

PIANO OPERATIVO

Ai sensi del art.95 della L.R. 65/2014

Comune di **Bibbona**

Provincia di Livorno

Capogruppo Progettista
Arch. Giovanni Parlanti

Responsabile del procedimento
Ing. Serena Talamucci

Garante dell'informazione
Rag. Roberta Menghi

Sindaco
Massimo Fedeli



Conferenza di Copianificazione [art. 25 L.R. 65/2014]

Relazione esplicativa delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione

Ottobre 2024

Indice

1. LA PREMESSA.....	2
2. INQUADRAMENTO STORICO-TERRITORIALE.....	4
3. L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	7
4. LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE NEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE VIGENTE 9	
5. LE PREVISIONI DI P.O OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	17
AREA A.02– Loc. Mannaione: Ampliamento della zona produttiva del Mannaione Area del Capannile.....	19
AREA A.10 – Nuova attrezzatura turistico-ricettiva “Aione”.....	25
AREA A.11 – Nuovo intervento a destinazione turistico-ricettivo “Fattoria Suvereto”.....	31
AREA A.13– Nuovo impianto sportivo in località La California.....	35
AREA A.17– Nuova area a parcheggio pubblico in località Marina di Bibbona.....	37
AREA A.18– Nuova area a parcheggio pubblico a Bibbona (centro storico).....	39
AREA A.20– Parcheggio associato ad attività turistiche esistenti in località Marina di Bibbona..	41
AREA B.1– Nuova viabilità riservata ai pedoni ed ai mezzi di soccorso in località Marina di Bibbona.....	44
AREA B.2– Nuova viabilità in località La California.....	47
AREA B.3– Nuova viabilità centro storico di Bibbona.....	49
AREA B.4– Nuova viabilità in località Marina di Bibbona.....	51
AREA B.8– Nuova viabilità carrabile (Via Vicinale Campo di Sasso).....	54
AREA A.27 – Parcheggio di accesso ANPIL Macchia della Magona.....	57
AREA B.9 – Percorso ciclo-pedonale loc. La California.....	60
6. IL DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DI P.O. OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE.....	63
7. ELENCO ELABORATI.....	64

1. LA PREMESSA

Il Comune di Bibbona è dotato di **Piano Strutturale Intercomunale** in forma associata tra i Comuni di Bibbona (capofila) e Casale Marittimo, approvato con Del. C.C. n. 6 del 08.02.2024 (Comune Bibbona) ai sensi della L.R. 65/2014 e conformato al PIT-PPR.

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”;
- Approvazione del **Terzo Regolamento Urbanistico** in data 19 dicembre 2017.

Con Delibera di Giunta Comunale n.44 del 20.04.2023 è stato dato **Avvio del Procedimento del Piano Operativo** del Comune di Bibbona, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n.65/2014, e del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni. Il Piano Operativo intende attuare alcune strategie del P.S.I. poste al di fuori del Territorio Urbanizzato e che necessitano quindi di essere sottoposte a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

La presente relazione, volta ad analizzare le strategie e azioni che il PO intende adottare, è da considerarsi esclusivamente come documentazione esplicativa in vista della Conferenza di Copianificazione.

2. INQUADRAMENTO STORICO-TERRITORIALE

Il Comune di Bibbona è situato nella Valle del Cecina e si estende dalle pendici delle Colline Metallifere fino alla costa tirrenica e ha un'estensione di 65 KM². Le aree urbane presenti sono il capoluogo, Bibbona, e le due frazioni, La California e Marina di Bibbona.

Il movimento interno della popolazione è caratterizzato, come per gli altri Comuni con centri antichi nella zona collinare, dallo sviluppo di nuovi nuclei abitati in pianura; qui si tratta de La California, sorta lungo la via Aurelia all'altezza dell'innesto di via della Camminata. Si consolida, inoltre, il comparto turistico, affacciatosi in maniera minimale agli inizi del secolo ed esplose intorno agli anni Sessanta con la comparsa dei campeggi (Il Capannino nel 1959, il Casa di Caccia nel 1963); il fenomeno più evidente delle nuove tendenze è la nascita della rendita fondiaria collegata ai nuovi inurbamenti che ha comportato l'acquisto di vasti terreni costieri (non solo nel Comune di Bibbona) per la realizzazione di seconde case.

Dal punto di vista morfologico il Piano Strutturale Intercomunale ha identificato tre sistemi principali che suddividono il territorio di Bibbona:

- 1) la fascia costiera che comprende la spiaggia ed il complesso dunale e retrodunale occupata dalle pinete costiere;
- 2) la pianura costiera agricola e produttiva che partendo a ridosso della fascia dunale occupa una striscia profonda circa 4,5 Km in gran parte segnata dagli interventi di bonifica idraulica iniziati dai primi decenni del 1700;
- 3) la fascia collinare che può essere ulteriormente suddivisa in:
 - a. bassa collina, area estesa e con connotazioni geomorfologiche articolate, che si estende dal limite della piana costiera fino circa al confine con la "macchia della Magona";
 - b. zona alto-collinare che occupa le pendici dei monti Romboli, Pozzacchera e Poggio al Pruno quasi completamente coperta dalla "Macchia della Magona";
 - c. zona collinare interna che riguarda la parte del territorio rivolta verso il Torrente Sterza compresa anche una piccola striscia di piana alluvionale del torrente stesso.

La **costa** presenta valori ambientali di notevole portata con scarsi episodi antropici. La parte nord è costituita dal Tombolo meridionale di Cecina e Marina di Bibbona; è caratterizzata da una pineta a Pino domestico con presenza sporadica di Pino d'Aleppo, Pino marittimo e Leccio ed è solo una parte dell'intera Riserva naturale Biogenetica dei Tomboli di Cecina. La pineta fu creata per iniziativa di Leopoldo II, Granduca di Toscana, con lo scopo principale di proteggere le retrostanti colture dall'azione della salsedine e dei venti marini. La successione vegetale, che si riscontra dal mare all'entroterra, nelle zone meno sottoposte a pressione antropica è quella tipica dei litorali della Toscana, con una prima fascia di sabbia colonizzata da vegetazione erbacea alofila a base di

Psamma Arenaria e di altre erbe resistenti alla salsedine e al seppellimento della sabbia. Segue la bassa macchia caratterizzata dal Ginepro coccolone e dal Ginepro sabina, che diviene macchia alta di Leccio procedendo verso l'entroterra; infine troviamo le pinete di marittimo e di domestico. Tra le presenze faunistiche è da segnalare l'abbondanza di Picchio verde, Verdone e Scoiattolo.

La restante area può essere sostanzialmente suddivisa in tre sottozone:

- quella che si spinge fino alla via del Mare e certamente la parte più antropizzata sia per la presenza di strutture a campeggio che di episodi edilizi e di urbanizzazione che si spingono nella zona delle dune fino a circa ml. 150/170 dalla linea di costa;
- la zona centrale che arriva fino alla via del Forte ha una profondità molto più ridotta ed è quella che sostanzialmente si frappone tra il centro abitato ed il mare. Qui i fenomeni di antropizzazione sono peraltro più ridotti e si ha in sostanza una buona tenuta dell'ambiente naturale;
- la terza fascia, fino al confine sud del comune, è caratterizzata pure da una bassa presenza di fenomeni edilizi e da una vegetazione generalmente più rada. Significativa è la presenza di impianto vegetazionale appartenente all'antica lecceta, fatto che, unitamente alla particolare orografia, rende quest'area estremamente interessante da un punto di vista naturalistico.

La **pianura costiera agricola e produttiva** corrisponde alla fascia di territorio compresa tra la zona pinetale costiera e la zona collinare e può essere a sua volta suddiviso in tre zone principali:

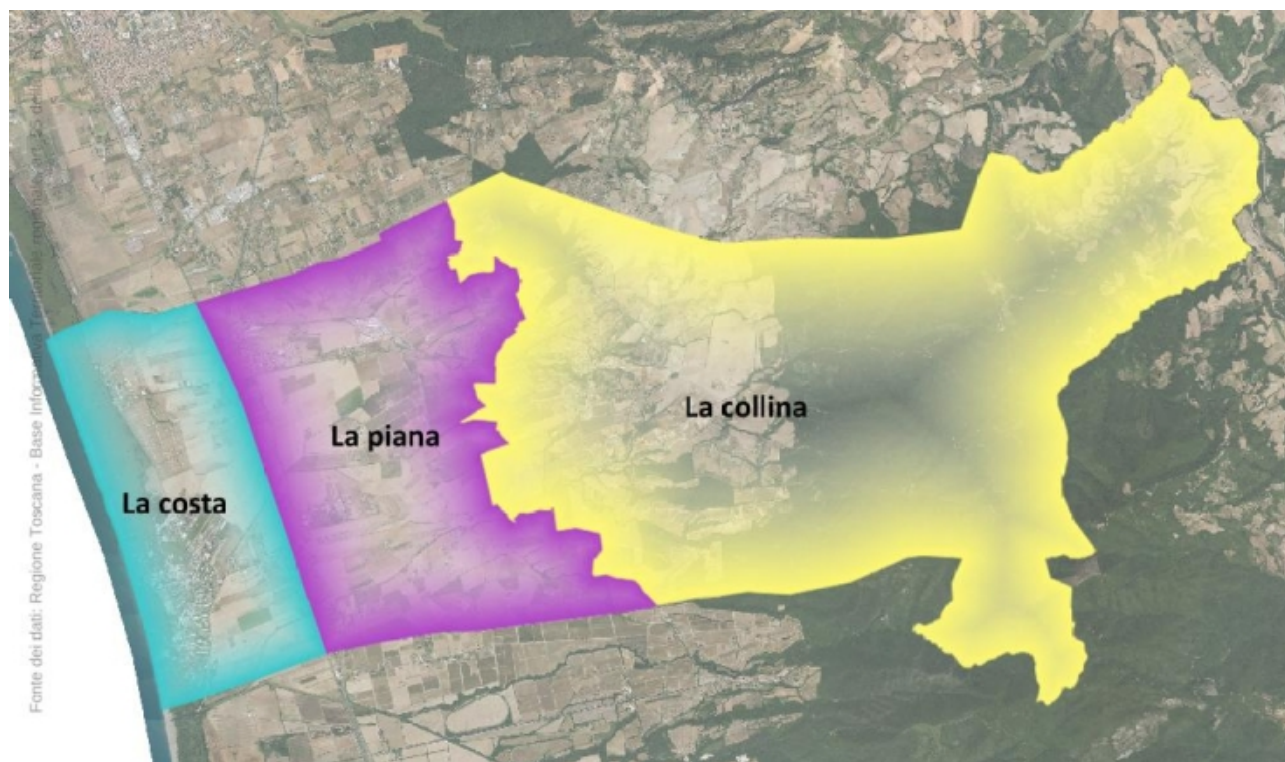
- l'area ad ovest della ferrovia: questa zona è costituita per la maggior parte da sedimenti palustri, alluvionali e di colmata presenta i caratteri di un'agricoltura estensiva a seminativi semplici a tessitura ampia segnata dai fossetti di scolo dei campi che conducono le acque ai ricettori principali rappresentati dai canali artificialmente sistemati a seguito delle bonifiche sette-ottocentesche. La dotazione vegetale di corredo è molto limitata e rappresentata da pochi filari e alberature sparse oltre a vegetazione riparia di esigue dimensioni lungo i fossi principali. L'organizzazione poderale (limitata) è costituita da poche costruzioni sparse con accesso originale distribuito principalmente dall'Aurelia. La zona è inoltre caratterizzata dalla presenza del deposito militare C. Ederle, le cosiddette "casermette" e dal depuratore comunale.
- il corridoio infrastrutturale: stretta fascia di territorio dove sono concentrate tre vie di comunicazione (la ferrovia, con le due stazioni e i relativi nuclei, il nuovo ed il vecchio tracciato dell'Aurelia). In questa zona pertanto, la funzione di collegamento e di servizio è prevalente rispetto a quella agricola. Sono presenti inoltre attività turistiche, industriali, commerciali. Le aree intercluse tra la ferrovia e la variante Aurelia sono prevalentemente di dimensioni esigue.
- l'area ad est del corridoio infrastrutturale: la zona presenta caratteri simili a quella ad ovest della ferrovia si distingue però da questa oltre che per l'evidente separazione anche

per altri parametri significativi. La zona è costituita da depositi alluvionali e verso est da sabbie e ghiaie pleistoceniche. L'agricoltura presenta ancora caratteri estensivi anche se maggiormente strutturata, la prevalenza è a seminativi semplici con una certa dotazione di corredo vegetale (prevalentemente filari di olivi) anche se si presentano alcune zone più specificatamente a seminativi arborati e nella parte a confine con il comune di Cecina si nota la presenza di coltivazioni ortive a pieno campo. La vegetazione riparia, pur sempre esigua per soddisfare le esigenze ecologiche del territorio, acquista una maggior consistenza. Nel complesso la prevalenza è di edifici di medie dimensioni ad esclusione dell'area di Calcinaiola e la concentrazione complessiva è medio bassa.

La **fascia collinare** comprende un ambito prevalentemente collinare che partendo dalla Terra dei Ceci nel Comune di Casale Marittimo, Felciatello - La Ripa - Ceppatello nel Comune di Bibbona completano verso est il territorio comunale.

Questa fascia può essere suddivisa in:

- zona della bassa collina, area estesa e con connotazioni geomorfologiche articolate, che si estende dal limite della piana costiera fino circa al confine con la "macchia della Magona";
- zona alto-collinare che occupa le pendici dei monti Romboli, Pozzacchera e Poggio al Pruno quasi completamente coperta dalla "Macchia della Magona";
- zona collinare interna che riguarda la parte del territorio di Bibbona rivolta verso il Torrente Sterza compresa anche una piccola striscia di piana alluvionale del torrente stesso.



