

Comune di Bibbona

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Capogruppo progettista

Massimo Fedeli

Sindaco

Arch. Gabriele Banchetti

Responsabile VAS e censimento P.E.E.

Ing. Serena Talamucci

Responsabile del Procedimento

GEOPROGETTI Studio Associato

Geol. Emilio Pistilli

Analisi geologiche

Rag. Roberta Menghi

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

H.S. Ingegneria s.r.l.

Ing. Simone Pozzolini

Analisi Idrauliche

Dott.ssa Agr. e Forestale Caterina Poli

Responsabile VINCA

Pian. Emanuele Bechelli

Paes. Chiara Balducci

Collaborazione al progetto

Relazione di coerenza con il PIT-PPR

Adottato con Del. C.C. n. del

Febbraio 2026



Indice

1. PREMESSA.....	2
2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 65/2014.....	3
3. LA SCHEDA D'AMBITO N. 13 – VAL DI CECINA.....	6
4. LE INVARIANTI DEL PIT-PPR.....	13
5. I BENI PAESAGGISTICI E I BENI ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI.....	14
5.1 La coerenza tra il PO e i vincoli per D.M.....	16
5.2 La coerenza tra il PO e le aree tutelate per legge.....	21
6. GLI AMBITI DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI CENTRI STORICI.....	28
7. LE SCHEDE PROGETTI NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO B DELLE NTA.....	29
7.1 La coerenza con gli indirizzi strategici del P.S.I.....	35
8. LE PREVISIONI OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	38
9. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE.....	56

1. PREMESSA

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art.3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, e descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Operativo.

Il Comune di Bibbona è dotato di **Piano Strutturale Intercomunale** in forma associata con il Comune di Casale Marittimo approvato definitivamente con Del. C.C. n. 6 del 08/02/2024 (Comune Bibbona) e conformato al PIT-PPR.

Il **Piano Operativo** del Comune di Bibbona è stato redatto in coerenza del Piano Strutturale Intercomunale, il quale individua il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.



2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA L.R. 65/2014

Il Piano Operativo ha recepito l'individuazione fatta del Territorio Urbanizzato dal PSI il quale, in attuazione dei disposti della l.r. 65/2014, ha individuato il perimetro del territorio urbanizzato secondo quanto stabilito dall'art.4.

Nella **Relazione generale** del P.S.I., al capitolo 4.3.1, si legge che:

In accordo con la nuova disciplina regionale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014. In specie l'art.4 comma 3 recita:

“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inediti interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.”

Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nel territorio intercomunale che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, oltre alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti dei due comuni facenti parte dell'associazione temporanea.

L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è iniziata dal recepimento delle indicazioni del comma 3 dell'art.4, congiuntamente alla disamina delle invarianti strutturali del PIT, ricadenti sul territorio intercomunale; in particolare è stata approfondita l'invariante III – Morfotipi insediativi, riferiti al tessuto urbano, e l'invariante IV – Morfotipi rurali, riferita al tessuto agricolo. Tale analisi ha permesso l'individuazione dell'effettivo perimetro dell'ambito urbanizzato del territorio, formatosi nel corso dello sviluppo del tessuto edilizio avvenuto nel tempo.

In seguito a questa prima perimetrazione, sono state analizzate le aree ai margini del “teorico” Territorio Urbanizzato, le quali, presentando qualità e situazioni di degrado, necessitano di recupero funzionale/paesaggistico/ambientale per una riconversione e miglioramento del margine urbano. Inoltre sono state considerate le aree attualmente soggette a Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionati (quindi di conseguenza in attuazione) e le aree destinate ad interventi per edilizia residenziale pubblica.

Ciò che ne consegue è un perimetro del Territorio Urbanizzato che tiene di conto della reale struttura del tessuto urbano, prevedendo allo stesso tempo piccole aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, al fine di perseguire la qualità dell’“abitare” che include al suo interno la qualità sociale, architettonica e urbanistica.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato è rappresentato nella Tav.QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali, oltre che nelle altre tavole del quadro strategico, e approfondito nel Doc.QP02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse.

La *Disciplina* del PSI in merito al Territorio Urbanizzato, all'art. 16, c. 6, recita:

6. Il PO, tenuto conto della scala di dettaglio di rappresentazione grafica, potrà precisare il perimetro del territorio urbanizzato anche a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, senza che ciò costituisca variante al PSI.

Coerentemente con la disciplina di PSI, il PO ha aggiornato il perimetro del Territorio Urbanizzato in base al maggiore dettaglio della rappresentazione grafica, apportando le opportune smarginature in base allo stato di fatto dei luoghi e agli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia (recinzioni, assi viari, pertinenze ecc..).



A seguito di ulteriori approfondimento, si è ritenuto opportuno stralciare dal perimetro di Territorio Urbanizzato una porzione di area a ovest del campo sportivo del capoluogo, in quanto trattasi di proprietà appartenente ad una azienda agricola, e pertanto risulta più opportuno disciplinare l'area in coerenza con le disposizioni del Territorio Rurale.

STATO SOVRAPPOSTO



STATO MODIFICATO



3. LA SCHEDA D'AMBITO N. 13 – VAL DI CECINA

Il Piano Operativo, è stato redatto in conformità del Piano Strutturale Intercomunale, il quale è stato redatto in conformità al PIT-PPR, recependo pertanto gli indirizzi e obiettivi dello strumento regionale nella propria disciplina e elaborati.

Il comune di **Bibbona** ricade nell'**AMBITO 13 – Val di Cecina** insieme ai comuni di Casale Marittimo (PI), Castagneto Carducci (LI), Castellina Marittima (PI), Castelnuovo di Val di Cecina (PI), Cecina (LI), Guardistallo (PI), Montecatini Val di Cecina (PI), Montescudaio (PI), Monteverdi Marittimo (PI), Pomarance (PI), Radicondoli (SI), Riparbella (PI), Volterra (PI).

Gli indirizzi per le politiche contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per la presente scheda d'ambito sono stati individuati tre gruppi di indirizzi: il primo riferito ai *sistemi di Montagna, Dorsale, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine*; il secondo riferito ai *Sistemi della Costa, Pianura e Fondovalle*; il terzo riferito a *tutto il territorio*.

Visto che il Comune di Bibbona ricade in tutti i gruppi di sistemi, sono state analizzati gli indirizzi riportati nella Scheda d'Ambito inerenti al territorio di Bibbona.

Per ogni gruppo di indirizzi è stata specificata la **Coerenza** del P.O..

Nelle aree riferibili ai sistemi di Montagna, Dorsale, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine:

2. nei sistemi di Collina dei bacini neo-quaternari, al fine di garantire la stabilità dei versanti, è opportuno:

- evitare ulteriori insediamenti nelle aree vulnerabili caratterizzate da forme di erosione intensa;
- favorire l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo.

3. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali;

4. al fine di tutelare il sistema insediativo collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, prevedere misure e azioni volte a tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni. In particolare sono meritevoli di tutela:

[...]

- i borghi di Castagneto Carducci, Bolgheri, Bibbona, che rappresentano riferimenti visuali di grande valore paesaggistico e punti di vista privilegiati sulla costa;
- i borghi collinari di Montescudaio, Guardistallo, Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance, che rappresentano riferimenti visuali di grande valore paesaggistico e punti di vista privilegiati sulla valle del Cecina.

5. al fine di preservare i valori identitari, ambientali e paesistici del territorio collinare favorire, ove possibile e anche attraverso forme di sostegno finanziario:

- per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria:
 - soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
 - soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;
- nelle aree a prevalenza di colture cerealicole, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

Coerenza: Il P.O. ha redatto la disciplina degli interventi nel territorio rurale in conformità agli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno. Gli interventi ammessi dal P.O. nel territorio rurale sono tutti volti ad un corretto utilizzo sostenibile del territorio e alla preservazione delle sue caratteristiche ambientali e rurali.

Per quanto riguarda insediamenti storici di collina, principalmente riferito al capoluogo comunale, il P.O. ha previsto una apposita disciplina volta al mantenimento e tutela dei borghi storici e delle loro caratteristiche storiche-architettoniche e la loro integrazione con il contesto, aggiornando la ricca schedatura presente nei precedenti strumenti urbanistici e che dettaglia maggiormente gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti e ne individua le aree di pertinenza.

Infine il PO ha individuato le percorrenze di valenza storico-ambientale-paesaggistico (art. 44 delle NTA) quali tracciati viari meritevoli di tutela.

Nelle aree riferibili ai Sistemi della Costa, Pianura e Fondovalle:

6. al fine di riqualificare il territorio pianeggiante e costiero, indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e, ove possibile, la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo:

- evitando la saldatura tra le aree urbanizzate e la realizzazione di ulteriori piattaforme turistico-ricettive e produttive lungo il litorale e sul sistema dunale;
- riqualificando gli insediamenti a carattere turistico-ricettivo e produttivo esistenti;
- preservando gli ambienti agricoli e naturali;
- recuperando i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura.

Tale indirizzo è prioritario per la fascia di territorio, prevalentemente agricola, compresa tra la Via Aurelia e la linea di costa e in particolare per le Marine di Cecina, Bibbona, Castagneto Carducci, Donoratico e per le aree individuate come “diretrici di connettività da ricostituire” nella carta della rete ecologica.

7. garantire azioni volte al miglioramento delle pinete litoranee quali la riduzione dei processi di erosione costiera, il controllo delle fitopatologie e l’attuazione di adeguate tecniche selvicolturali in grado di favorirne la rinnovazione naturale.

8. garantire azioni volte al miglioramento delle residuali aree umide della fascia costiera non solo riducendo i processi di artificializzazione del territorio contermini, ma anche mediante idonei interventi di riqualificazione, di controllo delle specie aliene e di tutela dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque.

9. al fine di migliorare la qualità ecologica e paesistica del territorio rurale di pianura, garantire programmi e azioni volti a favorire, ove possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari

alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica ed il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica, data da viabilità minore, rete scolante, vegetazione di corredo.

Coerenza: Il P.O. ha limitato il consumo di nuovo suolo non edificando, disciplinando ogni nuovo intervento di trasformazione con apposita scheda norma indirizzata a garantire progetti sostenibili coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante. Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazione dei suoli e al corretto inserimento paesaggistico degli stessi nel contesto.

Per quanto riguarda le strutture turistico-ricettive, il PO ha prodotto una disciplina specifica differenziando tra le strutture ricettive alberghiere esistenti, per le quali si prevede unicamente interventi dell'esistente finalizzati a servizi, e le aree a campeggio producendo un apposito album analitico/disciplinare per gli interventi in queste aree. Per questi ultimi, nella zona di Marina di Bibbona, non si prevedono incrementi di piazzole o posti letto.

Nelle aree riferibili ai sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito:

10. al fine di preservare i valori paesaggistici e ambientali del sistema idrografico dell'ambito garantire azioni volte a:

- raggiungere adeguati livelli di deflusso minimo vitale e di qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali e ripariali, razionalizzando le attività e i processi produttivi, promuovendo interventi di bonifica delle aree inquinate e delle fonti di inquinamento (soprattutto relativamente al mercurio), promuovendo interventi di riqualificazione delle attività estrattive abbandonate presenti nei terrazzi alluvionali e di mitigazione degli impatti di quelle esistenti o previste, con particolare riferimento alla località di Ponte di Monteguidi o di Molino di Berignone;
- promuovere interventi di riqualificazione naturalistica del reticolo idrografico minore di collegamento tra la fascia costiera e le colline boscate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");
- salvaguardare gli spazi inedificati perifluviali del fiume Cecina e la loro valorizzazione come fasce di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del corso d'acqua (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare"), anche al fine di assicurare un maggiore trasporto solido del fiume, elemento fondamentale per la riduzione dei processi di erosione costiera;
- promuovere azioni volte a valorizzare il ruolo connettivo del fiume Cecina come corridoio ecologico multifunzionale nonché i collegamenti tra costa ed entroterra, costituiti da tratti di viabilità storica e dai tracciati ferroviari secondari (ferrovia Cecina-Saline), anche attraverso lo sviluppo di modalità di spostamento multimodali integrate e sostenibili.

11. favorire la conservazione attiva degli agroecosistemi, recuperando e incentivando le attività agricole e quelle zootecniche nelle aree in abbandono, e migliorando le dotazioni ecologiche delle aree agricole intensive;

12. al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali, promuovere azioni volte ad assicurare:

- il miglioramento della gestione complessiva degli habitat forestali;
- la tutela e il miglioramento dei boschi costieri soggetti a elevata frammentazione (in particolare boschi planiziali e aree interessate da “direttrici di connettività da riqualificare o ricostituire”);
- la tutela degli habitat forestali di interesse comunitario e dei nodi primari e secondari della rete ecologica;
- la mitigazione degli effetti di frammentazione degli ecosistemi forestali, e delle aree agricole ad alto valore naturale (HNVF), legati anche allo sviluppo del settore geotermico.

13. nella realizzazione dei nuovi impianti eolici garantire che la valutazione dei relativi impatti tenga conto degli effetti cumulativi paesaggistici ed ecosistemici;

14. al fine di riequilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa e rivitalizzare i centri più interni, promuovere la destagionalizzazione e differenziazione dell’offerta e della ricettività turistica:

- integrando il turismo balneare con gli altri segmenti - storico-culturale, naturalistico, rurale, museale - e con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità;
- integrando la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa e recuperando e valorizzando, anche a tal fine, il patrimonio abitativo dell’entroterra.

Coerenza: Il P.O. ha recepito tali indicazioni di carattere generale all’interno delle proprie previsioni di piano, andando a specificare all’interno delle singole Schede Norma una opportuna disciplina di dettaglio nei casi ritenuti opportuni. Alcune schede norma sono inoltre state integrate con le prescrizioni derivanti dalla VINCA prodotta a corredo del Piano Operativo.

La Scheda d’Ambito individua inoltre gli obiettivi di qualità riguardanti la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell’ambito. Questi obiettivi sono individuati mediante l’esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli ‘indirizzi’ contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante. Gli enti territoriali, ciascuno per la propria competenza, provvedono negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio al raggiungimento degli obiettivi attraverso specifiche direttive correlate.

Di seguito riportiamo gli Obiettivi di qualità della Scheda d’Ambito n.13 Val di Cecina. Per ogni Obiettivo inoltre riportiamo le direttive correlate che si riferiscono al territorio di Bibbona.

Per ogni Obiettivi di qualità o direttiva correlata è stata specificata la **Coerenza** del P.O..

