d e art.42 delle Norme Tecniche di Attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.5 del 31/1/2007 e vigente dal 21/3/2007;
- ✘ modifica della tavola 1.b, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 31/1/2007;
- ✘ modifica degli art.55 e 77 delle Norme Tecniche di Attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 31/1/2007;
- ✘ modifica dell'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 31/1/2007;
- ✘ modifica degli articoli 36 e 44 delle N.T.A. e delle schede normative 2 e 6 dell'U.T.O.E. 1C1 di Marina di Bibbona, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 26/2/2007.

Come già anticipato al paragrafo precedente con deliberazione della G.C. n. 111 del 11 settembre 2007 ai sensi della Legge Regionale Toscana 1/2005 è stato avviato il procedimento ai sensi dell'art.15, per apportare le modifiche elencate al paragrafo 1.

2 Le modifiche da apportare al Piano Strutturale

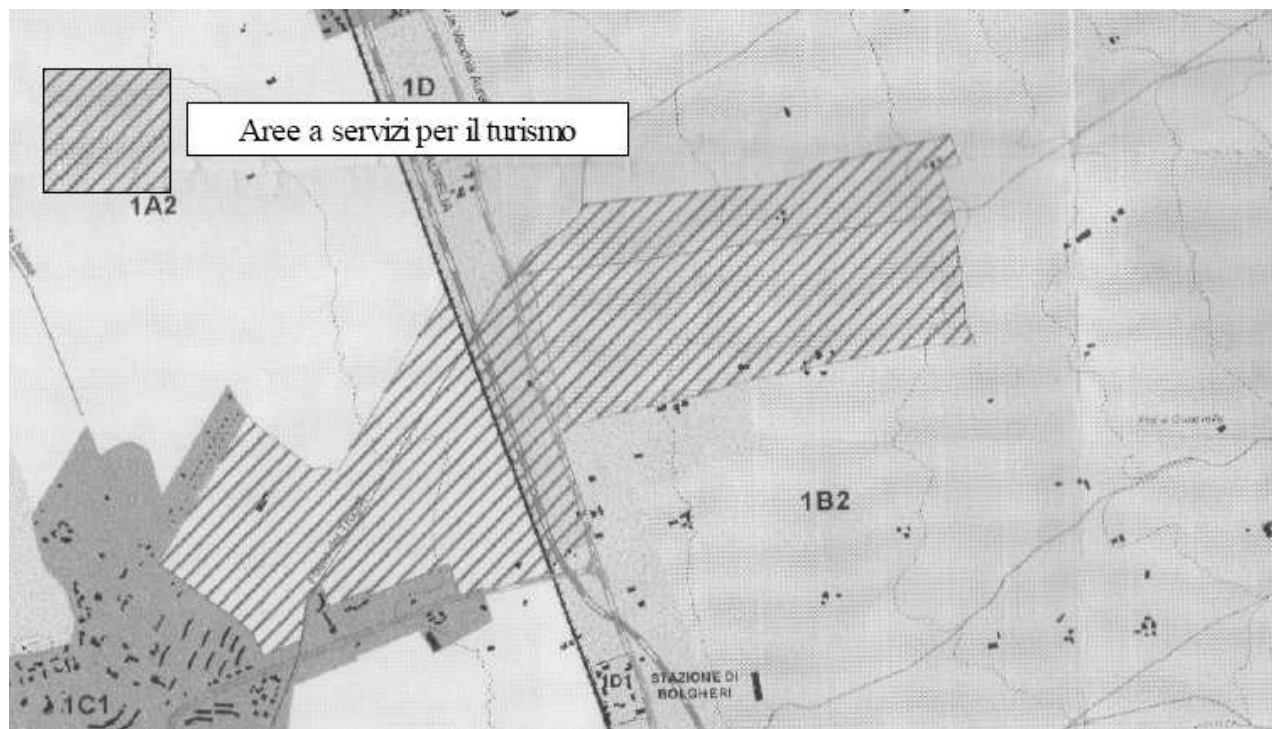
Nel dettaglio la presente variante andrà ad incidere su un unico punto della progettualità formulata con il Piano Strutturale:

- ➔ la perimetrazione dell'area individuata per la formazione di servizi per il turismo (CAMPO alla SAINELLA) all'interno della quale è previsto di poter procedere alla realizzazione di una struttura per il Golf.

2.1 Presentazione della variante e stato attuale della disciplina urbanistica comunale

L'attuale progettazione risultante dalla lettura dello strumento di pianificazione urbanistica comunale, prevede all'Art.19 UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale, la possibilità di procedere alla realizzazione di un'area per servizi per il turismo.

Estratto tavola di P.S. 2.0 I sottosistemi e le Unità Territoriali Organiche Elementari



L'U.T.O.E. in parola è costituita dalla vasta porzione di pianura produttiva centrale che si sviluppa verso Sud, dal Fosso della Madonna, senza soluzione di continuità, nel territorio comunale di Castagneto C.cci. L'uso agricolo del territorio è qui decisamente prevalente connotando la prevalente ruralità dell'area che sta volgendo, nella parte meridionale, verso una discreta specializzazione dell'offerta di prodotti della terra. In merito alle colture si ha una prevalenza di seminativi semplici. Significativo è il contatto con il Corridoio Infrastrutturale (UTOE 1D) che ha comportato storicamente l'inserimento di attività di comparti produttivi e funzionali diversi da quello agricolo, principalmente legati alla mobilità ed al turismo (la presenza di attività ricettive e per la ristorazione, e del Campeggio Le Capanne, ne sono una evidente conferma). In ragione di tale caratterizzazione il P.S. ha inteso garantire il mantenimento della tradizione, degli assetti rurali e degli aspetti paesistici di questa area che pur non presenta elementi ambientali di forte rilevanza. Tuttavia, per la particolare ubicazione ed in funzione delle considerazioni prima svolte, il PS ritiene essenziale, ai fini di un corretto ed equilibrato sviluppo dei comparti logistico-produttivi (del turismo e del tempo libero) consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate, senza comportare una significativa mutazione dell'assetto paesaggistico e funzionale dell'area. Proprio

per questo motivo, anche se in controdendenza ai normali canoni di progettazione degli strumenti di pianificazione, comunali che si sono succeduti nell'esperienza Toscana, il P.S. di Bibbona delimita precisamente l'ambito territoriale, interno all'U.T.O.E. 1.B.2, da destinare alla realizzazione della citata area, per servizi al turismo.



atto tavola di R.U.

In rapporto a tale previsione il P.S. recepisce le indicazioni regionali relative alla pianificazione di tali attrezzature. Infatti vengono stabilite le condizioni per la effettiva realizzabilità dell'impianto e di una adeguata dotazione di standard nonché individuati gli elementi atti al contenimento dell'impatto ambientale e valorizzazione dell'area potenzialmente idonea. Poiché si punta alla realizzazione di un

percorso golfistico omologato, relativamente alla accessibilità si sono fissati, fra i criteri localizzativi, la vicinanza al sistema viario di interesse sovracomunale. In funzione della determinazione delle caratteristiche morfologiche, paesaggistiche ed ambientali si sono indicati:

- ➔ dimensionamento idoneo per campi da 18 buche;
- ➔ terreni pianeggianti per le evidenti difficoltà ed onerosità di interventi in zona collinare (oltre alla negatività sulla morfologia dei luoghi);
- ➔ inserimento in un paesaggio che non presenta elementi di forte rilevanza, ma è tuttavia riconoscibile pur avendo subito aggressioni estranee alla attività agricola (corridoio infrastrutturale ed attività turistiche);
- ➔ ubicazione esterna al sistema regionale dalle aree protette.



La previsione indicata si traduce, nella formulazione dello strumento di pianificazione urbanistica in un **indirizzo progettuale**: *“realizzare un’area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell’asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l’obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell’intorno”* ed in una serie di **disposizioni vincolanti** che prevedono nel dettaglio:

“per la formazione dell’area a servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA) indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0, il PS indica i seguenti criteri localizzativi:

- 1. contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica*
- 2. contiguità con viabilità secondaria di accesso*
- 3. prossimità a viabilità principale di interesse sovracomunale*

All’interno dell’area così definita, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:

- *categorie di intervento: TR*
 - *funzioni ammesse: percorso golfistico omologato (9-18 o più buche) sia privato che aperto al pubblico comprese strutture accessorie e connesse ed A.R.*
 - *superficie complessiva massima d’intervento: mq. 895.000*
 - *incrementi massimi ammissibili:*
 - *superficie lorda di pavimento: mq. 5.000 (esclusa quella destinabile ad Attività ricettive)*
 - *ricettività alberghiera: minimo 100 posti letto;*
- sviluppa inoltre i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell’assetto ambientale, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d’uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In particolare:*
- *per le questioni di tipo idrico dovranno essere realizzate specifiche verifiche sulla disponibilità di acqua rispetto alla quantità richiesta secondo la tipologia di impianto proposta, sulla circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, sulla percolazione ed il drenaggio. Dovranno essere previsti sistemi per il recupero delle risorse compreso l’eventuale reimpiego di acque reflue adeguatamente trattate con abbattimento totale del carico dei nitrati. Il progetto del campo da golf dovrà essere integrato con il progetto dell’impianto di trattamento delle acque sopra descritto e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta;*
 - *per le questioni di tipo ambientale si dovrà garantire la salvaguardia e l’eventuale ricostruzione degli elementi strutturanti il territorio che danno o hanno dato vita alla componente paesaggistico-ambientale del luogo;*
 - *per le questioni attinenti il comparto edilizio si dovrà prioritariamente tendere al recupero del patrimonio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole o le più dettagliate indicazioni che lo stesso RU potrà definire. Qualora sia dimostrata l’impossibilità del riuso dell’edificato esistente ed il sottodimensionamento rispetto alle necessità in base alla tipologia di*

impianto proposto, con il limite delle nuove quantità ammesse, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche caratteristiche della tradizione del contesto, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne, le coperture, i materiali ed i colori dei fronti."

•

Merita ora osservare che nella progettazione del P.S. l'area per servizi al turismo assume un ruolo strategico o di elemento cardine, nel raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del settore turistico-ricettivo, come bene chiarito nella Relazione allegata al P.S. *"La proposta di una vasta area per servizi al turismo è complementare alla risposta che si dà al settore dei servizi che risulta essere poco organizzato. Il PS infatti consente la realizzazione di dotazioni per il tempo libero e lo sport all'interno del comparto costruito, ma risulta necessario disporre di aree ed attrezzature di più ampio respiro. E' per questo che si è indicata la zona che collega la frazione marina con il corridoio infrastrutturale e con il Campeggio Le Capanne, ad ovest del vecchio tracciato della SSI: la previsione di impianti e strutture di tipo temporaneo, ma soprattutto permanenti, in funzione anche del ritorno economico degli investimenti e del prolungamento stagionale, tende a costruire una offerta in grado di soddisfare, nel corso di tutto l'anno, una ampia gamma di domanda ipotizzabile consentendo l'allungamento stagionale e l'interconnessione con forme di turismo non basate principalmente sul balneare (centro ippico, campo da golf, beauty-farm)".*

Sul descritto quadro normativo, si manifesta la necessità di valutare i motivi che, a ormai 7 anni dall'approvazione del P.S., hanno impedito l'effettiva realizzazione dell'intervento. Se si considera infatti che Il Comune di Bibbona si è dotato dell'atto di pianificazione urbanistica generale (R.U.) due anni dopo l'approvazione del P.S., risulta che sono già quasi 5 anni che la previsione rimane in stand by. Le motivazioni da individuare a giustificazione di tale mancata realizzazione dell'intervento possono essere molteplici, da quelle di tipo congiunturale ed economico, a quelle di tipo culturale dovute alla ciclicità ed alle mode. Sia le une, che le altre paiono però non sufficienti a spiegare la mancata attuazione della previsione. Da un punto di vista congiunturale si osserva che il ciclo di stagnazione economica che l'Italia si è trovata ad affrontare negli ultimi anni ha inciso principalmente sulla cosiddetta classe media, mentre la c.d. classe alta che rappresentava il target di riferimento per la struttura in parola, non ha risentito molto del fenomeno. Con riguardo invece agli aspetti culturali ed alle connesse implicazioni sociali ed ai fenomeni che compongono l'universo delle "mode", va rilevato che le strutture di scuola o gara destinate a golf, risultano ottenere un buon successo di pubblico e si osserva come vi sia un positivo

trend di tutti i c.d. sport del lusso (in conseguenza dei fenomeni di natura congiunturale ed economica prima trattati). Ne deriva che le motivazioni per le quali la previsione è rimasta inattuata sono più semplicemente da ricercare in quella che pare oggi una erronea impostazione progettuale formulata dal P.S. che intese “*consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate*”, in virtù della quale si delimitò in maniera netta, il perimetro della prevista area di servizi per il turismo. Lo strumento di pianificazione urbanistica non tenne probabilmente conto in questo caso, delle dinamiche relative alla gestione della proprietà; è infatti plausibile che l'intervento risulti ancora inattuato per effetto della frammentazione della proprietà e della conseguente impossibilità di addivenire alla formulazione di una proposta unitaria da parte dei singoli aventi causa.

Preso atto di quanto esposto e ricordando ancora una volta l'importanza delle aspettative connesse alla previsione in parola (“... *l'allungamento stagionale e l'interconnessione con forme di turismo non basate principalmente sul balneare (centro ippico, campo da golf, beauty-farm)*”) in rapporto alla complessiva progettualità di P.S., risulta necessario procedere a rettifica di tale indirizzo progettuale, individuando un nuovo e più ampio perimetro all'interno del quale procedere alla realizzazione dell'area di servizi per il turismo. La presente variante è quindi formulata a tale specifico scopo e si pone l'obiettivo di individuare un vasto ambito territoriale, interno all'U.T.O.E. di riferimento, la 1.B.2, dove possa essere individuata con l'atto di pianificazione urbanistica generale (R.U.) la definitiva localizzazione dell'area per i servizi per il turismo.

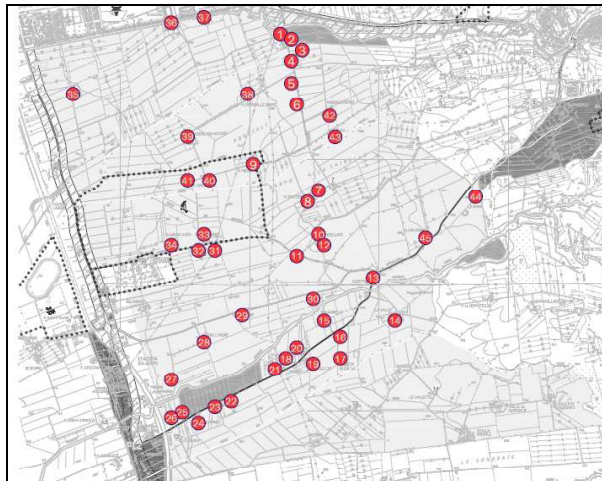
La presente variante non andrà pertanto ad incidere sui contenuti e le prescrizioni vincolanti individuate dall'attuale progettazione di P.S..

2.2 Quadro Conoscitivo, studi e rilevamenti preliminarmente svolti

Al fine di addivenire alla composizione della presente variante si sono integrati e ripetuti alcuni degli studi e dei rilevamenti effettuati per la redazione del P.S. e del successivo R.U.. Allo scopo si precisa che i quadri conoscitivi dello strumento e dell'atto di pianificazione urbanistica devono essere considerati richiamati dalla presente variante come proprio supporto conoscitivo; le analisi successivamente svolte, si aggiungono ad integrazione ed aggiornamento.

Sono allegate alla presente variante, le seguenti analisi conoscitive:

- Schedatura del patrimonio edilizio presente sull'U.T.O.E. a nord della via Campigliese (individuata preliminarmente come limite sud all'analisi delle possibilità di ampliamento dell'area di servizi per il turismo), e denominato Allegato 1 Schede edifici;

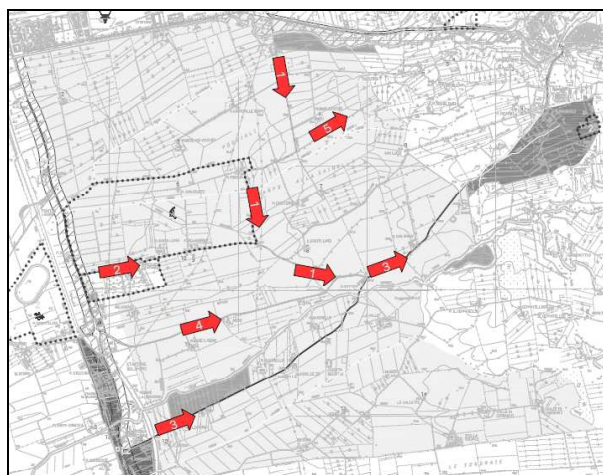


Scheda edificio num. 11	
<p>Localizzazione</p> 	<p>Toponomastica (se presente):</p> <p>Viabilità di accesso: --- Tipologia architettonica: lavatoio in muratura a faccia vista. Destinazione d'uso primaria: lavatoio. Distanza minima da viabilità provinciale o superiore: superiore ai 500ml. Ultimo interventi eccedente la manutenzione realizzato: ---</p> <p>Condizioni della viabilità di accesso (tratto prospiciente): ●●● SUFFICIENTI</p> <p>viabilità bianca con sottofondo omogeneo, si segnalano rilevanti fenomeni di polverizzazione nel periodo estivo.</p> <p>Stato di conservazione della struttura: ● IN STATO DI ABBANDONO</p> <p>segni di degrado apparente, intonaci e muratura in disfacimento, auspicabili interventi di sistemazioni restauro.</p> <p>Edificio storico o sottoposto a specifica tutela: NO</p> <p>Annotazioni: nessuna</p>
	

nelle schede vengono individuati i singoli immobili o di complessi immobiliari, presenti sulla U.T.O.E. (con estratto cartografico e fotografia) e descritti/e: la destinazione d'uso principale, la localizzazione, le condizioni di conservazione della viabilità di accesso, le condizioni di conservazione dell'immobile, eventuali specifiche discipline di tutela previste dall'atto di pianificazione urbanistica generale (R.U.).

A titolo di semplice riepilogo si segnala che sono state redatte allo scopo 45 schede edificio. Successivamente al documento di avvio del procedimento, si è approfondito le analisi di conoscenza del patrimonio immobiliare ricadente nell'ambito della nuova perimetrazione del c.d. CAMPO alla SAINELLA, introducendo prescrizioni per il recupero a fini turistico-ricettivi degli immobili, in funzione della caratterizzazione paesistica da questi indotta sul territorio circostante.

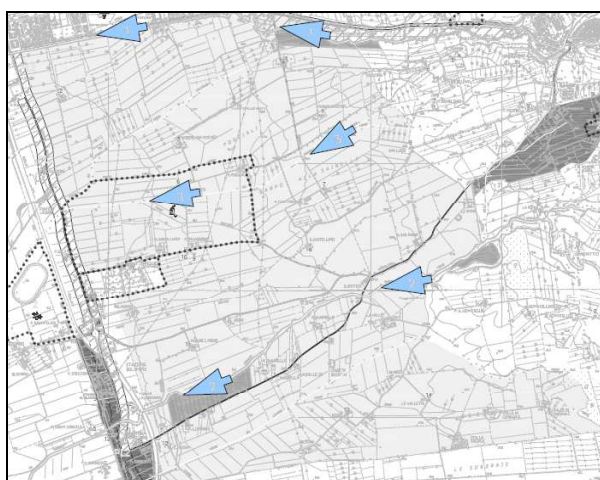
- Schedatura della viabilità di attraversamento principale dell'U.T.O.E., denominato Allegato 2 Schede viabilità;



SCHEDE VIABILITA' N.01 - VIA DEI POGGIALI	
<p>Localizzazione</p>	<p>Denominazione: via dei Poggiali Tipologia: strada bianca. Lunghezza (valore indicativo): oltre 2.5Kml.</p> <p>Carreggiata di larghezza idonea al traffico di due veicoli nel doppio senso alternato: SI lungo quasi tutto il suo percorso, restringimenti nel tratto finale.</p> <p>Condizioni del manto di scorrimento: ●●● SUFFICIENTI mediantemente buone, si segnalano soli fenomeni di polverizzazione dovuti al normale disfacimento dello strato di sottofondo in stabilizzato tipici delle c.d. viabilità bianche.</p> <p>Canalite laterali: ● ASSENTI assenti lungo quasi tutto il tracciato, o limitate a piccoli avvallamenti.</p> <p>Punti di raccordo con altra viabilità di livello superiore: SI due: con la S.P. della Camminata, incrocio ad angolo retto ben visibile nonostante essenze alberate di alto fusto nella sua prossimità, possibili soluzioni migliorative rispetto all'attuale possono essere realizzate con la realizzazione di una sottovia. Assenza di illuminazione specifica. Con la S.C. Campigliese, raccordo ad angolo acuto sulla direzione di marcia, condizioni di visibilità migliorabili dovute alla presenza di essenze alberate e vegetazione ripariale sul lato sinistro; non illuminato.</p>
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO	
<p>Raccordo con la S.P. Camminata</p>	<p>Raccordo con la S.C. Campigliese</p>

nelle schede sono analizzati i principali percorsi di attraversamento dell'U.T.O.E e descritta/e: la lunghezza, la larghezza della carreggiata, le condizioni di conservazione del manto di scorrimento, la presenza e lo stato di conservazione delle canalette laterali di scolo, gli eventuali punti di raccordo con viabilità di livello superiore. Sono state escluse dal Q.C. del documento di approvazione le schede relative alla viabilità non interessata dalla variante.

- Schedatura dei principali elementi idrografici presenti sull'U.T.O.E., denominato Allegato 3 Schede corsi d'acqua;



SCHEDA N. 10/13 - FOSSE DEI POGGIALI	
<p>Denominazione: Fosse dei Poggiali Lunghezza (tratto in U.T.O.E.): circa 2,8 Km</p>	
<p><i>Giudizio sintetico sulle condizioni manutentive generali:</i> SCARSE in particolare nella parte nord, zona Campo alla Sainella; rilevati fenomeni di secca estiva. <i>Giudizio sintetico sulle condizioni manutentive degli argini:</i> SCARSE nella parte nord spesso sono stati eliminati o ridotti dall'attività agricola.</p>	
<p><i>Strutture stradali di superamento (nella U.T.O.E.):</i> solo uno in realtà lungo via dei Poggiali, sono rilevabili dei passi a guado per l'accesso alla zona dei Doccioni (vedi ultima immagine).</p>	

Nelle schede sono analizzati i principali corsi d'acqua censiti sull'U.T.O.E. e descritta/e: la lunghezza, le condizioni manutentive, le strutture stradali di superamento.

2.3 La presente variante ed il PIT (I)

La previsione dell'area per servizi per il turismo (CAMPO alla SAINELLA), si inserisce in un ambito territoriale individuato dal PIT come parte del nel patrimonio “collinare” della Toscana, trattato agli art. 20, 21 e succ. dell'Allegato 2 Disciplina, del PIT. Pur ricordando che la variante in oggetto non modifica o inserisce alcuna nuova previsione di intervento sul territorio comunale, ma si limita a modificare la perimetrazione nella quale il R.U. andrà a localizzare l'area per servizi per il turismo, a parità di carico antropico (SLP, carico urbanistico, ecc...), si osserva che l'art. 21, comma 1 del citato PIT prevede:

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale, in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio (ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14) e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che ne disciplina la tutela, prevedono interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il “patrimonio collinare” di cui al comma 2 dell'articolo 20, ovvero interventi di nuova edificazione che ad esso possano attere, alle seguenti condizioni:

La presente relazione procederà quindi ad effettuare verifica puntuale delle condizioni previste dalla lett. a. alla lett. f. del comma 1 dell'art.20:

[...]¹

*

b. la verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi interventi;

L'area per servizi per il turismo, sulla cui previsione la presente variante al P.S. risulta incidere per la sola modificazione dell'area di inserimento, è finalizzata al raggiungimento di tre obiettivi:

- Lo spostamento verso le zone interne, del carico turistico incidente sul territorio comunale, oggi concentrato nell'ambito costiero prospiciente l'abitato della frazione di Marina di Bibbona.
- La progressiva qualificazione di tutte le strutture ricettive presenti sul territorio comunale, attraverso due azioni strategiche:
 - attrazione di una fascia di clientela con tendenziale alta propensione alla spesa, derivante dalla realizzazione di impianti ricreativi legati agli sport del c.d. lusso (nel caso di specie, un campo da golf);
 - realizzazione di una nuova struttura ricettiva legata al campo da golf (per la quale si prevede gestione unitaria), con requisiti qualitativi non inferiori a quelli

1 La lett. a del comma 1 dell'art.20, prevede la verifica della funzionalità strategica complessiva della previsione da effettuare in relazione anche alle conclusioni delle verifiche di cui alle lett. successive. Nella nostra analisi è quindi analizzata come punto di chiusura, al termine del capitolo.

necessari all'acquisizione delle 4 stelle. Tale previsione risulta parte di una serie di prescrizioni del vigente P.S. finalizzate al miglioramento del sistema ricettivo presente sul territorio comunale, che intervengono sulla dimensione dell'offerta di servizi di alta qualità (come nel caso di specie); o nell'induzione alla qualificazione di servizi già esistenti; valga la pena citare le prescrizioni di cui all'art. 21 della Tavola C del P.S. , in relazione alle condizioni per l'ampliamento delle strutture esistenti.

- L'allungamento della stagione turistica attraverso la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive atti ad uno sfruttamento annuale, a cui poter legare iniziative di promozione del territorio durante i 12 mesi dell'anno.

La mancata realizzazione di tale obiettivo strategico, potrebbe quindi comportare uno sviluppo disomogeneo del sistema-territorio di Bibbona ed un suo eccessivo condizionamento alle c.d. dinamiche di stagionalità, proprie del turismo balneare.

Nell'ambito della V.E.A. saranno posti adeguati indicatori per la verifica degli effetti attesi.

*

c. la verifica concernente la congruità funzionale degli interventi medesimi alle finalità contemplate nella formulazione e nella argomentazione dei "metaobiettivi" di cui ai paragrafi 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del presente PIT;

I metaobiettivi indicati al 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del P.I.T. sono relativi a "integrare e qualificare la Toscana come città policentrica" e "sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana".

In relazione alla verifica della congruità della presente variante con questi metaobiettivi, emerge pacificamente l'estraneità relativa all'oggetto con il metaobiettivo di cui al 6.3.2, relativo alla gestione del comparto industriale. La variante in oggetto risulta infatti incidere sul sistema turistico-ricettivo con effetti indotti auspicati sul sistema commerciale del territorio comunale. E' quindi da intendere superato, per ininfluenza con gli obiettivi e gli argomenti di cui al metaobiettivo del 6.3.2, il controllo di congruità.

Con riguardo al metaobiettivo 6.3.1, si segnala che la realizzazione dell'intervento c.d. CAMPO alla SAINELLA, risulti ininfluente in rapporto ad una gestione regionale del comparto turistico-ricettivo, per la scarsa rilevanza del dimensionamento attribuito dal P.S. alla struttura ricettiva in questo prevista. Si ricorda infatti che per l'U.T.O.E. 1B2 sono stati individuati quale carico urbanistico assentibile dal P.S., un massimo di "220 posti letto di cui non più di 150 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero".

*

d. la verifica relativa alla coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi di cui si avvale la formulazione propositiva di detti interventi per motivare la loro attivazione, rispetto alle finalità, agli argomenti e agli obiettivi che i sistemi funzionali - come definiti nel paragrafo 7 del Documento di Piano del presente PIT - adottano per motivare le strategie di quest'ultimo;

L'analisi procederà singolarmente sui singoli sistemi funzionali:

- **ATTRAZIONE ED ACCOGLIENZA**

Richiamando quanto detto per la lettera b., si evidenzia come la strategia prodotta dal P.S. vigente, con la previsione dell'area per servizi per il turismo sia compatibile con la formulazione del sistema funzionale individuato dal PIT e di cui sotto portiamo estratto:

Sia che si tratti di facilitare aggregazioni territoriali e reti di interscambio fra luoghi della produzione e della ricerca, sia che si tratti di pianificare e progettare luoghi per un turismo più sostenibile e più qualificato, sia che si tratti di facilitare l'arrivo, la permanenza e l'impiego di "cervelli" e "capitali" che vogliono operare in regione; in tutte queste azioni una cultura di governo del territorio favorevole allo sviluppo può essere di sostegno a questi processi.

Nell'estratto riportato, si evidenzia l'obiettivo di riqualificare il territorio, attraverso il miglioramento dei servizi e del sistema turistico (come nel nostro caso), attraendo quegli investimenti che inducono effetti virtuosi, su tutte le attività di un sistema comune che è parte del più ampio sistema regione.

- **TOSCANA DELLE RETI**

L'intervento in esame non incide sul sistema delle reti regionale. La nuova perimetrazione conferma i requisiti localizzativi posti dal vigente P.S., in particolare, la contiguità con attività ricettive esistenti ed il collegamento con la viabilità sovracomunale. L'intervento si dovrà in ogni caso accompagnare ad opere di sistemazione e/o razionalizzazione delle c.d. viabilità vicinali di interesse locale e di uno o più punti di raccordo tra la viabilità vicinale citata e la viabilità sovracomunale.

- **TOSCANA DELLA QUALITA' E DELLA CONOSCENZA**

L'intervento come specificato nel paragrafo relativo alla lett. b. mira alla qualificazione dell'offerta di servizi ed attrezzature per il turismo ed il tempo libero presenti sul territorio comunale; il miglioramento qualitativo del sistema turistico ricettivo è quindi obiettivo e motivazione della presente variante.

- **TOSCANA DELLA COESIONE SOCIALE E TERRITORIALE**
(non interessato)

*

e. la verifica della congruità degli interventi in parola ai fini della promozione o del consolidamento di attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative rispetto all'insieme di opportunità imprenditoriali, lavorative, conoscitive e formative che l'economia e la società toscane possono offrire, con particolare riferimento allo sviluppo della ricerca scientifica e delle applicazioni tecnologiche nelle attività agro-silvo-pastorali;

La presente variante al P.S., pur non introducendo previsione di un nuovo intervento o attività sul territorio comunale, migliora i termini di fattibilità economica relativi alla realizzazione del campo da Golf. Tale impianto rappresenta una elemento di novità e qualificazione del comparto ricettivo e ricreativo del comune di Bibbona, ponendosi come occasione di qualificazione non solo del sistema turistico, ma anche di promozione di tutto il sistema comune. Si ritiene pertanto superata la verifica di congruità.

*

f. la verifica in ordine alla rispondenza di detti interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione o razionalizzazione o adeguamento organizzativo o tecnologico di produzioni di beni e servizi o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali o distrettuali di area vasta e delle funzioni che vi sono associate.

Il criterio non è pertinente all'attività in oggetto.

CRITERIO CONCLUSIVO, lett. a:

a. la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e – preventivamente – mediante l'accertamento della soddisfazione contestuale dei requisiti di cui alla lettere successive del presente comma;

La realizzazione della previsione del c.d. CAMPO alla SAINELLA, riveste nell'ambito della progettazione del vigente Piano Strutturale un ruolo strategico e funzionale al raggiungimento di una pluralità di obiettivi. Basti richiamare a mero titolo esemplificativo, quanto detto in precedenza in relazione alla lett. b, relativa gli effetti attesi sul sistema turistico e ricettivo.

L'importanza strategica dell'intervento oggi, come alla data di approvazione del vigente Piano Strutturale, non deve però essere letta, limitatamente agli aspetti inerenti il solo turismo. Essa infatti realizzerà occasione di promozione di tutto il sistema economico locale, inducendo inevitabilmente una spinta alla qualificazione di tutto il sistema comune, con particolare riguardo al settore del commercio. Inoltre la visibilità del territorio comunale, indotta dalla presenza del campo da golf, risulterà produrre opportunità per la valorizzazione delle produzioni agricole locali; al fine merita ricordare che nell'ambito del territorio comunale transita la c.d. STRADA DEL VINO che congiunge il territorio comunale di Bibbona con quello di Bolgheri e Castagneto Carducci.

L'insieme di tali effetti contribuirà slegare il sistema commerciale del comune dalle attuali dinamiche stagionali, legate al turismo balneare, e valorizzare contestualmente le risorse ambientali presenti nell'entroterra Comunale, oggi distanti dal baricentro dei flussi turistici che transitano sul territorio, per l'assenza di strutture di collegamento e raccordo tra la fascia costiera e l'area collinare del Comune.

La evidenziata funzionalità dell'intervento al soddisfacimento di obiettivi relativi al miglioramento del sistema economico, ma anche culturale (ove si evidenzino le possibilità indotte dall'opera per la valorizzazione delle tradizioni o delle citate produzioni tipiche locali), non andrà in ogni caso a confliggere con la necessità di procedere alla tutela ed alla valorizzazione degli aspetti ambientali e paesistici dell'area di suo inserimento o del contesto generale ove si andrà a collocare.

Si ricorda in proposito che si prevedono ai fini della sua realizzazione, una serie di prescrizioni che garantiscono un suo corretto inserimento ambientale, tra le quali si ricorda le prescrizioni relative al: recupero del patrimonio edilizio esistente; tutela della vegetazione ripariale, divieto di uso di essenze vegetali non autoctone; mantenimento di corretto assetto di regimazione idraulica ed agricola; ecc..