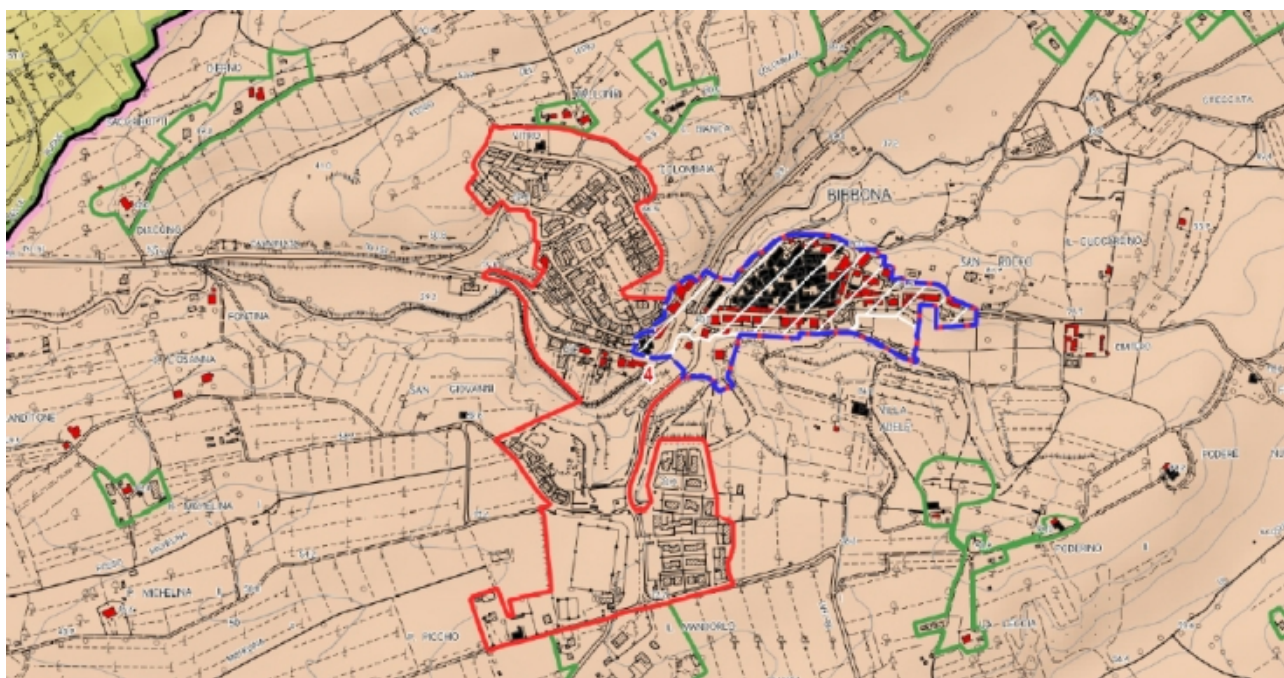
3. L'INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

In accordo con la nuova disciplina regionale, il P.S.I. vigente e conformato al PIT-PPR ha individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014. In specie l'art.4 comma 3 recita:

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

Il Territorio Urbanizzato è rappresentato nella “Tav. **QP3** – Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi territoriali” di P.S.I. e approfondito nel “Doc. **QP2** – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di Analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse” del P.S.I..

Il Piano Operativo pertanto recepirà il perimetro del Territorio Urbanizzato individuato dal Piano Strutturale Intercomunale approvato e vigente.

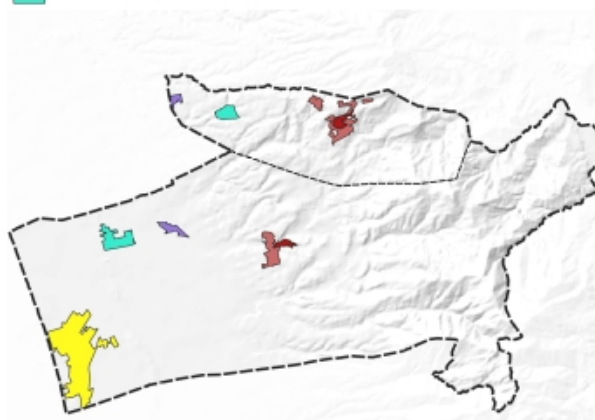


[Estratto Tav.QP03 – Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi territoriali, del P.S.I.]

Il sistema degli insediamenti del territorio intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo riconosciuto dal P.S.I. vigente, 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.

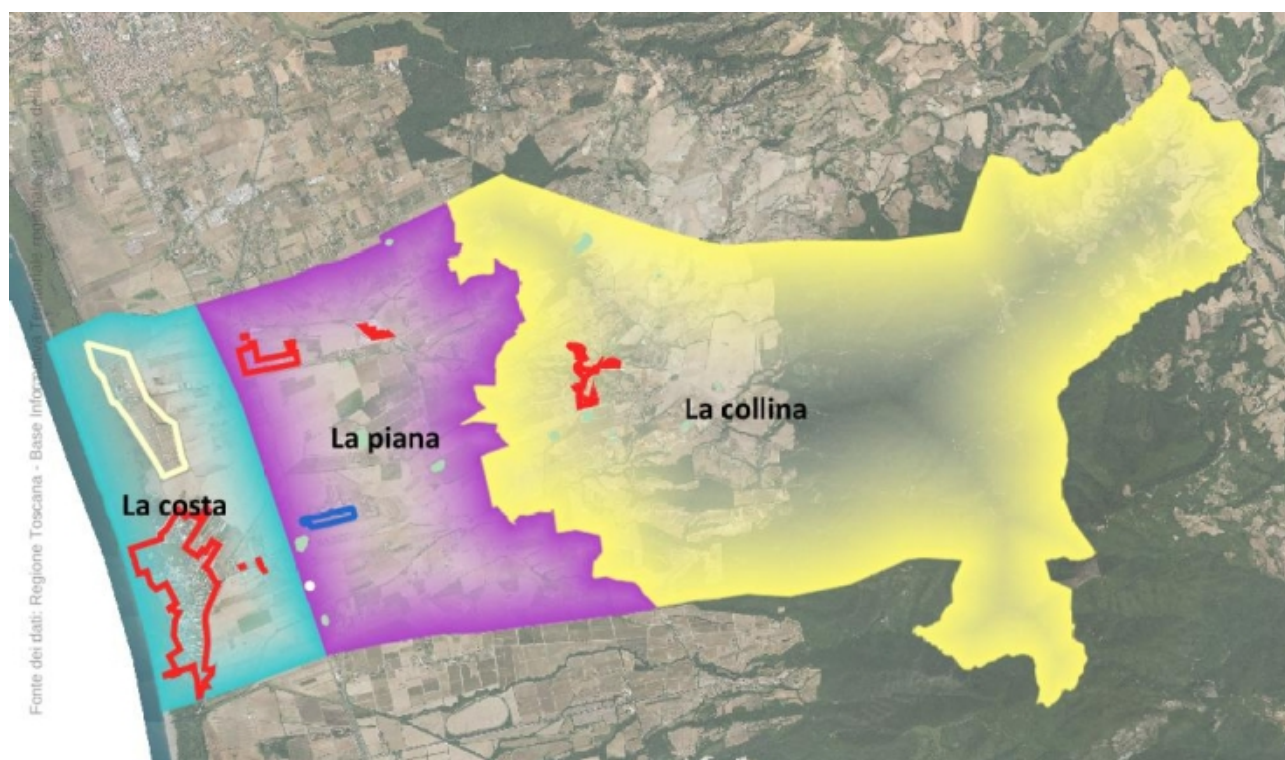
A seguito dell'analisi approfondita redatta nel Quadro Conoscitivo, il PSI ha riconosciuto quale struttura portante del Sistema Insediativo intercomunale la rete di insediamenti costituiti dal Territorio Urbanizzato e dalle ulteriori aree in territorio rurale che non ospitano funzioni agricole, di cui fanno parte le Aree turistiche complesse, la Campagna abitata, la Campagna Urbanizzata e il Demanio Militare.

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



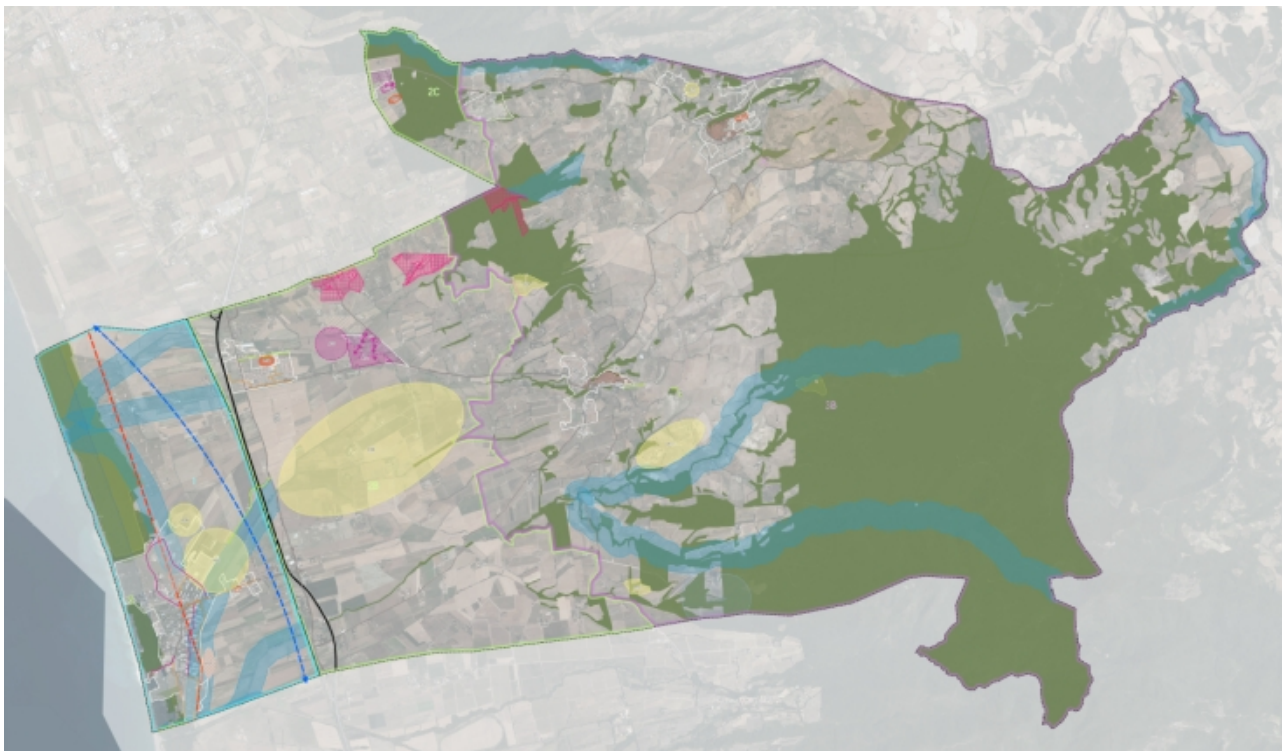
Pertanto nel territorio di Bibbona sono riconoscibili i seguenti insediamenti:

- nella **costa**, l'insediamento abitato a destinazione prevalentemente turistica di Marina di Bibbona, oltre alla Campagna abitata, la Campagna urbanizzata e all'area del Demanio Militare;
- nella **piana**, 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;
- nella **collina**, il Capoluogo comprensivo di insediamento storico e relativi aggregati di Bibbona, oltre alla campagna abitata.



4. LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE NEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE VIGENTE

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.



[Tav. QP5 - Strategie – La Conferenza di Copianificazione del P.S.I.]

Per il territorio comune di Bibbona, le strategie di P.S.I. oggetto di conferenza di copianificazione, disciplinate all'art.34 della Disciplina di PSI e rappresentate nella Tav.QP5 - **Strategie – La Conferenza di Copianificazione** del P.S.I., sono le seguenti:

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 ocludendole 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 ocludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Diretrice 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.

5. LE PREVISIONI DI P.O OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

L'amministrazione comunale di Bibbona ha espresso la volontà di convocare la Conferenza di Copianificazione (ai sensi degli art. 25 della L.R. 65/2014) in merito alle strategie e azioni che il Piano Operativo intende adottare per il territorio in oggetto, poiché coinvolgono l'utilizzo di suolo in aree esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 L.R. 65/2014.

Di seguito si riporta l'elenco delle strategie di P.S.I. che il **Piano Operativo** intende sottoporre a Conferenza di Copianificazione:

AREA A.02 – Loc. Mannaione: Ampliamento della zona produttiva del Mannaione Area del Capannile

AREA A.10 – Nuova attrezzatura turistico-ricettiva “Aione”

AREA A.11 – Nuovo intervento a destinazione turistico-ricettivo “Fattoria Suvereto”

AREA A.13 – Nuovo impianto sportivo in località La California

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

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

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

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

AREA B.2 – Nuova viabilità in località La California

AREA B.3 – Nuova viabilità centro storico di Bibbona

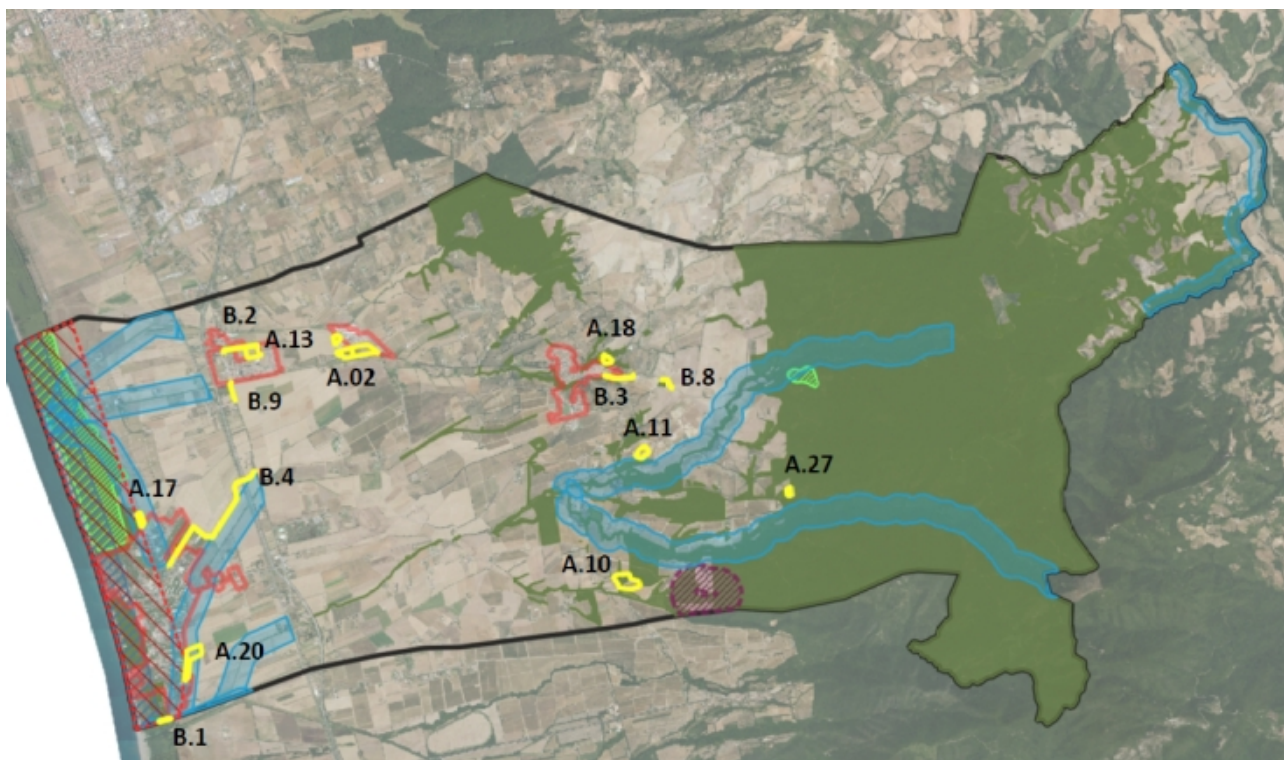
AREA B.4 – Nuova viabilità in località Marina di Bibbona