Obiettivo 1 - Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell’ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino

1.1 –salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina

Orientamenti:

- *tutelare gli ecosistemi fluviali e ripariali presenti;*
- *valorizzare le testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti legati all'ambito fluviale;*
- *migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare"*

1.2 –tutelare e valorizzare il ricco ed importante sistema di siti estrattivi di valore storico e identitario dei giacimenti di alabastro

Coerenza: Il P.O. ha limitato il consumo di nuovo suolo non edificando, disciplinando ogni nuovo intervento di trasformazione con apposita scheda norma indirizzata a garantire progetti sostenibili coerenti con l'ambiente e il paesaggio circostante. Soprattutto in corrispondenza di eventuali corsi d'acqua, le schede norma hanno inserito opportune prescrizioni e limitazioni agli interventi volti a tutelare il reticolo idrografico e il valore ecosistemico che rappresenta. Alcune schede norma sono inoltre state integrate con le prescrizioni derivanti dalla VINCA prodotta a corredo del Piano Operativo.

In merito alle aree di cava, il P.O. si è limitato a recepire la perimetrazione dei *giacimenti* come da PRC vigente, demandando ad una successiva variante specifica l'adeguamento effettivo al Piano Regionale Cave.

Obiettivo 2 - Salvaguardare le colline caratterizzate da oliveti, vigneti, colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemi che tra la pianura e l'entroterra

2.1 – nella fascia di territorio compreso tra la Ferrovia-Aurelia e la linea di costa, e lungo le direttrici di connettività da ricostituire e/o riqualificare individuate nella carta della Rete ecologica:

- arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi;
- riqualificare le piattaforme turistico ricettive lungo il litorale migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica;
- tutelare l'integrità morfologica del sistema insediativo storico-rurale;
- evitare la saldatura tra le aree urbanizzate, lungo gli assi infrastrutturali e le "direttrici di connettività da ricostituire", preservando i varchi ineditati e i boschi planiziali costieri;
- tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali ancora integri e riqualificare quelli degradati, riducendo i fenomeni di frammentazione ecologica e la diffusione delle specie aliene invasive.

2.2 -assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

2.3 – salvaguardare il territorio agricolo delle aree della bonifica, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.4 – tutelare il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono “da” e “verso” la fascia costiera e i borghi storici collinari di Casale Marittimo e Bibbona che si affacciano sulla pianura litoranea;

2.5 - tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali migliorando il livello di sostenibilità, rispetto alle componenti paesaggistiche (naturalistiche e geomorfologiche), del turismo balneare nella fascia costiera e delle strutture ad esso collegate ed escludendo altresì ogni ulteriore urbanizzazione nel sistema della “Costa a dune e cordoni”:

- migliorare la funzionalità e la sostenibilità ambientale delle strutture di accesso esistenti agli arenili (percorsi attrezzati) e le attività di pulizia degli arenili;
- ridurre il sentieramento diffuso su dune e i processi di erosione costiera;
- riqualificare gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati, con particolare riferimento alle coste classificate come “corridoi ecologici costieri da riqualificare” individuati nella Tav.**QC10.2 – Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica.**

2.6 -valorizzare i percorsi lungo gli ecosistemi fluviali e i tracciati di valore storico e/o paesaggistico anche al fine di recuperare le relazioni territoriali e paesaggistiche tra il sistema delle città costiere e l'entroterra;

2.7 - proteggere le aree di ricarica rappresentate dalla fascia del Sistema di Margine individuati nella Tav.**QC10.1 – Morfotipi del PIT-PPR: I Sistemi morfogenetici**, e garantire la manutenzione del sistema idraulico costituito dai canali storici e dalle relative infrastrutture, al fine di preservare l'equilibrio degli acquiferi costieri rispetto ai rischi di ingressione salina che minacciano i sistemi retrodunali e le risorse idriche;

2.8 - contrastare i fenomeni di spopolamento delle aree più interne, individuate come seconda serie di rilievi collinari, e la contrazione delle economie ad esse connesse.

Coerenza: Il PO, in conformità al PSI, ha disciplinato gli interventi in ambito rurale limitandoli nelle aree con elevato valore ecologico-paesaggistico (E1 – Sistema del litorale; E8 – Sistema della Macchia della Magona). Sono inoltre stati recepiti le perimetrazioni delle aree protette all'interno delle quali sono limitati i vari interventi ammissibili. Alcune schede norma sono inoltre state integrate con le prescrizioni derivanti dalla VINCA prodotta a corredo del Piano Operativo.

Inoltre il PO, in conformità al PSI, ha previsto una apposita disciplina volta al mantenimento e tutela dei borghi storici e delle loro caratteristiche storiche-architettoniche e la loro integrazione con il contesto, aggiornando la ricca schedatura presente nei precedenti strumenti urbanistici e che dettaglia maggiormente gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti e ne individua le aree di pertinenza.

Salvaguardare la pianura costiera, le colline retrostanti e le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l'entroterra

Al fine di preservare i valori identitari, ambientali e paesistici del territorio collinare favorire per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico

Nella fascia di territorio compreso tra la Ferrovia-Aurelia e la linea di costa arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi

Tutelare il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono "da" e "verso" la fascia costiera e i borghi storici collinari che si affacciano sulla pianura litoranea

Valorizzare i tracciati di valore storico e/o paesaggistico anche al fine di recuperare le relazioni territoriali e paesaggistiche tra il sistema delle città costiere e l'entroterra

Tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali migliorando il livello di sostenibilità, rispetto alle componenti paesaggistiche (naturalistiche e geomorfologiche), del turismo balneare nella fascia costiera e delle strutture ad esso collegate ed escludendo altresì ogni ulteriore urbanizzazione nel sistema della "Costa a dune e cordoni"

Salvaguardare il territorio agricolo delle aree della bonifica, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Al fine di migliorare la qualità ecologica e paesistica del territorio rurale di pianura, favorire, ove possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica ed il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica, data da viabilità minore, rete scolante, vegetazione di cordo



Estratto Album Scheda d'Ambito 13 – Val di Cecina

4. LE INVARIANTI DEL PIT-PPR

Le invarianti strutturali, secondo i disposti dell'art.5 della l.r. 65/2014, individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

Le condizioni di trasformabilità sono quindi relative alle tipologie morfologiche e paesaggistiche, alle relazioni tra gli elementi costitutivi, alle regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione che ne assicurano la persistenza.

Partendo da tali presupposti il PSI per essere conforme alla Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico ha individuando le quattro invarianti strutturali e precisamente l'Invariante I (I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici), l'Invariante II (I caratteri ecosistemici del paesaggio), l'Invariante III (Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali), l'Invariante IV (I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali). Per ciascuna di esse il PSI ha recepito gli obiettivi generali, con riferimento agli elementi che la strutturano e ha stabilito delle disposizioni per la sua tutela.

Il Piano Operativo è stato di conseguenza redatto sulla base degli indirizzi e dalla struttura del PSI, approfondendo la disciplina del territorio rurale suddividendolo in specifiche zone e riferite ai Sistemi e Sottosistemi del PSI, in base al grado di tutela e trasformabilità del territorio. Per quanto concerne l'ambito urbano, le zone che definiscono il territorio urbanizzato sintetizzano quelli che sono i morfotipi della città contemporanea individuati dal PIT-PPR secondo il seguente raggruppamento:

B1 -Tessuti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice storica e tipologica:

TR2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati sul lotto

TR5 Tessuto puntiforme

TR6 Tessuto a tipologie miste

TR7 Tessuto sfrangiato di margine

TR8 Tessuto lineare

B2 – Insediamenti di recente formazione originati da Piani Attuativi :

TR3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

TR6 Tessuto a tipologie miste

D1 -Tessuto produttivo di completamento:

TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

TPS2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

DC1 – Insediamenti commerciali esistenti:

TR4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

TPS1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Inoltre per i nuovi interventi riportati nell'allegato B del PO sono stati prodotti specifici schemi progettuali di coerenza paesaggistica che tengano conto anche dei tessuti di cui all'Invariante III del PIT-PPR presenti attorno.

5. I BENI PAESAGGISTICI E I BENI ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI

Il Piano Operativo ha recepito il quadro generale dei vincoli sovraordinati riportati nella specifica tavola, denominata Tavola 01 - Vincoli sovraordinati, già rappresentati dal Piano Strutturale Intercomunale vigente e conformato al PIT-PPR. In particolare nel territorio comunale di Bibbona sono presenti:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 D.Lgs. 42/2004)

- Zona costiera del Comune di Bibbona (D.M. 30/04/1965 – G.U. 261 del 1965);

Aree tutelate per legge (art. 142 D.Lgs. 42/2004)

- Lett. a) I territori costieri
- Lett. b) I territori contermini ai laghi
- Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Lett. f) I parchi e le riserve nazionali o regionali
- Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi
- lett. h) Le zone gravate da usi civici

Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/2004

- | | |
|--|---|
| • Forte di Marina di Bibbona (90490010108) | • Palazzo Rossi – Ciampolini (90490010107) |
| • Area di rispetto alla chiesa della Madonna della Pietà (90490010106) | • Stemma in marmo di Casa Richini (90490010250) |
| • Chiesa della Madonna della Pietà (90490010105) | • Cimiteri (90490010117) |
| | • Torre Già Niccolai (90490010116) |

Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs.42/2004

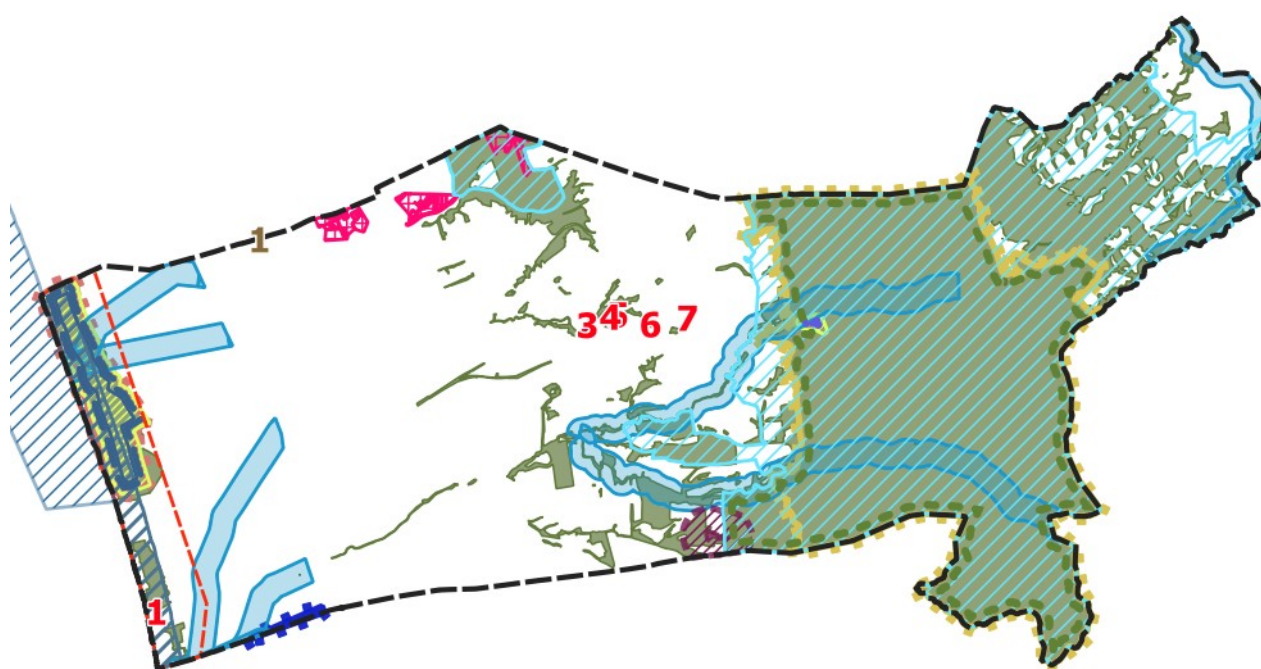
- Tomba a tumulo databile nella prima metà del VI sec. A.C.

La disciplina del P.O. riporta specifici riferimenti agli interventi ammissibili nelle aree oggetto di vincolo in coerenza con la Disciplina del PIT-PPR di cui allegato 8b del PIT-PPR:

- art. 70 Attrezzature alberghiere e Residenza turistiche alberghiere – TR1
- art. 98 Definizione dei manufatti aziendali
- art. 104 Definizione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero degli animali domestici
- art. 107 Maneggi
- art. 135 Beni Paesaggistici
- art. 136 Aree boscate
- art. 137 Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa
- All.B per le Schede Norma che intercettano le aree vincolate
- All. C per le aree a Campeggio che intercettano le aree vincolate

Avendo pressochè mantenuto una struttura derivante dal Piano Strutturale Intercomunale, la perimetrazione nel Piano Operativo è stata incentrata sul recepimento delle prescrizioni derivanti dai vincoli sovraordinati già individuato nel P.S.I., i quali trovano una propria rappresentazione nella Tavola 1- Vincoli sovraordinati del PO.

È stato inoltre recepito lo svincolo del **Fosso delle Basse**, a seguito della seduta del 17/10/2024 del Comitato Tecnico Paritetico tra Regione Toscana e MiC, come da Variante al P.S.I. ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvata con Del. C.C. n. 86 del 27.11.2025 (Comune Bibbona).



Estratto Tav.01 Vincoli Sovraordinati

Per ogni nuovo intervento del P.O. riportato nell'allegato **B** alle NTA, e per ogni area a campeggio, riportata nell'allegato **C** del P.O., sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni del PIT-PPR, in base al vincolo paesaggistico entro il quale ricadono. Inoltre ogni intervento è volto a tutelare il paesaggio e l'ambiente circostante, proponendo soluzioni progettuali coerenti con il contesto. Infatti per ogni nuovo intervento sono state fatte apposite considerazioni preliminari rispetto agli indirizzi e obiettivi della Scheda d'Ambito. Oltre che alle Schede Progetti Norma, anche nelle NTA del P.O. sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni indicate dal PIT-PPR, inserendo nei vari articoli più pertinenti appositi richiami.

5.1 La coerenza tra il PO e i vincoli per D.M.

SCHEDA DI VINCOLO DEL D.M. 30/04/1965 – G.U. 261 del 1965

La zona costiera del Comune di Bibbona è interessata dal decreto di vincolo n. 261 del 1965, ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 art. 136 Zona costiera del Comune di Bibbona con la seguente motivazione: “[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, ricca di pinete e boschi, offre aspetti di suggestiva bellezza, sì da formare un incomparabile quadro naturale, costituendo inoltre un complesso di cose immobili avente valore estetico percettivo e tradizionale, dove l’opera della natura si fonda mirabilmente con quella del lavoro umano”

1 - Struttura idrogeomorfologica		COERENZA
A - obiettivi	1.a.1. Tutelare il sistema idrografico naturale e la vegetazione riparia.	Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni in merito alla riduzione delle impermeabilizzazioni dei suoli e al corretto inserimento paesaggistico degli stessi nel contesto. Tale disanima è stata condotta anche per i campeggi di Marina di Bibbona, riportati nell'Allegato C, inserendo opportune prescrizioni coerenti con la scheda di DM.
B – direttive	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	
	1.b.1. Riconoscere: - porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona; - gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati.	
C - prescrizioni	1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale e dei lembi relitti di specie planiziarie, sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale.	
	1.c.1 Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che sia garantita la qualità estetico percettiva dell’inserimento delle opere e il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.	

