

**Comune Di Bibbona**

Provincia di Livorno

# Approvazione parziale del Terzo Regolamento Urbanistico relativa alla Scheda Norma 1 - UTOE 1B2 "Campo alla Sainella"

**Dott. Arch. Giovanni Parlanti**  
Progettista

**Dott. Arch. Gabriele Banchetti**  
Valutazione Ambientale Strategica

**Dott. Pian. Jr Emanuele Bechelli**  
Elaborazione grafica e GIS

**D.R.E.Am. Italia Soc. Coop.**  
**Dott. Geol. Leonardo Moretti**  
**Dott. Geol. Roberto Giannini**  
**Ing. Silvia Cipriani**  
Studi geologici e idraulici  
**Dott. Francesco Scaglione**  
Sistema informativo geologico

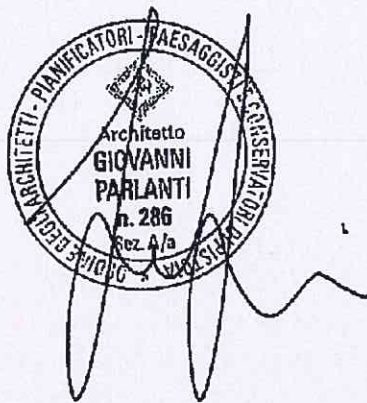
**Geom. Sandro Cerri**  
Responsabile del procedimento

**Massimo Fedeli**  
Sindaco

**Estratto All. B**  
**Schede Norma**  
**STATO SOVRAPPOSTO**

Approvazione con Del. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Novembre 2015**



UTOE

SCHEDA NORMATIVA

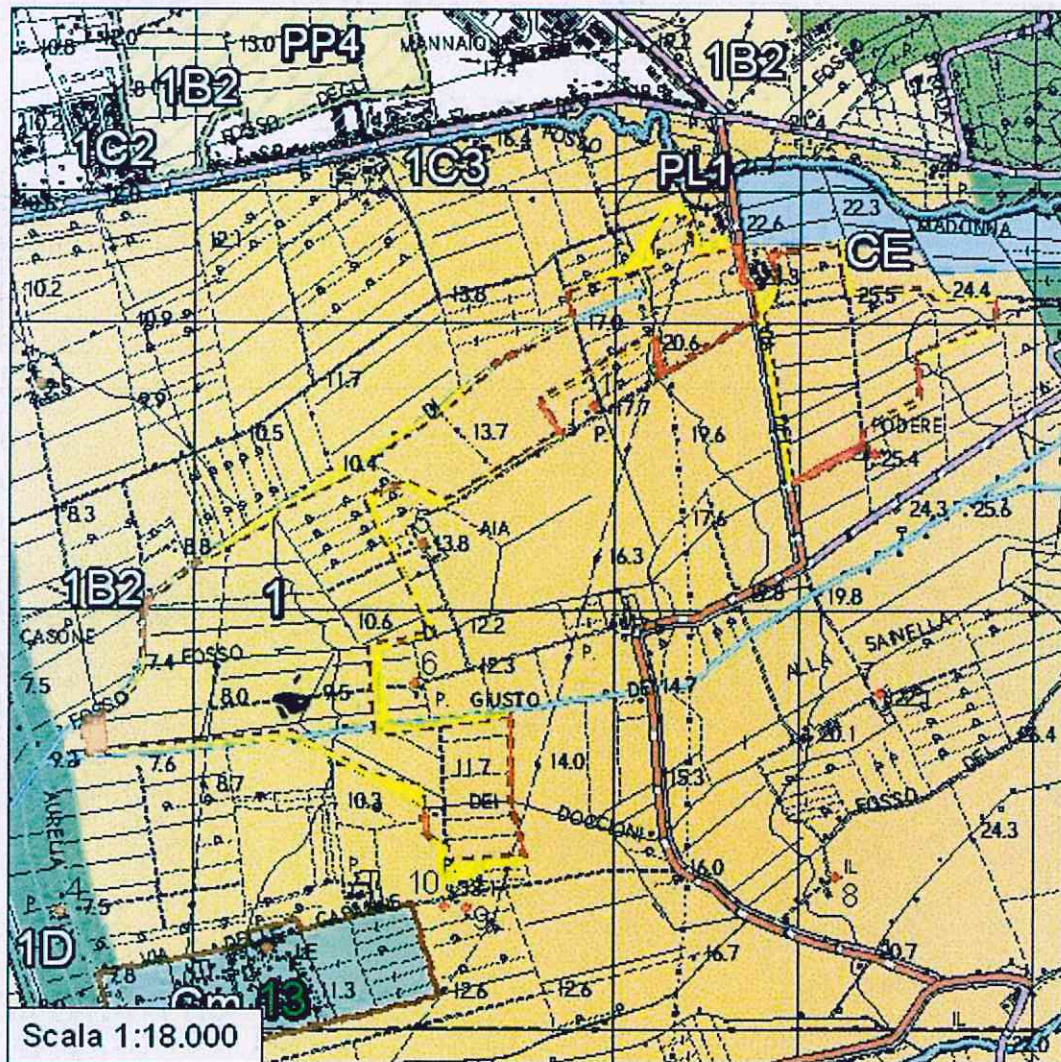
**1B2 Aree agricole di pianura a prevalente funzione produttiva**