AREA B.8 – Nuova viabilità carrabile (Via Vicinale Campo di Sasso)

In aggiunta alle previsioni di cui sopra, il Piano Operativo intende sottoporre a Conferenza di Copianificazione una ulteriore area a parcheggio pubblico e un percorso ciclo-pedonale, non presenti come strategie puntuali nel P.S.I.:

AREA A.27 – Parcheggio di accesso ANPIL Macchia della Magona

AREA B.9 – Percorso ciclo-pedonale loc. La California



Individuazione delle previsioni di P.O. oggetto di Conferenza di Copianificazione

AREA A.02– Loc. Mannaione: Ampliamento della zona produttiva del Mannaione Area del Capannile

Descrizione:

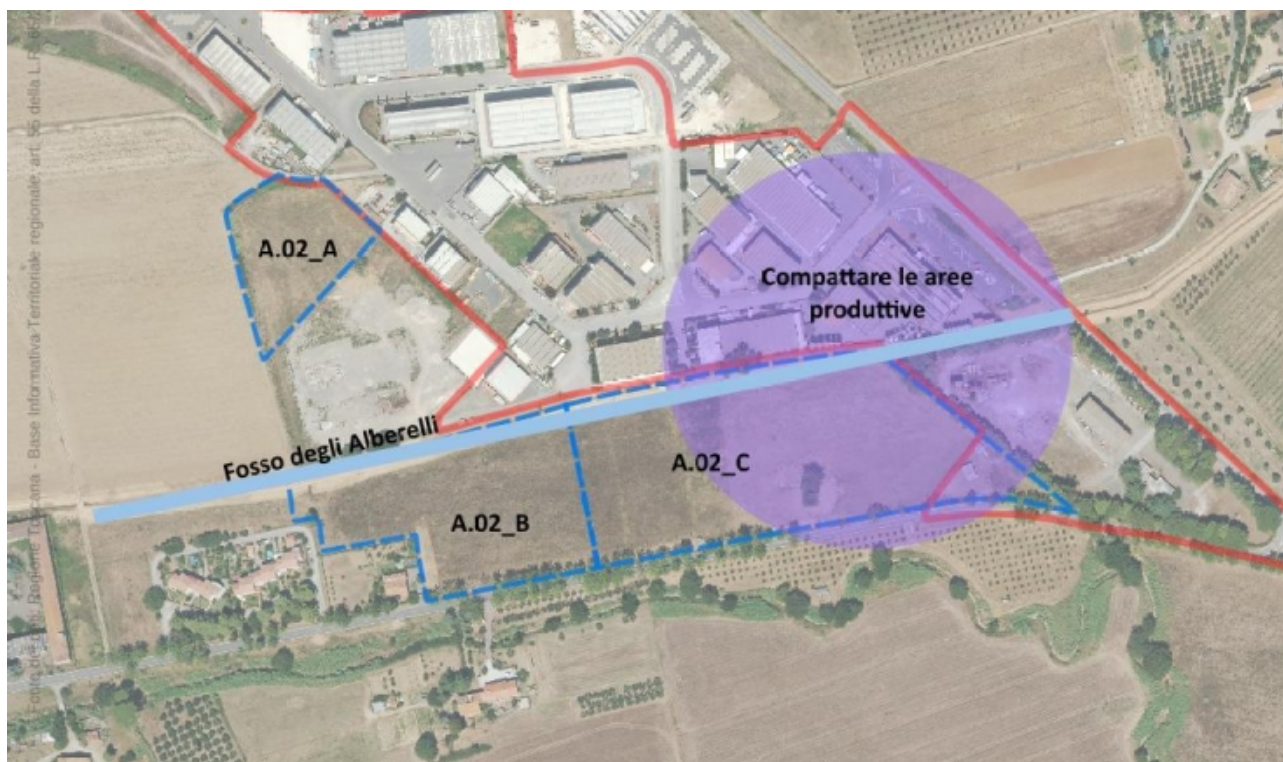
Il P.O. intende recepire la strategia A.02 del PSI vigente, volta a potenziare e completare nel territorio del comunale l'area artigianale/commerciale esistente di Mannaione, lungo la Strada Provinciale della Camminata. La previsione risulta essere strategicamente funzionale poiché posta in continuità con la piattaforma produttiva esistente, completando l'assetto urbano dell'area ed evitando la formazione di nuovi nuclei isolati rispetto ai contesti esistenti in linea con gli Obiettivi della Scheda d'Ambito n. 13 del PIT-PPR.

Strategia fondamentale dell'intervento sarà la tutela del fosso degli Alberelli che separa la piattaforma produttiva esistente dall'area di previsione lungo la Strada Provinciale della Camminata; per questo motivo sarà lasciata una opportuna fascia verde di mitigazione e da implementare con essenze arboree coerenti con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua posto a nord del comparto.

L'intervento sarà costituito da tre sub-comparti funzionali:

- **Sub-comparto A.02_A:** trattasi di completamento della piattaforma produttiva nella parte nord-ovest con nuova **destinazione commerciale**. Tale area che avrà accesso diretto dalla piattaforma produttiva esistente, è circoscritta a nord da attività produttive, a est dalla viabilità di accesso, a sud da una previsione di carattere produttivo assoggettata a specifico Piano Attuativo (approvato con Del. C.C. 94/2023), mentre ad ovest confina direttamente con il territorio rurale. Per tale motivo si prevede di mantenere una opportuna fascia verde di filtro attorno al perimetro ovest e sud del sub-comparto al fine di mitigare la previsione rispetto al contesto.
- **Sub-comparto A.02_B:** trattasi di completamento della piattaforma produttiva nella parte sud lungo la Strada Provinciale della Camminata (assieme al sub-comparto **A.02_C**) con nuova **destinazione commerciale**. Tale area è circoscritta a nord dal fosso degli Alberelli che la separa dalla piattaforma produttiva, a est con il sub-comparto A.02_C, a sud con la Strada Provinciale della Camminata e ad ovest con delle aree residenziali. Vista la posizione strategica lungo un asse viario di importanza strategica per il territorio, la previsione commerciale risulta strategicamente funzionale e garantirà impatti minori sul tessuto insediativo presente a ovest, rispetto a possibili nuove attrezzature produttive.
- **Sub-comparto A.02_C:** trattasi di completamento della piattaforma produttiva nella parte sud lungo la Strada Provinciale della Camminata (assieme al sub-comparto **A.02_B**) con nuova **destinazione produttiva-artigianale**. Tale area è circoscritta a nord dal fosso degli Alberelli che la separa dalla piattaforma produttiva, a est con l'area tecnologica e a servizi

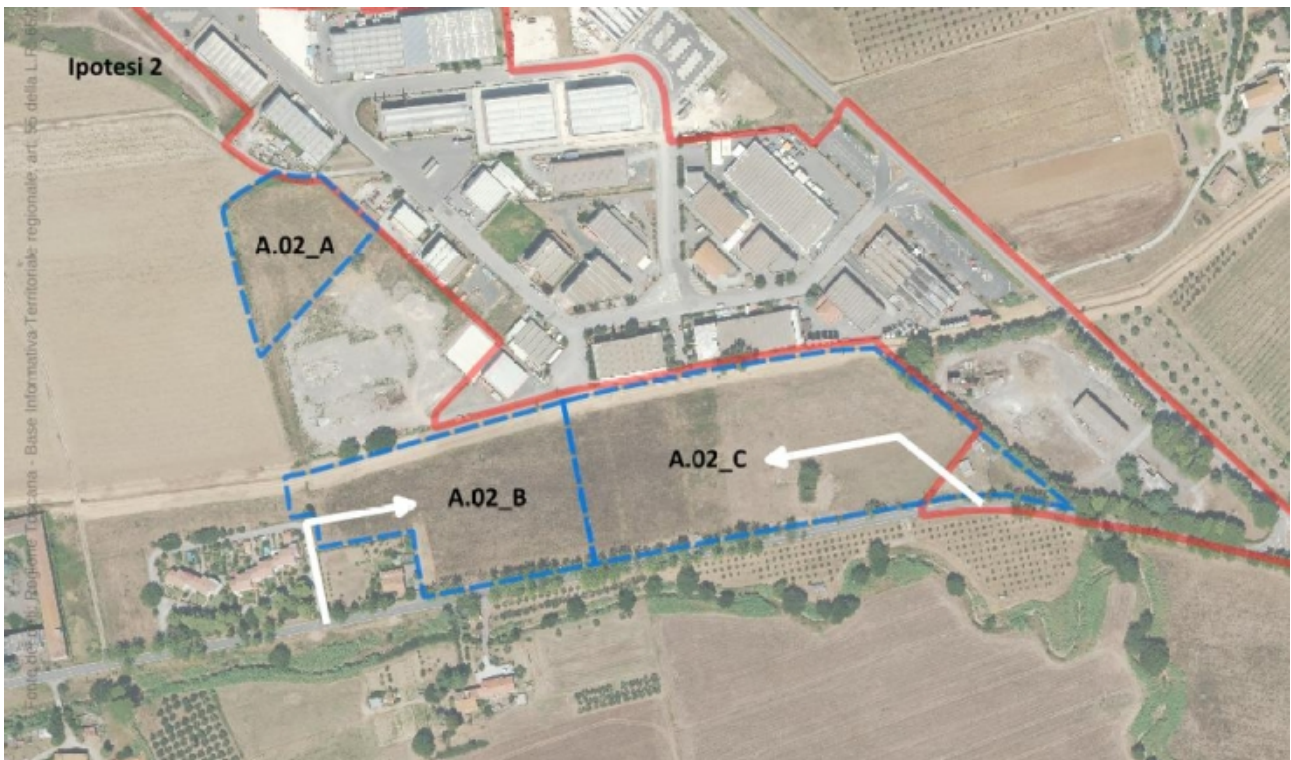
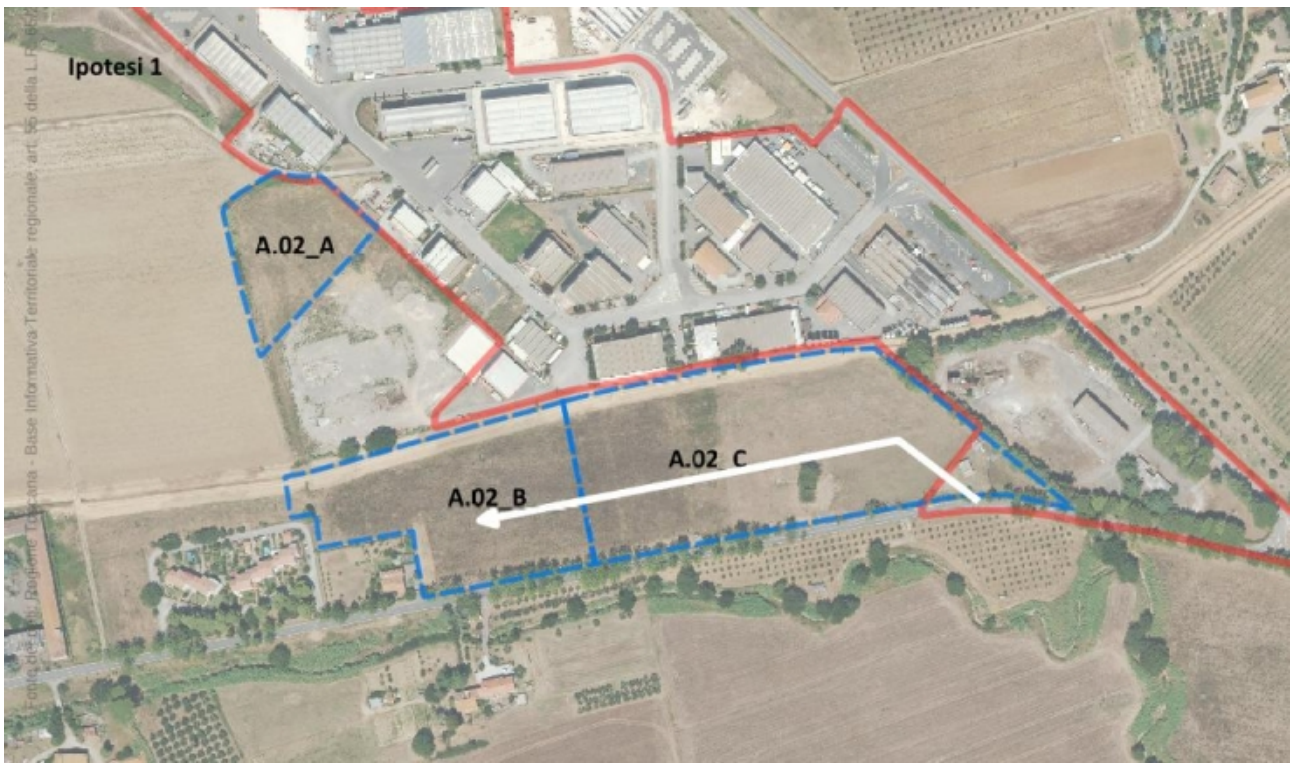
di proprietà della Provincia di Livorno, a sud con la Strada Provinciale della Camminata da attività produttive, a est il sub-comparto A.02_B. Destinando questa area alle nuove funzioni di carattere produttivo si persegue l'obiettivo di accorpare tale funzione con gli impianti tecnologici e aree produttive esistenti e compatibili con la stessa, allontanando così la destinazione produttiva-artigianale dai tessuti residenziali presenti ad ovest del sub-comparto A.02_B.



Per i due sub-comparti A.02_B e A.02_C, vista la loro collocazione sulla Strada Provinciale della Camminata, si prevedono due ipotesi di accesso ai due sub-comparti:

- **Ipotesi 1:** si prevede una unica viabilità di accesso dalla S.P. della Camminata che attraverso una rotatoria, preveda una viabilità di distribuzione interna ai due sub-comparti.
- **Ipotesi 2:** mantenendo ferma l'accessibilità dalla S.P. della Camminata attraverso una rotatoria, si prevede un ulteriore accesso all'area commerciale del sub-comparto A.02_B dalla viabilità esistente presente a ovest attualmente di servizio al tessuto residenziale. Con tale ipotesi si ipotizza di destinare la porzione di area retrostante il tessuto residenziale a parcheggio dell'attività, da realizzarsi con materiali eco-compatibili e permeabile garantendo così la tutela del corso d'acqua e il tessuto rurale posti a nord.