2 - Struttura eco sistemica/ambientale		COERENZA
A - obiettivi	2.a.1. Tutelare l’integrità e la continuità ecologica del sistema costiero sabbioso e delle depressioni interdunali e dei relativi habitat (in particolare gineprei su dune, habitat umidi relittuali).	In coerenza con gli indirizzi del P.S.I., per i nuovi interventi oggetto di apposita Scheda Norma, ha disciplinato l’impiego di soluzioni ed elementi vegetali che integrino gli elementi esistenti (es. siepi, alberature coerenti con il contesto, laghetti, pozze) e garantiscano l’efficienza dell’infrastrutturazione ecologica dell’area, nonché la tutela dell’arenile e della pineta costiera. In merito alle aree protette, le schede norma e le schede dei campeggi riportano specifiche prescrizioni della VINCA. In generale il PO non prevede alcuna trasformazione nell’arenile o che possano incidere negativamente sulla pineta del litorale.
	2.a.2. Conservare le pinete, quali emergenze naturali di valore paesistico, attraverso opportune forme di manutenzione e gestione e reintegrazione, ed i boschi planiziarie.	
	2.a.3. Migliorare i livelli di sostenibilità delle attività turistiche costiere, contenendo i processi di urbanizzazione e riducendo/contenendo i processi di erosione costiera.	
B – direttive	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - realizzare adeguati interventi per la riduzione dell’erosione costiera e per la riqualificazione ambientale e paesaggistica del sistema dunale; - individuare adeguati carichi turistici sostenibili sulla fascia costiera in funzione della superficie di arenile disponibile (nell’ambito dei piani degli arenili) ed attuare politiche di fruizione turistica sostenibile dell’area; - realizzare adeguate strutture per un accesso sostenibile alla battigia riducendo i fenomeni di calpestio e di alterazione del sistema dunale; - tutelare l’integrità delle pinete litoranee storiche mediante una gestione selvicolturale idonea, il controllo delle fitopatologie, degli incendi estivi, la tutela della rinnovazione spontanea dei pini e la	

	riduzione dei processi di artificializzazione; - individuare le aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi, programmare interventi di manutenzione, conservazione ed ampliamento delle stesse; - individuare e tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici); - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali lungo il Fosso della Madonna; - tutelare in modo integrale il sistema morfologico delle dune fisse e mobili e delle depressioni interdunali e i relativi habitat; - salvaguardare l'integrità della costa attraverso la limitazione degli insediamenti turistici e dei processi di urbanizzazione; - indirizzare la realizzazione degli arredi verdi pubblici e privati al fine di evitare la diffusione di specie aliene.	
	2.b.2 Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, assicurano l'applicazione specifiche disposizioni in materia relative ai SIR/SIC/ZPS.	
	2.b.3 Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, assicurano, attraverso adeguate discipline, la tutela dei valori naturalistici che caratterizzano i territori e le aree incluse nella Riserva Statale Tomboli di Cecina.	
C - prescrizioni	2.c.1. Non sono ammessi interventi che possono interferire con la tutela integrale della costa e del sistema costiero dunale, ed in grado di aumentarne i livelli di artificializzazione. 2.c.2 Non sono ammessi interventi in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali privilegiando le tecniche di ingegneria naturalistica. 2.c.3 Non sono ammessi interventi sui sistemi vegetali che possano compromettere la conservazione delle pinete litoranee storiche o che possano determinare l'impermeabilizzazione delle aree libere. 2.c.4 All'interno delle pinete litoranee storiche : - non è ammessa la realizzazione di strutture in muratura anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere; - nella realizzazione di eventuali manufatti devono essere utilizzati tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero prive di fondazioni su platea, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. I manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela delle pinete storiche, ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Deve essere comunque garantita la sostituzione degli individui arborei di genere Pinus certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari dello stesso genere. 2.c.5 Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela integrale della macchia mediterranea, del sistema delle dune ed il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi nella duna o a qualsiasi tipo di sovrastruttura per la balneazione e/o il tempo libero.	

3 - Struttura antropica		COERENZA
A - obiettivi	3.a.1. Garantire gli accessi pubblici alla spiaggia e alla pineta	Ogni nuovo intervento previsto dal P.O. è stato corredato da apposita scheda
	3.a.2. Tutelare il sistema delle fortificazioni costiere (Forte di Bibbona) e i tracciati storici di collegamento, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esse adiacente e l'intervisibilità, al fine di salvaguardare la percezione visiva e la valenza identitaria.	

	3.a.3. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico, ivi inclusa l'edilizia rurale	di fattibilità che ne analizza le pericolosità idro-geo-morfologiche, ponendo prescrizioni di tutela nei casi necessari. Inoltre nelle Schede Norma di cui all'allegato B, nei casi opportuni, sono state inserite specifiche prescrizioni finalizzati alla tutela delle fortificazioni storiche costiere, delle percorrenze verso l'arenile, della pineta costiera e dell'arenile in generale. Tale disanima è stata condotta anche per i campeggi di Marina di Bibbona, riportati nell'Allegato C, inserendo opportune prescrizioni coerenti con la scheda di DM. Il P.O. inoltre pone particolare importanza alla tutela delle percorrenze esistenti nell'arenile, integrando le percorrenze ciclo-pedonali esterne all'arenile ma di collegamento con i percorsi esistenti. In generale non vi sono interventi che impediscano l'accesso pubblico all'arenile; per quanto riguarda le aree a parcheggio, dove presenti, sono state inserite opportune prescrizioni coerenti con la scheda di DM.
	3.a.4. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, (con particolare riferimento alla Via dei Cavalleggeri).	
B – direttive	3.b.1 Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - individuare e disciplinare gli accessi alla spiaggia e alla pineta; - orientare gli interventi alla riqualificazione delle aree di parcheggio e delle recinzioni in prossimità della spiaggia e della pineta.	
	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	
	3.b.2 Riconoscere: - i manufatti e le opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere e i tracciati di collegamento; - l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al sistema sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.	
	3.b.3 Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - tutelare i caratteri architettonici, storici e identitari del sistema delle fortificazioni costiere, orientando gli interventi di restauro e manutenzione verso la conservazione di tali caratteri e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - mantenere la riconoscibilità dei tracciati storici; - tutelare l'intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, l'intervisibilità tra gli elementi, nonché i percorsi di accesso, al fine di salvaguardarne la percezione visiva e la valenza identitaria.	
	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	
	3.b.4 Riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici, complessi architettonici e manufatti di valore storico e architettonico, ivi inclusa l'edilizia rurale.	
	3.b.5 Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.	
	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	
	3.b.6 Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato) le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.	
	3.b.7 Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (Forte di Bibbona) e i luoghi aperti; - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri.	
C - prescrizioni	3.c.1 Non sono ammessi interventi che possano impedire o limitare gli accessi pubblici alla spiaggia e alla pineta.	

	3.c.2 Le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la spiaggia e la pineta, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. 3.c.3 Sui manufatti e opere che costituiscono il sistema delle fortificazioni costiere, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo che mantengano l'impianto tipologico/architettonico e utilizzino soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originarie. 3.c.4 Sono da escludere gli interventi suscettibili di alterare o compromettere l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale e le reciproche relazioni, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali. 3.c.5 Non sono ammessi interventi che alterino l'integrità visiva e le condizioni di ambiente e decoro dei siti. 3.c.6 Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti: - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con quelle originali del medesimo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico. 3.c.7 Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato. 3.c.8 Non sono ammessi interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate. 3.c.9 Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.	
--	--	--

4 – Elementi della percezione		COERENZA
A – obiettivi	4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono da e verso la costa.	Per gli interventi ricadenti all'interno del vincolo per D.M. è stato prescritto di garantire il corretto
B – direttive	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	
	4.b.1 Riconoscere:	

	- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario, e lungo la fascia costiera. 4.b.2 Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso...(i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche,...); - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado.	inserimento paesaggistico e il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) verso la costa e il Forte di Marina di Bibbona, in linea con la prescrizione 4.c.1 e 4.c.2 della scheda di D.M.
C - prescrizioni	4.c.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	
	4.c.2 L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	
	4.c.3 Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	

5.2 La coerenza tra il PO e le aree tutelate per legge

- I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142 c.1, lett. A, D.Lgs. 42/2004) – Scheda Sistema costiero n. 4 - Cecina

3.3 Prescrizioni	COERENZA
a - Non sono ammessi interventi che possano interferire con la tutela integrale del sistema dunale, con particolare riferimento a: - l'inserimento di qualsiasi struttura o manufatto per la balneazione o il tempo libero sulla duna mobile; - l'apertura di nuovi percorsi, ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento diffuso su dune, e utilizzando tecniche e materiali ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica; - attività in grado di aumentare i livelli di artificializzazione del complessivo paesaggio dunale.	All'interno delle schede norma dell'Allegato B e delle schede campeggi dell'allegato C sono state inserite apposite prescrizioni in merito al mantenimento dei percorsi esistenti, evitando l'apertura di nuovi. Non sono presenti interventi sulla duna mobile.
b - Nell'ambito delle attività di pulizia periodica degli arenili non è ammessa la collocazione del materiale organico spiaggiato direttamente sopra il sistema dunale ed i relativi habitat. Tale materiale dovrà essere altresì valorizzato per la realizzazione di interventi di difesa del fronte dunale con particolare riferimento alla chiusura di eventuali aperture e interruzioni dunali (blowout).	Non pertinente
c - Negli interventi di ripascimento degli arenili il colore del materiale da utilizzare deve essere determinato in riferimento ai sedimenti nativi della spiaggia oggetto di intervento. Nelle aree caratterizzate dalla presenza di fenomeni erosivi del sistema dunale, gli interventi di ripascimento finalizzati all'ampliamento degli arenili e "non" alla manutenzione stagionale del profilo esistente della spiaggia, precedente le mareggiate invernali, devono essere accompagnati da azioni volte a favorire il ripristino morfologico ed ecosistemico della duna.	Non pertinente
d - Gli interventi di ripristino/riqualificazione morfologica e ambientale dei sistemi dunali degradati, tra i quali l'eliminazione di cenosi di specie esotiche/infestanti, la ricomposizione degli habitat, la rinaturalizzazione di aree oggetto di calpestio, devono essere realizzati utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica e, nelle opere di rinverdimento, esclusivamente specie vegetali autoctone ed ecotipi locali.	Non pertinente
e - Non è ammesso alcun intervento che possa interferire con la conservazione integrale degli habitat delle costa sabbiosa di interesse comunitario o regionale, o delle aree caratterizzate dalla presenza di specie vegetali o animali di interesse conservazionistico (in particolare di interesse comunitario/regionale, rare o endemiche).	Il PO non ha previsto nuovi interventi negli habitat della costa sabbiosa
f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione dei sistemi forestali di valore naturalistico e paesaggistico (pinete costiere a pino domestico e marittimo, nuclei boscati retrodunali), delle aree umide e retrodunali, il cui valore è legato anche agli importanti servizi eco-sistemici offerti (tutela dall'erosione costiera, tutela dei coltivi costieri dall'aerosol, tutela degli acquiferi costieri, ecc.). All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo, l'aumento dei livelli di artificializzazione ad esclusione degli interventi di cui alla prescrizione 3.3, lett. m, o alterare l'equilibrio idrogeologico.	All'interno delle schede norma dell'Allegato B e delle schede campeggi dell'allegato C sono state inserite apposite prescrizioni in merito alla tutela delle formazioni boschive esistenti e alla tutela degli alberi d'alto fusto.
g - Non sono ammessi gli interventi che: - modifichino i caratteri tipologici e architettonici delle emergenze storiche che caratterizzano il sistema litoraneo; - occludano i varchi e le visuali panoramiche verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere accessibili al pubblico, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, o dal mare verso l'entroterra; - impediscano l'accessibilità all'arenile, alle aree pubbliche da cui si godono visuali panoramiche e al mare.	All'interno delle schede norma dell'Allegato B e delle schede campeggi dell'allegato C sono state inserite apposite prescrizioni in merito alla tutela delle visuali verso il litorale e verso il Forte di Marina di Bibbona
h - Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che: - siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture ricettive turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica; - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e	I nuovi interventi ricadono tutti all'interno del Territorio Urbanizzato. Non sono presenti interventi di nuova edificazione all'interno dei 300 metri dalla linea di

identitari, caratteristici della zona; - non determinino un incremento complessivamente maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti	battigia. Per gli eventuali interventi di ampliamento dei fabbricati esistenti è stata inserita la prescrizione che ciò non comporti l'incremento superiore del 10% della superficie coperta esistente, in coerenza con la prescrizione della Scheda del sistema costiero.
i - Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive industriali, di centri commerciali, di depositi a cielo aperto di materiali di qualunque natura, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue, produzione di energia. Sono escluse le aree ricomprese negli ambiti portuali.	Il PO non prevede tali funzioni all'interno dell'area vincolata.
l - La realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio, anche attrezzate e di nuove aree di sosta a servizio delle attività esistenti, non diversamente localizzabili, esclusivamente, è ammessa a condizione che: - siano poste al di fuori dei sistemi dunali, - siano realizzate con materiali coerenti con il contesto paesaggistico; - non comportino: • aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio; • frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano; • alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica; • detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare	Per le eventuali aree a parcheggio ricadenti nelle schede norma o nelle schede dei campeggi (allegato B e C) sono state inserite specifiche prescrizioni che recepiscono quanto indicato dalla scheda di vincolo.
m - Non è ammessa la localizzazione di nuovi campeggi e villaggi turistici, così come l'ampliamento di quelli esistenti, all'interno delle pinete costiere, nei sistemi dunali e nelle aree caratterizzate dalla presenza di sistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico, nonché laddove permane la continuità visiva tra mare ed entroterra. E' consentita la riqualificazione delle strutture esistenti, anche attraverso la realizzazione di nuove strutture di servizio, l'ampliamento delle strutture di servizio esistenti, a condizione che: - siano strettamente necessarie al miglioramento della qualità dell'offerta turistica; - non interessino le aree caratterizzate dalla presenza di dune anche mobili; - siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la massima coerenza e continuità con i valori paesaggistici, con particolare attenzione alla qualità progettuale e alla compatibilità degli interventi rispetto agli assetti geomorfologici e vegetazionali caratteristici della zona; - non comportino un incremento complessivamente maggiore del 5% della superficie coperta delle strutture di servizio esistenti.	Il PO non prevede nuovi campeggi o attrezzature turistiche all'interno dei 300 metri dalla linea di battigia. Per le attrezzature turistiche esistenti (alberghi o campeggi) il PO ha riportato specifica prescrizione che gli ampliamenti non costituiscano un incremento maggiore del 5% della superficie coperta, in coerenza con la prescrizione della scheda di vincolo.
n - Sull'arenile non è ammessa la realizzazione di nuove strutture in muratura, anche prefabbricata, nonché l'utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere. Eventuali manufatti, considerati ammissibili, sugli arenili destinati alla balneazione, a seguito di una verifica di compatibilità paesaggistica, dovranno utilizzare tecniche e materiali eco-compatibili, strutture di tipo leggero, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali. Tali manufatti potranno essere collegati alle reti di urbanizzazione principale solo con opere e impianti a carattere provvisorio. Alla cessazione dell'attività dovranno essere rimosse tutte le opere compresi gli impianti tecnologici.	Non sono previsti nuovi interventi sull'arenile
o - Non è ammessa la realizzazione di nuovi porti e approdi nei tratti di costa sabbiosa. E' ammessa la riqualificazione e l'adeguamento dei porti e approdi esistenti, nonché la modifica degli ormeggi esistenti, definiti al capitolo 5 del quadro Conoscitivo del Masterplan, vigente alla data di approvazione del presente Piano, al fine di dotarli dei servizi necessari per la loro trasformazione in porti e approdi turistici a condizione che: - siano privilegiati gli interventi volti al recupero e riuso del patrimonio portuale esistente, - sia assicurata la integrazione paesaggistica degli interventi con le specificità dei luoghi, con i caratteri storici e ambientali del sistema costiero, tenendo conto delle relazioni figurative e dimensionali con gli insediamenti a cui sono connessi; - sia mantenuta l'accessibilità e la fruizione pubblica e la permanenza di funzioni tradizionali di servizio legate all'insediamento portuale favorendo le attività che preservano l'identità dei luoghi e la fruizione pubblica da parte delle comunità locali; - gli interventi concorrano alla qualità dei waterfront e non impediscano i varchi e le visuali panoramiche	Il PO non prevede la realizzazione di nuovi porti.

