

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 generale

Adottato con Del. C.C. n. del

Febbraio 2026



Indice

1. LA PREMESSA.....	3
2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....	5
2.1 Il Piano Strutturale Intercomunale.....	5
2.1.1 Gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale.....	5
2.1.2 La struttura del Piano Strutturale Intercomunale.....	6
2.1.3 Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale.....	9
2.1.4 Lo statuto del territorio: le Invarianti Strutturali.....	11
2.1.5 Lo statuto del territorio: il Territorio Urbanizzato e gli ambiti turistici complessi.....	15
2.1.6 Lo statuto del territorio: i Sottosistemi Territoriali.....	18
2.1.7 Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	20
2.1.8 Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale.....	21
2.1.9 La localizzazione delle trasformazioni all'esterno del Territorio Urbanizzato e la Conferenza di Copianificazione.....	24
2.1.10 Le strategie comunali nel sistema insediativo e delle infrastrutture.....	30
2.1.11 Le politiche strategiche di area vasta.....	35
2.1.12 I Beni Paesaggistici e la ricognizione delle aree vincolate per legge.....	38
2.2 Il Regolamento Urbanistico vigente.....	41
2.2.1 La disciplina del R.U. vigente.....	42
2.2.2 La disciplina del territorio aperto nel R.U. vigente.....	44
2.2.3 Il monitoraggio e lo stato di attuazione del RU.....	46
3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....	64
3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico.....	64
3.1.1 La conformità tra il P.S.I. e il PIT-PPR.....	66
3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno.....	67
3.2.1 La coerenza tra il P.S.I. e il PTCP.....	73
3.3 Il Piano Regionale Cave (PRC).....	74
4. IL PIANO OPERATIVO.....	78
4.1 La modifica al perimetro del Territorio Urbanizzato.....	79
4.2 La disciplina del territorio rurale.....	81
4.2.1 Le aree di cui all'art.64, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 65/2014.....	83
4.3 La disciplina del territorio urbano.....	84
4.4 Le Schede Norma.....	88
4.5 Le attrezzature a campeggio.....	95
4.6 Le previsioni di PO oggetto di Conferenza di Copianificazione.....	98
4.7 La coerenza delle previsioni di PO con gli indirizzi strategici del P.S.I.....	98

4.8 Il dimensionamento del Piano Operativo.....	101
4.9 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente.....	109
5. LA CONFORMITÀ TRA IL PIANO OPERATIVO E I PIANI SOVRAORDINATI.....	118
5.1 La conformità tra il PO e PIT-PPR.....	118
5.2 La conformità tra il PO e il PRC.....	119
6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....	120

1. LA PREMESSA

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. È stata redatta una Variante ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014 approvata con Del. C.C. n. 86 del 27.11.2025 finalizzata a recepire lo svincolo del **Fosso delle Basse**, a seguito della seduta del 17/10/2024 del Comitato Tecnico Paritetico tra Regione Toscana e MiC.

È altresì dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 27.06.2003, ai sensi della Legge Regionale 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche; nel corso degli anni, sono intervenute numerose varianti, che hanno modificato il primo assetto del Regolamento Urbanistico fino alla redazione della variante di aggiornamento alla scadenza dei cinque anni di vigenza, ai sensi della L.R.T. 01/05 e s.m.i.; la predetta variante quinquennale è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 20.12.2008.

Successivamente all'aggiornamento del Regolamento Urbanistico alla scadenza dei cinque anni di vigenza sono state apportate allo stesso le seguenti varianti ai sensi della L.R.T. 01/2005 e s.m.i.:

- Variante per “Modifica della Scheda Normativa n. 4 UTOE 1C1 Marina di Bibbona e della Tavola grafica n. 1.e (serbatoio idrico)” approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 14.07.2009;
- Variante per “Modifica della tavola grafica n. 5 Utoe 2C Bibbona (lotto a) della tavola grafica n. 2a UTOE 1C1 Marina di Bibbona (comparto 16) e della scheda normativa n. 16 UTOE 1C1 Marina di Bibbona”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 16.11.2009;
- Variante parziale 2010 al RU contestuale alla variante parziale 2010 al PS approvata con deliberazione C.C. n. 09 del 29.04.2011, la quale ha acquisito efficacia dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione della variante stessa, avvenuta il giorno 22.06.2011;
- variante parziale 2013 al Regolamento Urbanistico, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 25.11.2013 ad esclusione espressamente delle previsioni relative al comparto disciplinato dalla Scheda Normativa n. 1 UTOE 2A1c denominato “Le Bugne”;

Il Comune di Bibbona ha successivamente adottato il **Terzo Regolamento Urbanistico** con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 08.04.2014, poi approvato definitivamente in data 19 dicembre 2017. A questo è seguita la Variante Semplificata al Regolamento Urbanistico vigente per modifica della Scheda Normativa n. 9 dell'UTOE 2C – Bibbona – AT2: Rondinaia, ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii. approvata con Del. C.C. n. 43 del 21.06.2022 e pubblicata sul BURT, Parte II, n. 27 del 06.07.2022.

Inoltre il Comune di Bibbona si è dotato del **Piano di Utilizzo degli Arenili (PUA)**, avente valore di Piano Attuativo, approvato con Deliberazione di C.C. n. 62 del 24.10.2024.

Considerato che il Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona ha ormai perso la sua efficacia temporale (e con esso tutte le previsioni soggette a Piano Attuativo e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio), considerato altresì l'entrata in vigore sia dalla nuova normativa sovraordinata (LR 65/2014) e

la redazione della nuova pianificazione strategica intercomunale (Piano Strutturale Intercomunale), l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di redigere il **nuovo Piano Operativo**, approvando il Documento di **Avvio del Procedimento**, redatto ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, con Del C.C. n. 44 del 20/04/2023.



2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

2.1 Il Piano Strutturale Intercomunale

2.1.1 Gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale

Le amministrazioni comunali di Bibbona e Casale Marittimo, in ottemperanza anche alla convenzione sottoscritta, hanno intrapreso un percorso per uniformare gli strumenti della Pianificazione Territoriale, ed il Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale di governo del territorio di questa nuova realtà territoriale, cui viene assegnata la missione prioritaria di raccordare le pianificazioni locali in un unico “progetto di territorio”

Il primo disegno sul quale ciò deve avvenire non può che essere quello di un unico disegno urbanistico dell'area intercomunale nel quale l'armonizzazione delle strategie e delle azioni consenta, anche attraverso una visione unitaria, il risparmio del territorio urbano (compreso quello energetico) e la valorizzazione del territorio rurale, primi indicatori di un più alto rispetto territoriale.

Un comune disegno urbanistico deve essere capace di rispondere alle domande emergenti dal territorio, laddove le dinamiche insediative e socio-economiche disegnano confini spaziali sempre meno corrispondenti a quelli amministrativi.

Le finalità che sono state perseguite per la formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, emerse dalla volontà delle due Amministrazioni Comunali, e riportate nell'Avvio del Procedimento al P.S.I. approvato con Del. G.C. n.220 del 28.12.2016 (Comune di Bibbona – ente capofila) sono:

- **Ob.1-** Definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale e dei criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014,
- **Ob.2-** Conformazione del Piano Strutturale Intercomunale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015
- **Ob.3-** Aggiornamento ed integrazione del Quadro conoscitivo, ed aggiornamento del patrimonio territoriale (materiale e immateriale)
- **Ob.4-** Analisi e ricerca di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica.
- **Ob.5-** Individuazione di specifiche misure finalizzate a favorire la permanenza delle attività commerciali esistenti ed ricerca di specifiche misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica dei territorio intercomunali
- **Ob.6-** Valorizzazione dei sistemi turistico costiero e collinare, attraverso un riordino delle funzioni e insediamenti per maggiore ospitalità e fruizione
- **Ob.7-** Riqualificazione della viabilità anche attraverso lo sviluppo della viabilità di collegamento con le principali arterie viarie, promuovere e sostenere la mobilità lenta con lo scopo di completare alcuni tracciati ciclo pedonali esistenti e integrare la rete dei percorsi esistenti a livello intercomunale, valorizzando i medesimi con forme nuove di attività, individuando nodi di

connessione con la “Ciclopista Tirrenica” per la quale le Province di Livorno e Pisa hanno siglato il relativo protocollo di intesa con la Regione Toscana.

- **Ob.8-** Promuovere nuove forme di perequazione edilizia in relazione alle caratteristiche morfologiche dei territori, una strategia nello sviluppo del territorio intercomunale, sia dal punto di vista economico-sociale che dal punto di vista edilizio, attraverso l'integrazione delle attività turistico costiero e turistico collinare e dell'attività agricola di qualità.
- **Ob.9-** Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia

2.1.2 La struttura del Piano Strutturale Intercomunale

In ottemperanza alla disciplina regionale in merito della pianificazione territoriale, il P.S.I. è composto dal Quadro Conoscitivo, dallo Statuto del Territorio e dalla Strategia per lo Sviluppo Sostenibile.

Il Quadro Conoscitivo:

Contiene un sistema strutturato di conoscenze capace di favorire la comprensione del territorio intercomunale. A tale scopo ne descrive le componenti naturali e antropiche, biotiche e abiotiche, nelle loro reciproche relazioni e analizza le dinamiche demografiche e socio-economiche in rapporto all'area vasta di riferimento, costituendo il riferimento costante dello Statuto del territorio e della Strategia per lo sviluppo sostenibile.

Lo Statuto del Territorio:

Definisce la struttura identitaria del territorio intercomunale, nonché le regole per la sua tutela nell'ottica di una gestione territoriale evolutiva. A tali fini lo Statuto definisce: il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali; i Sottosistemi Territoriali; il perimetro del territorio urbanizzato; il perimetro dei centri storici e dei nuclei rurali con i relativi ambiti di pertinenza; la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC; le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT; i riferimenti statuari per l'individuazione delle UTOE.

La Strategia per lo Sviluppo Sostenibile:

Definisce, in coerenza con lo Statuto, politiche territoriali integrate e ripartisce il territorio intercomunale in unità territoriali organiche elementari (UTOE). Per ogni UTOE, intesa come ambito di programmazione locale, vengono definite le trasformazioni ammissibili e auspicabili, con indicazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni nel territorio urbanizzato, delle dimensioni minime delle aree per servizi e dotazioni pubbliche, degli indirizzi e delle prescrizioni da rispettare per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità insediativa, degli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale e di riqualificazione urbana, degli ambiti ove sono previsti interventi di competenza provinciale o regionale.

La Strategia per lo sviluppo sostenibile comprende le strategie e le politiche intercomunali che prevedono:

- la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori intercomunali;

- attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- la previsione di forme di perequazione territoriale.

Il Quadro Conoscitivo (QC) del PSI comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e supportare la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici

- Tav.QC01- Inquadramento territoriale
- Tav.QC02- Elementi di sintesi progettuale dei P.S. comunali previgenti
- Tav.QC03 - Carta dei vincoli sovraordinati
- Tav.QC04 - Reti tecnologiche e aree di rispetto
- Tav.QC05 - Stratificazione storica degli insediamenti
- Tav.QC06- Carta delle trasformazioni territoriali
- Tav.QC07 - Individuazione delle attrezzature pubbliche, delle funzioni prevalenti e dell'ambito turistico
- Tav.QC08 - Rete della mobilità
- Tav.QC09.1 - Uso del suolo al 1978
- Tav.QC09.2 - Uso del suolo attuale
- Tav.QC10.1 - Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici
- Tav.QC10.2 - Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica
- Tav.QC10.3 - Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi
- Tav.QC10.4 - Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali
- Tav.QC11 - Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici
- Tav.QC12 – Mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche

Documenti

- Doc.QC01- Relazione del Quadro Conoscitivo e analisi degli strumenti urbanistici comunali
- Doc.QC02- Ricognizione dei beni paesaggistici
- Doc.QC02a – Ricognizione dei beni paesaggistici lettere c) e h) dell'articolo 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004
- Doc.QC03- Regesto del Patrimonio Edilizio Esistente

Il Quadro Progettuale (QP) del PSI comprende lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici

- Tav.QP01- Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale
- Tav.QP02- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali
- Tav.QP03- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali
- Tav.QP04- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.QP05- Strategie – La Conferenza di Copianificazione

- Tav.**QP06**- Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

Documenti

- Doc.**QP01**- Relazione Generale
- Doc.**QP02**- Disciplina di Piano
- Doc.**QP02**- Allegato **A** alla Disciplina di Piano-Dimensionamento
- Doc.**QP02**- Allegato **B** alla Disciplina di Piano-Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse
- doc.**QP03** – Relazione di conformità al PIT-PPR

Il **Quadro Valutativo (QV)** del PSI è costituito dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), comprendente il Rapporto Ambientale (RA) e i relativi allegati tecnici, nonché dalla Sintesi non tecnica delle informazioni ed è costituito dai seguenti elaborati:

- Doc.**QV1**- Rapporto Ambientale
- Doc.**QV1a**- Allegato A al Rapporto Ambientale: la qualità insediativa, la contabilità e compatibilità ambientale
- Doc.**QV1b**- Allegato B al Rapporto Ambientale: le previsioni della Conferenza di Copianificazione
- Doc.**QV2**- Sintesi non Tecnica
- Doc.**QV.3** – Studio d’Incidenza

Le **Indagini geologiche, sismiche (QG) ed idrauliche (QI)**, costituenti il “quadro conoscitivo”, redatte ai sensi dell’articolo 104 della LR 65/2014 e in applicazione delle disposizioni di cui al DPGR 53R/2011, si compongono dei seguenti ulteriori elaborati:

- Tav **QG01** - Carta Geologica
- Tav **QG02** - Sezioni geolitologiche
- Tav **QG03** - Carta Geomorfologica
- Tav **QG04** – Carta Idrogeologica e delle problematiche idrogeologiche
- Tav **QG05** – Carta Litotecnica e dei dati di Base
- Tav **QG06** – Carta delle Pendenze
- Tav **QG07** – Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica, frequenze fondamentali e colonne stratigrafiche delle MOPS
- Tav **QG08** – Carta della Pericolosità Geologica
- Tav **QG09** – Carta della Pericolosità Sismica
- Tav **QG10** – Carta dei battenti idraulici
- Tav **QG11** – Carta della magnitudo idraulica nelle aree analizzate da studi idraulici
- Tav **QG12** – Carta della Pericolosità Idraulica
- Tav **QG13** – Carta della Vulnerabilità Idrogeologica
- Doc **QG01** – Relazione Tecnica
- Doc **QG02** – Dati di Base Casale Marittimo
- Doc **QG03** – Dati di Base Bibbona

Gli studi idraulici che hanno costituito la base per la redazione della carta di pericolosità idraulica sono contenuti nei seguenti atti di pianificazione:

- Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona (2016)
- Piano Operativo del Comune di Casale Marittimo (2019)

Il **Quadro Archeologico (QA)**, si compone dei seguenti ulteriori elaborati:

- **Tav QA01** - Carta archeologica dei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo
- **Allegato** – Carte archeologica
- **Tav QA02** - Carta delle evidenze archeologiche ei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo

2.1.3 Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale

Il Piano Strutturale Intercomunale individua nella Tav.QP01- Statuto del territorio – Patrimonio Territoriale, il patrimonio territoriale dell'ambito territoriale intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo, composto dalle strutture di lunga durata costituite da elementi persistenti, che rappresentano il fondamento dell'identità territoriale. L'individuazione di tali strutture, è derivata da una attenta e cospicua analisi fatta in seno alla costruzione del Quadro Conoscitivo, che ha portato all'emergere degli elementi statuari del territorio comunale. In special modo sono state riconosciute le seguenti strutture fondanti il territorio:

- la struttura insediativa, che comprende le città ed insediamenti minori storici, sistemi infrastrutturali, le componenti di valore paesaggistico-percettivo, beni architettonici socio-culturali, edifici e manufatti di Interesse storico-culturale e elementi arborei di valore storico-culturale.
- la struttura ecosistemica che comprende le risorse del suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni.
- la struttura idrogeomorfologica, che comprende: i caratteri geologici, geomorfologici, pedologici, idrogeologici, idrologici e idraulici;

Per ogni struttura, sono stati a sua volta individuati i singoli elementi, o l'unione di più elementi sotto forma di sistema, costituenti la struttura di riferimento nel suo insieme:

per la struttura idrogeomorfologica sono stati individuati:

- il sistema idrografico composto dal reticolo principale e dalla sistemazioni idrauliche secondarie
- le fonti, le sorgenti e i pozzi di uso pubblico-servizi
- i bacini d'acqua naturale ed artificiali
- le gore e gorili
- gli elementi geomorfologici

per la struttura ecosistemica sono stati individuati:

- le Riserve Naturali Statali, le ANPIL e i Siti Natura 2000 ricadenti nel territorio intercomunale
- le aree boscate e le aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione

- le dune e le spiagge

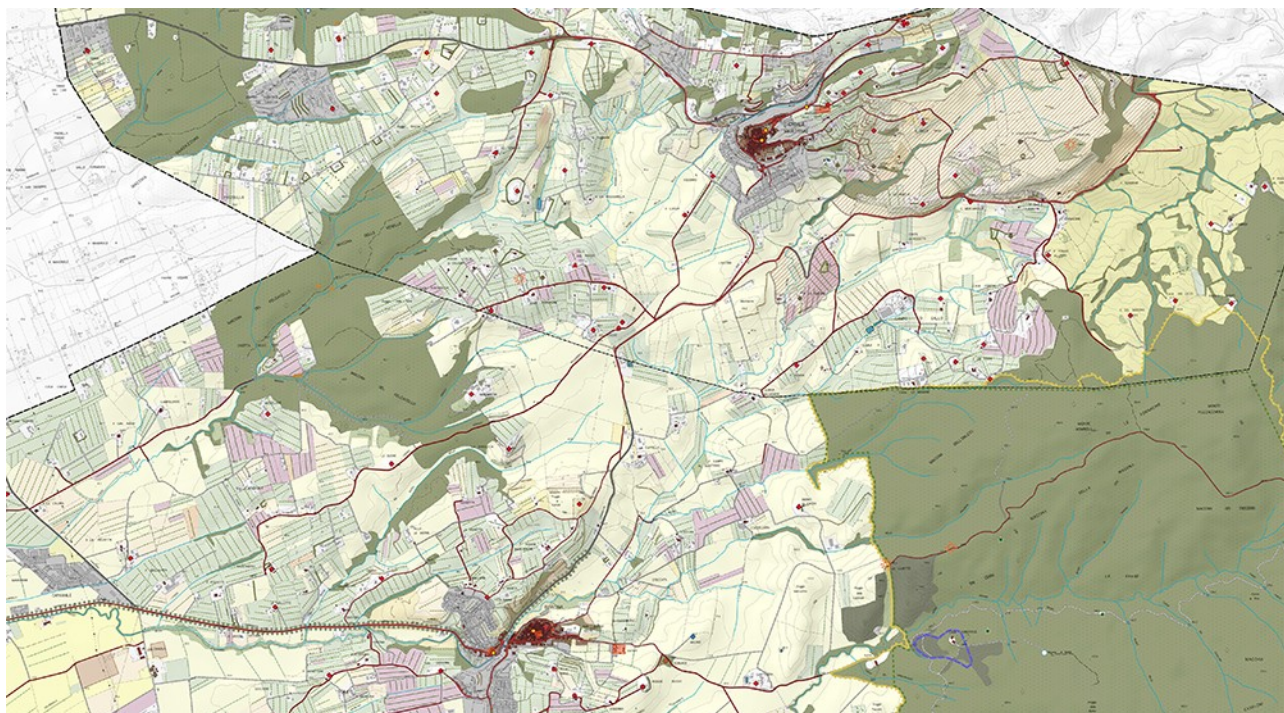
per la struttura insediativa sono stati individuati:

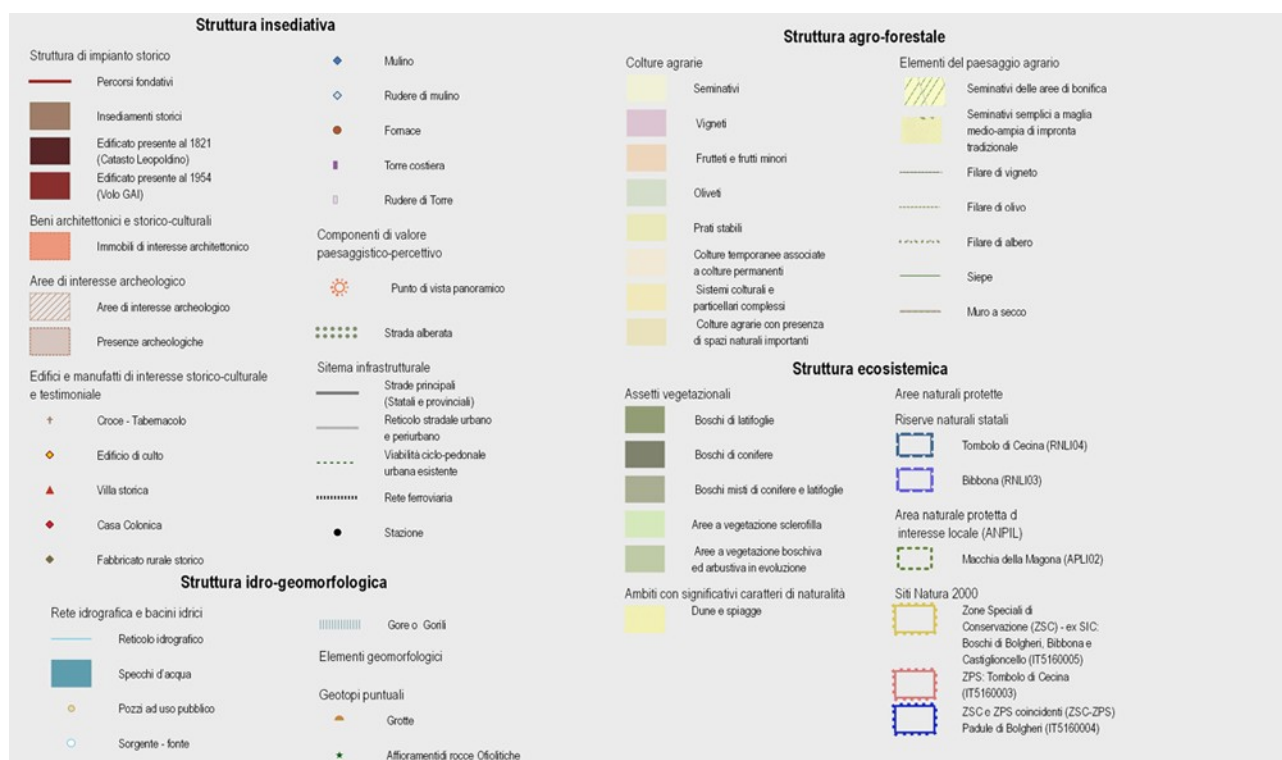
- gli elementi che costituiscono l'impianto storico degli insediamenti
- Beni architettonici e storico-culturali
- Aree di interesse archeologico
- il ricco patrimonio di edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale
- Componenti di valore paesaggistico-percettivo

per la struttura agro-forestale sono stati individuati:

- seminativi e i seminativi in area di bonifica
- vigneti
- frutteti
- oliveti e muri a secco
- sistemi culturali complessi o con presenza di spazi naturali importanti
- siepi

Inoltre il patrimonio territoriale comprende i beni culturali e paesaggistici, così come rappresentati dal PIT con valenza di piano paesaggistico, i quali costituiscono il Patrimonio Culturale del territorio e che, esprimendo caratteri di eccellenza, ne qualificano e rafforzano il profilo identitario.





Estratto della Tav.QP1- Statuto del territorio – Patrimonio Territoriale

2.1.4 Lo statuto del territorio: le Invarianti Strutturali

Le *Invarianti Strutturali* comprendono l'individuazione dei caratteri specifici delle strutture territoriali e delle componenti identitarie ritenute qualificative del Patrimonio Territoriale, definendo le regole e i principi che assicurano la tutela, la riproduzione e la persistenza degli elementi patrimoniali.

Partendo dalle tematiche ambientali, paesaggistiche e antropiche affrontate dal PIT-PPR, il P.S.I. ha recepito gli indirizzi del PIT-PPR, analizzandoli e declinandoli in base ai territori comunali, fin dalla costruzione del Quadro Conoscitivo. Sono state perciò redatte quattro tavole di Quadro Conoscitivo che recepiscono e integrano le quattro invarianti disciplinate dal PIT-PPR: le integrazioni sono state elaborate a seguito del passaggio di scala da uno strumento a carattere regionale, che considera il territorio diviso per Ambiti, ad uno strumento a livello (inter)comunale, che necessita di un dettaglio maggiore. Le aree e gli elementi individuati dal PIT-PPR sono stati quindi ripерimetrati e approfonditi in base allo stato di fatto dei luoghi e agli elementi predominanti dei territori comunali di Bibbona e Casale Marittimo. Sono state quindi redatte le seguenti tavole di Quadro Conoscitivo:

Tav.QC10.1 – Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici: la tavola ha recepito i sistemi morfogenetici del PIT-PPR individuando le seguenti classi:

- Costa
 - Costa a dune e cordoni – CDC
 - Depressioni retrodunali – DER
- Pianure e Fondovalle
 - Fondovalle – FON

Bacini di esondazione – BES

- Sistema morfogenetico di Margine

Margine inferiore – MARI

Margine (MAR)

- Collina dei bacini neo-quaternari

Collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti – CBAg

Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate – CBAt

- Collina

Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti – CBLr

Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri – CLVd

Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri – CLVr

Collina su terreni neogenici deformati – CND

Tav.QC10.2 – Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica: la tavola ha recepito la struttura biotica individuata dal PIT-PPR, approfondendo la relazione esistente tra l'area di collina e i fondovalle del Fiume Cecina e del Fiume Fine. Sono stati individuati i seguenti morfotipi ecosistemici:

- Rete degli ecosistemi forestali
 - a) Matrice forestali di connettività
 - b) Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
 - c) Corridoio ripariale
- Rete degli ecosistemi agropastorali
 - a) Nodo degli agroecosistemi
 - b) Matrice agroecosistemica collinare
 - c) Matrice agroecosistema di pianura
 - d) Agroecosistema frammentato attivo
 - e) Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
 - f) Agroecosistema intensivo
- Rete degli ecosistemi palustri e fluviali
 - a) Zone umide
 - b) Corridoio fluviale
- Ecosistemi costieri
 - a) Coste sabbiose prive di sistemi dunali
 - b) Coste sabbiose con sistemi dunalici integri o parzialmente alterati
- Elementi funzionali della rete ecologica
 - a) Area critica per processi di artificializzazione
 - b) Barriera infrastrutturale da mitigare
 - c) Corridoio ecologico costiero da riqualificare
 - d) Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

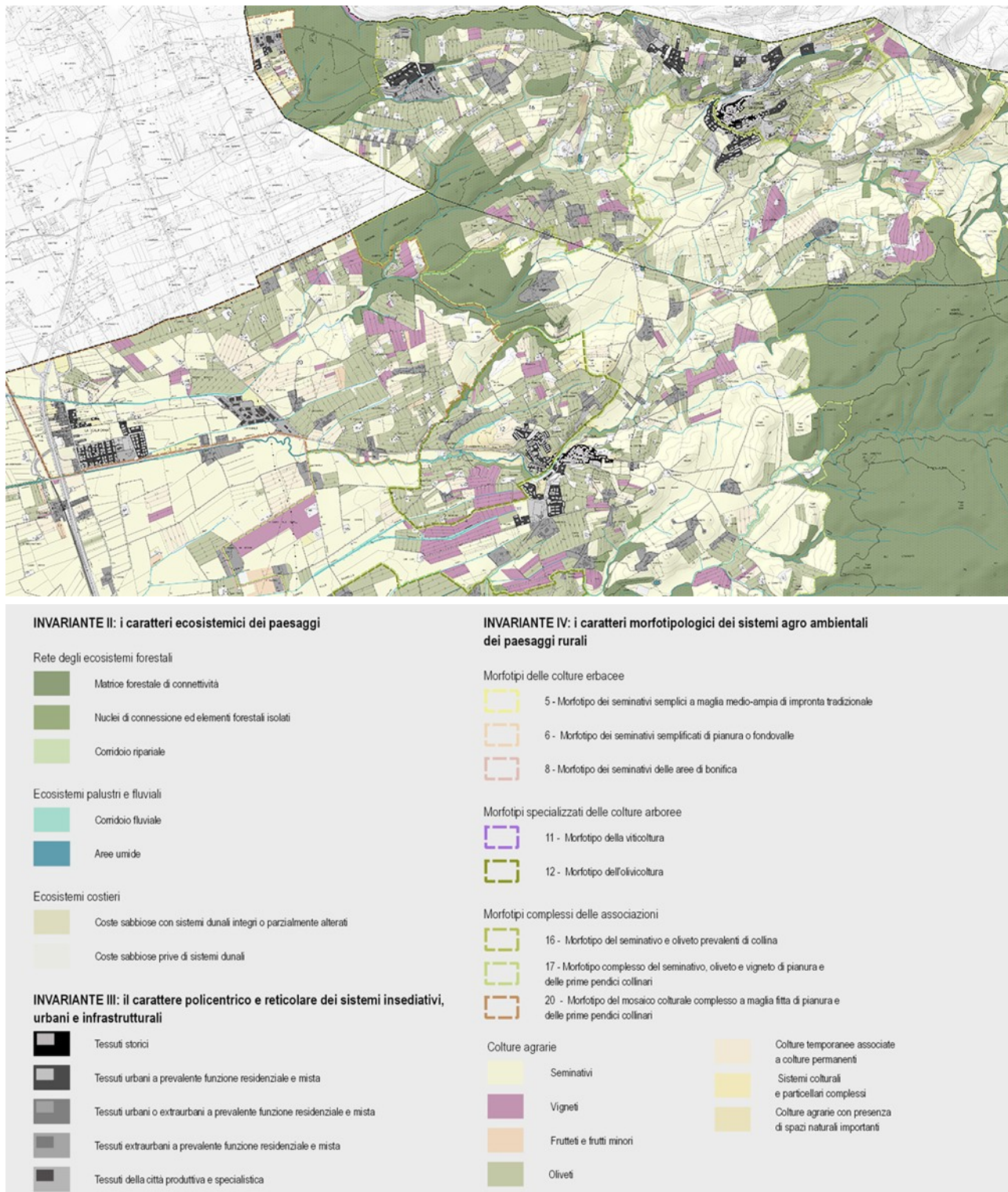
Tav.QC10.3 – Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi: la tavola ha recepito la struttura antropica del territorio evidenziata dal PIT-PPR, individuando i principali tessuti presenti, riportati di seguito:

- Insediamenti di impianto storico
TS Tessuto storico
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto
T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
T.R.5 Tessuto puntiforme
T.R.6 Tessuto a tipologie miste
T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
T.R.8 Tessuto lineare
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
T.R.10 Campagna abitata
T.R. 11 Campagna urbanizzata
- Tessuti della città produttiva e specialistica
T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
T.P.S.3 Insule specializzate
T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistiche-ricettive

Tav.QC10.4 – Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali: la tavola ha recepito la struttura agraria del territorio evidenziata dal PIT-PPR, individuando i principali elementi e i caratteri identitari che costituiscono ogni singolo morfotipo. I morfotipi rurali individuati all'interno dei territori comunali sono i seguenti:

- Morfotipo delle colture erbacee
5 – Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
6 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
8 – Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica
- Morfotipo delle colture arboree
11 – Morfotipo della viticoltura
12 – Morfotipo dell'olivocultura
- Morfotipi complessi delle associazioni colturali
16 – Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
17 – Morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari
20 – Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

Gli elementi predominanti ed emergenti dalle tavole di Quadro Conoscitivo sopra descritte, sono infine divenuti parte statutaria del P.S.I., riassunti e individuati come Invarianti Strutturali formanti il territorio intercomunale dei Colli Marittimi Pisani. Le Invarianti Strutturali sono state rappresentate nella Tav.QP02 – Statuto del territorio – Invarianti Strutturali.



Estratto della Tav.QP2- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali

2.1.5 Lo statuto del territorio: il Territorio Urbanizzato e gli ambiti turistici complessi

Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nel territorio comunale 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.

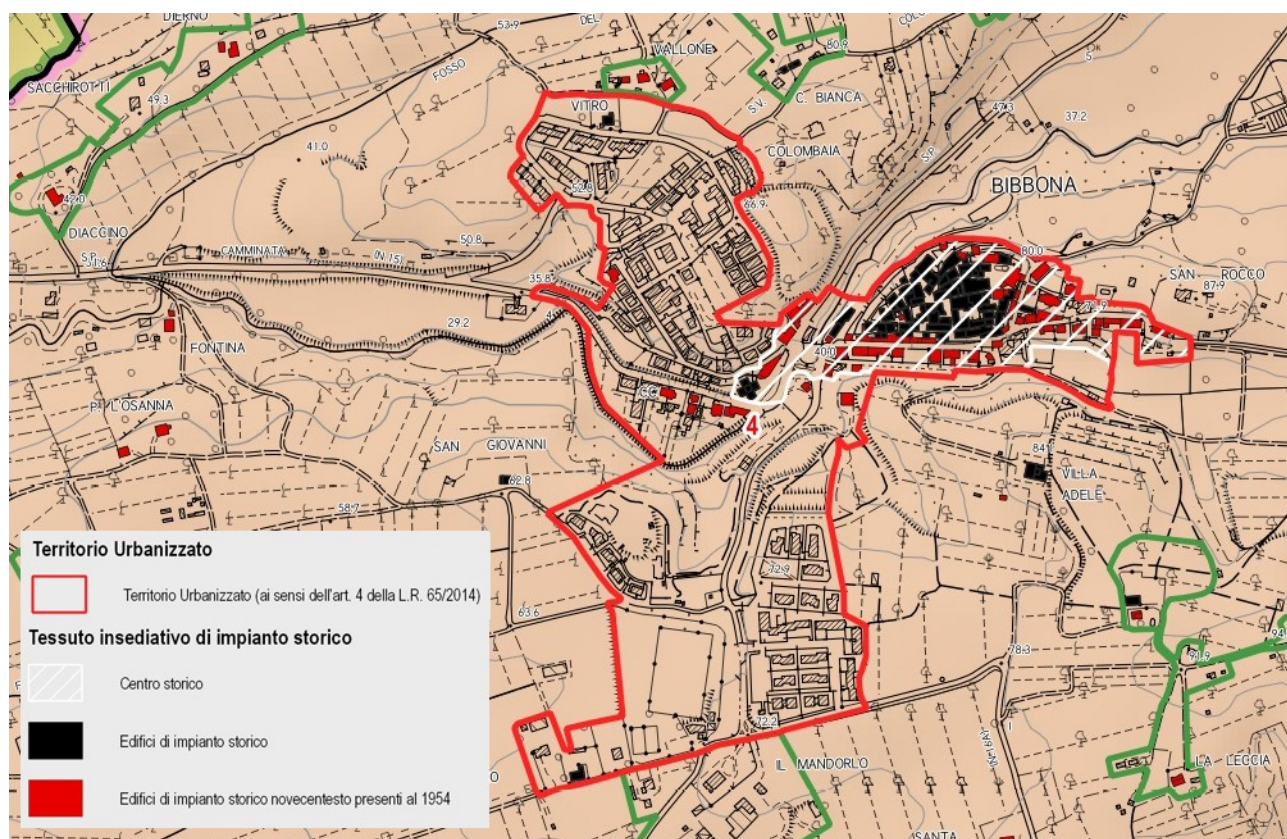
L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è iniziata dal recepimento delle indicazioni del comma 3 dell'art.4, congiuntamente alla disanima delle invarianti strutturali del PIT, ricadenti sul territorio intercomunale; in particolare è stata approfondita l'invariante 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 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.