2.3 La presente variante ed il PIT (II)

In rapporto alle ulteriori e diverse prescrizioni poste dal PIT in relazione al patrimonio collinare, si osserva che l'attuale previsione dell'intervento dell'area attrezzata per servizi per il turismo, risulta già nell'attuale formulazione compatibile con il nuovo quadro normativo. Risultano però opportune alcune modifiche alla formulazione vigente al fine di meglio chiarire o esplicitare alcune delle prescrizioni per la sua realizzazione.

A seguito si riporta lo stato sovrapposto della norma di PS, “*ART.19 UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale*” cui a margine sono poste le note d'ufficio in merito alle modifiche realizzate.

ART.19 UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale

Descrizione

E' costituita dalla vasta porzione di pianura produttiva centrale che si sviluppa verso Sud, dal Fosso della Madonna, senza soluzione di continuità, nel territorio comunale di Castagneto C.cci. L'uso agricolo del territorio è qui decisamente prevalente connotando la prevalente ruralità dell'area che sta volgendo, nella parte meridionale, verso una discreta specializzazione dell'offerta di prodotti della terra. In merito alle colture si ha una prevalenza di seminativi semplici. Significativo è il contatto con il Corridoio Infrastrutturale (UTOE 1D) che ha comportato storicamente l'inserimento di attività di comparti produttivi e funzionali diversi da quello agricolo, principalmente legati alla mobilità ed al turismo (la presenza di attività ricettive e per la ristorazione, e del Campeggio Le Capanne, ne sono una evidente conferma). Il PS intende garantire il mantenimento della tradizione, degli assetti rurali e degli aspetti paesistici di questa area che pur non presenta elementi ambientali di forte rilevanza. In funzione della localizzazione e della caratterizzazione funzionale di questi spazi territoriali, mista tra turistica ed agricola, il PS intende prevedere la realizzazione di un'area per servizi per il turismo al fine di riqualificare il sistema ricettivo comunale ed indurre uno spostamento dei flussi turistici (prevalentemente incidenti sulla fascia costiera), verso l'interno del territorio. Tale intervento dovrà prevedere uno sfruttamento e/o una funzionalità delle attrezzature previste a carattere annuale, al fine di consentire un allungamento della c.d. stagione turistica e di slegare il sistema ricettivo dalla sua prevalente connotazione "balneare". Tale intervento contestualmente dovrà produrre una qualificazione dell'area di inserimento ed in ogni caso non incidere negativamente sui valori paesaggistici ed ambientali presenti. Tuttavia, per la particolare ubicazione ed in funzione delle considerazioni prima svolte, il PS ritiene essenziale, ai fini di un corretto ed equilibrato sviluppo di comparti logistico-produttivi (del turismo e del tempo libero) consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate, senza comportare una significativa mutazione dell'assetto paesaggistico e funzionale dell'area.

L'area è interessata da numerose presenze archeologiche (si veda la carta archeologica del territorio comunale di Bibbona - 1995 - redatta dalla Soprintendenza archeologica della Toscana con la Cooperativa archeologica -Firenze ed il Gruppo archeologico della bassa Val di Cecina) e pertanto l'intera UTOE assume anche rilevanza di interesse archeologico.

Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG

a: indirizzi

- favorire il mantenimento ed il potenziamento della attività agricola, indirizzi colturali tradizionali, biologici e di integrazione produttiva fra le colture
- tutelare e valorizzare le aree di interesse archeologico, favorire la fruizione degli scavi archeologici e dei reperti una volta portati alla luce e posti in sicurezza
- valorizzazione, ripristino e/o inserimento di impianti arborei e arbustivi tipici, singoli o in filari in funzione del potenziamento dell'equipaggiamento naturale dell'agrosistema
- condizionamenti al recupero del patrimonio edilizio in esubero per gli edifici di grandi dimensioni (superiori a mc. 3.000 per singolo edificio e/o complessi di edifici)
- realizzare un'area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell'asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l'obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell'intorno. Tale previsione dovrà prevedere opere o impianti il cui utilizzo sia indipendente dalle c.d. dinamiche di stagionalità (dovranno essere utilizzabili e funzionali, durante tutti i 12 mesi dell'anno).
- messa in sicurezza del territorio
- costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici

Si è qui riformulata la presentazione iniziale dell'intervento, sottolineando gli obiettivi per cui fu apposta la previsione e ponendo una prescrizione generale di tutela e conservazione dei valori ambientali e paesistici dei territori da questa interessati

Si sottolinea ancora la funzione strumentale della previsione con l'obiettivo di allungamento della stagione balneare, prima assente nell'art.19.

●
b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR5/95)

- area a prevalente funzione agricola produttiva

- categoria d'intervento prevalente: TV
 - destinazione d'uso prevalente: Attività Agricola
 - nuovi posti letto per A.R.: 220 di cui non più di 150 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero
 - l'attività agrituristica non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività
 - per le costruzioni esistenti sono consentite destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, comprese funzioni riconducibili al comparto turistico. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici esistenti fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo. Le funzioni riconducibili al comparto turistico dovranno comunque risultare assolutamente complementari e secondarie rispetto a quelle principali agricole relativamente all'area di riferimento e gli interventi conseguenti, sempre soggetti a Piano Attuativo, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrue porzioni territoriali che il RU definirà anche in termini dimensionali.
 - sono consentiti interventi edilizi, limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC, realizzabili solo lungo la viabilità esistente con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente
 - è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
 - ai fini del recupero dell'edilizia rurale non residenziale di grandi dimensioni in esubero, il RU, con lo strumento dei Piani Attuativi preventivi, definisce gli interventi consentiti anche in merito alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione e recupero delle volumetrie (comunque nel limite del valore minimo fra la volumetria esistente e la volumetria derivante dalla superficie lorda di pavimento moltiplicata per una altezza virtuale di ml. 3,00), sviluppa i necessari approfondimenti individuando gli interventi e la tipologia dei medesimi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. Per le destinazioni d'uso si considerano compatibili, oltre a quelle riconducibili al comparto turistico, anche strutture produttive per il settore agricolo (trasformazione di prodotti, stoccaggio, ecc.); il RU comunque potrà indicare anche, caso per caso, destinazioni diverse purché ritenute compatibili a livello ambientale.
 - per la formazione dell'area a servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA) indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0, il PS indica i seguenti criteri localizzativi:
 - contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica
 - contiguità con viabilità secondaria di accesso
 - prossimità a viabilità principale di interesse sovracomunale
- All'interno dell'area così definita, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:
- categorie di intervento: TR
- funzioni ammesse: percorso golfistico omologato (9-18 o più buche) sia privato che aperto al pubblico comprese strutture accessorie e connesse ed A.R.
- superficie complessiva massima d'intervento: mq. 895.000
- incrementi massimi ammissibili:
- superficie lorda di pavimento: mq. 5.000 (esclusa quella destinabile ad Attività ricettive)
 - ricettività alberghiera: minimo 100 posti letto;
- sviluppa inoltre i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto ambientale, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In particolare:

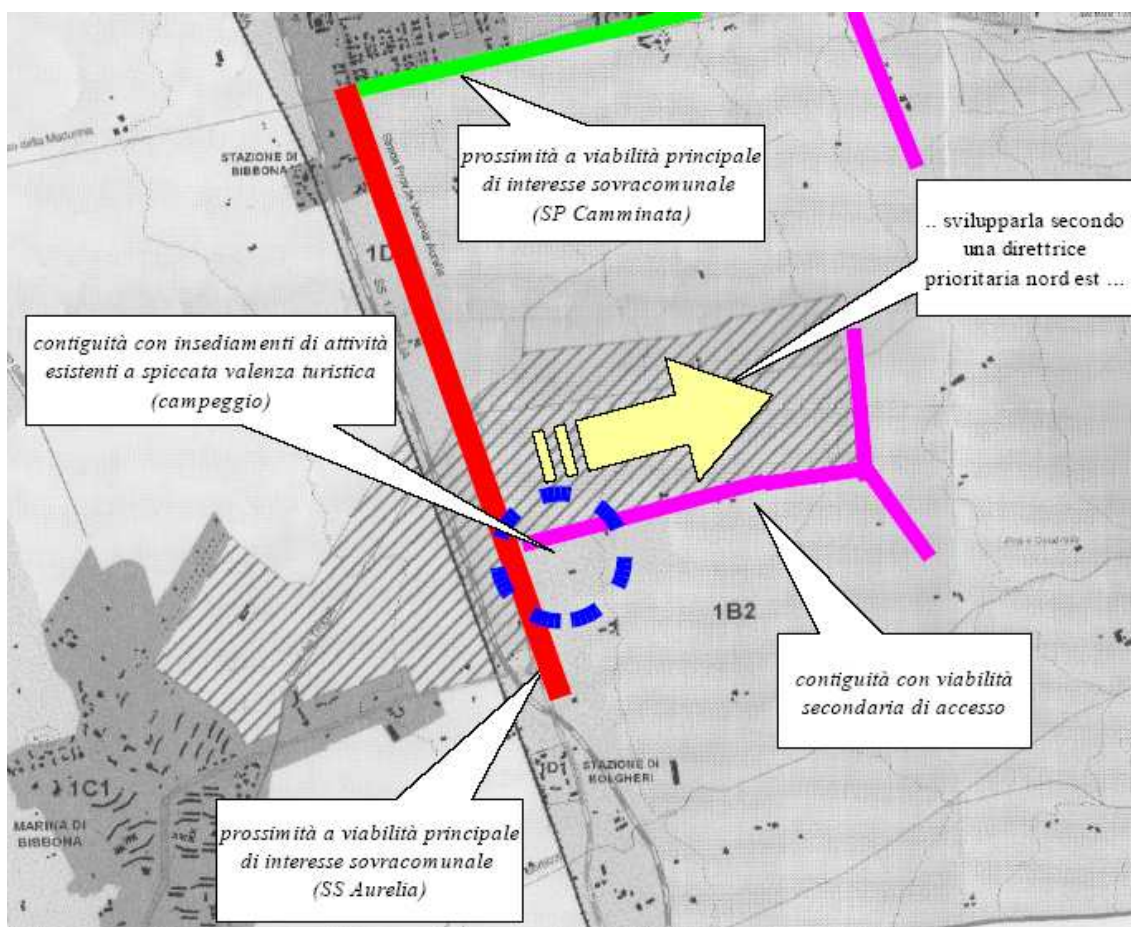
<p>●</p> <p>per le questioni di tipo idrico dovranno essere realizzate specifiche verifiche sulla disponibilità di acqua rispetto alla quantità richiesta secondo la tipologia di impianto proposta, sulla circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, sulla percolazione ed il drenaggio. Dovranno essere previsti sistemi per il recupero delle risorse compreso l'eventuale reimpiego di acque reflue adeguatamente trattate con abbattimento totale del carico dei nitrati. Il progetto del campo da golf dovrà essere integrato con il progetto dell'impianto di trattamento delle acque sopra descritto e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta;</p> <p>per le questioni di tipo ambientale, pur non essendo individuate particolari situazioni di degrado nell'area in esame, il Piano Particolareggiato dovrà garantire la salvaguardia e l'eventuale ricostruzione degli elementi strutturanti il territorio che danno o hanno dato vita alla componente paesaggistico-ambientale del luogo, recuperando o favorendo il recupero, di un corretto assetto agrario ed idrogeologico.</p> <p>potrà essere ammesso solo l'uso di essenze vegetali autoctone e/o già presenti nell'area di intervento. Non sarà ammesse delimitazioni che impediscano i normali movimenti della fauna locale. Dovrà essere escluso qualsiasi intervento di riduzione o eliminazione della vegetazione ripariale esistente.</p> <p>la progettazione degli spazi aperti dovrà costituire l'elemento principale del Piano Particolareggiato. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.</p> <p>per le questioni attinenti il comparto edilizio si dovrà prioritariamente tendere al recupero del patrimonio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole o le più dettagliate indicazioni che lo stesso RU potrà definire. Nella definizione delle singole prescrizione di intervento sull'edificato esistente, per la realizzazione di strutture accessorie o connesse all'intervento del CAMPO ALLA SAINELLA il R.U. dovrà considerare cogente quanto indicato nelle schede del patrimonio edilizio, riportate in Allegato I <i>"Prescrizioni per il recupero come strutture accessorie o connesse al golf"</i>, <i>"Impianti a rete prescrizioni relative"</i>. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del riuso dell'edificato esistente ed il sottodimensionamento rispetto alle necessità in base alla tipologia di impianto proposto, con il limite delle nuove quantità ammesse, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche caratteristiche della tradizione del contesto, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne, le coperture, i materiali ed i colori dei fronti. Nella realizzazione degli interventi qui trattati dovranno essere adottate tecniche di edilizia sostenibile come previste dall'art.145 della L.R.T. 1/2005</p> <p>il R.U. dovrà prevedere per la realizzazione dell'intervento, la sistemazione e l'adeguamento della viabilità di accesso alla struttura.</p> <p>Il R.U. potrà prevedere per la realizzazione dell'intervento, la sistemazione e l'adeguamento dei punti di raccordo di via dei Poggiali con la S.P. Camminata e di via della Capanne con la via S.S. Aurelia. Potrà altresì prevedere la sistemazione di ulteriori percorsi secondari di accesso ed attraversamento dell'U.T.O.E dove questi risultino interessati dall'intervento.</p> <p>Il R.U. dovrà prevedere la gestione unitaria del complesso realizzato e prevedere limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati con finalità turistico ricettive (ad esempio la sottoscrizione di atti d'obbligo che impegnino il privato al mantenimento della destinaione d'uso per un periodo non inferiore a anni 20).</p> <p>- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi</p> <p>- gli interventi per la formazione di attività riconducibili al comparto turistico comporteranno comunque la realizzazione di opere ambientali o paesaggistiche e/o la imposizione di vincoli di destinazione agraria che il RU definirà</p> <p>- gli interventi previsti relativi ad opere paesaggistiche ed ambientali sono prioritari alla attuazione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ed alla applicazione di Regolamenti comunitari;</p>	<p>Dalle analisi effettuate alla data di redazione del PS, o in fase successiva, non sono emerse situazioni di degrado; Il R.U. dovrà quindi prevedere che contestualmente all'opera in realizzazione, siano migliorate le performance del sistema agrario ed idrogeologico.</p> <p>Nella realizzazione della variante si è voluto introdurre norme di tutela del paesaggio e della fauna locali, che hanno indotto l'Amministrazione a richiedere la redazione di un apposito elaborato per la progettazione delle opere a verde e prescrizioni sulla sistemazione dei fondi e sulla tutela della c.d. vegetazione ripariale.</p> <p>Le prescrizioni per il recupero a fini turistico-ricettivi (strutture accessorie o connesse all'intervento di cui al CAMPO alla SAINELLA), del patrimonio edilizio esistente, risultano richieste dalla Regione Toscana.</p> <p>Il riferimento all'edilizia sostenibile, prima non espresso, rientra nel procedimento di allineamento dello strumento urbanistico con il nuovo PIT. In tale ottica va identificata anche la previsione relativa all'obbligo di gestione unitaria e alla tutela delle destinazioni d'uso.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - individuazione e regolamentazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici relativamente ai Fossi della Madonna, dei Poggiali, dei Sorbizzi e del Livrone. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna limitatamente ai tratti interessati dalla L 431/85, lettera C – FIUMI, e indicati nella Tav 02 di PS. Per queste aree valgono le disposizioni di cui all'art.6 relativamente agli ambiti A1. La disciplina degli interventi consentiti dovrà dettare disposizioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche presenti. (I) - è vietata la modifica delle sezioni e del tracciato dei fossi di scolo se non previsti da specifici progetti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di esondazione - è vietata la chiusura di strade anche private riconducibili a tracciati storici. Il RU predisporrà adeguati strumenti per favorire la riapertura della viabilità anche privata chiusa - il RU, fatta salva la vocazione e destinazione agricola dei terreni, tutelerà la preservazione degli elementi di interesse archeologico presenti anche nel sottosuolo definendo modalità comportamentali e procedurali anche per particolari attività agrarie, consentendo anche modifiche morfologiche del territorio purché finalizzate a specifici progetti di scavo e sistemazione-fruizione delle aree stesse - per le casse d'esondazione intervenire secondo le indicazioni e le progettazioni definite di concerto con l'Ufficio del Genio Civile e la Provincia di Livorno. 	<p>(1) <i>La parte relativa alla gestione della tutela paesistica degli ambiti ricadenti nella fascia di 150ml dagli argini dei fiumi, sottoposti alla L.431/85, è stata ridefinita con variante al P.S. in itinere, adottata con Del. C.C. n.69 del 28 novembre 2007</i></p>

2.4 Elementi fermi nella ripermimetrazione

In considerazione della disciplina urbanistica vigente, si osservano preliminarmente alcuni punti fermi nell'ambito della possibile ridefinizione del perimetro dell'area di servizi per il turismo. Il P.S. individua con il citato indirizzo progettuale *“realizzare un'area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell'asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l'obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell'intorno”*, la necessità di mantenere la previsione collegata a ovest con il sistema infrastrutturale di collegamento del c.d. asse Marina di Bibbona – territorio interno; ed ancora di svilupparla secondo una direttrice prioritaria nord est, al fine di indurre una progressiva delocalizzazione del carico turistico nell'interno del territorio comunale, favorendo uno sviluppo equilibrato del settore in un'area più ampia, rispetto a quella costiera.

Sono prescritte inoltre, ai fini localizzativi, le seguenti disposizioni vincolanti: *“contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica; contiguità con viabilità secondaria di accesso; prossimità a viabilità principale di interesse sovra comunale”*.



2.5 Procedura di ridelimitazione

Si esclude, già in questa fase iniziale, la completa riallocazione della previsione; il posizionamento del corridoio per attrezzature turistiche lungo il margine nord di via dei Melograni, via che congiunge la frazione di Marina di Bibbona con la via Aurelia, fu effettuato al fine di ottenere una modificazione del baricentro dei flussi turistici verso le zone interne del territorio comunale. Una completa riallocazione della previsione, comporterebbe il venire meno di tale funzione e porrebbe in crisi la complessiva progettualità di Piano Strutturale.

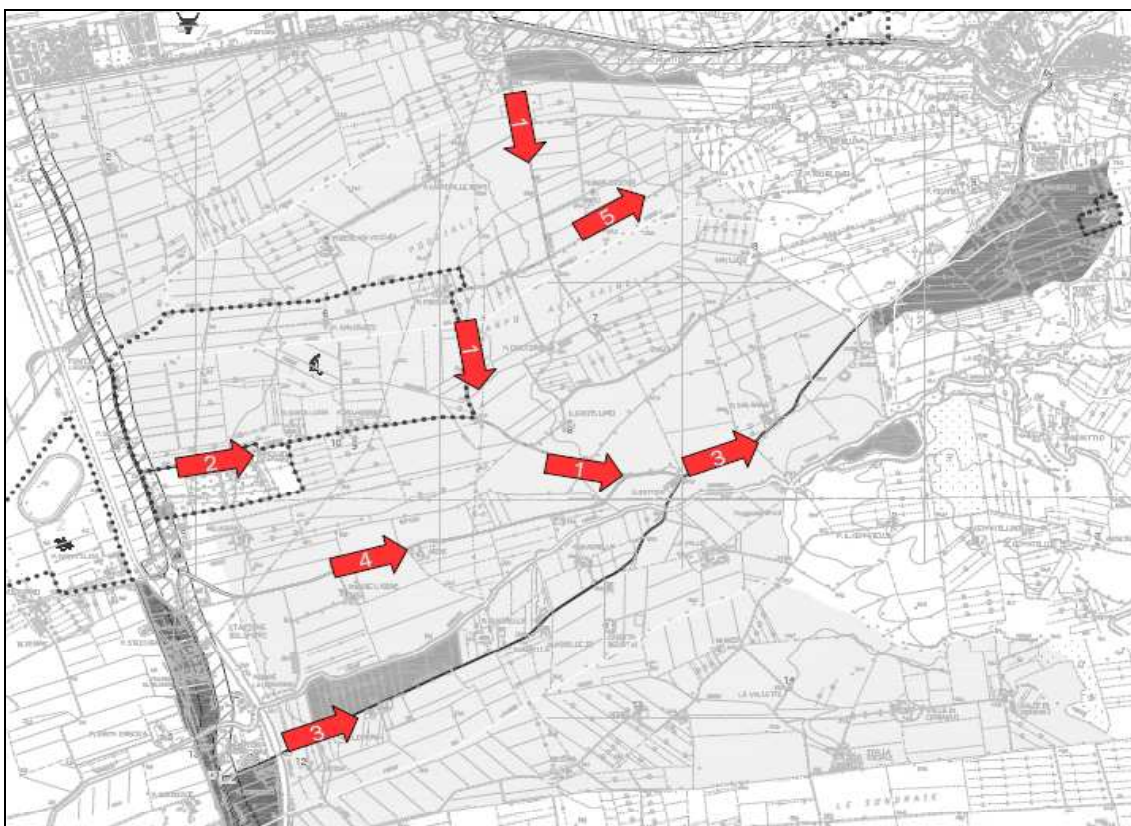
Si sceglie quindi di procedere all'ampliamento dell'area per attrezzature turistiche.

Va osservato che tenendo ferma l'attuale delimitazione dell'area per attrezzature per il turismo, e confermando quindi lo sbocco lungo la via Aurelia, in prossimità del campeggio esistente, si soddisfano già due dei parametri prescritti dal Piano Strutturale per la sua realizzazione, la prossimità ad una viabilità di interesse sovra comunale e la contiguità con attività ricettive esistenti.



Detto questo e sottolineando quindi che si procederà all'ampliamento, senza modificare i parametri dimensionali e/o le prescrizioni realizzative dell'intervento, si valutano ora le singole possibilità presenti sul territorio per la realizzazione della nuova perimetrazione.

Nello sviluppo delle valutazioni per l'ampliamento dell'area, si dovrà tener conto principalmente dei due residui parametri di Piano Strutturale: la direttrice di sviluppo nord-est e la contiguità con la viabilità secondaria di interesse.



In relazione alla viabilità secondaria, si consideri l'immagine qui sopra riportata, relativa alla schedatura della viabilità di attraversamento dell'U.T.O.E 1B2, realizzata sulla base delle cartografie di Reg. Urbanistico (di migliore livello di dettaglio rispetto alla cartografia di Piano Strutturale).

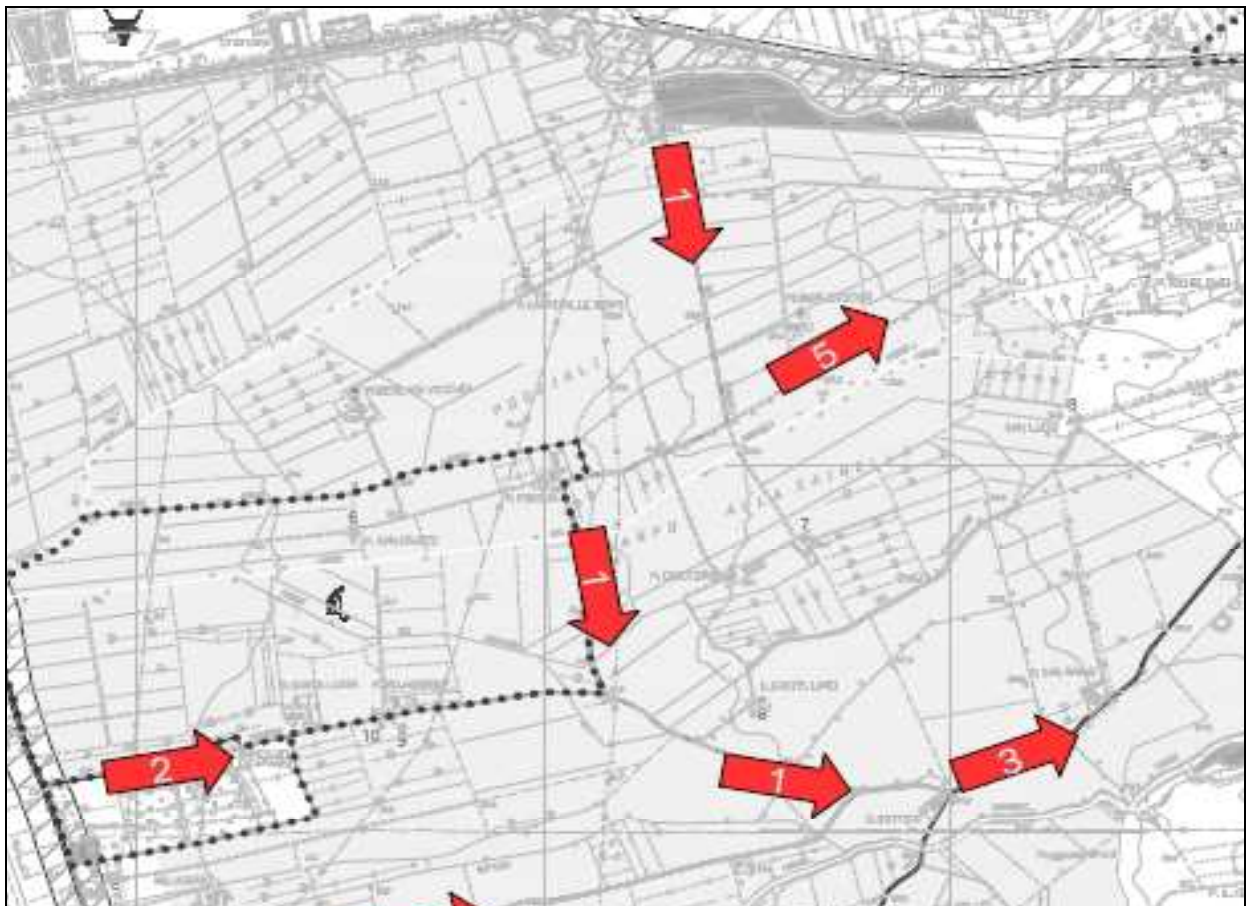
Secondo l'attuale delimitazione dell'intervento, sono interessate dalla previsione: via dei Poggiali, per un piccolo tratto che definisce il confine est dell'intervento; e via delle Capanne, che ne rappresenta invece il confine sud. Pur rimandando all'Allegato 2, per una attenta valutazione dei due tracciati stradali, va considerato che l'incidenza della previsione, sulla viabilità secondaria di attraversamento dell'U.T.O.E 1B2, potrebbe essere migliorata. In particolare si evidenzia un limitato interessamento dei percorsi secondari censiti ed un solo sbocco sulla viabilità di interesse sovra comunale. Si osserva poi che l'incidenza della previsione su via dei Poggiali, è assolutamente marginale, essendo interessata solo per un tratto estremamente limitato.

Allo stato attuale quindi tutto il flusso veicolare che verrà indotto dalla previsione, risulterebbe caricato su via delle Capanne. Tale viabilità (ivi comprese le strutture di raccordo con la viabilità sovra comunale) risulta però presentare critiche condizioni manutentive e strutturali per il

soddisfacimento di tale funzione; in particolare si segnala un insufficiente dimensione della sede stradale e le scarse condizioni manutentive del tracciato (vedi Allegato 2).

Risulta pertanto, utile nell'ambito dell'ampliamento della previsione, procedere a ricomprendere al suo interno maggiori tratti di viabilità secondaria, al fine di distribuire su più tracciati il flusso veicolare indotto dalla struttura. Un migliore e più ampio sfruttamento della viabilità di attraversamento dell'U.T.O.E. 1B2, consentirà inoltre di poter individuare ulteriori punti di collegamento con viabilità di interesse sovra comunale e favorire il recupero e la sistemazione (o l'adeguamento), di ulteriori percorsi secondari.

In particolare in rapporto alla direttrice nord-est, prescritta per lo sviluppo dell'area per attrezzature per il turismo dal Piano strutturale, si evidenzia qui la possibilità di procedere ad interessare, per maggiori tratti, la citata via dei Poggiali e risalire in direzione nord-est appunto lungo il Fosso del Castellaro fino a San Luigi.



Si definirebbe in questo modo un nuovo limite sud dell'area per servizi per il turismo. L'utilizzo di diversi elementi lineare, per l'individuazione del confine sud della previsione, pare non pertinente; in quanto si andrebbe a modificare l'asse di sviluppo nord-est, specificatamente

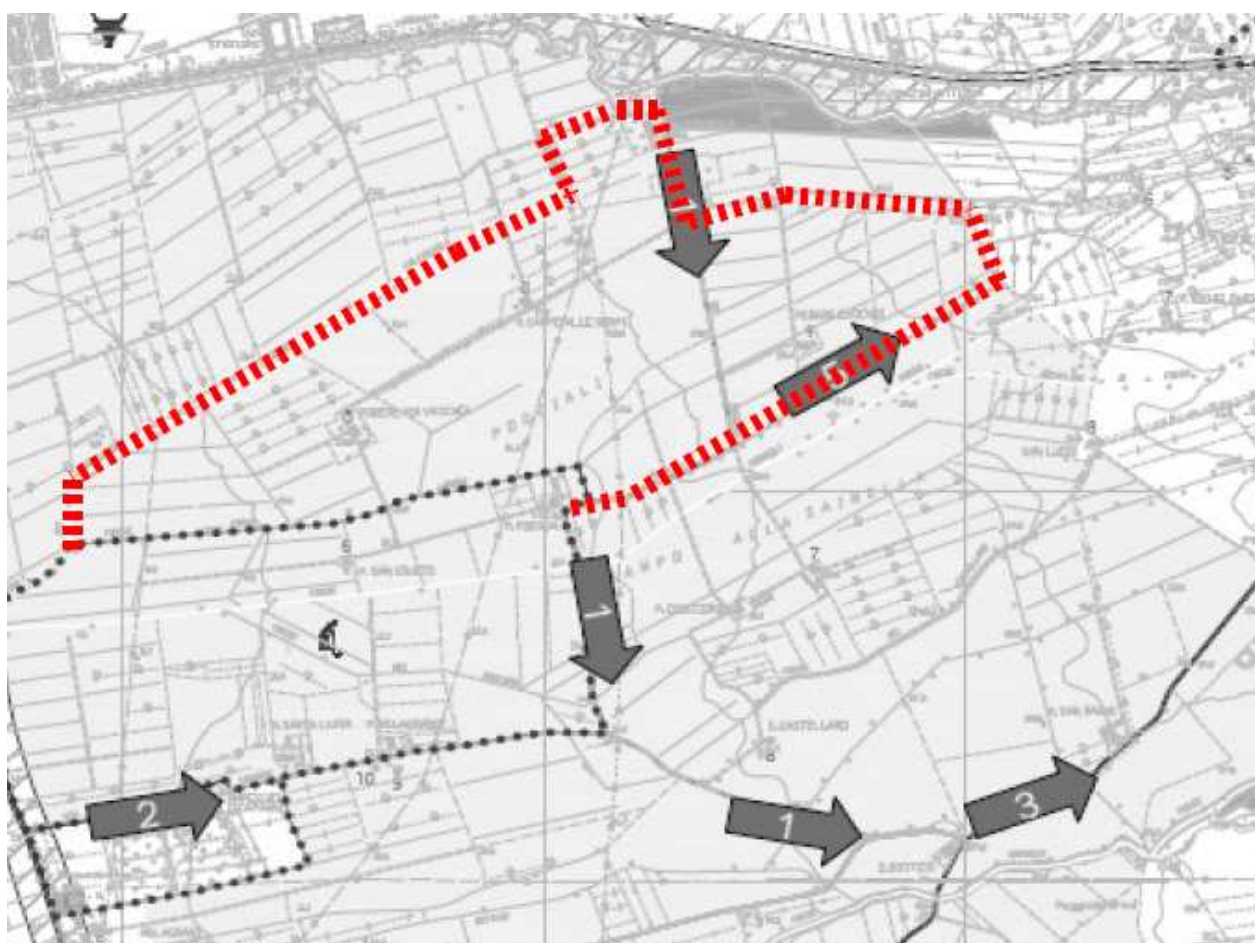
prescritto dal Piano Strutturale, o non ricomprendere nella previsione sufficienti tratti di percorsi secondari di attraversamento dell'U.T.O.E.

Si considera poi utile individuare la nuova perimetrazione dell'area di intervento, estesa fino al limite est, della U.T.O.E. 1B2, in quanto si osserva che in essa sarebbero ricompresi alcuni percorsi e viabilità (es. la viabilità di cui alla Scheda 5 dell'Allegato 1), per i quali, si potrà immaginare una futura sua sistemazione, tale da costituire un nuovo asse stradale di collegamento tra il capoluogo, Bibbona e la via Aurelia,. Tale tracciato potrà sopperire alle future congestioni o carenze degli attuali due percorsi (via della Camminata e la Campigliese.) che uniscono il Capoluogo con la via Aurelia e la zona costiera.

Determinato in questo modo il confine sud dell'ampliamento della previsione, residua la necessità di procedere all'individuazione del margine nord dell'intervento. Preferendo allo scopo individuare elementi lineari sul territorio interessato, si osserva come possa essere utilizzato il fosso di Calcinaiola che già nel tratto conclusivo si inserisce all'interno dell'area per attrezzature di servizi per il turismo.