verso il mare, che si aprono dai tracciati e dai punti di belvedere, riconosciuti dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, accessibili al pubblico; - sia garantita la coerenza rispetto alle dinamiche di trasporto dei sedimenti, evitando nuove strutture a mare in grado di provocare fenomeni di erosione costiera - sia garantita la tutela degli ecosistemi costieri; - le opere di difesa portuali e le attrezzature di servizio siano progettate tenendo conto della necessità di tutelare la relazione visiva con il mare e con la naturalità costiera; - siano privilegiate, per i pontili, le strutture galleggianti a basso impatto visivo e sia salvaguardata la singolare conformazione geomorfologica della costa.	
p - Non è ammessa la realizzazione di nuove opere a mare o a terra in grado di provocare fenomeni di erosione costiera.	Non pertinente. Il Comune di Bibbona è già dotato di Piano di Utilizzo degli Arenili (PUA), avente valore di Piano Attuativo, approvato con Deliberazione di C.C. n. 62 del 24.10.2024
q - Non è ammessa la realizzazione di nuove aree estrattive (cave terrestri) e ampliamento di quelle esistenti.	Non sono previste nuove aree estrattive lungo il litorale
r - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.	All'interno delle schede norma (all. B) sono riportate specifiche prescrizioni in tal senso
s - L'installazione di pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.	Non è prevista l'installazione di pannelli solari nei 300 metri dalla linea di battigia
t - Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.	All'interno della schede norma (all. B) e delle Schede campeggi (all. C) sono state inserite specifiche prescrizioni che richiamano a quanto indicato dalla scheda di vincolo.
u - Sono fatte salve le prescrizioni più vincolanti e restrittive presenti negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, nei piani e regolamenti delle aree protette, negli eventuali piani di gestione dei Siti Natura 2000 oltre alle misure di conservazione obbligatorie per ZSC e ZPS di cui alla Del.GR 454/2008 e di prossima approvazione.	Le previsioni di PO sono state sottoposte a VINCA che ha indicato specifiche prescrizioni riportate nell'allegato B e C.

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142 c.1, lett. B, D.Lgs. 42/2004).

7.3 Prescrizioni	COERENZA
a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: 1) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale; 2) si inseriscano nel contesto per il quale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili; 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui; 6) non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.	Il P.O. non ha previsto interventi di nuova edificazione all'interno dell'area tutelata per legge.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area periacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile	
c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporanei e rimovibili, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti.	
d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.	
e - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di attività produttive industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, di impianti per la produzione di energia, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue ad eccezione di quelli realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione.	
f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.	

- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142;c.1; lett.c; D.Lgs. 42/2004)

8.3 Prescrizioni	COERENZA
a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che : 1) non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2) non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3) non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4) non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	Per le previsioni di PO che intercettano l'area vincolata, sono state inserite prescrizioni relative alla tutela del contesto fluviale, indirizzando gli interventi verso l'impiego di soluzioni che incrementino la vegetazione ripariale e la funzione ecologica dei corsi d'acqua. E' stato inserito apposito articolo in merito alla tutela dei corsi d'acqua e delle formazioni d'argine (art. 137).
b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	Il PO ha recepito i progetti per le opere di messa in sicurezza idraulica in loc. Marina di Bibbona previsti dal Distretto.
c - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi ove consentiti, sono ammessi a condizione che: 1) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza; 2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.	Le previsioni di PO non interferiscono direttamente con i corso d'acqua. All'interno delle schede norma sono comunque state inserite opportune prescrizioni che recepiscono le indicazioni della disciplina di PIT-PPR
d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;	Per le previsioni di nuove infrastrutture viarie, o ampliamento di quelle esistenti, che intercettano le aree vincolate, sono state riportate opportune prescrizioni

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;	Le previsioni di nuovi parcheggi in loc. Marina di Bibbona, oggetto di scheda norma, che intercettano l'area vincolata, sono state opportunamente pianificate in modo da rispettare tale prescrizione, inserendo relativi richiami all'interno dell'allegato B
f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;	Trattasi di prescrizioni di carattere generale da recepire al momento di progetti di dettaglio
g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di attività produttive industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, di impianti per la produzione di energia, ad esclusione di quelli idroelettrici, di impianti per smaltimento dei rifiuti e per di depurazione di acque reflue, ad eccezione di quelli realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione ;	All'interno delle aree vincolate, fuori dal territorio urbanizzato, non sono state previste tali destinazioni
h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.	Trattasi di prescrizioni di carattere generale da recepire al momento di progetti di dettaglio

I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna¹ dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)

11.3 Prescrizioni	COERENZA
a - Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse: 1 - nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali; 2 - l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c); 3 - le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco; 4 - la realizzazione di campi da golf; 5 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano; 6 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche , gli scenari, i con visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline). b- Nei territori di protezione esterna non sono ammessi: 1 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed eco sistemici con l'area protetta; 2 - gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette; 3 - l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto salvo quanto previsto alla lettera c.	Il P.O. non ha previsto interventi di nuova edificazione all'interno dell'area tutelata per legge. Tutte le previsioni di PO sono comunque state analizzate all'interno della VINCA, inserendo opportune prescrizioni. In merito alle aree di cava, il P.O. si è limitato a recepire la perimetrazione dei <i>giacimenti</i> come da PRC vigente, demandando ad una successiva variante specifica l'adeguamento effettivo al Piano Regionale Cave.

c - Per le attività estrattive ricadenti all'interno dei territori di protezione esterna del Parco delle "Alpi Apuane" (Aree Contigue di Cava), nel rispetto dell'art. 17 della Disciplina del Piano, e di quanto specificato all'Allegato 5, vigono le seguenti ulteriori norme: 1 - I comuni nell'ambito del procedimento autorizzativo accertano che le attività estrattive non interessino vette e crinali integri, in quanto non oggetto di precedenti attività estrattive, né cave rinaturalizzate. 2 - Le attività estrattive oggetto di nuova autorizzazione non devono interferire con sentieri, percorsi e punti panoramici accessibili al pubblico individuati negli strumenti della pianificazione territoriale quali elementi primari di significativa valenza paesaggistica. 3 - La realizzazione di nuova viabilità di servizio alle attività estrattive che interessi aree integre è ammessa a condizione che consista in un intervento che non aggravi le criticità paesaggistiche del Bacino e che nell'ambito dell'autorizzazione sia previsto il ripristino dei luoghi. 4 - Sono definite rinaturalizzate le cave riconosciute tali dai piani attuativi. 5 - Sono definiti interventi di riqualificazione paesaggistica quelli finalizzati a perseguire il miglioramento della qualità paesaggistica delle cave e dei ravaneti. Nell'ambito di tali interventi, eventuali attività di escavazione sono consentite limitatamente alle quantità necessarie alla rimodellazione dei fronti di cava ai fini di cui sopra. 6 - Sono comunque fatti salvi gli interventi imposti da provvedimenti delle autorità competenti in applicazione del DPR 128/59 del D.lgs. 624/96 e della Guida operativa per la prevenzione e sicurezza delle attività estrattive della Regione Toscana e del servizio Sanitario della Toscana o comunque resi necessari a seguito di diffide, ordinanze o provvedimenti di sicurezza emanati dagli uffici di polizia mineraria o dal Comune o da altra autorità competente.	Non pertinente
---	----------------

- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142; c1; lett.g; D.Lgs. 42/2004)

12.3 Prescrizioni	COERENZA
a- Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: 1) non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici; 2) non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); 3) garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico. b- Non sono ammessi: 1) nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere, in quelle che "caratterizzano figurativamente" il territorio e in quelle pianiziarie, così come individuate dal Piano Paesaggistico ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile; 2) l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche	Per gli interventi che intercettano le aree boscate, il PO ha prescritto la tutela integrale della vegetazione esistente e integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Le zone gravate da usi civici (art.142. c.1, lett. h, Codice)

13.3 Prescrizioni	COERENZA
-------------------	----------

a - Gli interventi edilizi strettamente necessari all'esercizio dei diritti d'uso civico ed alla fruizione del demanio collettivo civico, quali definite dalla legislazione vigente, sono ammessi a condizione che siano coerenti e compatibili con i valori paesaggistici (idro -geo-morfologici, ecosistemici, storico-culturali, estetico percettivi e identitari) dei luoghi.	Il P.O. ha recepito l'individuazione delle aree gravate da usi civici come da P.S.I. approvato e conformato al PIT-PPR. All'interno di tali aree non sono presenti nuovi interventi.
b - Il mutamento di destinazione del demanio collettivo civico, che non estingue l'uso civico e il connesso regime di tutela paesaggistica, è ammesso a condizione che garantisca la tutela dei valori paesaggistici dei luoghi, non sia prevalente rispetto a quella agro-silvo- pastorale e concorra al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione, utilizzazione e fruizione collettiva sostenibili, coerenti e compatibili con tali valori e con le finalità proprie degli usi civici.	
c -Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente a condizione che: 1 - non alterino i caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario/tradizionale; 2 - concorrano al mantenimento in esercizio del demanio collettivo civico assicurando e consolidando modalità di gestione e utilizzazione collettiva; 3 - comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi.	
d - Non è ammessa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale o artigianale industriale, salvo che esigenze di interesse collettivo della comunità richiedano destinazioni d'uso diverse da quelle in atto, fatte comunque salve le condizioni di cui alla lettera b) di cui sopra.	

6. GLI AMBITI DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI CENTRI STORICI

Il Piano Operativo, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale approvato, riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica del centro storico di Bibbona, individuandoli con apposito segno grafico nelle Tavole di PO. Tale ambito individua oltre il nucleo storico anche i tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

Il P.O. disciplina all'art. 62 delle NTA gli interventi ammessi all'interno di tale ambito, tutti volti a garantire il corretto inserimento paesaggistico rispetto al contesto storico in cui sono inseriti.

7. LE SCHEDE PROGETTI NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO B DELLE NTA

Per le nuove aree progettuali del PO, sono stati predisposti appositi documenti (**all.B**), il quale contiene le schede progetti norma di ogni intervento.

I Progetti Norma si suddividono in:

- **ID n°**: Intervento diretto;
- **PUC n°**: Progetti Unitari convenzionati, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014;
- **AT n°**: Aree di Trasformazione soggette a Piani Attuativi di cui all'art.107 della L.R. 65/2014;
- **RQ n°**: Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014;
- **OP n°** Progetto di opera pubblica.

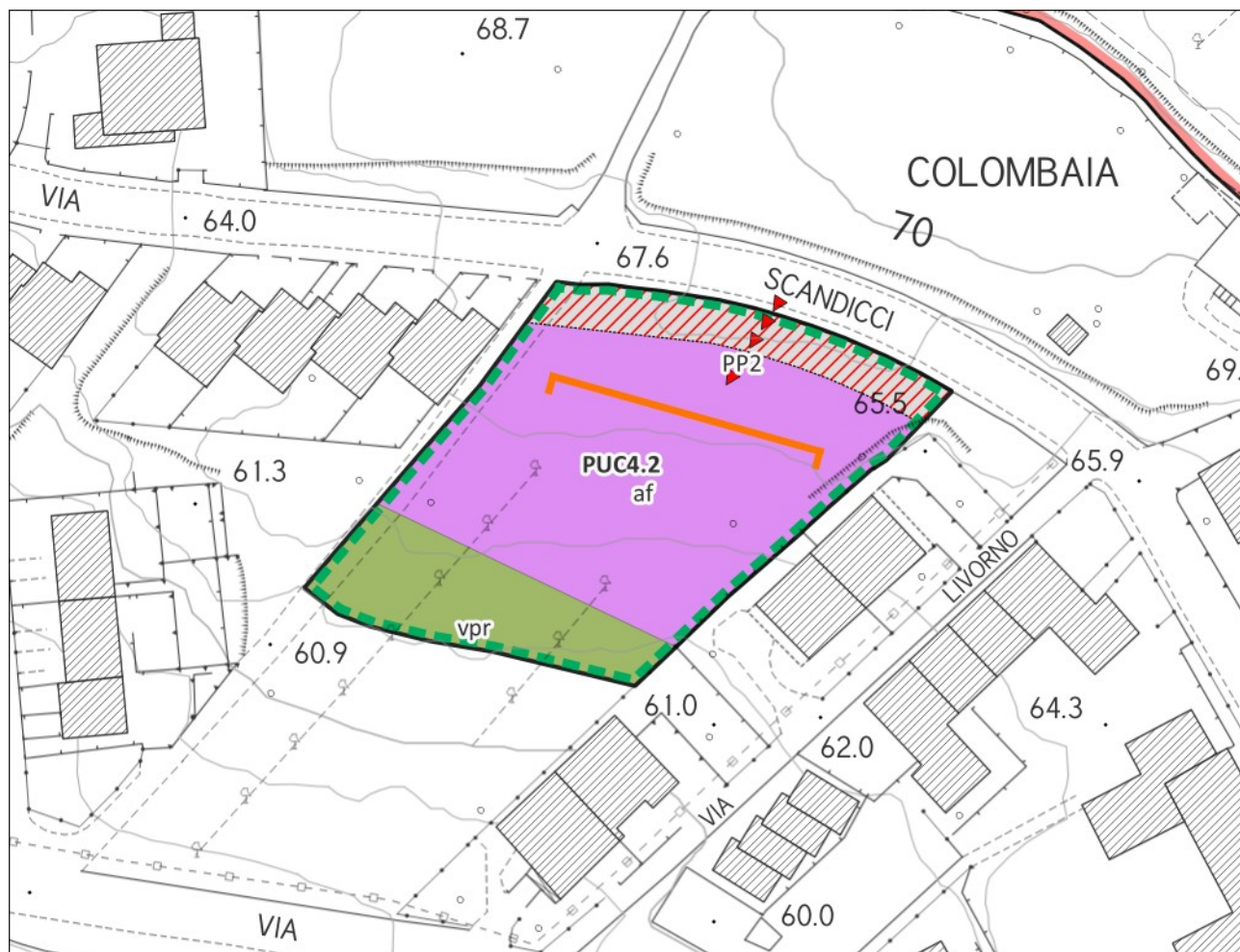
Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del P.O. alla scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici;
- estratto del perimetro del comparto su Ortofoto (anno 2024/2025, Geoscopio Regione Toscana) e rispetto ai Vincoli sovraordinati (di cui alla Tavola 1.n° *Vincoli sovraordinati* del P.O.) alla scala più opportuna.