All'interno del Territorio Urbanizzato sono compresi i 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 inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

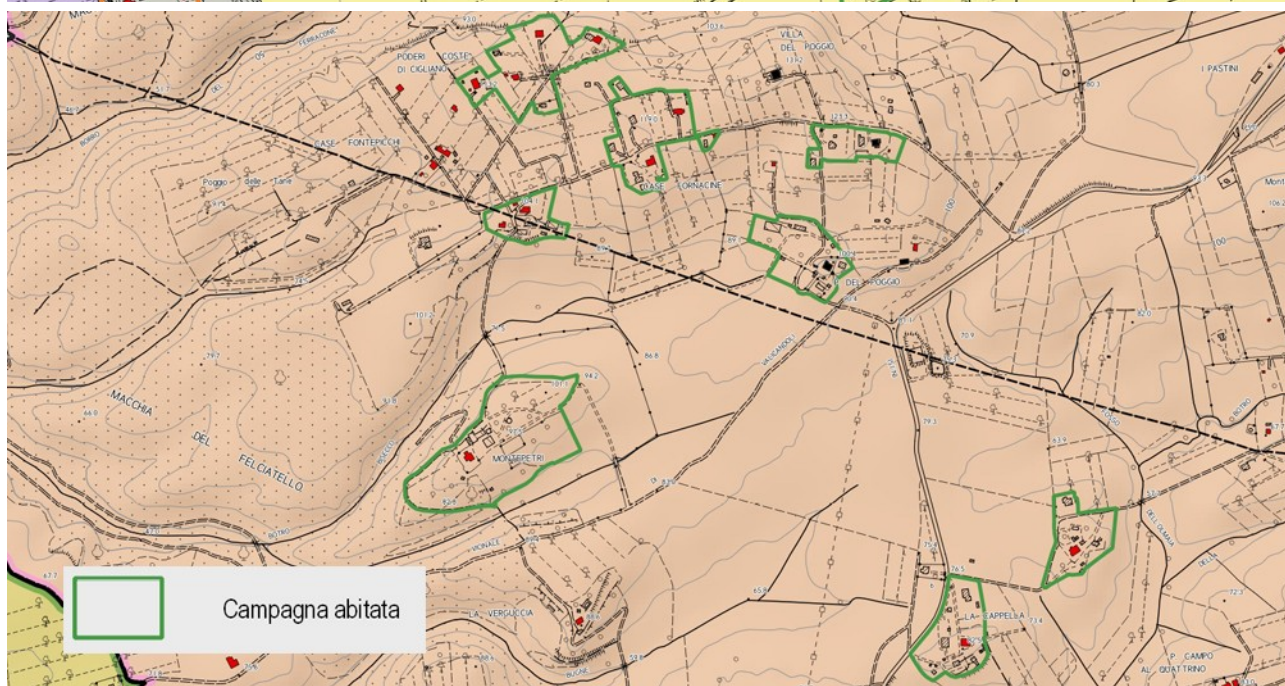
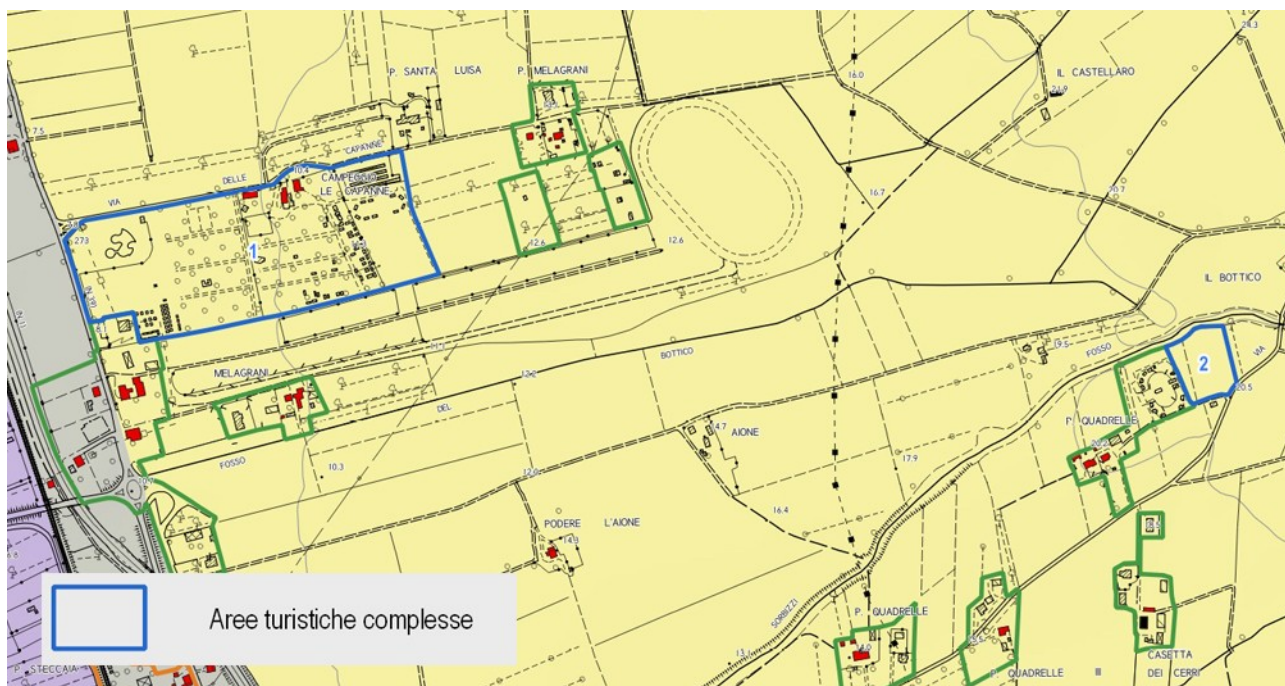


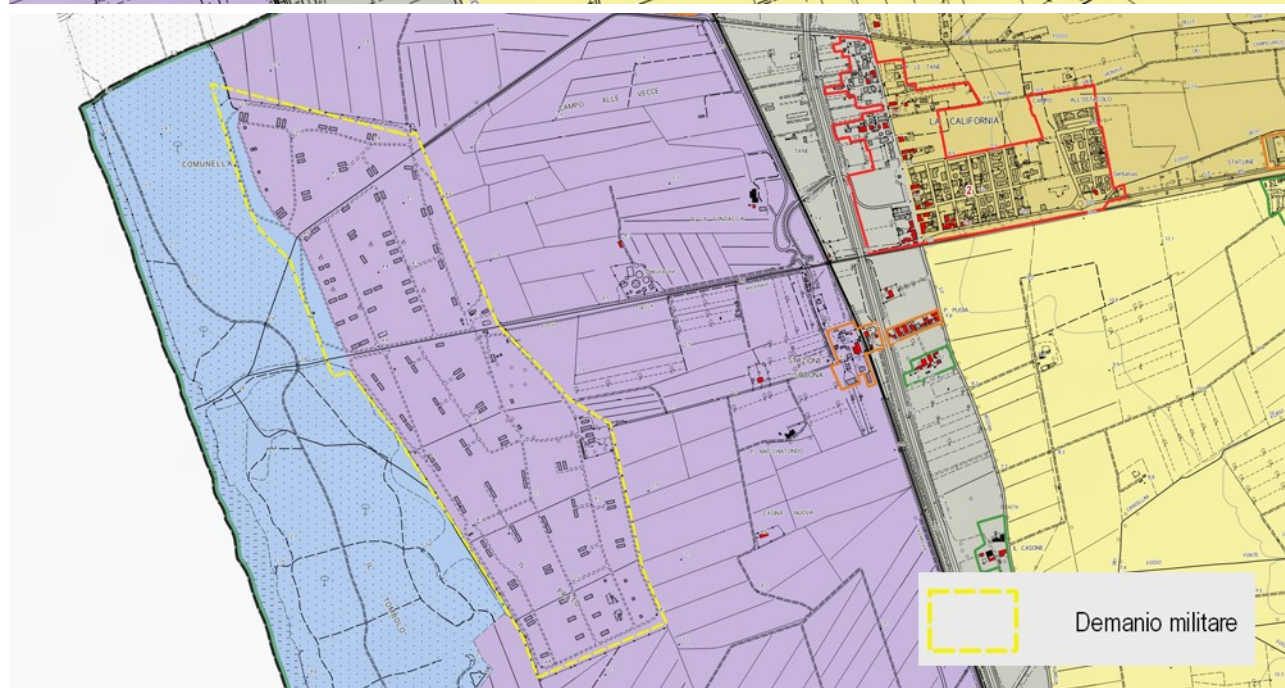
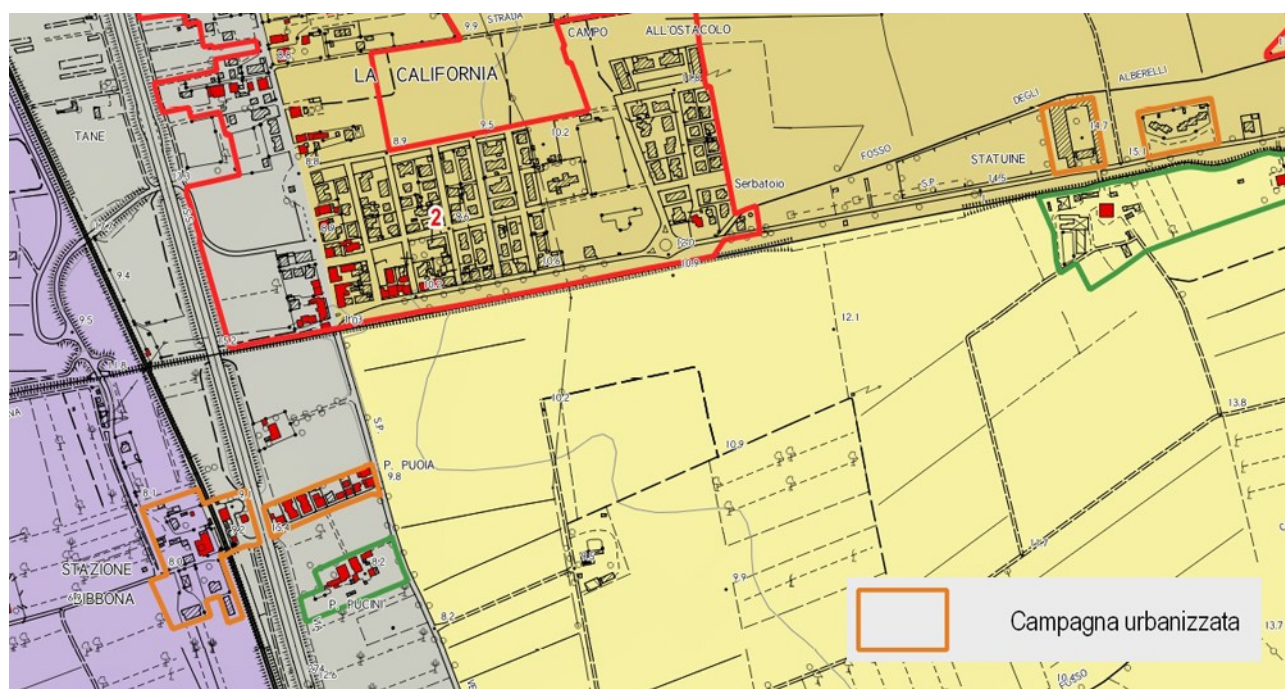
Estratto della Tav.QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali

Tutto ciò che ricade all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato come territorio rurale che, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 64 della LR 65/2014, è costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei e dagli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale.

Partendo dalla definizione sopra citata, all'interno del Territorio Rurale, sono state individuate le "ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato" (art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014), suddivise in:

- *Aree turistiche complesse* caratterizzate da insediamenti a carattere prevalentemente turistico-ricettivo come residence, campeggi, complessi alberghieri ecc..;
- *Campagna abitata* caratterizzata dai molteplici aggregati rurali riconducibili al Morfotipo Insediativo T.R. 10 delle Invarianti del PIT-PPR, i quali costituiscono il sistema della rete insediativa-rurale principale del territorio intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo;
- *Campagna urbanizzata* caratterizzata dai piccoli nuclei urbanizzati in territorio rurale riconducibili al Morfotipo Insediativo T.R. 11 delle Invarianti del PIT-PPR;
- *Demanio militare* corrispondente all'area militare situata a nord-ovest del territorio comunale di Bibbona.





Estratto della Tav.QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali

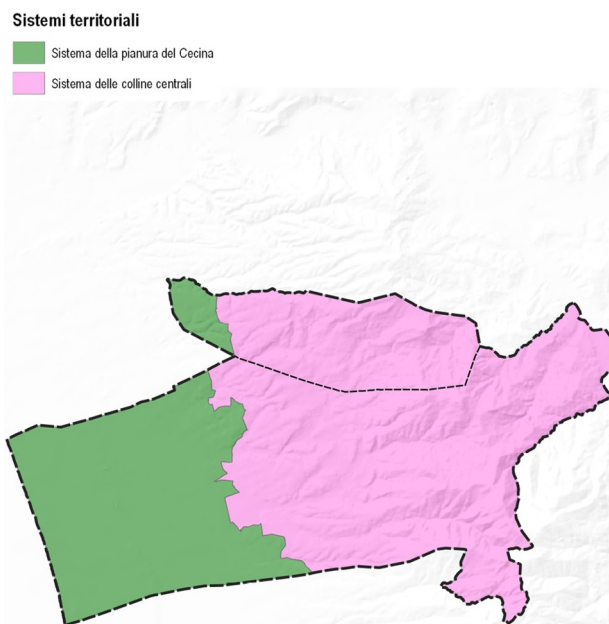
2.1.6 Lo statuto del territorio: i Sottosistemi Territoriali

Il P.S.I. si è posto l'obiettivo di recepire quegli elementi statutari del PTC di Livorno e di Pisa che allo stesso tempo non fossero in contrasto con la disciplina di PIT-PPR.

In particolare è stato assunto come riferimento per l'elaborazione del P.S.I., la suddivisione del territorio in Sistemi e Sottosistemi territoriali che articolano il territorio rurale, in riferimento all'art. 64 comma 4 della L.R. 65/2014, i quali costituiscono Statuto del Territorio come individuato alla Tav.QP03- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali.

Pertanto il PSI recepisce la suddivisione in Sistemi e Sottosistemi Territoriali dei due PTC, aggiornandola secondo le specifiche del territorio intercomunale le quali non tengono di conto dei confini amministrativi comunali e/o provinciali:

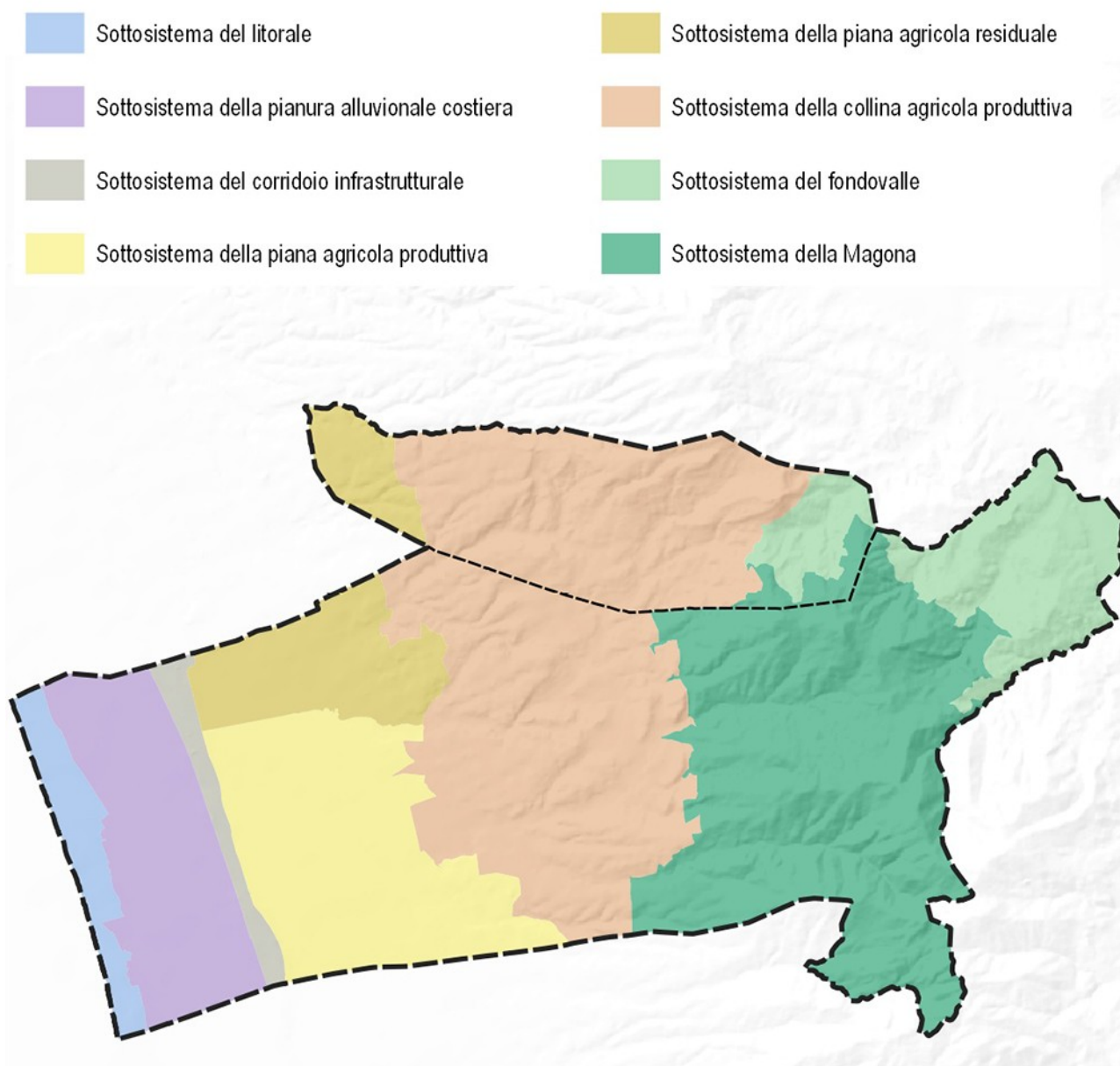
- *Sistema della pianura del Cecina*
 - Sottosistema del litorale
 - Sottosistema della pianura alluvionale costiera
 - Sottosistema del corridoio infrastrutturale
 - Sottosistema della piana agricola produttiva
 - Sottosistema della piana agricola residuale
- *Sistema delle colline centrali*
 - Sottosistema della collina agricola produttiva
 - Sottosistema del fondovalle
 - Sottosistema della Magona



In merito all'individuazione dei Sistemi Territoriali, il PSI approfondisce l'individuazione fatta dai PTC di Livorno e di Pisa, unificando la parte collinare in un unico Sistema Territoriale delle *colline centrali*, il quale presenta caratteristiche simili per entrambi i territori comunali, considerata anche la presenza della viabilità di collegamento collinare della *Camminata e Bolgherese*, che unisce i centri storici di Bolgheri, Bibbona e Casale Marittimo.

Per ogni Sottosistema Territoriale, il P.S.I. ha individuato specifici Indirizzi, che il P.O. dovrà perseguire nella disciplina delle trasformazioni ammissibili nel territorio rurale.

Sottosistemi territoriali



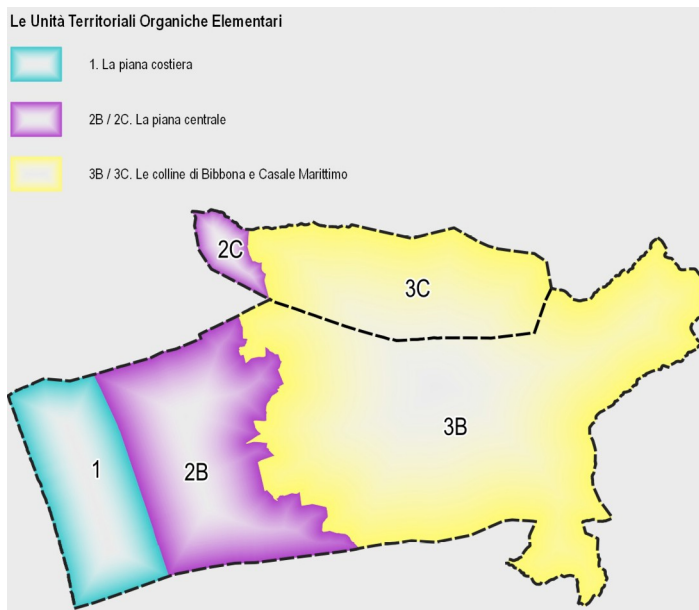
Estratto dalla Tav.QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali

2.1.7 Le Unità Territoriali Organiche Elementari

Dalla sintesi degli elementi statutari del territorio intercomunale, il PSI individua nove Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), in coerenza con i riferimenti statutari e ai sensi dell'art. 92 co. 4 della L.R. 65/2014. Le UTOE sono intese quali ambiti di programmazione per il perseguimento della strategia integrata dello sviluppo sostenibile, per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, per la distribuzione dei servizi e delle dotazioni estese al territorio intercomunale.

Il P.S.I. ha pertanto suddiviso il territorio intercomunale nelle seguenti **3 UTOE**:

- **UTOE 1 – La piana costiera**, costituita dalla pianura alluvionale costiera che comprende la parte dell'arenile, della duna e della pineta, nonché la pianura che si estende fino alla linea ferroviaria tirrenica, caratterizzata da un paesaggio piatto a colture estensive e poco segnato da edifici nella parte agricola. Storicamente era interessata da ampie aree alluvionali delle quali poche tracce residuano verso il margine di contatto con la pineta litoranea.



- **UTOE 2 – La piana centrale**, costituita dal territorio prevalentemente a carattere agricolo produttivo, che si estende fino alla prima collina di Bibbona e di Casale Marittimo. L'UTOE è suddivisa in **2B**, per la parte interessante il territorio comunale di Bibbona, e **2C**, per la parte interessante il territorio comunale di Casale Marittimo;
- **UTOE 3 – Le Colline di Bibbona e Casale Marittimo**, comprende l'ambito pedecollinare e collinare a prevalenza di colture arborate terrazzate e vitivinicole caratterizzanti i paesaggi dei centri storici di Bibbona e Casale Marittimo collegati dalla viabilità di interesse sovracomunale S.P.19 -strada della camminata, la quale attraversa longitudinalmente la porzione est del territorio intercomunale. L'UTOE è suddivisa in **3B**, per la parte interessante il territorio comunale di Bibbona, e **3C**, per la parte interessante il territorio comunale di Casale Marittimo.

2.1.8 Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale

In conformità alle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014, il dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato, oltre alle previsioni esterne a detto perimetro concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo oggetto di Conferenza di copianificazione, indicate dal PSI, sarà attuato presumibilmente in ambito temporale ventennale con diversi PO; il dimensionamento è verificato nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse, delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale.

Il criterio con cui è stato elaborato il dimensionamento, espresso in metri quadrati di Superficie Edificabile (SE), è da riferirsi all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R ed in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017 e le categorie funzionali assunte ai sensi dell'art.6 sono le seguenti:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;

- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi

Il P.S.I. stabilisce per ogni UTOE, il dimensionamento massimo ammissibile degli interventi, il dimensionamento degli abitanti insediabili e il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68. Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale **40 mq di SE ad abitante insediabile**. Inoltre, in conformità alle indicazioni del PTC, fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a **18 mq/abitante**.

Per il dimensionamento dei Posti Letto del turistico ricettivo, il Piano Strutturale Intercomunale, ha individuato il valore di **40 mq di SE per posto letto** in struttura turistico ricettiva.

Il P.S.I. inoltre ammette che in fase di redazione del P.O. possa essere trasferito parte delle quote dimensionali tra UTOE appartenenti allo stesso Comune, purché la scelta sia adeguatamente motivata.

Infine si specifica che la quota di dimensionamento ammessa per le Previsioni esterne al perimetro del TU *non subordinate a conferenza di copianificazione* è destinata esclusivamente all'ampliamento delle Aree turistiche complesse, demandando al Piano Operativo di attuare tale strategia a seguito di approfondimenti specifici in merito ai comparti turistici.

Il dimensionamento del P.S.I. è stato riportato nel Doc. **QP02 – Allegato A alla Disciplina di Piano-Dimensionamento**, di cui si riporta di seguito un estratto in riferimento al dimensionamento complessivo del territorio comunale di Bibbona.

Totale Territorio comunale Bibbona	Superficie Territoriale	Abitanti (al 21.01.2020*)
	65,48 kmq	3.215

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Bibbona

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Bibbona – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	21.200	12.500	33.700	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	3.700	0	3.700	24.200	0	24.200	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	4.400	0	4.400	4.000	0	4.000	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	14.000	0	14.000	46.100	0	46.100	750**
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	4.400	0	4.400	1.000	0	1.000	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	47.700	12.500	60.200	75.300	0	75.300	750

** *Superficie Edificabile* per l'ampliamento delle attrezzature turistico-ricettive individuate ai sensi dell'art. 64, c.1, lett.d della L.R. 65/2014

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Bibbona

Territorio comunale	Abitanti del P.S.	
	Esistenti	Progetto
Bibbona		
Territorio Urbanizzato	2.742	842
Territorio aperto	473	0
Totale	3.215	842
	4.057	

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche per il Comune di Bibbona – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante]

Territorio comunale Bibbona	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	67.219	118.625	7.153	36.423

Territorio comunale Bibbona	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (9,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	8.039	28.935	14.469	6.400
Ab. progetto	2.104	7.578	3.788	1.684
Totale	10.143	36.513	18.257	8.084

2.1.9 La localizzazione delle trasformazioni all'esterno del Territorio Urbanizzato e la Conferenza di Copianificazione

In fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale, è stata richiesta l'attivazione della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art 25 della L.R. 65/2014, in merito ad alcune strategie che il PSI ha perseguito al di fuori del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. La conferenza si è espressa positivamente sulle questioni presentate, salvo alcune eccezioni, con verbale del 22.11.2019, del 17.12.2019 e del 22.04.2022.

Le strategie oggetto di Conferenza di Copianificazione sono state graficamente rappresentate nella Tav.QP05 - Strategie – La Conferenza di Copianificazione. Per alcune di queste previsioni la Conferenza ha individuato specifiche prescrizioni da perseguire in fase di redazione del Piano Operativo, riportate nella Disciplina di Piano.

Si riporta di seguito le strategie relative al territorio comunale di Bibbona.

A.01) Ampliamento della zona produttiva del Mannaione Area di Campolungo

Superficie territoriale: 17.400 mq.

Nuova edificazione: SE = 12.000 mq (produttivo)

Nuova edificazione: SE = 2.000 mq (commerciale al dettaglio)

destinazione d'uso: Produttivo, commerciale al dettaglio

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014 con specifica Scheda Norma

A.02) Ampliamento della zona produttiva del Mannaione Area del Capannile

Superficie territoriale: 71.400 mq.

Nuova edificazione: SE = 12.000 mq (produttivo)

Nuova edificazione: SE = 2.000 mq (commerciale al dettaglio)

destinazione d'uso: Produttivo, commerciale al dettaglio

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014 con specifica Scheda Norma

A.04) Nuova struttura a destinazione ricettiva "Parco acquatico" in loc. Marina di Bibbona

Superficie territoriale: 52.600 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.100 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettiva

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4. Dovrà inoltre essere garantita una adeguata dotazione di aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone e, in particolare, ampie fasce tampone con finalità di filtro delle emissioni sonore e dell'inquinamento luminoso. Al fine di irrigare tali aree verdi dovranno essere privilegiati sistemi di riutilizzo/riciclo dell'acqua per non aggravare le falde con il prelievo dell'acqua.

A.05) Nuova struttura a destinazione ricettiva "Area Multifunzionale" in loc. Marina di Bibbona

Superficie territoriale: 205.930 mq.

Nuova edificazione: SE = 12.000 mq, di cui 4.000 mq per RTA-Albergo e 8.000 mq per servizi annessi

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR. Dovrà inoltre essere garantita una adeguata dotazione di aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone.

A.08) Area golf

Superficie territoriale: 775.900 mq.

Nuova edificazione: SE = 17.500 mq di cui 12.500 mq. per RTA-Albergo e 5.000 mq. per servizi annessi

destinazione d'uso: Turistico Ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR

A.09) Nuova attrezzatura turistico-ricettiva "Le Bugne"

Superficie territoriale: 65.820mq.

Nuova edificazione: SE = 7.500 mq

H. max: 2 piani fuori terra

destinazione d'uso: Turistico Ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con gli obiettivi, direttive e prescrizioni all'art.12 (Territori coperti da foreste e boschi) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR.

A.10) Nuova attrezzatura turistico-ricettiva "Aione"

Superficie territoriale: 40.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 6.000 mq

H. max: 2 piani fuori terra

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 10, 11 e 12; e dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.2 e 2.3. Inoltre dovrà essere garantita la Coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) e art.12 (Territori coperti da foreste e boschi) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR.

A.11) Nuovo intervento a destinazione turistico-ricettivo "Fattoria Suvereto"

Superficie territoriale: 350.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 2.500 mq i cui 2.000 mq. per RTA-Albergo e 500 mq. per servizi annessi

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014. La SE indicata è vincolata alla realizzazione di un intervento di alta qualità edilizia (cat.5 stelle), limitando il numero di nuovi fabbricati (max.5) , garantendo un corretto inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie. Qualora l'intervento dovesse essere di livello e categoria inferiore la SE dovrà essere opportunamente ridotta.

A.12) Nuova area a servizi in località Marina di Bibbona

Superficie territoriale: 3.700 mq

Nuova edificazione: SE = 1000 mq

H. max: 2 piani fuori terra

destinazione d'uso: Servizi collettivi

A.13) Nuovo impianto sportivo in località La California

Superficie territoriale: 19.316 mq.

Nuova edificazione: SE = 2.500 mq

destinazione d'uso: Attrezzature e servizi di interesse pubblico (impianto sportivo)

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà predisporre una specifica scheda norma che dettagli le modalità di attuazione degli interventi, le altezze massime consentite e la coerenza con il PIT-PPR.

A.16) Area a verde pubblico attrezzato in località Marina di Bibbona

Superficie territoriale: 5.765 mq.

destinazione d'uso: verde pubblico attrezzato

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà dimostrare la coerenza con il PIT-PPR con specifico riferimento alla scheda 4. Litorale sabbioso di Cecina e con le prescrizioni del D.M. 30/04/1965 G.U.261 (prescrizioni 2.c.1, 2.c.3, 2.c.5, 3.c.1).

A.17) Nuova area a parcheggio pubblico in località Marina di Bibbona

Superficie territoriale: 16.290 mq.

destinazione d'uso: parcheggio pubblico

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano operativo dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR. Inoltre l'intervento dovrà evitare l'utilizzo di fonti luminose e l'impermeabilizzazione dei terreni, prevedendo una adeguata dotazione di aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone.

A.18) Nuova area a parcheggio pubblico a Bibbona (centro storico)

Superficie territoriale: 11.456 mq.

destinazione d'uso: parcheggio pubblico

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano operativo dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina oltre alla coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.12 (Territori coperti da foreste e boschi) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR

A.20) Parcheggio associato ad attività turistiche esistenti in località Marina di Bibbona

Superficie territoriale: 43.783 mq.

destinazione d'uso: parcheggio privato

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano operativo dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR.

A.26) Nuova area per deposito e lavorazione di inerti (loc. Mannaione)

Superficie territoriale: 124.442 mq.

Nuova edificazione: SE = 200 mq

destinazione d'uso: Produttivo (area deposito e lavorazione inerti)

Indicazioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali di seguito riportate. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il centro storico del capoluogo e il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area. La nuova edificazione dovrà essere posta preferibilmente in continuità con il tessuto produttivo così da compattarlo, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale. Dovrà essere tutelato e mantenuto le sistemazioni idrauliche-agrarie e il fitto reticolo di drenaggio risultato delle bonifiche idrauliche storiche, per la

conservazione in efficacia di un sistema consolidato di controllo degli acquiferi. Dovrà essere tutelata la vegetazione lineare di margine con siepi e canneti, e i filari alberati eventualmente presenti. Il PO dovrà inoltre indirizzare l'attuazione dell'intervento all'utilizzo di tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili che consentano una corretta regimazione delle acque superficiali, in particolar modo per quanto riguarda le pavimentazioni le quali dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali: Collocare per quanto possibile le nuove volumetrie in continuità con l'area produttiva esistente. Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante. Inserire fasce alberate al fine di mitigare ed inserire dal punto di vista paesaggistico l'intervento nel contesto.

B.1) Nuova viabilità riservata ai pedoni ed ai mezzi di soccorso in località Marina di Bibbona

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà garantire che l'intervento sia coerente con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 7, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con:

-la Disciplina del D.M. 30/04/1965 G.U.261 (prescrizioni 2.c.1, 2.c.2, 2.c.3, 2.c.4, 2.c.5, 3.c.1, 3.c.3, 3.c.4, 3.c.9)

-la Disciplina dei sistemi costieri n.4 Litorale sabbioso di Cecina (prescrizioni 3.3-lett.a), b), g), l).

- gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) e art.12 (Territori coperti da foreste e boschi) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR

Il tracciato viario dovrà avere uno sviluppo massimo di 150 metri da misurarsi a partire dal parcheggio esistente e dovrà essere realizzato prevedendo esclusivamente una riprofilatura del percorso esistente, evitando alterazioni morfologiche, e impiegando un fondo permeabile ed una larghezza massima di metri 2,50.

B.2) Nuova viabilità in località La California

B.3) Nuova viabilità centro storico di Bibbona

B.4) Nuova viabilità in località Marina di Bibbona

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà garantire che l'intervento sia coerente con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9, 10, 11 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1.,2.3, 2.4.

B.6) Nuova tratto di viabilità ciclabile in località Marina di Bibbona

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano operativo dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9, 10, 11 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.3 e 2.4. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) e art.12 (Territori coperti da Foreste e da boschi) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR.

B.8) Nuova viabilità carrabile (S.P. della Camminata)

Indicazioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali di seguito riportate. Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno

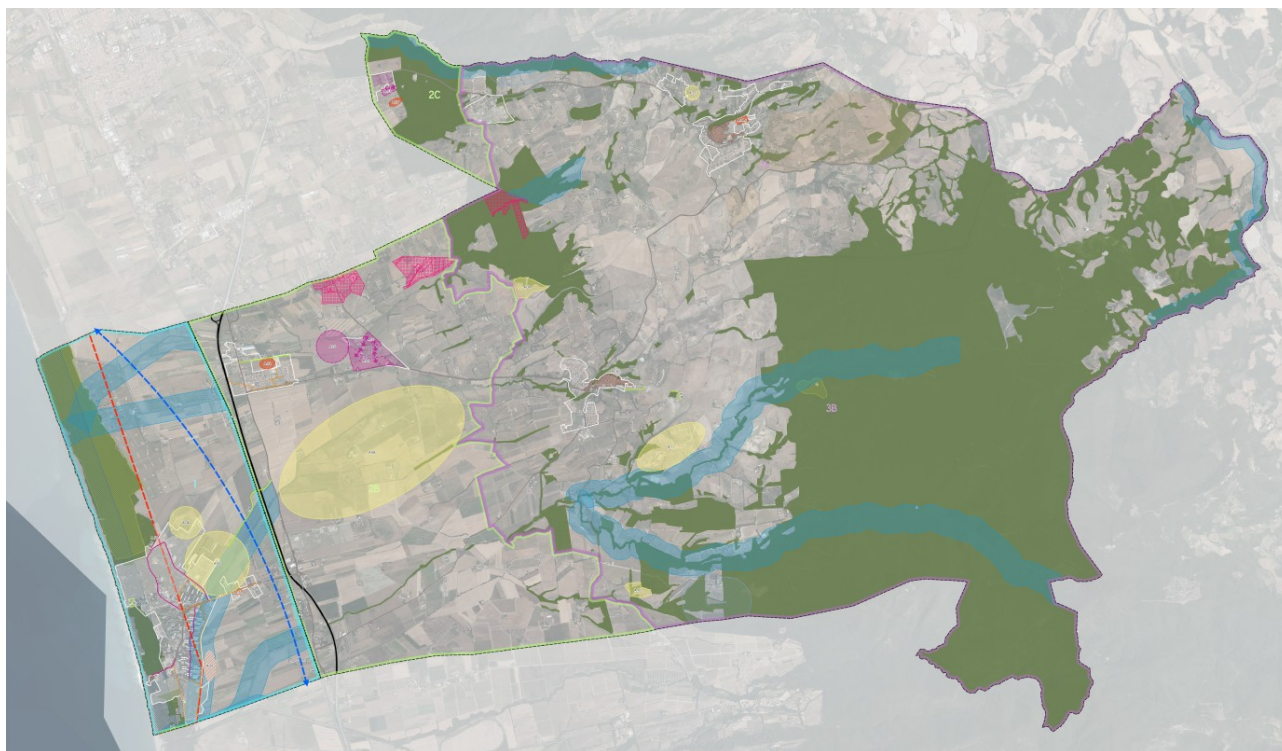
inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. Dovrà essere realizzato con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità del suolo. Dovranno essere inserite apposite fasce verdi per l'inserimento della nuova previsione nel contesto. Dovranno inoltre essere mantenute le caratteristiche morfotipologiche e materiche, coerenti al tracciato viario esistente a cui si connette.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali: Dovranno essere inseriti sistemi vegetazionali autoctoni con il paesaggio circostante. Dovrà essere ridotto al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando per quanto possibile materiali ecocompatibili e tecnico di ingegneria ambientale. Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Direttrice Ciclovia tirrenica

Indicazioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali di seguito riportate. Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il centro storico del capoluogo e il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati. Dovrà essere realizzato con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità del suolo. Dovranno essere inserite apposite fasce verdi per l'inserimento della nuova previsione nel contesto

Mitigazioni e adeguamenti ambientali: Dovranno essere inseriti sistemi vegetazionali autoctoni con il paesaggio circostante. Dovrà essere ridotto al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando per quanto possibile materiali ecocompatibili e tecnico di ingegneria ambientale. Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.



Estratto della Tav.QP05 - Strategie – La Conferenza di Copianificazione

Infine si specifica che la Conferenza di Copianificazione, nel verbale del 22.11.2019 non ha ritenuto conforme ai sensi dell'art.25, c.5 della L.R. 65/2014 l'area *sgambatura cani in località Marina di Bibbona*, mentre ha ritenuto non oggetto della Conferenza di Copianificazione (e quindi attuabile senza il consenso della conferenza) l'*Ampliamento del complesso turistico-ricettivo "Le Capanne" nel Comune di Bibbona* poiché ampliamento di struttura esistente (art. 25, c.2 lett.c) L.R. 65/2014), e l'*Ampliamento della strada esistente in loc. Poligono di Tiro "Le Casermette" nel Comune di Bibbona* poiché ampliamento di opere pubbliche esistenti (art. 25, c.2 lett.d) L.R. 65/2014).

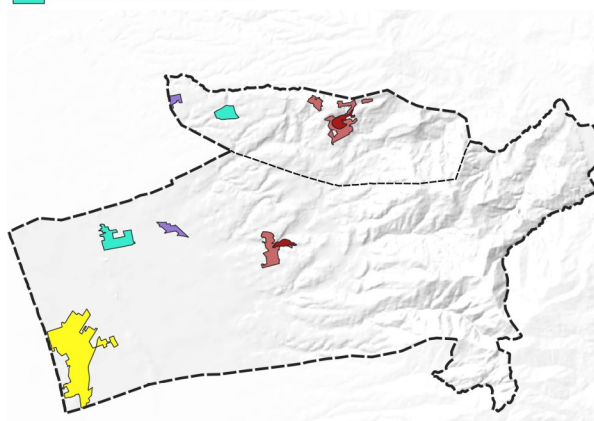
2.1.10 Le strategie comunali nel sistema insediativo e delle infrastrutture

Il sistema degli insediamenti del territorio intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo è costituito da una rete di centri e nuclei collinari e di pianura, che sono articolati in complesse relazioni territoriali basate sui rapporti tra le colline, la pianura coltivata, la viabilità costiera di attraversamento territoriale e la viabilità di collegamento di crinale, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica.

A seguito dell'analisi approfondita redatta nel Quadro Conoscitivo, il PSI ha riconosciuto quale struttura

Territorio Urbanizzato (art.4, L.R. 65/2014)

- | | |
|--|---|
| ■ Centro storico | ■ Insediamento a prevalente destinazione produttiva |
| ■ Centro capoluogo | ■ Insediamento abitato a destinazione prevalentemente turistica |
| ■ Insediamento abitato di recente formazione | |



portante del Sistema Insediativo intercomunale la rete di insediamenti costituiti dal Territorio Urbanizzato e dalle ulteriori aree in territorio rurale che non ospitano funzioni agricole, di cui fanno parte le *Aree turistiche complesse, la Campagna abitata, la Campagna Urbanizzata e il Demanio Militare*. Il Sistema Insediativo è stato suddiviso in tre *macrosistemi* riferiti alla Costa, alla Piana e alla Collina, in coerenza con i Sistemi e Sottosistemi Territoriali individuati nella parte statutaria del P.S.I..