L'utilizzo di tale corpo d'acqua (peraltro spesso in condizioni di secca stagionale), quale elemento per l'individuazione del margine nord della previsione, consente di ricomprendere anche ulteriori altri percorsi minori, di attraversamento nell'area; e soprattutto avvicinarsi al punto di raccordo tra via dei Poggiali e la S.P. della Camminata.

La localizzazione della previsione in prossimità di tale punto di raccordo (meno di 500ml), consente di individuare un ulteriore punto di ingresso all'area, migliorandone le condizioni di accessibilità e collegamento con la viabilità sovracomunale.



Si osserva che risultano presenti in prossimità del punto di raccordo tra via dei Poggiali e la S.P. della Camminata una serie di immobili di particolare valore, denominati la Calcinaiola, che si ritiene di dover mantenere al di fuori della perimetrazione dell'area per i servizi per il turismo. In funzione di ciò la nuova perimetrazione si svilupperà lungo via dei Poggiali fino all'intersunzione con l'indicato tracciato poderale.



L'ampliamento della previsione, ricomprenderà un'area pari a poco più del doppio di quella attualmente interessata dall'intervento, tale da superare le citate problematiche relative alla gestione della proprietà che hanno, come detto, probabilmente impedito la realizzazione della previsione.

Si vuole in ogni caso sottolineare che l'aumento della dimensione dell'area di riferimento per la previsione, non comporterà modificazione delle prescrizioni dimensionali per la struttura, tale che non verrà modificato il carico antropico imposto all'U.T.O.E. di riferimento per l'intervento in oggetto.

2.6 Prescrizioni conseguenti alla nuova delimitazione

Al fine di garantire la conformità della nuova delimitazione alle previsioni del PIT, e garantire altresì la piena funzionalità strategica dell'area per servizi, nel quadro delle disposizioni di P.S., si è ritenuto opportuno modificare l'art.19 U.T.O.E. 1B2 con l'aggiunta delle seguenti disposizioni²:

- Si è espresso con maggiore chiarezza l'indirizzo strategico di rendere la struttura del campo da golf, potenzialmente fruibile per tutta la durata dell'anno;
- Nell'ambito delle disposizioni vincolanti si sono aggiunti i seguenti obblighi e previsioni:
 - si è previsto l'obbligo per la realizzazione dell'intervento di procedere al recupero di un corretto assetto agrario ed idrogeologico;
 - si è previsto obbligo di piantumazione di sole essenze vegetali autoctone, e tutela della vegetazione ripariale esistente;
 - si è fatto divieto di realizzazione di recinzioni che impediscano il transito della fauna locale;
 - si è fatto obbligo di realizzare specifico elaborato progettuale relativo alla sistemazione degli spazi verdi compresi nell'intervento;
 - si sono previste, con espresso richiamo all'Allegato 1 “Schede edifici”, prescrizioni per il recupero, a fini ricettivi, degli immobili ricadenti nell'ambito della nuova struttura golfistica. Tali prescrizioni individuano una diversa tutela in rapporto alla caratterizzazione indotta dal/i fabbricato/i sull'intorno e ne definiscono i possibili interventi di trasformazione;
 - si è fatto obbligo di prevedere nell'ambito del recupero degli immobili compresi nella struttura golfistica, l'utilizzo di tecniche di bioedilizia, come previste dall'art.145 della L.R.T. 1/05;
 - si è fatto obbligo di gestione unitaria della struttura e previste limitazioni e/o divieti alle possibilità di mutazione dell'uso degli immobili compresi nella progettazione della struttura golfistica destinati a strutture ricettive.

² Per l'analisi di dettaglio si rimanda al paragrafo “la presente variante ed il PIT (II)”, dove si è collocato uno stato sovrapposto della disposizione oggetto della presente variante.

3. La valutazione integrata degli effetti ambientali

Nelle pagine seguenti sono esposte le schede di valutazione degli effetti ambientali relativi alle singole modificazioni delle disposizioni di Piano Strutturale. Le schede realizzate per U.T.O.E., si compongono di:

- ◆ una prima parte di rappresentazione e descrizione della U.T.O.E.;
- ◆ una seconda parte di valutazione degli effetti ambientali e dell'incidenza sugli obiettivi di Piano Strutturale delle varianti;
- ◆ una terza parte di un giudizio conclusivo.

Al fine di facilitare la lettura e la consultazione delle schede, si è scelto di utilizzare nella valutazione degli effetti ambientali la seguente simbologia:



IMPATTO POSITIVO



IMPATTO IRRILEVANTE



IMPATTO NEGATIVO



IMPATTO

NON

VALUTABILE

3.1 Scheda analitica dell'U.T.O.E. 1A1

U.T.O.E	1.A.1 - Fascia litoranea e delle dune pinetate
descrizione	<p>E' costituita dalla vasta porzione di pianura produttiva centrale che si sviluppa verso Sud, dal Fosso della Madonna, senza soluzione di continuità, nel territorio comunale di Castagneto C.cci. L'uso agricolo del territorio è qui decisamente prevalente connotando la prevalente ruralità dell'area che sta volgendo, nella parte meridionale, verso una discreta specializzazione dell'offerta di prodotti della terra. In merito alle colture si ha una prevalenza di seminativi semplici. Significativo è il contatto con il Corridoio Infrastrutturale (UTOE 1D) che ha comportato storicamente l'inserimento di attività di comparti produttivi e funzionali diversi da quello agricolo, principalmente legati alla mobilità ed al turismo (la presenza di attività ricettive e per la ristorazione, e del Campeggio Le Capanne, ne sono una evidente conferma). Il PS intende garantire il mantenimento della tradizione, degli assetti rurali e degli aspetti paesistici di questa area che pur non presenta elementi ambientali di forte rilevanza. Tuttavia, per la particolare ubicazione ed in funzione delle considerazioni prima svolte, il PS ritiene essenziale, ai fini di un corretto ed equilibrato sviluppo di comparti logistico-produttivi (del turismo e del tempo libero) consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate, senza comportare una significativa mutazione dell'assetto paesaggistico e funzionale dell'area.</p> <p>L'area è interessata da numerose presenze archeologiche (si veda la carta archeologica del territorio comunale di Bibbona - 1995 - redatta dalla Soprintendenza archeologica della Toscana con la Cooperativa archeologica -Firenze ed il Gruppo archeologico della bassa Val di Cecina) e pertanto l'intera UTOE assume anche rilevanza di interesse archeologico.</p>
Vincoli e prescrizioni derivanti da:	<p>Specifiche disposizioni di Piano Strutturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'attività agrituristica non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività - per le costruzioni esistenti sono consentite solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, comprese funzioni riconducibili al comparto turistico. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici esistenti fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo. Le funzioni riconducibili al comparto turistico dovranno comunque risultare assolutamente complementari e secondarie rispetto a quelle principali agricole relativamente all'area di riferimento e gli interventi conseguenti, sempre soggetti a Piano Attuativo, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrue porzioni territoriali che il RU definirà anche in termini dimensionali. - sono consentiti interventi edilizi, limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC, realizzabili solo lungo la viabilità esistente con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente - è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati - ai fini del recupero dell'edilizia rurale non residenziale di grandi dimensioni in esubero, il RU, con lo strumento dei Piani Attuativi preventivi, definisce gli interventi consentiti anche in merito alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione e recupero delle volumetrie (comunque nel limite del valore minimo fra la volumetria esistente e la volumetria derivante dalla superficie lorda di pavimento moltiplicata per una altezza virtuale di ml. 3,00), sviluppa i necessari approfondimenti individuando gli interventi e la tipologia dei medesimi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. Per le destinazioni d'uso si considerano compatibili, oltre a quelle riconducibili al comparto turistico, anche strutture produttive per il settore agricolo (trasformazione di prodotti, stoccaggio, ecc.); il RU comunque potrà indicare anche, caso per caso, destinazioni diverse purché ritenute compatibili a livello ambientale. - per la formazione dell'area a servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA) indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0, il PS indica i seguenti criteri localizzativi: contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica

contiguità con viabilità secondaria di accesso
prossimità a viabilità principale di interesse sovracomunale

All'interno dell'area così definita, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:

categorie di intervento: TR

funzioni ammesse: percorso golfistico omologato (9-18 o più buche) sia privato che aperto al pubblico comprese strutture accessorie e connesse ed A.R.

superficie complessiva massima d'intervento: mq. 895.000

incrementi massimi ammissibili:

superficie lorda di pavimento: mq. 5.000 (esclusa quella destinabile ad Attività ricettive)

ricettività alberghiera: minimo 100 posti letto;

sviluppa inoltre i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto ambientale, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In particolare:


per le questioni di tipo idrico dovranno essere realizzate specifiche verifiche sulla disponibilità di acqua rispetto alla quantità richiesta secondo la tipologia di impianto proposta, sulla circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, sulla percolazione ed il drenaggio. Dovranno essere previsti sistemi per il recupero delle risorse compreso l'eventuale reimpiego di acque reflue adeguatamente trattate con abbattimento totale del carico dei nitrati. Il progetto del campo da golf dovrà essere integrato con il progetto dell'impianto di trattamento delle acque sopra descritto e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta;

per le questioni di tipo ambientale si dovrà garantire la salvaguardia e l'eventuale ricostruzione degli elementi strutturanti il territorio che danno o hanno dato vita alla componente paesaggistico-ambientale del luogo;

per le questioni attinenti il comparto edilizio si dovrà prioritariamente tendere al recupero del patrimonio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole o le più dettagliate indicazioni che lo stesso RU potrà definire. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del riuso dell'edificato esistente ed il sottodimensionamento rispetto alle necessità in base alla tipologia di impianto proposto, con il limite delle nuove quantità ammesse, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche caratteristiche della tradizione del contesto, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne, le coperture, i materiali ed i colori dei fronti

- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
- gli interventi per la formazione di attività riconducibili al comparto turistico comporteranno comunque la realizzazione di opere ambientali o paesaggistiche e/o la imposizione di vincoli di destinazione agraria che il RU definirà
- gli interventi previsti relativi ad opere paesaggistiche ed ambientali sono prioritari alla attuazione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ed alla applicazione di Regolamenti comunitari;
- individuazione e regolamentazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici relativamente ai Fossi della Madonna, dei Poggiali, dei Sorbizzi e del Livrone. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna limitatamente ai tratti interessati dalla L 431/85, lettera C – FIUMI, e indicati nella Tav 02 di PS. Per queste aree valgono le disposizioni di cui all'art.6 relativamente agli ambiti A1. La disciplina degli interventi consentiti dovrà dettare disposizioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche presenti.
- è vietata la modifica delle sezioni e del tracciato dei fossi di scolo se non previsti da specifici progetti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di esondazione
- è vietata la chiusura di strade anche private riconducibili a tracciati storici. Il RU predisporrà adeguati strumenti per favorire la riapertura della viabilità anche privata chiusa
- il RU, fatta salva la vocazione e destinazione agricola dei terreni, tutelerà la preservazione degli elementi di interesse archeologico presenti anche nel sottosuolo definendo modalità

	<p>comportamentali e procedurali anche per particolari attività agrarie, consentendo anche modifiche morfologiche del territorio purché finalizzate a specifici progetti di scavo e sistemazione-fruizione delle aree stesse</p> <p>- per le casse d'esondazione intervenire secondo le indicazioni e le progettazioni definite di concerto con l'Ufficio del Genio Civile e la Provincia di Livorno.</p>
Obbiettivi fissati dal Piano Strutturale	<p>- favorire il mantenimento ed il potenziamento della attività agricola, indirizzi colturali tradizionali, biologici e di integrazione produttiva fra le colture</p> <p>- tutelare e valorizzare le aree di interesse archeologico, favorire la fruizione degli scavi archeologici e dei reperti una volta portati alla luce e posti in sicurezza</p> <p>- valorizzazione, ripristino e/o inserimento di impianti arborei e arbustivi tipici, singoli o in filari in funzione del potenziamento dell'equipaggiamento naturale dell'agrosistema</p> <p>- condizionamenti al recupero del patrimonio edilizio in esubero per gli edifici di grandi dimensioni (superiori a mc. 3.000 per singolo edificio e/o complessi di edifici)</p> <p>- realizzare un'area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell'asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l'obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell'intorno</p> <p>- messa in sicurezza del territorio</p> <p>- costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici</p>
Funzioni ammesse	<p>- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricola</p> <p>- nuovi posti letto per A.R.: 220 di cui non più di 150 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero</p>

Valutazione degli effetti	"modifica della perimetrazione dell'area individuata per la formazione di servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA)"	
	<p>Effetti territoriali: <i>La modifica in oggetto incide esclusivamente sull'ambito territoriale potenzialmente interessato dalla previsione di Piano Strutturale relativa alla realizzazione di un'area per servizi per il turismo. Non sono previste modificazioni ai termini realizzativi e/o dimensionali della struttura trattata. Le trasformazioni territoriali non risultano quindi sostanzialmente modificate in rapporto alla precedente formulazione.</i></p>	
	<p>Effetti ambientali:</p> <p><u>Suolo e sottosuolo</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura dell'area per servizi per il turismo, non una modifica dei termini dimensionali. L'utilizzo della risorsa rimane invariato.</i></p> <p><u>Acqua</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura dell'area per servizi per il turismo, non una modifica dei termini dimensionali. L'utilizzo della risorsa rimane invariato.</i></p> <p><u>Rete fognaria</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura del dell'area per servizi per il turismo, non una modifica dei termini dimensionali o delle prescrizioni per la sua realizzazione. Le valutazioni relativi alla rete rimangono quindi confermate.</i></p> <p><u>Rifiuti</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura del dell'area per servizi per il turismo, non una modifica dei termini dimensionali. Le stime effettuate rimangono quindi confermate.</i></p> <p><u>Ecosistemi (fauna e flora)</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura del dell'area per servizi per il turismo. Il quadro normativo individuato a tutela della flora e della fauna precedentemente formulato e risultato sufficiente all'atto dell'approvazione del Piano Strutturale è confermato ed operante sulla nuova perimetrazione.</i></p> <p><u>Inquinamento elettromagnetico</u></p> <p> Gli effetti non erano e non sono valutabili con apprezzabili margini di certezza.</p>	      
	<p>Effetti sul sistema economico: <i>Si confermano le aspettative formulate con il Piano Strutturale in relazione alla previsione, essendo oggetto della variante la sola ripermetrazione dell'area di inserimento. La realizzazione della struttura in parola è condizione per il raggiungimento dell'obbiettivo di modificare il baricentro dei flussi turismo verso le zone interne del territorio comunale. Sono attesi positivi effetti su tutto il comparto turistico comunale, con effetti indotti in tutti i settori economici, in particolare su quello commerciale. Dalla tipologia e natura dell'intervento si auspica inoltre un effetto di "allungamento" della stagione turistica oggi focalizzato sul periodo balneare.</i></p>	

Incidenza sugli obbiett. di P.S.	<p><i>La modifica apportata non incide sugli obbiettivi fissati per l'U.T.O.E. dal Piano Strutturale. Sono però con la presente aumentate le possibilità di soddisfacimento dei citati obbiettivi, in quanto si procede ad eliminare una criticità dell'originaria progettazione di Piano Strutturale, relativa alla eccessiva rigidità della determinazione della localizzazione dell'area per i servizi al turismo.</i></p>
GIUDIZIO CONCLUSIVO	<p>Modifica della perimetrazione dell'area individuata per la formazione di servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA)</p> <p><i>L'intervento non incide sostanzialmente sull'originaria progettualità di Piano Strutturale, si procede solo a modificare l'area di inserimento della previsione, al fine di aumentare le possibilità di una sua realizzazione che si ricorda costituisce obiettivo di Piano Strutturale. Non vengono alterati i parametri dimensionali e/o le prescrizioni esecutive dell'intervento fissate dal Piano Strutturale. Il giudizio di incidenza risulta pertanto superato.</i></p>

3.2 Relazione sintetica

Il rapporto sulla valutazione integrata è un documento di verifica della compatibilità degli interventi previsti dalle varianti in oggetto in relazione agli obiettivi, alle strategie, alle condizioni e prescrizioni stabilite dal Piano Strutturale e dagli obiettivi di sostenibilità e qualità, definiti dalla Legge Regionale Toscana 1 del 2005.

In relazione all'uso delle risorse la L.R.T. 1/05 specifica all'art. 3, comma 3 [...]

3. Nessuna delle risorse essenziali del territorio di cui al comma 2 può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente. Le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a procedure preventive di valutazione degli effetti ambientali previste dalla legge. Le azioni di trasformazione del territorio devono essere valutate e analizzate in base a un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio.

la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana ha pertanto lo scopo di:

- 1 favorire un'adeguata considerazione di tali effetti;
- 2 orientare le scelte di governo del territorio ai criteri di sviluppo sostenibile;
- 3 garantire la coerenza del Piano Strutturale;
- 4 esplicitare le ragioni delle scelte;
- 5 predisporre le metodologie per la verifica dei livelli di soddisfacimento degli obiettivi;
- 6 anticipare e semplificare i procedimenti di valutazione delle scelte formulate dal Piano Strutturale.

La presente relazione sintetica è il luogo dove si dà menzione di tutte le valutazioni svolte durante il processo di elaborazione delle varianti al Piano Strutturale in oggetto, individuando i parametri per il monitoraggio degli effetti da queste derivati.

Con la variante in parola si andrà ad incidere sulla perimetrazione dell'area individuata per la formazione di servizi per il turismo (CAMPO alla SAINELLA). Per l'analisi di dettaglio e le motivazioni si rimanda ai paragrafi relativi.

La presente valutazione verrà articolata in funzione dei risultati attesi dalle modifiche apportate con la variante in oggetto sulla U.T.O.E. interessata.

U.T.O.E. 1.B.2:

La variante in parola modifica la perimetrazione della zona di inserimento relativa alla previsione dell'area per servizi per il turismo (CAMPO alla SAINELLA). Tale modifica risulta funzionale al miglioramento delle condizioni di realizzabilità della previsione. Previsione che costituisce specifico obiettivo di Piano Strutturale, la cui realizzazione risulta oggi troppo condizionata dalle dinamiche relative alla gestione del diritto di proprietà delle aree interessate dalla previsione.

Il miglioramento delle condizioni di realizzabilità effettuato con l'implementazione dell'area di inserimento, risulta compatibile con la progettazione di Piano Strutturale. Non sono alterati i parametri dimensionali e/o le prescrizioni realizzative individuate dal Piano Strutturale per la previsione; non sono quindi concretamente modificati gli impegni di risorse. Rimangono in vigore tutte le norme e le prescrizioni di tutela ambientale riconosciute valide e sufficienti all'approvazione del Piano Strutturale, per garantire la compatibilità dell'intervento con la salvaguardia e la valorizzazione del territorio.

Effetti auspicati: principale effetto della variante è quello di migliorare le condizioni di concreta realizzazione della previsione che risulta funzionale, nella progettazione del Piano Strutturale, al conseguimento di obiettivi diretti ed indotti: diretti, la realizzazione di una struttura di alto livello qualitativo; indiretti: un miglioramento dei parametri relativi ai flussi turistici; uno spostamento del baricentro di detti flussi turistici, dalla zona costiera verso la parte interna del territorio comunale; l'allungamento della stagione turistica ed un miglioramento dei parametri di controllo del sistema economico e commerciale in particolare; infine una migliore visibilità del territorio Comunale a livello Regionale e Nazionale.

Parametri di controllo e valutazione degli effetti: al fine del monitoraggio degli effetti della variante in oggetto si determinano quali indici di valutazione degli effetti, diretti ed indotti, la concreta realizzazione della previsione, i flussi turistici.

*

Per quanto riguarda l'attuazione della Direttiva UE 42/2001, si ritiene per quanto apprezzabile in questa fase che la variante di cui trattasi non abbia effetti significativi sull'ambiente e che pertanto non sia necessaria la valutazione ambientale.

Si deve poi tenere conto che il P.R.G. del Comune di Bibbona è stato redatto ed approvato ai sensi della Legge Regionale n.5/1995 e successive modifiche, per cui è importante sottolineare quanto riportato nel testo a cura dell’A.R.P.A.T. “La valutazione ambientale di piani e programmi: indirizzi per una pianificazione sostenibile”, nel trattare la V.A.S. in Toscana confrontandola con la suddetta L.R. n.5/1995, nel quale si afferma che *“per tutti gli atti di pianificazione territoriale, la legge richiede la valutazione degli effetti ambientali, che si configura, di fatto, come una valutazione ambientale dei piani”*.

4. Le indagini geologico-tecniche

Per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche risultano confermate le risultanze degli studi riguardanti il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico vigenti, come da relazione del Geologo Bruno Mazzantini in atti.



Bibbona

PIANO REGOLATORE GENERALE

P.R.G

PROGETTAZIONE

Sintesis srl.

Ing. Renato Butta

Arch. Mauro Parigi

Dott. geol. Luca Mazzei



via M.L. King 15 Livorno
tel 0586 815245 – fax 0586 803484
e-mail: ingegneria@sintesis.toscana.it

COLLABORAZIONI

Arch. Marcella Chiavaccini

Arch. Cristina Rotta

CONSULENZE

Analisi Idrauliche: Ing. Pietro Chiavaccini, Ing. Maurizio Verzoni

IL SINDACO

Fiorella Marini

IL RESPONSABILE
AREA
"EDILIZIA PRIVATA"

Geom. Sandro Cerri

APPROVAZIONE

DELIBERAZIONE CC n.

DEL

DATA

novembre 2008

area a servizi per il turismo

variante ridefinizione vincoli di tutela paesaggistica corsi
d'acqua e individuazione area insediamento campo golf

quadro conoscitivo

Piano strutturale

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO 2008

2	1. Premessa	pag.	2
3	1.1. Quadro normativo urbanistico Comunale	pag.	3
4			
5	2. Le modifiche da apportare al Piano Strutturale	pag.	4
6	2.1 Presentazione della variante e stato attuale della disciplina		
7	urbanistica comunale	pag.	5
8	2.2 Quadro Conoscitivo, studi e rilevamenti preliminarmente svolti	pag.	10
9	2.3 La presente variante ed il PIT (I)	pag.	12
10	2.3 La presente variante ed il PIT (II)	pag.	16
11	2.4 Elementi fermi nella ripermetroazione	pag.	21
12	2.5 Procedura di ridelimitazione	pag.	22
13	2.6 Prescrizioni conseguenti alla nuova delimitazione	pag.	27
	3. La valutazione integrata degli effetti ambientali	pag.	28
	1 3.1 Schede analitiche per U.T.O.E.	pag.	29
	2 3.2 Relazione sintetica	pag.	34
	4. Le indagini geologico tecniche	pag.	37

●1. Premessa

L'Amministrazione Comunale di Bibbona intende procedere ad alcune correzioni al vigente Piano Strutturale, in considerazione di problematiche emerse nel corso della sua applicazione. Le modifiche proposte, per la cui analisi dettagliata si rimanda ai paragrafi seguenti, consistono in un necessario perfezionamento di questo strumento urbanistico, senza particolare incidenza sulle invarianti e sugli obiettivi posti.

1.1 Quadro normativo urbanistico comunale

Il Comune di Bibbona dispone del Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della Legge Regionale n.5/1995 e successive modifiche.

Il Piano Strutturale è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29/6/2001.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 27/6/2003.

In seguito sono state apportate le seguenti varianti al Regolamento Urbanistico:

- ✘ modifica art.41 delle Norme Tecniche di Attuazione e Scheda Normativa 4 UTOE 1C1 Marina di Bibbona, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.45 del 15/9/2005 e vigente dal 23/11/2005;
- ✘ modifica scheda normativa 9 UTOE 2C – Bibbona, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.57 del 31/10/2005 e vigente dal 7/12/2005;
- ✘ modifica tavola 3 e scheda normativa 7 UTOE 1C2 – La California, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.83 del 22/12/2005 e vigente dal 22/2/2006;
- ✘ modifica tavole 1.a e 1.d e art.42 delle Norme Tecniche di Attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.5 del 31/1/2007 e vigente dal 21/3/2007;
- ✘ modifica della tavola 1.b, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 31/1/2007;
- ✘ modifica degli art.55 e 77 delle Norme Tecniche di Attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 31/1/2007;
- ✘ modifica dell'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 31/1/2007;
- ✘ modifica degli articoli 36 e 44 delle N.T.A. e delle schede normative 2 e 6 dell'U.T.O.E. 1C1 di Marina di Bibbona, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 26/2/2007.

Come già anticipato al paragrafo precedente con deliberazione della G.C. n. 111 del 11 settembre 2007 ai sensi della Legge Regionale Toscana 1/2005 è stato avviato il procedimento ai sensi dell'art.15, per apportare le modifiche elencate al paragrafo 1.

2 Le modifiche da apportare al Piano Strutturale

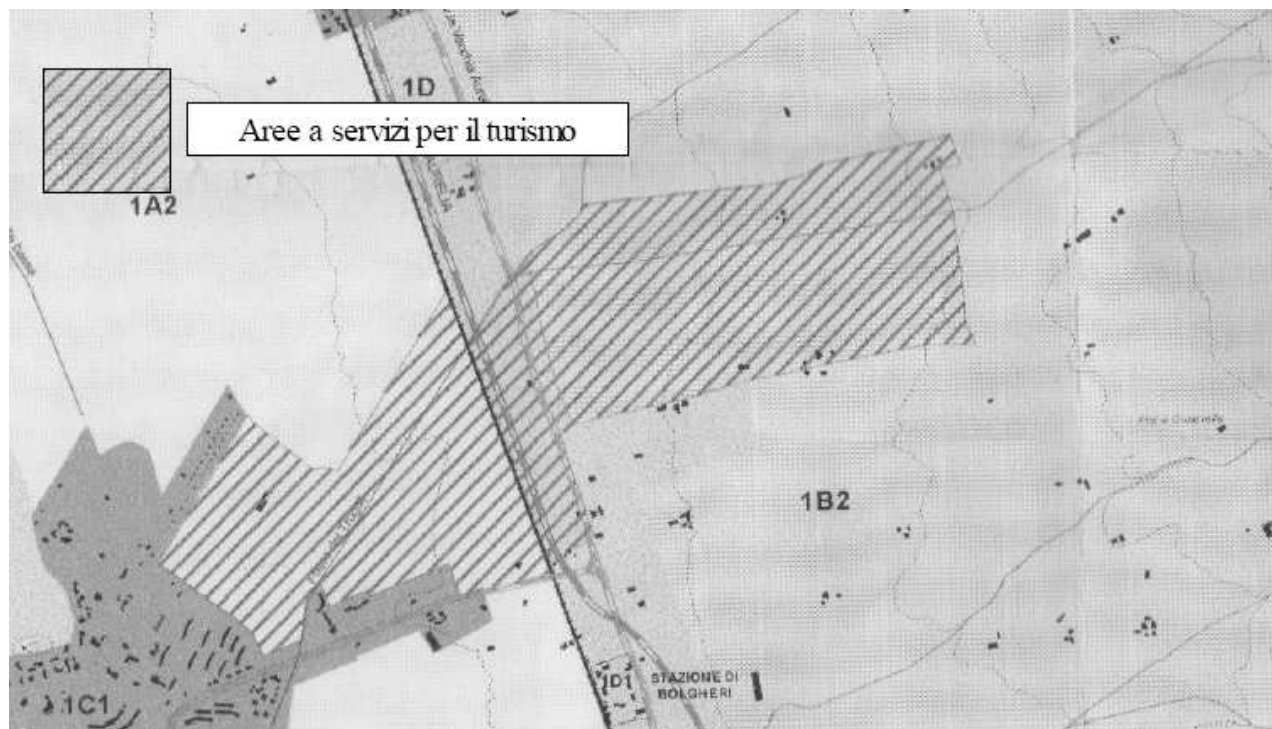
Nel dettaglio la presente variante andrà ad incidere su un unico punto della progettualità formulata con il Piano Strutturale:

- ➔ la perimetrazione dell'area individuata per la formazione di servizi per il turismo (CAMPO alla SAINELLA) all'interno della quale è previsto di poter procedere alla realizzazione di una struttura per il Golf.

2.1 Presentazione della variante e stato attuale della disciplina urbanistica comunale

L'attuale progettazione risultante dalla lettura dello strumento di pianificazione urbanistica comunale, prevede all'Art.19 UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale, la possibilità di procedere alla realizzazione di un'area per servizi per il turismo.

Estratto tavola di P.S. 2.0 I sottosistemi e le Unità Territoriali Organiche Elementari



L'U.T.O.E. in parola è costituita dalla vasta porzione di pianura produttiva centrale che si sviluppa verso Sud, dal Fosso della Madonna, senza soluzione di continuità, nel territorio comunale di Castagneto C.cci. L'uso agricolo del territorio è qui decisamente prevalente connotando la prevalente ruralità dell'area che sta volgendo, nella parte meridionale, verso una discreta specializzazione dell'offerta di prodotti della terra. In merito alle colture si ha una prevalenza di seminativi semplici. Significativo è il contatto con il Corridoio Infrastrutturale (UTOE 1D) che ha comportato storicamente l'inserimento di attività di comparti produttivi e funzionali diversi da quello agricolo, principalmente legati alla mobilità ed al turismo (la presenza di attività ricettive e per la ristorazione, e del Campeggio Le Capanne, ne sono una evidente conferma). In ragione di tale caratterizzazione il P.S. ha inteso garantire il mantenimento della tradizione, degli assetti rurali e degli aspetti paesistici di questa area che pur non presenta elementi ambientali di forte rilevanza. Tuttavia, per la particolare ubicazione ed in funzione delle considerazioni prima svolte, il PS ritiene essenziale, ai fini di un corretto ed equilibrato sviluppo dei comparti logistico-produttivi (del turismo e del tempo libero) consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate, senza comportare una significativa mutazione dell'assetto paesaggistico e funzionale dell'area. Proprio

per questo motivo, anche se in controdendenza ai normali canoni di progettazione degli strumenti di pianificazione, comunali che si sono succeduti nell'esperienza Toscana, il P.S. di Bibbona delimita precisamente l'ambito territoriale, interno all'U.T.O.E. 1.B.2, da destinare alla realizzazione della citata area, per servizi al turismo.

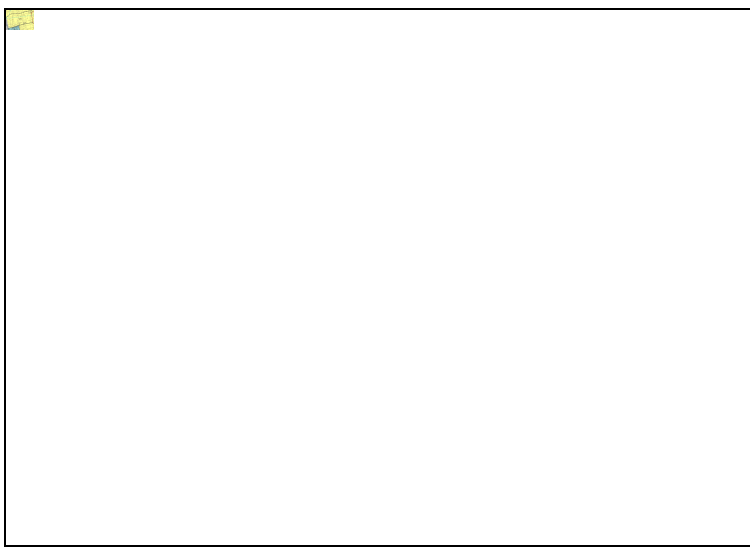


atto tavola di R.U.

In rapporto a tale previsione il P.S. recepisce le indicazioni regionali relative alla pianificazione di tali attrezzature. Infatti vengono stabilite le condizioni per la effettiva realizzabilità dell'impianto e di una adeguata dotazione di standard nonché individuati gli elementi atti al contenimento dell'impatto ambientale e valorizzazione dell'area potenzialmente idonea. Poiché si punta alla realizzazione di un

percorso golfistico omologato, relativamente alla accessibilità si sono fissati, fra i criteri localizzativi, la vicinanza al sistema viario di interesse sovracomunale. In funzione della determinazione delle caratteristiche morfologiche, paesaggistiche ed ambientali si sono indicati:

- ➔ dimensionamento idoneo per campi da 18 buche;
- ➔ terreni pianeggianti per le evidenti difficoltà ed onerosità di interventi in zona collinare (oltre alla negatività sulla morfologia dei luoghi);
- ➔ inserimento in un paesaggio che non presenta elementi di forte rilevanza, ma è tuttavia riconoscibile pur avendo subito aggressioni estranee alla attività agricola (corridoio infrastrutturale ed attività turistiche);
- ➔ ubicazione esterna al sistema regionale dalle aree protette.