Le previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento.

Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:

UTOE 3	Tav. 3.5 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 4.2 Loc. Bibbona – Via Scandicci	



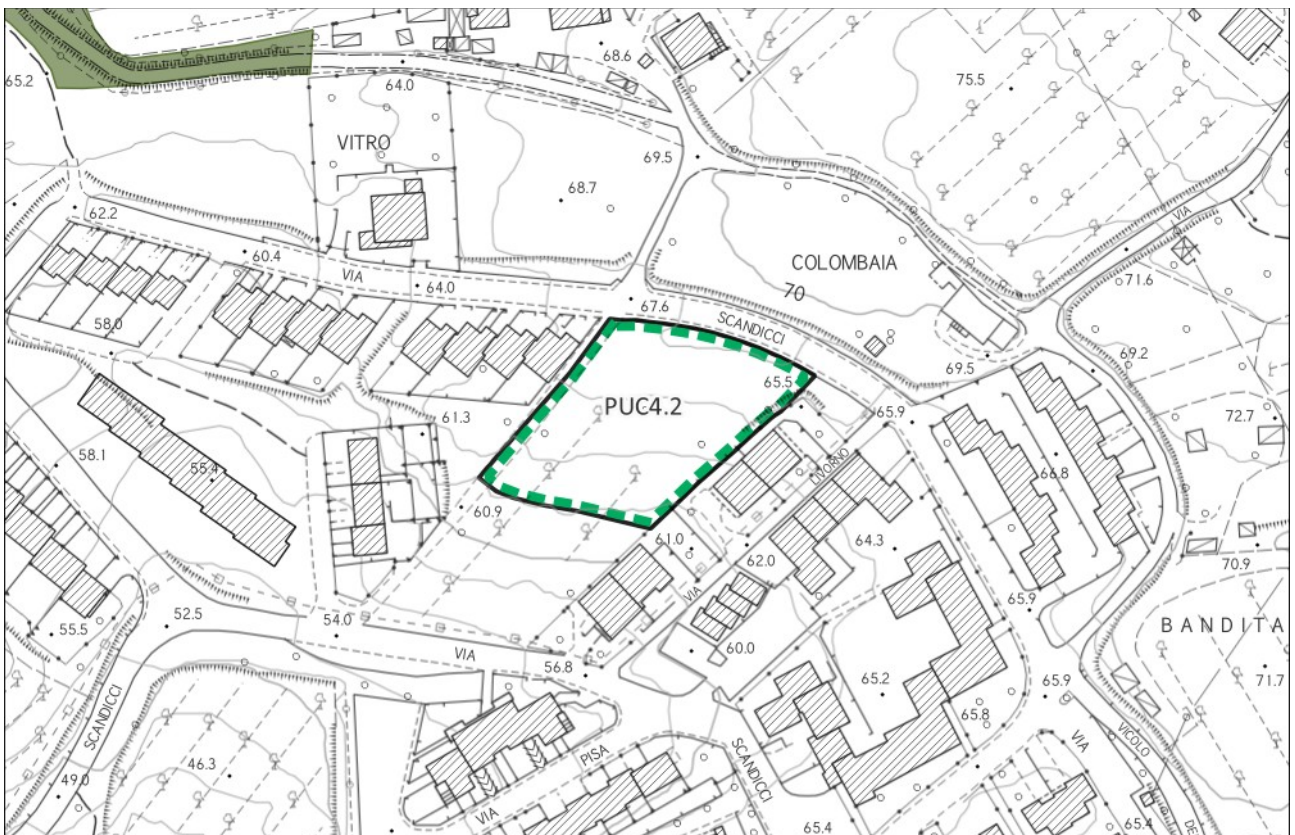
Scala 1:1.000

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	vpr – verde privato
	PP2 – parcheggio pubblico di progetto

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



Estratto Ortofoto 2024/2025 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000

1. DESCRIZIONE E OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione del Capoluogo comunale, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale e dotazione di standard pubblici.

2. MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art.116 delle NTA.

3. DESTINAZIONI AMMESSE

La destinazione ammessa è residenziale.

4. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	2.786 mq
SF – SUPERFICIE FONDARIA (af + vpr)	2.441 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	720 mq Nuova Edificazione
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
Superficie per opere di urbanizzazione primaria:	<i>Parcheggio pubblico di progetto (PP2): 345 mq minimo</i>

5. ELEMENTI PRESCRITTIVI

La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come “af” **area fondiaria per accentramento edificato**, previa demolizione delle serre esistenti, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

6. INDICAZIONI PROGETTUALI

L'**allineamento** del nuovo edificio dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire dalla viabilità pubblica esistente o dal parcheggio pubblico di progetto (PP2).

7. OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

Art.1. 345 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare all'interno dell'area lungo Via Scandicci, con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo e con l'utilizzo di materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere).

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione e cessione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 116, delle NTA.

8. MITIGAZIONI VAS

Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della disponibilità della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione delle acque destinate a fini non potabili, finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati secondo i parametri definiti dalla normativa di settore.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e compatibilità tecnica, verso la rete fognaria delle acque bianche o il reticolo idrografico superficiale, secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Durante la progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già condotte dai precedenti studi, al fine di definire una gestione corretta delle risorse ambientali durante le fasi di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori. In particolare, dovranno essere individuate soluzioni mirate a mitigare eventuali impatti su acque sotterranee e superficiali, qualità dell'aria, rumore e produzione di rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi dovranno garantire elevati standard di eco-sostenibilità, impiegando tecnologie avanzate a basso consumo di risorse e ridotto impatto ambientale, finalizzate alla razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo attivo e passivo di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici mediante soluzioni progettuali integrate, con tecnologie, forme e materiali coerenti con il contesto.

Gli interventi di trasformazione, limitando la dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche né sovrapporsi in modo incongruo agli elementi e alle relazioni visive significative del paesaggio.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno prevedere minime sistemazioni morfologiche, rispettando gli eventuali elementi caratterizzanti l'area e inserendo sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante, al fine di creare connessioni verdi con le aree rurali circostanti e limitare la pressione antropica.

Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la massima permeabilità del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree e arbustive autoctone.

I bordi di contatto tra l'intervento e i tessuti adiacenti dovranno prevedere ampie fasce verdi, eventualmente integrate da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, costituendo un buffer di separazione e filtro tra le diverse tipologie di contesto e preservando, per quanto possibile, le caratteristiche originarie dei suoli.

Le specie vegetali impiegate dovranno essere efficaci nell'assorbimento di gas inquinanti e climalteranti, presentare un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, in conformità alle Linee Guida della Regione Toscana (PRQA).

9. PRESCRIZIONI PIT-PPR

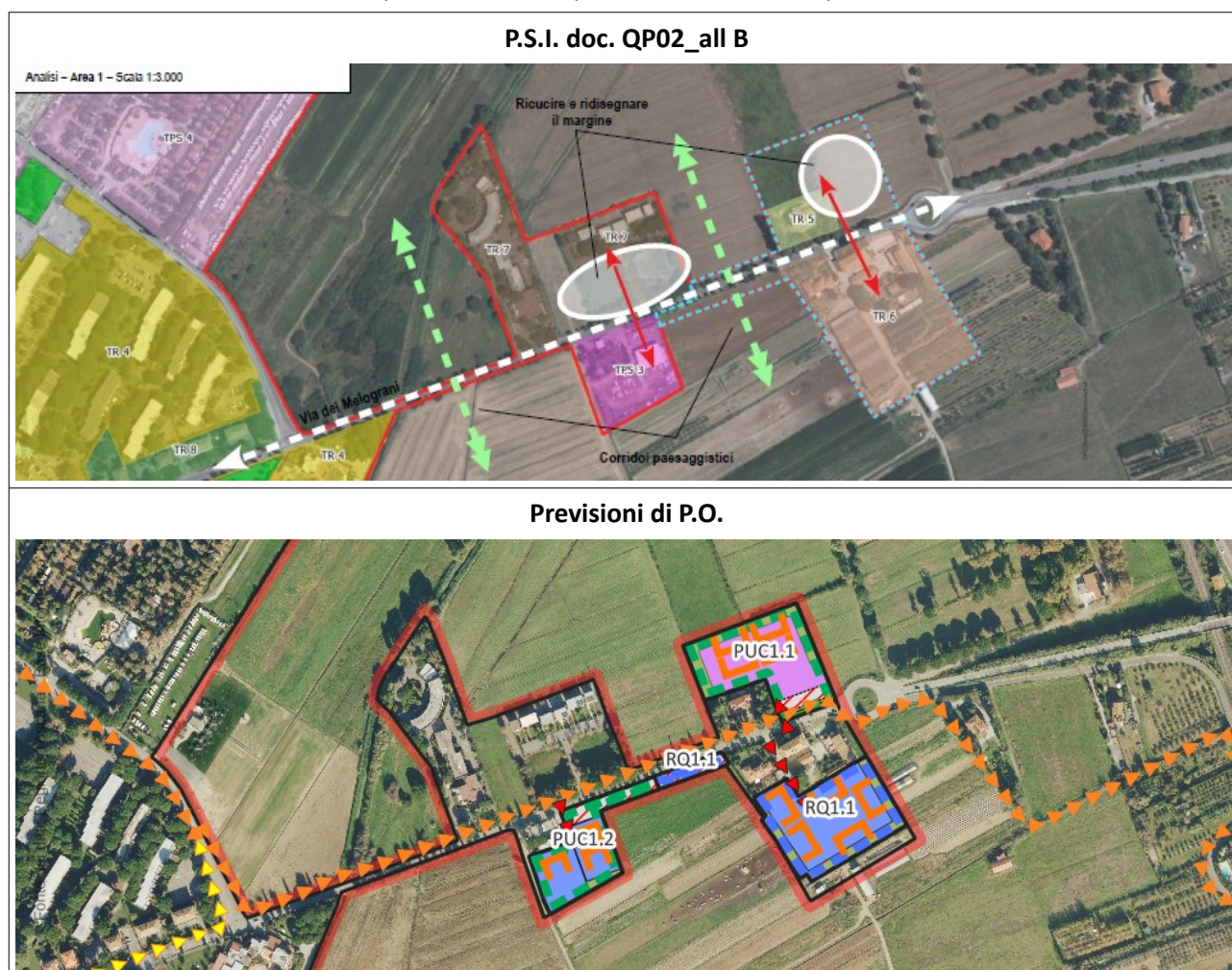
Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

7.1 La coerenza con gli indirizzi strategici del P.S.I.

Nella redazione delle Schede Norma di cui all'Allegato B, il P.O. ha tenuto conto degli indirizzi strategici del P.S.I. richiamati nel Doc. **QP02_AII.B** – “Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree turistico complesse” in particolare per i seguenti ambiti:

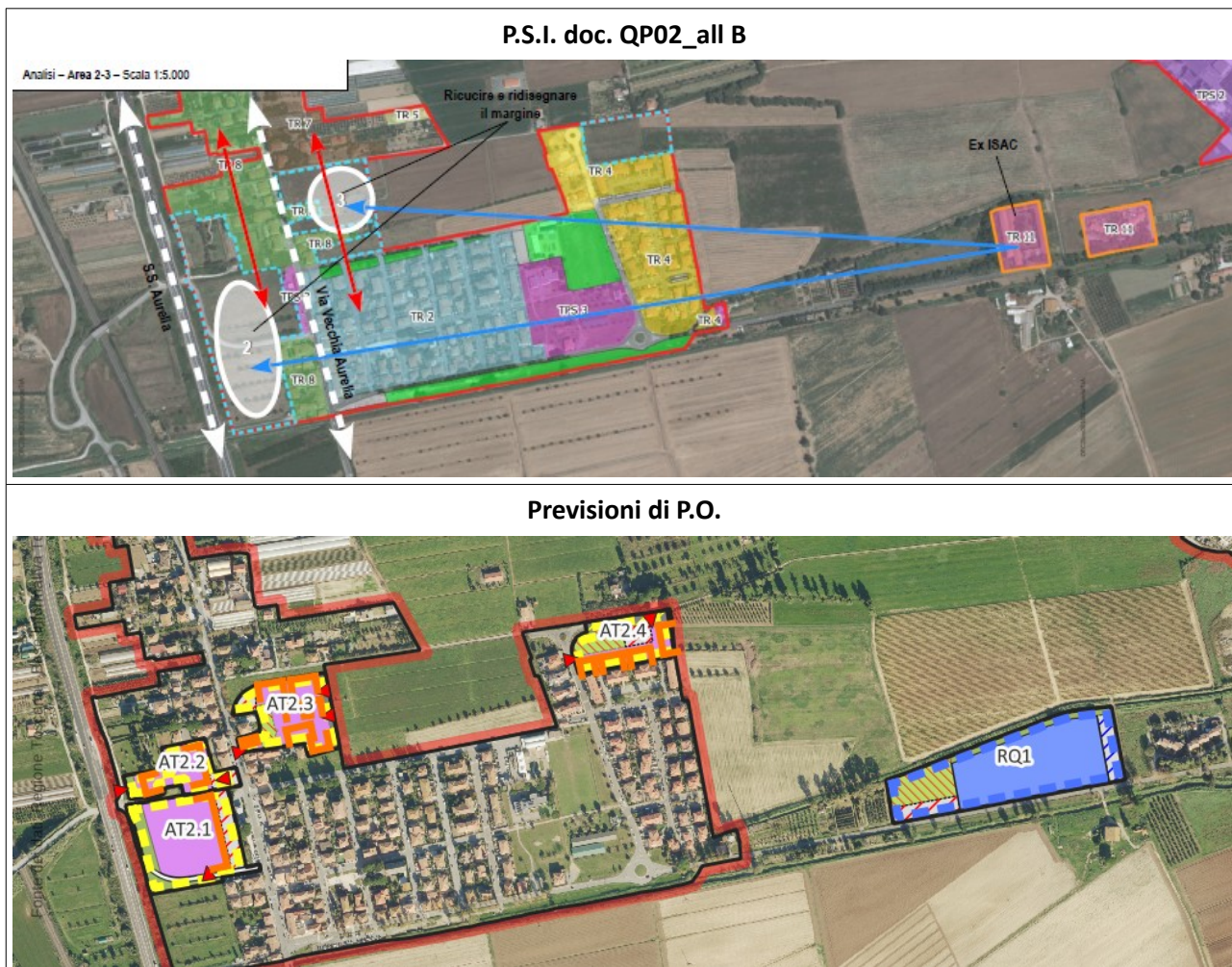
- **Loc. Marina di Bibbona – completamento Via dei Melograni**

Gli interventi PUC1.1, PUC1.2 e RQ1.1 finalizzata alla ricucitura e ridisegno del margine urbano, conferendo all'asse di Via dei Melograni un vero e proprio ruolo di ingresso alla “Città del Mare” dotandolo di adeguate attrezzature per la fruizione pedonale e ciclabile, hanno seguito gli indirizzi strategici del P.S.I. compattando la nuova edificazione con il sistema insediativo esistente al fine di tutelare i con visivi su i quali insistono le previsioni di standard pubblico.



