

**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

**Relazione Generale**

Approvazione con Del. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
**Novembre 2015**



## 1. Premessa

Il Comune di Bibbona è dotato di Piano Strutturale approvato, ai sensi della L.R. 5/1995, con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 48 del 29.06.2001.

Successivamente il Piano strutturale è stato modificato con le seguenti varianti parziali:

- Variante al P.S. del 27.06.2008 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.41 relativa alla "Modifica della Tavola C";
- Variante al P.S. del 20.12.2008 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.67 relativa alla "Ridefinizione vincoli di tutela paesaggistica lungo i corsi d'acqua e individuazione area insediamento campo da golf";
- Variante al P.S. del 29.04.2011 approvata in Consiglio Comunale con Delibera n.8 relativa alla "Ridefinizione di alcuni perimetri dell'UTOE e a modifiche normative";

Il Piano Strutturale con visioni strategiche ha delineato il possibile sviluppo di Bibbona, tali strategie per poter essere attuate, devono essere rese attuative da uno strumento operativo, che appunto è rappresentato dal Regolamento Urbanistico.

Le previsioni a valenza quinquennale del secondo Regolamento Urbanistico, approvato nel 2008, vanno a scadenza il 29 gennaio 2014, ai sensi dell'art. 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005; pertanto l'amministrazione comunale ha deciso di procedere alla redazione del terzo Regolamento Urbanistico incaricando l'Arch.Giovanni Parlanti.

L'architetto Gabriele Banchetti è stato incaricato per la redazione della valutazione integrata - VAS e la D.R.E.Am. Italia Soc. Coop. è stata incaricata per la redazione degli studi geologici e idraulici di supporto.

L'istruttrice amministrativa Roberta Menghi è stata nominata Garante della Comunicazione.

In data 08-08-2013 la Giunta Comunale, con deliberazione n.100/2013, ha approvato il documento programmatico che ha dettato gli indirizzi per la redazione del Regolamento Urbanistico ed ha aperto il suo percorso di costruzione. Tale documento contiene le linee guida che il Gruppo di Progettazione incaricato per la redazione del Regolamento Urbanistico dovrà seguire per la costruzione dell'atto di governo del territorio.

La Giunta Comunale, con stessa deliberazione, ha approvato anche la Valutazione Iniziale contenente il Rapporto Ambientale Preliminare, e pertanto è stato formalizzato l'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.

La presente Variante di aggiornamento quinquennale al Regolamento Urbanistico è stata adottata in data 08.04.2014 con Delibera di Consiglio Comunale n. 8, pubblicata sul BURT del 26.06.2014 n.25, sono pervenute le osservazioni dei soggetti interessati.

Si specifica che l'Amministrazione Comunale, intende procedere con l'approvazione parziale del terzo Regolamento Urbanistico, in relazione esclusivamente alla scheda di progetto n.1 UTUOE 1B1 per l'area di riqualificazione ambientale in ambito turistico "Golf Costa degli Etruschi" campo alla Sainella.

## 2. Aspetti normativi

La nuova legge urbanistica, la L.R. 65/2014, ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PT della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO e piani attuativi). Per ogni strumento ne definisce l'ossatura e le sue componenti. In riferimento alla procedura in oggetto, essendo stata adottata prima dell'entrata in vigore della L.R.65/2014, trovano applicazione le norme transitorie della

stessa. In particolare si ritiene applicabile l'art.231 , in quanto il nuovo Regolamento Urbanistico è stato adottato prima dell'entrata in vigore della L.R.65/2014 e pertanto è possibile procedere all'approvazione dello stesso nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 1/2005.

Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura per la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano Paesistico .Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

Il Terzo Regolamento Urbanistico di Bibbona è stato adottato precedentemente all'adozione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico ed in riferimento alla Disciplina di Piano, trova applicazione l'art.23 comma 2. Pertanto per la presente approvazione parziale sarà effettuata l'attestazione da parte del Responsabile del Procedimento del rispetto delle prescrizioni, delle prescrizioni d'uso e delle direttive contenute nella Disciplina dello Statuto del territorio.

### **3. Modifiche apportate in fase di approvazione**

La previsione di cui alla Scheda Norma 1 dell'UTOE 1B2 è stata modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate per detta previsione.

Le osservazioni relative a tale scheda, sono una della Regione Toscana Direzione Generale Governo del Territorio – Servizio Pianificazione del Territorio, che tratta l'argomento in questione in un contesto più ampio ed una di un privato proprietario dell'area in oggetto.

Si precisa quindi che per quanto riguarda l'osservazione della Regione Toscana è stata controdedotta esclusivamente la parte riguardante la scheda in oggetto. Le altre tematiche trattate all'interno di detta osservazione, verranno controdedotte con l'approvazione complessiva del terzo Regolamento Urbanistico.

Le modifiche apportate si sintetizzano in:

-piccola modifica del perimetro della previsione, che riguarda un semplice aggiustamento e perfezionamento dell'area oggetto di intervento. Tale modifica è stata effettuata in accoglimento dell'osservazione presentata dai privati proprietari dell'area in oggetto.

-inserimento all'interno della scheda norma di un preciso riferimento al rispetto delle prescrizioni progettuali riportate all'interno del Verbale di Riunione Istruttoria Interdisciplinare del 20/05/2013 ai sensi dell'art.55 L.R.10/2010 che costituisce un allegato alla Delibera di Giunta Regionale n.457 del 17/06/2013 che approva il procedimento di VIA. Tale modifica è stata inserita in accoglimento parziale dell'osservazione presentata dalla Regione Toscana –Direzione Generale Governo del Territorio – Servizio Pianificazione del Territorio.

Ai fini degli elaborati grafici sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Estratto delle NTA –Stato approvazione
- Estratto Tav.1 – Territorio aperto- scala 1:10.000- e Stato Sovrapposto
- Estratto Allegato B – Schede Norma e Stato Sovrapposto
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate
- Relazione Generale

Monsummano Terme lì 20.11.2015

Il Progettista  
Arch. Giovanni Parlanti