La previsione indicata si traduce, nella formulazione dello strumento di pianificazione urbanistica in un **indirizzo progettuale**: *“realizzare un’area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell’asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l’obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell’intorno”* ed in una serie di **disposizioni vincolanti** che prevedono nel dettaglio:

“per la formazione dell’area a servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA) indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0, il PS indica i seguenti criteri localizzativi:

- 1. contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica*
- 2. contiguità con viabilità secondaria di accesso*
- 3. prossimità a viabilità principale di interesse sovracomunale*

All’interno dell’area così definita, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:

- categorie di intervento: TR*
- funzioni ammesse: percorso golfistico omologato (9-18 o più buche) sia privato che aperto al pubblico comprese strutture accessorie e connesse ed A.R.*
- superficie complessiva massima d’intervento: mq. 895.000*
- incrementi massimi ammissibili:*
- superficie lorda di pavimento: mq. 5.000 (esclusa quella destinabile ad Attività ricettive)*
- ricettività alberghiera: minimo 100 posti letto;*

sviluppa inoltre i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell’assetto ambientale, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d’uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In particolare:

- per le questioni di tipo idrico dovranno essere realizzate specifiche verifiche sulla disponibilità di acqua rispetto alla quantità richiesta secondo la tipologia di impianto proposta, sulla circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, sulla percolazione ed il drenaggio. Dovranno essere previsti sistemi per il recupero delle risorse compreso l’eventuale reimpiego di acque reflue adeguatamente trattate con abbattimento totale del carico dei nitrati. Il progetto del campo da golf dovrà essere integrato con il progetto dell’impianto di trattamento delle acque sopra descritto e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta;*
- per le questioni di tipo ambientale si dovrà garantire la salvaguardia e l’eventuale ricostruzione degli elementi strutturanti il territorio che danno o hanno dato vita alla componente paesaggistico-ambientale del luogo;*
- per le questioni attinenti il comparto edilizio si dovrà prioritariamente tendere al recupero del patrimonio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole o le più dettagliate indicazioni che lo stesso RU potrà definire. Qualora sia dimostrata l’impossibilità del riuso dell’edificato esistente ed il sottodimensionamento rispetto alle necessità in base alla tipologia di*

impianto proposto, con il limite delle nuove quantità ammesse, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche caratteristiche della tradizione del contesto, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne, le coperture, i materiali ed i colori dei fronti."

•

Merita ora osservare che nella progettazione del P.S. l'area per servizi al turismo assume un ruolo strategico o di elemento cardine, nel raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del settore turistico-ricettivo, come bene chiarito nella Relazione allegata al P.S. *"La proposta di una vasta area per servizi al turismo è complementare alla risposta che si dà al settore dei servizi che risulta essere poco organizzato. Il PS infatti consente la realizzazione di dotazioni per il tempo libero e lo sport all'interno del comparto costruito, ma risulta necessario disporre di aree ed attrezzature di più ampio respiro. E' per questo che si è indicata la zona che collega la frazione marina con il corridoio infrastrutturale e con il Campeggio Le Capanne, ad ovest del vecchio tracciato della SSI: la previsione di impianti e strutture di tipo temporaneo, ma soprattutto permanenti, in funzione anche del ritorno economico degli investimenti e del prolungamento stagionale, tende a costruire una offerta in grado di soddisfare, nel corso di tutto l'anno, una ampia gamma di domanda ipotizzabile consentendo l'allungamento stagionale e l'interconnessione con forme di turismo non basate principalmente sul balneare (centro ippico, campo da golf, beauty-farm)".*

Sul descritto quadro normativo, si manifesta la necessità di valutare i motivi che, a ormai 7 anni dall'approvazione del P.S., hanno impedito l'effettiva realizzazione dell'intervento. Se si considera infatti che Il Comune di Bibbona si è dotato dell'atto di pianificazione urbanistica generale (R.U.) due anni dopo l'approvazione del P.S., risulta che sono già quasi 5 anni che la previsione rimane in stand by. Le motivazioni da individuare a giustificazione di tale mancata realizzazione dell'intervento possono essere molteplici, da quelle di tipo congiunturale ed economico, a quelle di tipo culturale dovute alla ciclicità ed alle mode. Sia le une, che le altre paiono però non sufficienti a spiegare la mancata attuazione della previsione. Da un punto di vista congiunturale si osserva che il ciclo di stagnazione economica che l'Italia si è trovata ad affrontare negli ultimi anni ha inciso principalmente sulla cosiddetta classe media, mentre la c.d. classe alta che rappresentava il target di riferimento per la struttura in parola, non ha risentito molto del fenomeno. Con riguardo invece agli aspetti culturali ed alle connesse implicazioni sociali ed ai fenomeni che compongono l'universo delle "mode", va rilevato che le strutture di scuola o gara destinate a golf, risultano ottenere un buon successo di pubblico e si osserva come vi sia un positivo

trend di tutti i c.d. sport del lusso (in conseguenza dei fenomeni di natura congiunturale ed economica prima trattati). Ne deriva che le motivazioni per le quali la previsione è rimasta inattuata sono più semplicemente da ricercare in quella che pare oggi una erronea impostazione progettuale formulata dal P.S. che intese “*consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate*”, in virtù della quale si delimitò in maniera netta, il perimetro della prevista area di servizi per il turismo. Lo strumento di pianificazione urbanistica non tenne probabilmente conto in questo caso, delle dinamiche relative alla gestione della proprietà; è infatti plausibile che l'intervento risulti ancora inattuato per effetto della frammentazione della proprietà e della conseguente impossibilità di addivenire alla formulazione di una proposta unitaria da parte dei singoli aventi causa.

Preso atto di quanto esposto e ricordando ancora una volta l'importanza delle aspettative connesse alla previsione in parola (“... *l'allungamento stagionale e l'interconnessione con forme di turismo non basate principalmente sul balneare (centro ippico, campo da golf, beauty-farm)*”) in rapporto alla complessiva progettualità di P.S., risulta necessario procedere a rettifica di tale indirizzo progettuale, individuando un nuovo e più ampio perimetro all'interno del quale procedere alla realizzazione dell'area di servizi per il turismo. La presente variante è quindi formulata a tale specifico scopo e si pone l'obiettivo di individuare un vasto ambito territoriale, interno all'U.T.O.E. di riferimento, la 1.B.2, dove possa essere individuata con l'atto di pianificazione urbanistica generale (R.U.) la definitiva localizzazione dell'area per i servizi per il turismo.

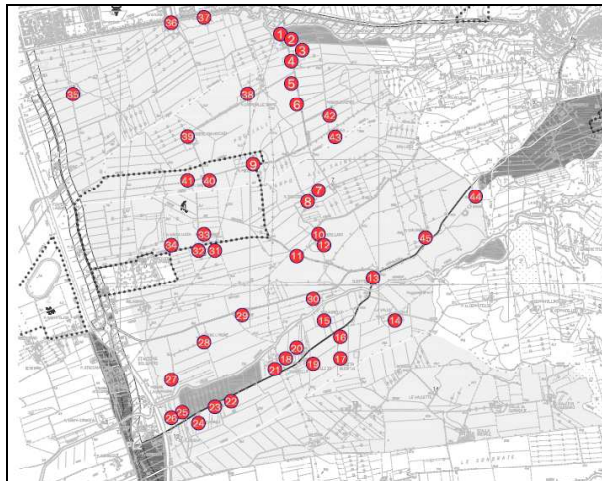
La presente variante non andrà pertanto ad incidere sui contenuti e le prescrizioni vincolanti individuate dall'attuale progettazione di P.S..

2.2 Quadro Conoscitivo, studi e rilevamenti preliminarmente svolti

Al fine di addivenire alla composizione della presente variante si sono integrati e ripetuti alcuni degli studi e dei rilevamenti effettuati per la redazione del P.S. e del successivo R.U.. Allo scopo si precisa che i quadri conoscitivi dello strumento e dell'atto di pianificazione urbanistica devono essere considerati richiamati dalla presente variante come proprio supporto conoscitivo; le analisi successivamente svolte, si aggiungono ad integrazione ed aggiornamento.

Sono allegate alla presente variante, le seguenti analisi conoscitive:

- Schedatura del patrimonio edilizio presente sull'U.T.O.E. a nord della via Campigliese (individuata preliminarmente come limite sud all'analisi delle possibilità di ampliamento dell'area di servizi per il turismo), e denominato Allegato 1 Schede edifici;

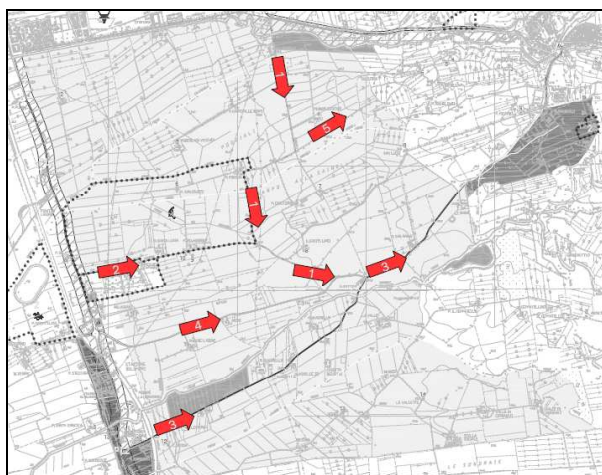


Scheda edificio num. 11	
<p>Localizzazione</p>	<p>Toponomastica (se presente):</p> <p>Viabilità di accesso: --- Tipologia architettonica: lavatoio in muratura a faccia vista. Destinazione d'uso primaria: lavatoio. Distanza minima da viabilità provinciale o superiore: superiore ai 500ml. Ultimo interventi eccedente la manutenzione realizzato: ---</p> <p>Condizioni della viabilità di accesso (tratto prospiciente): ●●● SUFFICIENTI</p> <p>viabilità bianca con sottofondo omogeneo, si segnalano rilevanti fenomeni di polverizzazione nel periodo estivo.</p> <p>Stato di conservazione della struttura: ● IN STATO DI ABBANDONO</p> <p>segni di degrado apparente, intonaci e muratura in disfacimento, auspicabili interventi di sistemazioni restauro.</p> <p>Edificio storico o sottoposto a specifica tutela: NO</p> <p>Annotazioni: nessuna</p>

nelle schede vengono individuati i singoli immobili o di complessi immobiliari, presenti sulla U.T.O.E. (con estratto cartografico e fotografia) e descritti/e: la destinazione d'uso principale, la localizzazione, le condizioni di conservazione della viabilità di accesso, le condizioni di conservazione dell'immobile, eventuali specifiche discipline di tutela previste dall'atto di pianificazione urbanistica generale (R.U.).

A titolo di semplice riepilogo si segnala che sono state redatte allo scopo 45 schede edificio. Successivamente al documento di avvio del procedimento, si è approfondito le analisi di conoscenza del patrimonio immobiliare ricadente nell'ambito della nuova perimetrazione del c.d. CAMPO alla SAINELLA, introducendo prescrizioni per il recupero a fini turistico-ricettivi degli immobili, in funzione della caratterizzazione paesistica da questi indotta sul territorio circostante.

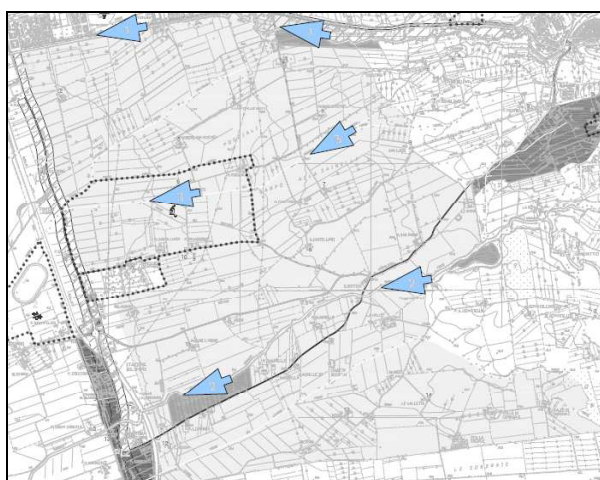
- Schedatura della viabilità di attraversamento principale dell'U.T.O.E., denominato Allegato 2 Schede viabilità;



SCHEDE VIABILITA' N.01 - VIA DEI POGGIALI	
<p>Localizzazione</p>	<p>Denominazione: via dei Poggiali Tipologia: strada bianca. Lunghezza (valore indicativo): oltre 2.5Kml.</p> <p>Carreggiata di larghezza idonea al traffico di due veicoli nel doppio senso alternato: SI lungo quasi tutto il suo percorso, restringimenti nel tratto finale.</p> <p>Condizioni del manto di scorrimento: ●●● SUFFICIENTI mediantemente anche buone, si segnalano soli fenomeni di polverizzazione dovuti al normale disfacimento dello strato di sottofondo in stabilizzato tipici delle c.d. viabilità bianche.</p> <p>Canalate laterali: ● ASSENTI assenti lungo quasi tutto il tracciato, o limitate a piccoli avvallamenti.</p> <p>Punti di raccordo con altra viabilità di livello superiore: SI due: con la S.P. della Camminata, incrocio ad angolo retto ben visibile nonostante essenze alberate di alto fusto nella sua prossimità, possibili soluzioni migliorative rispetto all'attuale possono essere realizzate con la realizzazione di una sottovia. Assenza di illuminazione specifica. Con la S.C. Campigliese, raccordo ad angolo acuto sulla direzione di marcia, condizioni di visibilità migliorabili dovute alla presenza di essenze alberate e vegetazione ripariale sul lato sinistro; non illuminato.</p>
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO	
<p>Raccordo con la S.P. Camminata</p>	<p>Raccordo con la S.C. Campigliese</p>

nelle schede sono analizzati i principali percorsi di attraversamento dell'U.T.O.E e descritta/e: la lunghezza, la larghezza della carreggiata, le condizioni di conservazione del manto di scorrimento, la presenza e lo stato di conservazione delle canalette laterali di scolo, gli eventuali punti di raccordo con viabilità di livello superiore. Sono state escluse dal Q.C. del documento di approvazione le schede relative alla viabilità non interessata dalla variante.

- Schedatura dei principali elementi idrografici presenti sull'U.T.O.E., denominato Allegato 3 Schede corsi d'acqua;



SCHEDA 100/03 - FOSSE DEI POGGIALI	
<p>Denominazione: Fosse dei Poggiali Lunghezza (tratto in U.T.O.E.): circa 2,8 Km</p>	
<p><i>Giudizio sintetico sulle condizioni manutentive generali:</i> SCARSE in particolare nella parte nord, zona Campo alla Sainella; rilevati fenomeni di secca estiva. <i>Giudizio sintetico sulle condizioni manutentive degli argini:</i> SCARSE nella parte nord spesso sono stati eliminati o ridotti dall'attività agricola.</p>	
<p><i>Strutture stradali di superamento (nella U.T.O.E.):</i> solo uno in realtà lungo via dei Poggiali, sono rilevabili dei passi a guado per l'accesso alla zona dei Doccioni (vedi ultima immagine).</p>	

Nelle schede sono analizzati i principali corsi d'acqua censiti sull'U.T.O.E. e descritta/e: la lunghezza, le condizioni manutentive, le strutture stradali di superamento.

2.3 La presente variante ed il PIT (I)

La previsione dell'area per servizi per il turismo (CAMPO alla SAINELLA), si inserisce in un ambito territoriale individuato dal PIT come parte del nel patrimonio “collinare” della Toscana, trattato agli art. 20, 21 e succ. dell'Allegato 2 Disciplina, del PIT. Pur ricordando che la variante in oggetto non modifica o inserisce alcuna nuova previsione di intervento sul territorio comunale, ma si limita a modificare la perimetrazione nella quale il R.U. andrà a localizzare l'area per servizi per il turismo, a parità di carico antropico (SLP, carico urbanistico, ecc...), si osserva che l'art. 21, comma 1 del citato PIT prevede:

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale, in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio (ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14) e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che ne disciplina la tutela, prevedono interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il “patrimonio collinare” di cui al comma 2 dell'articolo 20, ovvero interventi di nuova edificazione che ad esso possano attere, alle seguenti condizioni:

La presente relazione procederà quindi ad effettuare verifica puntuale delle condizioni previste dalla lett. a. alla lett. f. del comma 1 dell'art.20:

[...]¹

*

b. la verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi interventi;

L'area per servizi per il turismo, sulla cui previsione la presente variante al P.S. risulta incidere per la sola modificazione dell'area di inserimento, è finalizzata al raggiungimento di tre obiettivi:

- Lo spostamento verso le zone interne, del carico turistico incidente sul territorio comunale, oggi concentrato nell'ambito costiero prospiciente l'abitato della frazione di Marina di Bibbona.
- La progressiva qualificazione di tutte le strutture ricettive presenti sul territorio comunale, attraverso due azioni strategiche:
 - attrazione di una fascia di clientela con tendenziale alta propensione alla spesa, derivante dalla realizzazione di impianti ricreativi legati agli sport del c.d. lusso (nel caso di specie, un campo da golf);
 - realizzazione di una nuova struttura ricettiva legata al campo da golf (per la quale si prevede gestione unitaria), con requisiti qualitativi non inferiori a quelli

1 La lett. a del comma 1 dell'art.20, prevede la verifica della funzionalità strategica complessiva della previsione da effettuare in relazione anche alle conclusioni delle verifiche di cui alle lett. successive. Nella nostra analisi è quindi analizzata come punto di chiusura, al termine del capitolo.

necessari all'acquisizione delle 4 stelle. Tale previsione risulta parte di una serie di prescrizioni del vigente P.S. finalizzate al miglioramento del sistema ricettivo presente sul territorio comunale, che intervengono sulla dimensione dell'offerta di servizi di alta qualità (come nel caso di specie); o nell'induzione alla qualificazione di servizi già esistenti; valga la pena citare le prescrizioni di cui all'art. 21 della Tavola C del P.S. , in relazione alle condizioni per l'ampliamento delle strutture esistenti.

- L'allungamento della stagione turistica attraverso la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive atti ad uno sfruttamento annuale, a cui poter legare iniziative di promozione del territorio durante i 12 mesi dell'anno.

La mancata realizzazione di tale obiettivo strategico, potrebbe quindi comportare uno sviluppo disomogeneo del sistema-territorio di Bibbona ed un suo eccessivo condizionamento alle c.d. dinamiche di stagionalità, proprie del turismo balneare.

Nell'ambito della V.E.A. saranno posti adeguati indicatori per la verifica degli effetti attesi.

*

c. la verifica concernente la congruità funzionale degli interventi medesimi alle finalità contemplate nella formulazione e nella argomentazione dei "metaobiettivi" di cui ai paragrafi 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del presente PIT;

I metaobiettivi indicati al 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del P.I.T. sono relativi a "integrare e qualificare la Toscana come città policentrica" e "sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana".

In relazione alla verifica della congruità della presente variante con questi metaobiettivi, emerge pacificamente l'estraneità relativa all'oggetto con il metaobiettivo di cui al 6.3.2, relativo alla gestione del comparto industriale. La variante in oggetto risulta infatti incidere sul sistema turistico-ricettivo con effetti indotti auspicati sul sistema commerciale del territorio comunale. E' quindi da intendere superato, per ininfluenza con gli obiettivi e gli argomenti di cui al metaobiettivo del 6.3.2, il controllo di congruità.

Con riguardo al metaobiettivo 6.3.1, si segnala che la realizzazione dell'intervento c.d. CAMPO alla SAINELLA, risulti ininfluente in rapporto ad una gestione regionale del comparto turistico-ricettivo, per la scarsa rilevanza del dimensionamento attribuito dal P.S. alla struttura ricettiva in questo prevista. Si ricorda infatti che per l'U.T.O.E. 1B2 sono stati individuati quale carico urbanistico assentibile dal P.S., un massimo di "220 posti letto di cui non più di 150 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero".

*

d. la verifica relativa alla coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi di cui si avvale la formulazione propositiva di detti interventi per motivare la loro attivazione, rispetto alle finalità, agli argomenti e agli obiettivi che i sistemi funzionali - come definiti nel paragrafo 7 del Documento di Piano del presente PIT - adottano per motivare le strategie di quest'ultimo;

L'analisi procederà singolarmente sui singoli sistemi funzionali:

- **ATTRAZIONE ED ACCOGLIENZA**

Richiamando quanto detto per la lettera b., si evidenzia come la strategia prodotta dal P.S. vigente, con la previsione dell'area per servizi per il turismo sia compatibile con la formulazione del sistema funzionale individuato dal PIT e di cui sotto portiamo estratto:

Sia che si tratti di facilitare aggregazioni territoriali e reti di interscambio fra luoghi della produzione e della ricerca, sia che si tratti di pianificare e progettare luoghi per un turismo più sostenibile e più qualificato, sia che si tratti di facilitare l'arrivo, la permanenza e l'impiego di "cervelli" e "capitali" che vogliono operare in regione; in tutte queste azioni una cultura di governo del territorio favorevole allo sviluppo può essere di sostegno a questi processi.

Nell'estratto riportato, si evidenzia l'obiettivo di riqualificare il territorio, attraverso il miglioramento dei servizi e del sistema turistico (come nel nostro caso), attraendo quegli investimenti che inducono effetti virtuosi, su tutte le attività di un sistema comune che è parte del più ampio sistema regione.

- **TOSCANA DELLE RETI**

L'intervento in esame non incide sul sistema delle reti regionale. La nuova perimetrazione conferma i requisiti localizzativi posti dal vigente P.S., in particolare, la contiguità con attività ricettive esistenti ed il collegamento con la viabilità sovracomunale. L'intervento si dovrà in ogni caso accompagnare ad opere di sistemazione e/o razionalizzazione delle c.d. viabilità vicinali di interesse locale e di uno o più punti di raccordo tra la viabilità vicinale citata e la viabilità sovracomunale.

- **TOSCANA DELLA QUALITA' E DELLA CONOSCENZA**

L'intervento come specificato nel paragrafo relativo alla lett. b. mira alla qualificazione dell'offerta di servizi ed attrezzature per il turismo ed il tempo libero presenti sul territorio comunale; il miglioramento qualitativo del sistema turistico ricettivo è quindi obiettivo e motivazione della presente variante.

- **TOSCANA DELLA COESIONE SOCIALE E TERRITORIALE**
(non interessato)

*

e. la verifica della congruità degli interventi in parola ai fini della promozione o del consolidamento di attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative rispetto all'insieme di opportunità imprenditoriali, lavorative, conoscitive e formative che l'economia e la società toscane possono offrire, con particolare riferimento allo sviluppo della ricerca scientifica e delle applicazioni tecnologiche nelle attività agro-silvo-pastorali;

La presente variante al P.S., pur non introducendo previsione di un nuovo intervento o attività sul territorio comunale, migliora i termini di fattibilità economica relativi alla realizzazione del campo da Golf. Tale impianto rappresenta una elemento di novità e qualificazione del comparto ricettivo e ricreativo del comune di Bibbona, ponendosi come occasione di qualificazione non solo del sistema turistico, ma anche di promozione di tutto il sistema comune. Si ritiene pertanto superata la verifica di congruità.

*

f. la verifica in ordine alla rispondenza di detti interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione o razionalizzazione o adeguamento organizzativo o tecnologico di produzioni di beni e servizi o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali o distrettuali di area vasta e delle funzioni che vi sono associate.

Il criterio non è pertinente all'attività in oggetto.

CRITERIO CONCLUSIVO, lett. a:

a. la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e – preventivamente – mediante l'accertamento della soddisfazione contestuale dei requisiti di cui alla lettere successive del presente comma;

La realizzazione della previsione del c.d. CAMPO alla SAINELLA, riveste nell'ambito della progettazione del vigente Piano Strutturale un ruolo strategico e funzionale al raggiungimento di una pluralità di obiettivi. Basti richiamare a mero titolo esemplificativo, quanto detto in precedenza in relazione alla lett. b, relativa gli effetti attesi sul sistema turistico e ricettivo.

L'importanza strategica dell'intervento oggi, come alla data di approvazione del vigente Piano Strutturale, non deve però essere letta, limitatamente agli aspetti inerenti il solo turismo. Essa infatti realizzerà occasione di promozione di tutto il sistema economico locale, inducendo inevitabilmente una spinta alla qualificazione di tutto il sistema comune, con particolare riguardo al settore del commercio. Inoltre la visibilità del territorio comunale, indotta dalla presenza del campo da golf, risulterà produrre opportunità per la valorizzazione delle produzioni agricole locali; al fine merita ricordare che nell'ambito del territorio comunale transita la c.d. STRADA DEL VINO che congiunge il territorio comunale di Bibbona con quello di Bolgheri e Castagneto Carducci.

L'insieme di tali effetti contribuirà slegare il sistema commerciale del comune dalle attuali dinamiche stagionali, legate al turismo balneare, e valorizzare contestualmente le risorse ambientali presenti nell'entroterra Comunale, oggi distanti dal baricentro dei flussi turistici che transitano sul territorio, per l'assenza di strutture di collegamento e raccordo tra la fascia costiera e l'area collinare del Comune.

La evidenziata funzionalità dell'intervento al soddisfacimento di obiettivi relativi al miglioramento del sistema economico, ma anche culturale (ove si evidenzino le possibilità indotte dall'opera per la valorizzazione delle tradizioni o delle citate produzioni tipiche locali), non andrà in ogni caso a confliggere con la necessità di procedere alla tutela ed alla valorizzazione degli aspetti ambientali e paesistici dell'area di suo inserimento o del contesto generale ove si andrà a collocare.

Si ricorda in proposito che si prevedono ai fini della sua realizzazione, una serie di prescrizioni che garantiscono un suo corretto inserimento ambientale, tra le quali si ricorda le prescrizioni relative al: recupero del patrimonio edilizio esistente; tutela della vegetazione ripariale, divieto di uso di essenze vegetali non autoctone; mantenimento di corretto assetto di regimazione idraulica ed agricola; ecc..

2.3 La presente variante ed il PIT (II)

In rapporto alle ulteriori e diverse prescrizioni poste dal PIT in relazione al patrimonio collinare, si osserva che l'attuale previsione dell'intervento dell'area attrezzata per servizi per il turismo, risulta già nell'attuale formulazione compatibile con il nuovo quadro normativo. Risultano però opportune alcune modifiche alla formulazione vigente al fine di meglio chiarire o esplicitare alcune delle prescrizioni per la sua realizzazione.

A seguito si riporta lo stato sovrapposto della norma di PS, “*ART.19 UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale*” cui a margine sono poste le note d'ufficio in merito alle modifiche realizzate.

ART.19 UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale

Descrizione

E' costituita dalla vasta porzione di pianura produttiva centrale che si sviluppa verso Sud, dal Fosso della Madonna, senza soluzione di continuità, nel territorio comunale di Castagneto C.cci. L'uso agricolo del territorio è qui decisamente prevalente connotando la prevalente ruralità dell'area che sta volgendo, nella parte meridionale, verso una discreta specializzazione dell'offerta di prodotti della terra. In merito alle colture si ha una prevalenza di seminativi semplici. Significativo è il contatto con il Corridoio Infrastrutturale (UTOE 1D) che ha comportato storicamente l'inserimento di attività di comparti produttivi e funzionali diversi da quello agricolo, principalmente legati alla mobilità ed al turismo (la presenza di attività ricettive e per la ristorazione, e del Campeggio Le Capanne, ne sono una evidente conferma). Il PS intende garantire il mantenimento della tradizione, degli assetti rurali e degli aspetti paesistici di questa area che pur non presenta elementi ambientali di forte rilevanza. In funzione della localizzazione e della caratterizzazione funzionale di questi spazi territoriali, mista tra turistica ed agricola, il PS intende prevedere la realizzazione di un'area per servizi per il turismo al fine di riqualificare il sistema ricettivo comunale ed indurre uno spostamento dei flussi turistici (prevalentemente incidenti sulla fascia costiera), verso l'interno del territorio. Tale intervento dovrà prevedere uno sfruttamento e/o una funzionalità delle attrezzature previste a carattere annuale, al fine di consentire un allungamento della c.d. stagione turistica e di slegare il sistema ricettivo dalla sua prevalente connotazione "balneare". Tale intervento contestualmente dovrà produrre una qualificazione dell'area di inserimento ed in ogni caso non incidere negativamente sui valori paesaggistici ed ambientali presenti. Tuttavia, per la particolare ubicazione ed in funzione delle considerazioni prima svolte, il PS ritiene essenziale, ai fini di un corretto ed equilibrato sviluppo di comparti logistico-produttivi (del turismo e del tempo libero) consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate, senza comportare una significativa mutazione dell'assetto paesaggistico e funzionale dell'area.

L'area è interessata da numerose presenze archeologiche (si veda la carta archeologica del territorio comunale di Bibbona - 1995 - redatta dalla Soprintendenza archeologica della Toscana con la Cooperativa archeologica -Firenze ed il Gruppo archeologico della bassa Val di Cecina) e pertanto l'intera UTOE assume anche rilevanza di interesse archeologico.

Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG

a: indirizzi

- favorire il mantenimento ed il potenziamento della attività agricola, indirizzi colturali tradizionali, biologici e di integrazione produttiva fra le colture
- tutelare e valorizzare le aree di interesse archeologico, favorire la fruizione degli scavi archeologici e dei reperti una volta portati alla luce e posti in sicurezza
- valorizzazione, ripristino e/o inserimento di impianti arborei e arbustivi tipici, singoli o in filari in funzione del potenziamento dell'equipaggiamento naturale dell'agrosistema
- condizionamenti al recupero del patrimonio edilizio in esubero per gli edifici di grandi dimensioni (superiori a mc. 3.000 per singolo edificio e/o complessi di edifici)
- realizzare un'area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell'asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l'obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell'intorno. Tale previsione dovrà prevedere opere o impianti il cui utilizzo sia indipendente dalle c.d. dinamiche di stagionalità (dovranno essere utilizzabili e funzionali, durante tutti i 12 mesi dell'anno).
- messa in sicurezza del territorio
- costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici

Si è qui riformulata la presentazione iniziale dell'intervento, sottolineando gli obiettivi per cui fu apposta la previsione e ponendo una prescrizione generale di tutela e conservazione dei valori ambientali e paesistici dei territori da questa interessati

Si sottolinea ancora la funzione strumentale della previsione con l'obiettivo di allungamento della stagione balneare, prima assente nell'art.19.

●
b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR5/95)

- area a prevalente funzione agricola produttiva

- categoria d'intervento prevalente: TV

- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricola

- nuovi posti letto per A.R.: 220 di cui non più di 150 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero

- l'attività agrituristica non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività

- per le costruzioni esistenti sono consentite solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, comprese funzioni riconducibili al comparto turistico. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici esistenti fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo. Le funzioni riconducibili al comparto turistico dovranno comunque risultare assolutamente complementari e secondarie rispetto a quelle principali agricole relativamente all'area di riferimento e gli interventi conseguenti, sempre soggetti a Piano Attuativo, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrue porzioni territoriali che il RU definirà anche in termini dimensionali.

- sono consentiti interventi edilizi, limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC, realizzabili solo lungo la viabilità esistente con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente

- è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati

- ai fini del recupero dell'edilizia rurale non residenziale di grandi dimensioni in esubero, il RU, con lo strumento dei Piani Attuativi preventivi, definisce gli interventi consentiti anche in merito alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione e recupero delle volumetrie (comunque nel limite del valore minimo fra la volumetria esistente e la volumetria derivante dalla superficie lorda di pavimento moltiplicata per una altezza virtuale di ml. 3,00), sviluppa i necessari approfondimenti individuando gli interventi e la tipologia dei medesimi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. Per le destinazioni d'uso si considerano compatibili, oltre a quelle riconducibili al comparto turistico, anche strutture produttive per il settore agricolo (trasformazione di prodotti, stoccaggio, ecc.); il RU comunque potrà indicare anche, caso per caso, destinazioni diverse purché ritenute compatibili a livello ambientale.

