

# Piano Attuativo delle aree per la balneazione marina

Capogruppo Progettista  
Arch. Giovanni Parlanti

Responsabile VAS  
Arch. Gabriele Banchetti

Studi geologici  
Geol. Gian Franco Ruffini

Studi ambientali e paesaggistici  
NEMO NATURE AND ENVIRONMENT MANAGEMENT OPERATORS S.R.L

Elaborazione grafica e GIS  
Paes. Giulia Mancini  
Pian. Emanuele Bechelli

Sindaco Comune di Bibbona  
Massimo Fedeli

Responsabile dell'Ufficio Tecnico  
Ing. Serena Talamucci

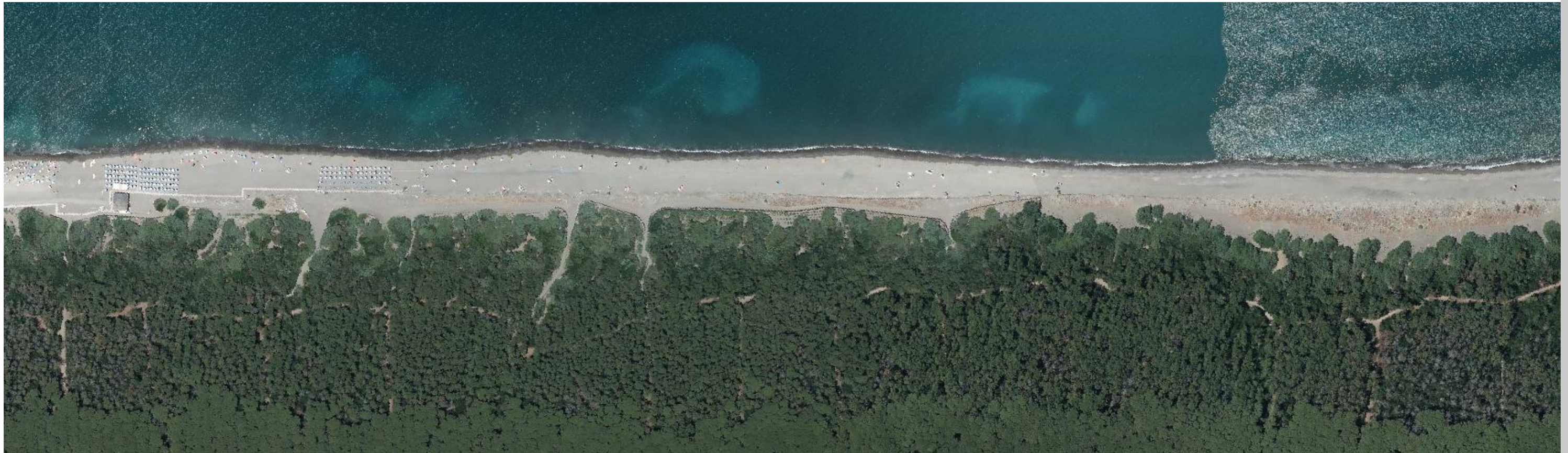
Garante dell'Informazione e della Partecipazione  
Rag. Roberta Menghi