Si precisa che gli schemi di seguito riportati non sono da considerarsi prescrittivo ai fini della previsione dell'intervento, e che potrà essere modificato in fase di redazione del Piano Operativo.



Destinazione d'uso previste:

Produttivo e Commerciale

Parametri di previsione:

A.02_A

Destinazione: Commerciale

Superficie Territoriale (ST): 6.892 mq

Superficie Fondiaria (SF): 3.070 mq

Superficie Edificabile (SE): 200 mq

A.02_B

Destinazione: Commerciale

Superficie Territoriale (ST): 12.003 mq

Superficie Fondiaria (SF): 9.794 mq

Superficie Edificabile (SE): 1.800 mq

A.02_C

Destinazione: Produttivo - artigianale

Superficie Territoriale (ST): 28.262 mq

Superficie Fondiaria (SF): 23.929 mq

Superficie Edificabile (SE): 12.000 mq

Vincoli paesaggistici:

Non sono presenti vincoli paesaggistici

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

La previsione di PO recepisce una specifica strategia di P.S.I. vigente sottoposta anch'essa a Conferenza di Copianificazione. Le scelte strategiche poste in atto dalla previsione hanno valutato la tutela sia del territorio rurale confinante, sia del Fosso degli Alberelli, dai quali mantenere opportune fasce di filtro e di tutela. Le previsioni inoltre sono state poste lungo viabilità esistenti consentendo così di compattare il tessuto produttivo-commerciale e garantire accessi viabilistici funzionali senza la necessità di realizzare nuovi tratti viari isolati. Infine la distribuzione delle funzioni su i tre sub-comparti ha prediletto la tutela dei tessuti residenziali esistenti allontanando dagli stessi la funzioni produttiva-artigianale posta in continuità con le attrezzature tecnologiche esistenti ad est del comparto.

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- L'impiego di materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale ed aree verdi con alberature per ridurre le superfici impermeabili;
- Le coerenza per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR;

- la coerenza con la direttiva 1.3 dell'Obiettivo 1 della Scheda d'Ambito 13 del PIT-PPR , compattando per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistente, riqualificando gli spazi pertinenziali con aree verdi che migliorino la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale (Fosso degli Alberelli);
- l'impiego di vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale nelle aree verdi e libere del comparto così da non compromettere il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua (Fosso degli Alberelli);
- La realizzazione delle aree a parcheggio con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli,
- Preservare il filare alberato presente lungo Strada Provinciale della Camminata.



Estratto Allegato 1-Album previsioni oggetto di Conferenza



Estratto Allegato 1-Album previsioni oggetto di Conferenza

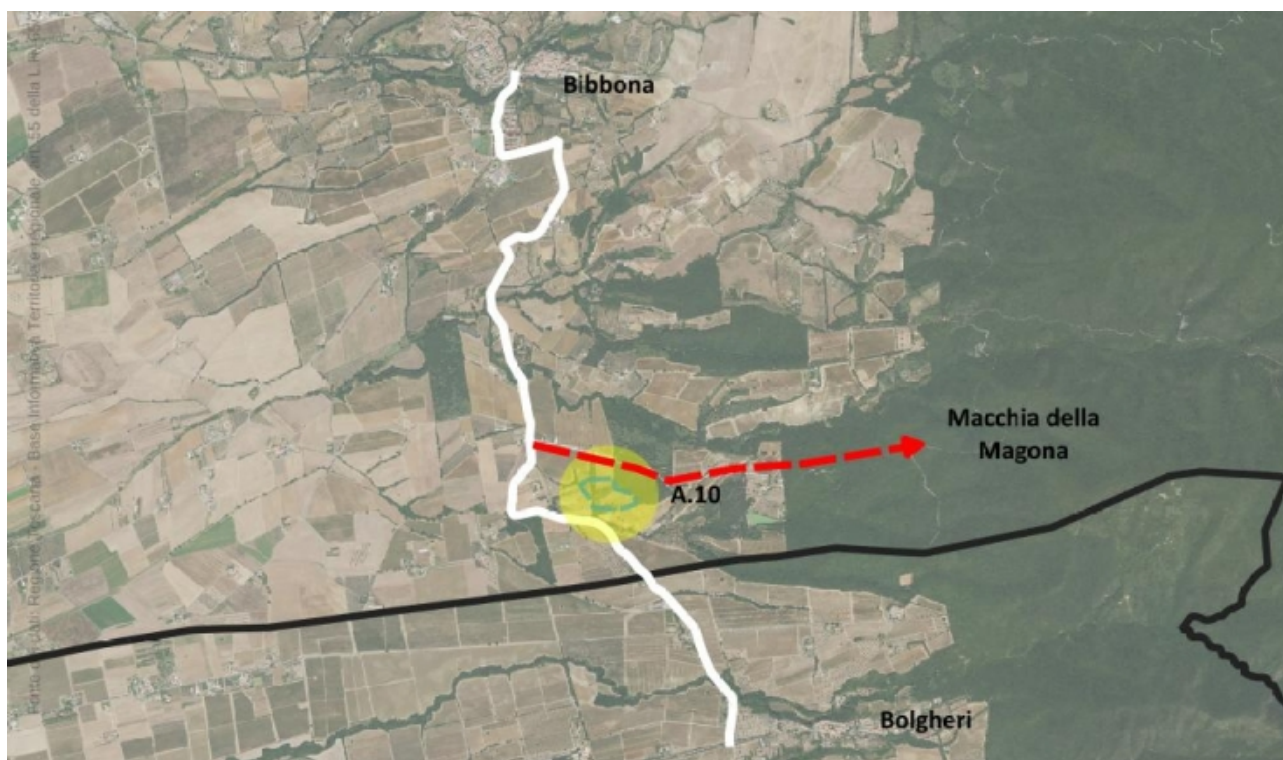
AREA A.10 – Nuova attrezzatura turistico-ricettiva “Aione”

Descrizione:

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

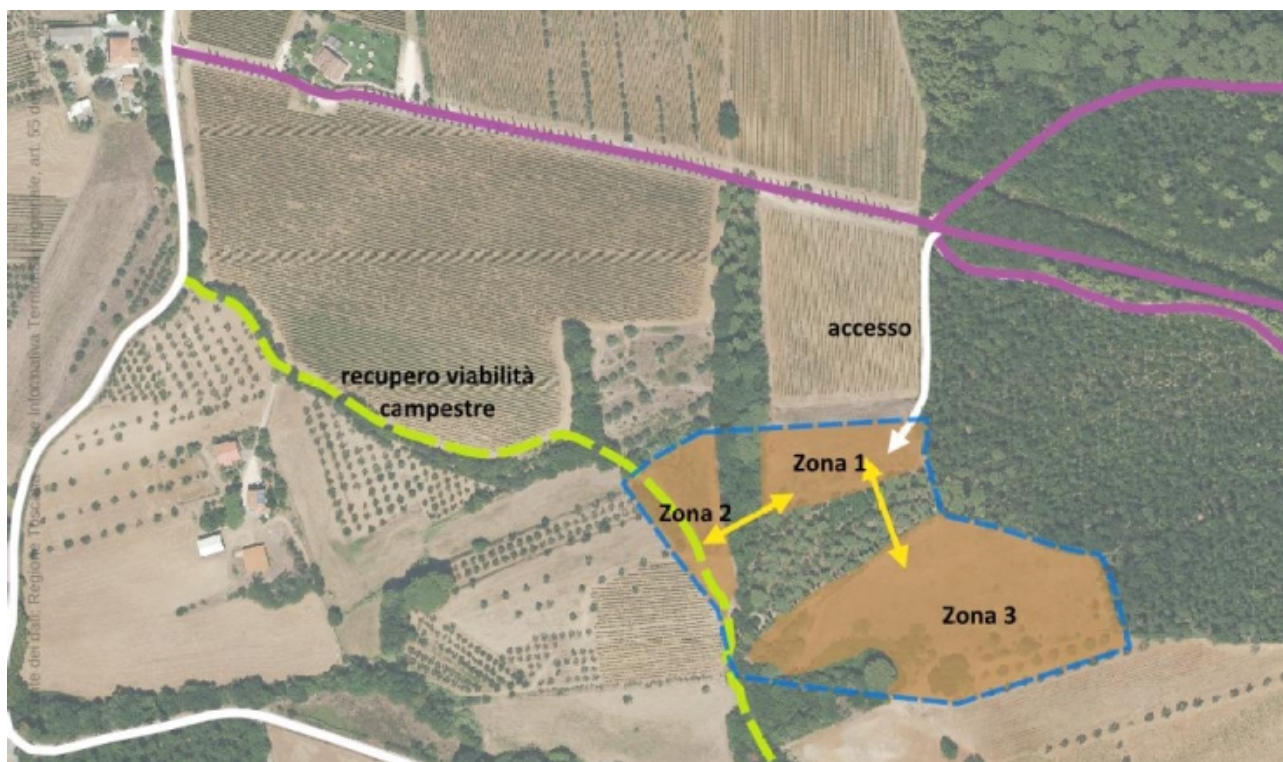
La strategia generale messa in atto dal P.S.I. vigente è quella di integrare la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffuse legate al turismo naturalistico, rurale e storico-culturale. L’intervento ha come finalità quella di creare una struttura qualificata per l’accoglienza turistica che costituisca il punto di partenza per recarsi all’interno del complesso forestale del parco della macchia della Magona. Si tratta di un’area naturale protetta, caratterizzata da una fitta rete di itinerari naturalisti, percorribili a piedi, a cavallo e con mountain-bike, dai quali è possibile apprezzare notevoli visuali panoramiche sul territorio circostante.

L’area individuata per la nuova attrezzatura è posta nelle vicinanze della Strada Provinciale Bolgherese che collega i centri storici collinari dell’entroterra (Bolgheri – Bibbona – Casale Marittimo – Guardistallo – Montescudaio) e pertanto ha una elevata funzione turistico-ricettiva. L’accesso alla nuova area avverrà da nord seguendo i tracciati esistenti che si immettono direttamente sulla strada provinciale Bolgherese.



L'area boscata esistente suddivide l'area di intervento in tre sezioni:

- **zona 1:** l'area posta a nord dalla quale è previsto l'accesso, sarà destinata all'accoglienza con apposite aree di sosta e servizi (reception). Vista la particolarità ambientale e paesaggistica della zona, l'area di sosta dovrà essere realizzata con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli, integrando gli stalli per quanto possibile nella vegetazione e eventuali coltivazioni esistenti;
- **zona 2:** l'area posta a ovest sarà destinata ai servizi dell'attività turistico-ricettiva (aree sportive e ricreative). Questa porzione di comparto insiste su un tracciato campestre il quale potrà essere recuperato come percorso ciclo-pedonale di accesso all'area turistico-ricettiva e come collegamento ai percorsi eco-turistici del territorio;
- **zona 3:** l'area posta a sud-est dell'area boscata destinata all'insediamento delle nuove attrezzature turistiche le quali dovranno avere caratteristiche coerenti con il contesto, altezza moderate (massimo 2 piani fuori terra) e prediligendo un disegno organico che richiami quello delle borgate storiche del territorio adagiandosi sulla morfologia del terreno.



Visto il particolare contesto paesaggistico in cui si inserisce l'area, l'attuazione della previsione dovrà porre particolare attenzione al disegno architettonico utilizzando materiali e tecniche ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica. Per tale motivo dovrà essere ridotta al minimo l'impermeabilizzazione delle aree, prediligendo percorrenze e pavimentazioni eco-compatibili e permeabili. Per le aree libere si dovranno impiegare essenze arboree coerenti con i caratteri

ecosistemici della vegetazione ripariale e del contesto rurale circostante, evitando di compromettere il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del del territorio circostante, in linea con gli indirizzi per le politiche n. 10, 11 e 12 e alla direttiva 1.3 dell'Obiettivo 1 della Scheda d'Ambito n. 13 del PIT-PPR. Inoltre dovrà essere integrata nel progetto l'area boscata esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR: tale area costituisce di fatto una quinta verde che contribuisce a schermare visivamente la previsione turistico-ricettiva soprattutto per la **zona 3**, la quale vista anche la morfologia del terreno, risulterà quasi completamente nascosta dalla vegetazione esistente dalle viabilità principali del territorio.

Rispetto agli **Obiettivi** della Scheda d'Ambito n. 13 del PIT-PPR si evidenzia che:

- rispetto all'Obiettivo 1, come già descritto sopra, l'intervento dovrà porre particolare attenzione al disegno complessivo dell'area e alla sistemazione delle aree pertinenziali, salvaguardando i valori ecosistemici dei corsi d'acqua e delle aree naturali. L'intervento è comunque posto a debita distanza dal corso d'acqua presente a sud (Fosso del Livrone); per quanto riguarda l'area boscata invece, la stessa dovrà essere tutelata e integrata all'interno del progetto evitando la realizzazione di strutture permanenti al suo interno e realizzando percorsi eco-compatibili e con materiali permeabili.
- Rispetto all'Obiettivo 2, l'intervento prevede la nuova edificazione turistico-ricettiva accentrata in un unico luogo (**zona 3**) evitandone così la dispersione o l'isolamento, impiegando altezze moderate non superiori a 2 piani fuori terra e materiali e tecniche ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica, in coerenza con la direttiva 2.2 della Scheda d'Ambito n.13. L'intervento inoltre si pone l'obiettivo di potenziare l'ospitalità diffusa legata al turismo naturalistico, rurale e storico-culturale, collocandosi tra la costa, la Macchia della Magona e il borgo storico di Bibbona, intercettando così la richiesta ecoturistica e storico-culturale già presente nel territorio: particolare importanza sarà quindi data al recupero della sentieristica e della viabilità campestre come percorrenze ciclo-pedonali, perseguendo i principi delle direttive 2.3 e 2.8 della Scheda d'Ambito n.13. In merito alla direttiva 2.4 non si riscontrano particolari criticità in quanto come già descritto, l'area boscata costituisce già una quinta verde che assieme alla morfologia del terreno, occludono quasi completamente il nuovo intervento consentendone un corretto inserimento nel contesto ed evitando visuali da e verso il centro storico di Bibbona e di Bolgheri.
- Rispetto all'Obiettivo 3 non si riscontrano criticità in quanto la previsione è distante dai luoghi oggetto di tutela dall'obiettivo del PIT-PPR.