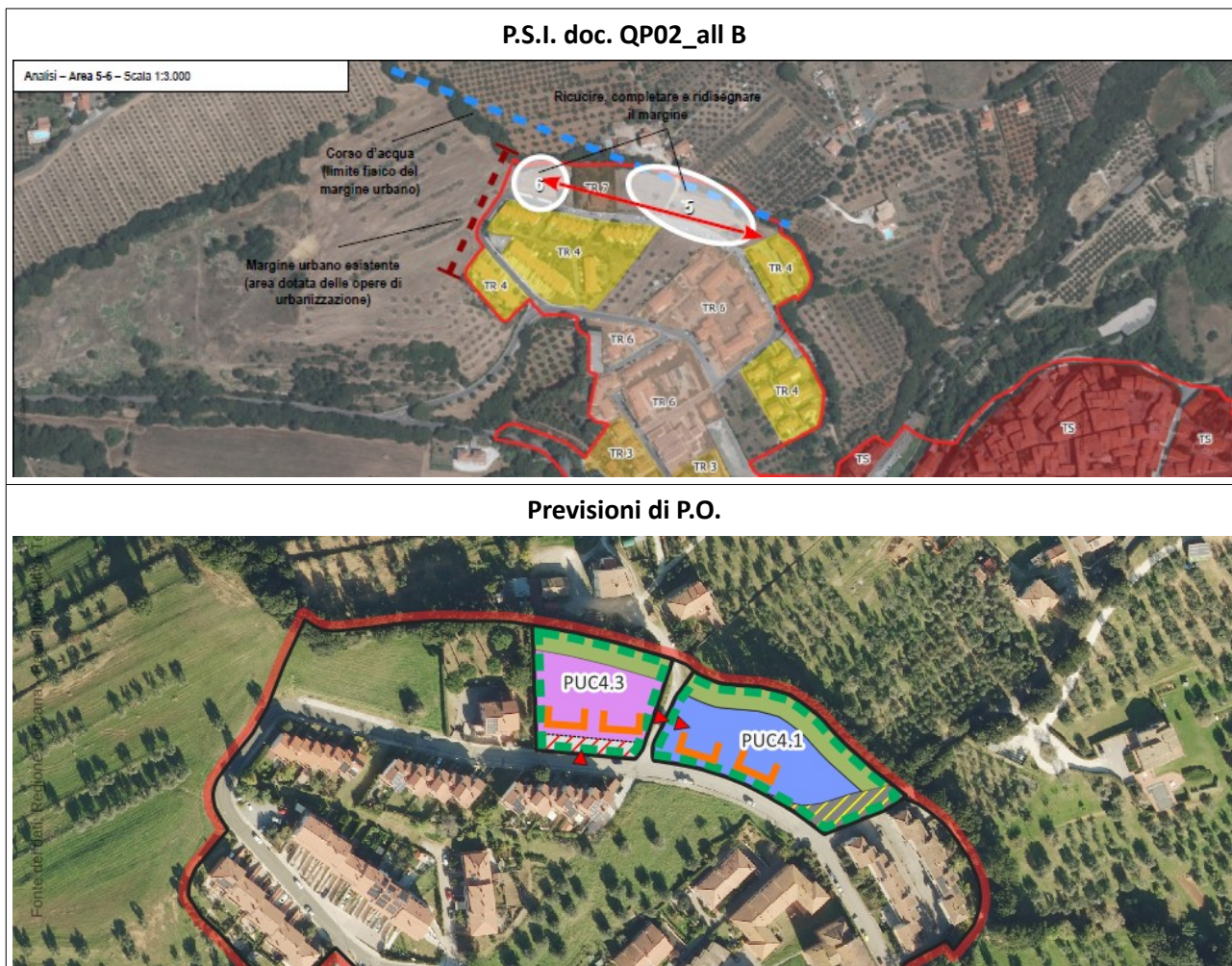
- **Loc. La California – recupero della volumetria Ex-ISAC**

Il P.O. ha perseguito la strategia di recupero del fabbricato incongruo dismesso denominato ex ISAC (identificato con la scheda norma RQ1), delocalizzando parte delle volumetrie all'interno della loc. La California negli interventi AT2.1, AT2.2, AT2.3 e AT2.4.



- **Loc. Bibbona – completamento del margine nord**

Gli interventi PUC4.1 e PUC4.2 recepiscono la strategia del P.S.I. per l'area n.5 del Doc. QP02_all B, finalizzata alla ricucitura, completamento e ridisegno del margine urbano di Via Scandicci secondo un disegno omogeneo. Le due aree sono state pianificate in modo coordinato tra loro, prevedendo opportune aree standard e mantenendo una fascia di filtro verde a nord, a contatto con il territorio rurale.



8. LE PREVISIONI OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Il Piano Operativo ha recepito solo alcune delle previsioni di P.S.I., demandando a successivi P.O. la loro individuazione. Le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione, svoltesi con verbale del 07.11.2024, sono state individuate con specifica Scheda Norma riportate nell'**Allegato B** alle NTA del PO. Si riporta di seguito **l'elenco delle previsioni di PO** oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014:

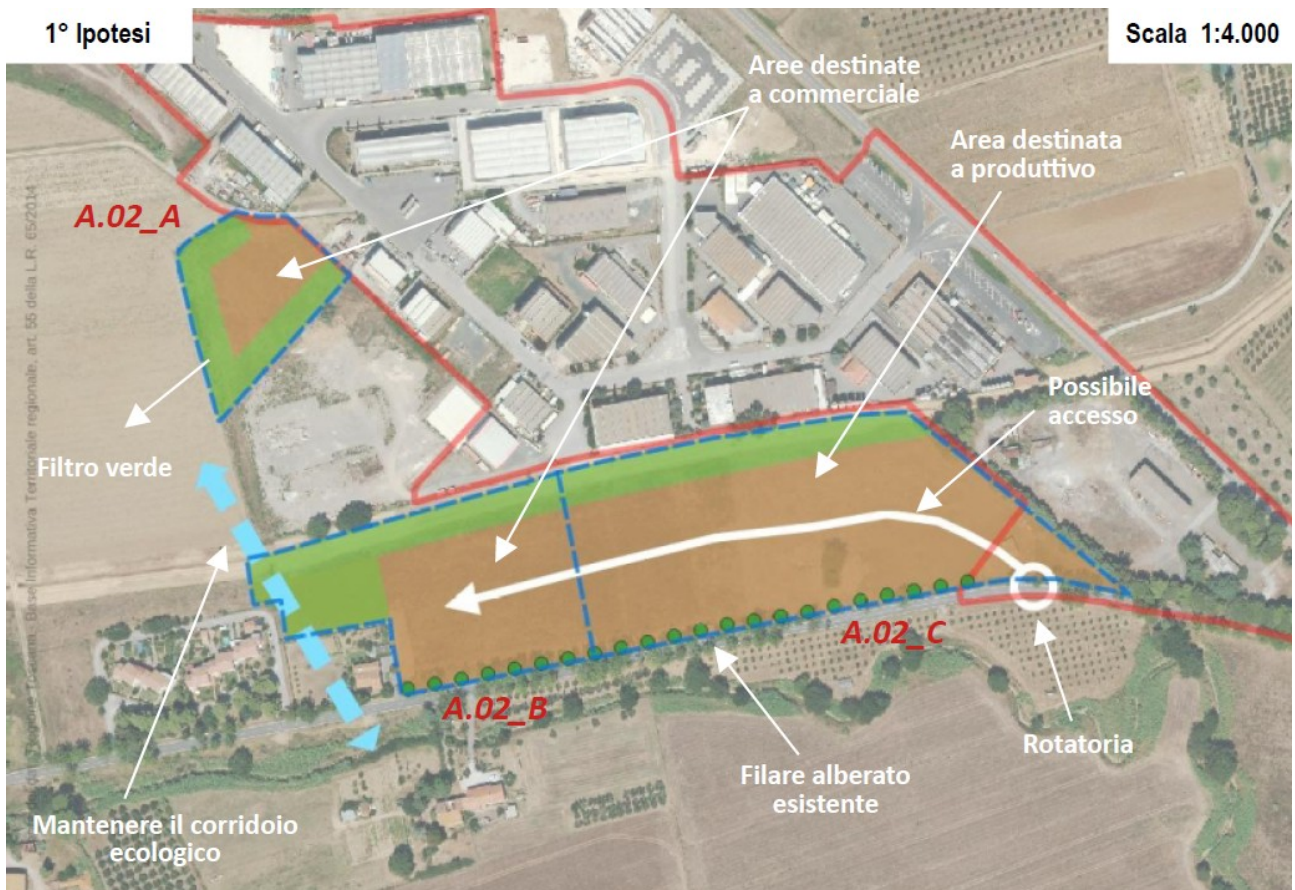
- **ID*1** Loc. Mannaione [verbale del 07.11.2024 – strategia **A02** del PSI]
- **PUC*1** Loc. Marina di Bibbona – Via dei Platani [verbale del 07.11.2024 – strategia **A20** del PSI]
- **AT*1** Loc. Mannaione – Via della Camminata [verbale del 07.11.2024 – strategia **A02** del PSI]
- **AT*2** Loc. Mannaione – Via della Camminata [verbale del 07.11.2024 – strategia **A02** del PSI]
- **AT*4** Loc. Bibbona – Strada Provinciale Bolgherese [verbale del 07.11.2024 – strategia **A10** del PSI]
- **RQ2** Loc. Bibbona – strada Provinciale della Camminata (relativo al tratto di viabilità di progetto) [verbale del 07.11.2024 – strategia **B.9** del PSI]
- **OP*3** Loc. Marina di Bibbona [verbale del 07.11.2024 – strategia **A17** del PSI]
- **OP*5** Loc. La California – Via Vecchia Aurelia [verbale del 07.11.2024]
- **OP*6** Loc. La California – Via Leonardo da Vinci [verbale del 07.11.2024 – strategia **A13** del PSI]
- **OP*7** Loc. Bibbona – Via del Salnitro [verbale del 07.11.2024 – strategia **A18** del PSI]
- **OP*8** Macchia della Magona [verbale del 07.11.2024]

ID*1, AT*1 e AT*2 Loc. Mannaione – Viale della Camminata [strategia A02 del PSI]

I tre interventi recepiscono la strategia **A.02** del P.O., finalizzata a potenziare e completare nel territorio del comunale l'area artigianale/commerciale esistente di Mannaione, lungo la Strada Provinciale della Camminata. Le previsioni risultano essere strategicamente funzionale poiché posta in continuità con la piattaforma produttiva esistente, evitando la formazione di nuovi nuclei isolati.

All'interno delle tre previsioni non sono presenti Beni Paesaggistici.

Nella redazione delle schede norma sono state recepite le indicazioni della Conferenza di Copianificazione, come il mantenimento di opportune fasce di filtro dal corso d'acqua e il mantenimento del filare alberato lungo Via della Camminata come elemento paesaggistico da preservare.



Strategie della Conferenza di Copianificazione



Inquadramento previsioni di PO

PUC*1 Loc. Marina di Bibbona – Via dei Platani [strategia A20 del PSI]

Il P.O. intende recepire la strategia **A.20** del P.S.I. vigente, finalizzata a realizzare un'area a servizio associata ad attività turistiche esistenti, in particolare, la superficie potrà essere utilizzata come punto di sosta o come parcheggio a disposizione dei numerosi ospiti delle strutture, in modo tale da alleggerire il carico delle auto lungo via dei Platani e all'interno delle complessi turistici.