## Allegato B – Album degli indirizzi progettuali relativi alle aree pubbliche

Doc. **QP02**

Modificato a seguito delle Controdeduzioni alle Osservazioni  
STATO SOVRAPPOSTO

Adottato con Del. C.C. n.     del  
Approvato con Del. C.C. n.   del



UTOE

SCHEDA NORMATIVA

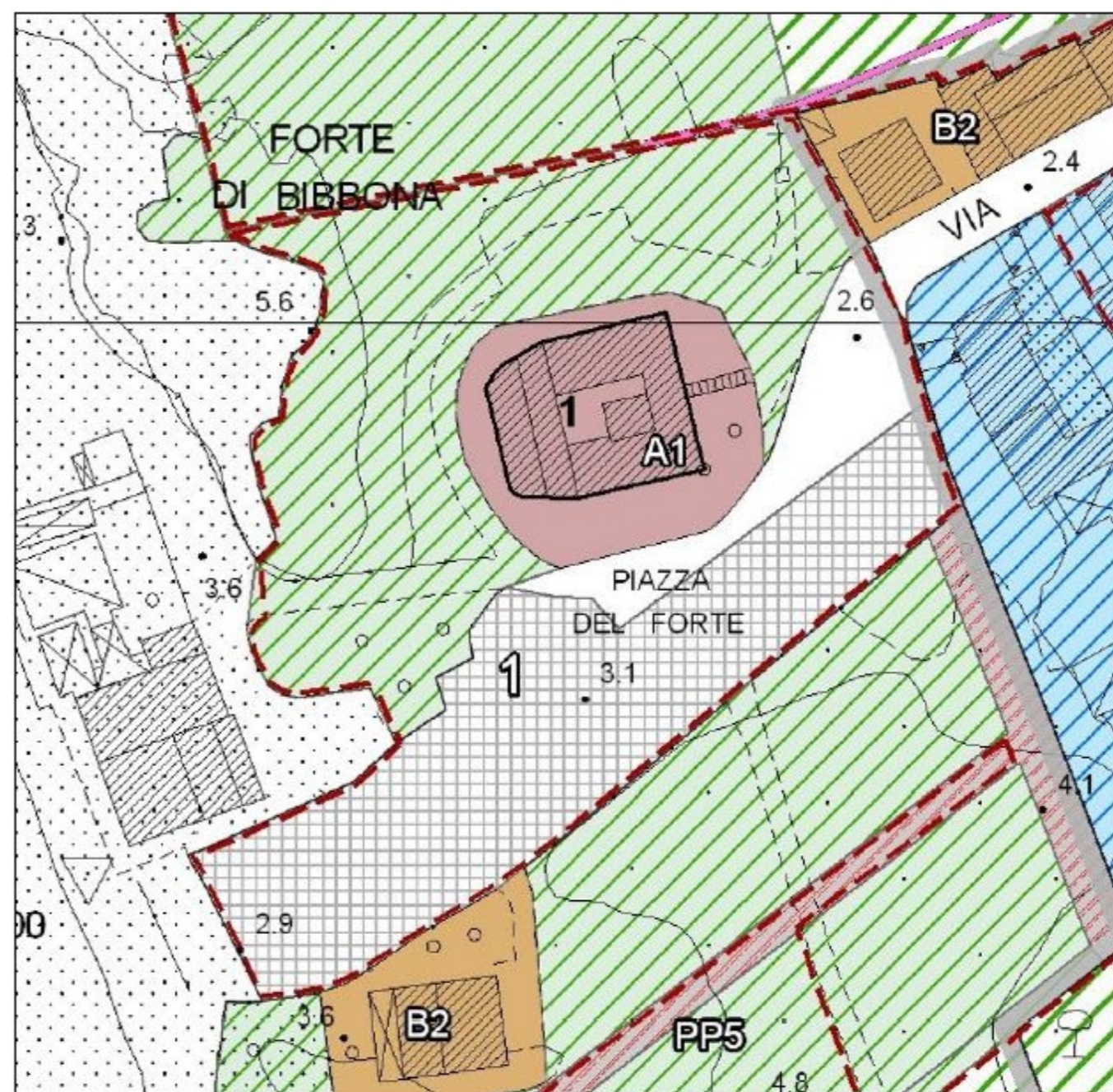
**1A1** Area di pianura a rilevante funzione di protezione territoriale

**1**

Tav 2c – DISCIPLINA DEI SUOLI

**A1: BORGO ANTICO - Piazza del Forte**

PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area 6930 mq
STANDARDS URBANISTICI	Piazza pubblica di previsione 2318 mq



Scala 1:1.000

Estratto All.b Schede Normative – Variante quinquennale al regolamento (III° Regolamento Urbanistico, approvato definitivamente con Del. C.C. n. 27 del 03.03.2018)