- per la formazione dell'area a servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA) indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0, il PS indica i seguenti criteri localizzativi:

contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica

contiguità con viabilità secondaria di accesso

prossimità a viabilità principale di interesse sovracomunale

All'interno dell'area così definita, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:

categorie di intervento: TR

funzioni ammesse: percorso golfistico omologato (9-18 o più buche) sia privato che aperto al pubblico comprese strutture accessorie e connesse ed A.R.

superficie complessiva massima d'intervento: mq. 895.000

incrementi massimi ammissibili:

superficie lorda di pavimento: mq. 5.000 (esclusa quella destinabile ad Attività ricettive)

ricettività alberghiera: minimo 100 posti letto;

sviluppa inoltre i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto ambientale, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In particolare:

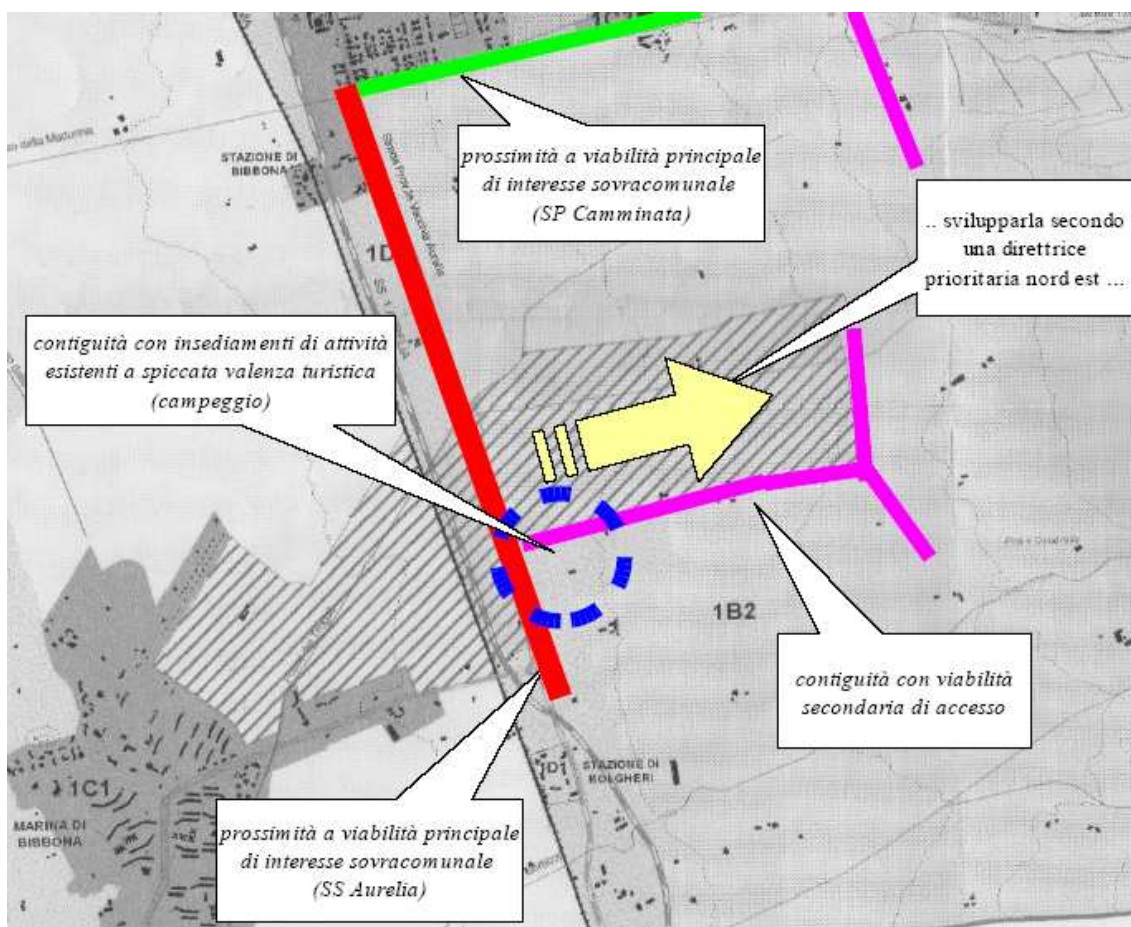
<p>●</p> <p>per le questioni di tipo idrico dovranno essere realizzate specifiche verifiche sulla disponibilità di acqua rispetto alla quantità richiesta secondo la tipologia di impianto proposta, sulla circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, sulla percolazione ed il drenaggio. Dovranno essere previsti sistemi per il recupero delle risorse compreso l'eventuale reimpiego di acque reflue adeguatamente trattate con abbattimento totale del carico dei nitrati. Il progetto del campo da golf dovrà essere integrato con il progetto dell'impianto di trattamento delle acque sopra descritto e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta;</p> <p>per le questioni di tipo ambientale, pur non essendo individuate particolari situazioni di degrado nell'area in esame, il Piano Particolareggiato dovrà garantire la salvaguardia e l'eventuale ricostruzione degli elementi strutturanti il territorio che danno o hanno dato vita alla componente paesaggistico-ambientale del luogo, recuperando o favorendo il recupero, di un corretto assetto agrario ed idrogeologico.</p> <p>potrà essere ammesso solo l'uso di essenze vegetali autoctone e/o già presenti nell'area di intervento. Non sarà ammesse delimitazioni che impediscano i normali movimenti della fauna locale. Dovrà essere escluso qualsiasi intervento di riduzione o eliminazione della vegetazione ripariale esistente.</p> <p>la progettazione degli spazi aperti dovrà costituire l'elemento principale del Piano Particolareggiato. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.</p> <p>per le questioni attinenti il comparto edilizio si dovrà prioritariamente tendere al recupero del patrimonio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole o le più dettagliate indicazioni che lo stesso RU potrà definire. Nella definizione delle singole prescrizione di intervento sull'edificato esistente, per la realizzazione di strutture accessorie o connesse all'intervento del CAMPO ALLA SAINELLA il R.U. dovrà considerare cogente quanto indicato nelle schede del patrimonio edilizio, riportate in Allegato I <i>"Prescrizioni per il recupero come strutture accessorie o connesse al golf"</i>, <i>"Impianti a rete prescrizioni relative"</i>. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del riuso dell'edificato esistente ed il sottodimensionamento rispetto alle necessità in base alla tipologia di impianto proposto, con il limite delle nuove quantità ammesse, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche caratteristiche della tradizione del contesto, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne, le coperture, i materiali ed i colori dei fronti. Nella realizzazione degli interventi qui trattati dovranno essere adottate tecniche di edilizia sostenibile come previste dall'art.145 della L.R.T. 1/2005</p> <p>il R.U. dovrà prevedere per la realizzazione dell'intervento, la sistemazione e l'adeguamento della viabilità di accesso alla struttura.</p> <p>Il R.U. potrà prevedere per la realizzazione dell'intervento, la sistemazione e l'adeguamento dei punti di raccordo di via dei Poggiali con la S.P. Camminata e di via della Capanne con la via S.S. Aurelia. Potrà altresì prevedere la sistemazione di ulteriori percorsi secondari di accesso ed attraversamento dell'U.T.O.E dove questi risultino interessati dall'intervento.</p> <p>Il R.U. dovrà prevedere la gestione unitaria del complesso realizzato e prevedere limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati con finalità turistico ricettive (ad esempio la sottoscrizione di atti d'obbligo che impegnino il privato al mantenimento della destinaione d'uso per un periodo non inferiore a anni 20).</p> <p>- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi</p> <p>- gli interventi per la formazione di attività riconducibili al comparto turistico comporteranno comunque la realizzazione di opere ambientali o paesaggistiche e/o la imposizione di vincoli di destinazione agraria che il RU definirà</p> <p>- gli interventi previsti relativi ad opere paesaggistiche ed ambientali sono prioritari alla attuazione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ed alla applicazione di Regolamenti comunitari;</p>	<p>Dalle analisi effettuate alla data di redazione del PS, o in fase successiva, non sono emerse situazioni di degrado; Il R.U. dovrà quindi prevedere che contestualmente all'opera in realizzazione, siano migliorate le performance del sistema agrario ed idrogeologico.</p> <p>Nella realizzazione della variante si è voluto introdurre norme di tutela del paesaggio e della fauna locali, che hanno indotto l'Amministrazione a richiedere la redazione di un apposito elaborato per la progettazione delle opere a verde e prescrizioni sulla sistemazione dei fondi e sulla tutela della c.d. vegetazione ripariale.</p> <p>Le prescrizioni per il recupero a fini turistico-ricettivi (strutture accessorie o connesse all'intervento di cui al CAMPO alla SAINELLA), del patrimonio edilizio esistente, risultano richieste dalla Regione Toscana.</p> <p>Il riferimento all'edilizia sostenibile, prima non espresso, rientra nel procedimento di allineamento dello strumento urbanistico con il nuovo PIT. In tale ottica va identificata anche la previsione relativa all'obbligo di gestione unitaria e alla tutela delle destinazioni d'uso.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - individuazione e regolamentazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici relativamente ai Fossi della Madonna, dei Poggiali, dei Sorbizzi e del Livrone. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna limitatamente ai tratti interessati dalla L 431/85, lettera C – FIUMI, e indicati nella Tav 02 di PS. Per queste aree valgono le disposizioni di cui all'art.6 relativamente agli ambiti A1. La disciplina degli interventi consentiti dovrà dettare disposizioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche presenti. (I) - è vietata la modifica delle sezioni e del tracciato dei fossi di scolo se non previsti da specifici progetti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di esondazione - è vietata la chiusura di strade anche private riconducibili a tracciati storici. Il RU predisporrà adeguati strumenti per favorire la riapertura della viabilità anche privata chiusa - il RU, fatta salva la vocazione e destinazione agricola dei terreni, tutelerà la preservazione degli elementi di interesse archeologico presenti anche nel sottosuolo definendo modalità comportamentali e procedurali anche per particolari attività agrarie, consentendo anche modifiche morfologiche del territorio purché finalizzate a specifici progetti di scavo e sistemazione-fruizione delle aree stesse - per le casse d'esondazione intervenire secondo le indicazioni e le progettazioni definite di concerto con l'Ufficio del Genio Civile e la Provincia di Livorno. 	<p>(1) <i>La parte relativa alla gestione della tutela paesistica degli ambiti ricadenti nella fascia di 150m dagli argini dei fiumi, sottoposti alla L.431/85, è stata ridefinita con variante al P.S. in itinere, adottata con Del. C.C. n.69 del 28 novembre 2007</i></p>

2.4 Elementi fermi nella ripermimetrazione

In considerazione della disciplina urbanistica vigente, si osservano preliminarmente alcuni punti fermi nell'ambito della possibile ridefinizione del perimetro dell'area di servizi per il turismo. Il P.S. individua con il citato indirizzo progettuale *“realizzare un'area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell'asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l'obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell'intorno”*, la necessità di mantenere la previsione collegata a ovest con il sistema infrastrutturale di collegamento del c.d. asse Marina di Bibbona – territorio interno; ed ancora di svilupparla secondo una direttrice prioritaria nord est, al fine di indurre una progressiva delocalizzazione del carico turistico nell'interno del territorio comunale, favorendo uno sviluppo equilibrato del settore in un'area più ampia, rispetto a quella costiera.

Sono prescritte inoltre, ai fini localizzativi, le seguenti disposizioni vincolanti: *“contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica; contiguità con viabilità secondaria di accesso; prossimità a viabilità principale di interesse sovra comunale”*.



2.5 Procedura di ridelimitazione

Si esclude, già in questa fase iniziale, la completa riallocazione della previsione; il posizionamento del corridoio per attrezzature turistiche lungo il margine nord di via dei Melograni, via che congiunge la frazione di Marina di Bibbona con la via Aurelia, fu effettuato al fine di ottenere una modificazione del baricentro dei flussi turistici verso le zone interne del territorio comunale. Una completa riallocazione della previsione, comporterebbe il venire meno di tale funzione e porrebbe in crisi la complessiva progettualità di Piano Strutturale.

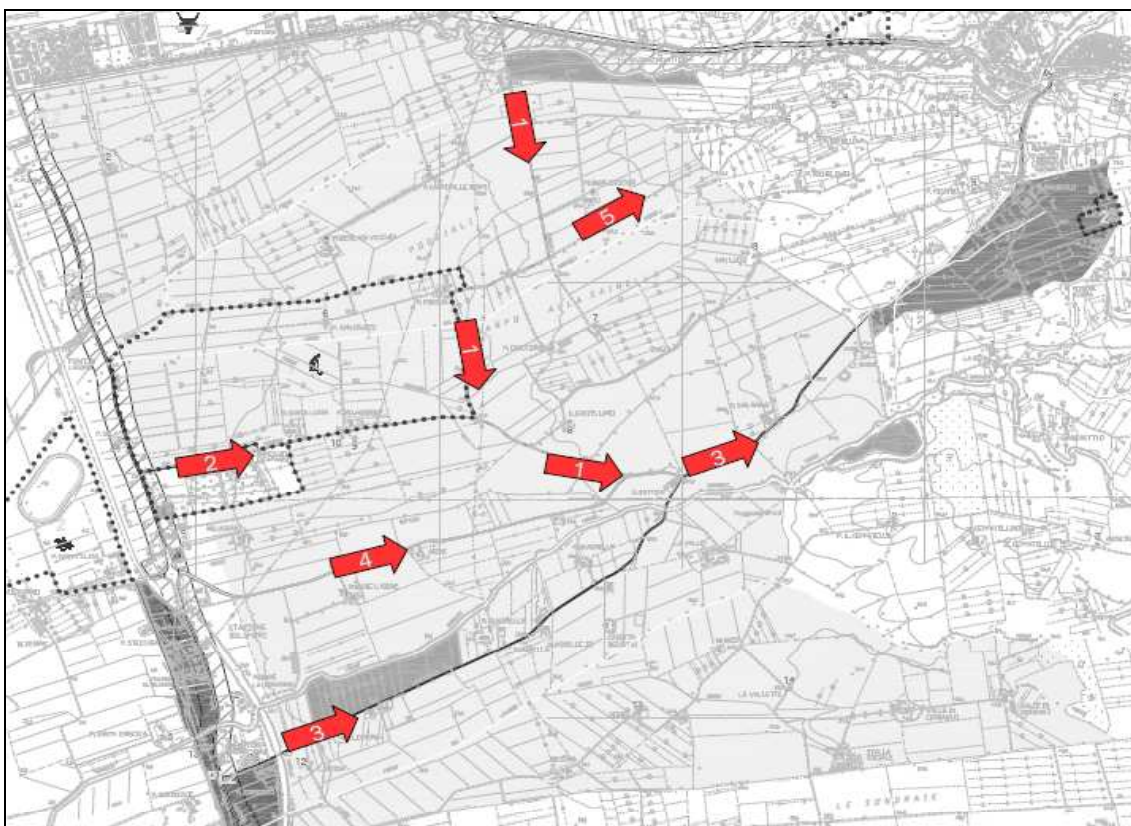
Si sceglie quindi di procedere all'ampliamento dell'area per attrezzature turistiche.

Va osservato che tenendo ferma l'attuale delimitazione dell'area per attrezzature per il turismo, e confermando quindi lo sbocco lungo la via Aurelia, in prossimità del campeggio esistente, si soddisfano già due dei parametri prescritti dal Piano Strutturale per la sua realizzazione, la prossimità ad una viabilità di interesse sovra comunale e la contiguità con attività ricettive esistenti.



Detto questo e sottolineando quindi che si procederà all'ampliamento, senza modificare i parametri dimensionali e/o le prescrizioni realizzative dell'intervento, si valutano ora le singole possibilità presenti sul territorio per la realizzazione della nuova perimetrazione.

Nello sviluppo delle valutazioni per l'ampliamento dell'area, si dovrà tener conto principalmente dei due residui parametri di Piano Strutturale: la direttrice di sviluppo nord-est e la contiguità con la viabilità secondaria di interesse.



In relazione alla viabilità secondaria, si consideri l'immagine qui sopra riportata, relativa alla schedatura della viabilità di attraversamento dell'U.T.O.E 1B2, realizzata sulla base delle cartografie di Reg. Urbanistico (di migliore livello di dettaglio rispetto alla cartografia di Piano Strutturale).

Secondo l'attuale delimitazione dell'intervento, sono interessate dalla previsione: via dei Poggiali, per un piccolo tratto che definisce il confine est dell'intervento; e via delle Capanne, che ne rappresenta invece il confine sud. Pur rimandando all'Allegato 2, per una attenta valutazione dei due tracciati stradali, va considerato che l'incidenza della previsione, sulla viabilità secondaria di attraversamento dell'U.T.O.E 1B2, potrebbe essere migliorata. In particolare si evidenzia un limitato interessamento dei percorsi secondari censiti ed un solo sbocco sulla viabilità di interesse sovra comunale. Si osserva poi che l'incidenza della previsione su via dei Poggiali, è assolutamente marginale, essendo interessata solo per un tratto estremamente limitato.

Allo stato attuale quindi tutto il flusso veicolare che verrà indotto dalla previsione, risulterebbe caricato su via delle Capanne. Tale viabilità (ivi comprese le strutture di raccordo con la viabilità sovra comunale) risulta però presentare critiche condizioni manutentive e strutturali per il

soddisfacimento di tale funzione; in particolare si segnala un insufficiente dimensione della sede stradale e le scarse condizioni manutentive del tracciato (vedi Allegato 2).

Risulta pertanto, utile nell'ambito dell'ampliamento della previsione, procedere a ricomprendere al suo interno maggiori tratti di viabilità secondaria, al fine di distribuire su più tracciati il flusso veicolare indotto dalla struttura. Un migliore e più ampio sfruttamento della viabilità di attraversamento dell'U.T.O.E. 1B2, consentirà inoltre di poter individuare ulteriori punti di collegamento con viabilità di interesse sovra comunale e favorire il recupero e la sistemazione (o l'adeguamento), di ulteriori percorsi secondari.

In particolare in rapporto alla direttrice nord-est, prescritta per lo sviluppo dell'area per attrezzature per il turismo dal Piano strutturale, si evidenzia qui la possibilità di procedere ad interessare, per maggiori tratti, la citata via dei Poggiali e risalire in direzione nord-est appunto lungo il Fosso del Castellaro fino a San Luigi.



Si definirebbe in questo modo un nuovo limite sud dell'area per servizi per il turismo. L'utilizzo di diversi elementi lineare, per l'individuazione del confine sud della previsione, pare non pertinente; in quanto si andrebbe a modificare l'asse di sviluppo nord-est, specificatamente

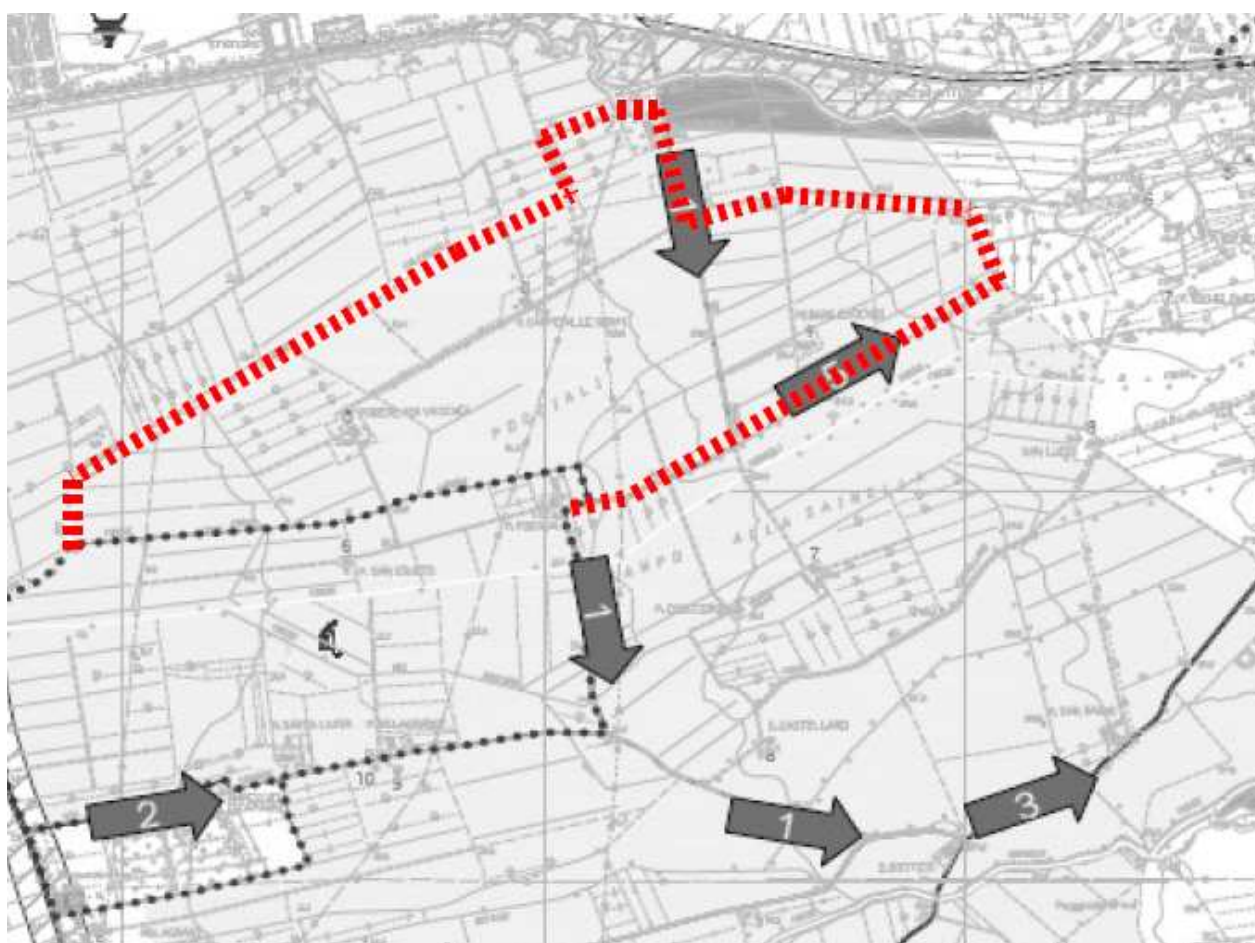
prescritto dal Piano Strutturale, o non ricomprendere nella previsione sufficienti tratti di percorsi secondari di attraversamento dell'U.T.O.E.

Si considera poi utile individuare la nuova perimetrazione dell'area di intervento, estesa fino al limite est, della U.T.O.E. 1B2, in quanto si osserva che in essa sarebbero ricompresi alcuni percorsi e viabilità (es. la viabilità di cui alla Scheda 5 dell'Allegato 1), per i quali, si potrà immaginare una futura sua sistemazione, tale da costituire un nuovo asse stradale di collegamento tra il capoluogo, Bibbona e la via Aurelia,. Tale tracciato potrà sopperire alle future congestioni o carenze degli attuali due percorsi (via della Camminata e la Campigliese.) che uniscono il Capoluogo con la via Aurelia e la zona costiera.

Determinato in questo modo il confine sud dell'ampliamento della previsione, residua la necessità di procedere all'individuazione del margine nord dell'intervento. Preferendo allo scopo individuare elementi lineari sul territorio interessato, si osserva come possa essere utilizzato il fosso di Calcinaiola che già nel tratto conclusivo si inserisce all'interno dell'area per attrezzature di servizi per il turismo.

L'utilizzo di tale corpo d'acqua (peraltro spesso in condizioni di secca stagionale), quale elemento per l'individuazione del margine nord della previsione, consente di ricomprendere anche ulteriori altri percorsi minori, di attraversamento nell'area; e soprattutto avvicinarsi al punto di raccordo tra via dei Poggiali e la S.P. della Camminata.

La localizzazione della previsione in prossimità di tale punto di raccordo (meno di 500ml), consente di individuare un ulteriore punto di ingresso all'area, migliorandone le condizioni di accessibilità e collegamento con la viabilità sovracomunale.



Si osserva che risultano presenti in prossimità del punto di raccordo tra via dei Poggiali e la S.P. della Camminata una serie di immobili di particolare valore, denominati la Calcinaiola, che si ritiene di dover mantenere al di fuori della perimetrazione dell'area per i servizi per il turismo. In funzione di ciò la nuova perimetrazione si svilupperà lungo via dei Poggiali fino all'intersunzione con l'indicato tracciato poderale.



L'ampliamento della previsione, ricomprenderà un'area pari a poco più del doppio di quella attualmente interessata dall'intervento, tale da superare le citate problematiche relative alla gestione della proprietà che hanno, come detto, probabilmente impedito la realizzazione della previsione.

Si vuole in ogni caso sottolineare che l'aumento della dimensione dell'area di riferimento per la previsione, non comporterà modificazione delle prescrizioni dimensionali per la struttura, tale che non verrà modificato il carico antropico imposto all'U.T.O.E. di riferimento per l'intervento in oggetto.

2.6 Prescrizioni conseguenti alla nuova delimitazione

Al fine di garantire la conformità della nuova delimitazione alle previsioni del PIT, e garantire altresì la piena funzionalità strategica dell'area per servizi, nel quadro delle disposizioni di P.S., si è ritenuto opportuno modificare l'art.19 U.T.O.E. 1B2 con l'aggiunta delle seguenti disposizioni²:

- Si è espresso con maggiore chiarezza l'indirizzo strategico di rendere la struttura del campo da golf, potenzialmente fruibile per tutta la durata dell'anno;
- Nell'ambito delle disposizioni vincolanti si sono aggiunti i seguenti obblighi e previsioni:
 - si è previsto l'obbligo per la realizzazione dell'intervento di procedere al recupero di un corretto assetto agrario ed idrogeologico;
 - si è previsto obbligo di piantumazione di sole essenze vegetali autoctone, e tutela della vegetazione ripariale esistente;
 - si è fatto divieto di realizzazione di recinzioni che impediscano il transito della fauna locale;
 - si è fatto obbligo di realizzare specifico elaborato progettuale relativo alla sistemazione degli spazi verdi compresi nell'intervento;
 - si sono previste, con espreso richiamo all'Allegato 1 “Schede edifici”, prescrizioni per il recupero, a fini ricettivi, degli immobili ricadenti nell'ambito della nuova struttura golfistica. Tali prescrizioni individuano una diversa tutela in rapporto alla caratterizzazione indotta dal/i fabbricato/i sull'intorno e ne definiscono i possibili interventi di trasformazione;
 - si è fatto obbligo di prevedere nell'ambito del recupero degli immobili compresi nella struttura golfistica, l'utilizzo di tecniche di bioedilizia, come previste dall'art.145 della L.R.T. 1/05;
 - si è fatto obbligo di gestione unitaria della struttura e previste limitazioni e/o divieti alle possibilità di mutazione dell'uso degli immobili compresi nella progettazione della struttura golfistica destinati a strutture ricettive.

² Per l'analisi di dettaglio si rimanda al paragrafo “la presente variante ed il PIT (II)”, dove si è collocato uno stato sovrapposto della disposizione oggetto della presente variante.

3. La valutazione integrata degli effetti ambientali

Nelle pagine seguenti sono esposte le schede di valutazione degli effetti ambientali relativi alle singole modificazioni delle disposizioni di Piano Strutturale. Le schede realizzate per U.T.O.E., si compongono di:

- ◆ una prima parte di rappresentazione e descrizione della U.T.O.E.;
- ◆ una seconda parte di valutazione degli effetti ambientali e dell'incidenza sugli obiettivi di Piano Strutturale delle varianti;
- ◆ una terza parte di un giudizio conclusivo.

Al fine di facilitare la lettura e la consultazione delle schede, si è scelto di utilizzare nella valutazione degli effetti ambientali la seguente simbologia:



IMPATTO POSITIVO



IMPATTO IRRILEVANTE



IMPATTO NEGATIVO



IMPATTO

NON

VALUTABILE

3.1 Scheda analitica dell'U.T.O.E. 1A1

U.T.O.E	1.A.1 - Fascia litoranea e delle dune pinetate
<p>descrizione</p>	<p>E' costituita dalla vasta porzione di pianura produttiva centrale che si sviluppa verso Sud, dal Fosso della Madonna, senza soluzione di continuità, nel territorio comunale di Castagneto C.cci. L'uso agricolo del territorio è qui decisamente prevalente connotando la prevalente ruralità dell'area che sta volgendo, nella parte meridionale, verso una discreta specializzazione dell'offerta di prodotti della terra. In merito alle colture si ha una prevalenza di seminativi semplici. Significativo è il contatto con il Corridoio Infrastrutturale (UTOE 1D) che ha comportato storicamente l'inserimento di attività di comparti produttivi e funzionali diversi da quello agricolo, principalmente legati alla mobilità ed al turismo (la presenza di attività ricettive e per la ristorazione, e del Campeggio Le Capanne, ne sono una evidente conferma). Il PS intende garantire il mantenimento della tradizione, degli assetti rurali e degli aspetti paesistici di questa area che pur non presenta elementi ambientali di forte rilevanza. Tuttavia, per la particolare ubicazione ed in funzione delle considerazioni prima svolte, il PS ritiene essenziale, ai fini di un corretto ed equilibrato sviluppo di comparti logistico-produttivi (del turismo e del tempo libero) consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate, senza comportare una significativa mutazione dell'assetto paesaggistico e funzionale dell'area.</p> <p>L'area è interessata da numerose presenze archeologiche (si veda la carta archeologica del territorio comunale di Bibbona - 1995 - redatta dalla Soprintendenza archeologica della Toscana con la Cooperativa archeologica -Firenze ed il Gruppo archeologico della bassa Val di Cecina) e pertanto l'intera UTOE assume anche rilevanza di interesse archeologico.</p>
<p>Vincoli e prescrizioni derivanti da:</p>	<p>Specifiche disposizioni di Piano Strutturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'attività agrituristica non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività - per le costruzioni esistenti sono consentite solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, comprese funzioni riconducibili al comparto turistico. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici esistenti fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo. Le funzioni riconducibili al comparto turistico dovranno comunque risultare assolutamente complementari e secondarie rispetto a quelle principali agricole relativamente all'area di riferimento e gli interventi conseguenti, sempre soggetti a Piano Attuativo, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrue porzioni territoriali che il RU definirà anche in termini dimensionali. - sono consentiti interventi edilizi, limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC, realizzabili solo lungo la viabilità esistente con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente - è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati - ai fini del recupero dell'edilizia rurale non residenziale di grandi dimensioni in esubero, il RU, con lo strumento dei Piani Attuativi preventivi, definisce gli interventi consentiti anche in merito alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione e recupero delle volumetrie (comunque nel limite del valore minimo fra la volumetria esistente e la volumetria derivante dalla superficie lorda di pavimento moltiplicata per una altezza virtuale di ml. 3,00), sviluppa i necessari approfondimenti individuando gli interventi e la tipologia dei medesimi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. Per le destinazioni d'uso si considerano compatibili, oltre a quelle riconducibili al comparto turistico, anche strutture produttive per il settore agricolo (trasformazione di prodotti, stoccaggio, ecc.); il RU comunque potrà indicare anche, caso per caso, destinazioni diverse purché ritenute compatibili a livello ambientale. - per la formazione dell'area a servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA) indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0, il PS indica i seguenti criteri localizzativi: contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica

contiguità con viabilità secondaria di accesso
prossimità a viabilità principale di interesse sovracomunale

All'interno dell'area così definita, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:

categorie di intervento: TR

funzioni ammesse: percorso golfistico omologato (9-18 o più buche) sia privato che aperto al pubblico comprese strutture accessorie e connesse ed A.R.

superficie complessiva massima d'intervento: mq. 895.000

incrementi massimi ammissibili:

superficie lorda di pavimento: mq. 5.000 (esclusa quella destinabile ad Attività ricettive)

ricettività alberghiera: minimo 100 posti letto;

sviluppa inoltre i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto ambientale, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In particolare:


per le questioni di tipo idrico dovranno essere realizzate specifiche verifiche sulla disponibilità di acqua rispetto alla quantità richiesta secondo la tipologia di impianto proposta, sulla circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, sulla percolazione ed il drenaggio. Dovranno essere previsti sistemi per il recupero delle risorse compreso l'eventuale reimpiego di acque reflue adeguatamente trattate con abbattimento totale del carico dei nitrati. Il progetto del campo da golf dovrà essere integrato con il progetto dell'impianto di trattamento delle acque sopra descritto e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta;

per le questioni di tipo ambientale si dovrà garantire la salvaguardia e l'eventuale ricostruzione degli elementi strutturanti il territorio che danno o hanno dato vita alla componente paesaggistico-ambientale del luogo;

per le questioni attinenti il comparto edilizio si dovrà prioritariamente tendere al recupero del patrimonio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole o le più dettagliate indicazioni che lo stesso RU potrà definire. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del riuso dell'edificato esistente ed il sottodimensionamento rispetto alle necessità in base alla tipologia di impianto proposto, con il limite delle nuove quantità ammesse, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche caratteristiche della tradizione del contesto, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne, le coperture, i materiali ed i colori dei fronti

- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
- gli interventi per la formazione di attività riconducibili al comparto turistico comporteranno comunque la realizzazione di opere ambientali o paesaggistiche e/o la imposizione di vincoli di destinazione agraria che il RU definirà
- gli interventi previsti relativi ad opere paesaggistiche ed ambientali sono prioritari alla attuazione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ed alla applicazione di Regolamenti comunitari;
- individuazione e regolamentazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici relativamente ai Fossi della Madonna, dei Poggiali, dei Sorbizzi e del Livrone. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna limitatamente ai tratti interessati dalla L 431/85, lettera C – FIUMI, e indicati nella Tav 02 di PS. Per queste aree valgono le disposizioni di cui all'art.6 relativamente agli ambiti A1. La disciplina degli interventi consentiti dovrà dettare disposizioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche presenti.
- è vietata la modifica delle sezioni e del tracciato dei fossi di scolo se non previsti da specifici progetti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di esondazione
- è vietata la chiusura di strade anche private riconducibili a tracciati storici. Il RU predisporrà adeguati strumenti per favorire la riapertura della viabilità anche privata chiusa
- il RU, fatta salva la vocazione e destinazione agricola dei terreni, tutelerà la preservazione degli elementi di interesse archeologico presenti anche nel sottosuolo definendo modalità

	<p>comportamentali e procedurali anche per particolari attività agrarie, consentendo anche modifiche morfologiche del territorio purché finalizzate a specifici progetti di scavo e sistemazione-fruizione delle aree stesse</p> <p>- per le casse d'esondazione intervenire secondo le indicazioni e le progettazioni definite di concerto con l'Ufficio del Genio Civile e la Provincia di Livorno.</p>
Obbiettivi fissati dal Piano Strutturale	<p>- favorire il mantenimento ed il potenziamento della attività agricola, indirizzi colturali tradizionali, biologici e di integrazione produttiva fra le colture</p> <p>- tutelare e valorizzare le aree di interesse archeologico, favorire la fruizione degli scavi archeologici e dei reperti una volta portati alla luce e posti in sicurezza</p> <p>- valorizzazione, ripristino e/o inserimento di impianti arborei e arbustivi tipici, singoli o in filari in funzione del potenziamento dell'equipaggiamento naturale dell'agrosistema</p> <p>- condizionamenti al recupero del patrimonio edilizio in esubero per gli edifici di grandi dimensioni (superiori a mc. 3.000 per singolo edificio e/o complessi di edifici)</p> <p>- realizzare un'area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell'asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l'obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell'intorno</p> <p>- messa in sicurezza del territorio</p> <p>- costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici</p>
Funzioni ammesse	<p>- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricola</p> <p>- nuovi posti letto per A.R.: 220 di cui non più di 150 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero</p>

Valutazione degli effetti	"modifica della perimetrazione dell'area individuata per la formazione di servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA)"	
	<p>Effetti territoriali: <i>La modifica in oggetto incide esclusivamente sull'ambito territoriale potenzialmente interessato dalla previsione di Piano Strutturale relativa alla realizzazione di un'area per servizi per il turismo. Non sono previste modificazioni ai termini realizzativi e/o dimensionali della struttura trattata. Le trasformazioni territoriali non risultano quindi sostanzialmente modificate in rapporto alla precedente formulazione.</i></p>	
	<p>Effetti ambientali:</p> <p><u>Suolo e sottosuolo</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura dell'area per servizi per il turismo, non una modifica dei termini dimensionali. L'utilizzo della risorsa rimane invariato.</i></p> <p><u>Acqua</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura dell'area per servizi per il turismo, non una modifica dei termini dimensionali. L'utilizzo della risorsa rimane invariato.</i></p> <p><u>Rete fognaria</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura del dell'area per servizi per il turismo, non una modifica dei termini dimensionali o delle prescrizioni per la sua realizzazione. Le valutazioni relativi alla rete rimangono quindi confermate.</i></p> <p><u>Rifiuti</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura del dell'area per servizi per il turismo, non una modifica dei termini dimensionali. Le stime effettuate rimangono quindi confermate.</i></p> <p><u>Ecosistemi (fauna e flora)</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura del dell'area per servizi per il turismo. Il quadro normativo individuato a tutela della flora e della fauna precedentemente formulato e risultato sufficiente all'atto dell'approvazione del Piano Strutturale è confermato ed operante sulla nuova perimetrazione.</i></p> <p><u>Inquinamento elettromagnetico</u></p> <p> Gli effetti non erano e non sono valutabili con apprezzabili margini di certezza.</p>	      
	<p>Effetti sul sistema economico: <i>Si confermano le aspettative formulate con il Piano Strutturale in relazione alla previsione, essendo oggetto della variante la sola ripermetrazione dell'area di inserimento. La realizzazione della struttura in parola è condizione per il raggiungimento dell'obbiettivo di modificare il baricentro dei flussi turismo verso le zone interne del territorio comunale. Sono attesi positivi effetti su tutto il comparto turistico comunale, con effetti indotti in tutti i settori economici, in particolare su quello commerciale. Dalla tipologia e natura dell'intervento si auspica inoltre un effetto di "allungamento" della stagione turistica oggi focalizzato sul periodo balneare.</i></p>	

Incidenza sugli obbiett. di P.S.	<p><i>La modifica apportata non incide sugli obbiettivi fissati per l'U.T.O.E. dal Piano Strutturale. Sono però con la presente aumentate le possibilità di soddisfacimento dei citati obbiettivi, in quanto si procede ad eliminare una criticità dell'originaria progettazione di Piano Strutturale, relativa alla eccessiva rigidità della determinazione della localizzazione dell'area per i servizi al turismo.</i></p>
GIUDIZIO CONCLUSIVO	<p>Modifica della perimetrazione dell'area individuata per la formazione di servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA)</p> <p><i>L'intervento non incide sostanzialmente sull'originaria progettualità di Piano Strutturale, si procede solo a modificare l'area di inserimento della previsione, al fine di aumentare le possibilità di una sua realizzazione che si ricorda costituisce obiettivo di Piano Strutturale. Non vengono alterati i parametri dimensionali e/o le prescrizioni esecutive dell'intervento fissate dal Piano Strutturale. Il giudizio di incidenza risulta pertanto superato.</i></p>

3.2 Relazione sintetica

Il rapporto sulla valutazione integrata è un documento di verifica della compatibilità degli interventi previsti dalle varianti in oggetto in relazione agli obiettivi, alle strategie, alle condizioni e prescrizioni stabilite dal Piano Strutturale e dagli obiettivi di sostenibilità e qualità, definiti dalla Legge Regionale Toscana 1 del 2005.