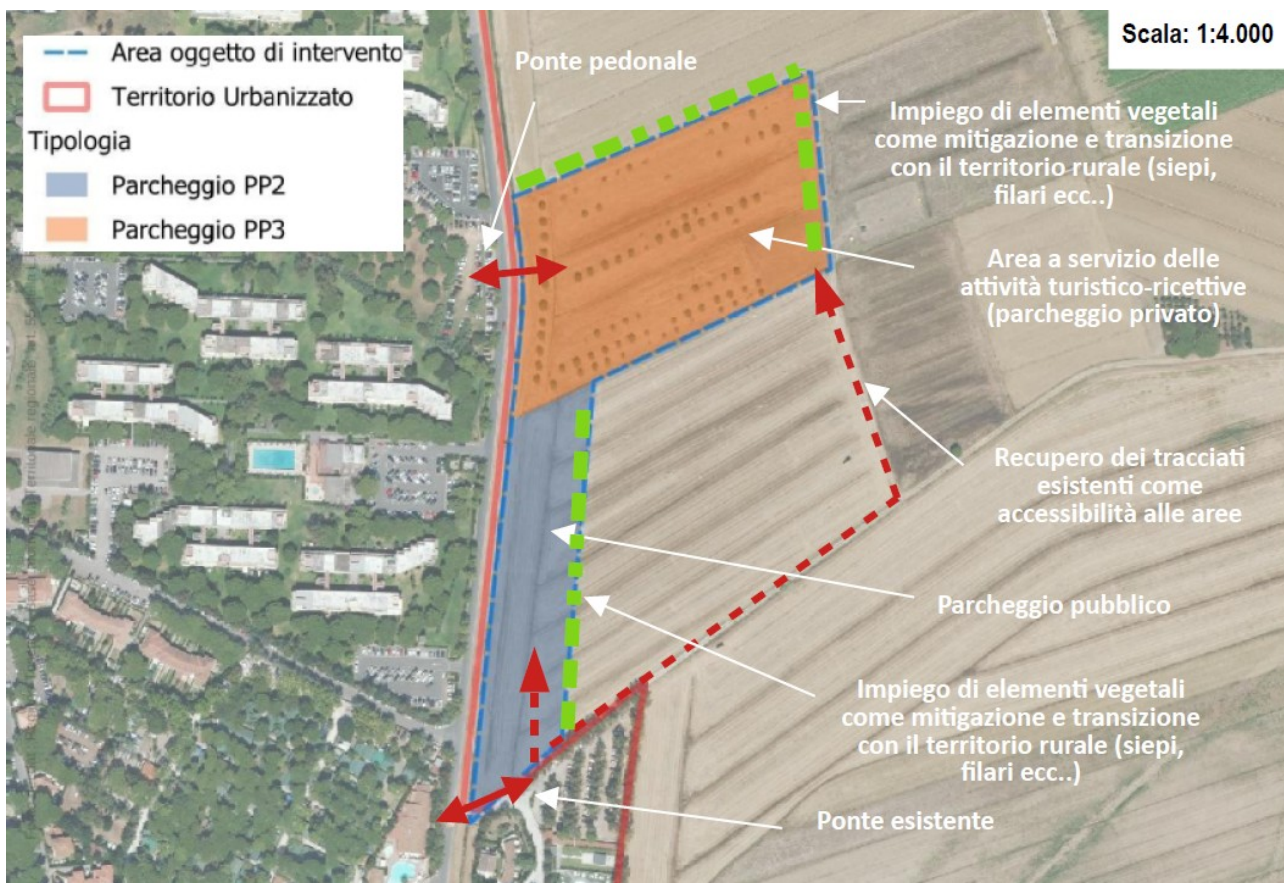
La previsione ricade all'interno dell'area vincolata per legge ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004 (i fiumi i torrenti, i corsi d'acqua). La disciplina del PIT-PPR, all'art. 8 dell'allegato 8B, stabilisce che:

“e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.”

Pertanto per ottemperare alla coerenza con la disciplina del PIT-PPR, è stata inserita una opportuna fascia di filtro verde tra il corso d'acqua e l'area a parcheggio, la quale dovrà essere realizzata con le seguenti prescrizioni riportate al paragrafo **9. PRESCRIZIONI PIT-PPR** della Scheda Norma (All. B):

- Le nuove aree a parcheggio (sia pubbliche che private) non dovranno compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.
- Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Nella redazione delle schede norma sono state recepite le indicazioni della Conferenza di Copianificazione, come il mantenimento dell'accesso da sud, ove è presente il ponte esistente di attraversamento del corso d'acqua, oltre alla riduzione della superficie occupata dall'area a parcheggio.



Strategie della Conferenza di Copianificazione



Inquadramento previsioni di PO

AT*4 Loc. Bibbona – Strada Provinciale Bolgherese [strategia A10 del PSI]

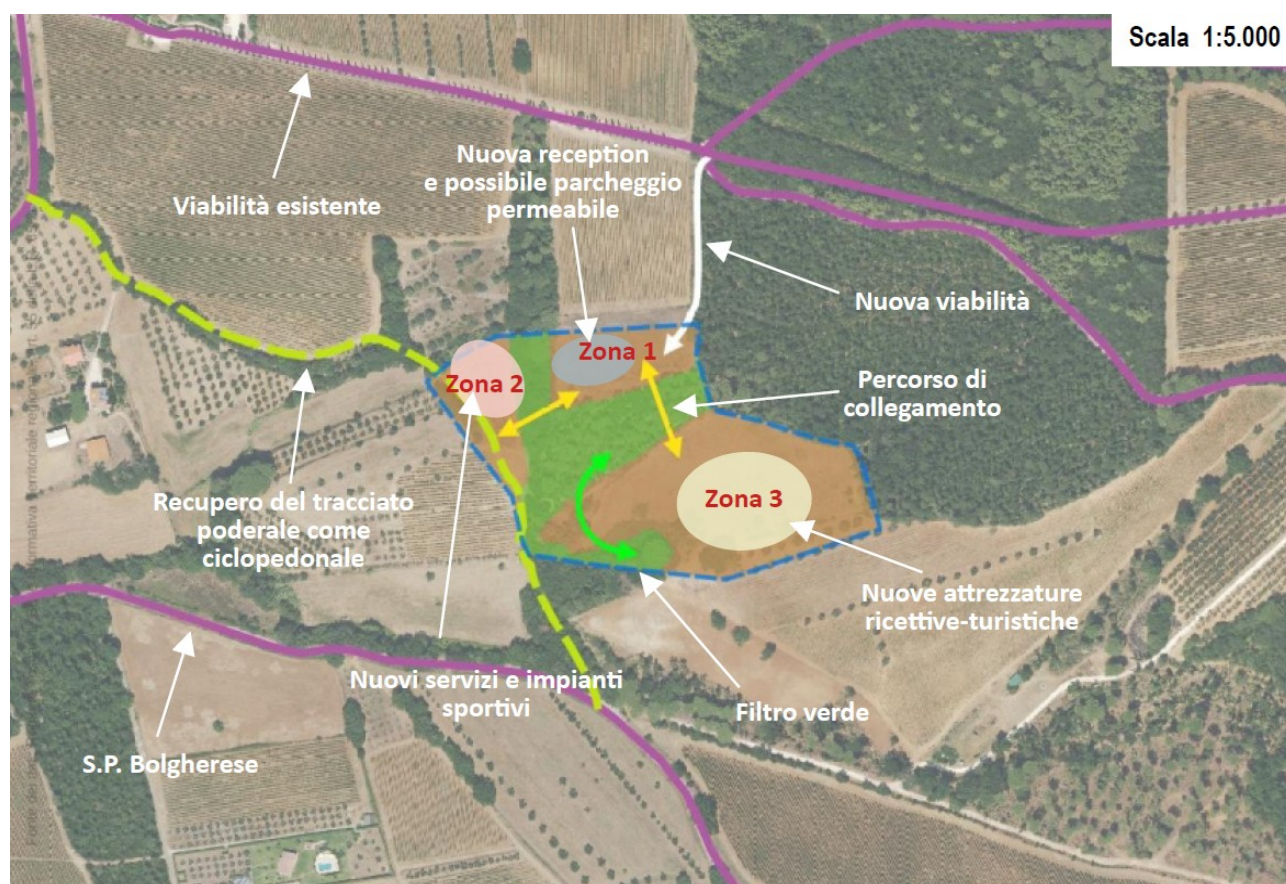
Il P.O. intende recepire la strategia **A.10** del PSI vigente, volta a potenziare l'offerta turistico-ricettiva territoriale tramite l'inserimento di una nuova struttura turistico-ricettiva in un'area frapposta tra la costa e l'entroterra collinare nonché al sistema delle aree protette e di valenza eco-turistica.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di una struttura per l'accoglienza turistica che costituisca il punto di partenza per recarsi all'interno del complesso forestale del parco della macchia di Magona.

La previsione ricade all'interno dell'area vincolata per legge ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 (i territori coperti da foreste e da boschi). Pertanto la scheda norma prescrive l'assoluta inedificabilità all'interno delle aree boscate, oltre ad inserire la seguente prescrizione al paragrafo **7. PRESCRIZIONI PIT-PPR** della Scheda Norma (All. B):

- L'intervento dovrà preservare eventuali sistemazioni arboree o funzionali al sistema della pineta litoranea storica, soprattutto nell'area indicata come **verde privato**, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione delle aree libere di pertinenza, in linea con la prescrizione **2.c.3** della scheda di D.M. e con la prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Nella redazione delle schede norma sono state recepite le indicazioni della Conferenza di Copianificazione, come l'accentramento dell'edificazione nell'area a sud (area 3) con altezza moderate (massimo 2 piani fuori terra) e prediligendo un disegno organico che richiami quello delle borgate storiche del territorio adagiandosi sulla morfologia del terreno.



Strategie della Conferenza di Copianificazione



Inquadramento previsioni di PO

RQ2 Loc. Bibbona – strada Provinciale della Camminata (relativo al tratto di viabilità di progetto) [strategia B.9 del PSI]

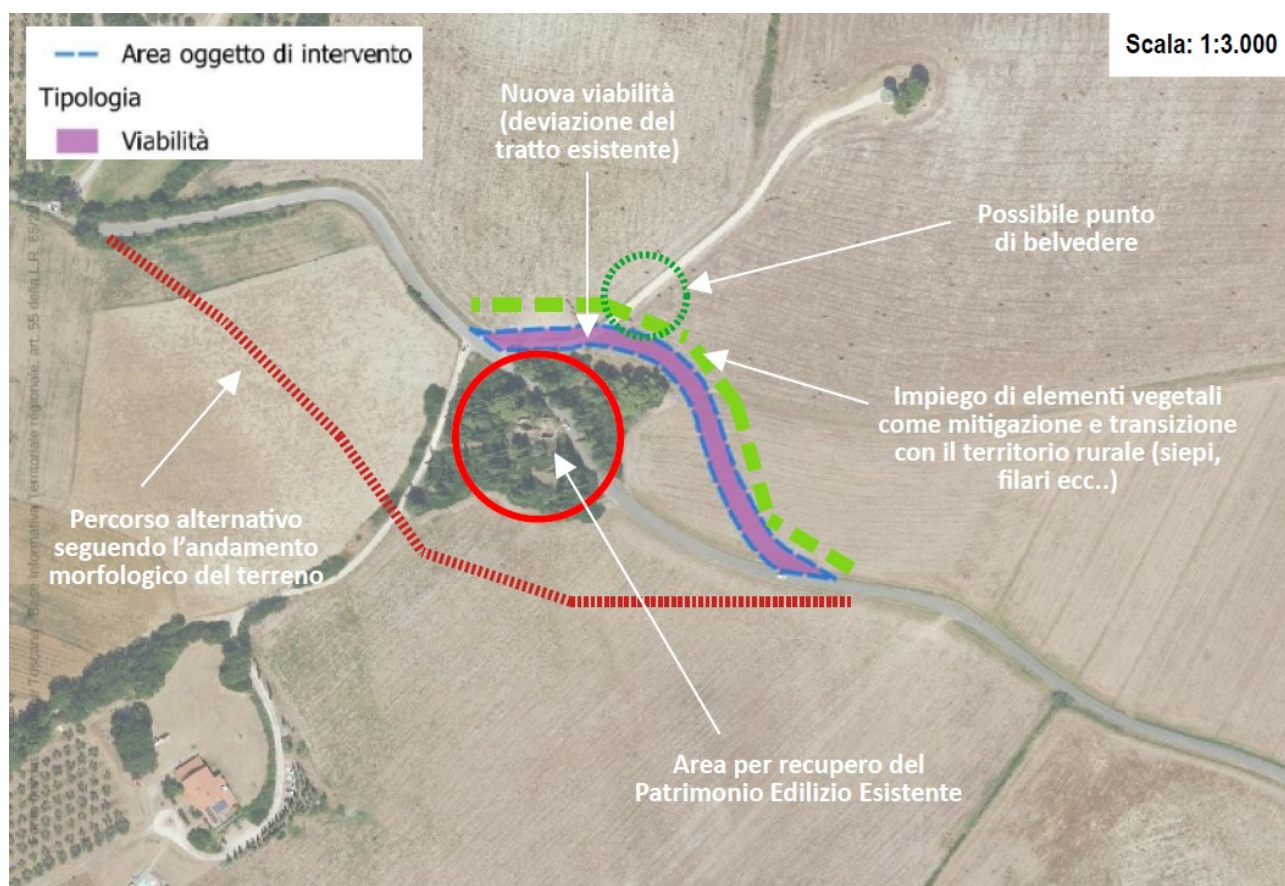
Il P.O. intende recepire la strategia **B.8** del PSI vigente finalizzata al potenziamento della viabilità locale attraverso un nuovo tratto di strada così da bypassare un'area destinata a recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

L'intervento è finalizzato pertanto:

- al recupero del patrimonio edilizio esistente, riqualificando il proprio ambito pertinenziale;
- alla modificazione del tracciato della viabilità esistente così da consentire il recupero organico dell'area e garantire il corretto inserimento paesaggistico nel contesto.

La previsione ricade all'interno dell'area vincolata per legge ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 (i territori coperti da foreste e da boschi). Pertanto la scheda norma prescrive l'assoluta inedificabilità all'interno delle aree boscate, oltre ad inserire la seguente prescrizione al paragrafo **7. PRESCRIZIONI PIT-PPR** della Scheda Norma (All. B):

- Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da piantumazioni ed essenze vegetali coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione boschiva esistente, e non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente integrandosi con la stessa al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



Strategie della Conferenza di Copianificazione



Inquadramento previsioni di PO

OP*3 Loc. Marina di Bibbona [strategia A17 del PSI]

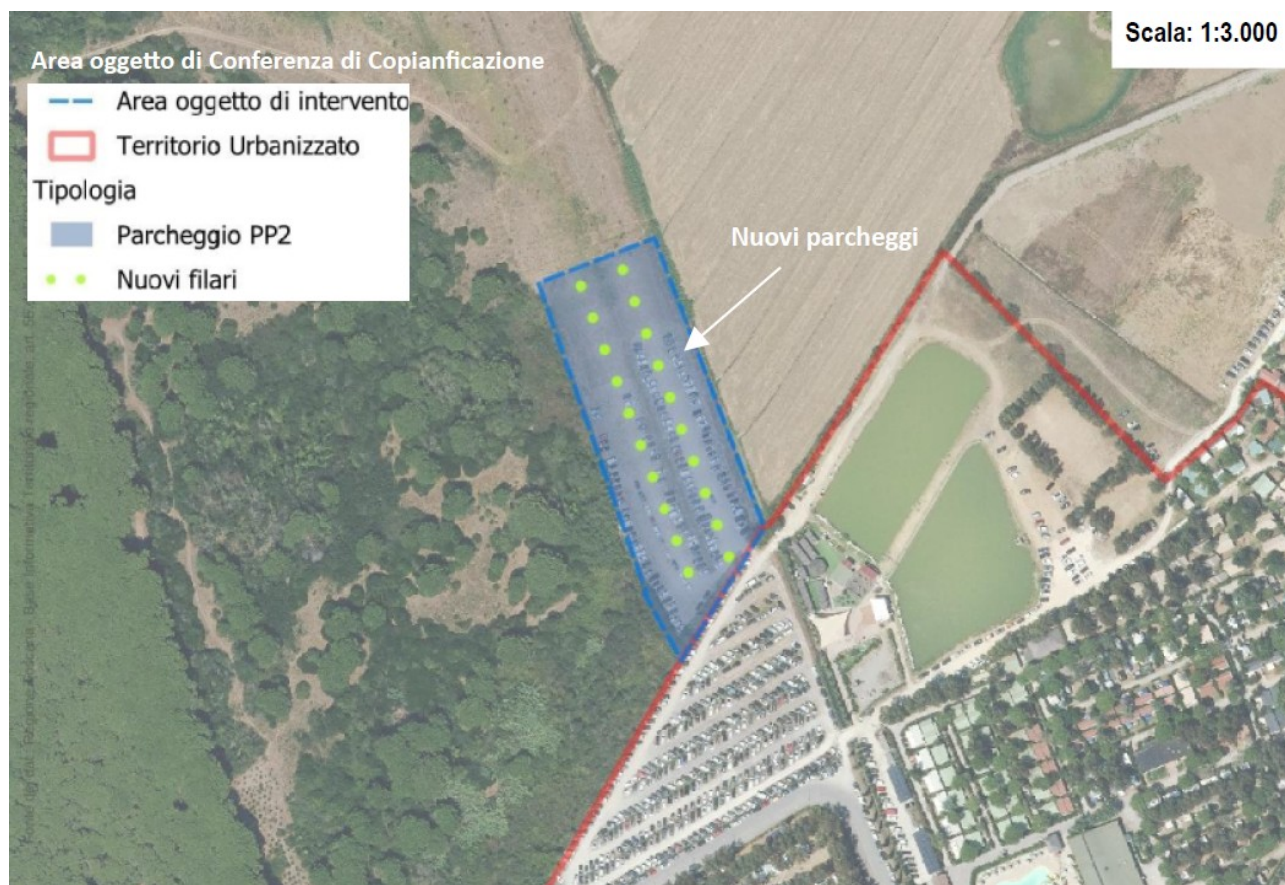
Il P.O. intende recepire la strategia **A.17** del P.S.I. vigente, finalizzata a realizzare un parcheggio in località Marina di Bibbona con lo scopo di incrementare la dotazione dei posti auto a servizio delle spiagge e delle attività esistenti.