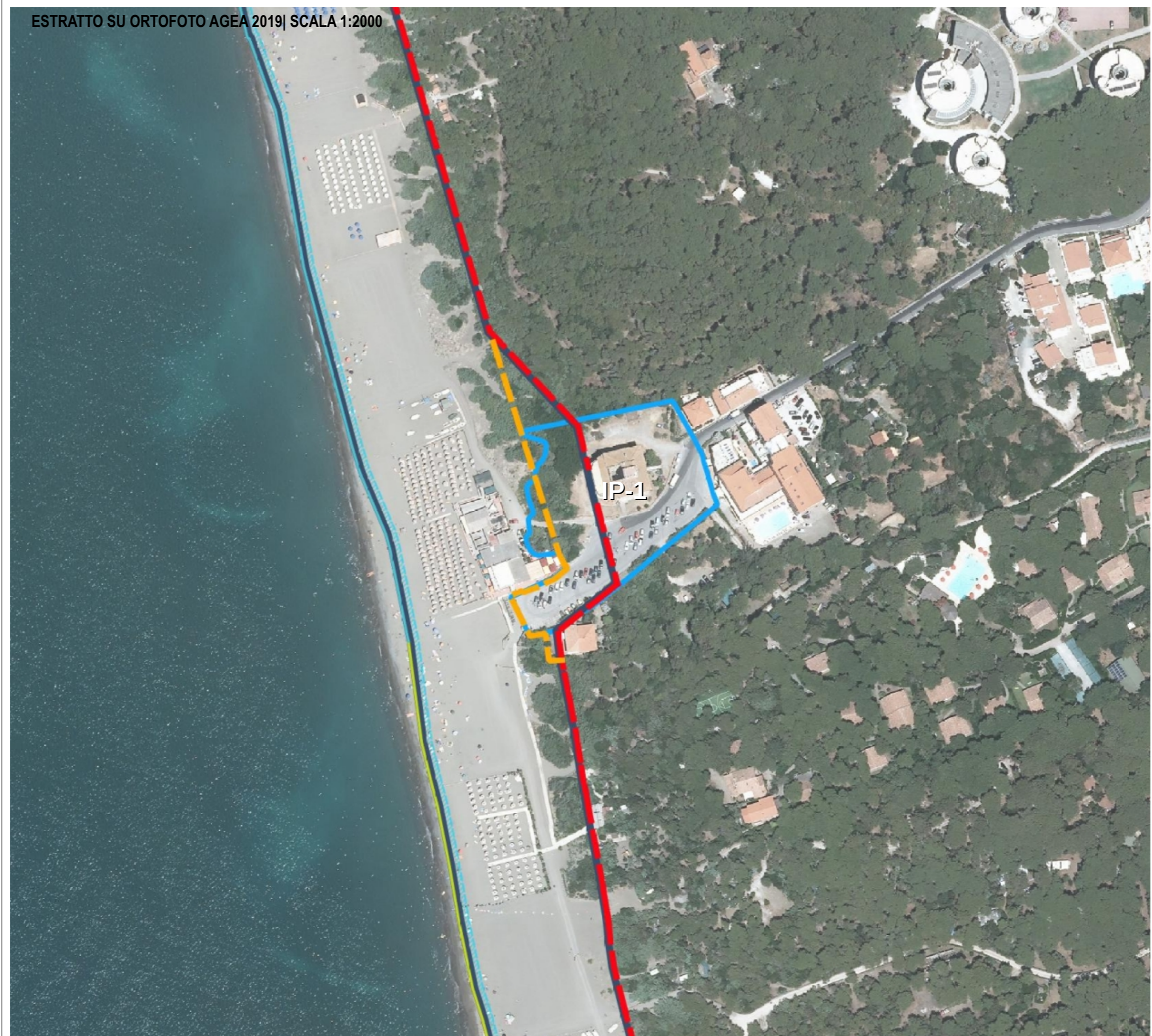
## Comune di Bibbona – Regolamento Urbanistico – Schede Normative