Destinazione d'uso previste:

Turstico-ricettivo

Parametri di previsione:

Superficie Territoriale (ST): 40.046 mq
Superficie Fondiaria (SF): 28.612 mq di cui
 zona 1 (area reception): 5.021 mq
 zona 2 (area servizi): 4.638 mq
 zona 3 (area attrezzature turistiche): 18.953 mq
Superficie Edificabile (SE): 6.000 mq
Altezza massima: 2 piani fuori terra

Vincoli paesaggistici:

Art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004: I territori coperti da foreste e da boschi

Alternative sostenibili di riutilizzo di insediamenti e infrastrutture esistenti:

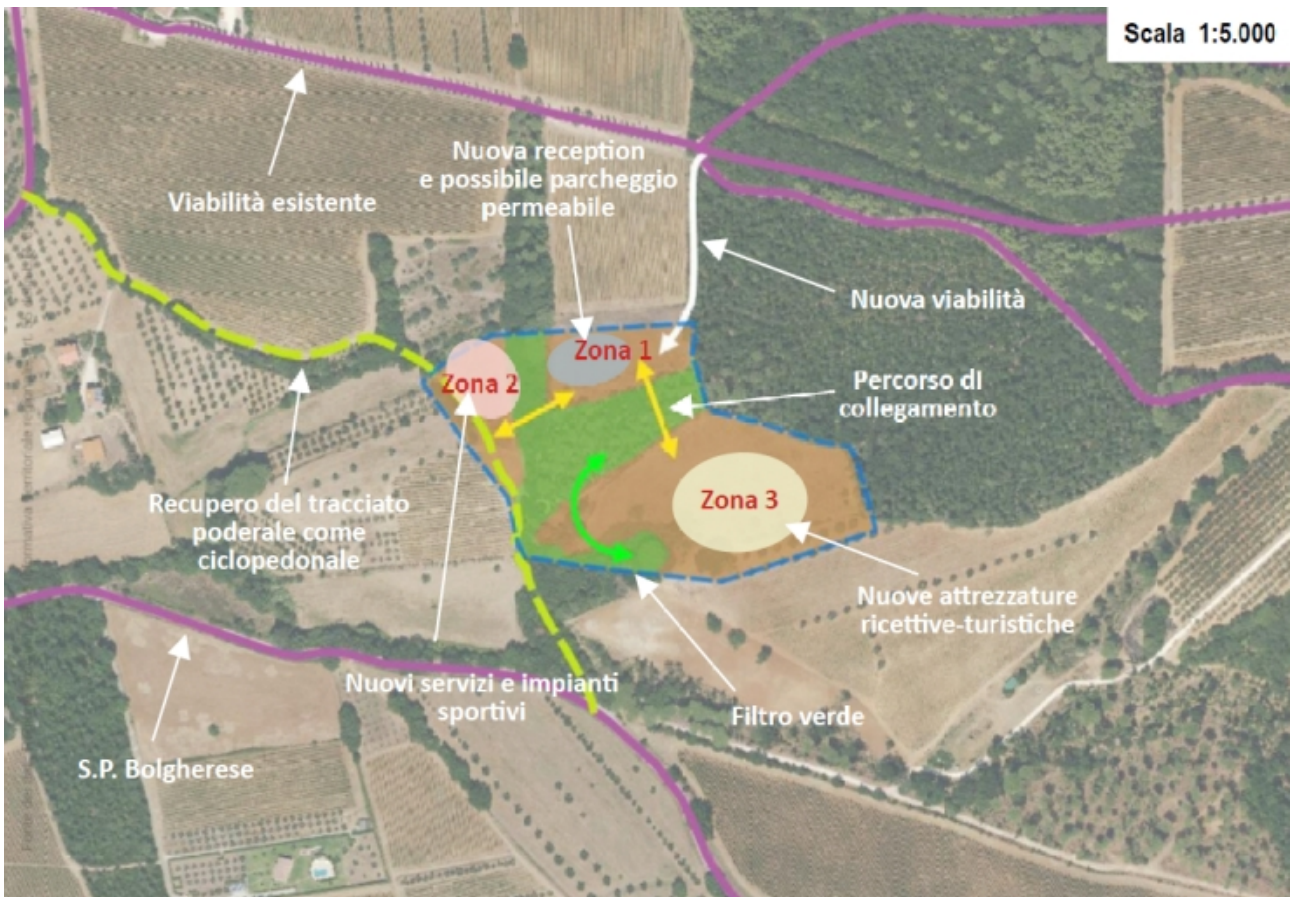
La previsione di PO recepisce una specifica strategia di P.S.I. vigente sottoposta anch'essa a Conferenza di Copianificazione. Le scelte strategiche poste in atto dalla previsione hanno valutato la tutela sia del contesto paesaggistico in cui si inserisce la previsione, sia degli elementi naturali presenti nell'area o nelle vicinanze della stessa (area boscata e Fosso del Livrone), impiegando soluzioni che garantiscano la corretta integrazione ecologica e paesaggistica nel contesto. La previsione inoltre è posta lungo la S.P. Bolgherese che ha una elevata funzione turistico-ricettiva: in questo modo la previsione persegue l'obiettivo di integrare la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffuse legate al turismo naturalistico, rurale e storico-culturale (Bosco della Magona e centri storici di Bibbona e Bolgheri).

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- L'attuazione dell'intervento tramite Piano Attuativo;
- L'impiego di materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale ed aree verdi con alberature per ridurre le superfici impermeabili;
- Le coerenza per tipo edilizi, materiali, e colori, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR, impiego di altezze moderate (massimo 2 piani fuori terra) e ben coerenti con la morfologia del terreno così da garantire il corretto inserimento paesaggistico della previsione come indicato alle direttive 2.2 e 2.4 dell'Obiettivo 2 della Scjeda d'Ambito n. 13;

- la coerenza con la direttiva 1.3 dell'Obiettivo 1 della Scheda d'Ambito 13 del PIT-PPR , compattando per quanto possibile i nuovi fabbricati (**zona 3**) al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione dell'area, riqualificando gli spazi pertinenziali con aree verdi che migliorino la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale (Fosso del Livrone) e del contesto rurale, in linea con gli indirizzi per le politiche n. 10, 11 e 12 della Scheda d'Ambito;
- l'impiego di vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e del contesto rurale nelle aree verdi e libere del comparto così da non compromettere il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del territorio circostante;
- La realizzazione delle aree a parcheggio con adeguati spazi verdi e materiali che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- Realizzare percorrenze interne all'area con materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale rendendoli permeabili e coerenti sia con l'area boscata esistente, sia con il contesto rurale;
- integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR;
- recuperare le percorrenze agricole (strade poderali) come sentieristica eco-turistica integrata all'offerta turistico-ricettiva;
- la realizzazione di piscine e aree sportive coerenti per forme, colori e dimensioni con il contesto rurale in cui si inserisce la previsione, adottando soluzioni di schermature vegetali che integrino l'area boscata esistente.

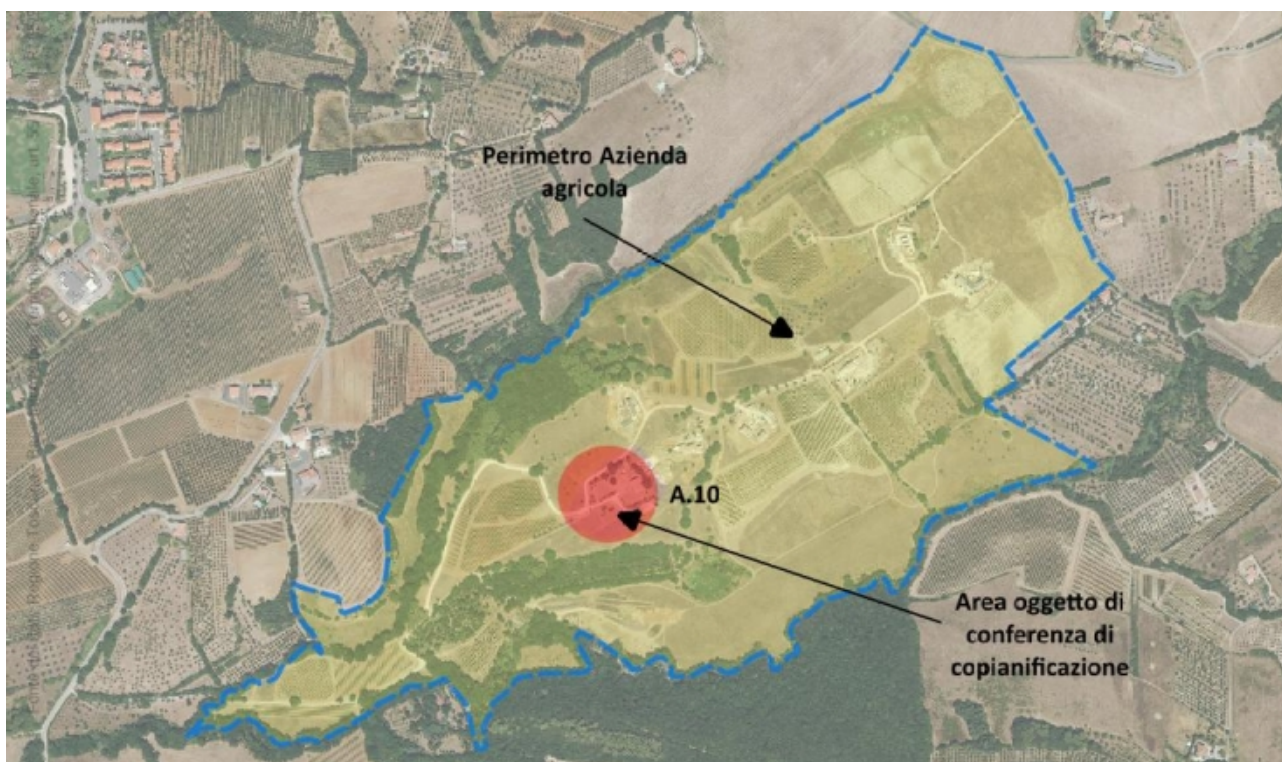


Estratto Allegato 1-Album previsioni oggetto di Conferenza

AREA A.11 – Nuovo intervento a destinazione turistico-ricettivo “Fattoria Suvereto”

Descrizione:

Il P.O. intende recepire la strategia A.11 del PSI vigente, volta a differenziare l'offerta e la ricettività turistica dell'entroterra, e di recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente, tramite il recupero di parte delle volumetrie relative al complesso rurale della Fattoria di Suvereto a Bibbona.



L'intervento ha come finalità generale quella di promuovere un turismo di qualità in grado di favorire la destagionalizzazione dei flussi, aumentare la permanenza media dei visitatori e innescare azioni di valorizzazione dell'intero territorio e delle sue potenzialità turistiche, storiche, culturali ed enogastronomiche (La Strada del Vino e dell'Olio della Costa degli Etruschi).

Di fatto l'intervento non prevede nuova edificazione, bensì il cambio di destinazione d'uso verso il turistico-ricettivo di alcuni fabbricati attualmente facenti parte dell'azienda agricola “Fattoria Suvereto” e legittimamente realizzati con le seguenti P.E.:

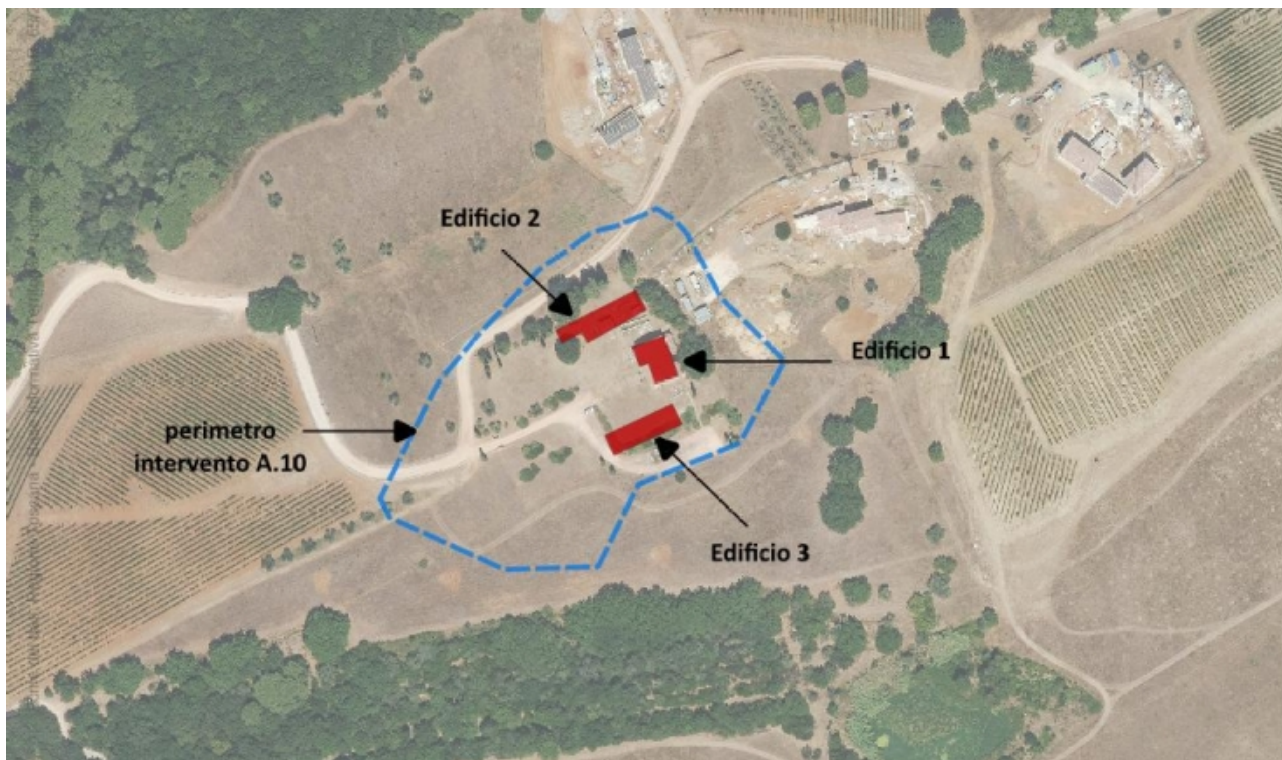
Edificio 1, P.E. 334/2023, S.E. 377,40 mq

Edificio 2 P.E. 262/2023, S.E. 299,90 mq

Edificio 3 P.E. 266/2023, S.E. 317,52 mq

Rispetto alla strategia di P.S.I. che prevede una massimo di 2.000 mq di SE corrispondenti a 50 PL, il PO intende attuare solo una porzione della stessa per una SE complessiva di 994,82 mq derivanti

dalla deruralizzazione di edifici attualmente appartenenti all'azienda agricola. Si consente comunque la realizzazione di strutture accessorie all'attività turistico-ricettiva per un massimo di 500 mq di S.E.. Tali strutture dovranno avere tipologie, dimensioni e cromie coerenti con il contesto prevalentemente rurale nel quale si inseriscono e dovranno essere realizzate esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza degli edifici oggetto di cambio d'uso come individuata nell'elaborato grafico e oggetto di Conferenza di Copianificazione.