Pertanto nella **costa** sono riconoscibili i seguenti *insediamenti*:

- nel territorio comunale di Bibbona: l'insediamento abitato a destinazione prevalentemente turistica di Marina di Bibbona, oltre alla Campagna abitata, la Campagna urbanizzata e all'area del Demanio Militare;

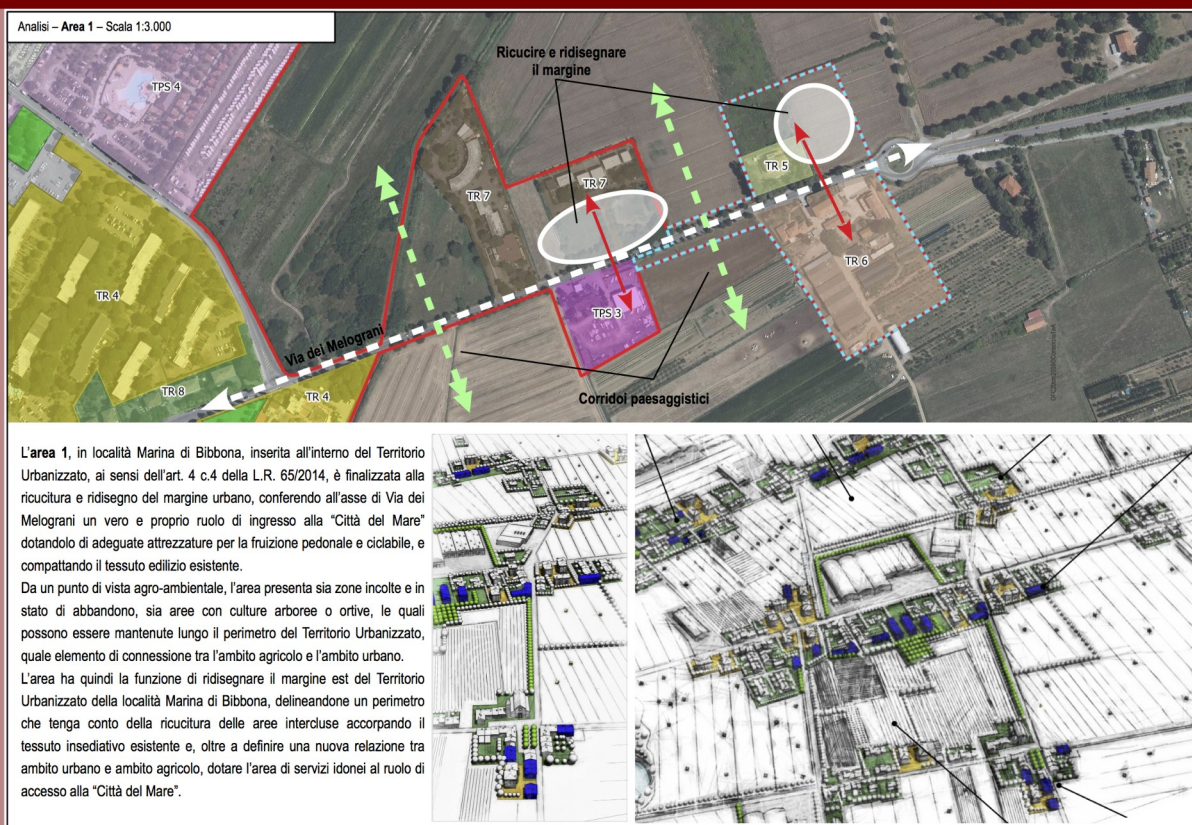
Per la località Marina di Bibbona, il P.S.I. prevede la strategia di indirizzo per il PO volta a qualificare la porta di accesso alla "**Città del mare**", definita tra Via dei Melograni Est e Via dei Cipressi, appositamente individuata nella Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari, che nel Doc.QP02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche, in modo da dotare l'ingresso al sistema insediativo turistico di una propria dignità con connotazione urbana, coniugando allo stesso tempo la salvaguardia dei varchi territoriali verso la piana costiera con la qualificazione dell'area con dotazioni urbane pubbliche e private.



Estratto della Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari

loc. Marina di Bibbona

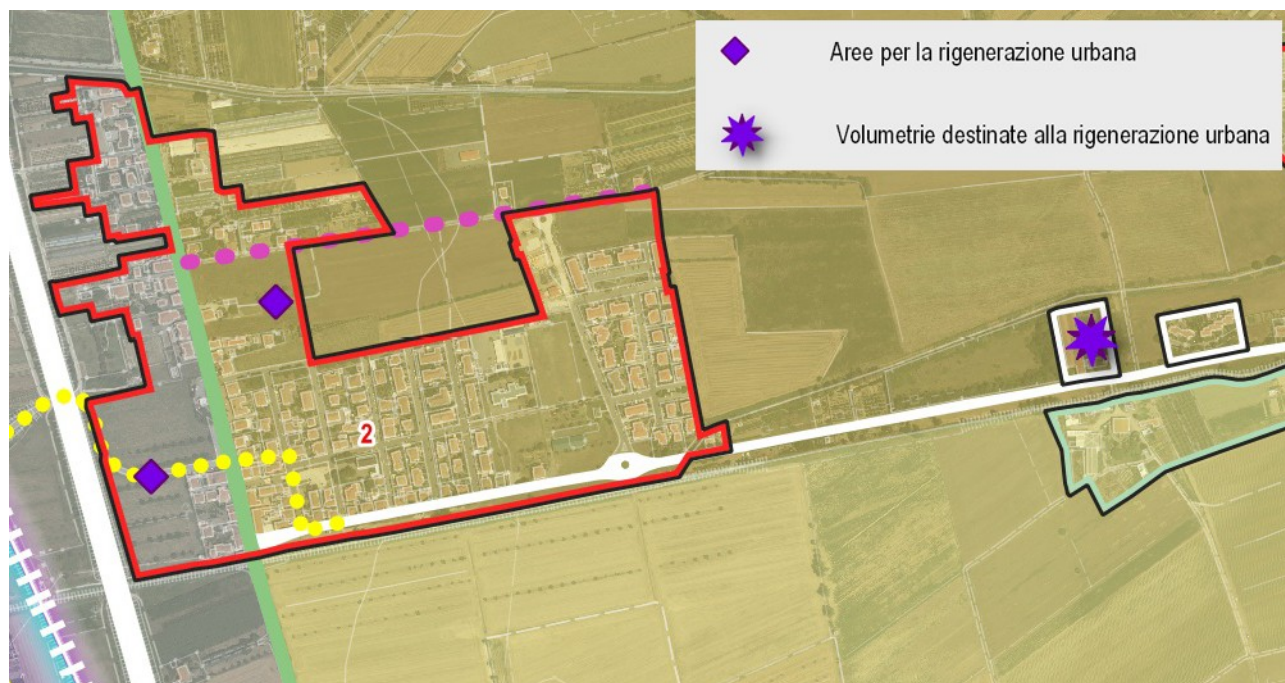
Bi – 01.3



Estratto del Doc.QP02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del T.U. e delle Aree turistiche complesse

Invece gli insediamenti della piana nel territorio comunale di Bibbona: l'insediamento abitato di recente formazione de La California, l'insediamento a prevalente destinazione produttiva di Mannaione, le Aree turistiche complesse Campeggio Le Capanne e Villaggio Nonna Stella, oltre alla Campagna abitata e alla Campagna Urbanizzata.

Per gli insediamenti della *Piana*, il PSI individua una apposito indirizzo strategico per il P.O. volto alla *riqualificazione e rigenerazione urbana* di volumetrie con caratteristiche di degrado e/o incongrui rispetto al contesto in cui sono inseriti. Nello specifico il PSI individua i fabbricati posti lungo Via della Camminata (ex-ISAC) i quali potranno essere demoliti con recupero delle volumetrie finalizzate sia al consolidamento della campagna abitata, sia verso il sistema abitato de La California in apposite aree individuate nella Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari, e nel Doc.QP02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche.

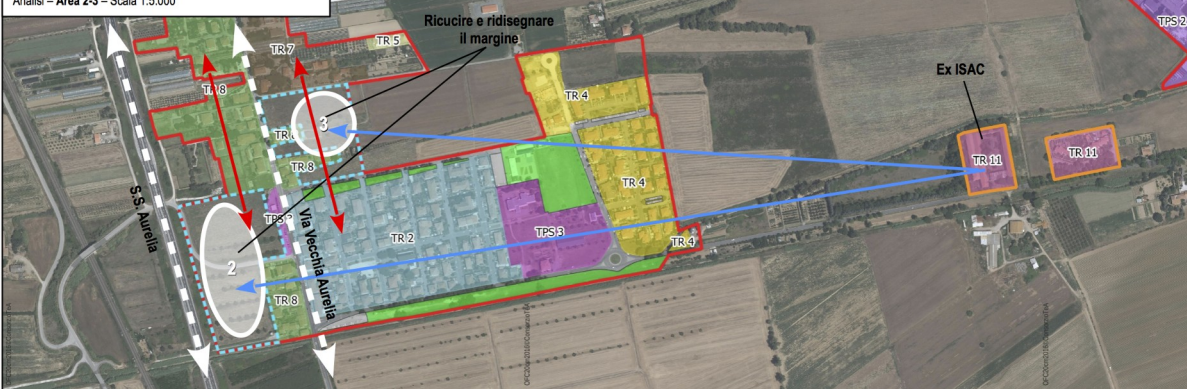


Estratto della *Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari*

loc. La California

Bi – 02.3

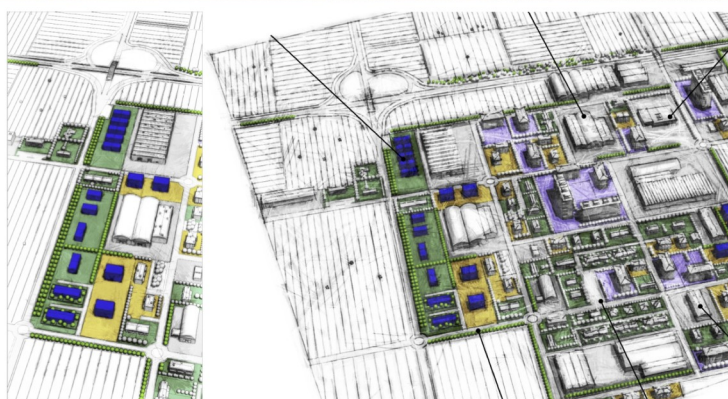
Analisi – Area 2-3 – Scala 1:5.000



L'area 2 e 3, in località La California, inserite all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, sono finalizzate alla ricucitura e ridisegno del margine urbano, attraverso interventi di rigenerazione urbana. A tal fine le due aree sono destinate ad accogliere la volumetria derivante dal recupero della volumetria Ex ISAC, nei pressi della località La California. Gli interventi consentiranno inoltre di ricucire e completare il tessuto edilizio sviluppatosi lungo la viabilità e in parte intercluso tra la S.S. Aurelia e Via Vecchia Aurelia.

Da un punto di vista agro-ambientale, le due aree presentano sia zone incolte e in stato di abbandono, sia aree con culture arboree o ortive di non rilevante valore, in quanto aree residuali agricole poste lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato; tali colture potranno essere in parte mantenute quali elementi di connessione tra l'ambito agricolo e l'ambito urbano.

Al fine di garantire una corretta ed idonea pianificazione delle aree, il Territorio Urbanizzato in queste specifiche Area 2 e 3 oggetto di analisi, potrà essere variato in funzione del progetto organico complessivo, mantenendo comunque la destinazione per Rigenerazione Urbana (art.4, c.4 della L.R. 65/2014).

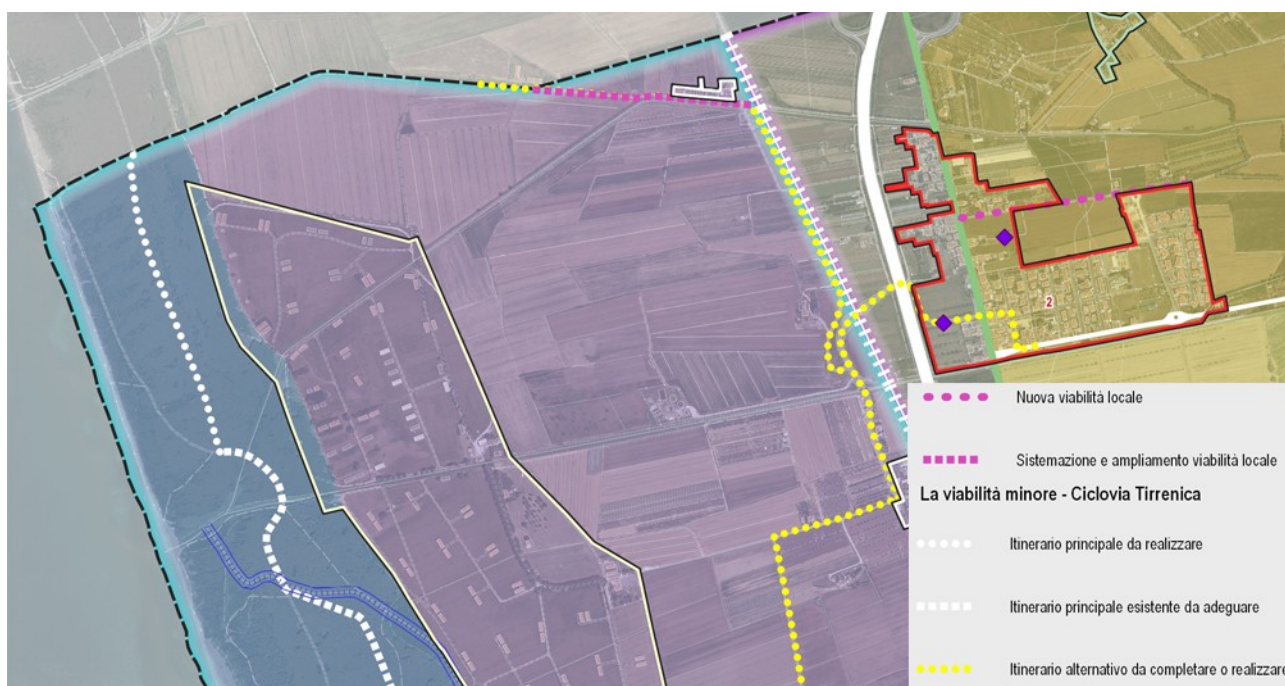


Estratto del *Doc.QP02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del T.U. e delle Aree turistiche complesse*

Infine negli *insediamenti* di **collina** nel territorio comunale di **Bibbona** è riconoscibile il Capoluogo comprensivo di insediamento storico e relativi aggregati di Bibbona, oltre alla campagna abitata.

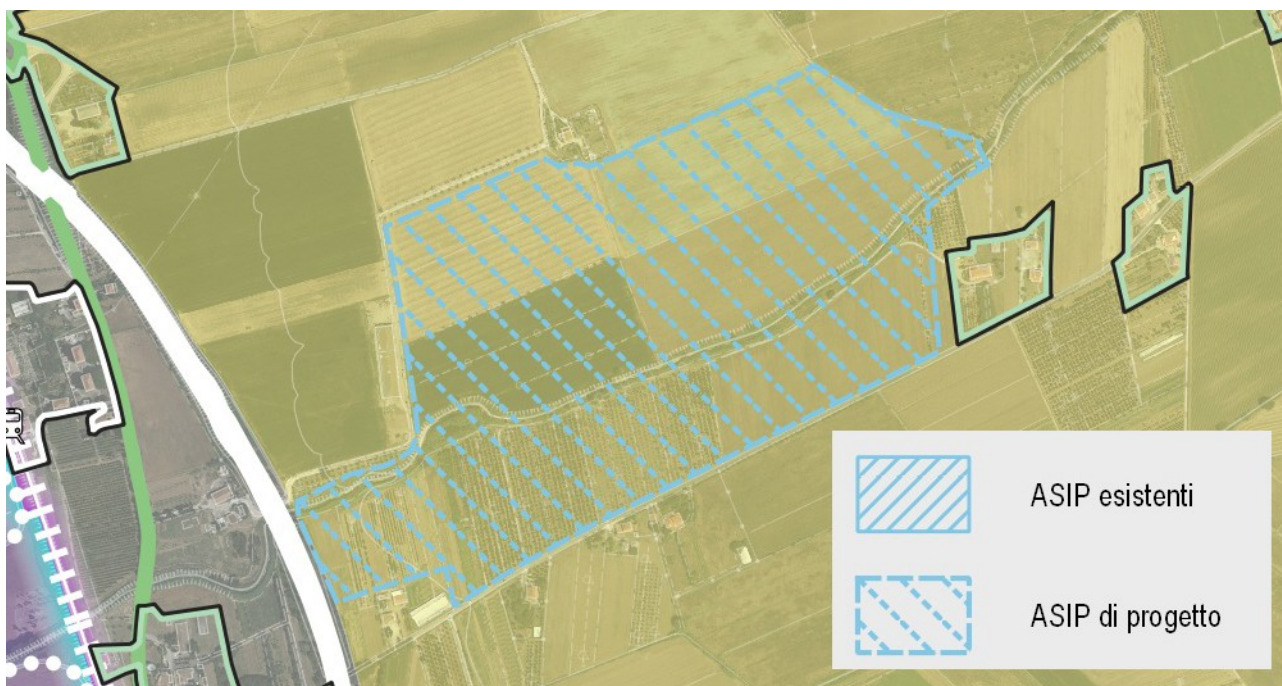
Il P.S.I individua specifiche strategie volte alla qualificazione del sistema infrastrutturale locale e sovralocale, rivolgendosi in modo specifico sia all'ambito della mobilità (carrabile e minore), sia alla prevenzione del rischio idraulico.

Per quanto concerne **la mobilità**, il PSI individua specifiche strategie di sistemazione e ampliamento di viabilità locali finalizzate al miglioramento dei collegamenti locali e accessi alle località, oltre al riaggiornamento delle viabilità interne al sistema insediativo. Inoltre il PSI recepisce la previsione regionale della *Ciclovia Tirrenica*, volta a realizzare un percorso ciclo-pedonale lungo tutta la costa e passante anche per il territorio comunale di Bibbona. Tali previsioni sono state assoggettate a Conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014) con verbale del 22.11.2019.



Estratto della Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari

Invece per quanto concerne **la prevenzione del rischio idraulico**, per il territorio di Bibbona, il PSI recepisce le previsioni già contenute nel R.U. riguardanti l'individuazione di nuove aree ASIP (o ampliamento di quelle esistenti) e l'individuazione del nuovo fosso di guardia in località Marina di Bibbona, volto a mitigare il rischio idraulico in queste zone.



Estratto della Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari



Estratto della Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari

2.1.11 Le politiche strategiche di area vasta

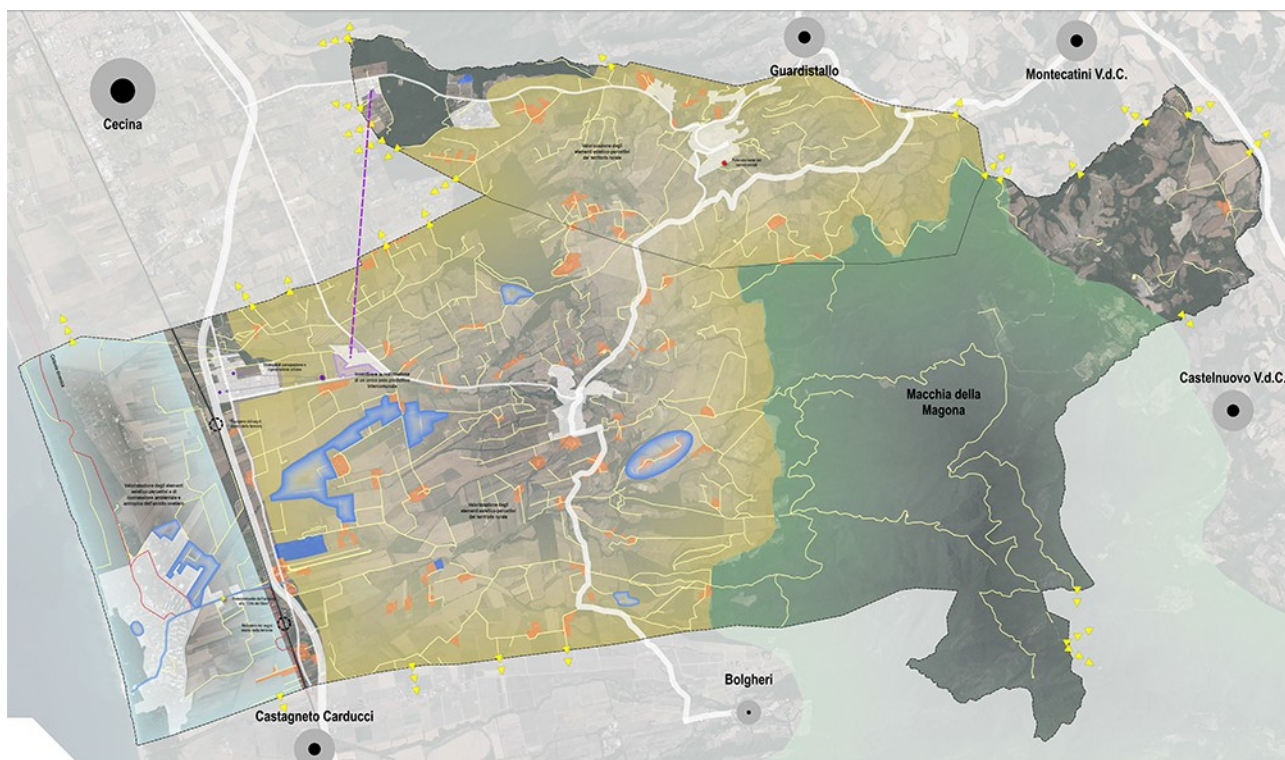
La visione strategica a livello sovra comunale, rappresenta l'elemento fondante del Piano Strutturale Intercomunale ed è la diretta conseguenza delle analisi e approfondimenti elaborati sia con la parte di Quadro Conoscitivo, che con la parte Statutaria. Per questo motivo le scelte e le previsioni di carattere intercomunale hanno necessitato di una specifica disciplina, riassunta e schematizzata nella Tav.QP6 – Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali.

Il PSI di Bibbona e Casale Marittimo, si è prefisso l'obiettivo generale di armonizzare l'assetto urbanistico dei due territori comunali al fine di mettere a sistema l'intero patrimonio per la creazione di una realtà territoriale più ricca, diversificata e integrata anche sotto il profilo socio-economico, in modo da consentire lo sviluppo di sinergie inedite e di favorire la nascita di una nuova identità capace di valorizzare i caratteri persistenti che hanno determinato l'evoluzione storica del territorio e caratterizzato il paesaggio. Il PSI intende promuovere azioni ed orientamenti generali, rivolti alla valorizzazione e potenziamento delle attrezzature e infrastrutture finalizzate a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con il presente strumento.

In coerenza con l'art. 94 co. 2 della L.R. 65/2014, il PSI ha definito le seguenti strategie intercomunali:

- a) la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità***
- b) la riqualificazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale***
- c) la riqualificazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana***
- d) la valorizzazione del sistema turistico***
- e) la valorizzazione del territorio rurale***
- f) la previsione di misure perequative di carattere territoriale***

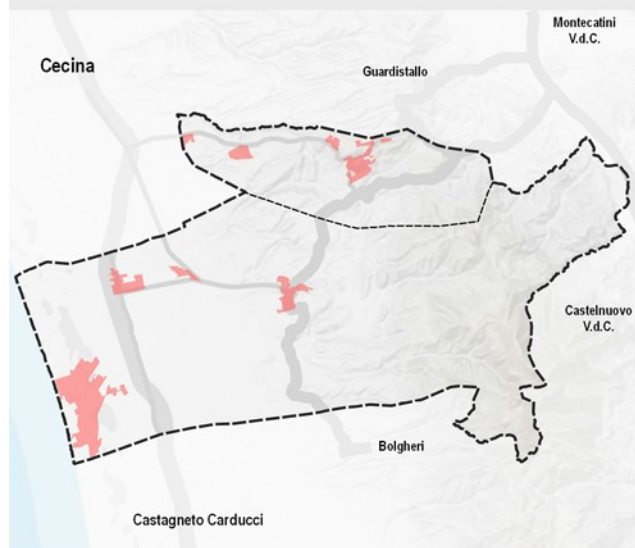
Per ogni strategia intercomunale, sono stati individuati indirizzi generali da perseguire con specifiche azioni in seno dei Piani Operativi futuri attraverso anche misure e meccanismi di carattere territoriale tra diversi territori comunali. Tali azioni dovranno in primis essere previste negli atti di avvio del procedimento dei rispettivi PO, da redigere ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014; in seguito, qualora tra gli obiettivi fosse inteso attivare e perseguire le strategie intercomunali, le Amministrazioni Comunali di Bibbona e Casale Marittimo dovranno formalizzare un accordo di programma eventualmente anche con altri Enti interessati non facenti parte dell'associazione, con le modalità previste dall'art.102 della L.R.65/2014, per regolare le modalità per la redistribuzione e la compensazione dei vantaggi e degli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate.



Estratto della Tav.QP06 - Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

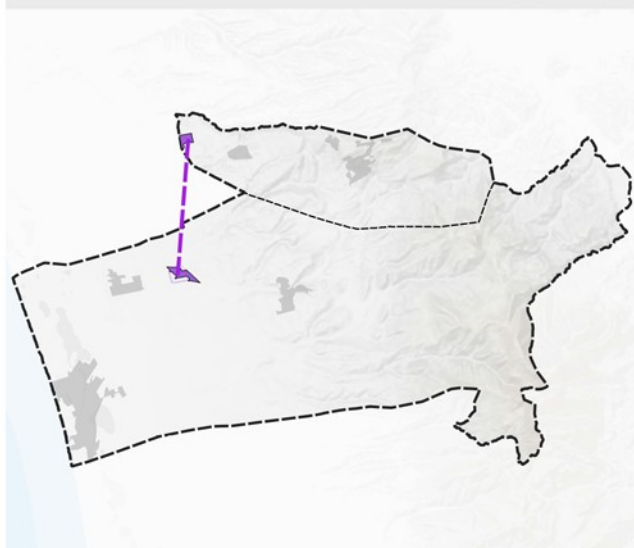
Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità

Razionalizzare gli attraversamenti del territorio intercomunale in corrispondenza dei capoluoghi collinari e migliorare i collegamenti tra il sistema collinare e quelli di pianura e di costa, lungo le direttrici infrastrutturali sovraumunali.



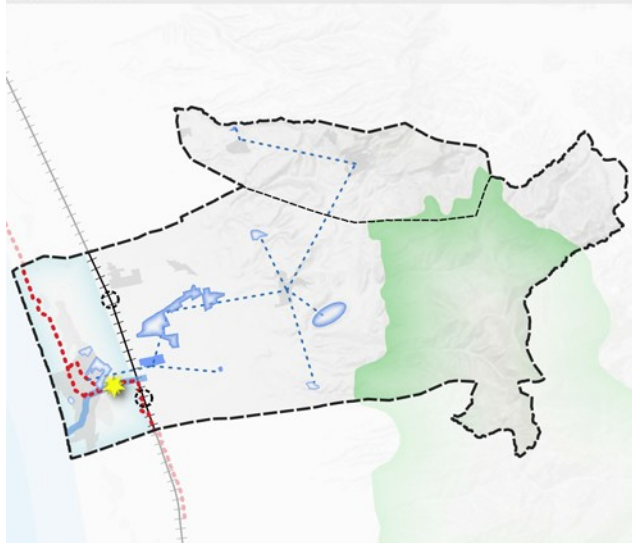
Riqualificazione e razionalizzazione del sistema produttivo artigianale

Successivamente al completamento dell'area produttiva esistente in loc. Terra dei Ceci, rafforzare l'interazione tra i due Comuni accentrandosi l'ambito produttivo nella piattaforma produttiva in loc. Mannaione, in aree appositamente dedicate dotate dei servizi necessari alle attività e collegate in modo integrato con la rete della mobilità principale, al fine di evitare lottizzazioni isolate e superlotti in congrue poste in prossimità ed in pomicuità dei tessuti insediativi residenziali.



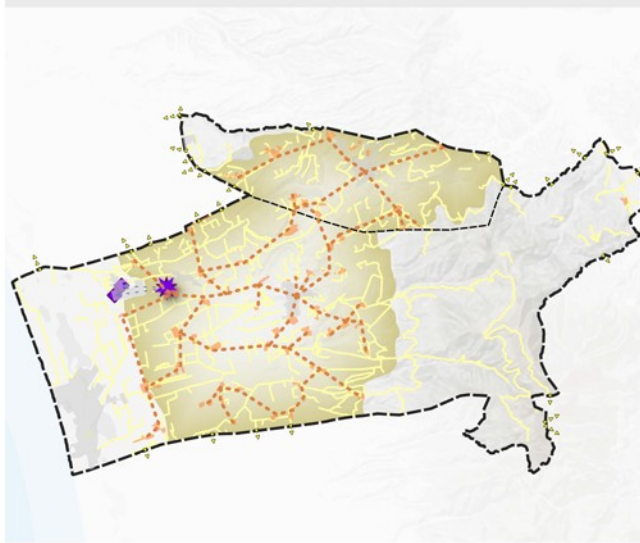
Valorizzazione del sistema turistico

Potenziare la connessione intercomunale e la rete del turismo locale e sovralocale, integrando tra loro le molteplici realtà e attrezzature turistiche-ricettive esistenti e di progetto, attraverso una rete che diversifichi l'offerta turistica intercomunale. Valorizzare l'offerta turistica naturalistica ed escursionistica legata sia alla mobilità lenta, lungo costa (Ciclovia Tirrenica) che collinare (Macchia della Magona), sia ai collegamenti ferroviari recuperando gli elementi ferroviari storici. Potenziare l'accesso alla "Città del Mare" in modo da dotare l'ingresso al sistema insediativo turistico di una propria dignità con connotazione urbana.



Valorizzazione del territorio rurale

Promuovere una moderna ruralità polifunzionale incentrata sulle attività agricole e forestali e sulle relative attività connesse, riconosciute come strategiche per garantire il presidio del territorio, la fornitura di prodotti di qualità e l'evoluzione qualitativa del paesaggio, anche attraverso la messa a sistema degli elementi caratteristici e paesaggistici del territorio intercomunale. Delocalizzare strutture incongrue rispetto al contesto rurale e paesaggistico, spostando le volumetrie verso i principali centri abitati e agglomerati rurali.



Estratto dalla Tav.QP06 - Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

2.1.12 I Beni Paesaggistici e la ricognizione delle aree vincolate per legge

Il Piano Strutturale Intercomunale individua nella Tav.QC03 – Vincoli Sovraordinati, le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo e di notevole interesse pubblico dal D. Lgs 42/2004 art.136 e 142.

La carta dei beni paesaggistici e le aree vincolate per legge riportano i seguenti dati:

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

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

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

- 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, comma 1, lett. A, D.Lgs. 42/2004);
- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 ml. Dalla line di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (articolo 142, comma 1, lett. b, D.Lgs. 42/2004);
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004);
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142, comma 1, lett. F, D.Lgs. 42/2004);
- 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 D.Lgs.18 maggio 2001, n. 227 (articolo 142, comma 1, lettera g, D.Lgs. 42/2004);
- Le aree gravate da usi civici (articolo 142, comma 1, lett. h, D.Lgs. 42/2004);

- le zone di interesse archeologico individuate con decreto e in attesa di integrazione (articolo 142, comma 1, lett. m, D.Lgs. 42/2004).

Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004

- Forte di Marina di Bibbona (90490010108)
- Area di rispetto alla chiedo della Madonna della Pietà (90490010106)
- Chiesa della Madonna della Pietà (90490010105)
- Palazzo Rossi – Ciampolini (90490010107)
- Stemma in marmo di Casa Righini (90490010250)
- Cimiteri (90490010117)
- Torre Già Niccolai (90490010116)
- Cimiteri di proprietà comunale (90500060809)
- Chiesa di Casale Marittimo (90500060865)
- Palazzo Rocca di Casale (90500060658)

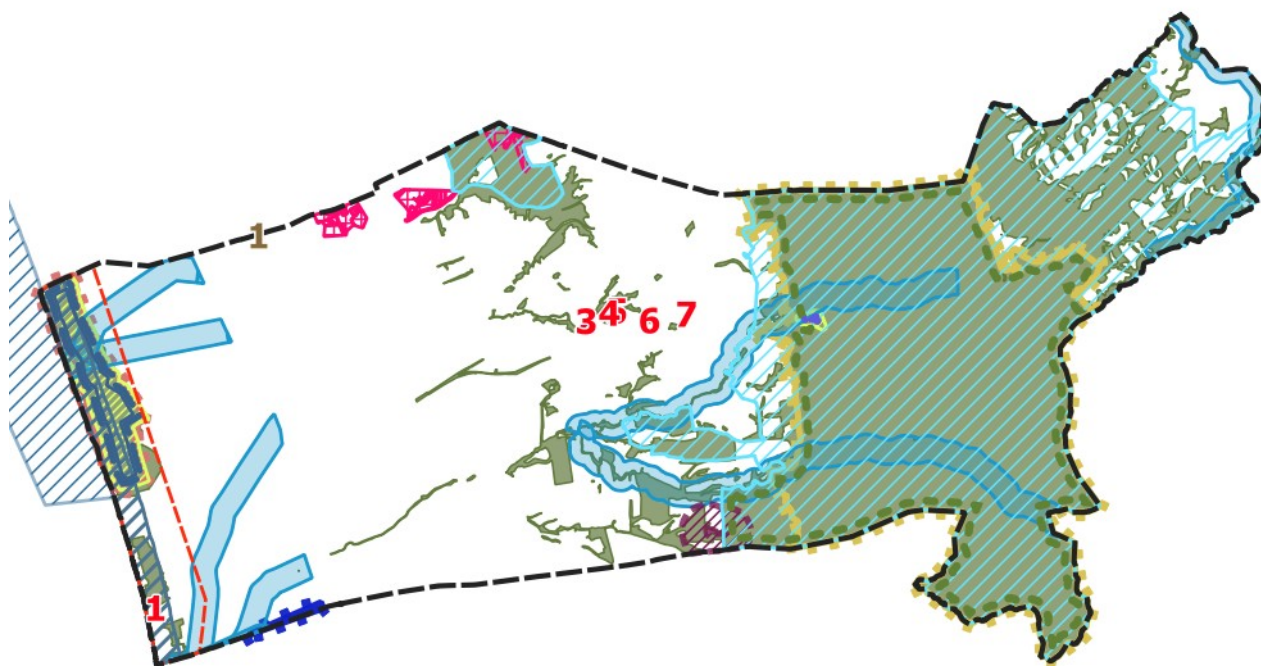
Beni Archeologici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004

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

Il P.S.I. ha proposto la modifica di due aree boscate nel territorio comunale di Casale Marittimo, avallate dalla Conferenza Paesaggistica.

Inoltre a seguito del Verbale di Conferenza Paesaggistica per il PSI del 30/06/2022 sono state prodotte ulteriori analisi sulle aree di cui all'art. 142, c.1, lett. c) e h) del D.Lgs.42/2004 (I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le aree gravate da usi civici) riportate nel Doc. **QC02a – Ricognizione dei beni paesaggistici lettere c) e h) dell'articolo 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004**, a seguito delle quali si propone lo stralcio di alcune porzioni della lettera c) e si propone una ricognizione puntuale della lettera h). Tali proposte sono state confermate dalla Conferenza Paesaggistica.

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.



Estratto Tav.01 Vincoli Sovraordinati

2.2 Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico (III° RU) approvato definitivamente con delibera C.C. n.27 del 30.03.2018, attua e coordina l'attività urbanistica ed edilizia, la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi, degli impianti e tutti gli interventi che andranno a modificare lo stato di fatto del territorio comunale. Il R.U. coordina e disciplina eventuali modificazioni relativamente ai sistemi ambientali e paesaggistici, stabilisce le regole per la tutela dei beni ambientali, naturali e culturali in relazione alle vigenti normative o in relazione a quelle dettate dalle N.T.A del R.U. stesso.

I contenuti del R.U. vigente sono stati redatti con la Legge Regionale n.1/05, e nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e dal Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico contiene:

- il perimetro dei centri abitati e dei centri abitati minori;
- le aree interne a tali perimetri da sottoporre ad interventi di conservazione, adeguamento e completamento dei tessuti edilizi esistenti;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree da sottoporre a piani attuativi;
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- la disciplina del recupero del patrimonio edilizio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica e sismica degli interventi;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Il R.U. vigente contiene i seguenti elaborati:

- a) Tavola 1.a – Territorio Aperto – Quadrante NORD - OVEST alla scala di 1:10.000
- b) Tavola 1.b – Territorio Aperto – Quadrante CENTRO - NORD alla scala di 1:10.000
- c) Tavola 1.c – Territorio Aperto – Quadrante NORD - EST alla scala di 1:10.000
- d) Tavola 1.d – Territorio Aperto – Quadrante SUD - OVEST alla scala di 1:10.000
- e) Tavola 1.e – Territorio Aperto – Quadrante CENTRO - SUD alla scala di 1:10.000
- f) Tavola 1.f – Territorio Aperto – Quadrante SUD - EST alla scala di 1:10.000
- g) Tavola 2.a – Sistemi Insediativi – UTOE 1C1:Marina di Bibbona scala di 1:2.000
- h) Tavola 2.b – Sistemi Insediativi – UTOE 1C1:Marina di Bibbona scala di 1:2.000
- i) Tavola 2.c – Sistemi Insediativi – UTOE 1C1:Marina di Bibbona scala di 1:2.000
- j) Tavola 3 – Sistemi Insediativi – UTOE 1C2:La California scala di 1:2.000
- k) Tavola 4 – Sistemi Insediativi – UTOE 1C3:Insediamenti localizzati delle attività scala di 1:2.000
- l) Tavola 5 – Sistemi Insediativi – UTOE 2C:Bibbona scala di 1:2.000
- m) Tavola 6 - Carta dei perimetri urbani alla scala 1:10.000
- n) Tavola 7.1 – Stato di Attuazione del R.U. – sistemi urbani alla scala 1:5.000
- o) Tavola 7.2 – Stato di Attuazione del R.U. – territorio aperto alla scala 1:20.000
- p) Relazione Generale
- q) Relazione di Monitoraggio del Regolamento Urbanistico ai sensi del comma 7 art.55 L.R.1/2005

- r) Conferma delle previsioni soggette a Piano Attuativo e ad Esproprio
- s) Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo
- t) Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante: A (Regesto degli edifici di valore storico-ambientale o soggetti a specifica disciplina), B (Schede Normative), C (Schede Normative dei Campeggi), D (Dimensionamento e verifica standards), E (Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive, su materiali e finiture, caratteri tipologici, architettonici e formali da impiegare per gli interventi edilizi; criteri di massima per la progettazione e la realizzazione di bioarchitettura)
- u) Valutazione Ambientale Strategica
 - Rapporto Ambientale.
 - Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
 - Sintesi non tecnica
- v) Relazione Geologica di fattibilità
 - Allegato 1a: Repertorio delle indagini geologiche.
 - Allegato 1b: Repertorio dei pozzi da archivio ISPRA.
 - Allegato 2: Relazione sulle indagini sismiche.
 - Allegato 3: Studi idraulici integrativi.
- w) Cartografie in aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale
 - G.QC 1 -Carta geolitologica;
 - G.QC 2 - Carta litotecnica e dei dati geologici;
 - G.QC 3 – Carta delle problematiche idrogeologiche;
 - G.QC 4 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica;
 - G.QC 5 – Carta delle aree a pericolosità geologica;
 - G.QC 6 – Carta delle aree a pericolosità idraulica;
 - G.QC 7 – Carta delle aree a pericolosità sismica.
- x) Cartografie di progetto
 - G.Pr 1 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (aree extraurbane);
 - G.Pr 2 – Carta di fattibilità per fattori idraulici (aree extraurbane);
 - G.Pr 3 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (area Marina di Bibbona);
 - G.Pr 4 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (Area Bibbona, La California);
 - G.Pr 5 - Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (area marina di Bibbona);
 - G.Pr 6 – Carta di fattibilità per fattori idraulici (area Bibbona, La California).

2.2.1 La disciplina del R.U. vigente

Il R.U. identifica i centri urbani con il sistema insediativo individuato dal P.S. in relazione al Sottosistema 1.C- Insediativo di pianura, comprendente le UTOE 1.C.1 – Marina di Bibbona, 1.C.2 – La California, 1.C.3 – Insediamenti localizzati delle attività, e al Sottosistema 2.C – Insediativo di collina e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S..

Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nella tavola n.6- Perimetrazione dei Centri Abitati, identifica il perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art.55 comma 2 lett.b) della L.R.T. 1/2005.

Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.

Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.

Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- TIPO A : TESSUTO STORICO - Esse individuano gli aggregati urbani di formazione storica e i tessuti o complessi edilizi che, in base all'analisi del patrimonio edilizio esistente, si caratterizzano per l'elevata densità di valori storico-architettonici e ambientali.