<b>FUNZIONI AMMESSE</b>	Attività Urbane (AU) limitatamente a ristorazione, spettacolo e tempo libero, istruzione e cultura, Accoglienza sociale, Attività di Servizi S2, S3 ed S6
<b>OBBIETTIVI</b>	Obiettivo dell'intervento è quello: <ul style="list-style-type: none"> <li>- della valorizzazione dell'area di rilevante significatività per la frazione sia per la presenza del Forte che per il suo caratterizzarsi come affaccio principale sul mare;</li> <li>- della eliminazione e/o mitigazione dei fattori di inquinamento acustico.</li> </ul>
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	Gli interventi ammessi sono: <ul style="list-style-type: none"> <li>- interventi fino alla categoria del Risanamento Conservativo (C2) per il recupero strutturale, architettonico e funzionale del Forte finalizzato alla realizzazione del "Museo dell'Alta Maremma" e/o comunque a centro culturale ed espositivo, corredato di ambienti per incontri, convegni, sala ristorante, locali ad uso foresteria, informazioni. L'Amministrazione Comunale potrà consentire, con le stesse modalità, anche destinazioni diverse purché finalizzate ad un uso sociale o comunque pubblico, senza che ciò costituisca variante al RU;</li> <li>- la rifunionalizzazione dell'attuale piazza destinata a parcheggio come zona prevalentemente pedonale, per la sosta ed il relax, individuata come "Piazza del Mare". Il parcheggio sarà trasferito nel comparto 16 UTOE 1C2 come espansione del parcheggio esistente;</li> <li>- la ricostituzione e/o la formazione di aree a verde con l'inserimento di nuova vegetazione coerente con l'ambiente.</li> </ul>
<b>CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</b>	Gli interventi sul Forte superiori alla Straordinaria Manutenzione (B) sono sempre soggetti a PdR.
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	È consentito l'accesso carrabile a particolari categorie di utenti (ad es.: fruitori delle strutture ricettive e residenziali esistenti, fornitori per il carico e lo scarico, ecc.) e in particolari occasioni. È ammessa la realizzazione di spazi a parcheggio ricavabili nella parte più orientale della piazza. Sarà inoltre prevista la regolamentazione a fasce orarie ristrette dell'accesso ai veicoli per operazioni legate all'alaggio dei natanti ed il divieto di sosta di carrelli. Le residue aree saranno adeguatamente attrezzate a piazza pedonale con attrezzature per la sosta. Dovrà comunque essere garantito un libero accesso al mare per una larghezza di almeno ml. 5,00. Tutte le parti calpestabili dovranno essere trattate con idonei materiali; dovrà essere reso permeabile almeno il 30% della superficie a Piazza comprendendo anche il resede del Forte e la zona a parcheggio. Sarà essenziale una adeguata illuminazione sia delle aree che della struttura storica.
<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	Piano di Recupero di iniziativa pubblica.
<b>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI</b>	Piantumazioni con vegetazione esistente. Integrazione della vegetazione presente. Utilizzo di materiali compatibili con la pineta e la duna costiera.

## Comune di Bibbona – Regolamento Urbanistico – Schede Normative

<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37) e nello specifico: "Zona Costiera del Comune di Bibbona", "Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300m" e "Territori coperti da foreste e da boschi".
	Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, in particolare: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.M. 30/04/1965 - G.U. 261-1965 - Zona Costiera del Comune di Bibbona 2 - <i>Struttura eco sistemica - Prescrizioni:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.c.3</li> <li>• 2.c.4</li> </ul> </li> <li>3 - <i>Struttura antropica - Prescrizioni</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3.c.1</li> <li>• 3.c.2</li> <li>• 3.c.3</li> <li>• 3.c.4</li> <li>• 3.c.5</li> <li>• 3.c.6</li> <li>• 3.c.9</li> </ul> </li> <li>4 - <i>Elementi della percezione - Prescrizioni</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.c.1</li> <li>• 4.c.2</li> </ul> </li> </ul>
	- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III - Aree tutelate per legge Art. 6 - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett.a, Codice) <ul style="list-style-type: none"> <li>• a</li> <li>• e</li> <li>• f</li> <li>• g</li> <li>• l</li> <li>• n</li> <li>• p</li> <li>• t</li> </ul>
	Art. 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.i (art.142.c.1, lett.g., Codice) <ul style="list-style-type: none"> <li>• a.1</li> <li>• a.3</li> <li>• b.1</li> </ul>
	Art. 13 - Le zone gravate da usi civici. (art.142. c.1, lett.h, Codice) <ul style="list-style-type: none"> <li>• c</li> </ul>