Destinazione d'uso previste:

Turistico-Ricettivo

Parametri di previsione:

Superficie dell'azienda agricola: 694.564 mq

Superficie area oggetto di cambio d'uso: 13.974 mq

Superficie Edificabile (SE) oggetto di cambio d'uso: 994,82 mq

Superficie Edificabile (SE) per strutture accessorie: 500 mq

Vincoli paesaggistici:

Nell'area oggetto di cambio d'uso non sono presenti vincoli paesaggistici

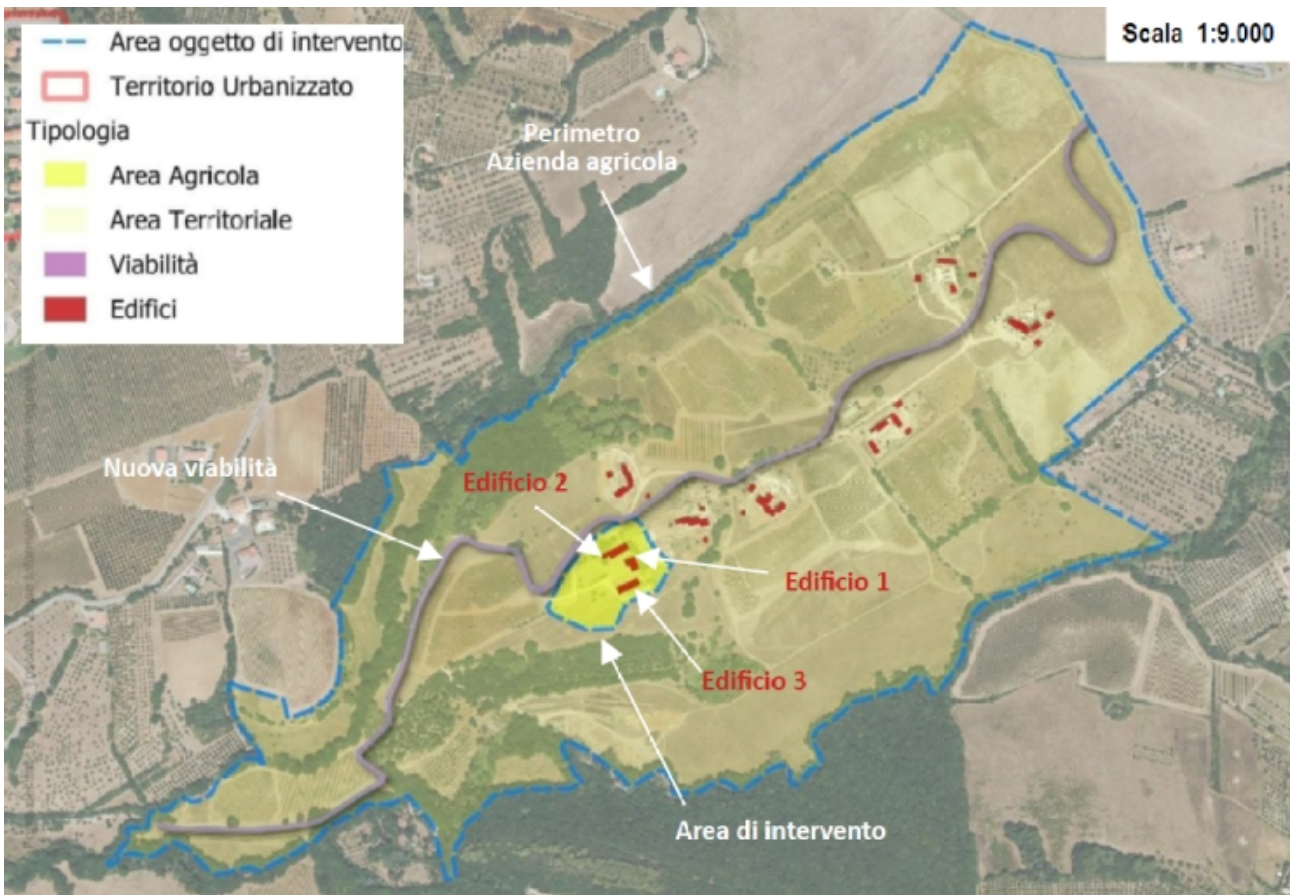
Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

L'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti verso il turistico-ricettivo e pertanto si ritiene coerente con la strategia di riutilizzo e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- Le coerenza per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR;
- la coerenza con la direttiva 1.3 dell'Obiettivo 1 della Scheda d'Ambito 13 del PIT-PPR, riqualificando gli spazi pertinenziali con aree verdi che migliorino la qualità ecosistemica del contesto rurale;
- La realizzazione di percorrenze, aree di sosta e spazi pertinenziali con adeguati spazi verdi, materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli;
- la realizzazione di piscine e aree sportive coerenti per forme, colori e dimensioni con il contesto rurale in cui si inserisce la previsione;
- nuove strutture accessorie dovranno avere tipologie, dimensioni e cromie coerenti con il contesto prevalentemente rurale nel quale si inseriscono e dovranno essere realizzate esclusivamente all'interno dell'area di pertinenza degli edifici oggetto di cambio d'uso come individuata nell'elaborato grafico e oggetto di Conferenza di Copianificazione



Estratto Allegato 1-Album previsioni oggetto di Conferenza

AREA A.13– Nuovo impianto sportivo in località La California

Descrizione:

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

L'area è caratterizzata prevalentemente da edifici con funzione residenziale; inoltre, sono presenti anche una scuola primaria, una chiesa, un campo sportivo, un bocciodromo e un'area attrezzata per lo svolgimento della fiera zootecnicca, che ogni anno viene organizzata nel Comune. L'intervento contribuirà quindi alla formazione di un polo multifunzionale, un punto di riferimento per il quartiere, con spazi dove incontrarsi, praticare sport e dove passare il tempo libero. L'area in oggetto è interessata anche dalla previsione di una nuova viabilità (previsione **Area B2**) che consentirà di collegare via Vecchia Aurelia a via Palmiro Togliatti e di servire direttamente l'impianto sportivo in previsione.

Il P.O. quindi prevede lo spostamento degli attuali campi sportivi posti ad est dell'attrezzatura scolastica, nell'area posta a nord della strada, potenziando le attrezzature sportive con la realizzazione di un palazzetto sportivo di circa 1.600 mq di S.E. e altezze compatibili con l'attività sportiva da svolgere. L'attuale campo sportivo sarà di conseguenza destinata a verde pubblico a disposizione anche di eventi fieristici per la località.



Destinazione d'uso previste:

Area sportiva e Verde pubblico

Parametri di previsione:

Area sportiva: 20.075 mq

Nuovo parcheggio: 1.549 mq

Palazzetto sportivo: 1.600 mq da definire in sede di progetto di opera pubblica

Attrezzature di servizio: 400 mq da definire in sede di progetto di opera pubblica (spogliatoi, attrezzature sportive)

Altezze massime: da definire in sede di progetto di opera pubblica compatibili con l'attività sportiva da svolgere

Vincoli paesaggistici:

Non sono presenti vincoli paesaggistici

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

L'intervento si pone l'obiettivo di creare una centralità urbana di servizi di interesse pubblico e pertanto è stata individuata un'area adiacente agli attuali impianti sportivi e all'attrezzatura scolastica esistente. Vista la tipologia di funzione che si andrà ad insediare non si riscontrano alternative di riutilizzo di fabbricati esistenti che possano svolgere la stessa funzione (palazzetto sportivo).

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- L'impiego di materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale ed aree verdi con alberature per ridurre le superfici impermeabili;
- Le coerenza per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, come indicato negli obiettivi strategici del PIT-PPR;
- Il posizionamento delle nuove volumetrie e il mantenimento di apposite fasce di filtro ambientale e paesaggistico.

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

Descrizione:

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

L'area individuata è posta in adiacenza di un parcheggio esistente e interessa una superficie sterrata priva di coltivi. Per tali motivi il parcheggio dovrà essere realizzato esclusivamente con materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, mantenendo l'intera area permeabile in coerenza con le direttive 6,8 ,9 e 12 della Scheda d'ambito 13, ed evitando così di compromettere il rapporto con il corso d'acqua (Fosso delle Basse), tutelandone le dinamiche naturali, in accordo alla prescrizione c) ed e) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Inoltre dovranno essere impiegate piantumazioni ed essenze vegetali coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



Destinazione d'uso previste:

Parcheggio pubblico

Parametri di previsione:

Nuovo parcheggio pubblico (PP2): 9.017 mq

Vincoli paesaggistici:

Art.142,c.1, lett. C, del D.Lgs. 42/2004: c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Trattasi di individuazione di un'area da destinare a parcheggio pubblico a servizio delle aree turistiche presenti nella zona di Marina di Bibbona. Pertanto l'area da individuare, per svolgere tale funzione dovrà essere collocata preferibilmente nelle vicinanze della località e in diretto contatto con infrastrutture viarie esistenti.

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- Il parcheggio dovrà essere realizzato esclusivamente con materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale, mantenendo permeabile l'intera area in coerenza con le direttive 6,8,9 e 12 della Scheda d'ambito 13;
- La nuova area a parcheggio non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, mantenendo l'area permeabile al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione c) ed e) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.
- Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.
- Dovranno essere evitate per quanto possibile, fonti luminose che possano interferire con l'inserimento paesaggistico dell'intervento e con l'area protetta Riserva Naturale Tomboli di Cecina.

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

Descrizione:

Il P.O. intende recepire la strategia A.18 del PSI vigente, volta a realizzare un nuovo parcheggio a disposizione dei residenti e dei visitatori del centro storico di Bibbona, sulla fascia nord dell'abitato. realizzazione un parcheggio in località Marina di Bibbona con lo scopo di incrementare la dotazione dei posti auto a servizio delle spiagge e delle attività esistenti.

L'area individuata si colloca in una zona a nord del centro storico, in adiacenza ad un parcheggio già esistente ad ovest, interessando un'area semi-naturale. Per tali motivi il parcheggio dovrà essere realizzato esclusivamente con materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, mantenendo l'intera area permeabile in coerenza con le direttive 6,8 ,9 e 12 della Scheda d'ambito 13. Inoltre dovranno essere impiegate soluzioni che garantiscano la massima tutela delle aree boscate presenti attorno all'area, integrando dove possibile la vegetazione al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



Destinazione d'uso previste:

Parcheggio pubblico

Parametri di previsione:

Nuovo parcheggio pubblico (PP2): 13.422 mq

Vincoli paesaggistici:

Non sono presenti vincoli paesaggistici

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Trattasi di individuazione di un'area da destinare a parcheggio pubblico a servizio del Centro storico di Bibbona. Pertanto l'area da individuare, per svolgere tale funzione dovrà essere collocata preferibilmente nelle vicinanze della località e in diretto contatto con infrastrutture viarie esistenti.

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- Il parcheggio dovrà essere realizzato esclusivamente con materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale, mantenendo permeabile l'intera area in coerenza con le direttive 6,8 ,9 e 12 della Scheda d'ambito 13;
- Le aree libere del comparto dovranno integrare la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

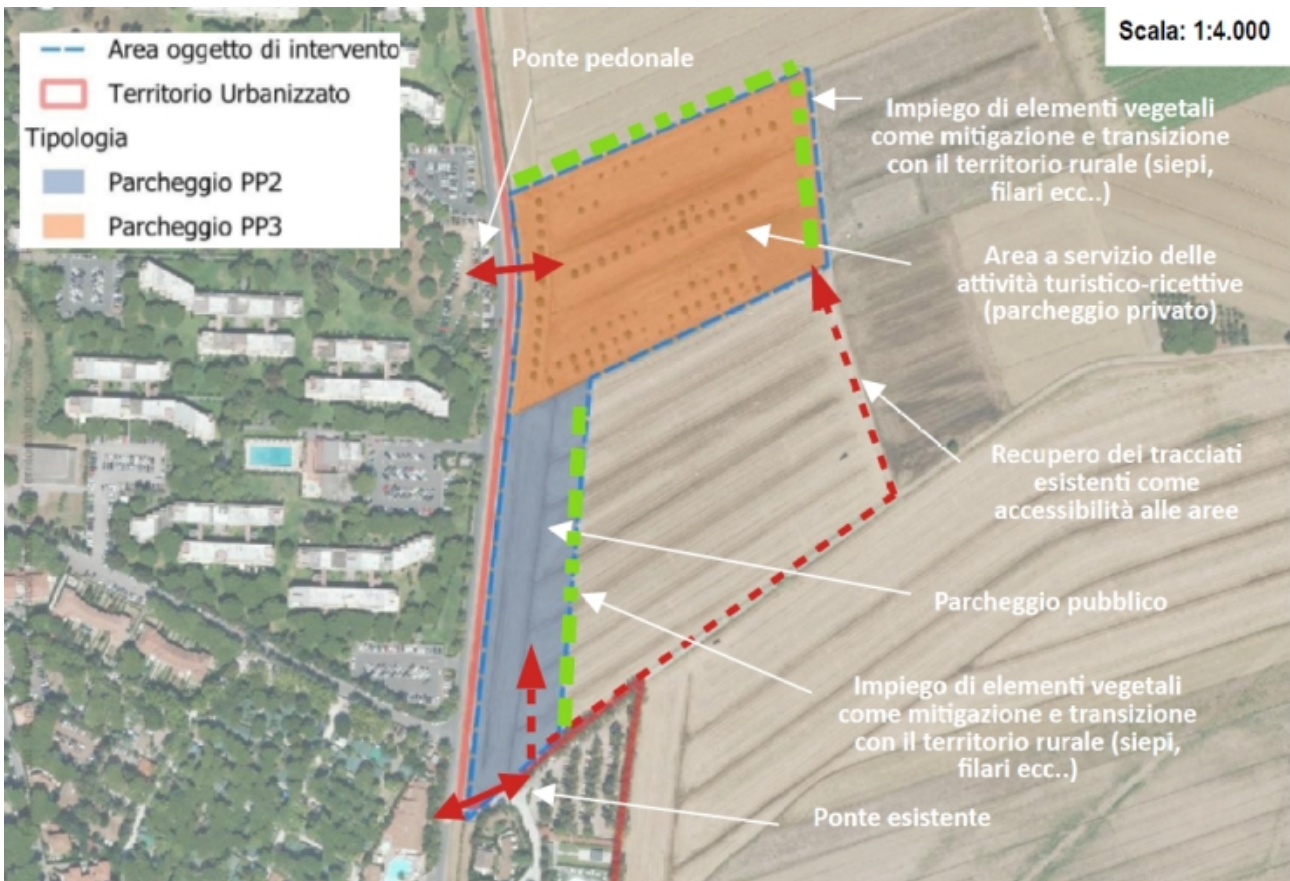
AREA A.20– Parcheggio associato ad attività turistiche esistenti in località Marina di Bibbona

Descrizione:

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

La previsione individua sia un'area a parcheggio pubblico che un'area privata a servizio delle attività turistiche esistenti lungo Via dei Platani, la quale durante i periodi estivi risulta completamente intasata e non in grado di soddisfare la richiesta di punti di sosta. L'accesso all'intera area avverrà da sud del parcheggio pubblico ove è già presente un ponte che attraversa il Fosso Trogoli: da questo attraversamento si potrà usufruire dei percorsi esistenti per accedere alle aree di sosta. All'altezza dell'area a servizio delle attività turistiche dovrà essere realizzato un attraversamento pedonale per consentire un collegamento con Via dei Platani.