- A1 : Borgo Antico
- A2 : Edilizia storica consolidata

- TIPO B: Aree edificate e di completamento a prevalente destinazione residenziale - Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento. Tali zone, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

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

- B2 : Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi
- ID : Interventi diretti
- IDC : Interventi diretti convenzionato

- TIPO RQ: AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata o diffusa in stato di abbandono o di sottoutilizzo.

- RQ1 : Aree di recupero e riqualificazione urbana
- RQ2 : Aree di riqualificazione ambientale

- AT : Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale

- TIPO D : AREE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva-artigianale, sono aree di completamento.

- D1 : Aree produttive di completamento
- D2 : Aree produttive derivanti da Piano Attuativi approvati o in via di approvazione

- D3 : Aree produttive per nuovi insediamenti

- TIPO DC : AREE PER L'ATTIVITA' COMMERCIALE-RISTORAZIONE E SPETTACOLO - Comprendono le parti del territorio dove insistono strutture già utilizzate prevalentemente a fini commerciali.

- DC1 : Insediamenti commerciali esistenti soggetti a trasferimento
- DC2 : Insediamenti commerciali di nuova previsione

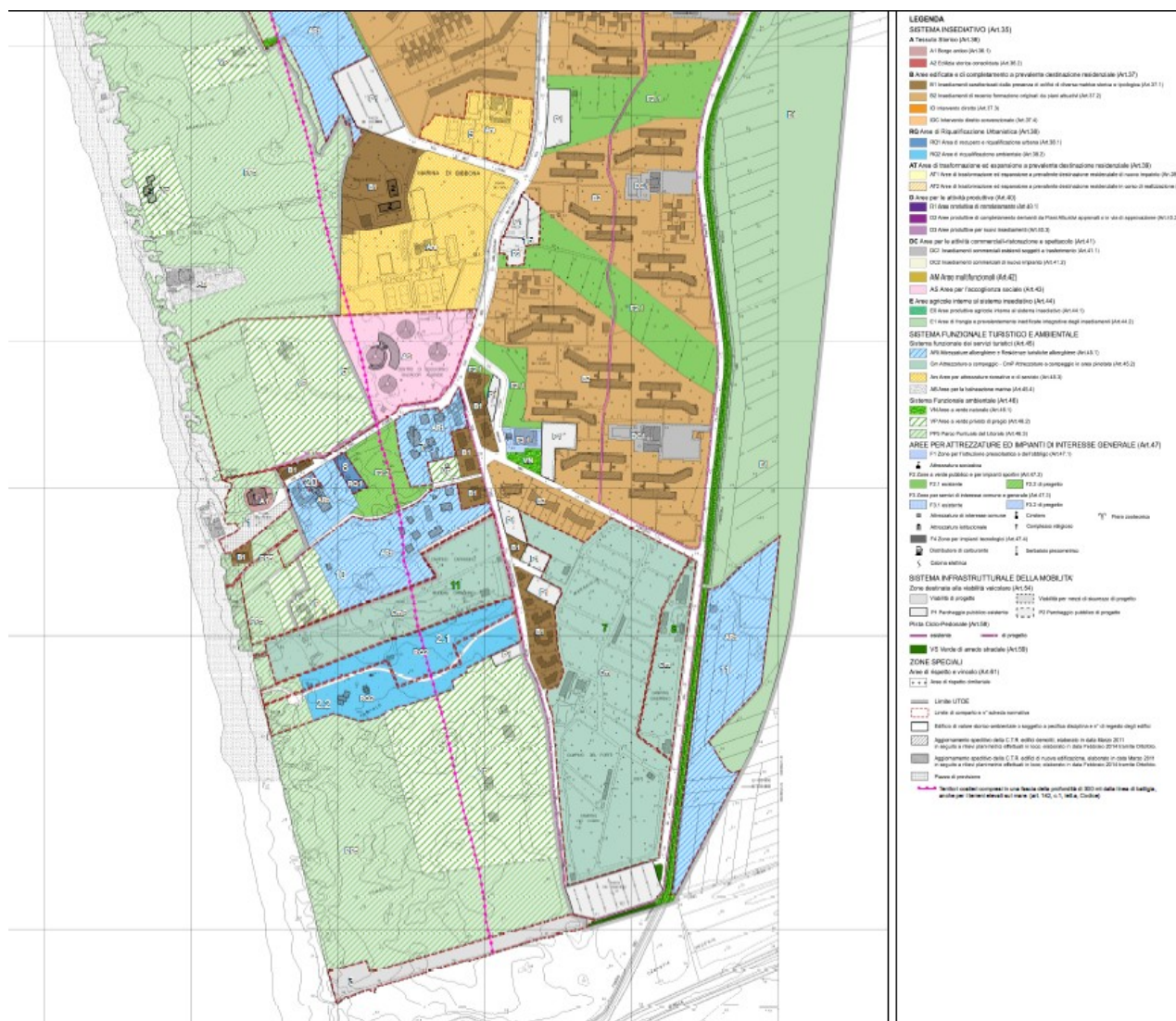
- TIPO AM : AREE MULTIFUNZIONALI - Sono le parti del sistema insediativo che, in relazione a particolari obiettivi di riqualificazione urbanistica e territoriale, prevedono l'integrazione di attività residenziali, di

servizio, terziarie, commerciali ed altre funzioni, con esclusione delle Attività Produttive (AP) e delle Attività Commerciali della grande distribuzione (AC).

- TIPO AS : AREE PER L'ACCOGLIENZA SOCIALE

- TIPO E : AREE AGRICOLE INTERNE AL SISTEMA INSEDIATIVO

- E0 : Aree produttive agricole interne al sistema insediativo
- E1 : Aree di frangia e prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti



La normativa specifica integra la disciplina generale del territorio stabilita nelle NTA; per ogni area vengono fissate le possibilità edificatorie massime, la superficie coperta od il rapporto di copertura, l'altezza massima, le modalità di attuazione degli interventi, le condizioni alla trasformazione in funzione delle risorse essenziali del territorio ed altre norme specifiche necessarie all'attuazione dell'intervento.

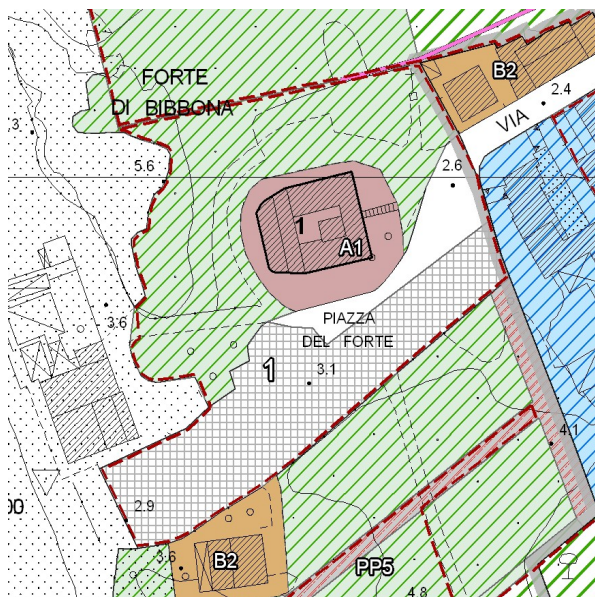
2.2.2 La disciplina del territorio aperto nel R.U. vigente

La normativa del R.U. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi territoriali e subsistemi funzionali, tenendo conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente.

2.2.3 Il monitoraggio e lo stato di attuazione del RU

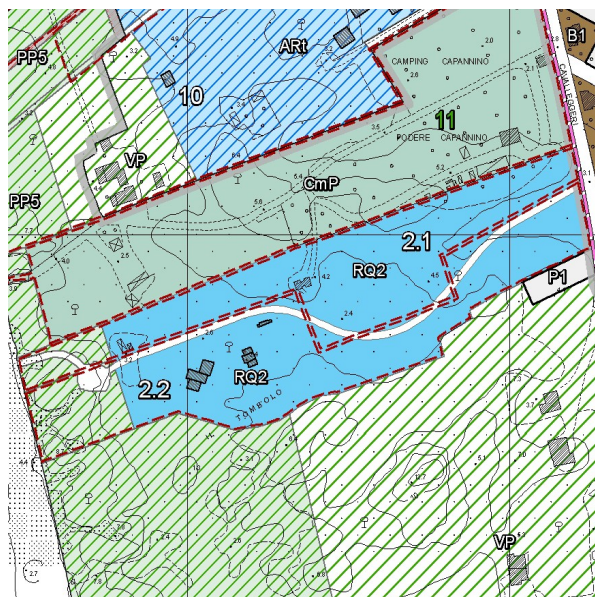
Il presente paragrafo è dedicato allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

Nella tabella si riportano gli interventi, la loro collocazione e il loro stato di attuazione:



A1 – Borgo Antico – Piazza del Forte

Stato: Non attuata

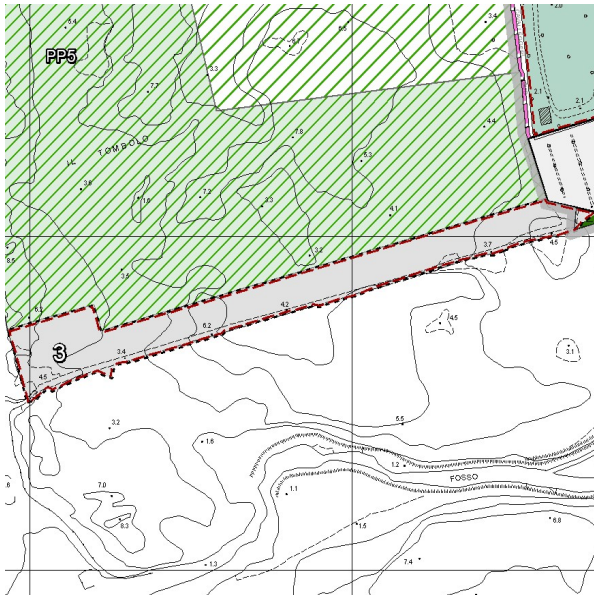


RQ2

Stato:

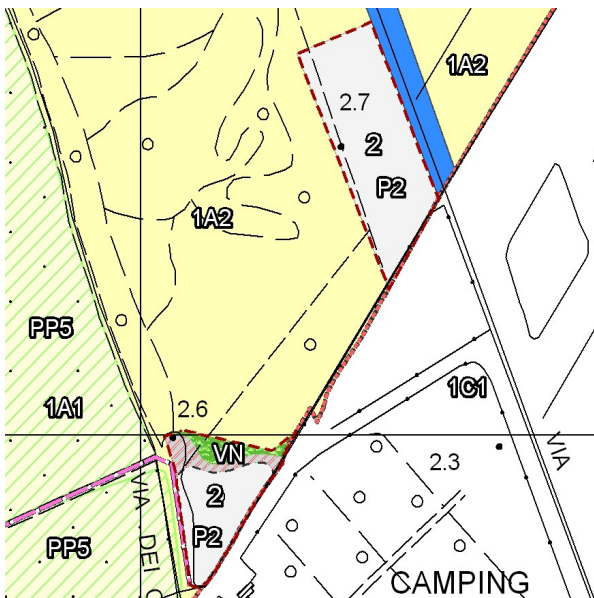
2.1 Attuato in parte, solo percorso pedonale

2.2 CONVENZIONATO: **REP 87207 raccolta 21074 del 29/12/2023**



n. 3 – Nuovo accesso al mare pedonale e per mezzi di soccorso

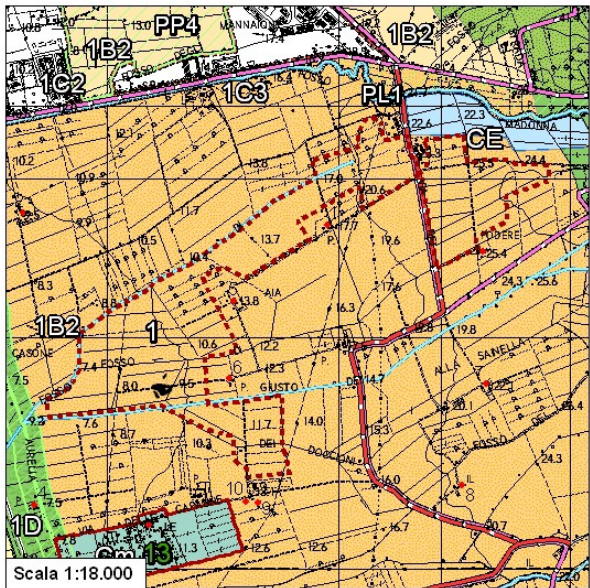
Stato: Non attuato



P2 – Nuovi parcheggi di previsione

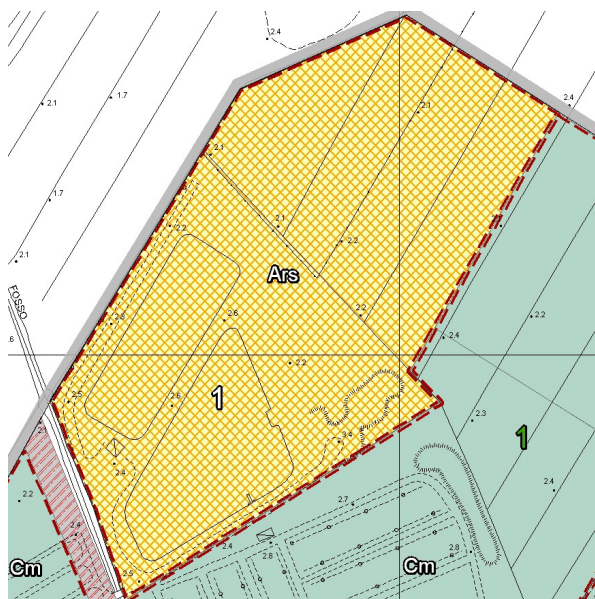
Stato:

1. Non attuato
2. Attuato



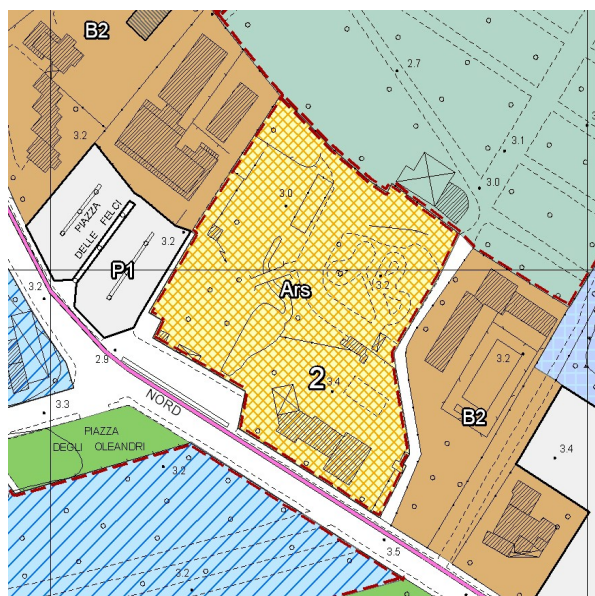
n. 5 – Campo alla Sainella

Stato: Piano Attuativo Approvato
CONVENZIONATO REP 3027 del 09/11/2023



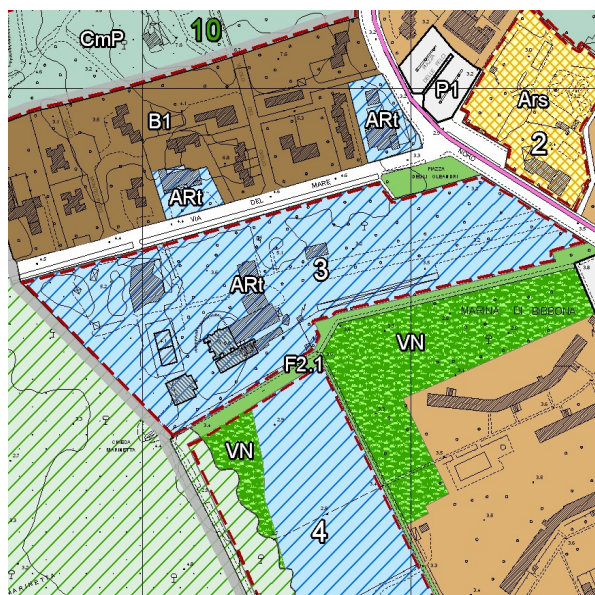
Ars – Laghetti di pesca sportiva e parco acquatico

Stato: Non attuato



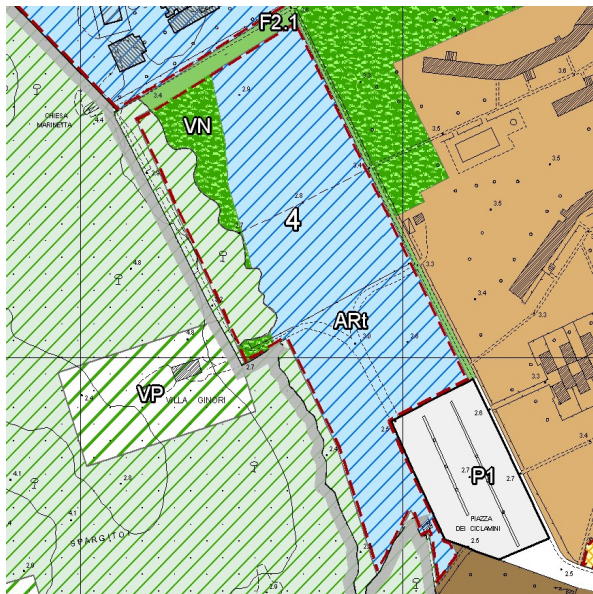
Ars: Centro servizi

Stato: Non attuato



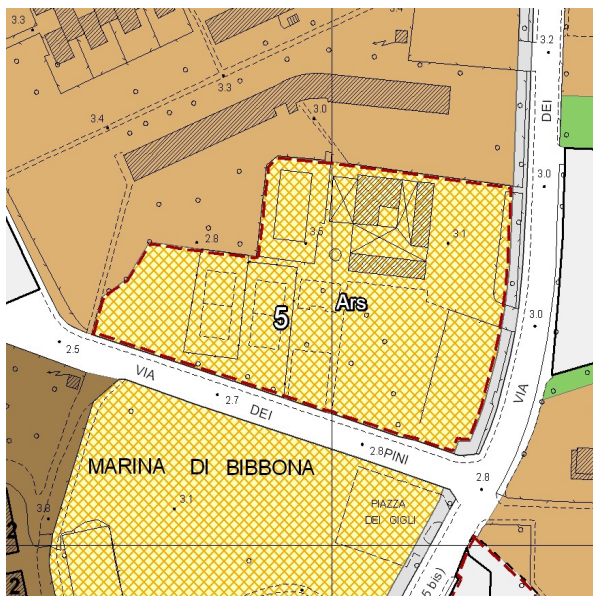
Art – Hotel Marinetta

Stato: Non attuato



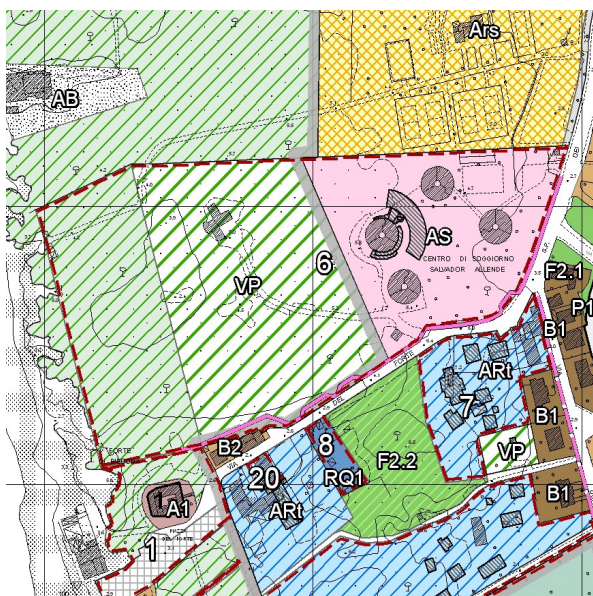
ARt – Piazza dei Ciclamini

Stato: Non attuato



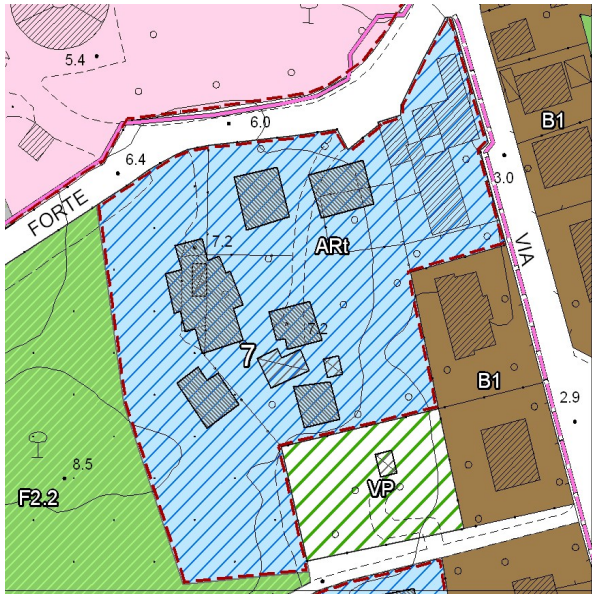
Ars – Via dei Melograni Sud

Stato: Non attuato



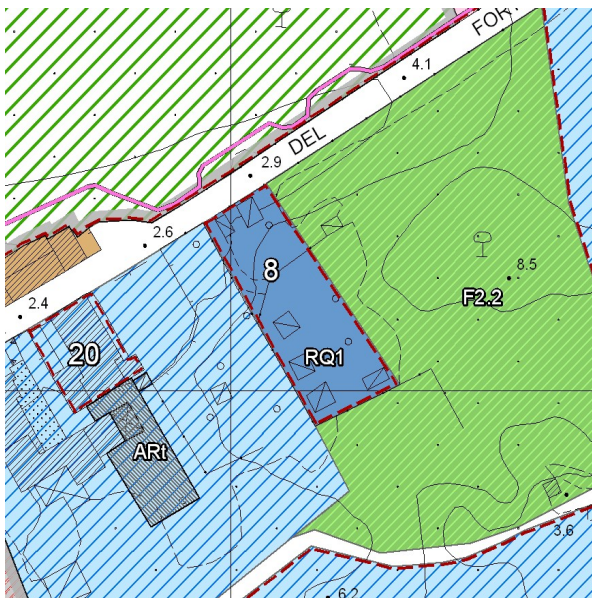
AS – Casa per ferie: Centro di soggiorno Salvator Allende

Stato: Non attuato



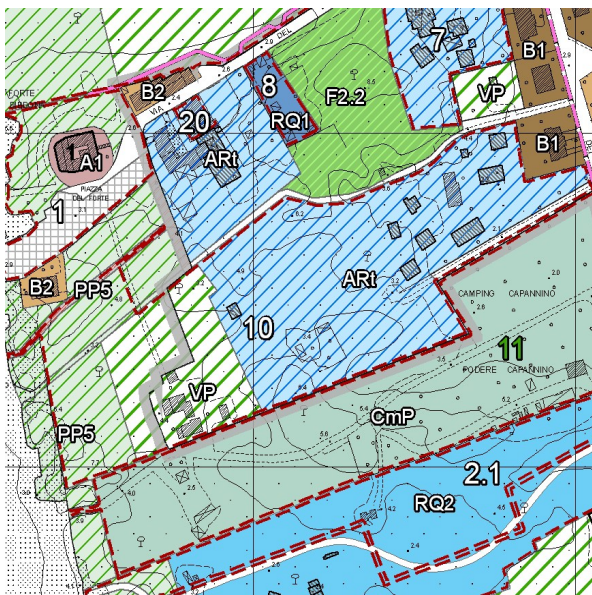
ARt – Hotel Varo

Stato: Non attuato



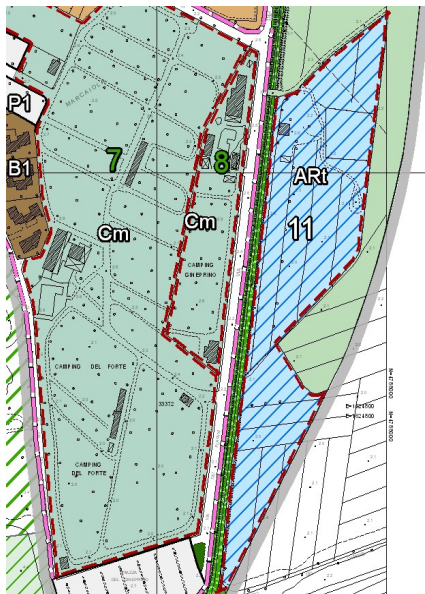
RQ1 – Via del Forte

Stato: Non attuato



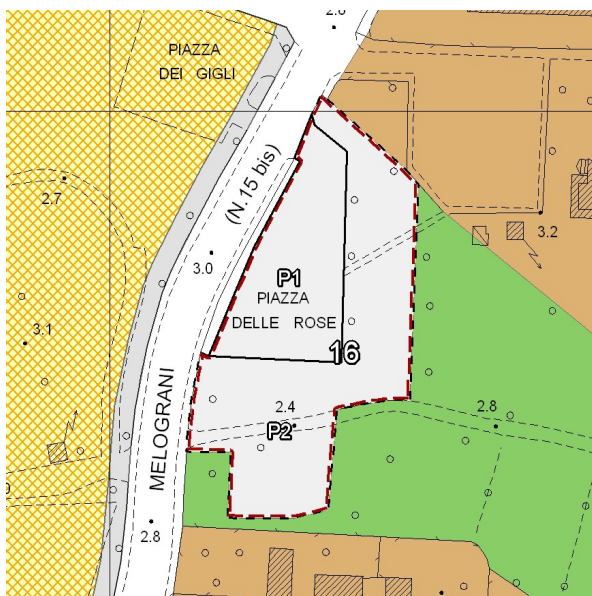
RTA – I Sorbizzi

Stato: Non attuato



ARt – Area a servizi “Il Gineprino”

Stato: Attuato in parte



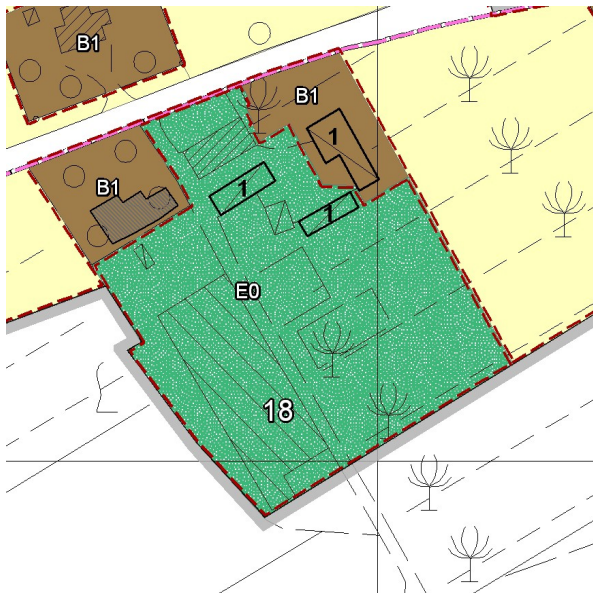
P2 – Piazza delle Rose

Stato: Non attuato



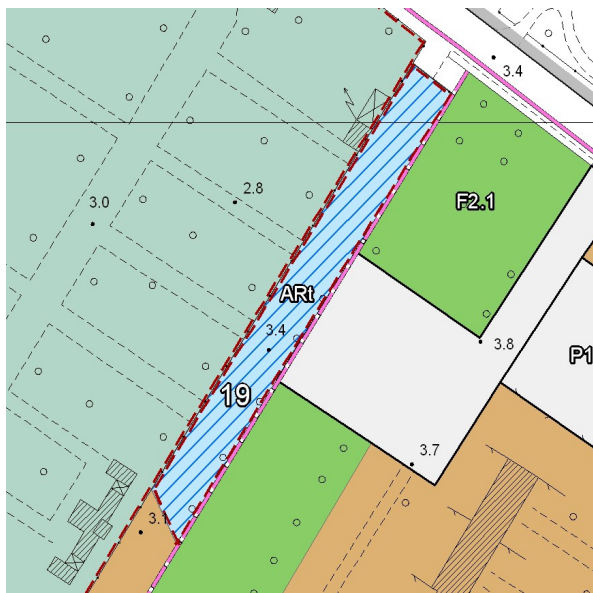
AT1 – Via dei Melograni

Stato: Non attuato



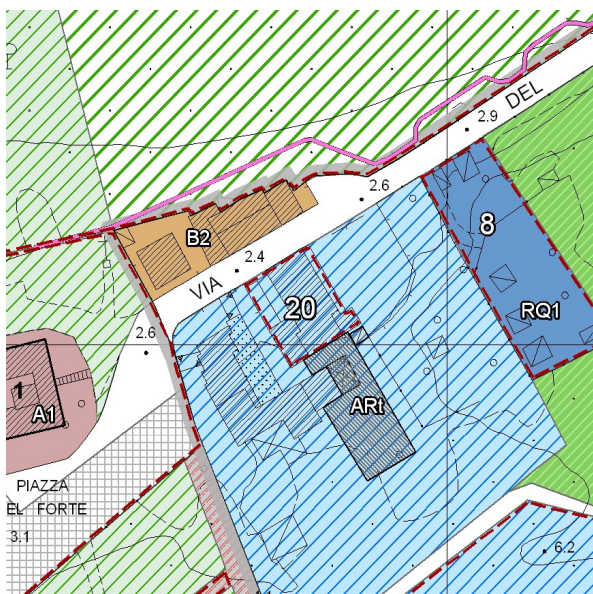
E0 – Podere Campo dei Sedani

Stato: Non attuato



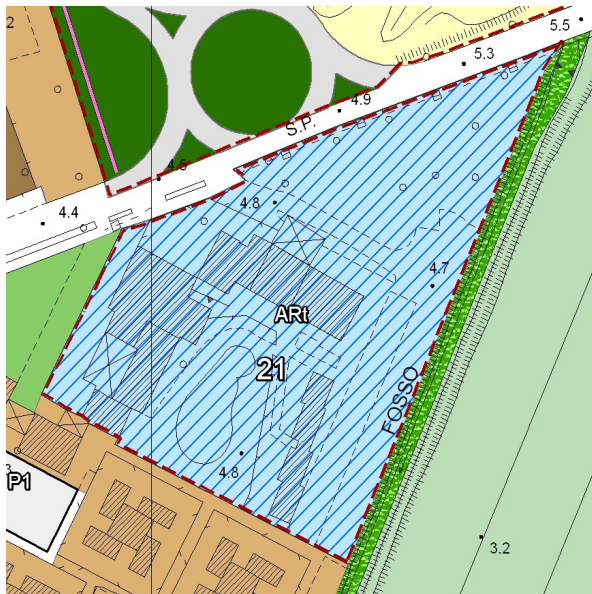
ARt – Via dei Cipressi

Stato: Non attuato



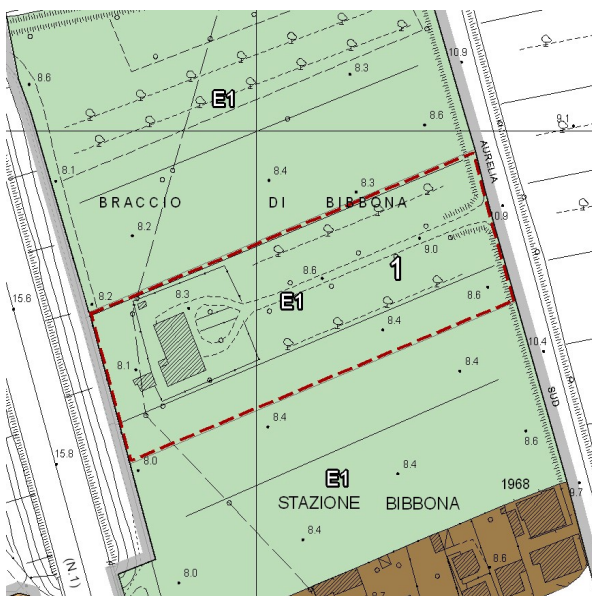
ARt – Hotel Nina

Stato: Non attuato



ARt – Hotel Hermitage

Stato: Non attuato





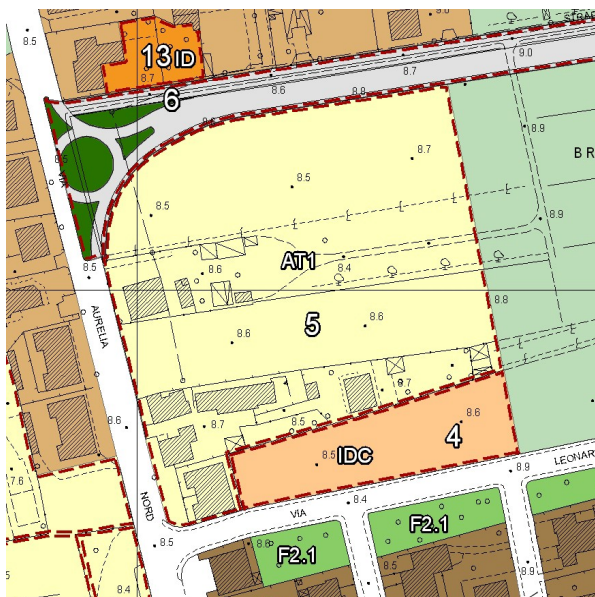
ID3 – La California

Stato: Non attuato



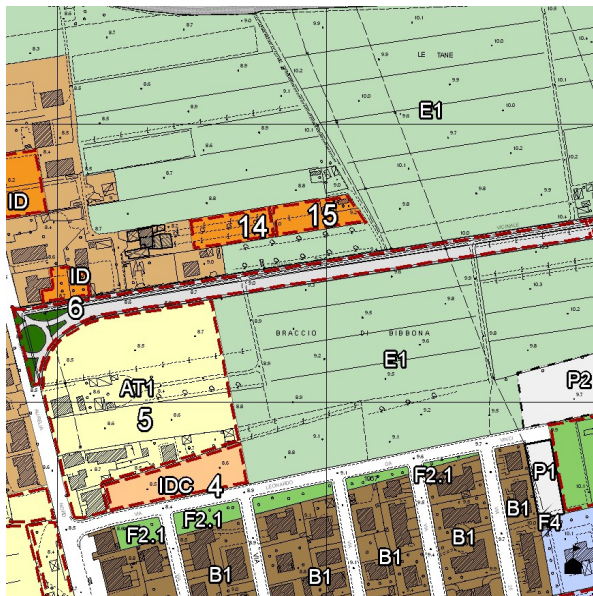
IDC – La California

Stato: Non attuato



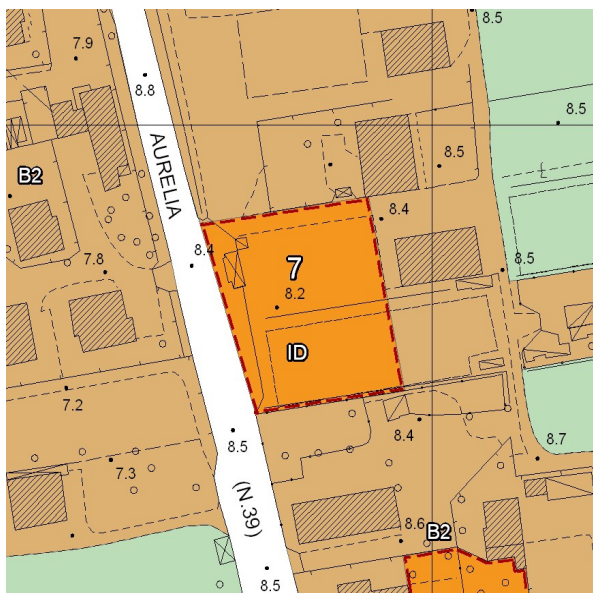
AT1 – Vecchia Aurelia Est

Stato: Non attuato



ID6 – La California
Nuova viabilità

Stato: Non attuato



ID7 – La California

Stato: Non attuato

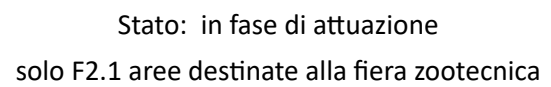


AT1 – Testata Urbana di Campolungo

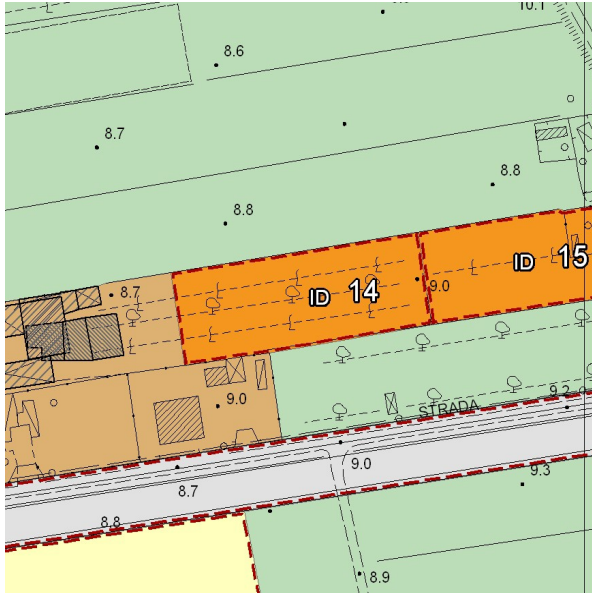
Stato: Non attuato



F1-F2-F3 – Area per servizi de La California



Relazione generale

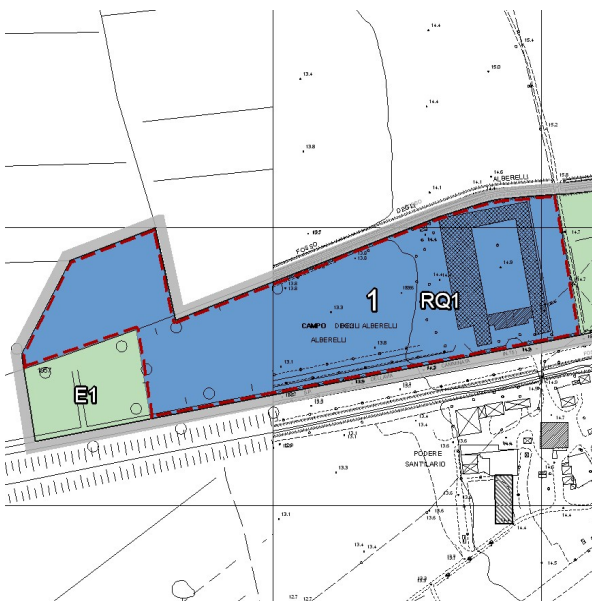


ID14 – La California

Stato: **Attuato**

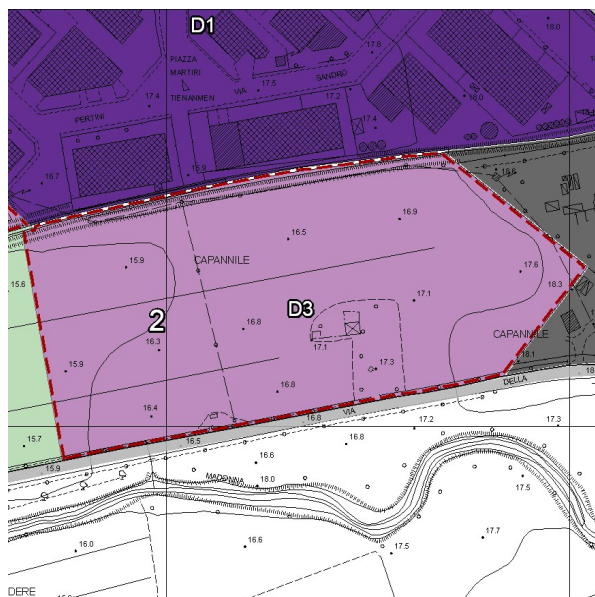
ID15 – La California

Stato: Non attuato



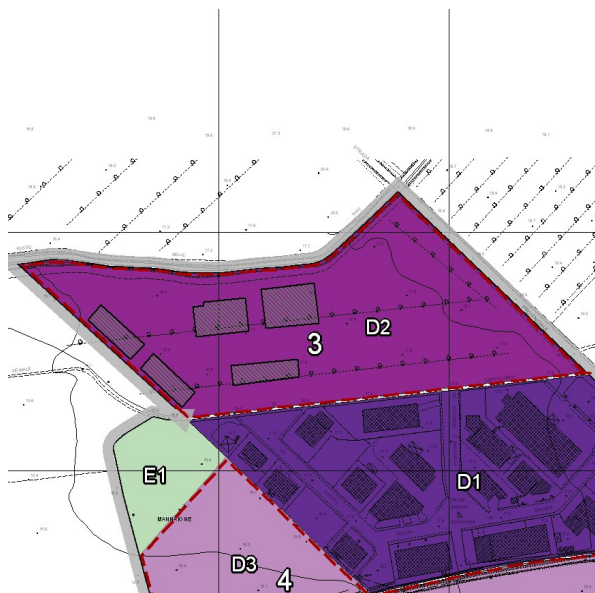
RQ1 – Ex Fabbrica ISAC

Stato: Non attuato



D3 – Area del Capannile

Stato: Non attuato



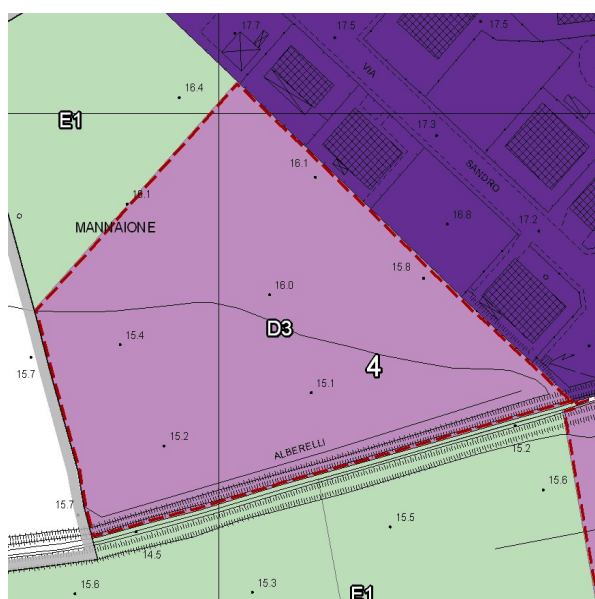
D2 – Area di Campoluogo

Stato: Attuato

Piano Attuativo approvato e convenzionato

REP 2886 del 05/03/2020

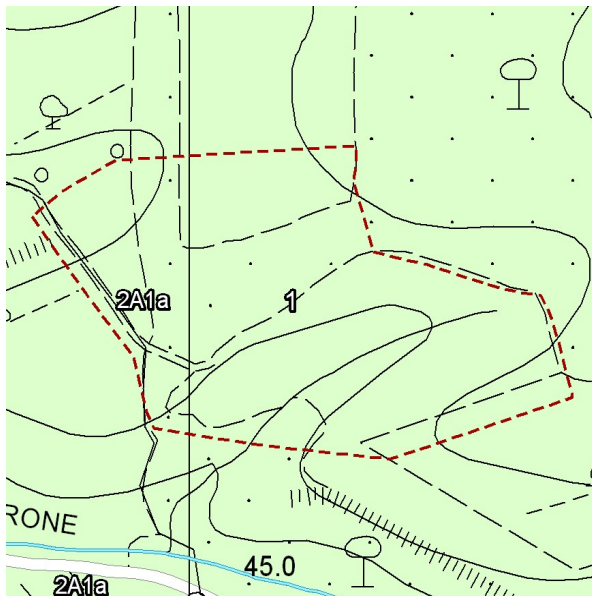
(i lotti sono in corso di attuazione)