ESTRATTO SU ORTOFOTO AGEA 2019| SCALA 1:2000




 Perimetro di applicazione del Piano Attuativo


**Linea di Dividente Demaniale**


 Linea ufficiale

 Proposta di rettifica


**Linea di Costa**

 Linea di costa 2010 (ctr10k)

 Linea di Costa al 21/06/ 2020 secondo Delibera di G.T.R n. 1069 del 01/10/2018

 Fascia di libero transito 5m

**Interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità e dei servizi collegati alla balneazione**

 IP- 1 Valorizzazione della piazza del Forte e della relativa area pertinenziale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1

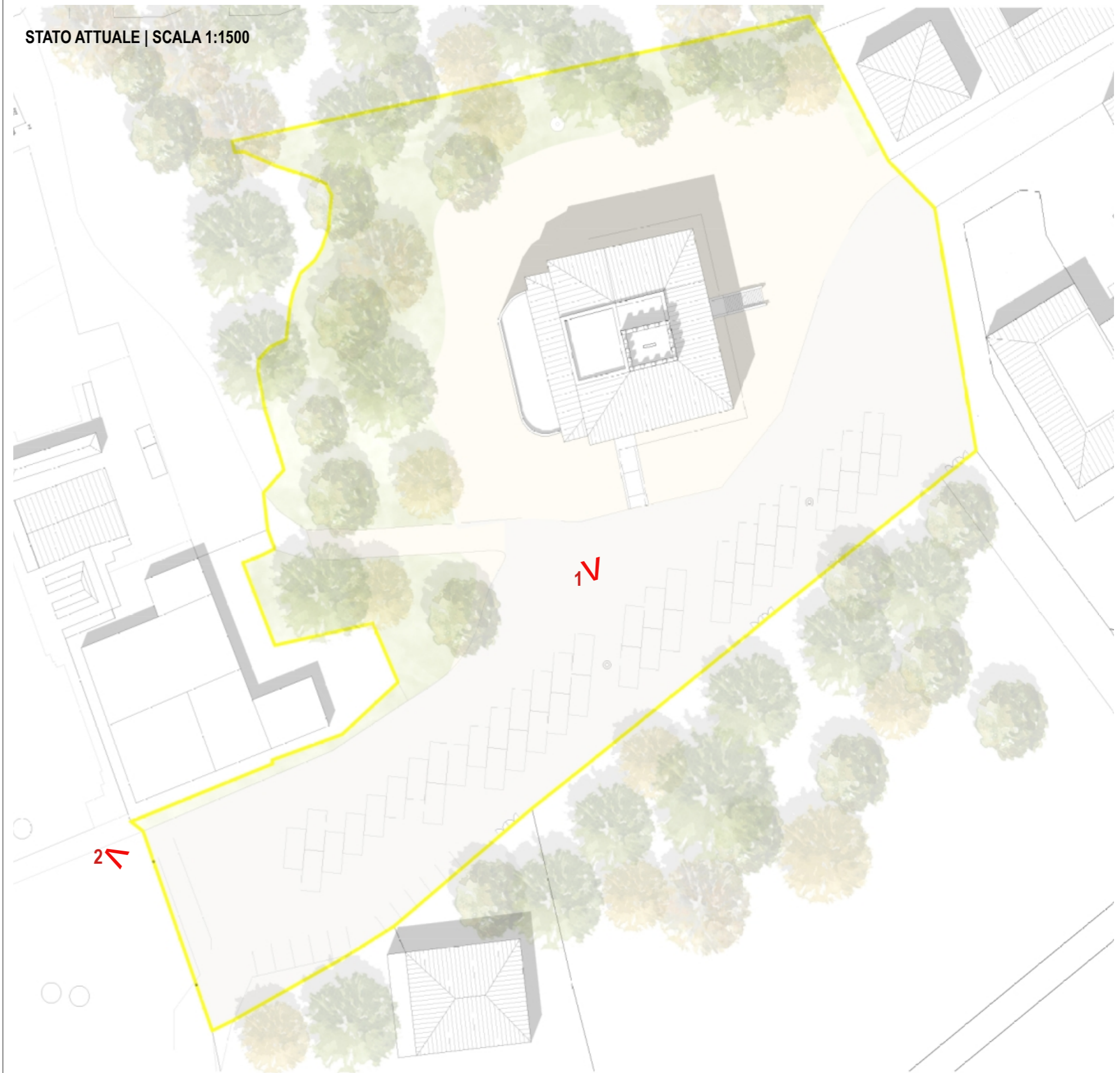


Foto 2



(Fonte foto: Internet)

STATO ATTUALE | SCALA 1:1500



INDIRIZZI PROGETTUALI\* | SCALA 1:1500

Il progetto dovrà garantire la conservazione del patrimonio vegetale esistente, la loro qualità ecologica e la loro continuità longitudinale alla linea di costa.