In relazione all'uso delle risorse la L.R.T. 1/05 specifica all'art. 3, comma 3 [...]

3. Nessuna delle risorse essenziali del territorio di cui al comma 2 può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente. Le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a procedure preventive di valutazione degli effetti ambientali previste dalla legge. Le azioni di trasformazione del territorio devono essere valutate e analizzate in base a un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio.

la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana ha pertanto lo scopo di:

- 1 favorire un'adeguata considerazione di tali effetti;
- 2 orientare le scelte di governo del territorio ai criteri di sviluppo sostenibile;
- 3 garantire la coerenza del Piano Strutturale;
- 4 esplicitare le ragioni delle scelte;
- 5 predisporre le metodologie per la verifica dei livelli di soddisfacimento degli obiettivi;
- 6 anticipare e semplificare i procedimenti di valutazione delle scelte formulate dal Piano Strutturale.

La presente relazione sintetica è il luogo dove si dà menzione di tutte le valutazioni svolte durante il processo di elaborazione delle varianti al Piano Strutturale in oggetto, individuando i parametri per il monitoraggio degli effetti da queste derivati.

Con la variante in parola si andrà ad incidere sulla perimetrazione dell'area individuata per la formazione di servizi per il turismo (CAMPO alla SAINELLA). Per l'analisi di dettaglio e le motivazioni si rimanda ai paragrafi relativi.

La presente valutazione verrà articolata in funzione dei risultati attesi dalle modifiche apportate con la variante in oggetto sulla U.T.O.E. interessata.

U.T.O.E. 1.B.2:

La variante in parola modifica la perimetrazione della zona di inserimento relativa alla previsione dell'area per servizi per il turismo (CAMPO alla SAINELLA). Tale modifica risulta funzionale al miglioramento delle condizioni di realizzabilità della previsione. Previsione che costituisce specifico obiettivo di Piano Strutturale, la cui realizzazione risulta oggi troppo condizionata dalle dinamiche relative alla gestione del diritto di proprietà delle aree interessate dalla previsione.

Il miglioramento delle condizioni di realizzabilità effettuato con l'implementazione dell'area di inserimento, risulta compatibile con la progettazione di Piano Strutturale. Non sono alterati i parametri dimensionali e/o le prescrizioni realizzative individuate dal Piano Strutturale per la previsione; non sono quindi concretamente modificati gli impegni di risorse. Rimangono in vigore tutte le norme e le prescrizioni di tutela ambientale riconosciute valide e sufficienti all'approvazione del Piano Strutturale, per garantire la compatibilità dell'intervento con la salvaguardia e la valorizzazione del territorio.

Effetti auspicati: principale effetto della variante è quello di migliorare le condizioni di concreta realizzazione della previsione che risulta funzionale, nella progettazione del Piano Strutturale, al conseguimento di obiettivi diretti ed indotti: diretti, la realizzazione di una struttura di alto livello qualitativo; indiretti: un miglioramento dei parametri relativi ai flussi turistici; uno spostamento del baricentro di detti flussi turistici, dalla zona costiera verso la parte interna del territorio comunale; l'allungamento della stagione turistica ed un miglioramento dei parametri di controllo del sistema economico e commerciale in particolare; infine una migliore visibilità del territorio Comunale a livello Regionale e Nazionale.

Parametri di controllo e valutazione degli effetti: al fine del monitoraggio degli effetti della variante in oggetto si determinano quali indici di valutazione degli effetti, diretti ed indotti, la concreta realizzazione della previsione, i flussi turistici.

*

Per quanto riguarda l'attuazione della Direttiva UE 42/2001, si ritiene per quanto apprezzabile in questa fase che la variante di cui trattasi non abbia effetti significativi sull'ambiente e che pertanto non sia necessaria la valutazione ambientale.

Si deve poi tenere conto che il P.R.G. del Comune di Bibbona è stato redatto ed approvato ai sensi della Legge Regionale n.5/1995 e successive modifiche, per cui è importante sottolineare quanto riportato nel testo a cura dell’A.R.P.A.T. “La valutazione ambientale di piani e programmi: indirizzi per una pianificazione sostenibile”, nel trattare la V.A.S. in Toscana confrontandola con la suddetta L.R. n.5/1995, nel quale si afferma che *“per tutti gli atti di pianificazione territoriale, la legge richiede la valutazione degli effetti ambientali, che si configura, di fatto, come una valutazione ambientale dei piani”*.

4. Le indagini geologico-tecniche

Per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche risultano confermate le risultanze degli studi riguardanti il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico vigenti, come da relazione del Geologo Bruno Mazzantini in atti.



Bibbona

PIANO REGOLATORE GENERALE

P.R.G

PROGETTAZIONE

Sintesis srl.

Ing. Renato Butta

Arch. Mauro Parigi

Dott. geol. Luca Mazzei



via M.L. King 15 Livorno
tel 0586 815245 – fax 0586 803484
e-mail: ingegneria@sintesis.toscana.it

COLLABORAZIONI

Arch. Marcella Chiavaccini

Arch. Cristina Rotta

CONSULENZE

Analisi Idrauliche: Ing. Pietro Chiavaccini, Ing. Maurizio Verzoni

IL SINDACO

Fiorella Marini

IL RESPONSABILE
AREA
"EDILIZIA PRIVATA"

Geom. Sandro Cerri

APPROVAZIONE

DELIBERAZIONE CC n.

DEL

DATA

novembre 2008

area a servizi per il turismo

variante ridefinizione vincoli di tutela paesaggistica corsi
d'acqua e individuazione area insediamento campo golf

quadro conoscitivo

Piano strutturale

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO 2008

2	1. Premessa	pag.	2
3	1.1. Quadro normativo urbanistico Comunale	pag.	3
4			
5	2. Le modifiche da apportare al Piano Strutturale	pag.	4
6	2.1 Presentazione della variante e stato attuale della disciplina		
7	urbanistica comunale	pag.	5
8	2.2 Quadro Conoscitivo, studi e rilevamenti preliminarmente svolti	pag.	10
9	2.3 La presente variante ed il PIT (I)	pag.	12
10	2.3 La presente variante ed il PIT (II)	pag.	16
11	2.4 Elementi fermi nella ripermetrazione	pag.	21
12	2.5 Procedura di ridelimitazione	pag.	22
13	2.6 Prescrizioni conseguenti alla nuova delimitazione	pag.	27
	3. La valutazione integrata degli effetti ambientali	pag.	28
	1 3.1 Schede analitiche per U.T.O.E.	pag.	29
	2 3.2 Relazione sintetica	pag.	34
	4. Le indagini geologico tecniche	pag.	37

●1. Premessa

L'Amministrazione Comunale di Bibbona intende procedere ad alcune correzioni al vigente Piano Strutturale, in considerazione di problematiche emerse nel corso della sua applicazione. Le modifiche proposte, per la cui analisi dettagliata si rimanda ai paragrafi seguenti, consistono in un necessario perfezionamento di questo strumento urbanistico, senza particolare incidenza sulle invarianti e sugli obiettivi posti.

1.1 Quadro normativo urbanistico comunale

Il Comune di Bibbona dispone del Piano Regolatore Generale redatto ai sensi della Legge Regionale n.5/1995 e successive modifiche.

Il Piano Strutturale è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29/6/2001.

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.21 del 27/6/2003.

In seguito sono state apportate le seguenti varianti al Regolamento Urbanistico:

- ✘ modifica art.41 delle Norme Tecniche di Attuazione e Scheda Normativa 4 UTOE 1C1 Marina di Bibbona, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.45 del 15/9/2005 e vigente dal 23/11/2005;
- ✘ modifica scheda normativa 9 UTOE 2C – Bibbona, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.57 del 31/10/2005 e vigente dal 7/12/2005;
- ✘ modifica tavola 3 e scheda normativa 7 UTOE 1C2 – La California, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.83 del 22/12/2005 e vigente dal 22/2/2006;
- ✘ modifica tavole 1.a e 1.d e art.42 delle Norme Tecniche di Attuazione, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.5 del 31/1/2007 e vigente dal 21/3/2007;
- ✘ modifica della tavola 1.b, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.7 del 31/1/2007;
- ✘ modifica degli art.55 e 77 delle Norme Tecniche di Attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 del 31/1/2007;
- ✘ modifica dell'art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 31/1/2007;
- ✘ modifica degli articoli 36 e 44 delle N.T.A. e delle schede normative 2 e 6 dell'U.T.O.E. 1C1 di Marina di Bibbona, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n.19 del 26/2/2007.

Come già anticipato al paragrafo precedente con deliberazione della G.C. n. 111 del 11 settembre 2007 ai sensi della Legge Regionale Toscana 1/2005 è stato avviato il procedimento ai sensi dell'art.15, per apportare le modifiche elencate al paragrafo 1.

2 Le modifiche da apportare al Piano Strutturale

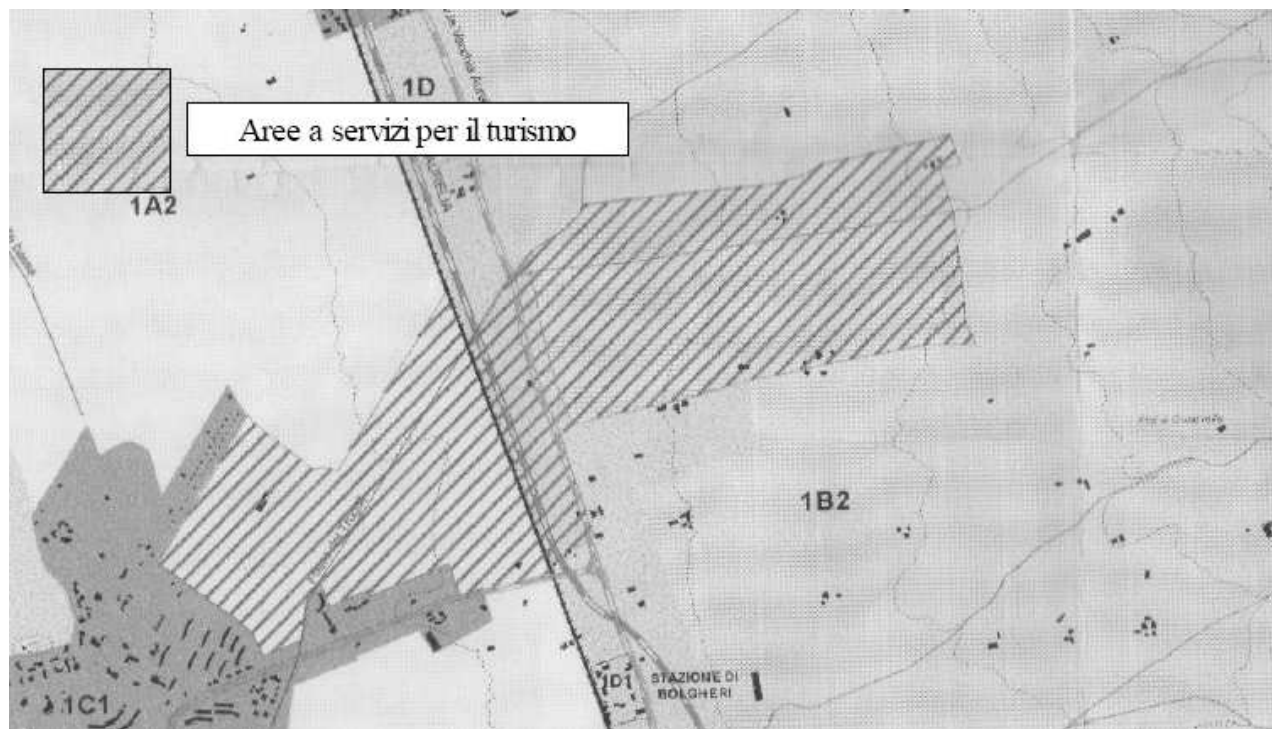
Nel dettaglio la presente variante andrà ad incidere su un unico punto della progettualità formulata con il Piano Strutturale:

- ➔ la perimetrazione dell'area individuata per la formazione di servizi per il turismo (CAMPO alla SAINELLA) all'interno della quale è previsto di poter procedere alla realizzazione di una struttura per il Golf.

2.1 Presentazione della variante e stato attuale della disciplina urbanistica comunale

L'attuale progettazione risultante dalla lettura dello strumento di pianificazione urbanistica comunale, prevede all'Art.19 UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale, la possibilità di procedere alla realizzazione di un'area per servizi per il turismo.

Estratto tavola di P.S. 2.0 I sottosistemi e le Unità Territoriali Organiche Elementari



L'U.T.O.E. in parola è costituita dalla vasta porzione di pianura produttiva centrale che si sviluppa verso Sud, dal Fosso della Madonna, senza soluzione di continuità, nel territorio comunale di Castagneto C.cci. L'uso agricolo del territorio è qui decisamente prevalente connotando la prevalente ruralità dell'area che sta volgendo, nella parte meridionale, verso una discreta specializzazione dell'offerta di prodotti della terra. In merito alle colture si ha una prevalenza di seminativi semplici. Significativo è il contatto con il Corridoio Infrastrutturale (UTOE 1D) che ha comportato storicamente l'inserimento di attività di comparti produttivi e funzionali diversi da quello agricolo, principalmente legati alla mobilità ed al turismo (la presenza di attività ricettive e per la ristorazione, e del Campeggio Le Capanne, ne sono una evidente conferma). In ragione di tale caratterizzazione il P.S. ha inteso garantire il mantenimento della tradizione, degli assetti rurali e degli aspetti paesistici di questa area che pur non presenta elementi ambientali di forte rilevanza. Tuttavia, per la particolare ubicazione ed in funzione delle considerazioni prima svolte, il PS ritiene essenziale, ai fini di un corretto ed equilibrato sviluppo dei comparti logistico-produttivi (del turismo e del tempo libero) consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate, senza comportare una significativa mutazione dell'assetto paesaggistico e funzionale dell'area. Proprio

per questo motivo, anche se in controdendenza ai normali canoni di progettazione degli strumenti di pianificazione, comunali che si sono succeduti nell'esperienza Toscana, il P.S. di Bibbona delimita precisamente l'ambito territoriale, interno all'U.T.O.E. 1.B.2, da destinare alla realizzazione della citata area, per servizi al turismo.

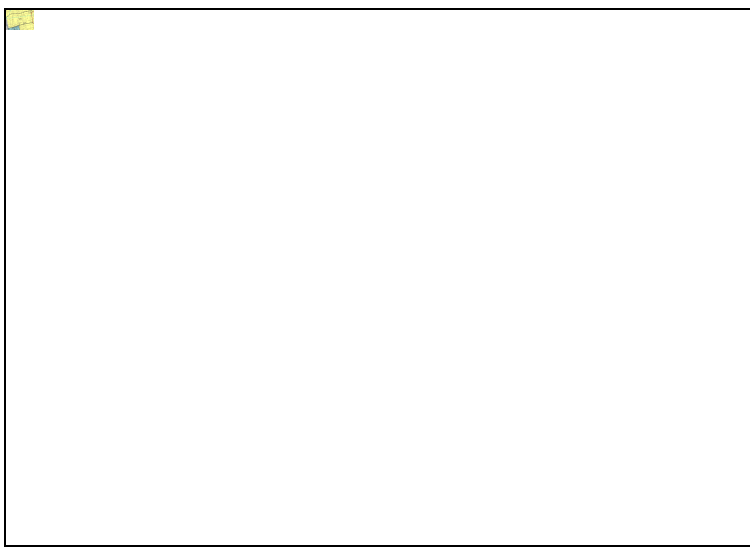


atto tavola di R.U.

In rapporto a tale previsione il P.S. recepisce le indicazioni regionali relative alla pianificazione di tali attrezzature. Infatti vengono stabilite le condizioni per la effettiva realizzabilità dell'impianto e di una adeguata dotazione di standard nonché individuati gli elementi atti al contenimento dell'impatto ambientale e valorizzazione dell'area potenzialmente idonea. Poiché si punta alla realizzazione di un

percorso golfistico omologato, relativamente alla accessibilità si sono fissati, fra i criteri localizzativi, la vicinanza al sistema viario di interesse sovracomunale. In funzione della determinazione delle caratteristiche morfologiche, paesaggistiche ed ambientali si sono indicati:

- ➔ dimensionamento idoneo per campi da 18 buche;
- ➔ terreni pianeggianti per le evidenti difficoltà ed onerosità di interventi in zona collinare (oltre alla negatività sulla morfologia dei luoghi);
- ➔ inserimento in un paesaggio che non presenta elementi di forte rilevanza, ma è tuttavia riconoscibile pur avendo subito aggressioni estranee alla attività agricola (corridoio infrastrutturale ed attività turistiche);
- ➔ ubicazione esterna al sistema regionale dalle aree protette.



La previsione indicata si traduce, nella formulazione dello strumento di pianificazione urbanistica in un **indirizzo progettuale**: *“realizzare un’area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell’asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l’obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell’intorno”* ed in una serie di **disposizioni vincolanti** che prevedono nel dettaglio:

“per la formazione dell’area a servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA) indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0, il PS indica i seguenti criteri localizzativi:

- 1. contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica*
- 2. contiguità con viabilità secondaria di accesso*
- 3. prossimità a viabilità principale di interesse sovracomunale*

All’interno dell’area così definita, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:

- categorie di intervento: TR*
- funzioni ammesse: percorso golfistico omologato (9-18 o più buche) sia privato che aperto al pubblico comprese strutture accessorie e connesse ed A.R.*
- superficie complessiva massima d’intervento: mq. 895.000*
- incrementi massimi ammissibili:*
- superficie lorda di pavimento: mq. 5.000 (esclusa quella destinabile ad Attività ricettive)*
- ricettività alberghiera: minimo 100 posti letto;*

sviluppa inoltre i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell’assetto ambientale, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d’uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In particolare:

- per le questioni di tipo idrico dovranno essere realizzate specifiche verifiche sulla disponibilità di acqua rispetto alla quantità richiesta secondo la tipologia di impianto proposta, sulla circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, sulla percolazione ed il drenaggio. Dovranno essere previsti sistemi per il recupero delle risorse compreso l’eventuale reimpiego di acque reflue adeguatamente trattate con abbattimento totale del carico dei nitrati. Il progetto del campo da golf dovrà essere integrato con il progetto dell’impianto di trattamento delle acque sopra descritto e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta;*
- per le questioni di tipo ambientale si dovrà garantire la salvaguardia e l’eventuale ricostruzione degli elementi strutturanti il territorio che danno o hanno dato vita alla componente paesaggistico-ambientale del luogo;*
- per le questioni attinenti il comparto edilizio si dovrà prioritariamente tendere al recupero del patrimonio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole o le più dettagliate indicazioni che lo stesso RU potrà definire. Qualora sia dimostrata l’impossibilità del riuso dell’edificato esistente ed il sottodimensionamento rispetto alle necessità in base alla tipologia di*

impianto proposto, con il limite delle nuove quantità ammesse, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche caratteristiche della tradizione del contesto, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne, le coperture, i materiali ed i colori dei fronti.”

•

Merita ora osservare che nella progettazione del P.S. l'area per servizi al turismo assume un ruolo strategico o di elemento cardine, nel raggiungimento degli obiettivi di sviluppo del settore turistico-ricettivo, come bene chiarito nella Relazione allegata al P.S. *“La proposta di una vasta area per servizi al turismo è complementare alla risposta che si dà al settore dei servizi che risulta essere poco organizzato. Il PS infatti consente la realizzazione di dotazioni per il tempo libero e lo sport all'interno del comparto costruito, ma risulta necessario disporre di aree ed attrezzature di più ampio respiro. E' per questo che si è indicata la zona che collega la frazione marina con il corridoio infrastrutturale e con il Campeggio Le Capanne, ad ovest del vecchio tracciato della SSI: la previsione di impianti e strutture di tipo temporaneo, ma soprattutto permanenti, in funzione anche del ritorno economico degli investimenti e del prolungamento stagionale, tende a costruire una offerta in grado di soddisfare, nel corso di tutto l'anno, una ampia gamma di domanda ipotizzabile consentendo l'allungamento stagionale e l'interconnessione con forme di turismo non basate principalmente sul balneare (centro ippico, campo da golf, beauty-farm)”*.

Sul descritto quadro normativo, si manifesta la necessità di valutare i motivi che, a ormai 7 anni dall'approvazione del P.S., hanno impedito l'effettiva realizzazione dell'intervento. Se si considera infatti che Il Comune di Bibbona si è dotato dell'atto di pianificazione urbanistica generale (R.U.) due anni dopo l'approvazione del P.S., risulta che sono già quasi 5 anni che la previsione rimane in stand by. Le motivazioni da individuare a giustificazione di tale mancata realizzazione dell'intervento possono essere molteplici, da quelle di tipo congiunturale ed economico, a quelle di tipo culturale dovute alla ciclicità ed alle mode. Sia le une, che le altre paiono però non sufficienti a spiegare la mancata attuazione della previsione. Da un punto di vista congiunturale si osserva che il ciclo di stagnazione economica che l'Italia si è trovata ad affrontare negli ultimi anni ha inciso principalmente sulla cosiddetta classe media, mentre la c.d. classe alta che rappresentava il target di riferimento per la struttura in parola, non ha risentito molto del fenomeno. Con riguardo invece agli aspetti culturali ed alle connesse implicazioni sociali ed ai fenomeni che compongono l'universo delle “mode”, va rilevato che le strutture di scuola o gara destinate a golf, risultano ottenere un buon successo di pubblico e si osserva come vi sia un positivo

trend di tutti i c.d. sport del lusso (in conseguenza dei fenomeni di natura congiunturale ed economica prima trattati). Ne deriva che le motivazioni per le quali la previsione è rimasta inattuata sono più semplicemente da ricercare in quella che pare oggi una erronea impostazione progettuale formulata dal P.S. che intese “*consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate*”, in virtù della quale si delimitò in maniera netta, il perimetro della prevista area di servizi per il turismo. Lo strumento di pianificazione urbanistica non tenne probabilmente conto in questo caso, delle dinamiche relative alla gestione della proprietà; è infatti plausibile che l'intervento risulti ancora inattuato per effetto della frammentazione della proprietà e della conseguente impossibilità di addivenire alla formulazione di una proposta unitaria da parte dei singoli aventi causa.

Preso atto di quanto esposto e ricordando ancora una volta l'importanza delle aspettative connesse alla previsione in parola (“... *l'allungamento stagionale e l'interconnessione con forme di turismo non basate principalmente sul balneare (centro ippico, campo da golf, beauty-farm)*”) in rapporto alla complessiva progettualità di P.S., risulta necessario procedere a rettifica di tale indirizzo progettuale, individuando un nuovo e più ampio perimetro all'interno del quale procedere alla realizzazione dell'area di servizi per il turismo. La presente variante è quindi formulata a tale specifico scopo e si pone l'obiettivo di individuare un vasto ambito territoriale, interno all'U.T.O.E. di riferimento, la 1.B.2, dove possa essere individuata con l'atto di pianificazione urbanistica generale (R.U.) la definitiva localizzazione dell'area per i servizi per il turismo.

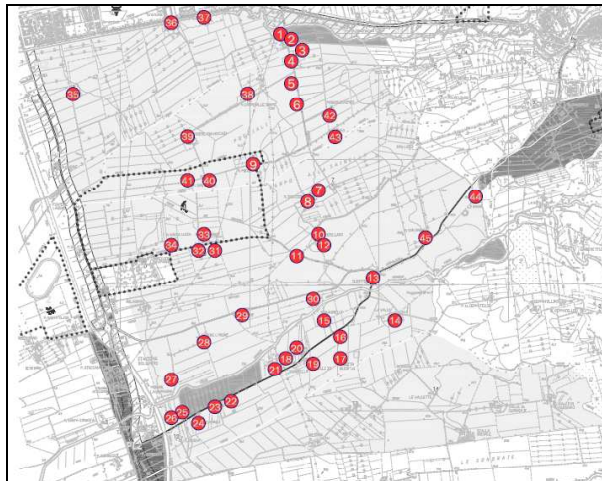
La presente variante non andrà pertanto ad incidere sui contenuti e le prescrizioni vincolanti individuate dall'attuale progettazione di P.S..

2.2 Quadro Conoscitivo, studi e rilevamenti preliminarmente svolti

Al fine di addivenire alla composizione della presente variante si sono integrati e ripetuti alcuni degli studi e dei rilevamenti effettuati per la redazione del P.S. e del successivo R.U.. Allo scopo si precisa che i quadri conoscitivi dello strumento e dell'atto di pianificazione urbanistica devono essere considerati richiamati dalla presente variante come proprio supporto conoscitivo; le analisi successivamente svolte, si aggiungono ad integrazione ed aggiornamento.

Sono allegate alla presente variante, le seguenti analisi conoscitive:

- Schedatura del patrimonio edilizio presente sull'U.T.O.E. a nord della via Campigliese (individuata preliminarmente come limite sud all'analisi delle possibilità di ampliamento dell'area di servizi per il turismo), e denominato Allegato 1 Schede edifici;

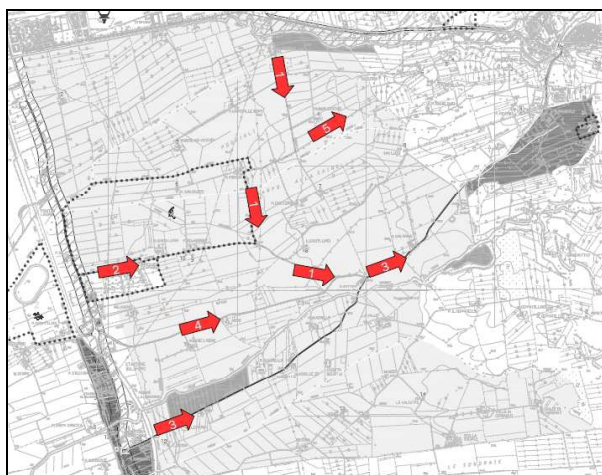


Scheda edificio num. 11	
<p>Localizzazione</p>	<p>Toponomastica (se presente):</p> <p>Viabilità di accesso: --- Tipologia architettonica: lavatoio in muratura a faccia vista. Destinazione d'uso primaria: lavatoio. Distanza minima da viabilità provinciale o superiore: superiore ai 500ml. Ultimo interventi eccedente la manutenzione realizzato: ---</p> <p>Condizioni della viabilità di accesso (tratto prospiciente): ●●● SUFFICIENTI</p> <p>viabilità bianca con sottofondo omogeneo, si segnalano rilevanti fenomeni di polverizzazione nel periodo estivo.</p> <p>Stato di conservazione della struttura: ● IN STATO DI ABBANDONO</p> <p>segni di degrado apparente, intonaci e muratura in disfacimento, auspicabili interventi di sistemazioni restauro.</p> <p>Edificio storico o sottoposto a specifica tutela: NO</p> <p>Annotazioni: nessuna</p>

nelle schede vengono individuati i singoli immobili o di complessi immobiliari, presenti sulla U.T.O.E. (con estratto cartografico e fotografia) e descritti/e: la destinazione d'uso principale, la localizzazione, le condizioni di conservazione della viabilità di accesso, le condizioni di conservazione dell'immobile, eventuali specifiche discipline di tutela previste dall'atto di pianificazione urbanistica generale (R.U.).

A titolo di semplice riepilogo si segnala che sono state redatte allo scopo 45 schede edificio. Successivamente al documento di avvio del procedimento, si è approfondito le analisi di conoscenza del patrimonio immobiliare ricadente nell'ambito della nuova perimetrazione del c.d. CAMPO alla SAINELLA, introducendo prescrizioni per il recupero a fini turistico-ricettivi degli immobili, in funzione della caratterizzazione paesistica da questi indotta sul territorio circostante.