D3 – Area del Capannile

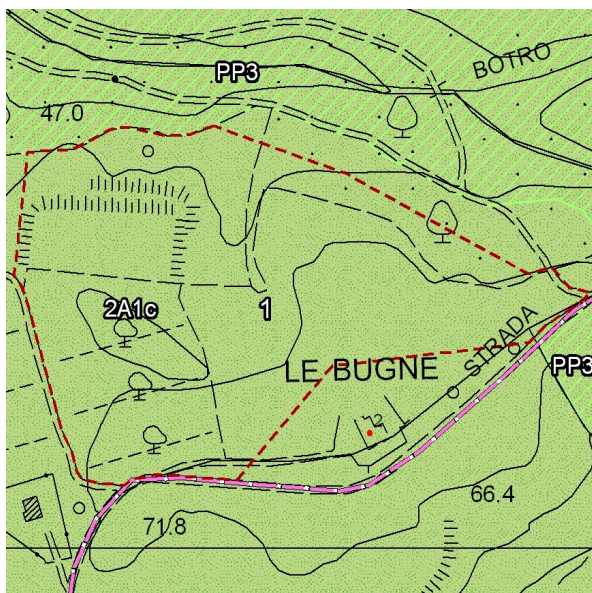
Stato: Piano Attuativo CONVENZIONATO

REP 87205 raccolta 21.072 del 28/12/2023



L'Aione – Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato

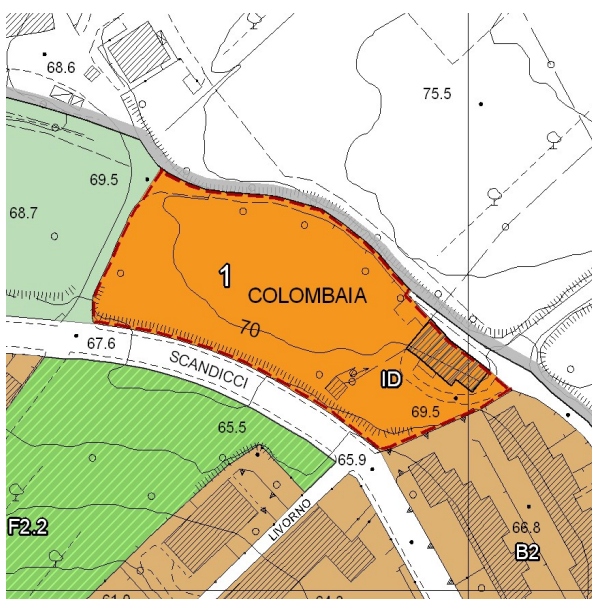
Stato: Piano attuativo presentato



Le Bugne

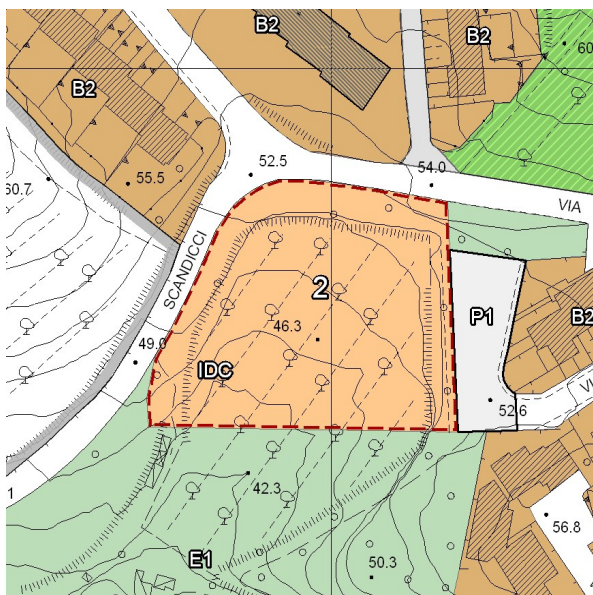
Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato

Stato: Non attuato



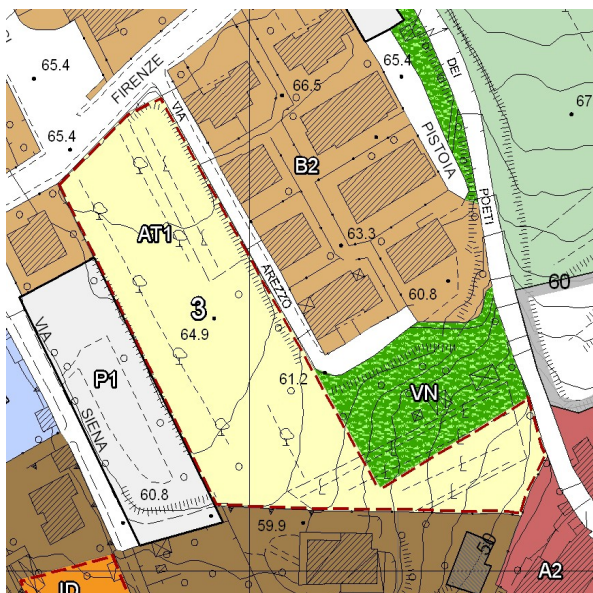
ID1 – Bibbona

Stato: Non attuato



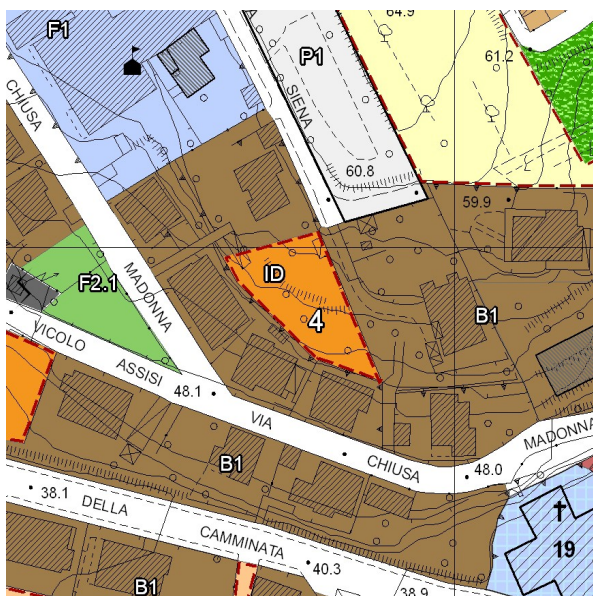
IDC – Bibbona

Stato: Non attuato



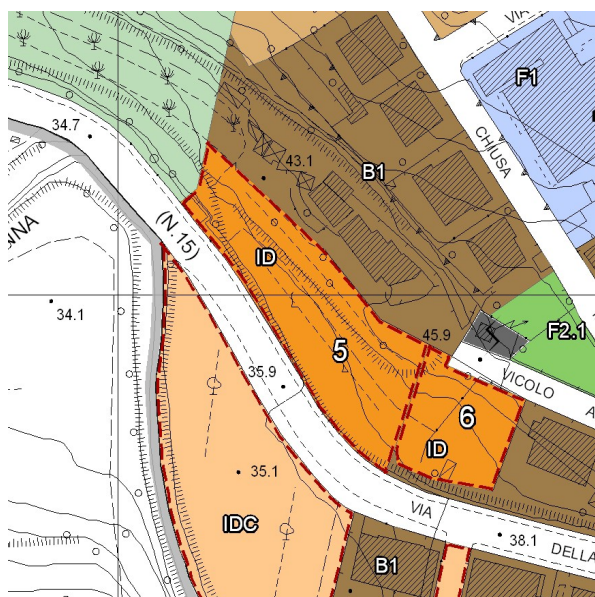
AT1 – Area cerniera

Stato: Piano attuativo CONVENZIONATO
REP 30260 raccolta 20382 del 17/11/2023



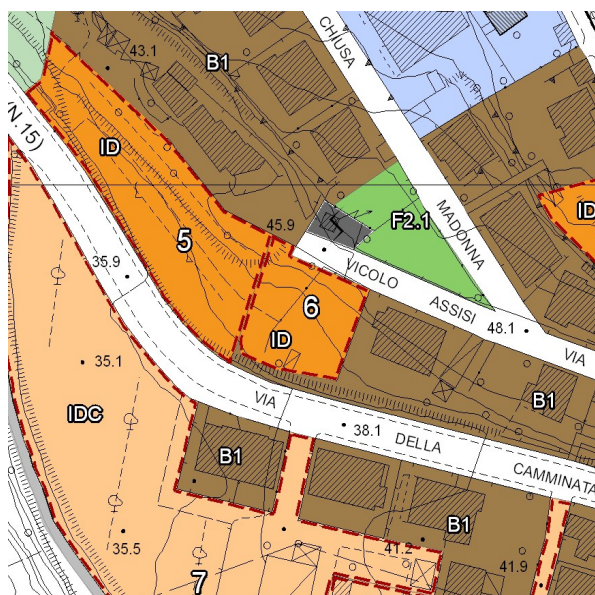
ID4 – Bibbona

Stato: Non attuato



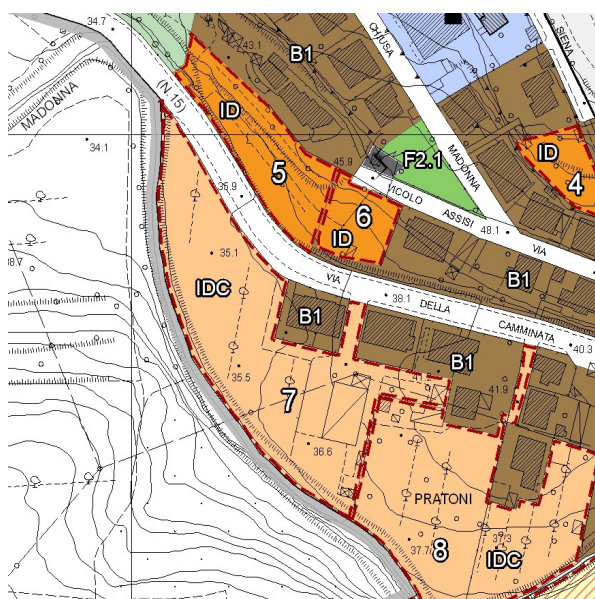
ID5 – Bibbona

Stato: Non attuato



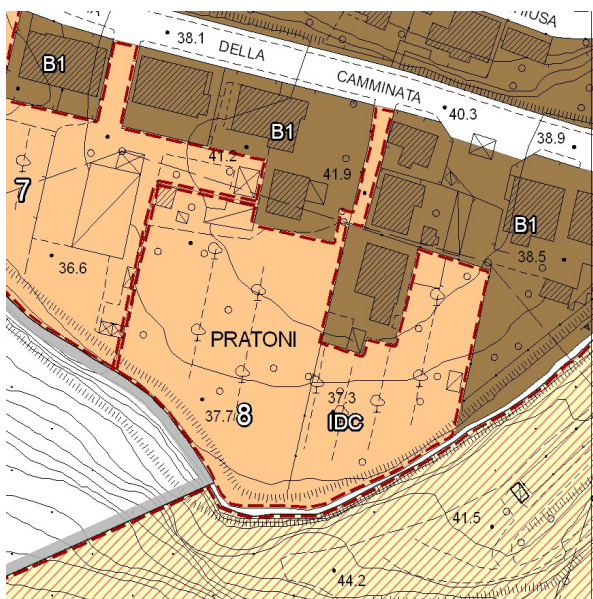
ID6 – Bibbona

Stato: Non attuato



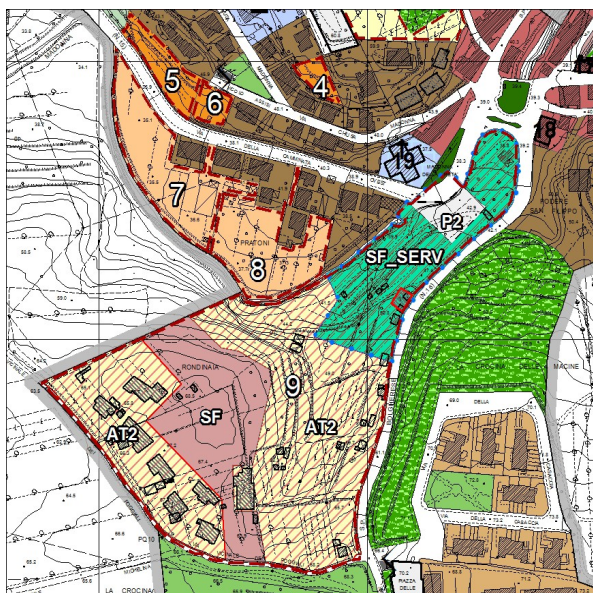
IDC7 – Bibbona

Stato: Non attuato



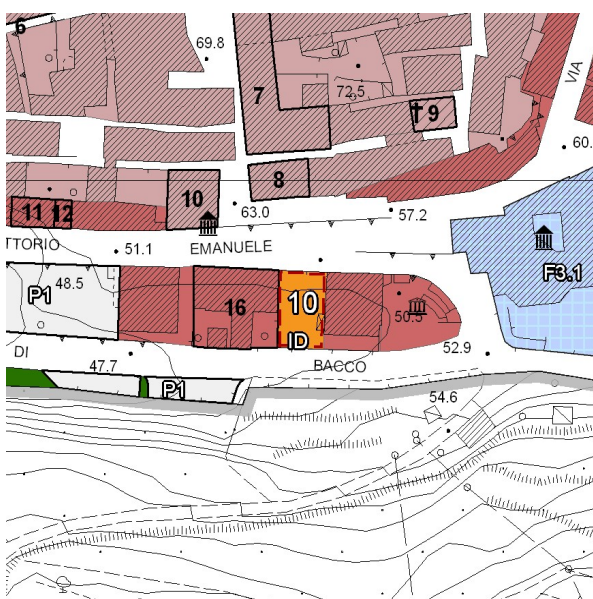
IDC8 – Bibbona

Stato: Non attuato



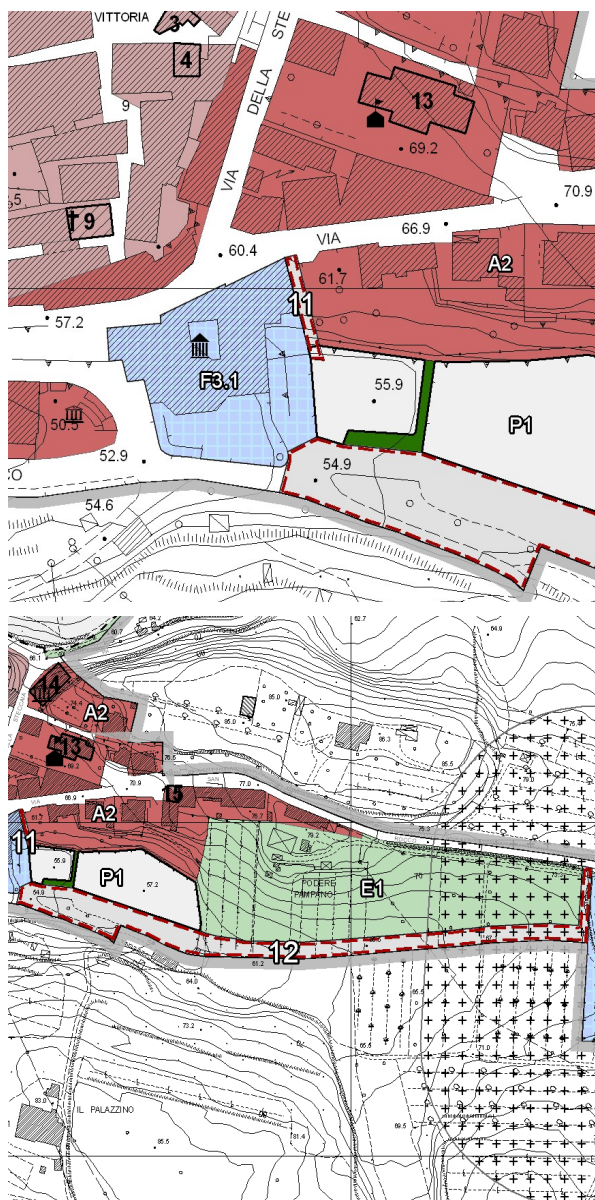
AT2 – Rondonaia

Stato: Approvata ed efficace variante semplificata al
RU – Nuovo Piano Attuativo da Presentare
conseguentemente all'approvazione della variante
stessa



ID10 – Bibbona

Stato: Non attuato



11 - Bibbona
Nuova Viabilità

Stato: Non attuato

12 – Bibbona
Nuova viabilità

Stato: Non attuato

3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura della redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il comune oggetto di piano, ovvero Bibbona, ricade nell'**AMBITO 13 – Val di Cecina**.



Finalità e obiettivi del PIT-PPR

Le finalità del PIT-PPR passano attraverso tre “*metaobiettivi*”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Il PIT individua tre metaobiettivi tematici sui quali il Piano territoriale incentra le sue politiche e le sue strategie considerando un sistema territoriale regionale su cui organizza le sue strategie.

1. Integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica” attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;
2. La presenza “industriale” in Toscana intesa come “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
3. I progetti infrastrutturali composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito.



3.1.1 La conformità tra il P.S.I. e il PIT-PPR

Con un Piano Paesistico così dettagliato, redatto recentemente e strutturato in maniera approfondita in merito a tematiche riguardanti gli aspetti ambientali, paesaggistici e antropici, risulta necessario strutturare il nuovo Piano Strutturale (Intercomunale e non), redatto ai sensi della “nuova” L.R. 65/2014, in conformità con lo strumento regionale. Il lavoro svolto nella costruzione del P.S.I. di Bibbona e Casale Marittimo, si è posto come obiettivo cardine la conformità e coerenza con i nuovi strumenti pianificatori e legislativi sovracomunali, in specie la L.R. 65/2014 e il PIT-PPR.

Partendo da questa premessa, il P.S.I. ha recepito gli indirizzi del PIT-PPR, analizzandoli e declinandoli in base ai territori comunali, fin dalla costruzione del Quadro Conoscitivo, e recependo le Invarianti Strutturali quali elemento statutario del territorio comunale.

Dal punto di vista normativo, il P.S.I. ha disciplinato ogni Invariante Strutturale secondo gli indirizzi e gli obiettivi forniti dal PIT-PPR, declinandoli secondo le caratteristiche dei territori comunali in oggetto. La Disciplina di Piano del P.S.I. ha quindi individuato Obiettivi e Azioni per ogni singola Invariante Strutturale,

approfondendo quelli riportati negli Abachi delle Invarianti Strutturali del PIT-PPR, da perseguire nella redazione dei prossimi Piani Operativi.

Inoltre la Disciplina di Piano è stata suddivisa secondo la struttura del PIT-PPR, individuando una prima parte Statutaria e una seconda parte Strategica. Riguardo alla Strategia dello sviluppo sostenibile, il P.S.I. oltre ad individuare le Strategie specifiche per ogni territorio comunale, individua anche le Strategie a livello intercomunale, in conformità a quanto indicato dal PIT-PPR riguardo alla pianificazione di area vasta, in particolare modo:

- razionalizzando il sistema infrastrutturale e della mobilità a livello intercomunale;
- riqualificando e razionalizzando il sistema produttivo artigianale secondo sistemi perequativi intercomunali, volti anche alla rigenerazione urbana dei sistemi insediativi;
- valorizzando il sistema turistico individuando nuove funzioni di interesse territoriale, nonché incentivando alla valorizzazione della rete minore e sentieristica intercomunale;
- valorizzando il territorio rurale indirizzando la pianificazione verso una medesima disciplina comune ai due territori, i quali condividono la maggior parte delle peculiarità ambientali e antropiche.

Per quanto concerne la Disciplina dei Beni paesaggistici, il P.S.I. ha recepito nella tav.QC03 – Carta dei vincoli sovraordinati, i vincoli derivanti dal PIT-PPR adeguandoli e aggiornandoli in base allo stato di fatto dei luoghi.

3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno

La Provincia di Livorno ha approvato con Delibera di C.P. n. 52 del 25.03.2009 il Piano Territoriale di Coordinamento (d'ora in avanti P.T.C.) che è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia diretto al coordinamento e al raccordo tra gli atti della programmazione territoriale regionale e la pianificazione urbanistica comunale.

Il P.T.C. si applica all'intero territorio della Provincia di Livorno ed in riferimento a tale ambito:

- definisce i principi per lo sviluppo sostenibile e la tutela delle risorse essenziali del territorio, come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
- stabilisce i criteri per gli interventi di competenza provinciale.
- promuove azioni per la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche e urbane presenti nel territorio provinciale e per il recupero delle situazioni di degrado;
- definisce le regole per il governo del territorio e degli insediamenti con specifica considerazione dei valori paesistici.
- indirizza gli strumenti di pianificazione territoriale comunali e gli atti di governo del territorio di ogni altro soggetto pubblico alla configurazione di un assetto del territorio provinciale coerente con le predette finalità.

E' compito del P.T.C. individuare le risorse, i beni e le regole relative all'uso nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime che costituiscono invarianti strutturali dell'intero territorio provinciale e che devono essere sottoposte a tutela al fine di garantirne lo sviluppo sostenibile.

La disciplina di attuazione del P.T.C. si articola, come contenuti (Disciplina di piano - articolo 3), in:

- **definizioni:** identificazione univoca dell'oggetto delle disposizioni e con eventuale riferimento agli elaborati grafici del PTC;
- **obiettivi:** costituiscono riferimenti sostanziali per la programmazione e per gli atti di governo della Provincia, nonché per la pianificazione comunale;
- **indirizzi:** disposizioni orientative finalizzate al conseguimento degli obiettivi;
- **criteri e direttive:** regole da recepire per la formazione degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio e per la definizione dei loro contenuti nonché per la loro valutazione integrata e per il monitoraggio periodico;
- **prescrizioni:** disposizioni cogenti relative:
 - o alla finalizzazione ed al coordinamento delle politiche di settore ed alle quali devono dare attuazione gli strumenti della programmazione, i piani di settore e gli altri atti di governo del territorio di competenza provinciale,
 - o alla individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale alle quali i Piani strutturali e gli atti di governo di competenza comunale devono conformarsi e dare attuazione;

La disciplina del Piano stabilisce che gli strumenti di pianificazione territoriale dei Comuni e gli atti di governo del territorio di ogni soggetto pubblico si conformano a quanto disposto dal P.T.C.P., per quanto attiene ai criteri stabiliti per la conoscenza dello stato del territorio, la formazione coordinata degli strumenti ed atti di governo territoriale, la valutazione integrata e la verifica periodica, ed al contempo dimostrano il rispetto delle invarianti strutturali individuate dal P.T.C.P. e la piena coerenza delle scelte statutarie, strategiche ed operative con i contenuti del P.T.C..

I Comuni, inoltre, danno attuazione al P.T.C. con i Piani Strutturali e gli atti di governo del territorio, di loro competenza, verificando ed integrando il quadro conoscitivo del P.T.C., ed adeguano lo stesso P.S.; le previsioni vigenti in contrasto con il P.T.C.P. sono soggette alle misure di salvaguardia, ai sensi dell'articolo 61 della L.R. 1/2005.

Il P.T.C. è composto dai seguenti documenti:

- **Quadro conoscitivo:** comprendente una serie di elaborati tra i quali i diversi piani e studi di settore provinciali e regionali e le elaborazioni dei caratteri del paesaggio del territorio provinciale (Tavole analitiche tematiche – “appunti di paesaggio” in scala 1:250.000, Elaborazioni diagnostiche in scala 1:75.000, Atlante dei paesaggi (Schede identificative degli ambiti del territorio provinciale) e la Relazione);
- **Documento di Piano:** costituisce elemento di indirizzo e riferimento per la disciplina del P.T.C.;
- **Disciplina di attuazione;**
- **Disciplina dei valori e degli obiettivi di qualità paesaggistica;**

- **Elaborati di progetto:** una serie di carte relative sia ai sistemi territoriali (nove sistemi funzionali - produttivo, della rete della cultura, della rete dei servizi, delle infrastrutture, dei nodi, delle aree protette, dei collegamenti extraurbani, del trasporto, dell'energia elettrica, dei rifiuti), che inerente ai valori statuari del paesaggio ed infine una sulle strategie paesaggistiche di governo del territorio.

Il P.T.C., dall'analisi del quadro conoscitivo del territorio provinciale, individua e distingue i seguenti sistemi territoriali:

1. Sistema della pianura;
2. Sistema della collina;
3. Sistema insulare;
4. Sistema della Linea di Costa;
5. Il mare;

Dai quali si identificano i seguenti connotati:

- a. La città, industriale e portuale di Livorno aggregata alla pianura meridionale dell'Arno;
- b. L'insediamento costiero da Livorno a Portoferraio che riunisce le città balneari con alcune interruzioni specifiche della scogliera di Calafuria, della riserva naturale di Bolgheri e del promontorio di Populonia;
- c. La città, industriale e portuale di Piombino aggregata alla pianura meridionale del Cornia;
- d. Il sistema rurale identificabile con i territori posti ad est delle città balneari ricomprendente i rilievi collinari e aggreganti i centri collinari di Rosignano, Collesalveti, Bibbona, Castagneto Carducci, Suvereto, Sasseta e Campiglia Marittima
- e. La città portuale di Portoferraio e il Sistema insulare comprensivo di tutti i connotati citati ma in assenza della grande industria e con la presenza imperante dell'attività estrattiva;

Individua inoltre i seguenti caratteri dell'economia:

Industriale; Portuale; Turistica; Agricola; Marittima

Con i seguenti sistemi economici locali:

Area livornese; Bassa Val di Cecina; Val di Cornia; Isola d'Elba

Infine individua i seguenti caratteri geografici:

dei monti livornesi; della maremma settentrionale; dell'arcipelago toscano

Il territorio provinciale si presta a molteplici letture e in quest'ambito geografico si concentrano tutte le problematiche territoriali inerenti gli aspetti paesaggistici, ambientali, economici, sociali, insediativi, storici e culturali. Il P.T.C. infatti definisce ed individua i temi aggreganti dello statuto del territorio e per ognuno dei quali individua le criticità, le prestazioni e indica delle strategie da perseguire.

Il P.T.C. riserva particolare attenzione al paesaggio. Il territorio provinciale si configura in quattro sistemi di paesaggio che costituiscono l'articolazione identitaria di tutto il paesaggio provinciale, in diretta relazione e derivazione dagli ambiti del PIT.

I Sistemi sono stati definiti quali aggregazioni degli ambiti di paesaggio, ambiti omogenei per caratteri strutturali e peculiarità paesaggistiche, identificati sulla base delle analisi condotte all'interno del Quadro conoscitivo del P.T.C. e che vengono assunti all'interno del quadro statutario, quali sub-sistemi.

Sono stati quindi definiti i seguenti sistemi e sub-sistemi:

1. Sistema di Paesaggio della pianura dell'Arno e delle colline livornesi
 - 1) Paesaggio di pianura a dominante insediativa urbana. Stagno, Livorno, Antignano;
 - 2) Paesaggio pedecollinare del versante occidentale delle colline livornesi. Pian di Rota, Montenero, Torre Boccale;
 - 3) Paesaggio di pianura a dominante agricola e insediativa. Guasticce, Vicarello, Collesalveti;
 - 4) Paesaggio pedecollinare del versante orientale delle colline livornesi. Castell'Anselmo, Colognole, T. Savalano;
 - 5) Paesaggio delle colline livornesi a dominante forestale. Poggio Corbolone, Valle Benedetta, Castellaccio, Calafuria;
 - 6) Paesaggio collinare con articolato mosaico forestale. Fortullino, Nibbiaia, Castelnuovo Misericordia, Gabbro;
 - 7) Paesaggio pedecollinare a dominante agricola estensiva. Savalano, Campiano, Le Melette.
2. Sistema di Paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali
 - 8) Paesaggio collinare con articolato mosaico agrario. Rosignano Marittimo, Poggetti;
 - 9) Paesaggio di pianura a dominante insediativa. Castiglioncello, Rosignano Solvay;
 - 10) Paesaggio di pianura a dominante agricola. Vada, Collemezzano;
 - 11) Paesaggio di pianura della Valle del Cecina a dominante insediativa. Cecina, Marina di Cecina, S. Pietro in Palazzi;
 - 12) Paesaggio di pianura con presenza insediativa storica. Marina di Bibbona, Bolgheri, Donoratico, Castagneto Carducci;
 - 13) Paesaggio collinare a dominante forestale di interesse culturale. Magona
3. Sistema di Paesaggio della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere
 - 14) Paesaggio collinare a dominante forestale seminaturale. Sassetta, Monte Calvi;
 - 15) Paesaggio collinare delle cave e delle miniere. Rocca di San Silvestro, Monte Rombolo;
 - 16) Paesaggio collinare con articolato mosaico colturale ed insediamenti storici. Campiglia, Monte Peloso, Suvereto;
 - 17) Paesaggio collinare a dominante forestale di interesse naturale. Montoni;
 - 18) Paesaggio di pianura della Val di Cornia a dominante agricola orticola. S. Vincenzo, Torre Mozza, Riotorto, Venturina;
 - 19) Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa storica. Baratti, Populonia;

20) Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa produttiva. Piombino, Gagno, Torre del Sale.

4. Sistema di Paesaggio insulare

21) Elba. Paesaggio delle miniere tra Punta Falconaia, Punta Calamita e Lido di Capoliveri;

22) Elba. Paesaggio delle pianure centrali tra M. Perone ed i rilievi di M. Poppe e del Volterraio;

23) Elba. Paesaggio delle pendici di M. Capanne e M. Perone intercluso tra Colle Palombaia e Punta Crocetta

24) Gorgona;

25) Capraia;

26) Pianosa;

27) Montecristo.

Il PTC, per affermare valori di riferimento ed i principi che connotano l'idea condivisa di territorio, individua all'articolo 15 della Disciplina di Piano i seguenti obiettivi generali da perseguire attraverso la definizione degli elementi statutori del territorio e delle linee di sviluppo strategico degli strumenti della pianificazione:

Ob1. la tutela, la valorizzazione e la gestione sostenibile delle risorse territoriali ed ambientali quali fattori fondamentali per la promozione ed il sostegno delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo;

Ob2. lo sviluppo di un sistema di città equilibrato e policentrico, promuovendo la massima integrazione funzionale e sinergica tra i diversi territori della provincia;

Ob3. lo sviluppo delle potenzialità dei territori collinari, della fascia costiera e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;

Ob4. la crescita di competitività del sistema produttivo provinciale coniugando all'impresa l'accessibilità alla ricerca e all'innovazione, alla logistica e alla infrastrutturazione.

Ob5. la crescita del territorio provinciale come luogo di accoglienza, di coesione ed integrazione sociale e di nuove opportunità per le comunità ed i cittadini che vi risiedono e che la frequentano, di effettiva affermazione delle pari opportunità;

Ob6. la promozione di un diffuso e stabile livello di qualità della vita urbana e rurale finalizzato ad assicurare la migliore accessibilità ai beni e servizi pubblici e di interesse pubblico, creare sinergie fra le diverse componenti, sostanziare i principi del decentramento, della innovazione e dell'efficacia amministrativa, della partecipazione, dei diritti alla scelta dei tempi di vita, della coesione e dell'interazione sociale, etnica e culturale;

Ob7. un adeguato livello sicurezza delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;

Ob8. L'assunzione del paesaggio come valore fondativo, culturale ed attivo, prima ancora che vincolistico, su cui basare i principi e degli obiettivi generali di qualità territoriale e da assumere come cardine condiviso dalle comunità locali e dalla Provincia di Livorno per il coordinamento territoriale dell'attività di pianificazione e di gestione del territorio;

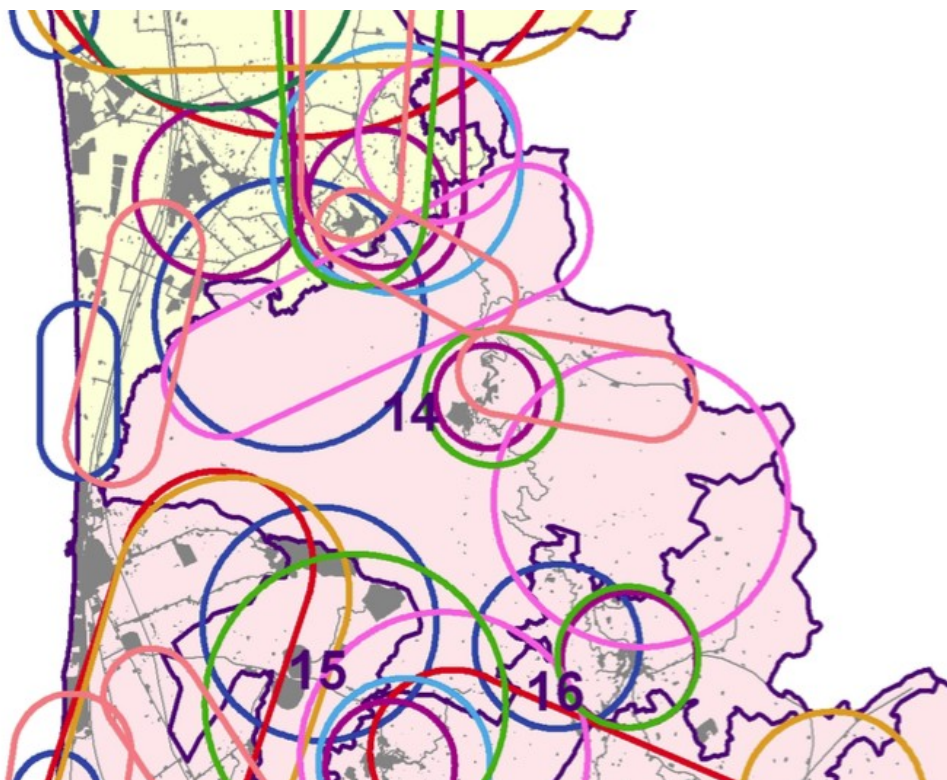
Ob9. una qualità insediativa ed edilizia, opportunamente differenziata nei diversi ambiti territoriali, che garantisca la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione dei consumi energetici, la sanità ed il

benessere dei fruitori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita.

Il PTC ha inoltre individuato delle invarianti paesaggistiche quali elementi identitari dei luoghi nel Piano provinciale di Livorno, e che sono connotate dalle relazioni tra le Risorse essenziali e gli Elementi sistematici (gli ecosistemi in relazione alle aree protette ed alle aree contigue, il sistema insediativo storico e crescita per aggregazione in relazione al paesaggio rurale, i sistemi culturali identitari del paesaggio, i sistemi infrastrutturali e tecnologici anche nelle relazioni con i caratteri percettivi), che permettono di garantire identità e funzionalità territoriale nel tempo, nella possibilità di rigenerazione tanto delle risorse naturali quanto delle identità rappresentative della cultura locale, dei beni di interesse storico documentale, delle emergenze paesaggistiche.