Il progetto complessivo non dovrà comportare modifiche all'assetto morfologico dell'area e non dovrà interferire con il bene storico-architettonico costituito dal Forte di Bibbona.

Il progetto dovrà privilegiare l'utilizzo di tecniche e materiali ecocompatibili, che consentano il percolamento delle acque utilizzando materiali adeguati e coerenti con il contesto e comunque di colore e tonalità in sintonia con il contesto paesaggistico.

Gli impianti di illuminazione dovranno essere attuati con sistemi e dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente, al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.

Il progetto dovrà salvaguardare la permeabilità visiva tra il mare e le aree retrostanti.



\* la rappresentazione è riportata a titolo esemplificativo e non è vincolante per la progettazione.

UTOE

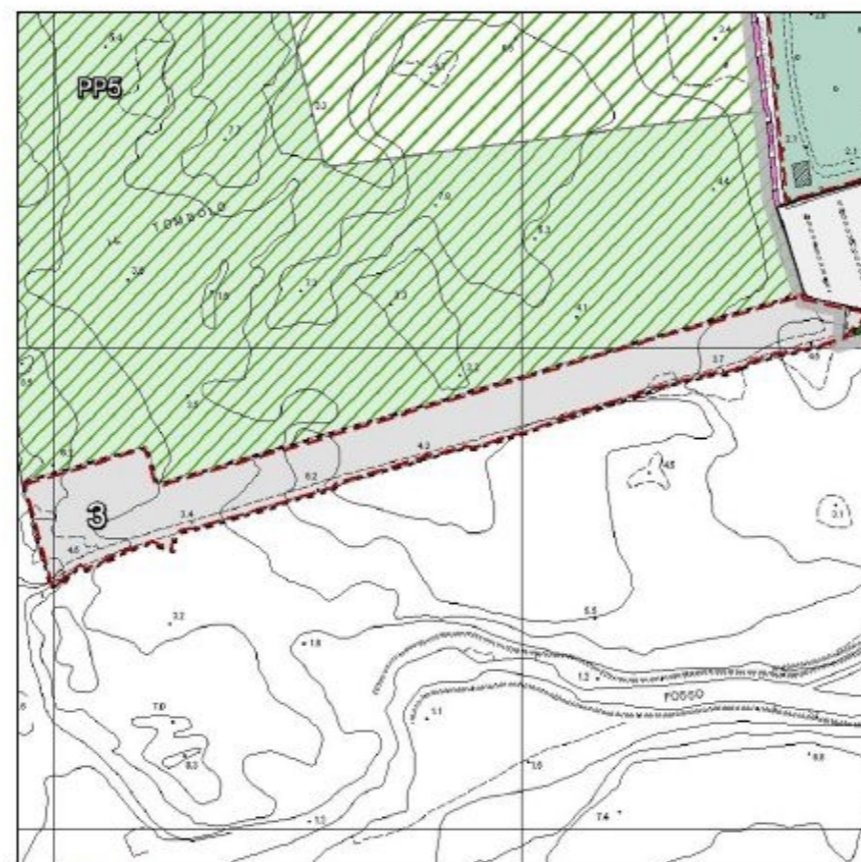
**1A1 Area di pianura a rilevante funzione di protezione territoriale**