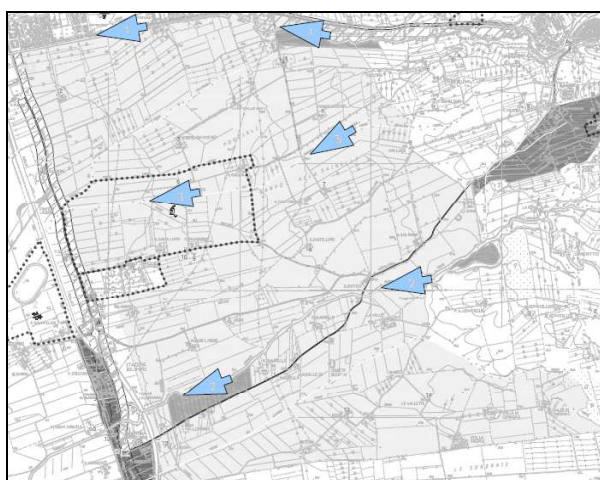
- Schedatura della viabilità di attraversamento principale dell'U.T.O.E., denominato Allegato 2 Schede viabilità;



SCHEDE VIABILITA' N.01 - VIA DEI POGGIALI	
<p>Localizzazione</p>	<p>Denominazione: via dei Poggiali Tipologia: strada bianca. Lunghezza (valore indicativo): oltre 2.5Kml.</p> <p>Carreggiata di larghezza idonea al traffico di due veicoli nel doppio senso alternato: SI lungo quasi tutto il suo percorso, restringimenti nel tratto finale.</p> <p>Condizioni del manto di scorrimento: ●●● SUFFICIENTI mediantemente anche buone, si segnalano soli fenomeni di polverizzazione dovuti al normale disfacimento dello strato di sottofondo in stabilizzato tipici delle c.d. viabilità bianche.</p> <p>Canalate laterali: ● ASSENTI assenti lungo quasi tutto il tracciato, o limitate a piccoli avvallamenti.</p> <p>Punti di raccordo con altra viabilità di livello superiore: SI due: con la S.P. della Camminata, incrocio ad angolo retto ben visibile nonostante essenze alberate di alto fusto nella sua prossimità, possibili soluzioni migliorative rispetto all'attuale possono essere realizzate con la realizzazione di una sottovia. Assenza di illuminazione specifica. Con la S.C. Campigliese, raccordo ad angolo acuto sulla direzione di marcia, condizioni di visibilità migliorabili dovute alla presenza di essenze alberate e vegetazione ripariale sul lato sinistro; non illuminato.</p>
<p>DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO</p>	
<p>Raccordo con la S.P. Camminata</p>	<p>Raccordo con la S.C. Campigliese</p>

nelle schede sono analizzati i principali percorsi di attraversamento dell'U.T.O.E e descritta/e: la lunghezza, la larghezza della carreggiata, le condizioni di conservazione del manto di scorrimento, la presenza e lo stato di conservazione delle canalette laterali di scolo, gli eventuali punti di raccordo con viabilità di livello superiore. Sono state escluse dal Q.C. del documento di approvazione le schede relative alla viabilità non interessata dalla variante.

- Schedatura dei principali elementi idrografici presenti sull'U.T.O.E., denominato Allegato 3 Schede corsi d'acqua;



SCHEDA 100/03 - FOSCO DEI POGGIALI	
<p><i>Denominazione:</i> Fosso dei Poggiali <i>Lunghezza (tratto in U.T.O.E.):</i> circa 2,8 Km</p> <p><i>Giudizio sintetico sulle condizioni manutentive generali:</i> SCARSE in particolare nella parte nord, zona Campo alla Sainella; rilevati fenomeni di secca estiva. <i>Giudizio sintetico sulle condizioni manutentive degli argini:</i> SCARSE nella parte nord spesso sono stati eliminati o ridotti dall'attività agricola.</p> <p><i>Strutture stradali di superamento (nella U.T.O.E.):</i> solo uno in realtà lungo via dei Poggiali, sono rilevabili dei passi a guado per l'accesso alla zona dei Doccioni (vedi ultima immagine).</p>	

Nelle schede sono analizzati i principali corsi d'acqua censiti sull'U.T.O.E. e descritta/e: la lunghezza, le condizioni manutentive, le strutture stradali di superamento.

2.3 La presente variante ed il PIT (I)

La previsione dell'area per servizi per il turismo (CAMPO alla SAINELLA), si inserisce in un ambito territoriale individuato dal PIT come parte del nel patrimonio “collinare” della Toscana, trattato agli art. 20, 21 e succ. dell'Allegato 2 Disciplina, del PIT. Pur ricordando che la variante in oggetto non modifica o inserisce alcuna nuova previsione di intervento sul territorio comunale, ma si limita a modificare la perimetrazione nella quale il R.U. andrà a localizzare l'area per servizi per il turismo, a parità di carico antropico (SLP, carico urbanistico, ecc...), si osserva che l'art. 21, comma 1 del citato PIT prevede:

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale, in osservanza dei dettami della Convenzione europea sul paesaggio (ratificata con legge 9 gennaio 2006, n. 14) e nel rispetto della normativa nazionale e regionale che ne disciplina la tutela, prevedono interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il “patrimonio collinare” di cui al comma 2 dell'articolo 20, ovvero interventi di nuova edificazione che ad esso possano attere, alle seguenti condizioni:

La presente relazione procederà quindi ad effettuare verifica puntuale delle condizioni previste dalla lett. a. alla lett. f. del comma 1 dell'art.20:

[...]¹

*

b. la verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi interventi;

L'area per servizi per il turismo, sulla cui previsione la presente variante al P.S. risulta incidere per la sola modificazione dell'area di inserimento, è finalizzata al raggiungimento di tre obiettivi:

- Lo spostamento verso le zone interne, del carico turistico incidente sul territorio comunale, oggi concentrato nell'ambito costiero prospiciente l'abitato della frazione di Marina di Bibbona.
- La progressiva qualificazione di tutte le strutture ricettive presenti sul territorio comunale, attraverso due azioni strategiche:
 - attrazione di una fascia di clientela con tendenziale alta propensione alla spesa, derivante dalla realizzazione di impianti ricreativi legati agli sport del c.d. lusso (nel caso di specie, un campo da golf);
 - realizzazione di una nuova struttura ricettiva legata al campo da golf (per la quale si prevede gestione unitaria), con requisiti qualitativi non inferiori a quelli

1 La lett. a del comma 1 dell'art.20, prevede la verifica della funzionalità strategica complessiva della previsione da effettuare in relazione anche alle conclusioni delle verifiche di cui alle lett. successive. Nella nostra analisi è quindi analizzata come punto di chiusura, al termine del capitolo.

necessari all'acquisizione delle 4 stelle. Tale previsione risulta parte di una serie di prescrizioni del vigente P.S. finalizzate al miglioramento del sistema ricettivo presente sul territorio comunale, che intervengono sulla dimensione dell'offerta di servizi di alta qualità (come nel caso di specie); o nell'induzione alla qualificazione di servizi già esistenti; valga la pena citare le prescrizioni di cui all'art. 21 della Tavola C del P.S. , in relazione alle condizioni per l'ampliamento delle strutture esistenti.

- L'allungamento della stagione turistica attraverso la realizzazione di impianti ed attrezzature sportive atti ad uno sfruttamento annuale, a cui poter legare iniziative di promozione del territorio durante i 12 mesi dell'anno.

La mancata realizzazione di tale obiettivo strategico, potrebbe quindi comportare uno sviluppo disomogeneo del sistema-territorio di Bibbona ed un suo eccessivo condizionamento alle c.d. dinamiche di stagionalità, proprie del turismo balneare.

Nell'ambito della V.E.A. saranno posti adeguati indicatori per la verifica degli effetti attesi.

*

c. la verifica concernente la congruità funzionale degli interventi medesimi alle finalità contemplate nella formulazione e nella argomentazione dei "metaobiettivi" di cui ai paragrafi 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del presente PIT;

I metaobiettivi indicati al 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del P.I.T. sono relativi a "integrare e qualificare la Toscana come città policentrica" e "sviluppare e consolidare la presenza industriale in Toscana".

In relazione alla verifica della congruità della presente variante con questi metaobiettivi, emerge pacificamente l'estraneità relativa all'oggetto con il metaobiettivo di cui al 6.3.2, relativo alla gestione del comparto industriale. La variante in oggetto risulta infatti incidere sul sistema turistico-ricettivo con effetti indotti auspicati sul sistema commerciale del territorio comunale. E' quindi da intendere superato, per ininfluenza con gli obiettivi e gli argomenti di cui al metaobiettivo del 6.3.2, il controllo di congruità.

Con riguardo al metaobiettivo 6.3.1, si segnala che la realizzazione dell'intervento c.d. CAMPO alla SAINELLA, risulti ininfluente in rapporto ad una gestione regionale del comparto turistico-ricettivo, per la scarsa rilevanza del dimensionamento attribuito dal P.S. alla struttura ricettiva in questo prevista. Si ricorda infatti che per l'U.T.O.E. 1B2 sono stati individuati quale carico urbanistico assentibile dal P.S., un massimo di "220 posti letto di cui non più di 150 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero".

*

d. la verifica relativa alla coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi di cui si avvale la formulazione propositiva di detti interventi per motivare la loro attivazione, rispetto alle finalità, agli argomenti e agli obiettivi che i sistemi funzionali - come definiti nel paragrafo 7 del Documento di Piano del presente PIT - adottano per motivare le strategie di quest'ultimo;

L'analisi procederà singolarmente sui singoli sistemi funzionali:

- **ATTRAZIONE ED ACCOGLIENZA**

Richiamando quanto detto per la lettera b., si evidenzia come la strategia prodotta dal P.S. vigente, con la previsione dell'area per servizi per il turismo sia compatibile con la formulazione del sistema funzionale individuato dal PIT e di cui sotto portiamo estratto:

Sia che si tratti di facilitare aggregazioni territoriali e reti di interscambio fra luoghi della produzione e della ricerca, sia che si tratti di pianificare e progettare luoghi per un turismo più sostenibile e più qualificato, sia che si tratti di facilitare l'arrivo, la permanenza e l'impiego di "cervelli" e "capitali" che vogliono operare in regione; in tutte queste azioni una cultura di governo del territorio favorevole allo sviluppo può essere di sostegno a questi processi.

Nell'estratto riportato, si evidenzia l'obiettivo di riqualificare il territorio, attraverso il miglioramento dei servizi e del sistema turistico (come nel nostro caso), attraendo quegli investimenti che inducono effetti virtuosi, su tutte le attività di un sistema comune che è parte del più ampio sistema regione.

- **TOSCANA DELLE RETI**

L'intervento in esame non incide sul sistema delle reti regionale. La nuova perimetrazione conferma i requisiti localizzativi posti dal vigente P.S., in particolare, la contiguità con attività ricettive esistenti ed il collegamento con la viabilità sovracomunale. L'intervento si dovrà in ogni caso accompagnare ad opere di sistemazione e/o razionalizzazione delle c.d. viabilità vicinali di interesse locale e di uno o più punti di raccordo tra la viabilità vicinale citata e la viabilità sovracomunale.

- **TOSCANA DELLA QUALITA' E DELLA CONOSCENZA**

L'intervento come specificato nel paragrafo relativo alla lett. b. mira alla qualificazione dell'offerta di servizi ed attrezzature per il turismo ed il tempo libero presenti sul territorio comunale; il miglioramento qualitativo del sistema turistico ricettivo è quindi obiettivo e motivazione della presente variante.

- **TOSCANA DELLA COESIONE SOCIALE E TERRITORIALE**
(non interessato)

*

e. la verifica della congruità degli interventi in parola ai fini della promozione o del consolidamento di attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative rispetto all'insieme di opportunità imprenditoriali, lavorative, conoscitive e formative che l'economia e la società toscane possono offrire, con particolare riferimento allo sviluppo della ricerca scientifica e delle applicazioni tecnologiche nelle attività agro-silvo-pastorali;

La presente variante al P.S., pur non introducendo previsione di un nuovo intervento o attività sul territorio comunale, migliora i termini di fattibilità economica relativi alla realizzazione del campo da Golf. Tale impianto rappresenta una elemento di novità e qualificazione del comparto ricettivo e ricreativo del comune di Bibbona, ponendosi come occasione di qualificazione non solo del sistema turistico, ma anche di promozione di tutto il sistema comune. Si ritiene pertanto superata la verifica di congruità.

*

f. la verifica in ordine alla rispondenza di detti interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione o razionalizzazione o adeguamento organizzativo o tecnologico di produzioni di beni e servizi o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali o distrettuali di area vasta e delle funzioni che vi sono associate.

Il criterio non è pertinente all'attività in oggetto.

CRITERIO CONCLUSIVO, lett. a:

a. la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e – preventivamente – mediante l'accertamento della soddisfazione contestuale dei requisiti di cui alla lettere successive del presente comma;

La realizzazione della previsione del c.d. CAMPO alla SAINELLA, riveste nell'ambito della progettazione del vigente Piano Strutturale un ruolo strategico e funzionale al raggiungimento di una pluralità di obiettivi. Basti richiamare a mero titolo esemplificativo, quanto detto in precedenza in relazione alla lett. b, relativa gli effetti attesi sul sistema turistico e ricettivo.

L'importanza strategica dell'intervento oggi, come alla data di approvazione del vigente Piano Strutturale, non deve però essere letta, limitatamente agli aspetti inerenti il solo turismo. Essa infatti realizzerà occasione di promozione di tutto il sistema economico locale, inducendo inevitabilmente una spinta alla qualificazione di tutto il sistema comune, con particolare riguardo al settore del commercio. Inoltre la visibilità del territorio comunale, indotta dalla presenza del campo da golf, risulterà produrre opportunità per la valorizzazione delle produzioni agricole locali; al fine merita ricordare che nell'ambito del territorio comunale transita la c.d. STRADA DEL VINO che congiunge il territorio comunale di Bibbona con quello di Bolgheri e Castagneto Carducci.

L'insieme di tali effetti contribuirà slegare il sistema commerciale del comune dalle attuali dinamiche stagionali, legate al turismo balneare, e valorizzare contestualmente le risorse ambientali presenti nell'entroterra Comunale, oggi distanti dal baricentro dei flussi turistici che transitano sul territorio, per l'assenza di strutture di collegamento e raccordo tra la fascia costiera e l'area collinare del Comune.

La evidenziata funzionalità dell'intervento al soddisfacimento di obiettivi relativi al miglioramento del sistema economico, ma anche culturale (ove si evidenzino le possibilità indotte dall'opera per la valorizzazione delle tradizioni o delle citate produzioni tipiche locali), non andrà in ogni caso a confliggere con la necessità di procedere alla tutela ed alla valorizzazione degli aspetti ambientali e paesistici dell'area di suo inserimento o del contesto generale ove si andrà a collocare.

Si ricorda in proposito che si prevedono ai fini della sua realizzazione, una serie di prescrizioni che garantiscono un suo corretto inserimento ambientale, tra le quali si ricorda le prescrizioni relative al: recupero del patrimonio edilizio esistente; tutela della vegetazione ripariale, divieto di uso di essenze vegetali non autoctone; mantenimento di corretto assetto di regimazione idraulica ed agricola; ecc..

2.3 La presente variante ed il PIT (II)

In rapporto alle ulteriori e diverse prescrizioni poste dal PIT in relazione al patrimonio collinare, si osserva che l'attuale previsione dell'intervento dell'area attrezzata per servizi per il turismo, risulta già nell'attuale formulazione compatibile con il nuovo quadro normativo. Risultano però opportune alcune modifiche alla formulazione vigente al fine di meglio chiarire o esplicitare alcune delle prescrizioni per la sua realizzazione.

A seguito si riporta lo stato sovrapposto della norma di PS, “*ART.19 UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale*” cui a margine sono poste le note d'ufficio in merito alle modifiche realizzate.

ART.19 UTOE 1.B.2 - Aree a prevalente connotazione rurale

Descrizione

E' costituita dalla vasta porzione di pianura produttiva centrale che si sviluppa verso Sud, dal Fosso della Madonna, senza soluzione di continuità, nel territorio comunale di Castagneto C.cci. L'uso agricolo del territorio è qui decisamente prevalente connotando la prevalente ruralità dell'area che sta volgendo, nella parte meridionale, verso una discreta specializzazione dell'offerta di prodotti della terra. In merito alle colture si ha una prevalenza di seminativi semplici. Significativo è il contatto con il Corridoio Infrastrutturale (UTOE 1D) che ha comportato storicamente l'inserimento di attività di comparti produttivi e funzionali diversi da quello agricolo, principalmente legati alla mobilità ed al turismo (la presenza di attività ricettive e per la ristorazione, e del Campeggio Le Capanne, ne sono una evidente conferma). Il PS intende garantire il mantenimento della tradizione, degli assetti rurali e degli aspetti paesistici di questa area che pur non presenta elementi ambientali di forte rilevanza. In funzione della localizzazione e della caratterizzazione funzionale di questi spazi territoriali, mista tra turistica ed agricola, il PS intende prevedere la realizzazione di un'area per servizi per il turismo al fine di riqualificare il sistema ricettivo comunale ed indurre uno spostamento dei flussi turistici (prevalentemente incidenti sulla fascia costiera), verso l'interno del territorio. Tale intervento dovrà prevedere uno sfruttamento e/o una funzionalità delle attrezzature previste a carattere annuale, al fine di consentire un allungamento della c.d. stagione turistica e di slegare il sistema ricettivo dalla sua prevalente connotazione "balneare". Tale intervento contestualmente dovrà produrre una qualificazione dell'area di inserimento ed in ogni caso non incidere negativamente sui valori paesaggistici ed ambientali presenti. Tuttavia, per la particolare ubicazione ed in funzione delle considerazioni prima svolte, il PS ritiene essenziale, ai fini di un corretto ed equilibrato sviluppo di comparti logistico-produttivi (del turismo e del tempo libero) consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate, senza comportare una significativa mutazione dell'assetto paesaggistico e funzionale dell'area.

L'area è interessata da numerose presenze archeologiche (si veda la carta archeologica del territorio comunale di Bibbona - 1995 - redatta dalla Soprintendenza archeologica della Toscana con la Cooperativa archeologica -Firenze ed il Gruppo archeologico della bassa Val di Cecina) e pertanto l'intera UTOE assume anche rilevanza di interesse archeologico.

Indirizzi e disposizioni vincolanti da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del PRG

a: indirizzi

- favorire il mantenimento ed il potenziamento della attività agricola, indirizzi colturali tradizionali, biologici e di integrazione produttiva fra le colture
- tutelare e valorizzare le aree di interesse archeologico, favorire la fruizione degli scavi archeologici e dei reperti una volta portati alla luce e posti in sicurezza
- valorizzazione, ripristino e/o inserimento di impianti arborei e arbustivi tipici, singoli o in filari in funzione del potenziamento dell'equipaggiamento naturale dell'agrosistema
- condizionamenti al recupero del patrimonio edilizio in esubero per gli edifici di grandi dimensioni (superiori a mc. 3.000 per singolo edificio e/o complessi di edifici)
- realizzare un'area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell'asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l'obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell'intorno. Tale previsione dovrà prevedere opere o impianti il cui utilizzo sia indipendente dalle c.d. dinamiche di stagionalità (dovranno essere utilizzabili e funzionali, durante tutti i 12 mesi dell'anno).
- messa in sicurezza del territorio
- costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici

Si è qui riformulata la presentazione iniziale dell'intervento, sottolineando gli obiettivi per cui fu apposta la previsione e ponendo una prescrizione generale di tutela e conservazione dei valori ambientali e paesistici dei territori da questa interessati

Si sottolinea ancora la funzione strumentale della previsione con l'obiettivo di allungamento della stagione balneare, prima assente nell'art.19.

●
b: disposizioni vincolanti (art. 27 comma 1° LR5/95)

- area a prevalente funzione agricola produttiva

- categoria d'intervento prevalente: TV
 - destinazione d'uso prevalente: Attività Agricola
 - nuovi posti letto per A.R.: 220 di cui non più di 150 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero
 - l'attività agrituristica non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività
 - per le costruzioni esistenti sono consentite destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, comprese funzioni riconducibili al comparto turistico. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici esistenti fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo. Le funzioni riconducibili al comparto turistico dovranno comunque risultare assolutamente complementari e secondarie rispetto a quelle principali agricole relativamente all'area di riferimento e gli interventi conseguenti, sempre soggetti a Piano Attuativo, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrue porzioni territoriali che il RU definirà anche in termini dimensionali.
 - sono consentiti interventi edilizi, limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC, realizzabili solo lungo la viabilità esistente con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente
 - è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati
 - ai fini del recupero dell'edilizia rurale non residenziale di grandi dimensioni in esubero, il RU, con lo strumento dei Piani Attuativi preventivi, definisce gli interventi consentiti anche in merito alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione e recupero delle volumetrie (comunque nel limite del valore minimo fra la volumetria esistente e la volumetria derivante dalla superficie lorda di pavimento moltiplicata per una altezza virtuale di ml. 3,00), sviluppa i necessari approfondimenti individuando gli interventi e la tipologia dei medesimi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. Per le destinazioni d'uso si considerano compatibili, oltre a quelle riconducibili al comparto turistico, anche strutture produttive per il settore agricolo (trasformazione di prodotti, stoccaggio, ecc.); il RU comunque potrà indicare anche, caso per caso, destinazioni diverse purché ritenute compatibili a livello ambientale.
 - per la formazione dell'area a servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA) indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0, il PS indica i seguenti criteri localizzativi:
 - contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica
 - contiguità con viabilità secondaria di accesso
 - prossimità a viabilità principale di interesse sovracomunale
- All'interno dell'area così definita, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:
- categorie di intervento: TR
- funzioni ammesse: percorso golfistico omologato (9-18 o più buche) sia privato che aperto al pubblico comprese strutture accessorie e connesse ed A.R.
- superficie complessiva massima d'intervento: mq. 895.000
- incrementi massimi ammissibili:
- superficie lorda di pavimento: mq. 5.000 (esclusa quella destinabile ad Attività ricettive)
 - ricettività alberghiera: minimo 100 posti letto;
- sviluppa inoltre i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto ambientale, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In particolare:

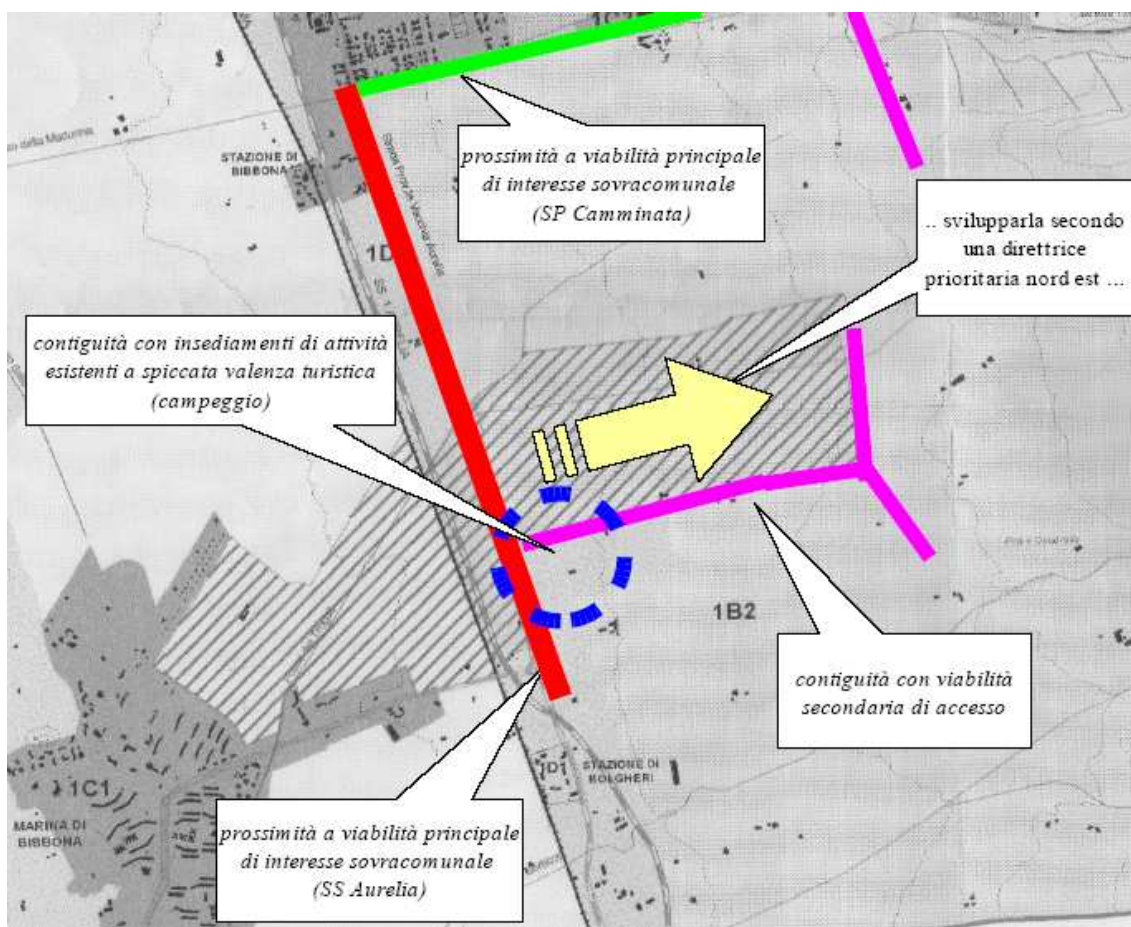
<p>●</p> <p>per le questioni di tipo idrico dovranno essere realizzate specifiche verifiche sulla disponibilità di acqua rispetto alla quantità richiesta secondo la tipologia di impianto proposta, sulla circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, sulla percolazione ed il drenaggio. Dovranno essere previsti sistemi per il recupero delle risorse compreso l'eventuale reimpiego di acque reflue adeguatamente trattate con abbattimento totale del carico dei nitrati. Il progetto del campo da golf dovrà essere integrato con il progetto dell'impianto di trattamento delle acque sopra descritto e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta;</p> <p>per le questioni di tipo ambientale, pur non essendo individuate particolari situazioni di degrado nell'area in esame, il Piano Particolareggiato dovrà garantire la salvaguardia e l'eventuale ricostruzione degli elementi strutturanti il territorio che danno o hanno dato vita alla componente paesaggistico-ambientale del luogo, recuperando o favorendo il recupero, di un corretto assetto agrario ed idrogeologico.</p> <p>potrà essere ammesso solo l'uso di essenze vegetali autoctone e/o già presenti nell'area di intervento. Non sarà ammesse delimitazioni che impediscano i normali movimenti della fauna locale. Dovrà essere escluso qualsiasi intervento di riduzione o eliminazione della vegetazione ripariale esistente.</p> <p>la progettazione degli spazi aperti dovrà costituire l'elemento principale del Piano Particolareggiato. Particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.</p> <p>per le questioni attinenti il comparto edilizio si dovrà prioritariamente tendere al recupero del patrimonio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole o le più dettagliate indicazioni che lo stesso RU potrà definire. Nella definizione delle singole prescrizione di intervento sull'edificato esistente, per la realizzazione di strutture accessorie o connesse all'intervento del CAMPO ALLA SAINELLA il R.U. dovrà considerare cogente quanto indicato nelle schede del patrimonio edilizio, riportate in Allegato I <i>"Prescrizioni per il recupero come strutture accessorie o connesse al golf"</i>, <i>"Impianti a rete prescrizioni relative"</i>. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del riuso dell'edificato esistente ed il sottodimensionamento rispetto alle necessità in base alla tipologia di impianto proposto, con il limite delle nuove quantità ammesse, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche caratteristiche della tradizione del contesto, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne, le coperture, i materiali ed i colori dei fronti. Nella realizzazione degli interventi qui trattati dovranno essere adottate tecniche di edilizia sostenibile come previste dall'art.145 della L.R.T. 1/2005</p> <p>il R.U. dovrà prevedere per la realizzazione dell'intervento, la sistemazione e l'adeguamento della viabilità di accesso alla struttura.</p> <p>Il R.U. potrà prevedere per la realizzazione dell'intervento, la sistemazione e l'adeguamento dei punti di raccordo di via dei Poggiali con la S.P. Camminata e di via della Capanne con la via S.S. Aurelia. Potrà altresì prevedere la sistemazione di ulteriori percorsi secondari di accesso ed attraversamento dell'U.T.O.E dove questi risultino interessati dall'intervento.</p> <p>Il R.U. dovrà prevedere la gestione unitaria del complesso realizzato e prevedere limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati con finalità turistico ricettive (ad esempio la sottoscrizione di atti d'obbligo che impegnino il privato al mantenimento della destinaione d'uso per un periodo non inferiore a anni 20).</p> <p>- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi</p> <p>- gli interventi per la formazione di attività riconducibili al comparto turistico comporteranno comunque la realizzazione di opere ambientali o paesaggistiche e/o la imposizione di vincoli di destinazione agraria che il RU definirà</p> <p>- gli interventi previsti relativi ad opere paesaggistiche ed ambientali sono prioritari alla attuazione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ed alla applicazione di Regolamenti comunitari;</p>	<p>Dalle analisi effettuate alla data di redazione del PS, o in fase successiva, non sono emerse situazioni di degrado; Il R.U. dovrà quindi prevedere che contestualmente all'opera in realizzazione, siano migliorate le performance del sistema agrario ed idrogeologico.</p> <p>Nella realizzazione della variante si è voluto introdurre norme di tutela del paesaggio e della fauna locali, che hanno indotto l'Amministrazione a richiedere la redazione di un apposito elaborato per la progettazione delle opere a verde e prescrizioni sulla sistemazione dei fondi e sulla tutela della c.d. vegetazione ripariale.</p> <p>Le prescrizioni per il recupero a fini turistico-ricettivi (strutture accessorie o connesse all'intervento di cui al CAMPO alla SAINELLA), del patrimonio edilizio esistente, risultano richieste dalla Regione Toscana.</p> <p>Il riferimento all'edilizia sostenibile, prima non espresso, rientra nel procedimento di allineamento dello strumento urbanistico con il nuovo PIT. In tale ottica va identificata anche la previsione relativa all'obbligo di gestione unitaria e alla tutela delle destinazioni d'uso.</p>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> - individuazione e regolamentazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici relativamente ai Fossi della Madonna, dei Poggiali, dei Sorbizzi e del Livrone. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna limitatamente ai tratti interessati dalla L 431/85, lettera C – FIUMI, e indicati nella Tav 02 di PS. Per queste aree valgono le disposizioni di cui all'art.6 relativamente agli ambiti A1. La disciplina degli interventi consentiti dovrà dettare disposizioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche presenti. (I) - è vietata la modifica delle sezioni e del tracciato dei fossi di scolo se non previsti da specifici progetti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di esondazione - è vietata la chiusura di strade anche private riconducibili a tracciati storici. Il RU predisporrà adeguati strumenti per favorire la riapertura della viabilità anche privata chiusa - il RU, fatta salva la vocazione e destinazione agricola dei terreni, tutelerà la preservazione degli elementi di interesse archeologico presenti anche nel sottosuolo definendo modalità comportamentali e procedurali anche per particolari attività agrarie, consentendo anche modifiche morfologiche del territorio purché finalizzate a specifici progetti di scavo e sistemazione-fruizione delle aree stesse - per le casse d'esondazione intervenire secondo le indicazioni e le progettazioni definite di concerto con l'Ufficio del Genio Civile e la Provincia di Livorno. 	<p>(1) <i>La parte relativa alla gestione della tutela paesistica degli ambiti ricadenti nella fascia di 150m dagli argini dei fiumi, sottoposti alla L.431/85, è stata ridefinita con variante al P.S. in itinere, adottata con Del. C.C. n.69 del 28 novembre 2007</i></p>

2.4 Elementi fermi nella ripermimetrazione

In considerazione della disciplina urbanistica vigente, si osservano preliminarmente alcuni punti fermi nell'ambito della possibile ridefinizione del perimetro dell'area di servizi per il turismo. Il P.S. individua con il citato indirizzo progettuale *“realizzare un'area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell'asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l'obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell'intorno”*, la necessità di mantenere la previsione collegata a ovest con il sistema infrastrutturale di collegamento del c.d. asse Marina di Bibbona – territorio interno; ed ancora di svilupparla secondo una direttrice prioritaria nord est, al fine di indurre una progressiva delocalizzazione del carico turistico nell'interno del territorio comunale, favorendo uno sviluppo equilibrato del settore in un'area più ampia, rispetto a quella costiera.

Sono prescritte inoltre, ai fini localizzativi, le seguenti disposizioni vincolanti: *“contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica; contiguità con viabilità secondaria di accesso; prossimità a viabilità principale di interesse sovra comunale”*.



2.5 Procedura di ridelimitazione

Si esclude, già in questa fase iniziale, la completa riallocazione della previsione; il posizionamento del corridoio per attrezzature turistiche lungo il margine nord di via dei Melograni, via che congiunge la frazione di Marina di Bibbona con la via Aurelia, fu effettuato al fine di ottenere una modificazione del baricentro dei flussi turistici verso le zone interne del territorio comunale. Una completa riallocazione della previsione, comporterebbe il venire meno di tale funzione e porrebbe in crisi la complessiva progettualità di Piano Strutturale.