**1**

Tav 1d/1e – DISCIPLINA DEI SUOLI

**Area agricola di pianura a prevalente funzione produttiva;  
Corridoio infrastrutturale Campo Golf “CAMPO ALLA SAINELLA”**

PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area mq. 770.914.
STANDARDS URBANISTICI	Si deve prevedere un adeguato numero di parcheggi pubblici, prevalentemente a fondo naturale o comunque drenante, in funzione del numero delle persone per le quali è organizzato l'impianto, in ogni caso non inferiori a mq. 2.000 complessivi.
CARICO URBANISTICO PREVISTO	250 nuovi posti letto, residenza turistica per una quota non superiore al 50% della SUL del patrimonio edilizio esistente SUL mq. 5.000



<b>FUNZIONI AMMESSE</b>	Attività ricettive (AR), S3 (percorso golfistico) Attività Urbane (AU) limitatamente al commercio di prodotti tipici locali e attinenti all'attività golfistica nonché attività relative all'artigianato locale.
<b>OBBIETTIVI</b>	Il Piano è finalizzato alla realizzazione di un percorso golfistico comprese strutture accessorie e connesse, inquadrato nel programma di valorizzazione turistica del Territorio come da prescrizioni di cui alla variante al P.S..
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	Fatta salva la vocazione prevalente degli usi agricoli in caso di non applicazione delle previsioni, sono consentiti: <ul style="list-style-type: none"><li>- la realizzazione di un percorso golfistico omologato (9-18 o più buche), sia privato che aperto al pubblico, comprese strutture accessorie e connesse;</li><li>- la realizzazione della strutture accessorie e connesse attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente secondo le indicazioni dettate dal RU per gli interventi su edifici in aree agricole;</li><li>- nuove costruzioni, con il limite delle quantità massime ammesse di SUL e di 2 piani fuori terra, qualora sia dimostrata, per evidenti motivi funzionali, l'impossibilità del riuso dell'edificato esistente in rapporto agli usi da inserire e/o il suo sottodimensionamento rispetto alle necessità rapporto alla tipologia di impianto proposto. In tali casi per il patrimonio non utilizzato è ammessa la residenzialità;</li><li>- ricettività alberghiera con un minimo 250 posti letto e 2 piani fuori terra.—Dimensionamento ai sensi dell'articolo 45.1 delle NTA</li></ul> E' consentito un diverso sviluppo in altezza solo per la realizzazione di altane. Nel caso di realizzazione del percorso golfistico omologato a 9 buche, è possibile utilizzare complessivamente un'area minore rispetto a tutta l'area interessata dal campo da golf.
<b>CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</b>	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. 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, con particolare riferimento al reticolo idraulico ed alle aree di pertinenza dello stesso. In corrispondenza dei corsi d'acqua dovranno realizzarsi corridoi ecologici identificati da idonee piantumazioni ad implementazione di quanto esistente. Pertanto particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di

**PRESCRIZIONI ED  
INDICAZIONI  
PROGETTUALI**

**STRUMENTO  
D'ATTUAZIONE**

**MITIGAZIONI ED  
ADEGUAMENTI  
AMBIENTALI**

dettaglio facente parte integrante del progetto. In particolare:  
a) dovranno essere valorizzate (attraverso la opportuna disposizione dei percorsi, delle masse alberate, ecc.) le relazioni con il contesto ambientale (il paesaggio agricolo);

b) non potranno essere messe in opera recinzioni di alcun tipo con esclusione delle aree pertinenziali delle attività insediate e per quelle necessarie a protezione degli impianti sportivi.

I percorsi esistenti interni all'area, se storico storicizzati, dovranno per quanto possibile essere tutelati e ne dovrà essere garantita la continuità da realizzare senza interferenza con l'impianto golfistico ricercando soluzioni idonee alternative, quali percorsi protetti funzionali anche alla migrazione della fauna.

Per le Attività Ricettive:

- dovrà essere garantito un posto auto per ogni unità abitativa (RTA) o camera (Albergo) aumentato del 10%, ricavati all'interno delle aree pertinenziali, e comunque in misura non inferiore a quella minima prevista dalle vigenti disposizioni;
- dovrà essere garantito il raggiungimento di non meno di 3 stelle di classificazione

La realizzazione di nuove SUL e delle Attività Ricettive deve essere oggetto di un'unica concessione e contestuale alle sistemazioni ambientali per la formazione del percorso golfistico.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con criteri che minimizzino l'impatto ambientale, localizzate in maniera tale da richiedere il minimo grado di infrastrutturazione, ovvero con metodiche di bioarchitettura.

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.

In ogni caso dovrà essere fatto riferimento per l'attuazione alla Valutazione di Impatto Ambientale approvata.