La nuova previsione, ubicata ad est dell'abitato di Marina di Bibbona, interessa un'area attualmente ad uso agricolo senza particolari colture di pregio. Per tali motivi il parcheggio dovrà essere realizzato esclusivamente con materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, mantenendo l'intera area permeabile in coerenza con le direttive 6,8 ,9 e 12 della Scheda d'ambito 13, ed evitando così di compromettere il rapporto con il corso d'acqua (Fosso Trogoli), tutelandone le dinamiche naturali, in accordo alla prescrizione c) ed e) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR. Inoltre dovranno essere impiegate piantumazioni ed essenze vegetali coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



Destinazione d'uso previste:

Parcheggio pubblico e privato

Parametri di previsione:

Nuovo parcheggio pubblico (PP2): 10.859 mq

Nuovo parcheggio privato (PP3): 22.757 mq

Vincoli paesaggistici:

Art.142,c.1, lett. C, del D.Lgs. 42/2004: c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

Trattasi di individuazione di un'area da destinare a parcheggio pubblico a servizio delle aree turistiche presenti nella zona di Marina di Bibbona. Pertanto l'area da individuare, per svolgere tale funzione dovrà essere collocata preferibilmente nelle vicinanze della località e in diretto contatto con infrastrutture viarie esistenti.

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- Il parcheggio dovrà essere realizzato esclusivamente con materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale, mantenendo permeabile l'intera area in coerenza con le direttive 6,8 ,9 e 12 della Scheda d'ambito 13;
- La nuova area a parcheggio non dovrà compromettere il rapporto con il corso d'acqua, mantenendo l'area permeabile al fine di tutelare le dinamiche naturali con il corso d'acqua, in accordo alla prescrizione c) ed e) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.
- Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.
- L'accessibilità all'area dovrà essere prevista esclusivamente dall'attraversamento esistente su Fosso Trogoli a sud dell'area, recuperando i tracciati esistenti per l'accessibilità interna alle zone.
- Dovranno essere previsti elementi vegetali al confine delle aree che garantiscano la corretta mitigazione dell'intervento e la transizione con contesto rurale circostante, con elementi che incrementino la qualità ecosistemica (siepi, filari, ecc..) in linea con l'Obiettivo 2 della Scheda d'Ambito 13 del PIT-PPR.

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

Descrizione:

Il P.O. intende recepire la strategia B.1 del PSI vigente, finalizzata all'adeguamento in loc. Marina di Bibbona, del percorso pedonale esistente con possibilità di transito dei mezzi di soccorso.

Si tratta di un percorso molto utilizzato, in quanto è l'unico tratto di collegamento tra il parcheggio a fine Via dei Platani e l'arenile a confine con il Comune di Castagneto Carducci. L'obiettivo è quello di migliorare la funzionalità degli accessi lungo il litorale costiero, ridurre il sentieramento diffuso e garantire un percorso carrabile permeabile riservato, per il tempestivo arrivo alla spiaggia dei mezzi di soccorso.

Tale percorso dovrà mantenere il completo rispetto dell'assetto morfologico e vegetazionale della duna pinetata in accordo alla prescrizione 2.c.1 della Scheda di D.M. 30/04/1965 – G.U. 261/1965 e della prescrizione 3.3, let. A, del sistema costiero n.4 Litorale sabbioso del Cecina. Non saranno ammessi abbattimenti di alberi e vegetazione esistente e dovranno essere utilizzati materiali e tecniche eco-compatibili, strutture leggere, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali in accordo con le prescrizioni 2.c.2, 2.c.3, 2.c.4 e 2.c.5 della Scheda di D.M. 30/04/1965 – G.U. 261/1965

Con il Piano Operativo si intende individuare l'area soggetta a vincolo preordinato ad esproprio per una lunghezza di 150 metri dal parcheggio esistente e una larghezza massima di 2,50 metri come da prescrizione del P.S.I. vigente. Il Progetto di Opera Pubblica dovrà conseguentemente individuare il tracciato più idoneo alla funzione da svolgere rispettando le seguenti caratteristiche in accordo alle prescrizioni della Scheda di D.M. 30/04/1965 – G.U. 261/1965:

- garantire l'accessibilità pubblica dell'arenile, in accordo alla prescrizione 3.c.1 e prescrizione 3.3, let. G del sistema costiero n.4 Litorale sabbioso del Cecina;
- recuperare ove possibile, i tracciati esistenti tutelando la vegetazione riparia e costiera esistente, con materiali e cromie coerenti con il contesto, in accordo alla prescrizione 3.c.3 e 3.c.4 e prescrizione 3.3, let. L del sistema costiero n.4 Litorale sabbioso del Cecina;
- garantire l'andamento del tracciato sia coerente con l'assetto figurativo dell'area costiera e della pineta, in accordo alla prescrizione 3.c.9.

Inoltre dovranno essere impiegate piantumazioni ed essenze vegetali coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e costiera e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua e dell'area boscata, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 e prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



Destinazione d'uso previste:

Viabilità pedonale e per mezzi di soccorso

Parametri di previsione:

Area oggetto di esproprio: 150 m dal parcheggio esistente

Vincoli paesaggistici:

Art.136 del D.Lgs. 42/2004: D.M. 30/0/1965 – G.U. 261/1965

Art.142, c.1, let. A, del D.Lgs. 42/2004: i territori costieri;

Art.142, c.1, let. C, del D.Lgs. 42/2004: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua;

Art.142, c.1, let. G, del D.Lgs. 42/2004: i territori coperti da foreste e da boschi.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

L'intervento si pone come obiettivo garantire la sicurezza sanitaria ai fruitori della spiaggia pubblica, individuando un percorso di accesso all'arenile per i mezzi di soccorso nella porzione sud

della località Marina di Bibbona attualmente sprovvista di accessibilità ai mezzi di soccorso, presente invece nella parte centrale (Piazza del Forte) e nella parte nord (Via del Mare) della località. L'area individuata è direttamente collegata all'infrastruttura esistente (Via dei Platani) e prevede il recupero per quanto possibile di tracciati esistenti.

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- Il tracciato viario dovrà avere uno sviluppo massimo di 150 metri da misurarsi a partire dal parcheggio esistente ed una larghezza massima di metri 2,50.
- Tale percorso dovrà mantenere il completo rispetto dell'assetto morfologico e vegetazionale della duna pinetata in accordo alla prescrizione 2.c.1 della Scheda di D.M. 30/04/1965 – G.U. 261/1965 e della prescrizione 3.3, let. A, del sistema costiero n.4 Litorale sabbioso del Cecina.
- Non saranno ammessi abbattimenti di alberi e vegetazione esistente e dovranno essere utilizzati materiali e tecniche eco-compatibili, strutture leggere, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali in accordo con le prescrizioni 2.c.2, 2.c.3, 2.c.4 e 2.c.5 della Scheda di D.M. 30/04/1965 – G.U. 261/1965
- Il Progetto di Opera Pubblica dovrà conseguentemente individuare il tracciato più idoneo alla funzione da svolgere rispettando le seguenti caratteristiche in accordo alle prescrizioni della Scheda di D.M. 30/04/1965 – G.U. 261/1965:
 - garantire l'accessibilità pubblica dell'arenile, in accordo alla prescrizione 3.c.1 e prescrizione 3.3, let. G del sistema costiero n.4 Litorale sabbioso del Cecina;
 - recuperare ove possibile, i tracciati esistenti tutelando la vegetazione riparia e costiera esistente, con materiali e cromie coerenti con il contesto, in accordo alla prescrizione 3.c.3 e 3.c.4 e prescrizione 3.3, let. L del sistema costiero n.4 Litorale sabbioso del Cecina;
 - garantire l'andamento del tracciato sia coerente con l'assetto figurativo dell'area costiera e della pineta, in accordo alla prescrizione 3.c.9.
- dovranno essere impiegate piantumazioni ed essenze vegetali coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e costiera e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua e dell'area boscata, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 8.3 e prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

AREA B.2– Nuova viabilità in località La California

Descrizione:

Il P.O. intende recepire la strategia B.2 del PSI vigente, finalizzata alla realizzazione di un nuovo tratto di viabilità urbana in loc. La California, attraverso la riqualificazione di una porzione della strada vicinale di Campolungo.

La nuova viabilità, insieme ai nodi di attestamento costituiti dalle rotatorie di previsione, permetterà di collegare la Strada Provinciale 39 (Via vecchia Aurelia) a Via Palmiro Togliatti e costituirà una via di accesso alternativa a servizio dei lotti esistenti.

Il nuovo tratto di viabilità urbana, permetterà di servire direttamente l'area interessata dalla nuova previsione di interesse pubblico, che prevede la realizzazione di un nuovo impianto sportivo a sud della strada vicinale di Campolungo (previsione **Area A.13**).



Destinazione d'uso previste:

Viabilità

Parametri di previsione:

Nuova viabilità: 430 m

Vincoli paesaggistici:

Non sono presenti vincoli paesaggistici

Alternative sostenibili di riutilizzo di insediamenti e infrastrutture esistenti:

L'intervento prevede il potenziamento della viabilità esistente "strada vicinale di Campolungo".

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- Il corretto inserimento della nuova struttura viaria nel contesto paesaggistico circostante;
- L'impiego di materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale ed aree verdi con alberature per ridurre le superfici impermeabili.

AREA B.3– Nuova viabilità centro storico di Bibbona

Descrizione:

Il P.O. intende recepire la strategia B.3 del PSI vigente, finalizzata alla realizzazione di una porzione di viabilità urbana costituita dal prolungamento di Via di Bacco fino all'area cimiteriale di Bibbona, con interventi volti anche alla ridefinizione e rinaturalizzazione dell'alveo e della flora ripariale del Fosso di Bacco (o di Pampano), nel tratto ancora scoperto in modo che possa costituire naturale confine tra il sistema insediativo e il territorio aperto.

Pertanto la nuova previsione viaria dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico nel contesto impiegando nelle aree libere dal tracciato viario piantumazioni ed essenze vegetali coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua (Fosso di Bacco). Dovranno essere impiegati materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientali al fine di ridurre quanto più possibile le aree impermeabili.



Destinazione d'uso previste:

Viabilità

Parametri di previsione:

Nuova viabilità: 395 m

Vincoli paesaggistici:

Non sono presenti vincoli paesaggistici

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

L'intervento prevede il potenziamento della viabilità locale, individuando un nuovo tracciato che permetta di allontanare il traffico dall'area storica del capoluogo e individuare un diretto collegamento con Via San Rocca nella zona del Cimitero comunale.

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- Il corretto inserimento della nuova struttura viaria nel contesto paesaggistico circostante;
- L'impiego di materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale ed aree verdi con alberature per ridurre le superfici impermeabili.
- Prevedere nelle aree libere dal tracciato viario piantumazioni ed essenze vegetali coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua (Fosso di Bacco).

AREA B.4– Nuova viabilità in località Marina di Bibbona

Descrizione:

Il P.O. intende recepire la strategia B.4 del PSI vigente, finalizzata alla realizzazione di un nuovo tratto di viabilità carrabile extraurbana, tra l'insediamento costiero e Via Vecchia Aurelia, sfruttando la presenza di una strada vicinale esistente.

Le finalità dell'intervento sono quindi quelle di alleggerire la pressione veicolare su Via dei Melograni, e di predisporre una via alternativa ad essa, consentendo un'alternativa più veloce per raggiungere la loc. La California e l'entroterra da Marina di Bibbona. Inoltre con la sistemazione della viabilità si consentirà un nuovo accesso al centro di raccolta già presente lungo la il tracciato, dotandolo di un accesso alternativo rispetto alla località turistica.

L'attuale tracciato viario sterrato ha una larghezza media di 4,5 mt, l'intervento del P.O. ne prevederà la sistemazione e l'ampliamento ad almeno 7 mt con tecniche di ingegneria ambientale per ridurre al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. Lungo il tracciato è già presente un ponte di attraversamento della SS1 di dimensioni idonee al nuovo tipo di viabilità che si andrà a realizzare, e che non necessita di interventi di ampliamento.

La sistemazione della strada dovrà ridurre quanto più possibile l'impermeabilizzazione del suolo tramite tecniche di ingegneria ambientale in coerenza con le direttive 6,8 ,9 e 12 della Scheda d'ambito 13, ed evitando così di compromettere il rapporto con il corso d'acqua (Fosso Trogoli), tutelandone le dinamiche naturali, in accordo alla prescrizione c) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Inoltre dovranno essere impiegate piantumazioni ed essenze vegetali coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) e d) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



Destinazione d'uso previste:

Viabilità

Parametri di previsione:

Nuova viabilità: 1.870 m

Vincoli paesaggistici:

Art.142, c.1, let. C, del D.Lgs. 42/2004: i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua;

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

L'intervento prevede il potenziamento della viabilità vicinale esistente.

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- La sistemazione della strada dovrà ridurre quanto più possibile l'impermeabilizzazione del suolo tramite tecniche di ingegneria ambientale in coerenza con le direttive 6,8 ,9 e 12 della Scheda d'ambito 13, ed evitando così di compromettere il rapporto con il corso d'acqua (Fosso Trogoli), tutelandone le dinamiche naturali, in accordo alla prescrizione c) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.
- Impiego di piantumazioni ed essenze vegetali coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, in accordo alla prescrizione a) e d) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

AREA B.8– Nuova viabilità carrabile (Via Vicinale Campo di Sasso)

Descrizione:

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

Attualmente la viabilità suddivide una proprietà in due parti sulla quale sono presenti alcuni fabbricati dismessi, impedendo una effettiva riqualificazione organica dell'area. La strategia pertanto prevede di modificare il tracciato della viabilità esistente così da consentire il recupero organico dell'area. Visto l'andamento morfologico collinare dell'area si propone che il nuovo tracciato sia realizzato a monte dell'area boscata, poiché nella parte sottostante (sud-ovest) il terreno si presenta maggiormente acclive e comporterebbe la realizzazione di un tracciato viario più lungo e di difficile realizzazione.