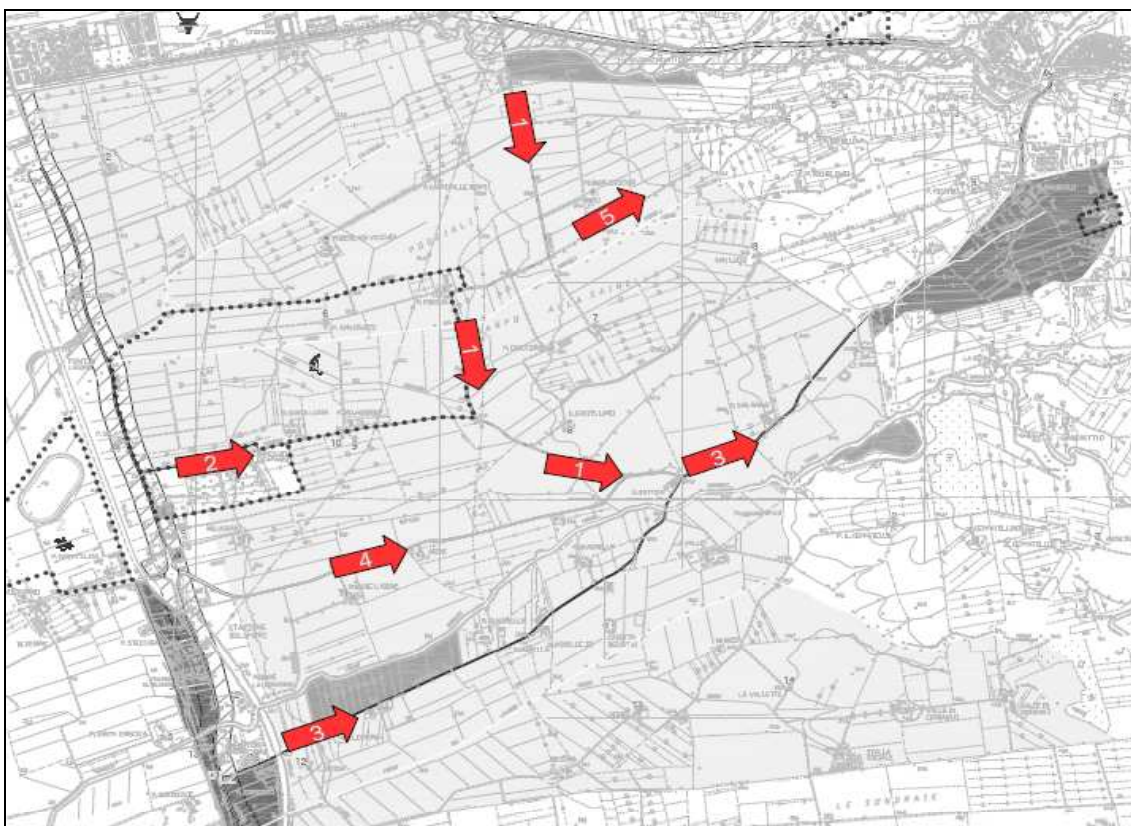
Si sceglie quindi di procedere all'ampliamento dell'area per attrezzature turistiche.

Va osservato che tenendo ferma l'attuale delimitazione dell'area per attrezzature per il turismo, e confermando quindi lo sbocco lungo la via Aurelia, in prossimità del campeggio esistente, si soddisfano già due dei parametri prescritti dal Piano Strutturale per la sua realizzazione, la prossimità ad una viabilità di interesse sovra comunale e la contiguità con attività ricettive esistenti.



Detto questo e sottolineando quindi che si procederà all'ampliamento, senza modificare i parametri dimensionali e/o le prescrizioni realizzative dell'intervento, si valutano ora le singole possibilità presenti sul territorio per la realizzazione della nuova perimetrazione.

Nello sviluppo delle valutazioni per l'ampliamento dell'area, si dovrà tener conto principalmente dei due residui parametri di Piano Strutturale: la direttrice di sviluppo nord-est e la contiguità con la viabilità secondaria di interesse.



In relazione alla viabilità secondaria, si consideri l'immagine qui sopra riportata, relativa alla schedatura della viabilità di attraversamento dell'U.T.O.E 1B2, realizzata sulla base delle cartografie di Reg. Urbanistico (di migliore livello di dettaglio rispetto alla cartografia di Piano Strutturale).

Secondo l'attuale delimitazione dell'intervento, sono interessate dalla previsione: via dei Poggiali, per un piccolo tratto che definisce il confine est dell'intervento; e via delle Capanne, che ne rappresenta invece il confine sud. Pur rimandando all'Allegato 2, per una attenta valutazione dei due tracciati stradali, va considerato che l'incidenza della previsione, sulla viabilità secondaria di attraversamento dell'U.T.O.E 1B2, potrebbe essere migliorata. In particolare si evidenzia un limitato interessamento dei percorsi secondari censiti ed un solo sbocco sulla viabilità di interesse sovra comunale. Si osserva poi che l'incidenza della previsione su via dei Poggiali, è assolutamente marginale, essendo interessata solo per un tratto estremamente limitato.

Allo stato attuale quindi tutto il flusso veicolare che verrà indotto dalla previsione, risulterebbe caricato su via delle Capanne. Tale viabilità (ivi comprese le strutture di raccordo con la viabilità sovra comunale) risulta però presentare critiche condizioni manutentive e strutturali per il

soddisfacimento di tale funzione; in particolare si segnala un insufficiente dimensione della sede stradale e le scarse condizioni manutentive del tracciato (vedi Allegato 2).

Risulta pertanto, utile nell'ambito dell'ampliamento della previsione, procedere a ricomprendere al suo interno maggiori tratti di viabilità secondaria, al fine di distribuire su più tracciati il flusso veicolare indotto dalla struttura. Un migliore e più ampio sfruttamento della viabilità di attraversamento dell'U.T.O.E. 1B2, consentirà inoltre di poter individuare ulteriori punti di collegamento con viabilità di interesse sovra comunale e favorire il recupero e la sistemazione (o l'adeguamento), di ulteriori percorsi secondari.

In particolare in rapporto alla direttrice nord-est, prescritta per lo sviluppo dell'area per attrezzature per il turismo dal Piano strutturale, si evidenzia qui la possibilità di procedere ad interessare, per maggiori tratti, la citata via dei Poggiali e risalire in direzione nord-est appunto lungo il Fosso del Castellaro fino a San Luigi.



Si definirebbe in questo modo un nuovo limite sud dell'area per servizi per il turismo. L'utilizzo di diversi elementi lineare, per l'individuazione del confine sud della previsione, pare non pertinente; in quanto si andrebbe a modificare l'asse di sviluppo nord-est, specificatamente

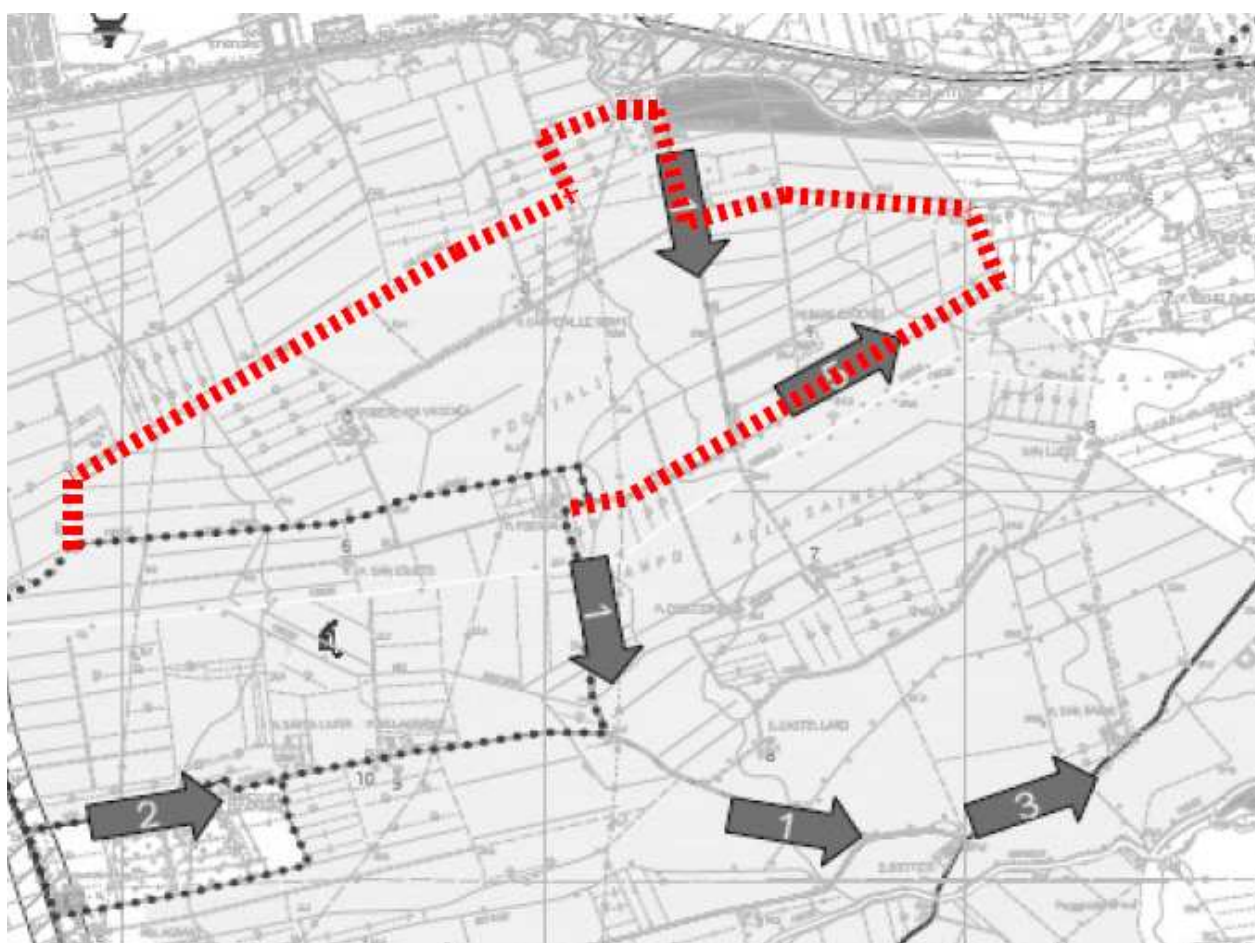
prescritto dal Piano Strutturale, o non ricomprendere nella previsione sufficienti tratti di percorsi secondari di attraversamento dell'U.T.O.E.

Si considera poi utile individuare la nuova perimetrazione dell'area di intervento, estesa fino al limite est, della U.T.O.E. 1B2, in quanto si osserva che in essa sarebbero ricompresi alcuni percorsi e viabilità (es. la viabilità di cui alla Scheda 5 dell'Allegato 1), per i quali, si potrà immaginare una futura sua sistemazione, tale da costituire un nuovo asse stradale di collegamento tra il capoluogo, Bibbona e la via Aurelia,. Tale tracciato potrà sopperire alle future congestioni o carenze degli attuali due percorsi (via della Camminata e la Campigliese.) che uniscono il Capoluogo con la via Aurelia e la zona costiera.

Determinato in questo modo il confine sud dell'ampliamento della previsione, residua la necessità di procedere all'individuazione del margine nord dell'intervento. Preferendo allo scopo individuare elementi lineari sul territorio interessato, si osserva come possa essere utilizzato il fosso di Calcinaiola che già nel tratto conclusivo si inserisce all'interno dell'area per attrezzature di servizi per il turismo.

L'utilizzo di tale corpo d'acqua (peraltro spesso in condizioni di secca stagionale), quale elemento per l'individuazione del margine nord della previsione, consente di ricomprendere anche ulteriori altri percorsi minori, di attraversamento nell'area; e soprattutto avvicinarsi al punto di raccordo tra via dei Poggiali e la S.P. della Camminata.

La localizzazione della previsione in prossimità di tale punto di raccordo (meno di 500ml), consente di individuare un ulteriore punto di ingresso all'area, migliorandone le condizioni di accessibilità e collegamento con la viabilità sovracomunale.



Si osserva che risultano presenti in prossimità del punto di raccordo tra via dei Poggiali e la S.P. della Camminata una serie di immobili di particolare valore, denominati la Calcinaiola, che si ritiene di dover mantenere al di fuori della perimetrazione dell'area per i servizi per il turismo. In funzione di ciò la nuova perimetrazione si svilupperà lungo via dei Poggiali fino all'intersunzione con l'indicato tracciato poderale.



L'ampliamento della previsione, ricomprenderà un'area pari a poco più del doppio di quella attualmente interessata dall'intervento, tale da superare le citate problematiche relative alla gestione della proprietà che hanno, come detto, probabilmente impedito la realizzazione della previsione.

Si vuole in ogni caso sottolineare che l'aumento della dimensione dell'area di riferimento per la previsione, non comporterà modificazione delle prescrizioni dimensionali per la struttura, tale che non verrà modificato il carico antropico imposto all'U.T.O.E. di riferimento per l'intervento in oggetto.

2.6 Prescrizioni conseguenti alla nuova delimitazione

Al fine di garantire la conformità della nuova delimitazione alle previsioni del PIT, e garantire altresì la piena funzionalità strategica dell'area per servizi, nel quadro delle disposizioni di P.S., si è ritenuto opportuno modificare l'art.19 U.T.O.E. 1B2 con l'aggiunta delle seguenti disposizioni²:

- Si è espresso con maggiore chiarezza l'indirizzo strategico di rendere la struttura del campo da golf, potenzialmente fruibile per tutta la durata dell'anno;
- Nell'ambito delle disposizioni vincolanti si sono aggiunti i seguenti obblighi e previsioni:
 - si è previsto l'obbligo per la realizzazione dell'intervento di procedere al recupero di un corretto assetto agrario ed idrogeologico;
 - si è previsto obbligo di piantumazione di sole essenze vegetali autoctone, e tutela della vegetazione ripariale esistente;
 - si è fatto divieto di realizzazione di recinzioni che impediscano il transito della fauna locale;
 - si è fatto obbligo di realizzare specifico elaborato progettuale relativo alla sistemazione degli spazi verdi compresi nell'intervento;
 - si sono previste, con espresso richiamo all'Allegato 1 “Schede edifici”, prescrizioni per il recupero, a fini ricettivi, degli immobili ricadenti nell'ambito della nuova struttura golfistica. Tali prescrizioni individuano una diversa tutela in rapporto alla caratterizzazione indotta dal/i fabbricato/i sull'intorno e ne definiscono i possibili interventi di trasformazione;
 - si è fatto obbligo di prevedere nell'ambito del recupero degli immobili compresi nella struttura golfistica, l'utilizzo di tecniche di bioedilizia, come previste dall'art.145 della L.R.T. 1/05;
 - si è fatto obbligo di gestione unitaria della struttura e previste limitazioni e/o divieti alle possibilità di mutazione dell'uso degli immobili compresi nella progettazione della struttura golfistica destinati a strutture ricettive.

² Per l'analisi di dettaglio si rimanda al paragrafo “la presente variante ed il PIT (II)”, dove si è collocato uno stato sovrapposto della disposizione oggetto della presente variante.

3. La valutazione integrata degli effetti ambientali

Nelle pagine seguenti sono esposte le schede di valutazione degli effetti ambientali relativi alle singole modificazioni delle disposizioni di Piano Strutturale. Le schede realizzate per U.T.O.E., si compongono di:

- ◆ una prima parte di rappresentazione e descrizione della U.T.O.E.;
- ◆ una seconda parte di valutazione degli effetti ambientali e dell'incidenza sugli obiettivi di Piano Strutturale delle varianti;
- ◆ una terza parte di un giudizio conclusivo.

Al fine di facilitare la lettura e la consultazione delle schede, si è scelto di utilizzare nella valutazione degli effetti ambientali la seguente simbologia:



IMPATTO POSITIVO



IMPATTO IRRILEVANTE



IMPATTO NEGATIVO



IMPATTO

NON

VALUTABILE

3.1 Scheda analitica dell'U.T.O.E. 1A1

U.T.O.E	1.A.1 - Fascia litoranea e delle dune pinetate
<p>descrizione</p>	<p>E' costituita dalla vasta porzione di pianura produttiva centrale che si sviluppa verso Sud, dal Fosso della Madonna, senza soluzione di continuità, nel territorio comunale di Castagneto C.cci. L'uso agricolo del territorio è qui decisamente prevalente connotando la prevalente ruralità dell'area che sta volgendo, nella parte meridionale, verso una discreta specializzazione dell'offerta di prodotti della terra. In merito alle colture si ha una prevalenza di seminativi semplici. Significativo è il contatto con il Corridoio Infrastrutturale (UTOE 1D) che ha comportato storicamente l'inserimento di attività di comparti produttivi e funzionali diversi da quello agricolo, principalmente legati alla mobilità ed al turismo (la presenza di attività ricettive e per la ristorazione, e del Campeggio Le Capanne, ne sono una evidente conferma). Il PS intende garantire il mantenimento della tradizione, degli assetti rurali e degli aspetti paesistici di questa area che pur non presenta elementi ambientali di forte rilevanza. Tuttavia, per la particolare ubicazione ed in funzione delle considerazioni prima svolte, il PS ritiene essenziale, ai fini di un corretto ed equilibrato sviluppo di comparti logistico-produttivi (del turismo e del tempo libero) consentire una trasformazione di porzioni areali ben delimitate, senza comportare una significativa mutazione dell'assetto paesaggistico e funzionale dell'area.</p> <p>L'area è interessata da numerose presenze archeologiche (si veda la carta archeologica del territorio comunale di Bibbona - 1995 - redatta dalla Soprintendenza archeologica della Toscana con la Cooperativa archeologica -Firenze ed il Gruppo archeologico della bassa Val di Cecina) e pertanto l'intera UTOE assume anche rilevanza di interesse archeologico.</p>
<p>Vincoli e prescrizioni derivanti da:</p>	<p>Specifiche disposizioni di Piano Strutturale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'attività agrituristica non potrà superare i limiti di ospitalità previsti dalla legislazione vigente al momento della richiesta di attività - per le costruzioni esistenti sono consentite solamente destinazioni d'uso riconducibili all'attività agricola o con essa compatibili, comprese funzioni riconducibili al comparto turistico. Il RU, a seguito di un approfondimento sulla schedatura degli edifici esistenti fornirà una disciplina puntuale delle caratteristiche e qualità degli interventi e dei materiali ammessi, in funzione dei caratteri tipologici presenti, ed eventuali norme di compatibilità degli edifici con le varie destinazioni d'uso ammesse e le relative quantità e/o dimensioni, definirà gli interventi da subordinare a Piano Attuativo. Le funzioni riconducibili al comparto turistico dovranno comunque risultare assolutamente complementari e secondarie rispetto a quelle principali agricole relativamente all'area di riferimento e gli interventi conseguenti, sempre soggetti a Piano Attuativo, comporteranno il mantenimento agricolo-ambientale di congrue porzioni territoriali che il RU definirà anche in termini dimensionali. - sono consentiti interventi edilizi, limitatamente a quelli previsti dalla legislazione regionale sulle zone agricole ed in adeguamento al PTC, realizzabili solo lungo la viabilità esistente con le caratteristiche costruttive e qualità dei materiali previsti per l'edilizia esistente - è vietata la realizzazione di locali interrati o seminterrati - ai fini del recupero dell'edilizia rurale non residenziale di grandi dimensioni in esubero, il RU, con lo strumento dei Piani Attuativi preventivi, definisce gli interventi consentiti anche in merito alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizione e recupero delle volumetrie (comunque nel limite del valore minimo fra la volumetria esistente e la volumetria derivante dalla superficie lorda di pavimento moltiplicata per una altezza virtuale di ml. 3,00), sviluppa i necessari approfondimenti individuando gli interventi e la tipologia dei medesimi, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto agrario, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. Per le destinazioni d'uso si considerano compatibili, oltre a quelle riconducibili al comparto turistico, anche strutture produttive per il settore agricolo (trasformazione di prodotti, stoccaggio, ecc.); il RU comunque potrà indicare anche, caso per caso, destinazioni diverse purché ritenute compatibili a livello ambientale. - per la formazione dell'area a servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA) indicata con apposita simbologia nella Tav. 2.0, il PS indica i seguenti criteri localizzativi: contiguità con insediamenti di attività esistenti a spiccata valenza turistica

contiguità con viabilità secondaria di accesso
prossimità a viabilità principale di interesse sovracomunale

All'interno dell'area così definita, fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, il RU, con lo strumento del Piano Attuativo preventivo e dei seguenti parametri:

categorie di intervento: TR

funzioni ammesse: percorso golfistico omologato (9-18 o più buche) sia privato che aperto al pubblico comprese strutture accessorie e connesse ed A.R.

superficie complessiva massima d'intervento: mq. 895.000

incrementi massimi ammissibili:

superficie lorda di pavimento: mq. 5.000 (esclusa quella destinabile ad Attività ricettive)

ricettività alberghiera: minimo 100 posti letto;

sviluppa inoltre i necessari approfondimenti, detta le regole generali e le ulteriori valutazioni e le verifiche da effettuare soprattutto in merito alla modificazione dell'assetto ambientale, ai problemi di tipo idrico e di depurazione delle acque reflue, particolareggia le destinazioni d'uso nel rispetto degli indirizzi e le caratteristiche qualitative e tipologiche degli interventi ambientali ed edilizi. In particolare:


per le questioni di tipo idrico dovranno essere realizzate specifiche verifiche sulla disponibilità di acqua rispetto alla quantità richiesta secondo la tipologia di impianto proposta, sulla circolazione idrologica relativa agli impianti di irrigazione, sulla percolazione ed il drenaggio. Dovranno essere previsti sistemi per il recupero delle risorse compreso l'eventuale reimpiego di acque reflue adeguatamente trattate con abbattimento totale del carico dei nitrati. Il progetto del campo da golf dovrà essere integrato con il progetto dell'impianto di trattamento delle acque sopra descritto e la valutazione ed autorizzazione delle due realizzazioni non potrà essere disgiunta;

per le questioni di tipo ambientale si dovrà garantire la salvaguardia e l'eventuale ricostruzione degli elementi strutturanti il territorio che danno o hanno dato vita alla componente paesaggistico-ambientale del luogo;

per le questioni attinenti il comparto edilizio si dovrà prioritariamente tendere al recupero del patrimonio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole o le più dettagliate indicazioni che lo stesso RU potrà definire. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del riuso dell'edificato esistente ed il sottodimensionamento rispetto alle necessità in base alla tipologia di impianto proposto, con il limite delle nuove quantità ammesse, le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione e con criteri ed uso di materiali tali da renderle conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche caratteristiche della tradizione del contesto, soprattutto per quanto attiene le finiture esterne, le coperture, i materiali ed i colori dei fronti

- il RU definirà le opere paesaggistiche ed ambientali necessarie secondo le tipologie dei vari interventi
- gli interventi per la formazione di attività riconducibili al comparto turistico comporteranno comunque la realizzazione di opere ambientali o paesaggistiche e/o la imposizione di vincoli di destinazione agraria che il RU definirà
- gli interventi previsti relativi ad opere paesaggistiche ed ambientali sono prioritari alla attuazione dei programmi aziendali di miglioramento agricolo ed alla applicazione di Regolamenti comunitari;
- individuazione e regolamentazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici relativamente ai Fossi della Madonna, dei Poggiali, dei Sorbizzi e del Livrone. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna limitatamente ai tratti interessati dalla L 431/85, lettera C – FIUMI, e indicati nella Tav 02 di PS. Per queste aree valgono le disposizioni di cui all'art.6 relativamente agli ambiti A1. La disciplina degli interventi consentiti dovrà dettare disposizioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche presenti.
- è vietata la modifica delle sezioni e del tracciato dei fossi di scolo se non previsti da specifici progetti per il miglioramento della sicurezza del territorio da fenomeni di esondazione
- è vietata la chiusura di strade anche private riconducibili a tracciati storici. Il RU predisporrà adeguati strumenti per favorire la riapertura della viabilità anche privata chiusa
- il RU, fatta salva la vocazione e destinazione agricola dei terreni, tutelerà la preservazione degli elementi di interesse archeologico presenti anche nel sottosuolo definendo modalità

	<p>comportamentali e procedurali anche per particolari attività agrarie, consentendo anche modifiche morfologiche del territorio purché finalizzate a specifici progetti di scavo e sistemazione-fruizione delle aree stesse</p> <p>- per le casse d'esondazione intervenire secondo le indicazioni e le progettazioni definite di concerto con l'Ufficio del Genio Civile e la Provincia di Livorno.</p>
Obbiettivi fissati dal Piano Strutturale	<p>favorire il mantenimento ed il potenziamento della attività agricola, indirizzi colturali tradizionali, biologici e di integrazione produttiva fra le colture</p> <p>- tutelare e valorizzare le aree di interesse archeologico, favorire la fruizione degli scavi archeologici e dei reperti una volta portati alla luce e posti in sicurezza</p> <p>- valorizzazione, ripristino e/o inserimento di impianti arborei e arbustivi tipici, singoli o in filari in funzione del potenziamento dell'equipaggiamento naturale dell'agrosistema</p> <p>- condizionamenti al recupero del patrimonio edilizio in esubero per gli edifici di grandi dimensioni (superiori a mc. 3.000 per singolo edificio e/o complessi di edifici)</p> <p>- realizzare un'area a servizi per il turismo che si integri nel più vasto comprensorio di attività ed attrezzature turistiche a completamento dell'asse che da Marina di Bibbona si prevede verso Nord-Est (UTOE 1.A.2 e parte del Sottosistema 1D) con l'obiettivo di consentire un corretto ed equilibrato sviluppo delle attività turistiche e del tempo libero esistenti nell'intorno</p> <p>- messa in sicurezza del territorio</p> <p>- costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici</p>
Funzioni ammesse	<p>- destinazione d'uso prevalente: Attività Agricola</p> <p>- nuovi posti letto per A.R.: 220 di cui non più di 150 per interventi di TR ed esclusi quelli recuperabili nel patrimonio edilizio di grandi dimensioni in esubero</p>

Valutazione degli effetti	"modifica della perimetrazione dell'area individuata per la formazione di servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA)"	
	<p>Effetti territoriali: <i>La modifica in oggetto incide esclusivamente sull'ambito territoriale potenzialmente interessato dalla previsione di Piano Strutturale relativa alla realizzazione di un'area per servizi per il turismo. Non sono previste modificazioni ai termini realizzativi e/o dimensionali della struttura trattata. Le trasformazioni territoriali non risultano quindi sostanzialmente modificate in rapporto alla precedente formulazione.</i></p>	
	<p>Effetti ambientali:</p> <p><u>Suolo e sottosuolo</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura dell'area per servizi per il turismo, non una modifica dei termini dimensionali. L'utilizzo della risorsa rimane invariato.</i></p> <p><u>Acqua</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura dell'area per servizi per il turismo, non una modifica dei termini dimensionali. L'utilizzo della risorsa rimane invariato.</i></p> <p><u>Rete fognaria</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura del dell'area per servizi per il turismo, non una modifica dei termini dimensionali o delle prescrizioni per la sua realizzazione. Le valutazioni relativi alla rete rimangono quindi confermate.</i></p> <p><u>Rifiuti</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura del dell'area per servizi per il turismo, non una modifica dei termini dimensionali. Le stime effettuate rimangono quindi confermate.</i></p> <p><u>Ecosistemi (fauna e flora)</u> <i>La modifica prevede il solo ampliamento dell'area dove individuare la localizzazione della struttura del dell'area per servizi per il turismo. Il quadro normativo individuato a tutela della flora e della fauna precedentemente formulato e risultato sufficiente all'atto dell'approvazione del Piano Strutturale è confermato ed operante sulla nuova perimetrazione.</i></p> <p><u>Inquinamento elettromagnetico</u></p> <p> Gli effetti non erano e non sono valutabili con apprezzabili margini di certezza.</p>	      
	<p>Effetti sul sistema economico: <i>Si confermano le aspettative formulate con il Piano Strutturale in relazione alla previsione, essendo oggetto della variante la sola ripermimetrazione dell'area di inserimento. La realizzazione della struttura in parola è condizione per il raggiungimento dell'obbiettivo di modificare il baricentro dei flussi turismo verso le zone interne del territorio comunale. Sono attesi positivi effetti su tutto il comparto turistico comunale, con effetti indotti in tutti i settori economici, in particolare su quello commerciale. Dalla tipologia e natura dell'intervento si auspica inoltre un effetto di "allungamento" della stagione turistica oggi focalizzato sul periodo balneare.</i></p>	

Incidenza sugli obbiett. di P.S.	<p><i>La modifica apportata non incide sugli obbiettivi fissati per l'U.T.O.E. dal Piano Strutturale. Sono però con la presente aumentate le possibilità di soddisfacimento dei citati obbiettivi, in quanto si procede ad eliminare una criticità dell'originaria progettazione di Piano Strutturale, relativa alla eccessiva rigidità della determinazione della localizzazione dell'area per i servizi al turismo.</i></p>
GIUDIZIO CONCLUSIVO	<p>Modifica della perimetrazione dell'area individuata per la formazione di servizi per il turismo (CAMPO ALLA SAINELLA)</p> <p><i>L'intervento non incide sostanzialmente sull'originaria progettualità di Piano Strutturale, si procede solo a modificare l'area di inserimento della previsione, al fine di aumentare le possibilità di una sua realizzazione che si ricorda costituisce obiettivo di Piano Strutturale. Non vengono alterati i parametri dimensionali e/o le prescrizioni esecutive dell'intervento fissate dal Piano Strutturale. Il giudizio di incidenza risulta pertanto superato.</i></p>

3.2 Relazione sintetica

Il rapporto sulla valutazione integrata è un documento di verifica della compatibilità degli interventi previsti dalle varianti in oggetto in relazione agli obiettivi, alle strategie, alle condizioni e prescrizioni stabilite dal Piano Strutturale e dagli obiettivi di sostenibilità e qualità, definiti dalla Legge Regionale Toscana 1 del 2005.

In relazione all'uso delle risorse la L.R.T. 1/05 specifica all'art. 3, comma 3 [...]

3. Nessuna delle risorse essenziali del territorio di cui al comma 2 può essere ridotta in modo significativo e irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente. Le azioni di trasformazione del territorio sono soggette a procedure preventive di valutazione degli effetti ambientali previste dalla legge. Le azioni di trasformazione del territorio devono essere valutate e analizzate in base a un bilancio complessivo degli effetti su tutte le risorse essenziali del territorio.

la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana ha pertanto lo scopo di:

- 1 favorire un'adeguata considerazione di tali effetti;
- 2 orientare le scelte di governo del territorio ai criteri di sviluppo sostenibile;
- 3 garantire la coerenza del Piano Strutturale;
- 4 esplicitare le ragioni delle scelte;
- 5 predisporre le metodologie per la verifica dei livelli di soddisfacimento degli obiettivi;
- 6 anticipare e semplificare i procedimenti di valutazione delle scelte formulate dal Piano Strutturale.

La presente relazione sintetica è il luogo dove si dà menzione di tutte le valutazioni svolte durante il processo di elaborazione delle varianti al Piano Strutturale in oggetto, individuando i parametri per il monitoraggio degli effetti da queste derivati.

Con la variante in parola si andrà ad incidere sulla perimetrazione dell'area individuata per la formazione di servizi per il turismo (CAMPO alla SAINELLA). Per l'analisi di dettaglio e le motivazioni si rimanda ai paragrafi relativi.

La presente valutazione verrà articolata in funzione dei risultati attesi dalle modifiche apportate con la variante in oggetto sulla U.T.O.E. interessata.

U.T.O.E. 1.B.2:

La variante in parola modifica la perimetrazione della zona di inserimento relativa alla previsione dell'area per servizi per il turismo (CAMPO alla SAINELLA). Tale modifica risulta funzionale al miglioramento delle condizioni di realizzabilità della previsione. Previsione che costituisce specifico obiettivo di Piano Strutturale, la cui realizzazione risulta oggi troppo condizionata dalle dinamiche relative alla gestione del diritto di proprietà delle aree interessate dalla previsione.

Il miglioramento delle condizioni di realizzabilità effettuato con l'implementazione dell'area di inserimento, risulta compatibile con la progettazione di Piano Strutturale. Non sono alterati i parametri dimensionali e/o le prescrizioni realizzative individuate dal Piano Strutturale per la previsione; non sono quindi concretamente modificati gli impegni di risorse. Rimangono in vigore tutte le norme e le prescrizioni di tutela ambientale riconosciute valide e sufficienti all'approvazione del Piano Strutturale, per garantire la compatibilità dell'intervento con la salvaguardia e la valorizzazione del territorio.

Effetti auspicati: principale effetto della variante è quello di migliorare le condizioni di concreta realizzazione della previsione che risulta funzionale, nella progettazione del Piano Strutturale, al conseguimento di obiettivi diretti ed indotti: diretti, la realizzazione di una struttura di alto livello qualitativo; indiretti: un miglioramento dei parametri relativi ai flussi turistici; uno spostamento del baricentro di detti flussi turistici, dalla zona costiera verso la parte interna del territorio comunale; l'allungamento della stagione turistica ed un miglioramento dei parametri di controllo del sistema economico e commerciale in particolare; infine una migliore visibilità del territorio Comunale a livello Regionale e Nazionale.

Parametri di controllo e valutazione degli effetti: al fine del monitoraggio degli effetti della variante in oggetto si determinano quali indici di valutazione degli effetti, diretti ed indotti, la concreta realizzazione della previsione, i flussi turistici.

*

Per quanto riguarda l'attuazione della Direttiva UE 42/2001, si ritiene per quanto apprezzabile in questa fase che la variante di cui trattasi non abbia effetti significativi sull'ambiente e che pertanto non sia necessaria la valutazione ambientale.

Si deve poi tenere conto che il P.R.G. del Comune di Bibbona è stato redatto ed approvato ai sensi della Legge Regionale n.5/1995 e successive modifiche, per cui è importante sottolineare quanto riportato nel testo a cura dell’A.R.P.A.T. “La valutazione ambientale di piani e programmi: indirizzi per una pianificazione sostenibile”, nel trattare la V.A.S. in Toscana confrontandola con la suddetta L.R. n.5/1995, nel quale si afferma che *“per tutti gli atti di pianificazione territoriale, la legge richiede la valutazione degli effetti ambientali, che si configura, di fatto, come una valutazione ambientale dei piani”*.

4. Le indagini geologico-tecniche

Per quanto riguarda le indagini geologico-tecniche risultano confermate le risultanze degli studi riguardanti il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico vigenti, come da relazione del Geologo Bruno Mazzantini in atti.