L'intervento di riqualificazione ambientale in ambito turistico "Golf Costa degli Etruschi" è stato sottoposto a procedura di VIA con relativa approvazione avvenuta con Delibera di Giunta Regionale n. 457 del 17/06/2013. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui alla seguente scheda progettuale dovranno essere considerate tutte le prescrizioni e indicazioni progettuali indicate nel verbale di Riunione Istruttoria Interdisciplinare del 20/05/2013 ai sensi dell'art. 55 L.R. 10/2010 e smi, costituente allegato specifico della Del. Regionale di cui sopra.

Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.

L'intervento di riqualificazione ambientale in ambito turistico "Golf Costa degli Etruschi" è stato sottoposto a procedura di VIA come richiesto dalla Regione Toscana con Decreto nr. 1080 del 28/03/2011.

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E IDRAULICA DEGLI INTERVENTI			
PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI:	G.1	FATTIBILITÀ PER FATTORI GEOMORFOLOGICI	<b>F.G2</b> G2
PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI:	S.2 - S.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI SISMICI	<b>F.S3</b> S3
PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	<b>I.2-3</b> I.2 - I.3	FATTIBILITÀ PER FATTORI IDRAULICI:	<b>F.I2-F.I3</b> I2 - I4
<b>PRESCRIZIONI CONDIZIONI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E GEOTECNICHE</b> PRESCRIZIONI PER GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E GEOTECNICI			
QUALITÀ DEI TERRENI PREVISTA:	<b>MEDIOCRE</b> DISCRETI POSSIBILI EFFETTI DOVUTI A FATTORI SISMICI (PARTE OVEST)		
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI GEOLOGICHE:	NORMALE APPROFONDIMENTO		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	NESSUNA OPERA PRESCRITTA		
TIPOLOGIA DELLE PROSPEZIONI GEOGNOSTICHE:	SONDAGGI GEOGNOSTICI (PRELIEVO E ANALISI FISICO - MECCANICHE DI CAMPIONI DI TERRE) PROVE PENETROMETRICHE CPT - DPSH INDAGINI GEOFISICHE		
<b>PRESCRIZIONI CONDIZIONI IDRAULICHE</b> PRESCRIZIONI PER GLI ASPETTI IDRAULICI			
APPROFONDIMENTO DELLE INDAGINI:	STUDIO IDROLOGICO E IDRAULICO DI DETTAGLIO <b>DI SUPPORTO AL PROGETTO DELLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA (AREE EDIFICATE IN I.3).</b>		
OPERE DI MESSA IN SICUREZZA:	OPERE <b>ANCHE NON STRUTTURALI</b> ( DI MESSA IN SICUREZZA SULLA QUOTA DEL BATTENTE IDRAULICO, SENZA AGGRAVIO SUI TERRITORI CONTERMINI E RECUPERO DEI VOLUMI IDRICI )		
OPERE DI ADEGUAMENTO E MITIGAZIONE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. OPERE DI TUTELA DEL RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE (CONTENIMENTO DEGLI EFFETTI DOVUTI ALLA IMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI).</li> <li>2. <b>ADEGUAMENTO</b> <b>REALIZZAZIONE NUOVA RETE FOGNARIA</b></li> <li>3. ADEGUAMENTO DEL SISTEMA DI DRENAGGIO SUPERFICIALE DELLE ACQUE <b>ALLE MODIFICHE MORFOLOGICHE PREVISTE</b></li> </ol>		
OPERE IN SOTTOSUOLO:	NON AMMESSE NELLE PARTI <b>RICADENTI IN F.I3 I.3</b>		
MODIFICHE MORFOLOGICHE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. AMMESSE NELLE PARTI RICADENTI IN I.2.</li> <li>2. AMMESSE IN REALAZIONE ALLE OPERE DI MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA NELLE PARTI <b>RIMANENTI</b> RICADENTI IN I.3.</li> </ol>		

NOTE:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. La fattibilità della previsione è stata rivalutata con particolare riferimento alle problematiche di natura idraulica, la sintesi della procedura adottata è descritta in Allegato 1. <i>Considerazioni di fattibilità geologica, sismica e idraulica.</i></li> <li>2. Lo Studio Idrologico e Idraulico (Allegato 2) redatto in approfondimento del precedente studio del 2008, definisce le nuove aree allagabili per TR200 (TR30 non presente) e definisce le opere di messa in sicurezza idraulica per quelle porzioni di territorio interessate da nuove edificazioni ricadenti in pericolosità elevata.</li> <li>3. In particolare l'attuazione della previsione, per le parti ad alta vulnerabilità (edifici con frequenza di esseri viventi) ricadenti in I.3, è condizionata alla realizzazione, anche contestuale, di opere dimessa in sicurezza idraulica come descritte in Allegato 2.</li> <li>4. In fase di attuazione della previsione le opere idrauliche dovranno essere dimensionate a livello di progetto esecutivo.</li> <li>5. L'Allegato 3 descrive la planimetria di progetto allo stato attuale di definizione (novembre 2015).</li> </ol>
-------	---