La previsione ricade solo marginalmente all'interno dell'area vincolata per legge ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004 (i territori coperti da foreste e da boschi). Pertanto la scheda norma prescrive l'assoluta tutela delle aree boscate inserendo la seguente prescrizione al paragrafo **8. PRESCRIZIONI PIT-PPR** della Scheda Norma (All. B):

- All'interno dell'area dovranno essere piantumate essenze vegetali coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e costiera e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua e dell'area boscata, in accordo alla prescrizione prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Nella redazione delle schede norma sono state recepite le indicazioni della Conferenza di Copianificazione, ovvero che l'area non dovrà configurarsi come parcheggio con caratteristiche urbane. Pertanto è stata inserita la seguente prescrizione:

- L'area a parcheggio non dovrà comportare modifiche permanenti dei suoli, evitando l'inserimento di elementi come cordoli, sistemazioni in ca, impianti di illuminazione, limitandosi a interventi con strutture leggere ecocompatibili e rimovibili.



Strategie della Conferenza di Copianificazione



Inquadramento previsioni di PO

OP*5 Loc. La California – Via Vecchia Aurelia

Il P.O. intende potenziare la rete della mobilità lenta soprattutto nella fascia costiera, collegando le frazioni con le aree più vocate alla ricettiva (arenile).

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale lungo Via Vecchia Aurelia dall'incrocio con Via di Pietra e l'ingresso sud alla località La California, dove è presente un'area verde e un parcheggio pubblico lungo Strada Provinciale della Camminata parallelo al Fosso della Madonna.

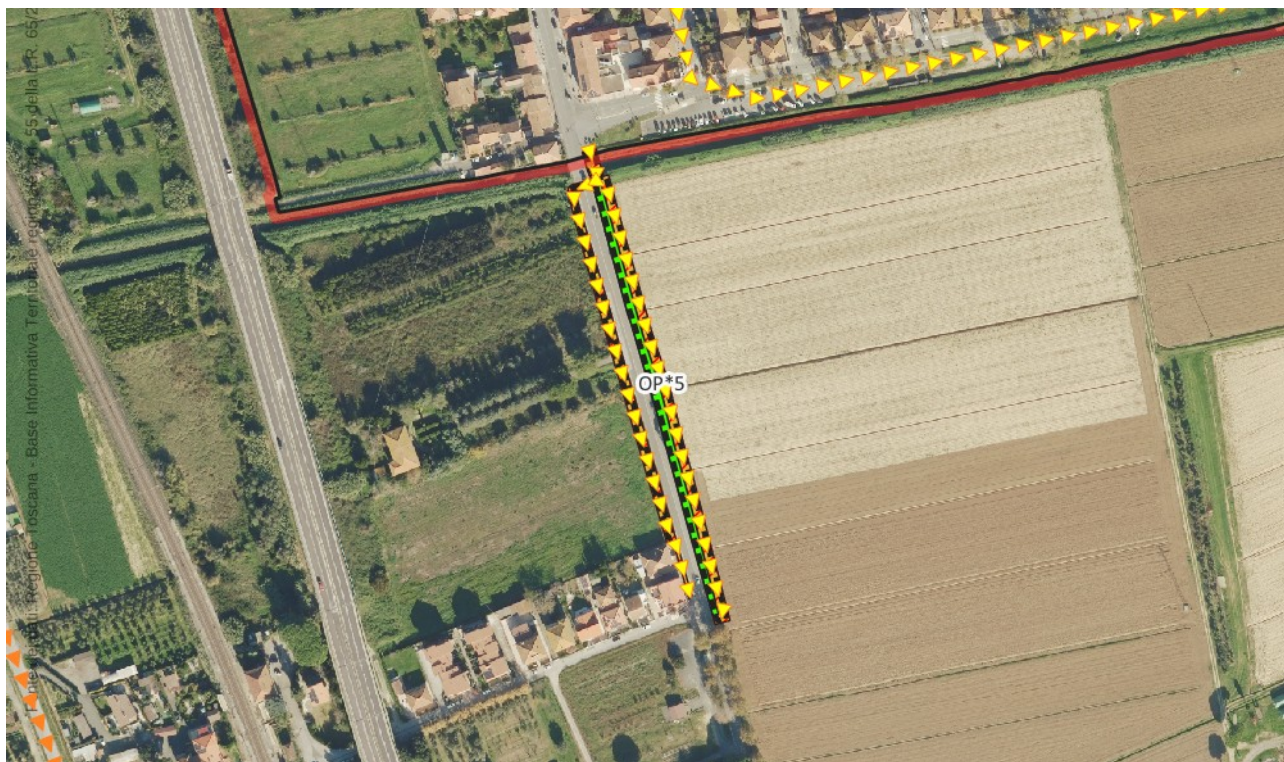
Con la realizzazione del tratto di pista ciclabile si consentirà di dotare una percorrenza sicura per i pedoni che parcheggiando nell'area lungo Strada Provinciale della Camminata intendono raggiungere le percorrenze dell'area costiera passando da Via di Pietra.

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.

La previsione di P.O. ha riportato due tracciati come ipotesi di progetto. Al momento della redazione del progetto di opera pubblica dovrà essere valutato il percorso definitivo secondo criteri funzionali e di tutela paesaggistica, tutelando in ogni caso le alberature presenti lungo Via Vecchia Aurelia.



Strategie della Conferenza di Copianificazione



Inquadramento previsioni di PO

OP*6 Loc. La California – Via Leonardo da Vinci [strategia A13 del PSI]

Il P.O. intende recepire la strategia **A.13** del P.S.I. vigente, finalizzata a incrementare le attrezzature e i servizi di interesse pubblico e di soddisfare gli interessi generali della collettività, tramite la realizzazione di nuovi impianti sportivi in località La California.

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un polo multifunzionale, un punto di riferimento per il quartiere e uno spazio dove si potranno svolgere attività sportive e a tempo libero, tramite lo spostamento degli attuali campi sportivi posti ad est dell'attrezzatura scolastica (trasformandoli in parco pubblico), nell'area oggetto della presente scheda norma.

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.



Strategie della Conferenza di Copianificazione



Inquadramento previsioni di PO

OP*7 Loc. Bibbona – Via del Salnitro [strategia A18 del PSI]

Il P.O. intende recepire la strategia **A.18** del PSI vigente, finalizzata a realizzare un nuovo parcheggio a disposizione dei residenti e dei visitatori del centro storico di Bibbona, sulla fascia nord dell'abitato.

L'area si colloca a nord del centro storico, in adiacenza ad un parcheggio già esistente ad ovest, interessando un'area semi-naturale.

Nell'area oggetto di Scheda Norma non sono presenti Beni paesaggistici.

Nella redazione delle schede norma sono state recepite le indicazioni della Conferenza di Copianificazione, ovvero riducendo la previsione di opera pubblica e prescrivendo l'accesso da Via vicinale Steccaia (a sud). L'ampiezza dell'area è dovuta alla necessità di occupare una superficie maggiore per l'esproprio, in modo da realizzare un'area di sosta che segua l'andamento morfologico del terreno per un corretto inserimento paesaggistico della stessa. Pertanto non tutta l'area perimetrata dal PO sarà occupata effettivamente da area a parcheggio, affiancando la stessa con opportuni spazi verdi.



Strategie della Conferenza di Copianificazione



Inquadramento previsioni di PO

OP*8 Macchia della Magona

Il P.O. intende potenziare le aree di sosta a servizio dell'ANPIL Macchia della Magona in quanto area di importante interesse turistico e innervata di molteplici percorsi escursionisti.

La previsione ricade solo marginalmente all'interno dell'area vincolata per legge ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. c e g, D.Lgs. 42/2004 (i fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua / i territori coperti da foreste e da boschi).

In merito alla Let. C del D.Lgs. 42/2004, la disciplina del PIT-PPR, all'art. 8 dell'allegato 8B, stabilisce che:

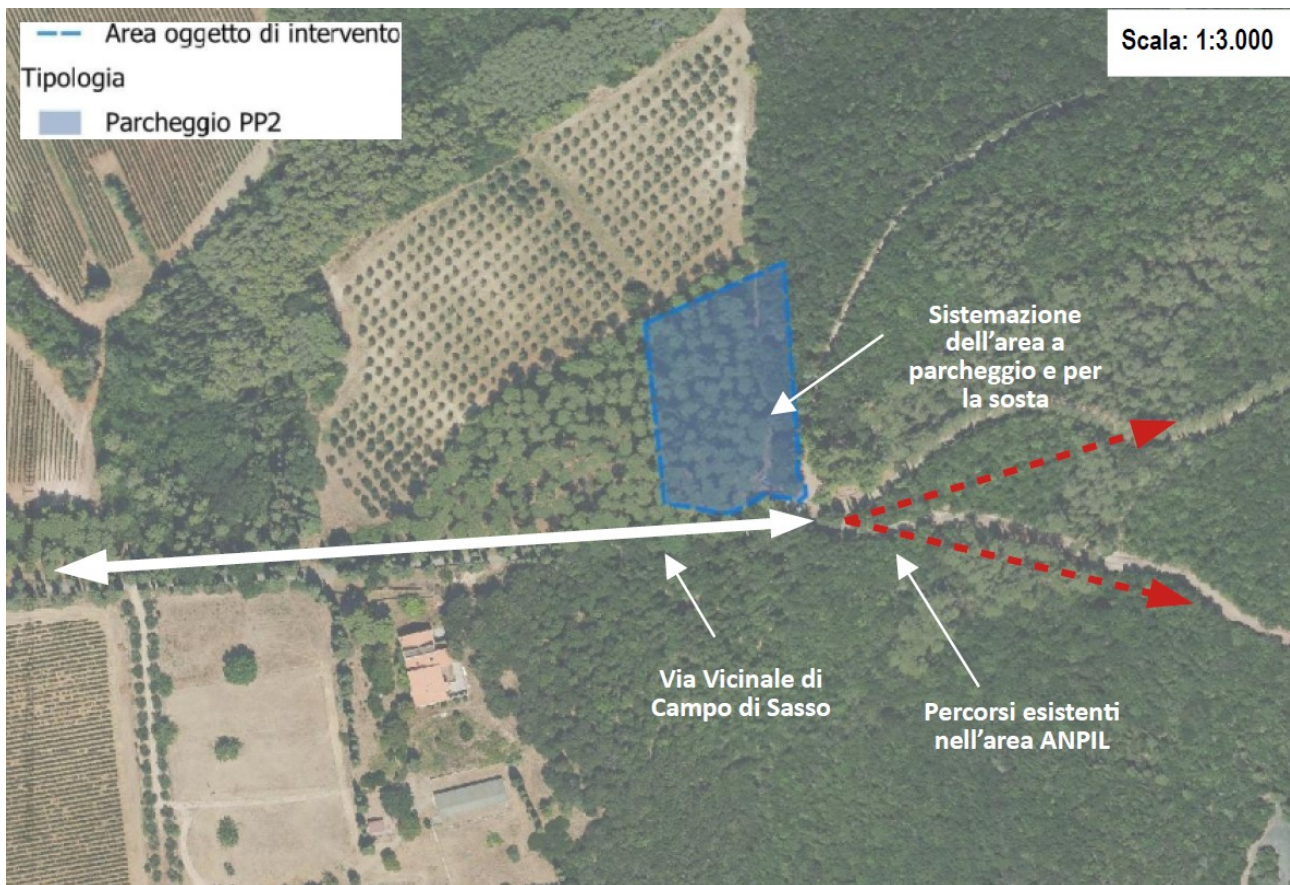
“e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.”

Vista però la particolarità dell'area, la previsione dovrà configurarsi come sistemazione delle aree esistenti, senza impermeabilizzazione dei suoli, e pertanto la scheda norma prescrive l'assoluta tutela delle aree boscate inserendo la seguente prescrizione al paragrafo **8. PRESCRIZIONI PIT-PPR** della Scheda Norma (All. B):

- Le nuove aree a parcheggio (sia pubbliche che private) non dovranno compromettere il rapporto con il corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione **c)** dell'art. **8.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.
- Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua e dell'area boscata, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **8.3** e alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Nella redazione delle schede norma sono state recepite le indicazioni della Conferenza di Copianificazione, ovvero che l'area non dovrà configurarsi come parcheggio con caratteristiche urbane. Pertanto è stata inserita la seguente prescrizione:

- L'area a parcheggio non dovrà comportare modifiche permanenti dei suoli, evitando l'inserimento di elementi come cordoli, sistemazioni in ca, impianti di illuminazione, limitandosi a interventi con strutture leggere ecocompatibili e rimovibili. A tal riguardo dovranno essere create barriere/fasce/siepi verdi per limitare il disturbo acustico e luminoso.



Strategie della Conferenza di Copianificazione



Inquadramento previsioni di PO

9. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE

In relazione alle previsioni di impianti da energia rinnovabile, il P.O. ha preso atto della normativa nazionale vigente in merito, demandando alla stessa e alla normativa Regionale la disciplina di tali impianti. Tale riferimento è stato riportato all'art. 125 delle NTA.