SCHEDA NORMATIVA

**3**

Tav 2c – DISCIPLINA DEI SUOLI  
**Nuova viabilità sottoposta ad approfondimenti progettuali: Nuovo accesso al mare pedonale e per mezzi di soccorso.**

PARAMETRI URBANISTICI	Superficie dell'area mq. 9225
-----------------------	-------------------------------



Scala 1:2.500

FUNZIONI AMMESSE

Viabilità pedonale di accesso al mare con possibilità di transito per i mezzi di soccorso.

OBBIETTIVI

L'obiettivo è l'adeguamento del di un percorso pedonale. Tale percorso sarà utilizzato anche per l'accesso al mare dei mezzi di soccorso.

INTERVENTI AMMESSI

Per tale opera infrastrutturale valgono gli indirizzi normativi di cui al Titolo IV, Capo VI – "Il sistema infrastrutturale della mobilità", delle Norme Tecniche di attuazione del RU.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI

Tale percorso dovrà mantenere il completo rispetto dell'assetto morfologico e vegetazionale della duna pinetata. Non saranno ammessi abbattimenti di alberi e vegetazione esistente. Le eventuali pavimentazioni, che non potranno essere impermeabili, potranno essere realizzate con guide in legno per consentire l'accesso al mare dei mezzi di soccorso.

STRUMENTO D'ATTUAZIONE

Progetto di opera pubblica.

MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI

Opere di compatibilizzazione paesaggistico-estetica.  
 Piantumazioni intensive con vegetazione esistente.  
 Mantenimento della vegetazione presente ed eventuale sua integrazione.  
 Utilizzo di materiali compatibili con la pineta e la duna costiera.  
 Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37) e nello specifico: "Zona Costiera del Comune di Bibbona", "Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300m" e "Territori coperti da foreste e da boschi".

PRESCRIZIONI PIT

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) e indicate nelle tabelle iniziali di questo documento, in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

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

2 – Struttura eco sistemica – Prescrizioni:

- 2.c.2
- 2.c.3
- 2.c.4

3 – Struttura antropica – Prescrizioni

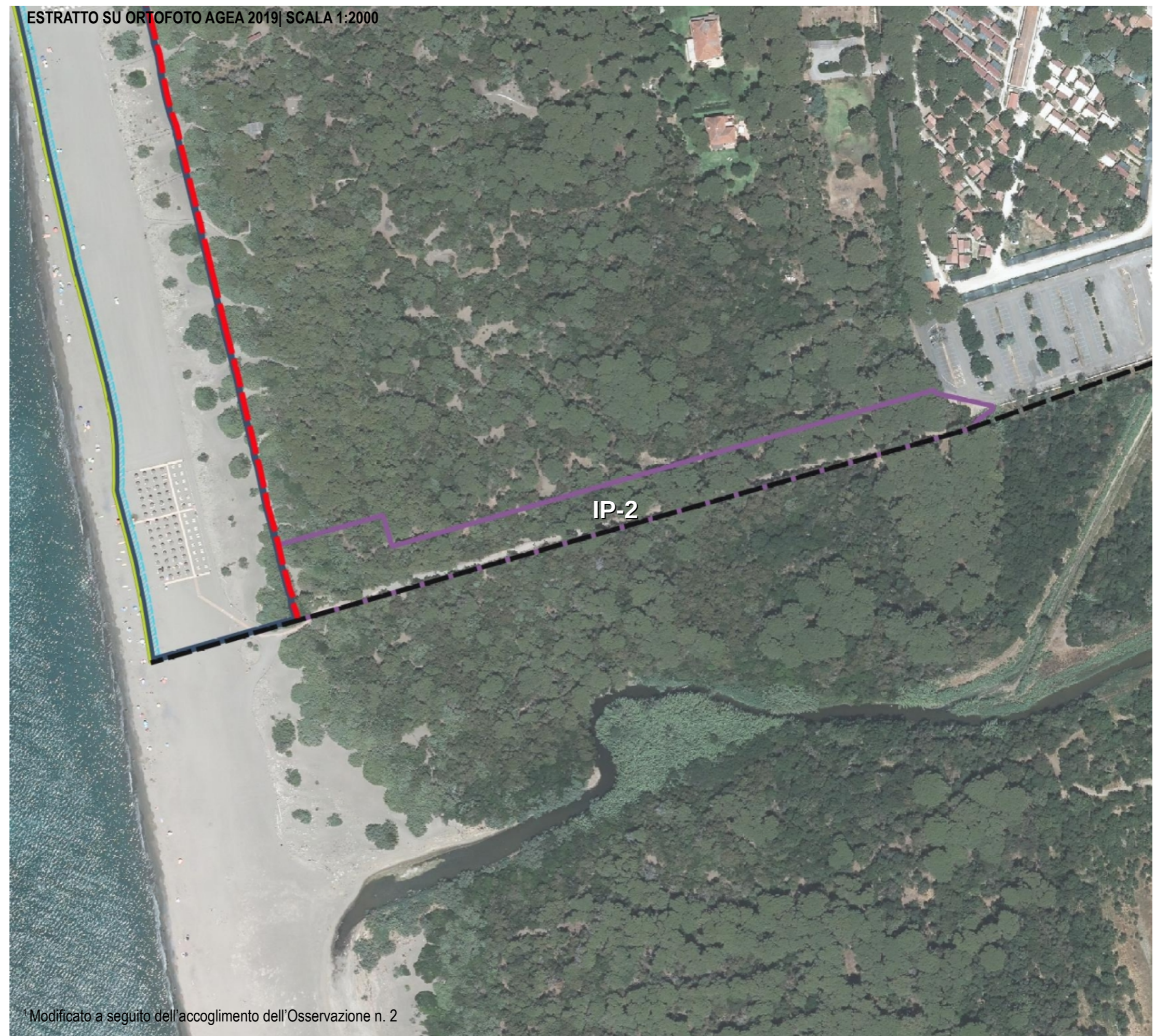
- 3.c.1
- 3.c.4
- 3.c.5



4 – Elementi della percezione – Prescrizioni

- 4.c.1
- 4.c.2

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi

ESTRATTO SU ORTOFOTO AGEA 2019 | SCALA 1:2000



-  Perimetro di applicazione del Piano Attuativo
- Linea di Dividente Demaniale**
-  Linea ufficiale
-  Proposta di rettifica
- Linea di Costa**
-  Linea di costa 2010 (ctr10k)
-  Linea di Costa al 21/06/ 2020 secondo Delibera di G.T.R. n. 1069 del 01/10/2018
-  Fascia di libero transito 5m
- Interventi finalizzati al miglioramento della fruibilità e dei servizi collegati alla balneazione**
-  IP- 2 Adeguamento del percorso esistente di accesso all'arenile

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 2



Estratto Tav.QP05- Strategie - La Conferenza di Copianificazione - Piano Strutturale Intercomunale in forma associata tra il Comune di Bibbona e il Comune di Casale Marittimo adottato con Delibera G.C. n°32 del 26-05-2020


ESTRATTO CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE | SCALA 1:2000



Le Unità Territoriali Organiche Elementari

 1. La piana costiera

Le previsioni di nuova viabilità fuori dal Territorio Urbanizzato

 Nuova viabilità  
 COMUNE DI BIBBONA  
 (Verbale di Conferenza di Copianificazione del 22.11.2019)  
 b.1) - Nuova viabilità riservata ai pedoni ed ai mezzi di soccorso in località Marina di Bibbona

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 2