Nello specifico sono state individuate le seguenti invarianti paesaggistiche:

1. **Identità geomorfologica e naturale del paesaggio:** Relazione morfologica ed ecosistemica tra i rilievi e le vallecole perpendicolari alla linea di costa, il sistema costiero dell'ambito dunale, spiagge ed affioramenti rocciosi e la pianura bonificata.
2. **Identità della matrice paesistica e permanenza degli elementi di differenziazione:** Relazione ecosistemica e funzionale tra aree boscate, aree agricole intercluse e margini arbustati.
3. **Identità della matrice paesaggistica e ruolo funzionale nella connessione tra costa ed entroterra:** Relazione eco sistemica e funzionale tra la costa e le aree boscate dell'entroterra, con valore di potenziamento del sistema di connessione ecologica e paesaggistica.
4. **Identità culturale della tessitura dei paesaggi agrari planiziali di bonifica:** Relazione morfologica e funzionale tra il reticolo dei canali irrigui e la tessitura del paesaggio agrario.
5. **Identità culturale dei paesaggi agrari collinari con sistemazioni idrauliche ed insediamento aggregato:** Relazione morfologica e funzionale delle residuali colture arborate su terrazzamento in relazione ai nuclei urbani minori.
6. **Identità paesaggistica degli insediamenti aggregati in contiguità con la permanenza di articolati mosaici agrari e forestali:** Relazione morfologica e funzionale degli elementi di caratterizzazione dei borghi pedemontani, dei centri di pianura e del sistema degli appoderamenti, in relazione al contesto paesaggistico
7. **Identità tipologica ed integrità funzionale del reticolo viario storico e dei relativi caratteri visuali:** Relazione funzionale e di fruizione del territorio utile a garantire l'accessibilità e la fruizione delle risorse attraverso il sistema delle strade storiche di rilievo storico-culturale e di pregio paesaggistico e panoramico, compresi i collegamenti veloci (Aurelia, autostrada, ferrovia) e la rete minore.
8. **Identità paesaggistica delle aree di relazione tra paesaggi protetti:** Relazione funzionale e verifica delle potenzialità del sistema connettivo di reticolarità ecologica attraverso il potenziamento di elementi ecosistemici minori del paesaggio ordinario.
9. **Identità paesaggistica dei contesti di diretta pertinenza dei beni culturali soggetti a tutela:** Relazione funzionale e verifica della permanenza di elementi di connessione tra i beni d'interesse storico culturale vincolati ed i contesti paesaggistici ordinari.



PTCP – Provincia di Livorno – Estratto del Quadro sinottico di confronto con ambiti e sistemi di paesaggio – Invarianti

3.2.1 La coerenza tra il P.S.I. e il PTCP

Considerata l'ormai datazione degli strumenti urbanistico provinciali in rapporto allo strumento regionale precedentemente descritto, il P.S.I. si è posto l'obiettivo di recepire quegli elementi statutari dei due PTC che allo stesso tempo non fossero in contrasto con la disciplina di PIT-PPR.

In particolare è stato assunto come riferimento per l'elaborazione del PSI l'inquadramento territoriale dei Comuni oggetto di PSI, individuati dal PTC nei Sistemi Territoriali, utilizzando un'ottica e una visuale che trascenda i limiti amministrativi, e concentrandosi su quelle che sono le reali caratteristiche del territorio intercomunale.

Come specificato al capitolo 4.3.2 del presente documento, il PSI ha pertanto individuato i Sistemi e Sottosistemi territoriali suddiviso e dettagliando il territorio intercomunale secondo le sue specificità e caratteristiche:

- Sistema della pianura del Cecina
 - Sottosistema del litorale
 - Sottosistema della pianura alluvionale costiera
 - Sottosistema del corridoio infrastrutturale
 - Sottosistema della piana agricola produttiva
 - Sottosistema della piana agricola residuale
- Sistema delle colline centrali

- Sottosistema della collina agricola produttiva
- Sottosistema del fondovalle
- Sottosistema della Magona

In conformità con i PTCP, il P.S.I. ha quindi assunto come Statuto del Territorio il Sistema Territoriale e i Sottosistemi territoriali individuati dalla Tav.QP03- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi territoriali. Il P.S.I., in riferimento all'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014, ha quindi articolato il territorio rurale secondo i Sottosistemi territoriali: per ognuno di questi, il P.S.I. ha individuato specifici Indirizzi, in conformità alle discipline dei due PTC, che il P.O. dovrà perseguire nella disciplina delle trasformazioni ammissibili nel territorio rurale.

3.3 Il Piano Regionale Cave (PRC)

La regione Toscana ha approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 47 del 21 luglio 2020, il Piano Regionale Cave. Il Piano Regionale Cave (PRC) è lo strumento di pianificazione territoriale con il quale la Regione persegue le finalità di tutela, valorizzazione, utilizzo dei materiali di cava in una prospettiva di sviluppo sostenibile, con riferimento al ciclo di vita dei prodotti al fine di privilegiare riciclo dei materiali e contribuire per questa via al consolidamento dell'economia circolare toscana.

Il PRC persegue, i seguenti obiettivi generali:

- a) l'approvvigionamento sostenibile e la tutela delle risorse minerarie;
- b) la sostenibilità ambientale, paesaggistica e territoriale;
- c) la sostenibilità economica e sociale dell'attività estrattive

Il Piano Regionale Cave si colloca all'interno del quadro degli strumenti di programmazione e pianificazione della Regione Toscana ed in particolare:

1. attua gli strumenti di programmazione e pianificazione strategici regionali sovraordinati (Piano di Indirizzo Territoriale , Programma Regionale di Sviluppo);
2. si sviluppa in conformità al Piano di indirizzo Territoriale con valenza di piano Paesaggistico ed in coerenza con i Piani e Programmi regionali settoriali ed intersettoriali attuativi del PRS, con particolare riferimento al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER), al Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB), al Piano Regionale per la Qualità dell'Aria ambiente (PRQA), al Piano di tutela delle acque, al Piano Socio-Sanitario Integrato Regionale (PSSIR), al Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM).

Il Piano regionale Cave è composto dai seguenti elaborati:

- a) Quadro Conoscitivo
- b) Quadro progettuale
- c) Valutazione Ambientale Strategica
- d) Relazione di Conformità al PIT
- e) Relazione del Responsabile del procedimento (articolo 18 l.r. 65/2014)

f) Rapporto del Garante per l'informazione e la partecipazione (articolo 38 l.r. 65/2014)

Il Quadro Conoscitivo del Piano Regionale Cave è costituito da un insieme di informazioni e studi che, ad un livello di osservazione regionale, ha consentito di analizzare le risorse suscettibili di attività estrattive rispetto ai seguenti livelli strutturali:

- territoriale
- paesaggistico
- geologico
- ambientale
- economico

La ricognizione delle risorse assunte come base del Quadro Conoscitivo del PRC, con riferimento ai due settori di produzione dei materiali di cava, materiali per usi industriali e per costruzioni, e materiali per usi ornamentali, è stata effettuata tenendo conto dello stato delle conoscenze acquisito attraverso la pianificazione di settore, di livello regionale e provinciale rappresentata dal Piano regionale delle attività estrattive (PRAE), dal Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER), e, laddove approvati, dai PAERP provinciali vigenti.

Inoltre il PRC individua i giacimenti definiti come la porzione di suolo o sottosuolo in cui si riscontrano sostanze utili che possono essere estratte; il compito del Piano Regionale Cave è quello di individuare i giacimenti in cui i Comuni possono localizzare le aree a destinazione estrattiva, oltreché indicare le prescrizioni dirette a garantire la gestione sostenibile della risorsa. I giacimenti vengono distinti tra giacimenti che costituiscono invariante strutturale ai sensi dell'art. 5 della l.r. 65/2014 e per i quali sussiste l'obbligo di recepimento da parte degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, e i giacimenti potenziali, identificati quali porzioni di suolo o sottosuolo che, in relazione ad una serie di aspetti (paesaggistici, naturalistico-ambientali, geologici, infrastrutturali, socio-economici) per essere individuate come giacimento, necessitano di un maggiore approfondimento, circa le effettive caratteristiche e potenzialità, da sviluppare al livello della pianificazione locale. L'individuazione di entrambe le perimetrazioni è il risultato di una specifica analisi multicriteriale svolta sulle singole aree di risorsa.

Il P.S.I., in coerenza con lo strumento sovraordinato, ha recepito tali previsioni strategica, riportando graficamente i perimetri dei giacimenti e dei giacimenti potenziali nella Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari.(essendo stato aggiornato il piano delle cave, la tavola del Psi si riferisce al piano precedente).

Inoltre il PRC individua i siti inattivi e le aree a Tutela dei Materiali ornamentali storici (MOS) le quali rappresentano una risorsa da tutelare sia per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica, sia per il reperimento dei materiali unici, indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione di monumenti e di opere pubbliche o per interventi prescritti dalle competenti Soprintendenze.

In base alla Disciplina del PRC, il Piano Strutturale (Intercomunale) deve:

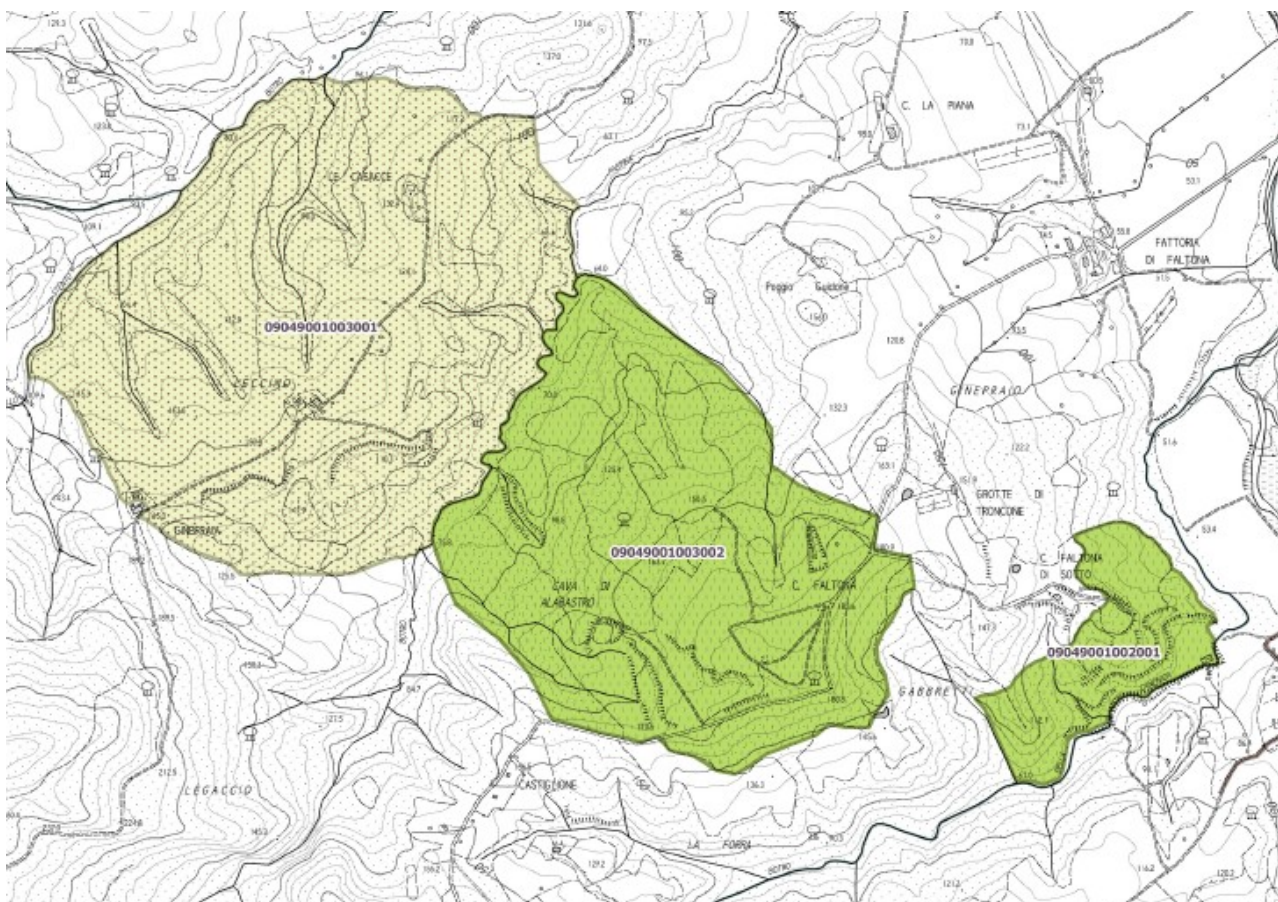
- recepire nel quadro conoscitivo la ricognizione dei siti inattivi di cui all'elaborato QC10 –SITI ESTRATTIVI DISMESSI ed i contenuti di cui all'articolo 32 relativamente ai siti per il reperimento dei Materiali Ornamentali Storici;

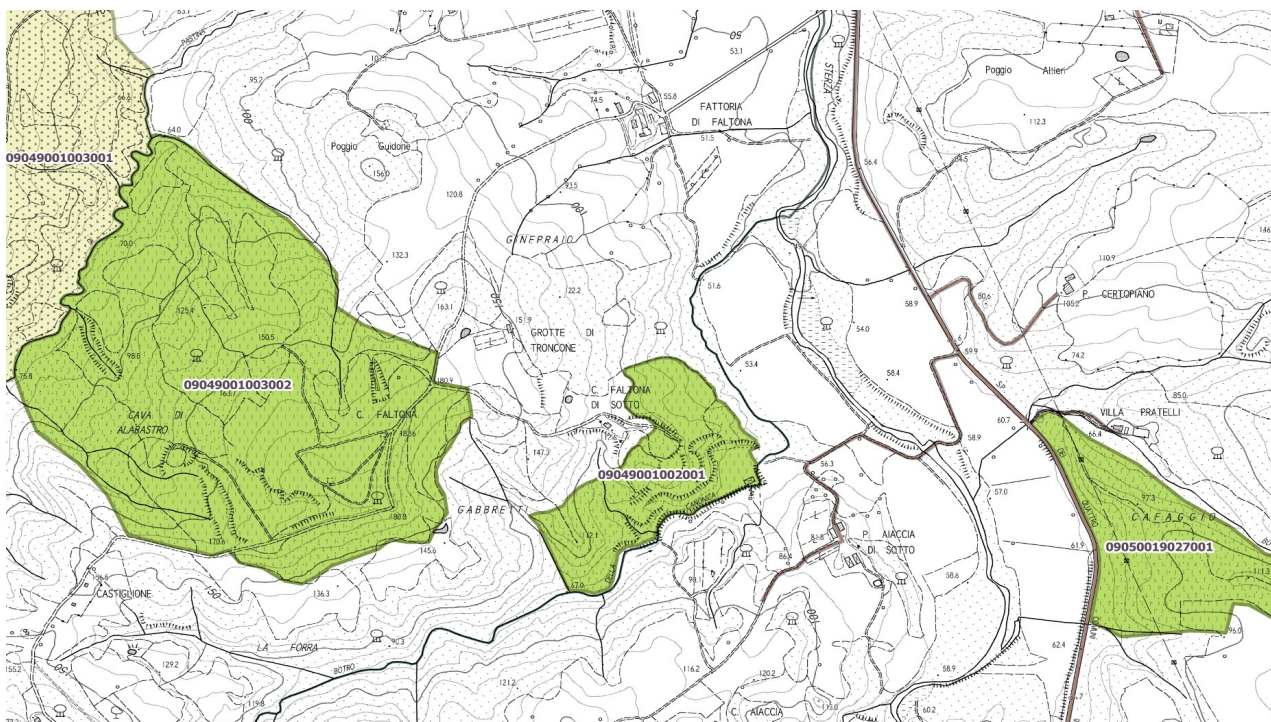
- approfondisce ai fini del riconoscimento come siti per il reperimento di materiali ornamentali storici i siti di cui al comma 3 lettera d), individuati nelle tavole D ed E dell'elaborato PR13 –PROGETTO DI INDAGINE DEI MATERIALI ORNAMENTALI STORICI DELLA TOSCANA, al fine di verificare la precisa localizzazione sul territorio e le eventuali esigenze di tutela del sito stesso.

I Comuni inoltre, possono individuare, nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale (Intercomunale), ulteriori siti di reperimento dei materiali ornamentali storici rispetto a quelli riconosciuti dal PRC, da proporre ai fini dell'implementazione del PRC stesso per il loro riconoscimento come siti per il reperimento di materiali ornamentali storici.

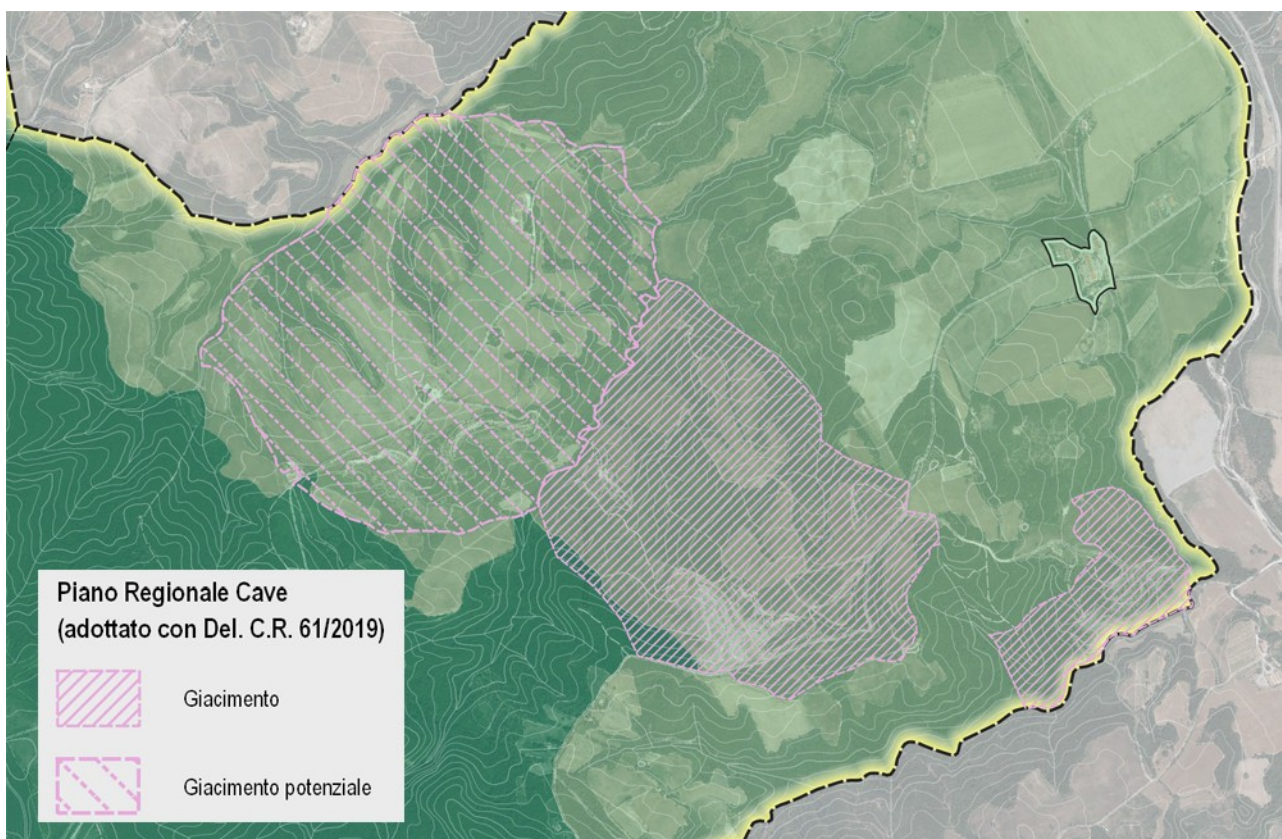
Nel territorio intercomunale del Comune di Bibbona, non sono presenti siti MOS, ma altresì sono presenti n.3 giacimenti e n. 2 giacimenti potenziali.

Nel comune di Bibbona non sono presenti cave inattive.





Il P.S.I., in coerenza con lo strumento sovraordinato, ha recepito tali previsioni strategica, riportando graficamente i perimetri dei giacimenti e del giacimento potenziale nella Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari.



Estratto Tav . QP 04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari.

Il Piano Operativo rimanda l'adeguamento al PRC ad apposita variante dedicata.

4. IL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo, formato ai sensi dell'art.95 della L.R.65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Bibbona, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale Intercomunale. È costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Tavola n.1.n – Vincoli sovraordinati, n.2 quadranti scala 1:10.000
- Tavola n. 2.n – Disciplina del territorio rurale, n.2 quadranti scala 1:10.000 e n.1 quadrante scala 1:5.000
- Tavole n.3.n - Disciplina del Territorio Urbano, n. 5 quadranti scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Allegati alle NTA:
 - Allegato A – Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente, composta da:
 - All.A1.n° - Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente, n. 7 quadranti scala 1:5.000 e n.1 quadrante scala 1:1.000/2.000
 - All.A2 – Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente Storico Rurale
 - All.A3 - Schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente Storico Urbano
 - Allegato B – Schede Norma, composto da:
 - Allegato B1 – Schede Norma loc. Marina di Bibbona
 - Allegato B2 – Schede Norma loc. La California – Mannaione
 - Allegato B3 – Schede Norma loc. Bibbona
 - Allegato B4 – Schede Norma Territorio Rurale
 - Allegato B5 – Scheda Norma Variante al R.U. – n. 9 dell'UTOE 2C – Bibbona – AT2: Rondinaia, ai sensi dell'art. 30 e 32 della L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65 e ss.mm.ii. Approvata con Del. C.C. n. 43 del 21.06.2022 e pubblicata sul BURT, Parte II, n. 27 del 06.07.2022.
 - Allegato C – Album delle attrezzature a campeggio - TR2
 - Allegato D – Dimensionamento e verifica standard
 - Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio
 - Allegato F – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

PEBA, composto da:

- Relazione censimento
- Tavole PEBA – Programma di abbattimento delle barriere architettoniche, scala 1:5.000

Valutazione Ambientale Strategica e VINCA composta da:

- doc. QV1 - Rapporto Ambientale
 - doc. QV1a - Allegato A al Rapporto Ambientale: schede di valutazione

- doc. QV1b - Allegato B al Rapporto Ambientale: i servizi a rete, le linee dell'alta tensione e gli aspetti acustici
- doc. QV1c – Allegato C al Rapporto Ambientale: la caratterizzazione ambientale
- doc. QV2 - Sintesi non Tecnica
- doc. QV3 – Valutazione di Incidenza Ambientale V.Inca.A

Indagini geologiche, composte da:

- Tav QG04 - Carta Idrogeologica e delle problematiche idrogeologiche
- Tav QG08 - Carta della Vulnerabilità Idrogeologica e dell'intrusione salina
- Tav QG09 - Carta della Pericolosità geologica;
- Tav QG10 - Carta della Pericolosità sismica locale;
- Tav QG11 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici;
- Tav QG12 - Carta dell'esposizione sismica;
- Tav QG13 - Carta della vulnerabilità sismica;
- Tav QG14 - Carta delle aree a rischio sismico
- Rel Qg15 – Relazione geologica

Indagini idrologico-idrauliche, composte da:

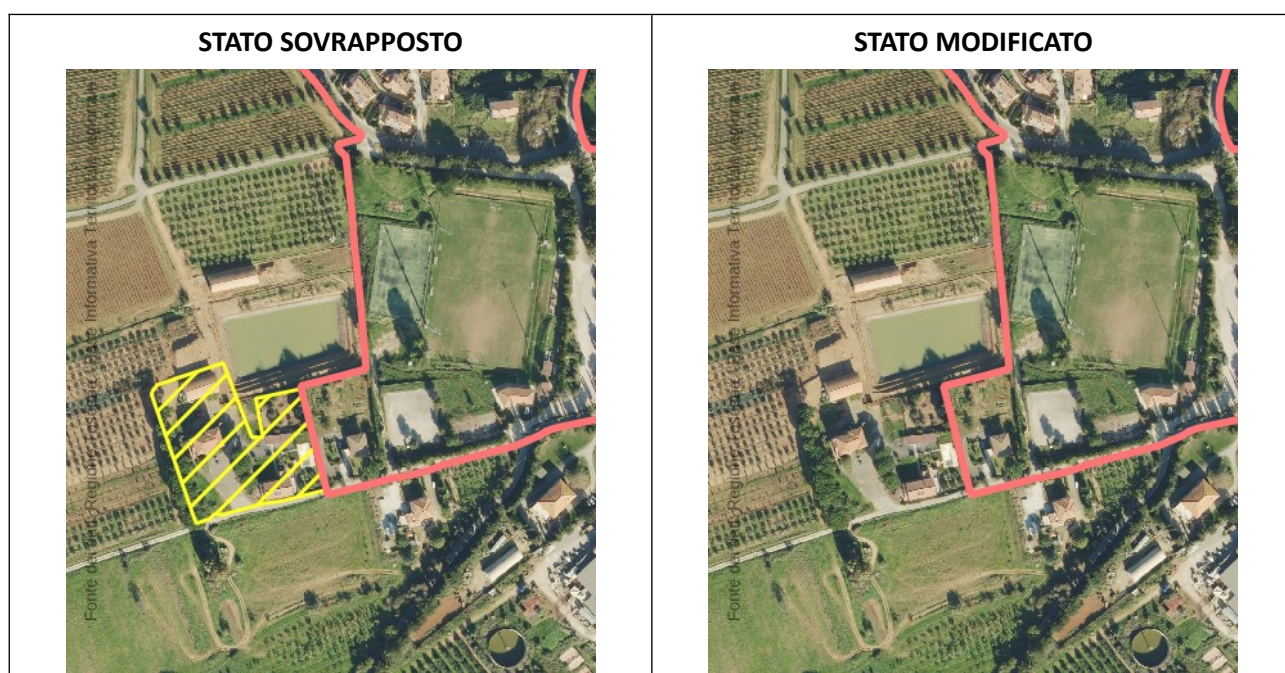
- REL.Q11 – Relazione idrologica-idraulica;
- REL.Q12 – Allegati alla relazione idraulica;
- REL.Q13 – Relazione sui criteri di fattibilità idraulica;
- TAV.Q11 – Planimetria di modellazione idrologica;
- TAV.Q12 – Planimetria di modellazione idraulica;
- TAV.Q13 – PGRA vigente;
- TAV.Q14 – Proposta di modifica del PGRA;
- TAV.Q15 – Altezze di esondazione TR = 200 anni;
- TAV.Q16 – Velocità di esondazione TR = 200 anni;
- TAV.Q17 – Magnitudo idraulica LR41-2018;
- TAV.Q18 – Aree presidiate e di fondovalle;
- TAV.Q19 – Carta delle quote di esondazione TR = 200 anni;
- TAV.Q110 – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni idraulici.

4.1 La modifica al perimetro del Territorio Urbanizzato

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.



4.2 La disciplina del territorio rurale

Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi e Sottosistemi territoriali come individuati dal P.S.I.. Il Territorio Rurale, ovvero tutto ciò che è al di fuori del Territorio Urbanizzato come individuato dal PSI ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è assimilato alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.

In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sistema e Sottosistema territoriale, dovranno essere perseguite:

- Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a "diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale della Regione Toscana 2007-2013)"; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Sistemi e Sottosistemi Territoriali in coerenza con quanto definito all'art. 20 del P.S.I.:

Sistema della pianura del Cecina, costituita da:

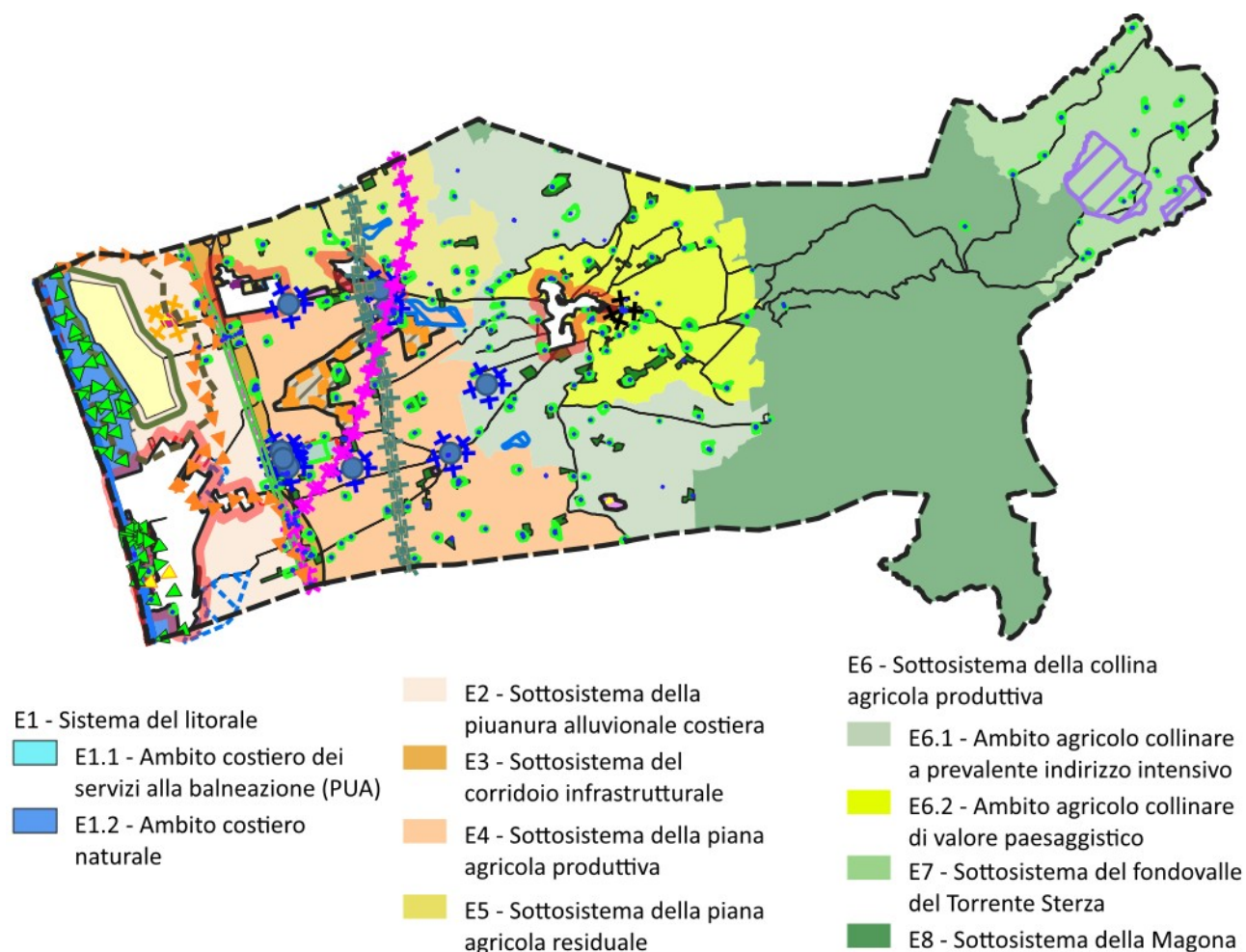
- **E1 – Sottosistema del litorale**
suddiviso ulteriormente nei seguenti ambiti:

- E1.1 – Ambito costiero dei servizi alla balneazione (PUA)
- E1.2 – Ambito costiero naturale
- **E2 - Sottosistema della pianura alluvionale costiera**
- **E3 – Sottosistema del corridoio infrastrutturale**
- **E4 – Sottosistema della piana agricola produttiva**
- **E5 – Sottosistema della piana agricola residuale**

Sistema delle colline centrali costituita da:

- **E6 – Sottosistema della collina agricola produttiva**
suddiviso ulteriormente nei seguenti ambiti:
 - E6.1 – Ambito agricolo collinare a prevalente indirizzo intensivo
 - E6.2 – Ambito agricolo collinare di valore paesaggistico
- **E7 - Sottosistema del fondovalle del torrente Sterza**
- **E8 – Sottosistema della Magona**

Come si evince dall'elenco sopra riportato, il P.O. ha approfondito i Sottosistemi E1 e E6, suddividendoli a sua volta in due *ambiti* al fine di redigere una disciplina di maggiore dettaglio volta alla tutela di queste porzioni di territorio, ovvero il litorale e la collina attorno al capoluogo comunale.



Estratto Tav. 2.n° Disciplina del territorio rurale – Piano Operativo

4.2.1 Le aree di cui all'art.64, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 65/2014

Il P.O. individua nel territorio rurale tutte quelle aree che la L.R. 65/2014 definisce all'art. 64 comma 1, che recita:

"1. Ai fini della presente legge il territorio rurale è costituito:

- a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";*
- b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";*
- c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;*
- d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzione non agricola, non costituiscono territorio urbanizzato."*

Partendo dalla definizione normativa della L.R. 65/2014, il P.O. ha recepito e integrato dal PSI le seguenti aree rappresentate nelle Tavole 2.n° – *Disciplina del Territorio Rurale* e disciplinate da appositi articoli nelle NTA:

Campagna abitata - TR10, Sono tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.



Campagna Urbanizzata - TR11, Sono tessuti edilizio prevalentemente residenziale e una struttura urbanistica rimasta incompiuta e/o connotata da opere di urbanizzazione incongrue, sottodimensionate ovvero sovradimensionate rispetto al tessuto edilizio esistente.



4.3 La disciplina del territorio urbano

Il PO ha ritenuto opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R.65/2014. La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale Intercomunale con le seguenti modalità:

- i sub-ambiti di paesaggio che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

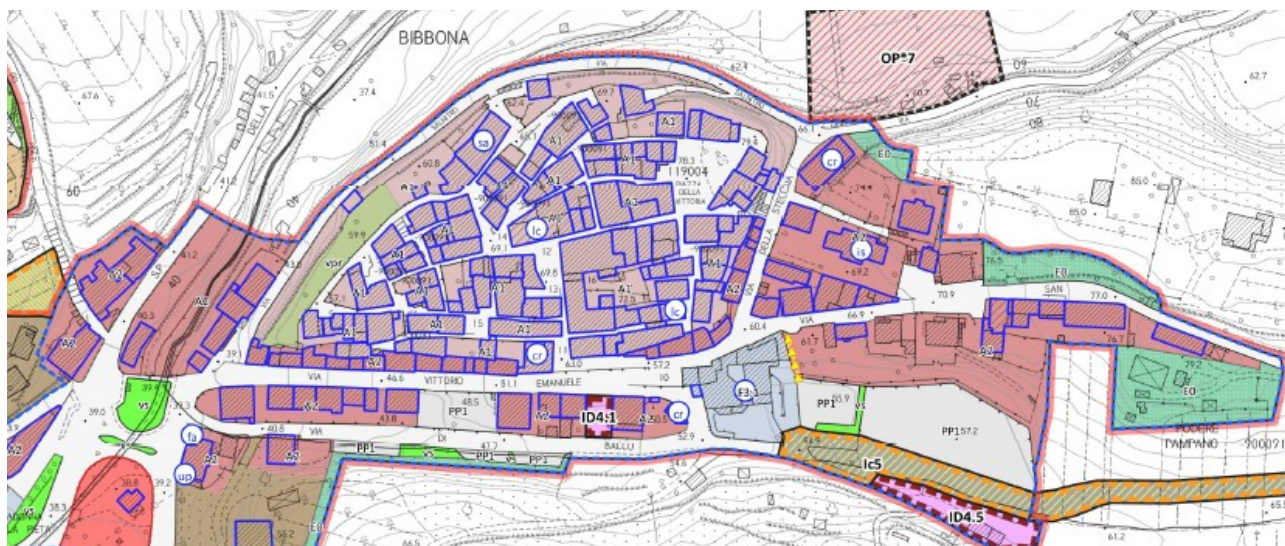
Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno del Territorio Urbanizzato è suddiviso nelle zone A, B, D, e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. In particolare il P.O. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni anche se di piccola entità.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

Centri antichi ed aree storicizzate (zone di tipo A)

Le zone A sono caratterizzate dalla presenza del Centro Storico di Bibbona (capoluogo) e dai tessuti storici consolidati a corona del centro storico, per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

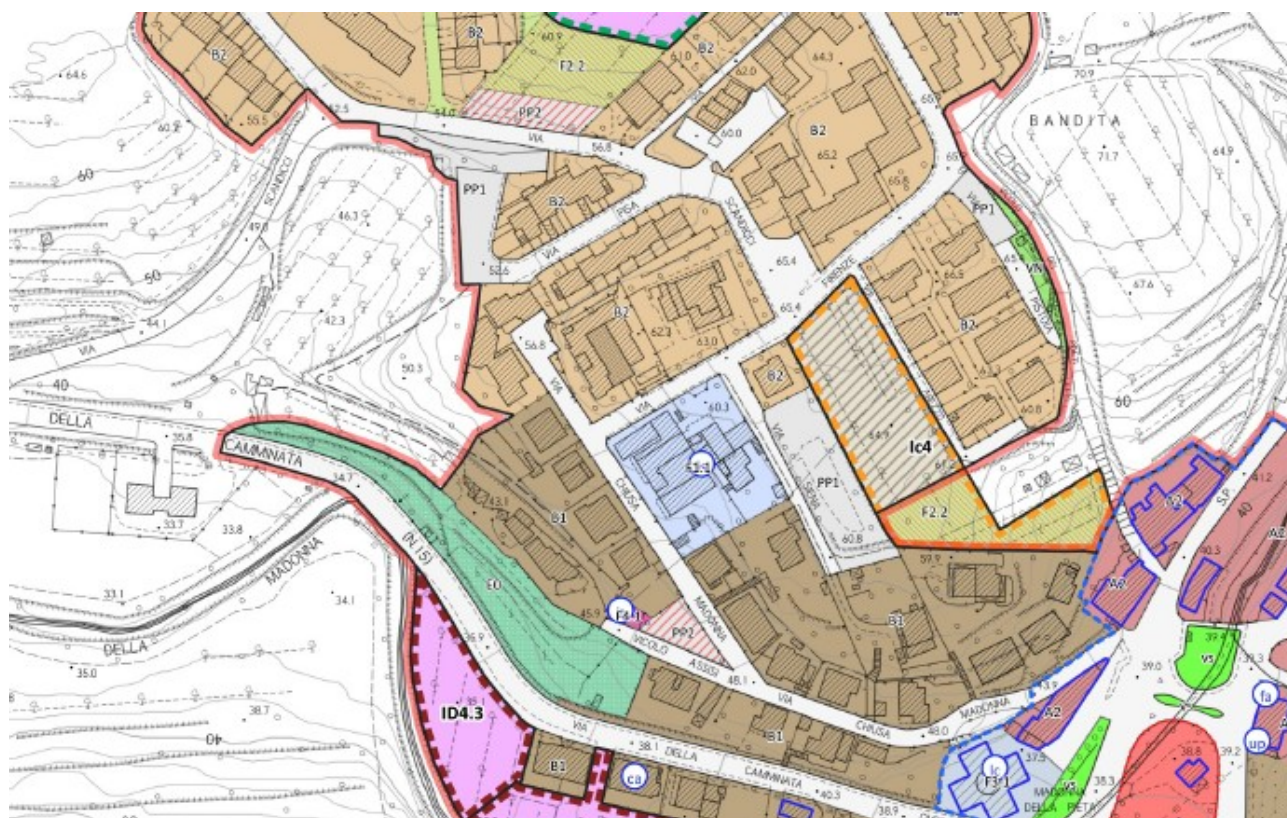
Il Piano Operativo definisce specifiche misure mirate alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, delle piazze delle sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale.



Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (zone di tipo B)

Comprendono quelle parti di territorio prevalentemente edificate in cui la residenza è la destinazione principale con i relativi servizi, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressochè completa e in cui sono previsti interventi edilizi di completamento.

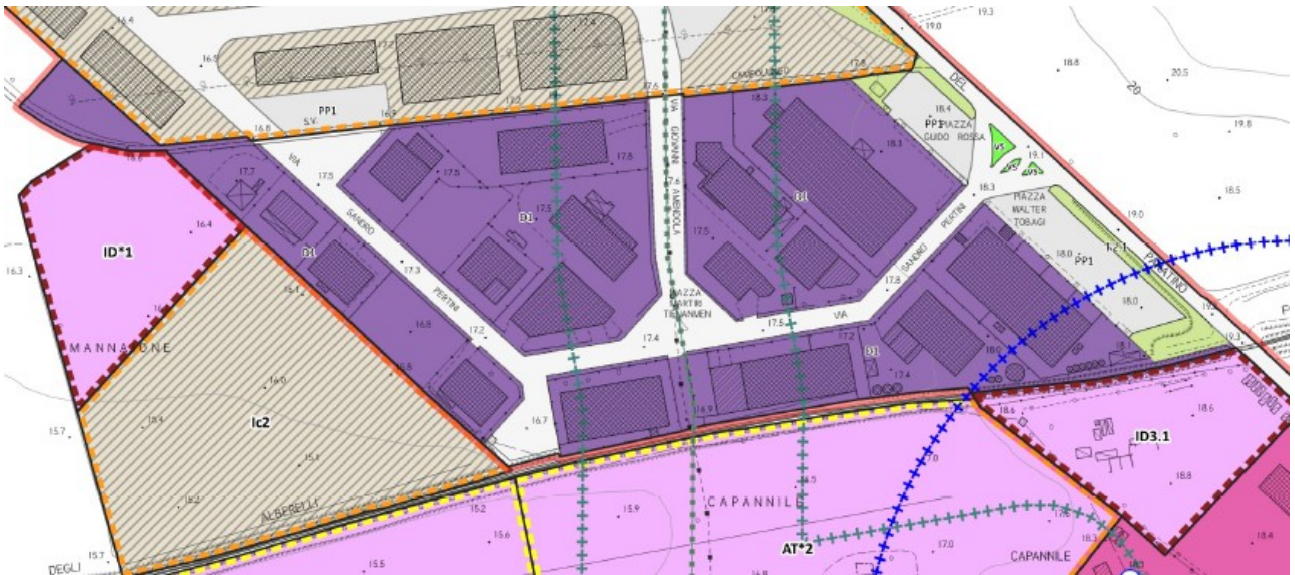
Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone B1 e B2 in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale. Per le zone B2 sono aree originate da Piani Attuativi e pertanto se ne prevede il sostanziale mantenimento.



Aree a prevalente destinazione produttivo-artigianale, commerciale e direzionale e servizi - D

Gli ambiti urbani a prevalente destinazione produttiva sono parti del territorio quasi esclusivamente ricadenti in loc. Mannaione, in cui l'uso produttivo prevale sugli altri usi consentiti. Tali aree sono situate nella località Il Piano che rappresenta l'effettiva piattaforma produttiva del territorio comunale.

Il Piano operativo per questi ambiti prevede interventi di consolidamento tramite interventi parametrati e ampliamenti una-tantum per favorire il consolidamento delle attività esistenti, incentivando però la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici a servizio dell'area.

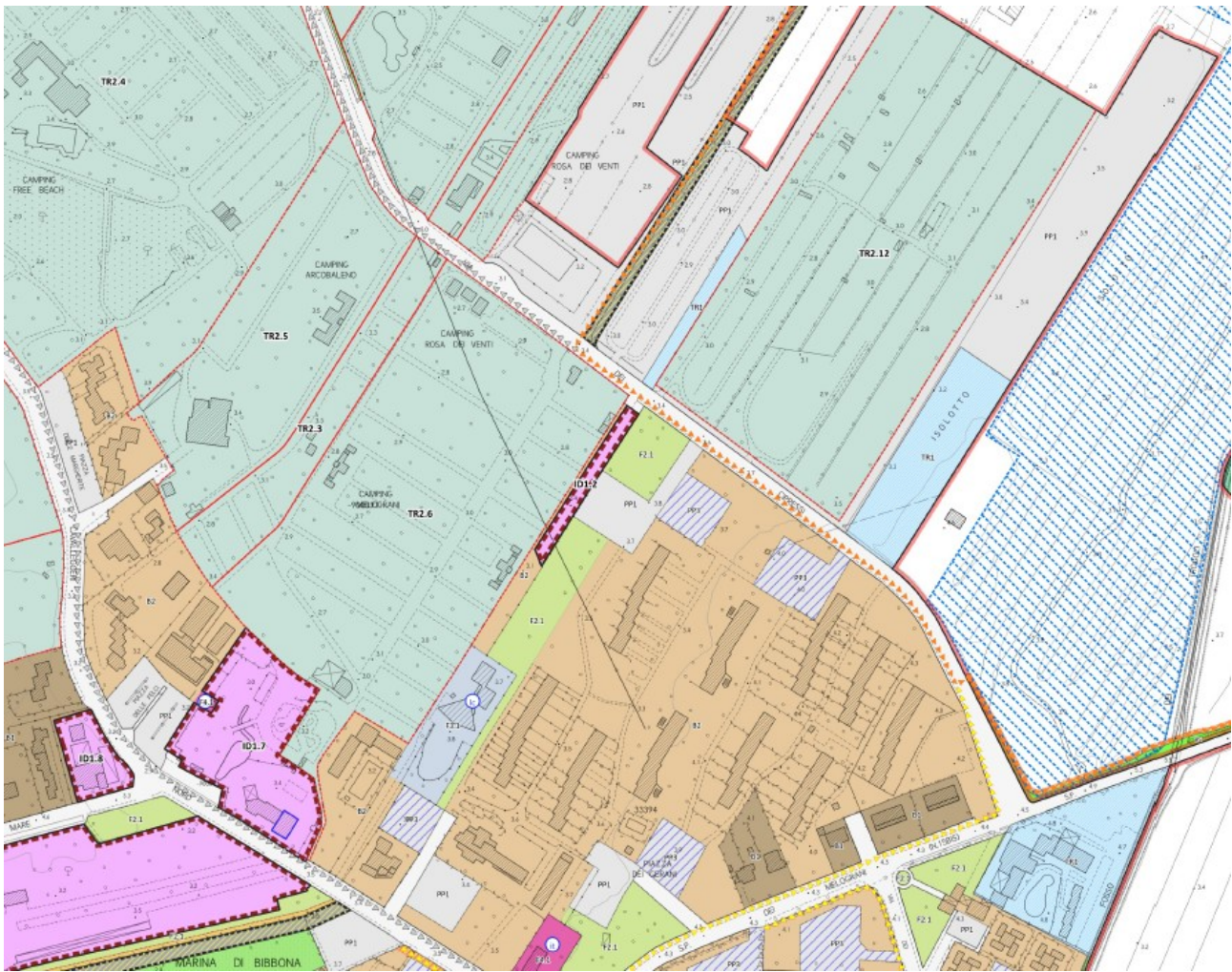


Insedimenti turistici - Tr

La località Marina di Bibbona è costellata di insediamenti di carattere turistico-ricettivi distinti in tre categorie:

- le attrezzature alberghiere e residenze turistiche alberghiere (T"1)
- le attrezzature a campeggio (TR2)
- le attrezzature ricreative e di servizio (TR3)

Per queste attrezzature il PO prevede il sostanziale mantenimento dell'attività in essere, consentendo ampliamenti dei servizi, senza incremento di posti letto, al fine di migliorare l'offerta turistica. Per le aree a campeggio è stato redatto un apposito album (All. C) che disciplina gli interventi ammessi.



Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone di tipo F)

Corrispondono alle parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.

Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del P.O. e si suddividono in:

- F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo
- F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi
- F3: Zone per servizi di interesse comune e generale
- F4: Impianti tecnologici di interesse generale



4.4 Le Schede Norma

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.

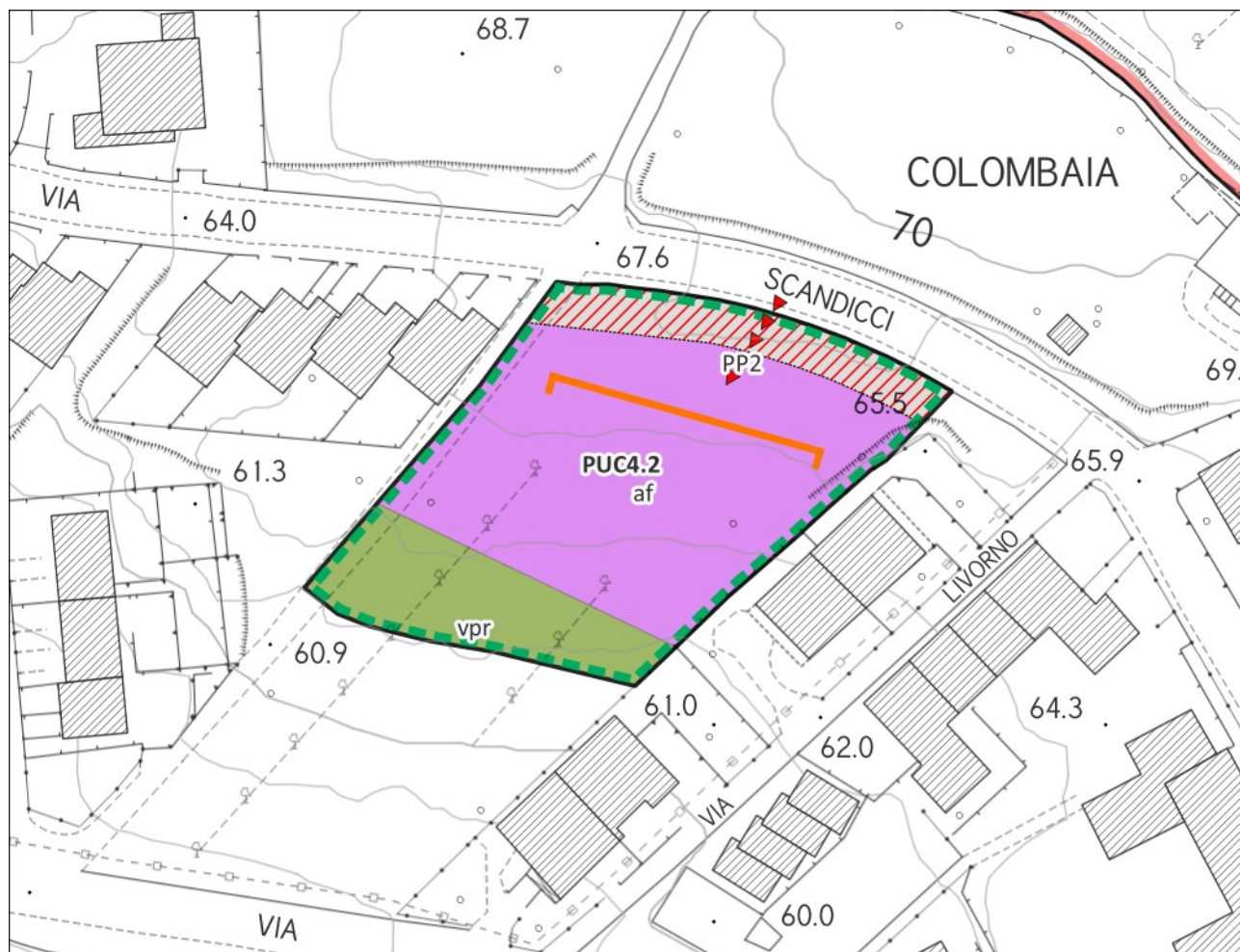
Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- 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 2023, 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	



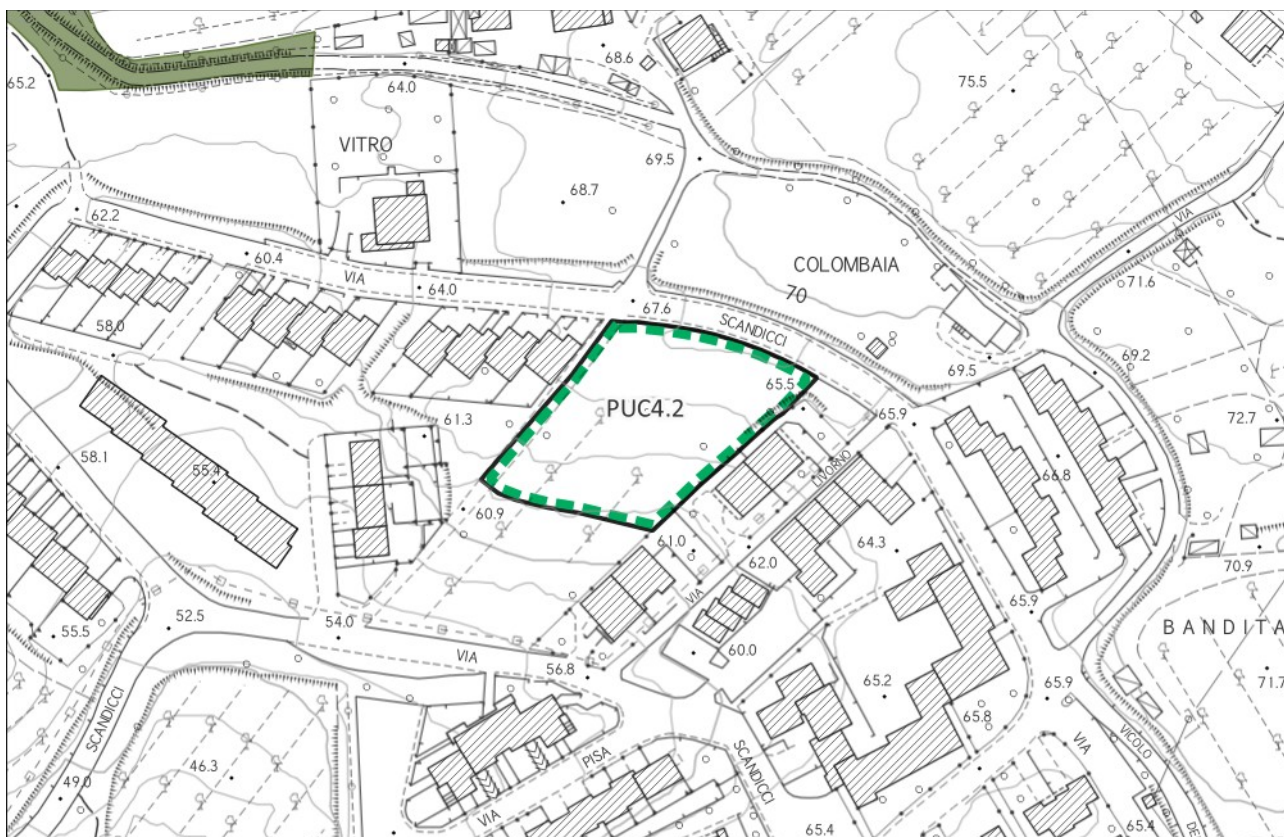
Scala 1:1.000

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*.

4.5 Le attrezzature a campeggio

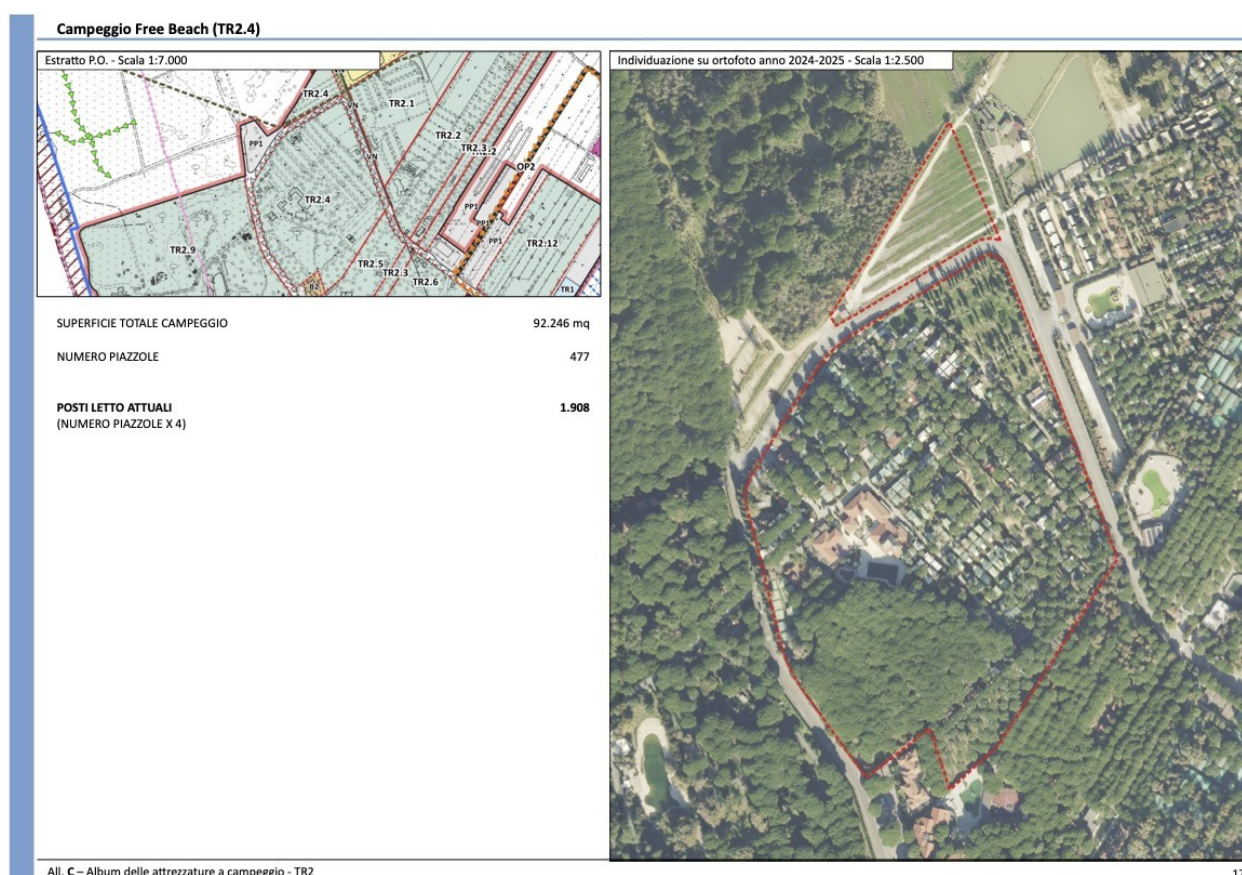
Recependo quanto fatto nel Terzo Regolamento Urbanistico, è stato prodotto a corredo del PO uno specifico album, in formato A3, che aggiorna quanto fatto nel precedente RU e disciplina nello specifico le attrezzature a campeggio; per ogni area si hanno 4 sezioni: la prima è descrittiva e riporta un estratto del PO, l'individuazione dell'area su foto aerea alla data del 2024/2025 e i valori dimensionali dell'area (Superficie Territoriale, SE delle aree a servizio, numero piazzole e posti letto attuali).

La seconda sezione individua le funzioni principali esistenti e definisce gli obiettivi, gli interventi ammessi, le prescrizioni e le indicazioni progettuali e gli strumenti di attuazione.

La terza sezione riporta le prescrizioni di coerenza con il PIT-PPR, la verifica dei vincoli paesaggistici e le eventuali mitigazioni derivanti dalla VAS e/o VINCA.

La quarta sezione riporta la fattibilità geosismica ed idraulica. Per i campeggi situati in area dunale è stata inserita una specifica sezione con una disciplina di dettaglio finalizzata alla tutela della duna.

Si riporta, a titolo esemplificativo, la scheda norma di un'area attrezzata a campeggio:



Campeggio Free Beach (TR2.4)

Disciplina d'uso

Parametri urbanistici

Superficie dell'area mq. 92.246

Funzioni ammesse

Campeggio

Obiettivi

Mantenere in atto la destinazione a Campeggio

Interventi ammessi

Si attuano le norme di cui al Testo Unico del Turismo (L.R. 61/2004) e del suo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 47/R/2025).

Sono inoltre consentiti:

- Il mantenimento della destinazione in atto a Campeggio con 1.908 posti letto attuali per 477 piazzole con possibilità di installare case mobili a cura e spese del gestore o proprietario, secondo la normativa regionale di riferimento;
- Sono ammessi ampliamenti uno-tantum dei fabbricati esistenti per un massimo del 20% della SE esistente;
- È ammessa la realizzazione di foresteria per il personale all'interno del patrimonio edilizio esistente;
- Realizzazione, nelle aree eccedenti la superficie permeabile minima fissata dal R.E., di tettoia, pergole, tensostrutture, tende parasole ed altre strutture complementari alle attività ammesse, per una superficie coperta (SC) massima di 300 mq.;
- È consentito l'adeguamento o la nuova costruzione di blocchi igienico-sanitari, nel limite dei parametri dimensionali e qualitativi stabiliti dalla normativa vigente in rapporto alla capacità ricettiva autorizzata.

Strumento di attuazione

Negli altri casi, per gli interventi ammessi, sono previsti la S.C.I.A. ed il Permesso di Costruire.

Prescrizioni ed indicazioni progettuali

In caso di installazione di case mobili la superficie coperta delle case mobili, comprensiva di eventuali elementi aggiuntivi quali tettoie, pergolati, tende non dovrà essere superiore al 50% della superficie della piazzola.

Le aree scoperte e i parcheggi di pertinenza dovranno essere trattati con materiali filtranti e tenute a verde per almeno 1/3, nel rispetto delle superfici minime permeabili previste dal R.E.; particolare cura dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione delle opere a verde per le quali sarà redatto un apposito elaborato di dettaglio facente parte integrante del progetto.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con tecniche e tecnologie della bio-architettura.

Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria o superiori, dovrà essere predisposto, o aggiornato, il piano di emergenza, sicurezza e evacuazione. Tale documento dovrà integrare l'analisi dei rischi endogeni all'area di campeggio, con quella dei rischi esogeni derivanti dal contesto territoriale circostante, con particolare riferimento al rischio incendi boschivi e alle criticità idro-geomorfologiche.

Prescrizioni VINCA

Le prescrizioni sono coerenti con Misure generali di conservazione (DGR 454/2008) ZPS coincidenti "Tombolo di Cecina" e con la ZSC - ZPS coincidenti "Padule di Bolgheri". Gli interventi si inseriscono in territorio urbanizzato e non prevedono nuove edificazioni, ma ampliamenti in aree dove già sussistono incidenze indirette. Non si necessitano prescrizioni relative alle misure di conservazione generali e sito specifiche.

Le prescrizioni sono coerenti con le condizioni d'obbligo (quelle pertinenti alla fase di pianificazione e non di progetto). Eventuali prescrizioni:

CO_GEN_01: il progetto/intervento/attività sarà realizzato nel periodo 31 agosto - 1 marzo, al fine di limitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte della fauna di interesse conservazionistico. Le lavorazioni proseguiranno nel periodo 2 marzo - 30 agosto esclusivamente nel caso di cantieri fissi e nelle aree interessate da lavori avviati in data antecedente al 1 marzo che non abbiano subito interruzioni.

CO_GEN_02: le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale ed in assenza di illuminazione artificiale, essendo in area urbana, penso questa cosa debba essere comunque rispettata.

CO_GEN_11: prima dell'inizio lavori sarà verificata la presenza di nidi o rifugi di specie animali di interesse comunitario e, nel caso di rinvenimento, l'intervento sarà temporaneamente programmato in modo da rispettare il ciclo vitale e riproduttivo della specie presenti evitando il danneggiamento dei nidi o dei rifugi e qualsiasi disturbo alle colonie riproduttive/vernanti e ai singoli individui; prima di procedere con i lavori, spostare o disturbare la fauna, sarà avvertito questo Settore; in caso di necessità di manipolazione di specie faunistiche di cui all'allegato D del D.P.R. 357/1997, verrà richiesta l'autorizzazione Ministeriale, ai sensi dell'art. 11 comma 1 del suddetto Decreto.

CO_SCA_02: Scarico su suolo:

- con carico inferiore o uguale a 10 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degradatore, vasca Imhoff e subirrigazione oppure oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening; in caso di pozzo disperdente esistente, è previsto un trattamento secondario (percolatore aerobico o anaerobico) o altra tipologia con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening;
- con carico tra 10 e 50 A.E.: l'impianto proposto è dotato di degradatore, vasca Imhoff, percolatore aerobico o fitodepurazione e trattamento finale in subirrigazione oppure di altra tipologia di impianto con standard depurativi uguali o superiori dettagliatamente descritti nella documentazione allegata all'istanza di screening.

[continua]

Individuazione delle funzioni principali - Scala 1:2.500



All. C - Album delle attrezzature a campeggio - TR2

18

Campeggio Free Beach (TR2.4)

CO_ED1_01: i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'autostrada; eventuali strutture metalliche saranno trattate in modo da evitare riflessi luminosi.

CO_ED1_03: nelle sistemazioni esterne, eventuali impianti di illuminazione esterna saranno realizzati con punti luce a bassa potenza e rivolti verso il basso, in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004), per non costituire fonte di inquinamento luminoso e di attrazione per la fauna.

CO_ED1_05: negli interventi di manutenzione non si procederà alla chiusura delle cavità presenti nelle pareti esterne dell'edificio.

CO_ED1_06: in presenza di coperture tradizionali (in coppi e tegole), per tutelare i chiostrini e altre specie di interesse conservazionistico, negli interventi di manutenzione o demolizione/rifacimento del manto di copertura verranno lasciate aperte fessure tra gli elementi del manto di copertura su una superficie minima del 30% della copertura complessiva.

CO_URB_01: l'attuazione delle previsioni che possono avere effetti sullo stato di conservazione dei siti della rete Natura 2000, anche se ricadenti all'esterno dei medesimi, dovrà essere sottoposta in sede di rilascio del titolo abilitativo a specifica valutazione di incidenza, nella quale sarà analizzata la caratterizzazione e la fase di esercizio nonché verificato il fabbisogno idrico e depurativo in relazione all'aumento del carico urbanistico, al fine di evitare il disturbo alle specie animali e il danneggiamento di eventuali habitat presenti.

CO_URB_10: In fase di attuazione delle previsioni saranno evitate azioni di disturbo che alterino la struttura e la funzionalità degli ecosistemi (forestale e agro-pastorale), anche rispetto alle specie faunistiche presenti.

Prescrizioni PIT-PPR

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. CR. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: DM 30/04/1965 - G.U. 261-1965: Zona costiera del Comune di Bibbona
- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge: Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142 c.1, lett. g. Codice). L'intervento dovrà preservare eventuali sistemazioni arboree o funzionali al sistema della pineta litoranea storica, 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.

Gli interventi di sistemazione delle piazzole, interventi di sistemazione della pertinenza, nonché gli eventuali spazi di sosta e parcheggio, non dovranno compromettere o limitare gli accessi pubblici al litorale e alle percorrenze pubbliche lungo la pubblica via, tutelando le visuali verso la costa e riducendo al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli tramite utilizzo di materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, al fine di preservare i sistemi dunali circostanti al comparto, in linea con la prescrizione 3.c.1, 3.c.2, 3.c.4, 3.c.5 della scheda di D.M..

Gli interventi di recupero e ampliamento degli edifici legittimi esistenti dovranno mantenere altezze limitate ad un piano fuori terra, impiegando soluzioni progettuali coerenti con il contesto e che non limitino le visuali verso il litorale e verso le emergenze storico-architettoniche esistenti (Forte di Marina di Bibbona), in linea con la prescrizione 4.c.1, 4.c.2 della scheda di D.M..

Riserva naturale statale

Tombolo di Cecina (RNLI04)

Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, Codice)

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

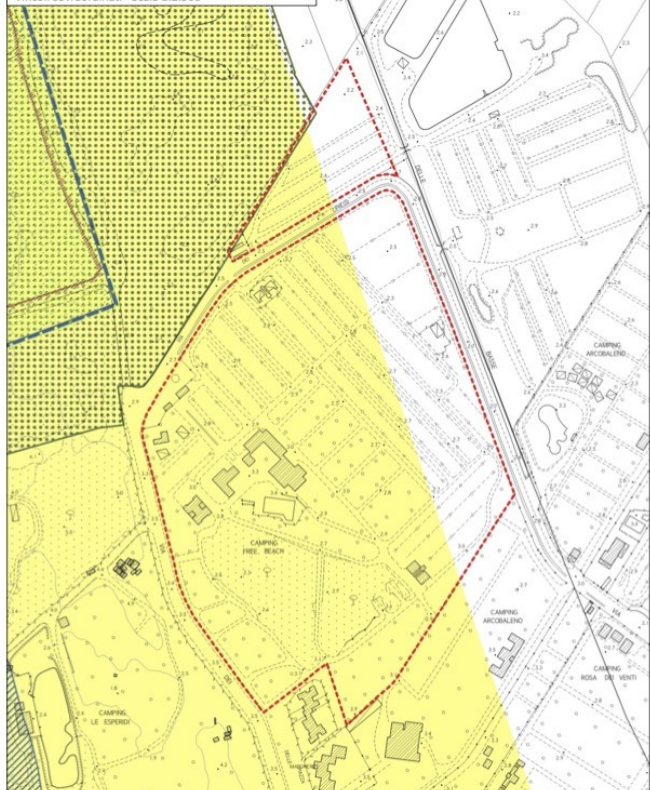
Capo III - Aree tutelate per legge (art. 142, Codice)

I territori costieri (lett. a)

I parchi e le riserve nazionali o regionali (lett. f)

I territori coperti da foreste e boschi (lett. g)

Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.500



All. C - Album delle attrezzature a campeggio - TR2

19

Campeggio Free Beach (TR2.4)

Pericolosità geologica

La pericolosità geologica del comparto corrisponde alla classe G3, pericolosità elevata, per la presenza di depositi potenzialmente suscettibili di cedimenti differenziali.

Pericolosità sismica

Il comparto ricade in classe S3, pericolosità sismica elevata, sia per amplificazione stratigrafica che per possibili fenomeni di liquefazione dinamica essendo caratterizzato da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il fenomeno per la potenziale presenza di strati o lenti di sabbie sature, individuate nella carta MOPS.

Criteri generali di Fattibilità

Oltre alle condizioni di fattibilità dettate dalle normative sovraordinate, dal DPR n.5/R e dalle NTA del presente Piano Operativo, riportiamo di seguito ulteriori indicazioni e prescrizioni basate sulle condizioni geologiche e sismiche puntuali del sito.

Criteri di fattibilità geologica e sismica

Gli approfondimenti di indagine dovranno essere commisurati con l'importanza dell'intervento e rispondenti al minimo alla normativa sovraordinata.

Considerando la natura dei depositi ed il loro modesto grado di addensamento, la campagna geognostica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente le caratteristiche geotecniche del sottosuolo e definire eventuali variabilità laterali e verticali dei depositi, in modo da fornire le indicazioni utili per la valutazione dei cedimenti a breve e lungo periodo e per il corretto dimensionamento e posizionamento delle opere fondazionali.

L'indagine sismica, se necessaria, dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti legati alla possibilità di liquefazione dinamica, la campagna geognostica dovrà essere finalizzata anche alla caratterizzazione granulometrica dei terreni, al fine di acquisire tutti i dati utili alla ricostruzione della geometria dei litotipi con differente composizione granulometrica ed alla esecuzione delle verifiche alla liquefazione.

Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica

Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo devono essere autorizzate dagli uffici competenti della Amministrazione Regionale in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino.

Ricadendo il comparto nelle Aree IS2 come individuate nel Piano di Gestione delle Acque dell'Autorità di Bacino, il prelievo potrà essere condizionato a limitazioni quantitative, al periodo di prelievo e a monitoraggi piezometrici e chimici, ai sensi dell'Art 16 delle norme di Piano della suddetta Autorità.



PERICOLOSITA' GEOLOGICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- Pericolosità Geologica molto elevata
- G4 - Pericolosità molto elevata per erosione costiera
- Pericolosità Geologica elevata
- G3 - Terreni suscettibili di cedimenti differenziali
- Pericolosità Geologica media
- G2
- Pericolosità Geologica bassa
- G1



PERICOLOSITA' SISMICA AI SENSI DEL D.P.G.R. 5/R/2020

- S1 - Pericolosità bassa
- S2 - Pericolosità media
- S3 - Pericolosità elevata
- S4 - Pericolosità molto elevata



INTRUSIONE SALINA (PGA, AUTORITY DI BACINO)

- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

All. C – Album delle attrezzature a campeggio - TR2

20

Campeggio Free Beach (TR2.4)

Criteri di fattibilità idraulica

Il presente comparto è caratterizzato da:

- Pericolosità da alluvione variabile tra P2 e P3, con presenza di aree ridotte in P1.
- Magnitudo idraulica variabile tra moderata e severa/molto severa.
- Battente TR200 variabile, con un valore medio sul comparto pari a 0.62 m.
- Quota di esondazione TR200 all'interno del comparto pari a 3.33 m s.l.m., da assumersi come quota di esondazione a cui sommare il franco di progetto.
- Volume potenzialmente sottratto alle esondazioni per TR200 pari a circa 53924 m³ su tutto il comparto, di cui circa 252 m³ relativi alle nuove aree edificabili, valutate in base alla superficie edificabile (SE) massima di ampliamento riportata nella scheda norma.

Per la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente si fa riferimento a quanto previsto all'art.12 della L.R. 41/2018.

Il non aggravio del rischio in altre aree è definito secondo quanto prescritto dall'art.8 comma 2 della L.R. 41/2018. Per le aree in P1 non vengono definite condizioni di fattibilità idraulica per l'intervento ai sensi della L.R. 41/2018 e del DPR 5/R/2020.

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici in aree in P2 e P3 è possibile procedere con interventi di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018. Il franco sulla quota di esondazione da assumere nell'imposta del piano di calpestio del piano terra è pari a 30 cm.

Per la realizzazione di interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione, senza incrementi volumetrici, in aree in P2 e P3, è possibile procedere con interventi di difesa locale di cui all'art. 8, comma 1, lett. d) della L.R. 41/2018. Si tratta di interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, da contestualizzarsi in base alle caratteristiche del bene protetto. Essi possono consistere in linea generale ed a titolo esemplificativo in:

- presidi che vengono disposti a limitare l'accesso dell'acqua a spazi alligabili o chiusure di luci disponibili al flusso dell'acqua (paratie removibili, chiusure stagne, valvole antiriflusso);
- evitare la realizzazione di piani interrati o comunque impostarne gli accessi a quota di sicurezza;
- prevedere la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente, per evitare effetti diga;
- sopraelevazione a quota sicurezza di singoli componenti impiantistici vulnerabili (pannelli fotovoltaici, quadri elettrici, prese di utenza, eventuali condotti di aerazione);
- adozione di materiali da costruzione e finiture resistenti all'acqua (es. no componenti in cartongesso);
- realizzazione di impiantistica elettrica con adeguato grado di protezione IP;
- considerazione delle azioni statiche e dinamiche delle acque di esondazione nelle verifiche strutturali degli elementi esposti;
- adozione di fondazioni in grado di resistere a fenomeni di erosione localizzata, nel caso di velocità significative delle acque di piena;

- utilizzo di sistemi di allarme collegati a sistemi di monitoraggio e preallerta di piena.

La definizione di dettaglio delle opere di gestione del rischio applicabili per il caso in esame dovrà avvenire sulla base della prevista configurazione di progetto. Nel caso in cui sia prevista la realizzazione di unità residenziali (o comunque adibite a pernottamento) a piano terra, dovrà comunque essere garantita una quota del piano di calpestio con il franco di 30 cm rispetto alla quota di esondazione ducentennale.

E' comunque ammessa la realizzazione di strutture leggere che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

Per le nuove strutture dirette a soddisfare esigenze temporanee ubicate in aree a pericolosità per alluvioni P2 e P3, non ricomprese nell'ambito di applicazione della L.R. n.41/2018, dovrà essere redatto da parte del gestore del comparto, un apposito piano di emergenza, il quale dovrà coordinarsi con le misure e azioni previste dal Piano di Protezione Civile Comunale, al fine di consentire l'immediata evacuazione nel caso di allerte meteo. Si precisa che bungalow e case mobili lasciati permanentemente in loco, non possono essere qualificati come strutture temporanee dal punto di vista della L.R. 41/2018.

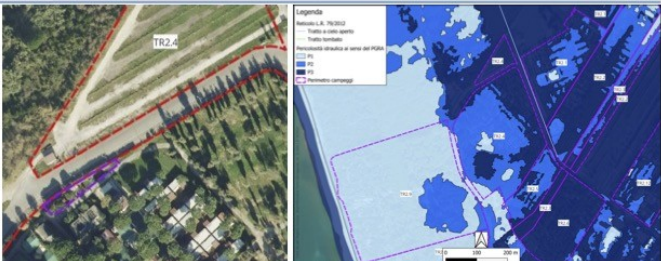
All'interno dei campeggi in aree P2 o P3 dovrà in ogni caso essere disposta idonea cartellonistica atta a regolare l'utilizzo delle aree in caso di allerte meteo arancioni o rosse emanate dal Centro Funzionale Regionale.

Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree verrà assicurato attraverso la realizzazione di opere o interventi che invasino temporaneamente le acque di esondazione, assicurando il successivo drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore. In alternativa i nuovi fabbricati potranno essere realizzati con modalità tali da garantire il transito delle acque di piena, senza sottrazione di volume di invaso. I volumi da recuperare sono variabili tra 252 e 53924 m³.

In sede progettuale dovrà definirsi il volume di invaso da ricavarsi sulla base della configurazione di progetto e degli spazi a disposizione, alla luce anche di eventuali incrementi volumetrici dell'esistente.

Nella seguente figura si riporta a titolo esemplificativo una proposta (area tratteggiata in viola) di disposizione dei volumi di compenso, valutati ipotizzando di procedere al rialzamento al di sopra della quota ducentennale delle aree edificabili.

In sede di progetto del lotto potranno essere adottate soluzioni alternative, nel rispetto dei vincoli e dei criteri di gestione del rischio della presente scheda.



PERICOLOSITA' IDRAULICA ai sensi del PGRA

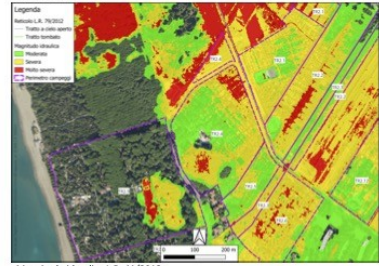
- Classe IS 1 - Impatto alto
- Classe IS 2 - Impatto moderato
- Classe IS 3 - Impatto lieve

La seguente tabella riporta le altezze di scavo derivanti dalla configurazione proposta...

V di compensazione [m ³]	A di invaso [m ³]	H di invaso [m]
252	265	0,95

Lo scarico delle eventuali opere di invaso avverrà nella pubblica fognatura o nel reticolo campestre circostante, vista l'impossibilità di scarico diretto in un corso d'acqua del reticolo idrografico.