La nuova previsione viaria dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico nel contesto impiegando nelle aree libere dal tracciato viario piantumazioni ed essenze vegetali coerenti con i caratteri ecosistemici del contesto rurale (siepi, filari, ecc..) in linea con l'Obiettivo 2 della Scheda d'Ambito 13 del PIT-PPR, e che allo stesso tempo svolgano la funzione di mascheramento e filtro e dell'area. L'intervento dovrà inoltre mantenere le caratteristiche morfotipologiche e materiche, coerenti al tracciato viario esistente a cui si connette, impiegando dove possibile materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientali al fine di ridurre le aree impermeabili. Particolare attenzione dovrà inoltre essere posta alle visuali verso il territorio circostante mantenendo o individuando ove possibile punti di belvedere. Infine il nuovo tracciato dovrà essere posto al di fuori dell'area boscata di cui all'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004, tutelando la vegetazione esistente la quale non dovrà essere compromessa.



Destinazione d'uso previste:

Viabilità

Parametri di previsione:

Nuova viabilità: 200 m

Vincoli paesaggistici:

Art.142, c.1, lett. C, del D.Lgs. 42/2004: c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

L'intervento ha l'obiettivo di bypassare un'area per consentirne il recupero funzionale e organico. Il nuovo tratto di strada si configura quindi come una deviazione del tratto esistente senza compromettere l'integrità morfologica e viaria della stessa. Visto l'andamento morfologico collinare dell'area si propone che il nuovo tracciato sia realizzato a monte dell'area boscata, poiché

nella parte sottostante (sud-ovest) il terreno si presenta maggiormente acclive e comporterebbe la realizzazione di un tracciato viario più lungo e di difficile realizzazione.

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale mantenendo o individuando ove possibile punti di belvedere e non dovrà interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area con essenze vegetali coerenti con i caratteri ecosistemici del contesto rurale (siepi, filari, ecc..) in linea con l'Obiettivo 2 della Scheda d'Ambito 13 del PIT-PPR.
- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, impiegando dove possibile materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientali al fine di ridurre le aree impermeabili.
- Dovranno essere mantenute le caratteristiche morfotipologiche e materiche, coerenti al tracciato viario esistente a cui si connette.
- Il nuovo tracciato dovrà essere posto al di fuori dell'area boscata di cui all'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004, tutelando la vegetazione esistente la quale non dovrà essere compromessa.

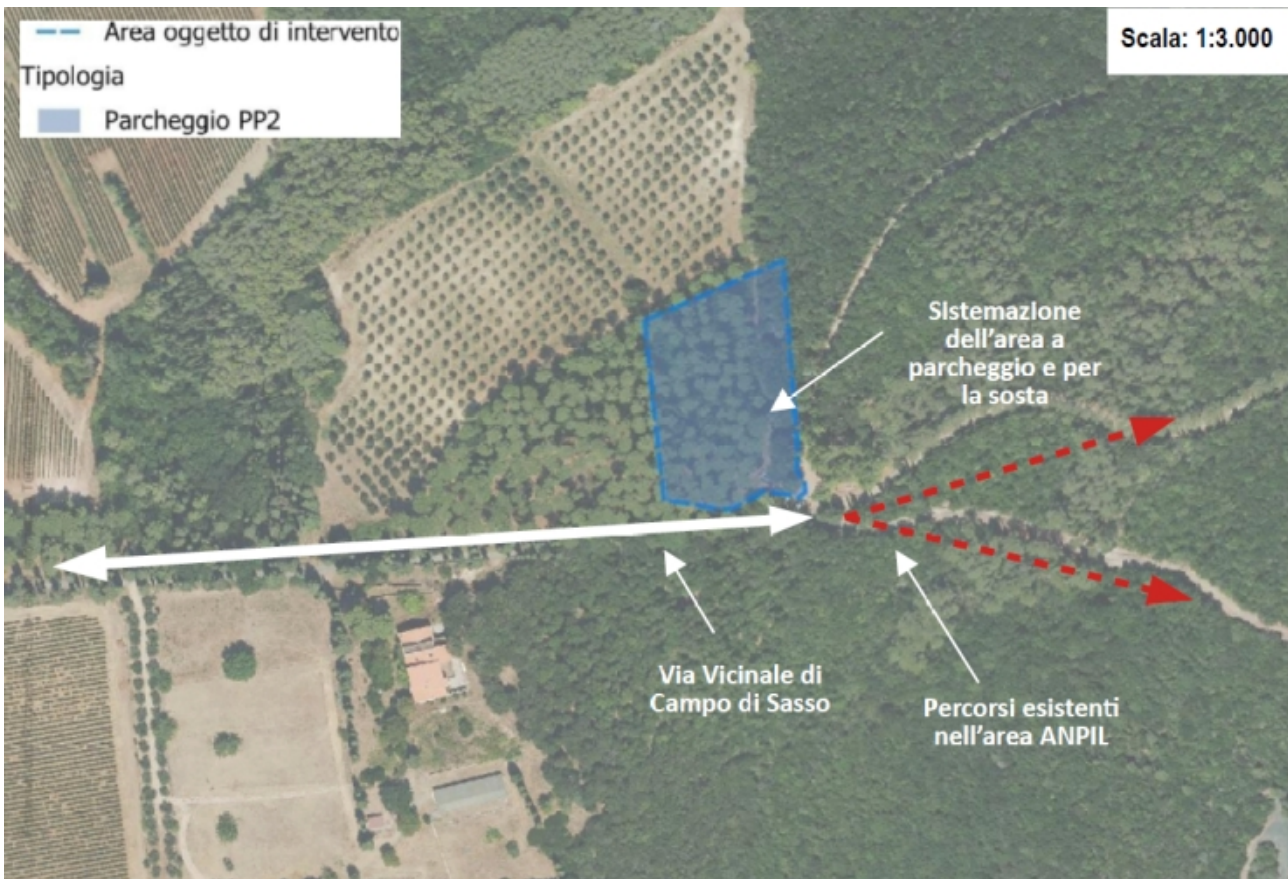
AREA A.27 – Parcheggio di accesso ANPIL Macchia della Magona

Descrizione:

Il P.O. intende potenziare le aree di sosta a servizio dell'ANPIL Macchia della Magona in quanto area di importante interesse turistico e innervata di molteplici percorsi escursionistici. All'area e ai suoi percorsi si accede attualmente dalle viabilità locali o sovralocali presenti nell'entroterra del territorio comunale, le quali sono sprovviste di opportuni spazi di sosta e parcheggio.

Nello specifico la nuova previsione si colloca lungo Via Vicinale di Campo di Sasso attualmente già utilizzata per l'accesso all'area ANPIL e soggetta al posteggio di autovetture lungo il tracciato. Il Piano Operativo intende quindi individuare una specifica area dedicata alla sosta dei veicoli che garantisca e regolamenti l'accessibilità pubblica ai percorsi e la valorizzazione turistica all'area, in linea con l'obiettivo del P.S.I. per l'UTOE 3 di "*valorizzazione e promozione della fruizione della funzione turistico ambientale della macchia della Magona*" (art. 33.3, c.1, della Disciplina di P.S.I.), e con l'obiettivo del P.S.I. per la rete minore di "*valorizzazione della fruizione naturalistica ecologica dell'area della Macchia della Magona la valorizzazione dei percorsi esistenti e la realizzazione dei collegamenti tra di loro*" (art. 37.1, c.5 della Disciplina di P.S.I.).

L'area individuata viene di fatto già utilizzata come punto di sosta; pertanto l'intervento prevederà la sistemazione dell'area esclusivamente con materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale, mantenendo l'intera area permeabile in coerenza con le direttive 6, 8 , 9 e 12 della Scheda d'ambito 13. Inoltre dovranno essere impiegate soluzioni che garantiscano la massima tutela dell'area boscata esistente, integrando dove possibile la vegetazione al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



Destinazione d'uso previste:

Parcheggio pubblico

Parametri di previsione:

Nuovo parcheggio pubblico (PP2): 5.851 mq

Vincoli paesaggistici:

Art.142, c.1, let. G, del D.Lgs. 42/2004: i territori coperti da foreste e da boschi.

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

L'intervento prevede la sistemazione di un'area per la sosta a servizio della sentieristica presente nella Macchia della Magona, perseguendo gli obiettivi del P.S.I. di valorizzare gli aspetti eco-turistici del sito. Viste le finalità dell'area la stessa dovrà essere individuata nei pressi della sentieristica stessa e all'inizio del parco naturale. da destinare a parcheggio pubblico a servizio delle aree turistiche presenti nella zona di Marina di Bibbona. Pertanto l'area da individuare, per svolgere tale

funzione dovrà essere collocata preferibilmente nelle vicinanze della località e in diretto contatto con infrastrutture viarie esistenti. La previsione di Piano Operativo intende quindi regolamentare la sosta dei veicoli di accesso all'area che attualmente avviene lungo la viabilità e negli slarghi esistenti, garantendo e regolamentando l'accessibilità pubblica ai percorsi e la valorizzazione turistica all'area.

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- Il corretto inserimento della nuova struttura viaria nel contesto paesaggistico circostante;
- Non saranno ammessi abbattimenti di alberi e vegetazione esistente e dovranno essere utilizzati materiali e tecniche eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientale mantenendo l'area esclusivamente permeabile.
- dovranno essere impiegate piantumazioni ed essenze vegetali coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione boschiva esistente e che non comprometta il livello di continuità ecologica della stessa, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

AREA B.9 – Percorso ciclo-pedonale loc. La California

Descrizione:

Il P.O. intende potenziare la rete della mobilità lenta soprattutto nella fascia costiera, collegando le frazioni con le aree più vocate alla ricettiva (arenile). Nello specifico si intende prevedere un tratto di pista ciclo-pedonale lungo Via Vecchia Aurelia dall'incrocio con Via di Pietra e l'ingresso sud alla località La California, dove è presente un'area verde e un parcheggio pubblico lungo Strada Provinciale della Camminata parallelo al Fosso della Madonna.

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

Il nuovo tratto pertanto costeggerà Via Vecchia Aurelia per circa 230 metri e per una larghezza standard di 2,50 metri, e dovrà prevedere un nuovo attraversamento pedonale sul Fosso della Madonna dove attualmente è presente un solo ponte carrabile di larghezza non sufficiente a realizzare un tratto pedonale. Lungo il tracciato potranno essere previste essenze vegetali coerenti con i caratteri ecosistemici del contesto rurale (siepi, filari, ecc..) in linea con l'Obiettivo 2 della Scheda d'Ambito 13 del PIT-PPR. Con il Piano Operativo si intende individuare l'area soggetta a vincolo preordinato ad esproprio, l'effettivo tracciato del percorso ciclo-pedonale sarà individuato in sede di progetto di opera pubblica.

Tale previsione è in linea con l'obiettivo del P.S.I. per l'UTOE 1 di *“realizzazione di una rete di percorsi pedonali-ciclabili di collegamento con il resto del territorio comunale”* (art. 33.1, c.1, della Disciplina di P.S.I.), e con l'obiettivo del P.S.I. per la rete minore di *“individuazione di percorsi ciclo-pedonali di collegamento fra la collina e la pianura produttiva e quella costiera”* (art. 37.1, c.5 della Disciplina di P.S.I.).



Destinazione d'uso previste:

Percorso ciclo-pedonale

Parametri di previsione:

Percorso ciclo-pedonale: 230 metri

Vincoli paesaggistici:

Non sono presenti vincoli paesaggistici

Alternative sostenibili di riutilizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti:

L'intervento prevede la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale per un tratto di 230 metri circa in adiacenza a Via Vecchia Aurelia, per collegare l'area a parcheggio pubblico presente lungo Strada Provinciale della Camminata (in loc. La California) con Via di Pietra e dotando così il Fosso della Madonna di un attraversamento ciclo-pedonale. Viste le finalità della previsione non se ne riscontrano alternative se non quelle di realizzare il tratto sul lato est della strada: tale scelta non è

stata promossa in quanto sul lato ovest (ove è stata inserita la previsione) è già presente l'illuminazione pubblica comportando quindi di non doverne prevedere ulteriore anche sul lato est.

Opere di mitigazione:

Il P.O. dovrà redigere apposita scheda norma la quale disciplini:

- potranno essere previste essenze vegetali poste lungo il tracciato coerenti con i caratteri ecosistemici del contesto rurale (siepi, filari, ecc..) in linea con l'Obiettivo 2 della Scheda d'Ambito 13 del PIT-PPR.
- Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento di terra, impiegando dove possibile materiali eco-compatibili e tecniche di ingegneria ambientali al fine di ridurre le aree impermeabili.

6. IL DIMENSIONAMENTO DELLE PREVISIONI DI P.O. OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

Di seguito si riporta una sintesi del dimensionamento delle previsioni di cui al capitolo 5 del presente documento, raffrontate con le strategie di P.S.I. vigente.

Alcuni di questi interventi che riguardano opere pubbliche o di interesse pubblico, prevedono la presenza di Superficie Edificabile, la quale insieme alla Superficie Territoriale dovranno essere approfondite in sede di progetto di opera pubblica o di intervento.

Previsione	Funzione	Dimensionamento (S.E.)		
		P.S.I. (mq)	P.O. (mq)	Residuo (mq)
A.02	Produttivo - artigianale	12.000	12.000	0
	Commerciale (al dettaglio)	2.000	2.000	0
A.10	Turistico-ricettivo	6.000	6.000	0
A.11	Turistico-ricettivo	2.000	994,82	1.005,18
	Strutture accessorie	500	500	0
A.13	Sportivo	2.500	2.000 *	500
A.17	Parcheggio Pubblico	-----	-----	-----
A.18	Parcheggio Pubblico	-----	-----	-----
A.20	Parcheggio	-----	-----	-----
	Pubblico/Privato	-----	-----	-----
A.27	Parcheggio Pubblico	-----	-----	-----
B.1	Viabilità	-----	-----	-----
B.2	Viabilità	-----	-----	-----
B.3	Viabilità	-----	-----	-----
B.4	Viabilità	-----	-----	-----
B.8	Viabilità	-----	-----	-----
B.9	Viabilità ciclo-pedonale	-----	-----	-----

* Da approfondire in fase di Progetto di Opera Pubblica

7. ELENCO ELABORATI

In vista della Conferenza di Copianificazione richiesta ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per Piano Operativo del Comune di Bibbona, sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- Relazione esplicativa delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione
- All 1 – Album delle previsioni di P.O. oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014

Monsummano Terme, Ottobre 2024

Il progettista
Arch. Giovanni Parlanti