Battenti idrici TR200



Magnitudo idraulica L.R. 41/2018

All. C – Album delle attrezzature a campeggio - TR2

21

4.6 Le previsioni di PO oggetto di Conferenza di Copianificazione

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito agli articoli 4 della legge regionale stessa.

La Conferenza, convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune direttamente interessato dalla previsione, la Provincia o la Città Metropolitana territorialmente competente e la Regione Toscana.

Il Comune richiede la convocazione della conferenza contestualmente all'atto di avvio di cui all'articolo 17 oppure a seguito della trasmissione dello stesso.

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:

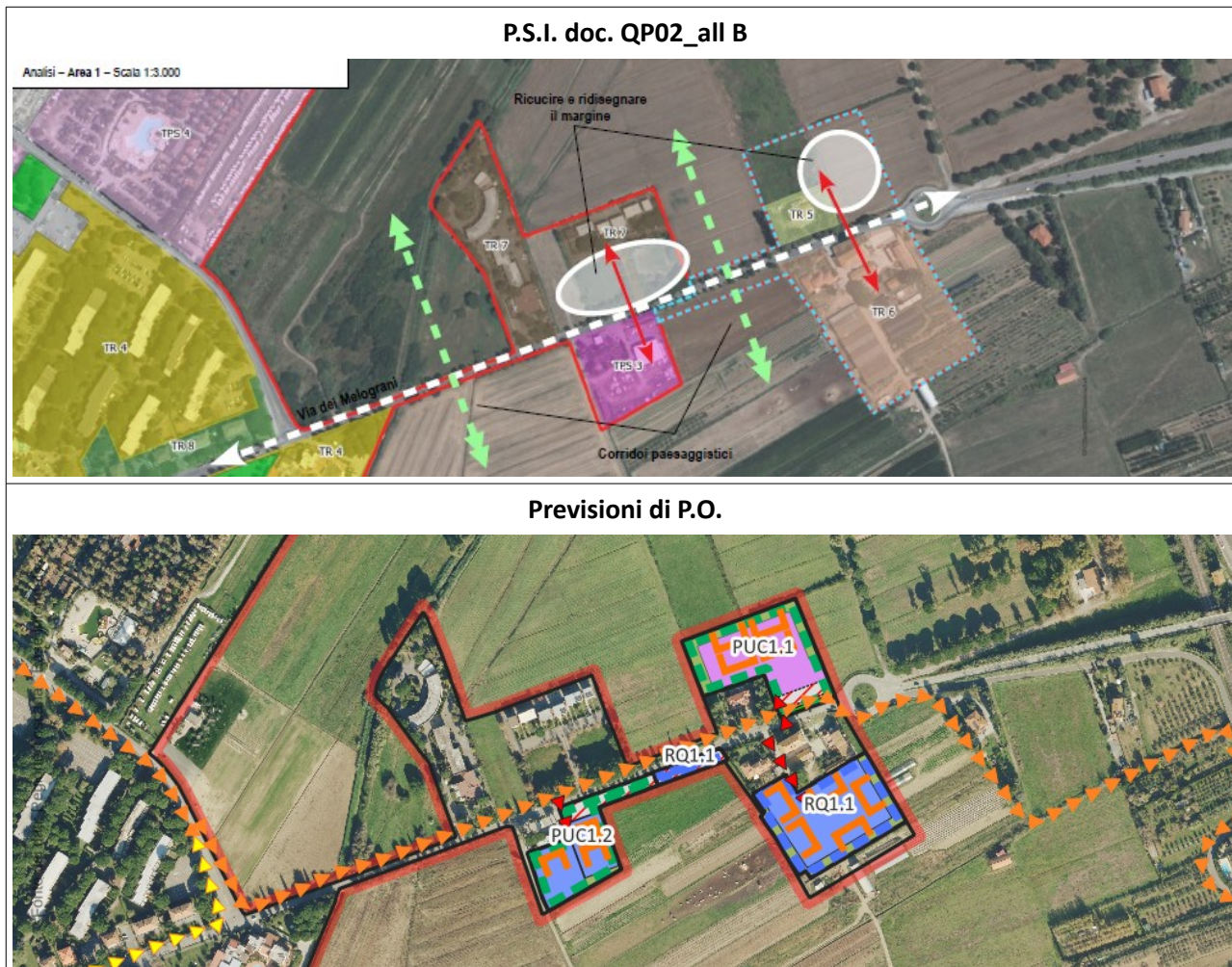
- **ID*1** Loc. Mannaione [verbale del 07.11.2024 – strategia **A02** del PSI]
- **PUC*1** Loc. Marina di Bibbona – Via dei Platani [verbale del 07.11.2024 – strategia **A20** del PSI]
- **AT*1** Loc. Mannaione – Via della Camminata [verbale del 07.11.2024 – strategia **A02** del PSI]
- **AT*2** Loc. 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]

4.7 La coerenza delle previsioni di PO 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:

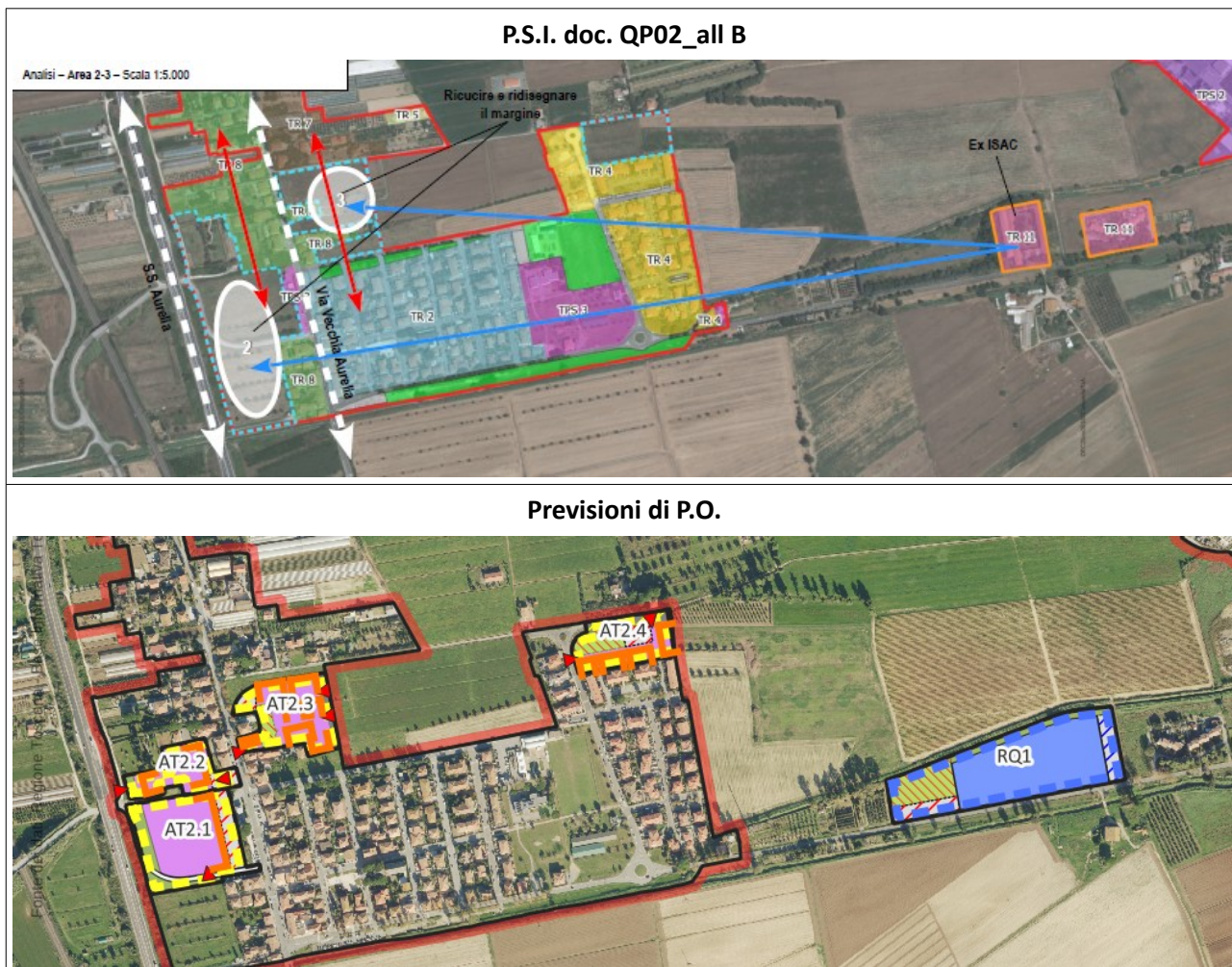
- **Loc. Marina di Bibbona – completamento Via dei Melograni**

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.



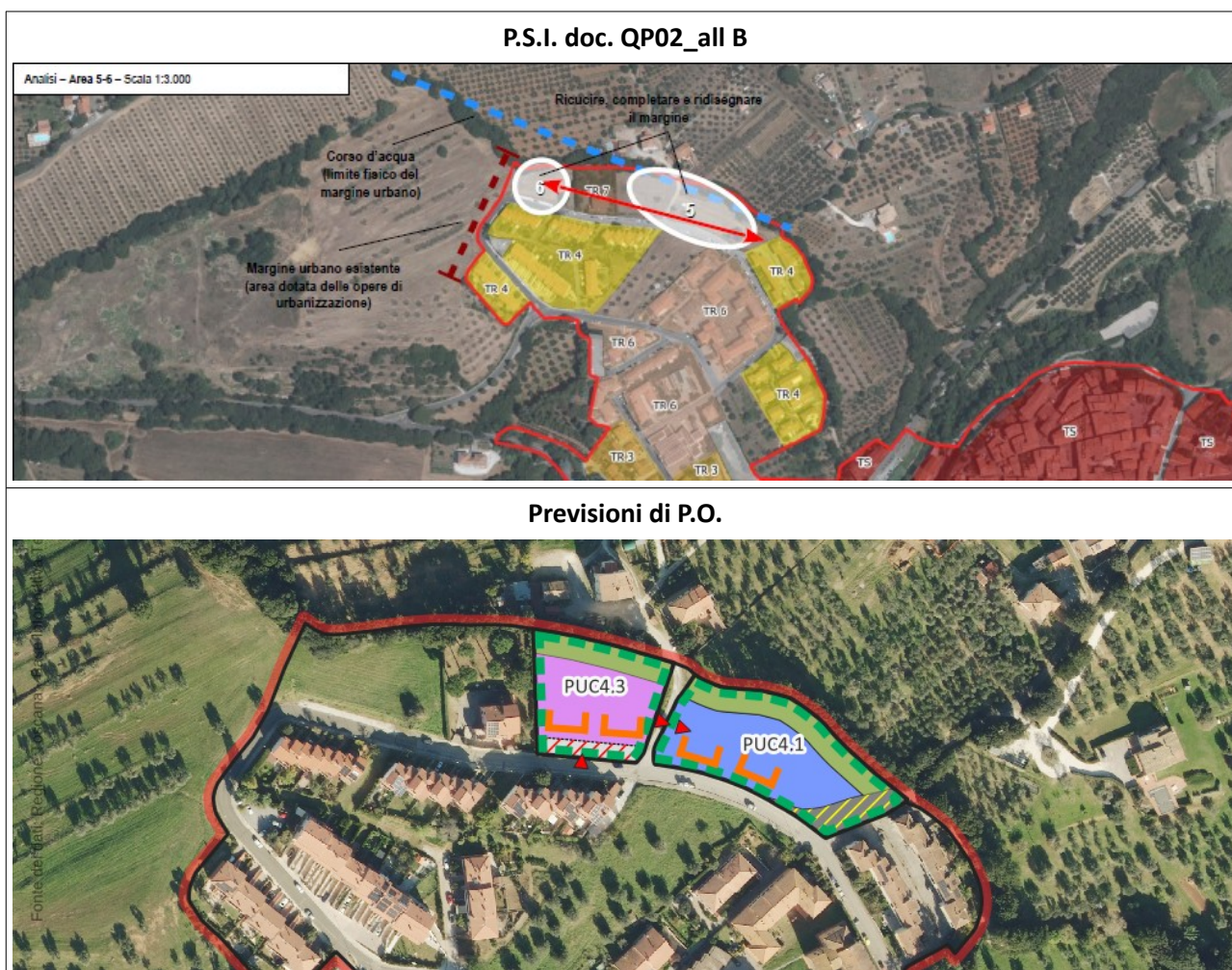
- **Loc. La California – recupero della volumetria Ex-ISAC**

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.



4.8 Il dimensionamento del Piano Operativo

Partendo dal dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale descritto al paragrafo 2.1.8 della presente relazione, il P.O. ha dimensionato i nuovi interventi ammessi sul territorio di Bibbona secondo le categorie funzionali riportate dal DPGR 63/R, distinguendo tra il dimensionamento riferito all'interno del Territorio Urbanizzato e quello esterno al T.U. (oggetto di Conferenza di Copianificazione o per ampliamento di attività esistenti). Il dimensionamento del P.O. è riportato nell'**Allegato D** delle NTA.

Le previsioni del Piano Operativo sono state valutate in relazione alla capacità del dimensionamento del P.S.I.. La relazione tra il dimensionamento del POC e quello del P.S.I. rappresenta un elemento di grande

importanza per determinare l'equilibrio tra i due strumenti. Le valutazioni riferite alle modalità con cui è stato determinato il dimensionamento sono riportate nell'Allegato D a cui si rimanda la lettura.

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive del dimensionamento del PO che dimostrano il rispetto dei limiti massimi previsti dal P.S.I. in coerenza a quanto disciplinato all'art. 8 delle NTA del PO e nelle tabelle riassuntive per UTOE.

U.T.O.E. 1 La piana costiera

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	6.000	3.500	9.500	-----	0	0	-----
	P.O.	2.680	2.450	5.130	-----	0	0	-----
	Residuo	3.320	1.050	4.370	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	2.000	0	2.000	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	2.000	0	2.000	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	14.000	0	14.000	13.100	0	13.100	0
	P.O.	6.980	0	6.980	0	0	0	0
	Residuo	7.020	0	7.020	13.100	0	13.100	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	2.500	0	2.500	1.000	0	1.000	0
	P.O.	1.300	0	1.300	0	0	0	0
	Residuo	1.200	0	1.200	1.000	0	1.000	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	24.500	3.500	28.000	14.100	0	14.100	0
	P.O.	10.960	2.450	13.410	0	0	0	0
	Residuo	13.540	1.050	14.590	14.100	0	14.100	0

U.T.O.E. 2 La piana centrale

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	5.000	9.000	14.000	-----	0	0	-----
	P.O.	4.730	7.000	11.730	-----	0	0	-----
	Residuo	270	2.000	2.270	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	3.300	0	3.300	24.200	0	24.200	0
	P.O.	3.300	0	3.300	12.000	0	12.000	0
	Residuo	0	0	0	12.200	0	12.200	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	2.000	0	2.000	4.000	0	4.000	0
	P.O.	0	0	0	2.000	0	2.000	0
	Residuo	2.000	0	2.000	2.000	0	2.000	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	0	17.000	0	17.000	750**
	P.O.	0	0	0	0	0	0	750
	Residuo	0	0	0	17.000	0	17.000	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	900	0	900	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	900	0	900	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	11.200	9.000	20.200	45.200	0	45.200	750
	P.O.	8.030	7.000	15.030	14.000	0	14.000	750
	Residuo	3.170	2.000	5.170	31.200	0	31.200	0

U.T.O.E. 3 Le colline di Bibbona

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	9.700 °	500 °	10.200	-----	0	0	-----
	P.O.	2.790	390	3.180	-----	0	0	-----
	Residuo	6.910	110	7.020	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	400	0	400	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	400	0	400	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	400	0	400	0	0	0	0
	P.O.	20	0	20	0	0	0	0
	Residuo	380	0	380	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	0	16.000	0	16.000	0
	P.O.	0	0	0	7.117,42	0	7.117,42	0
	Residuo	0	0	0	8.882,58	0	8.882,58	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	1.000	0	1.000	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	1.000	0	1.000	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	11.500	500	12.000	16.000	0	16.000	0
	P.O.	2.810	390	3.200	7.117,42	0	7.117,42	0
	Residuo	8.690	110	8.800	8.882,58	0	8.882,58	0

° Quota parte di dimensionamento di *NE-Nuova Edificazione* pari a 500 mq è stato trasferito al *R-Riuso* ritenendo che ciò sia coerente con l'obiettivo della L.R. 65/2014 e del PIT-PPR di privilegiare il recupero del riuso del Patrimonio Edilizio Esistente

Complessivo Territorio Comunale

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	20.700	13.000	33.700	-----	0	0	-----
	Var R.U. °	4.909,19	0	4.909,19	-----	0	0	-----
	P.O.	10.200	9.840	20.040	-----	0	0	-----
	Residuo	5.590,81	3.160	8.750,81	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	3.700	0	3.700	24.200	0	24.200	0
	P.O.	3.300	0	3.300	12.000	0	12.000	0
	Residuo	400	0	400	12.200	0	12.200	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	4.400	0	4.400	4.000	0	4.000	0
	P.O.	20	0	20	2.000	0	2.000	0
	Residuo	4.380	0	4.380	2.000	0	2.000	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	14.000	0	14.000	46.100	0	46.100	750**
	P.O.	6.980	0	6.980	7.117,42	0	7.117,42	750
	Residuo	7.020	0	7.020	38.982,58	0	38.982,58	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	4.400	0	4.400	1.000	0	1.000	0
	Var R.U. °	250	0	250	0	0	0	0
	P.O.	1.300	0	1.300	0	0	0	0
	Residuo	2.850	0	2.850	1.000	0	1.000	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	47.200	13.000	60.200	75.300	0	75.300	750
	Var R.U. °	5.159,19	0	5.159,19	0	0	0	0
	P.O.	21.800	9.840	31.640	21.117,42	0	21.117,42	750
	Residuo	20.240,81	3.160	23.400,81	54.182,58	0	54.182,58	0

° Il dimensionamento è riferito alla previsione “AT2 – Rondinaia” interna al Territorio Urbanizzato del capoluogo comunale, oggetto di specifica Variante al R.U. anticipatrice del Piano Operativo, approvata con Del. C.C. n. 43 del 21.06.2022, in variante al Piano Attuativo previgente.

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Utilizzo del dimensionamento di P.S.I. (espresso in %)			Utilizzo del dimensionamento di P.S.I. (espresso in %)			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
				NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	
a) RESIDENZIALE	49,27 °	75,69	59,46	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	89,18	0	89,18	49,58	0	49,58	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0,45	0	0,45	50	0	50	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	49,85	0	40,42	15,43	0	15,43	100
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	29,54 °	0	31,32	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	46,18	75,69	52,55	28,04	0	28,04	100

° Ai fini del conteggio della percentuale di dimensionamento utilizzato non si tiene conto della previsione oggetto di specifica Variante in quanto, in fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale, essendo vigente in quel momento un Piano Attuativo Convenzionato su tutta l'area, non si era tenuto di conto di tale dimensionamento all'interno della strategia comunale e intercomunale. Si ritiene quindi opportuno prelevare il dimensionamento di PSI in mq. tenendo conto anche della Variante al RU, ma allo stesso tempo non tenere conto di tale Variante per la verifica del limite di percentuale imposto dal P.S.I. all'art. 35.2 comma 7 della Disciplina.

Il P.S.I. all'art. 35.2 della propria disciplina, definisce la percentuale di dimensionamento complessivo per Comune che il primo Piano Operativo potrà prelevare, ovvero:

*Art. 35.2 comma 7 Disciplina PSI: Il primo PO comunale, potrà prelevare il **90% del dimensionamento complessivo per Comune delle varie funzioni per il Riuso**, mentre per la **nuova edificazione potrà prelevare il 50%, ad esclusione di quella industriale-artigianale**, la quale potrà essere utilizzata senza una previsione di soglia minima. Tali dimensionamenti dovranno, comunque risultare compatibili con la disponibilità della risorsa idropotabile e con lo stato delle infrastrutture (acquedotto, rete fognaria e capacità depurativa)*

Come si evince dalla tabella sopra riportata, il primo Piano Operativo attinge il 49,27% del dimensionamento del P.S.I. per la Nuova Edificazione della categoria *Residenziale*, il 0,45 % per la categoria *commerciale al dettaglio*, il 49,85 % per la categoria *Turistico-ricettiva*, il 29,54 % per la categoria *direzionale*

e servizi, mentre utilizza l'89,18% di quella *Industriale Artigianale*. Pertanto si ritiene **verificata** la condizione imposta dal P.S.I. all'art. 35.2 della disciplina.

Verifica Standard

STANDARD FISSATI DAL P.S.I. (D.M. 1444/68)

Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab.
Verde attrezzato	9,0 mq./ab.
Attrezzature di interesse comune	2,0 mq./ab.
Parcheggi	2,5 mq./ab.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.O.

INTERO TERRITORIO COMUNALE =	Abitanti esistenti	=	3.260
	(fonte: Piano Strutturale Intercomunale)		
	Abitanti insediabili	=	122
	(previsione di Variante R.U.)		
	Abitanti insediabili	=	255
	(previsione di P.O. NE – Nuova Edificazione)		
	Abitanti insediabili	=	246
	(previsione di P.O. R – Riuso)		
	Abitanti insediabili	=	12
	(previsione di Edilizia convenzionata)		
	TOTALE	=	3.895

N.B. Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale **40 mq di S.E.** ad *abitante insediato e insediabile*.

La quota parte di *Abitanti insediati e insediabili* è pertanto suddivisa tra le UTOE nella seguente maniera:

	Abitanti esistenti	Abitanti insediabili (Variante RU)	Abitanti insediabili (NE – Nuova edificazione)	Abitanti insediabili (R – Riuso)	Abitanti insediabili (Edilizia convenzionata)	Totale
UTOE 1	295	0	67	61	0	423

UTOE 2	1.315	0	118	175	12	1.620
UTOE 3	1.650	122	70	10	0	1.852

Riepilogo attrezzature e spazi di interesse pubblico esistenti e previsti dal P.O.

	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Totale P.O. (mq)	Fabbisogno (mq)
Totale territorio comunale				
Attrezzature scolastiche *	7.873	6.621	14.494	17.527
Verde attrezzato	102.925	37.792	140.717	35.055
Attrezzature di interesse comune	34.790	876	35.666	7.790
Parcheggi	112.637	45.194	157.831	9.737

* **N.B.** Le attrezzature scolastiche devono essere valutate a livello del comprensorio con il Comune di Cecina.

4.9 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente

Il P.S.I. vigente, assume come strategia fondante, la tutela e il recupero degli edifici storici, rivolta sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte. Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta quindi un obiettivo da perseguire in via prioritaria e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo.

Il censimento del patrimonio edilizio esistente del comune di Lamporecchio, rappresenta un importante strumento per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio, assicura il soddisfacimento delle esigenze legate sia alla produzione agricola sia alle attività non strettamente legate all'agricoltura quali l'agriturismo ed il ricettivo in genere.

Tale censimento è stato redatto in parte, già all'interno del Regolamento Urbanistico. Il Piano Operativo ha ritenuto opportuno recepire e integrare il censimento precedentemente fatto, censendo tutti i fabbricati presenti al 1954, sia nel territorio rurale che nel territorio urbano.

Il nuovo Piano Operativo quindi, partendo dalla schedatura fatta su campo, ha assegnato un valore architettonico il quale definisce le categorie di intervento ammesse sull'immobile censito. I valori architettonici sono suddivisi in:

- Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (**E.R.V.**)
- Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (**E.Va.**)
- Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (**E.E.V.**)
- Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (**E.S.V.**)
- Edifici privi di valore sotto il profilo storico, architettonico e/o ambientale (**E.P.V.**)
- Edifici non censiti

- Edifici degradati e diruti

Per ogni fabbricato censito è stata redatta una apposita scheda di valutazione la quale si conclude con l'attribuzione del Valore del fabbricato. Tali schede sono riportate all'Allegato **A** del P.O..

Si riporta di seguito una scheda esemplificativa del censimento del patrimonio esistente in territorio rurale e in territorio urbano.

Comune di Bibbona

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente STORICO

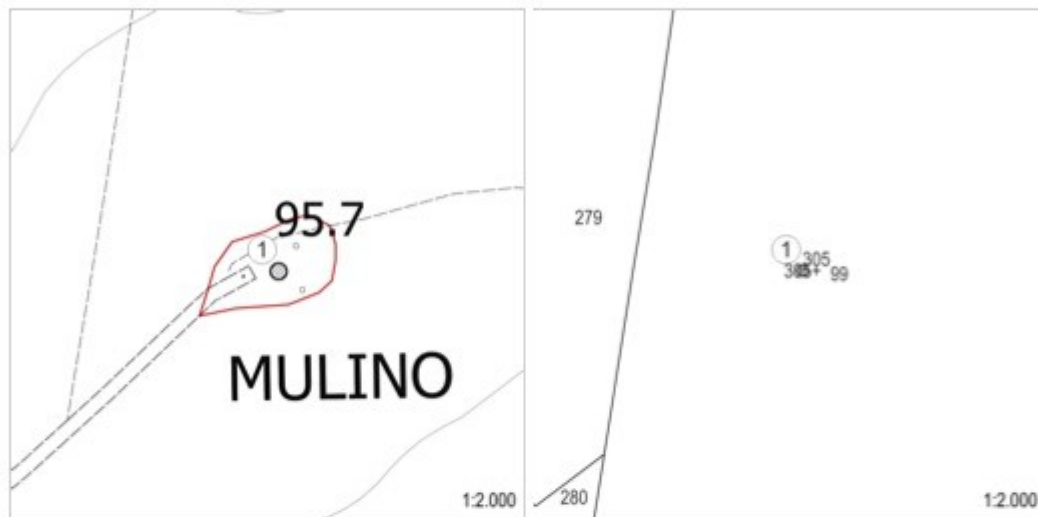
Scheda numero: **36**

SEZIONE GENERALE

Toponimo: **Mulino del Cardellino**

Data rilievo: **31/10/2023**

Foglio catastale: **14** Particella: **305**



Estratto di Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) con l'indicazione dell'Area di Pertinenza (perimetro rosso) di cui all'art 108 delle NTA

Estratto di Mappa Catastale

Tipologia Insediativa: Podere

Destinazione d'uso: Commerciale

Vincoli: Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004: "Torre già Niccolai"

(fonte Tavola QC03 "Carta dei vincoli sovraordinati" del PSI di Bibbona e di Casale Marittimo)

CONTESTO AMBIENTALE

Accessibilità: Strada privata

Percorribilità: Carrabile

Caratteristica resede:

☐ Giardino - area verde	☐ Giardino - parco	☐ Area pavimentata	☐ Cortile
☐ Gruppi di alberature	☒ Alberi isolati	☐ Terrazzamenti	☐ Orto
☒ Incolto	☐ Piscina	☐ Oliveta	☐ Aia
☐ Coltivazioni arboree	☐ Bosco		

ANNOTAZIONI

Pagina 131

Comune di Bibbona

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente STORICO

Edificio numero: 1

Scheda numero: 36

Tipologia edificio

Annesso agricolo

Destinazione d'uso

Commerciale

La destinazione d'uso rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo, senza che ciò costituisca legittimazione alcuna. La legittimità dell'uso del fabbricato è definita dai titoli abilitativi regolarmente ottenuti ovvero se trattasi di edificio di origini remote, dalla documentazione reperibile sull'epoca di costruzione.

Inserimento ambientale

Posizione dominante o rilevante

Numero di piani

Due piani ☐ Seminterrato - Interrato

Copertura

Piana

Stato di conservazione: Buono

Paramento murario

Intonaco; Pietra a vista

Stato di conservazione: Buono

Infissi

Infissi in legno; Scuri in legno

Stato di conservazione: Buono

Elementi decorativi

Assenti

Stato di conservazione: -

Degrado

Assente

CLASSIFICAZIONE EDIFICIO

Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.) - art. 44 delle NTA

Elementi di valore e prescrizioni particolari

-

NOTE

-

Comune di Bibbona

Provincia di Livorno



Foto 1 - edificio 1



Foto 3 - edificio 1

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Esistente STORICO



Foto 2 - edificio 1



Foto 4 - edificio 1

Comune di Bibbona

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Storico URBANO

Bibbona

Scheda numero:

70

Data rilievo: 21/12/2023

Localizzazione

Indirizzo: Via Piave

Numero civico: 4

Foglio catastrale: 34 Particella: B

Nome: Chiesa di San Giuseppe

Tipologia edificio

Edificio specialistico: Chiesa

Destinazione d'uso

Di servizio

La destinazione d'uso rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo, senza che ciò costituisca legittimazione alcuna. La legittimità dell'uso del fabbricato è definita dai titoli abilitativi regolarmente ottenuti ovvero se trattasi di edificio di origini remote, dalla documentazione reperibile sull'epoca di costruzione.

Inserimento ambientale

Posizione dominante o rilevante

Numero di piani

Uno/due piani

☐ Seminterrato - Interrato

Copertura

A capanna

Stato di conservazione: Medio

Paramento murario

Intonaco; Pietra a vista

Stato di conservazione: Medio

Infissi

Infissi in legno; Infissi in metallo

Stato di conservazione: Medio

Elementi decorativi

Portale; Stemma; Targa

Stato di conservazione: Medio

Elementi incongrui

-

Degrado

Carenza di manutenzione

CLASSIFICAZIONE EDIFICIO

Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.) - art. 44 delle NTA

Elementi di valore e prescrizioni particolari

-

NOTE

Edificio presente al Catasto Leopoldino. Scheda B 62 "Castello di Bibbona" della carta archeologica del PSI.
Immobile tutelato ai sensi dell'art. 10 comma 1 e dell'art. 12 comma 1 del D.Lgs. 42/2004



Comune di Bibbona

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Storico URBANO

Bibbona

Documentazione fotografica della scheda numero: 70



Pagina 218 di 237

Comune di Bibbona

Provincia di Livorno



PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Storico URBANO



Pagina 219 di 237

Comune di Bibbona

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Storico URBANO



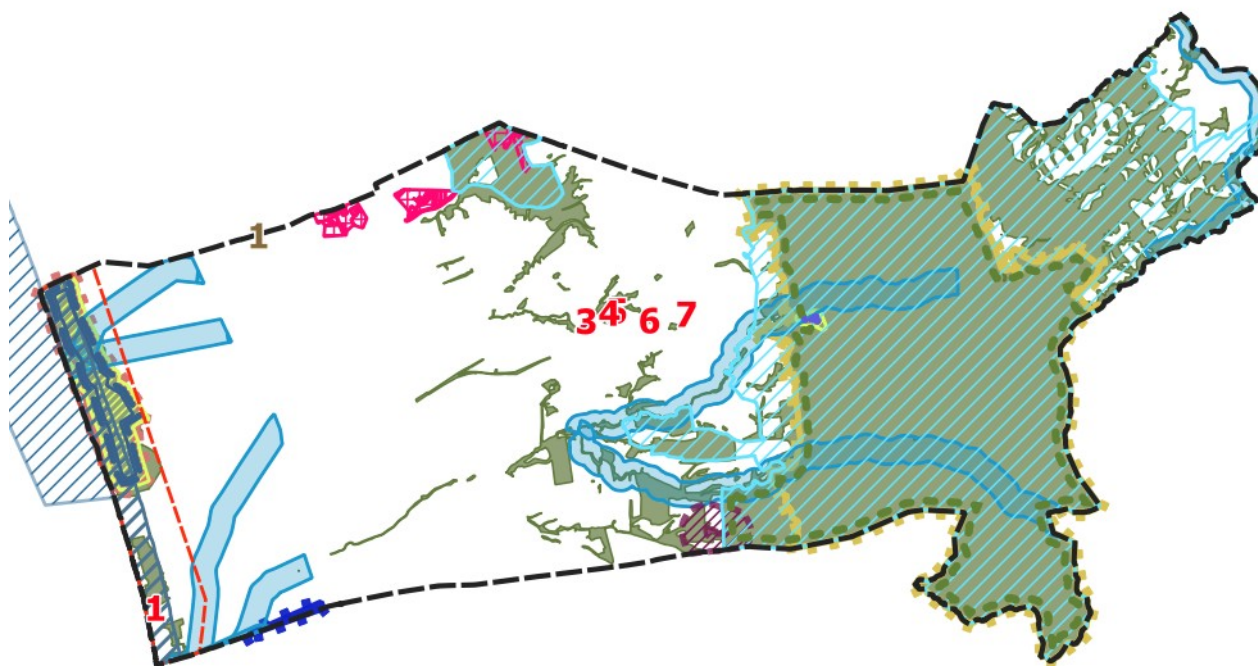
Pagina 220 di 237

5. LA CONFORMITÀ TRA IL PIANO OPERATIVO E I PIANI SOVRAORDINATI

5.1 La conformità tra il PO e PIT-PPR

E' stato redatto un apposito documento, *relazione di coerenza con il PIT-PPR*, ai sensi dell'art.3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, che descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Operativo.

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 propri rappresentazione nella Tavola 1- Vincoli sovraordinati del PO.



Estratto Tav.01 Vincoli Sovraordinati

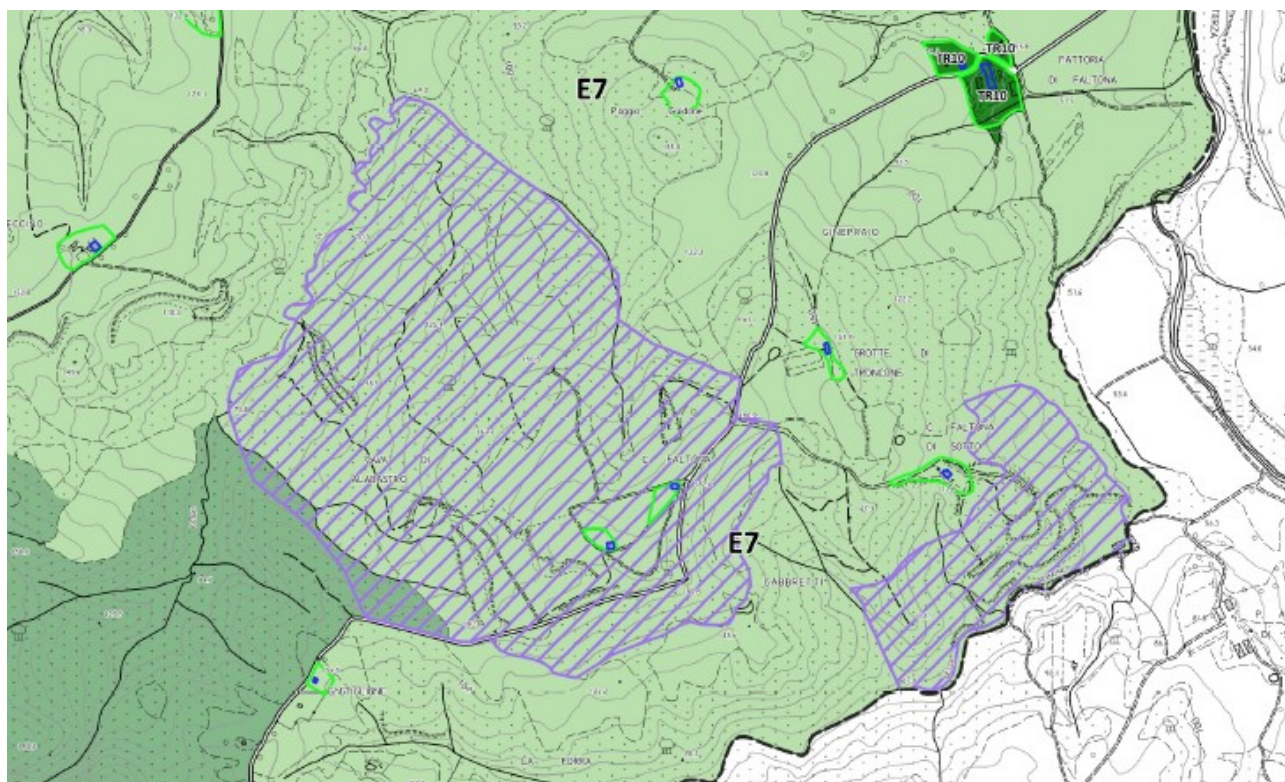
Per ogni nuovo intervento del P.O. riportato nell'allegato **B** alle NTA, e per ogni area a campeggio, riportata nell'allegato **C** del P.O., sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni del PIT-PPR, in base al vincolo paesaggistico entro il quale ricadono. Inoltre ogni intervento è volto 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.

5.2 La conformità tra il PO e il PRC

Come riportato al paragrafo 3.3 della presente relazione il P.S.I., in coerenza con lo strumento sovraordinato, ha recepito le perimetrazioni dei *giacimenti e giacimenti potenziali* nella Tav.QP04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari.

Il P.O. in questa fase 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.



Estratto Tav. 2 – Disciplina del Territorio rurale, del P.O.

6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'Amministrazione Comunale ha inteso attivare contestualmente alla fase di elaborazione del Piano Operativo, un rapporto diretto, non solo informativo, ma di partecipazione con i cittadini, gli enti pubblici e privati operanti sul territorio e i soggetti privilegiati.

La costruzione di un strumento urbanistico rappresenta uno dei percorsi che tocca più da vicino la vita di ogni cittadino poiché con le scelte che si andranno ad effettuare si decide il futuro di un territorio e si stabiliscono le regole per la tutela, lo sviluppo e il governo dell'intero territorio di una comunità. Tali scelte, che incidono sulla qualità della vita di tutti gli abitanti del territorio di oggi e di domani (donne, bambini, giovani, anziani, imprenditori, agricoltori, professionisti, commercianti, artigiani, ecc.), non possono prescindere dal loro coinvolgimento nella redazione di tale strumento attraverso specifiche forme di partecipazione.

Per "pianificazione partecipata" si intende un approccio che prevede un percorso di discussione organizzata in riferimento ad un progetto di competenza della Pubblica Amministrazione, mettendo in comunicazione attori e istituzioni, al fine di ottenere una rappresentazione articolata di posizioni, interessi e bisogni.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione è una figura prevista dalla L.R. 65/2014 ed esplicitata dal D.P.G.R. 4/R/2017, a cui è attribuito il compito di assicurare una conoscenza effettiva e tempestiva delle fasi procedurali di formazione e adozione degli atti di governo del territorio, promuovendo l'informazione e la partecipazione dei cittadini, come singoli o attraverso le forme associative.



Il Garante dell'informazione e della partecipazione del Piano Operativo è la **Rag. Roberta Menghi**.

L'Amministrazione Comunale, con l'obiettivo di costruire insieme i contenuti del Piano e definire in modo condiviso la visione futura del territorio, ha avviato tra agosto e settembre un percorso di presentazione di specifici contributi finalizzati alla costruzione di uno strumento di pianificazione urbanistica che parlasse direttamente al territorio, a chi lo abita, a chi ci lavora, a chi lo vive quotidianamente.

Dal 14 agosto al 9 settembre è stata aperta una "finestra temporale" che ha permesso la presentazione di specifici contributi finalizzati alla definizione della elaborazione del POC. Al 9 settembre sono stati presentati 28 contributi che hanno consentito una migliore definizione degli elaborati del Piano Operativo.

Monsummano Terme, Febbraio 2026

Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti