

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

in forma associata tra

il Comune di **Bibbona** e il Comune di **Casale Marittimo**

Provincia di Livorno
e Provincia di Pisa

Progettista
Arch. Giovanni Parlanti

Responsabile VAS
Arch. Gabriele Banchetti

Collaborazione al progetto
Pian. Emanuele Bechelli

Studi geologici
GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO
Geol. Emilio Pistilli

Studi idraulici
H.S. Ingegneria s.r.l.
Ing. Simone Pozzolini

Elaborazione grafica e GIS
Paes. Giulia Mancini



Ufficio Unico di Piano:

Responsabile dell'Ufficio unico di Piano
Geom. Sandro Cerri

Garante dell'informazione
Rag. Roberta Menghi

COMUNE DI BIBBONA
Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Geom. Sandro Cerri

Sindaco Comune di Bibbona
Massimo Fedeli

COMUNE DI CASALE MARITTIMO
Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Arch. Nicola Dreini

Sindaco Comune di Casale Marittimo
Claudia Manzi

Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse

Doc.
QP02

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni
ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO

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

Novembre 2021

 Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)

 Aree turistiche complesse (ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) L.R. 65/2014)

Tessuti

 T.S. - Tessuto Storico

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

 T.R.2. - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

 T.R.3. - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

 T.R.4. - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

 T.R.5. - Tessuto puntiforme

 T.R.6. - Tessuto a tipologie miste

 T.R.7. - Tessuto sfrangiato di margine

Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
Frange periurbane e città diffusa

 T.R.8. - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

 T.P.S.1. - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

 T.P.S.2. - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

 T.P.S.3. - Insule specializzate

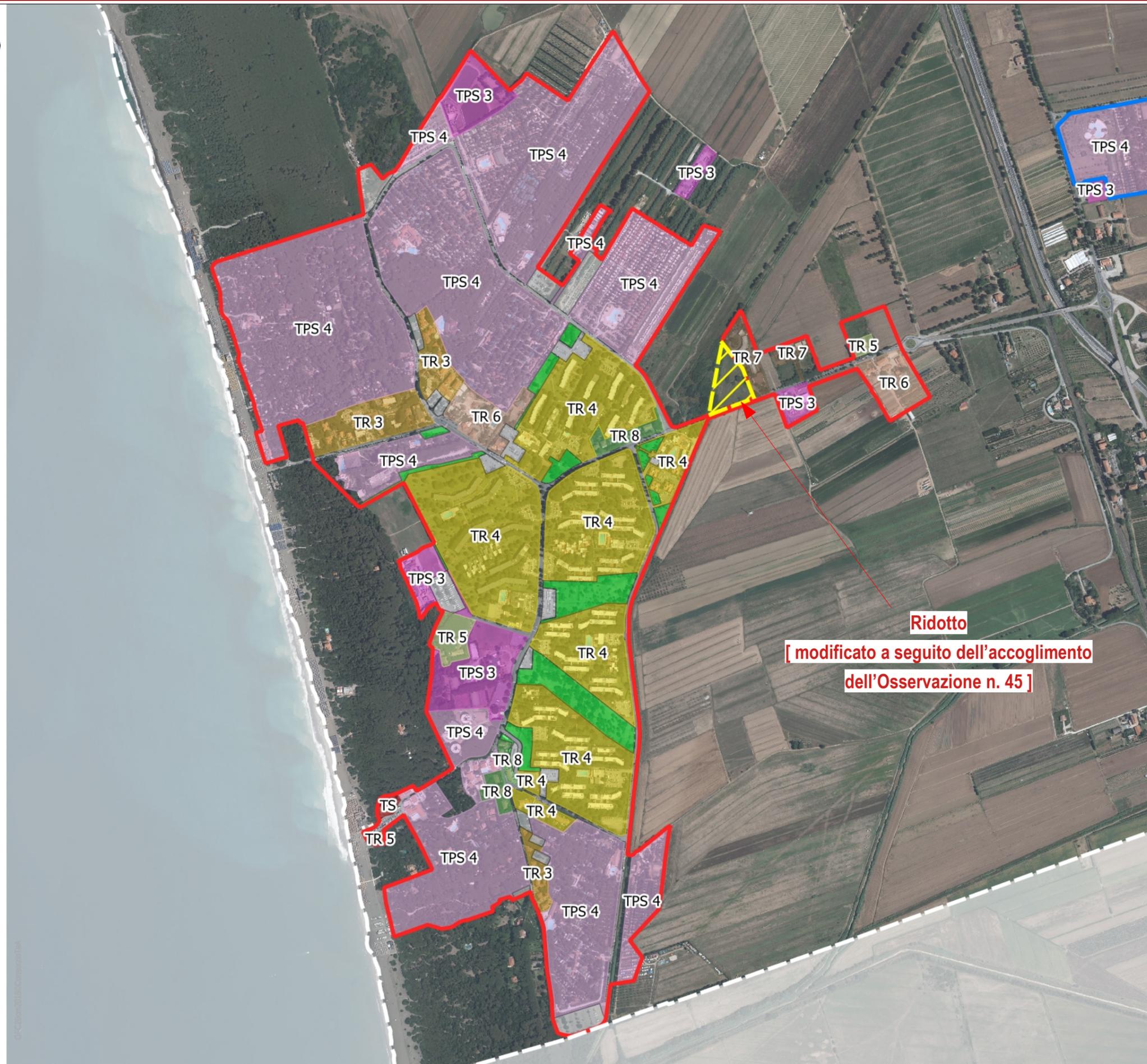
 T.P.S.4. - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive

Altre aree urbane

 PAc - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

 Parcheggi pubblici

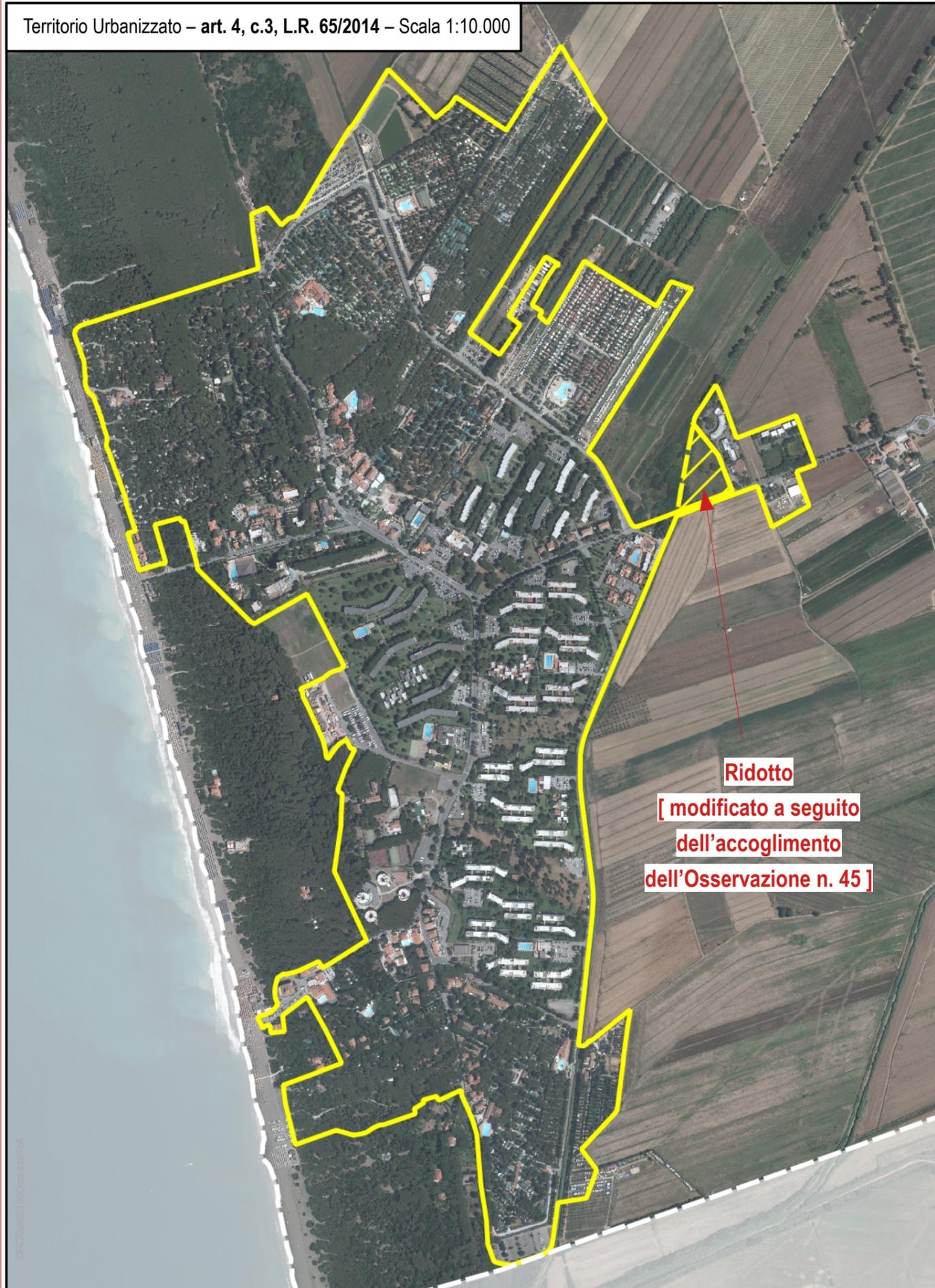
 Verde pubblico



Ridotto

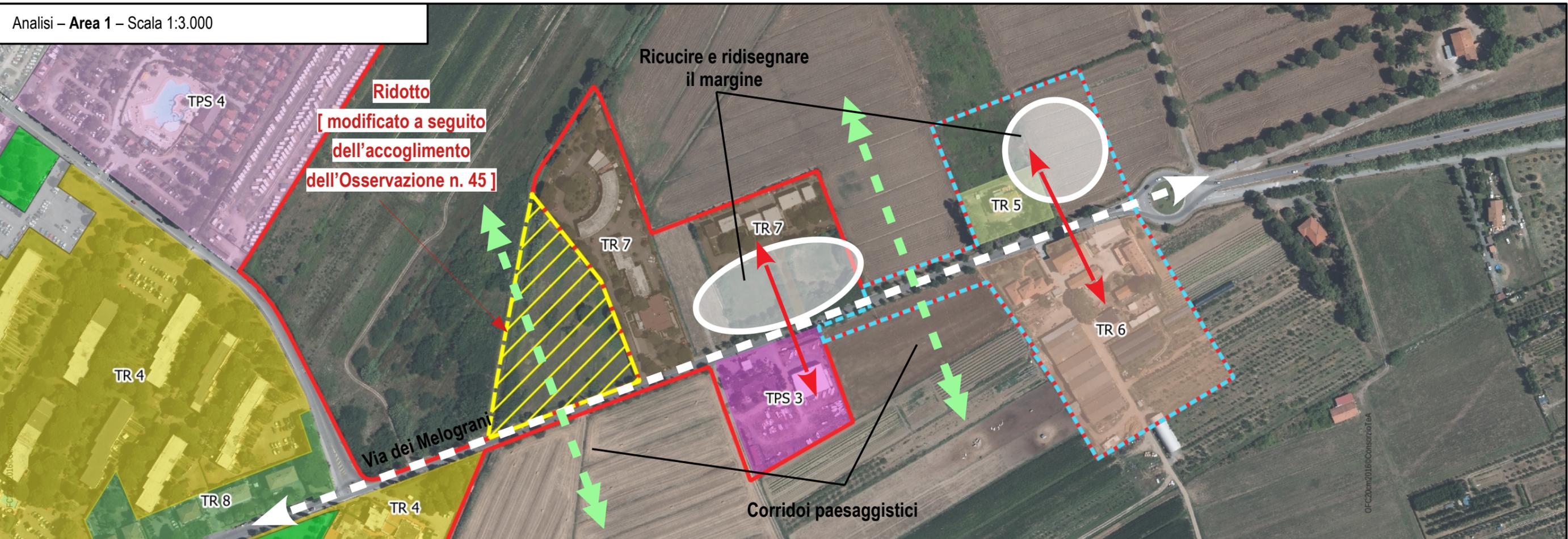
[modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 45]

Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:10.000



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:10.000

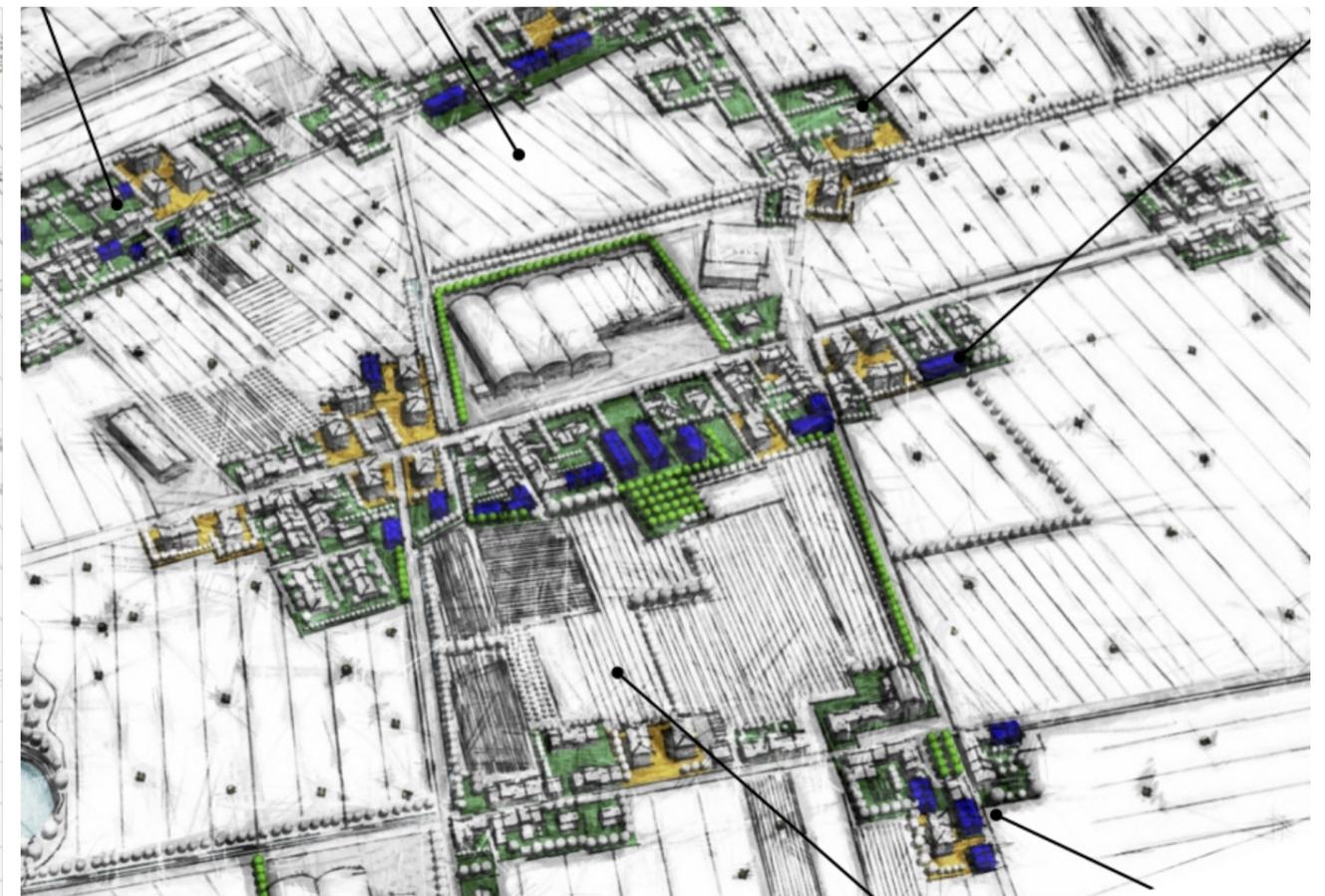




L'area 1, in località Marina di Bibbona, inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, è finalizzata alla ricucitura e ridisegno del margine urbano, conferendo all'asse di Via dei Melograni un vero e proprio ruolo di ingresso alla "Città del Mare" dotandolo di adeguate attrezzature per la fruizione pedonale e ciclabile, e compattando il tessuto edilizio esistente.

Da un punto di vista agro-ambientale, l'area presenta sia zone incolte e in stato di abbandono, sia aree con culture arboree o ortive, le quali possono essere mantenute lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato, quale elemento di connessione tra l'ambito agricolo e l'ambito urbano.

L'area ha quindi la funzione di ridisegnare il margine est del Territorio Urbanizzato della località Marina di Bibbona, delineandone un perimetro che tenga conto della ricucitura delle aree intercluse accorpando il tessuto insediativo esistente e, oltre a definire una nuova relazione tra ambito urbano e ambito agricolo, dotare l'area di servizi idonei al ruolo di accesso alla "Città del Mare".



 Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)

 Aree turistiche complesse (ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) L.R. 65/2014)

Tessuti

 T.S. - Tessuto Storico

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

 T.R.2. - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

 T.R.3. - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

 T.R.4. - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

 T.R.5. - Tessuto puntiforme

 T.R.6. - Tessuto a tipologie miste

 T.R.7. - Tessuto sfrangiato di margine

Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
Frange periurbane e città diffusa

 T.R.8. - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

 T.P.S.1. - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

 T.P.S.2. - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

 T.P.S.3. - Insule specializzate

 T.P.S.4. - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive

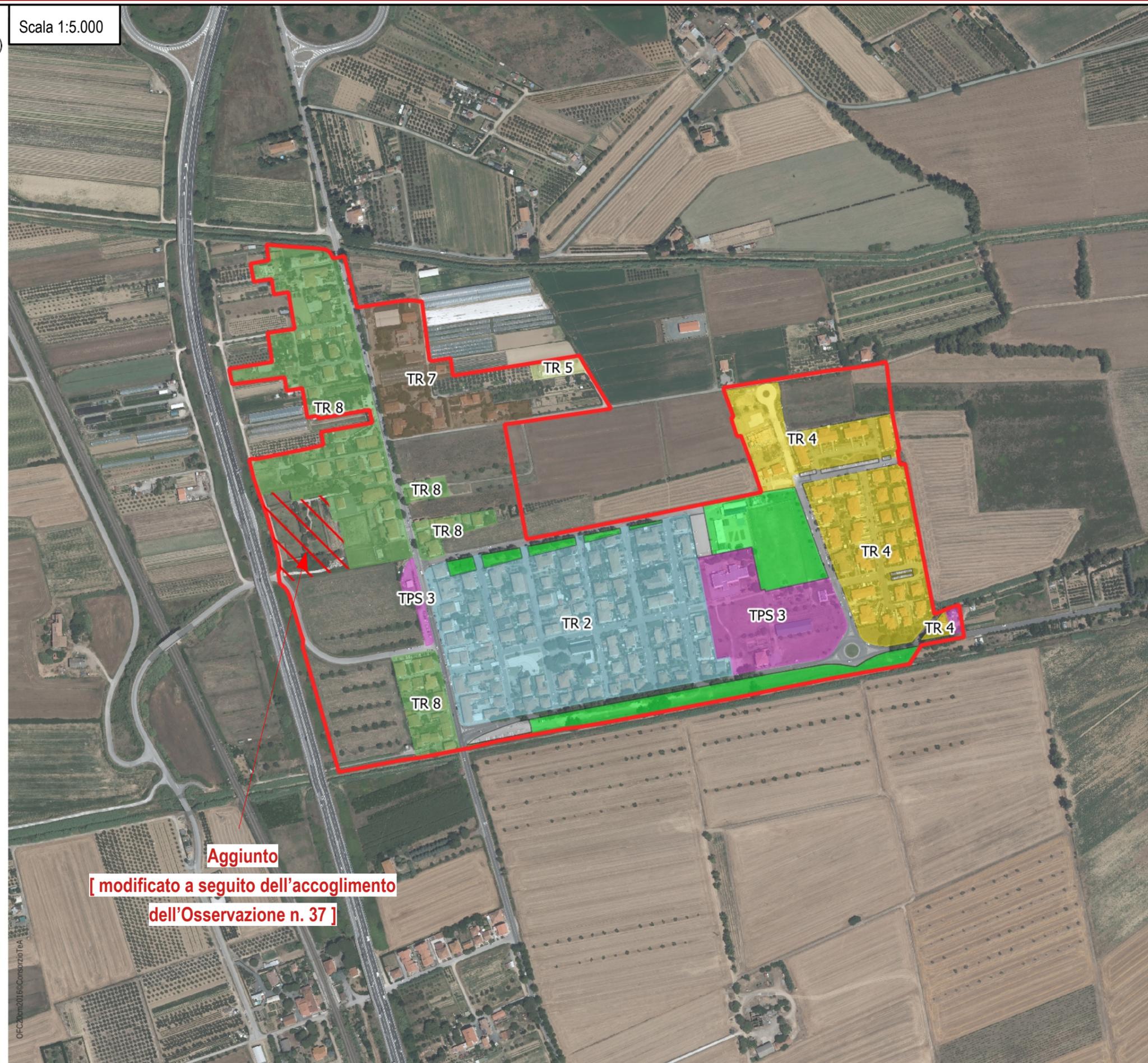
Altre aree urbane

 PAc - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

 Parcheggi pubblici

 Verde pubblico

Scala 1:5.000

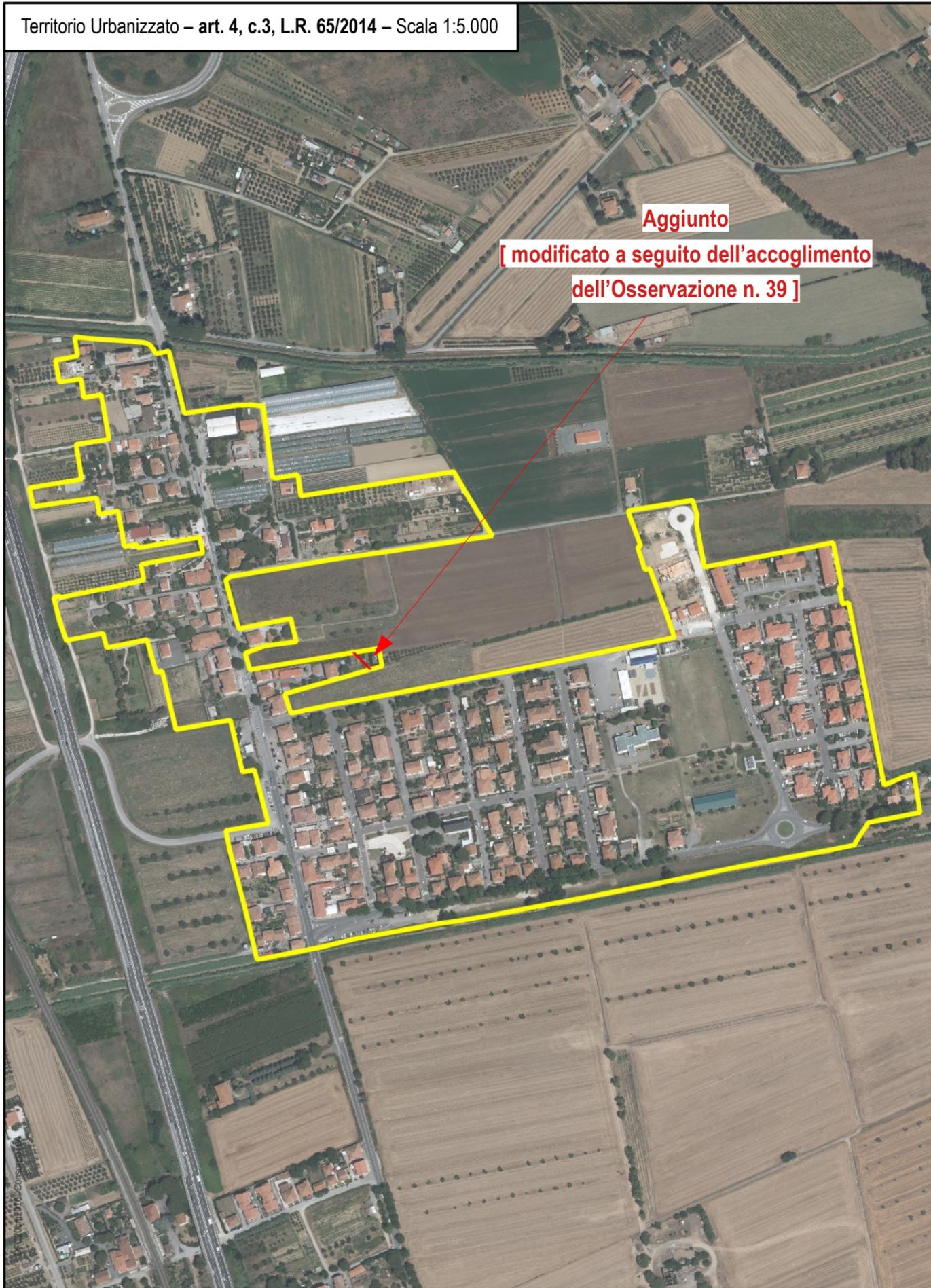


Aggiunto

[modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 37]

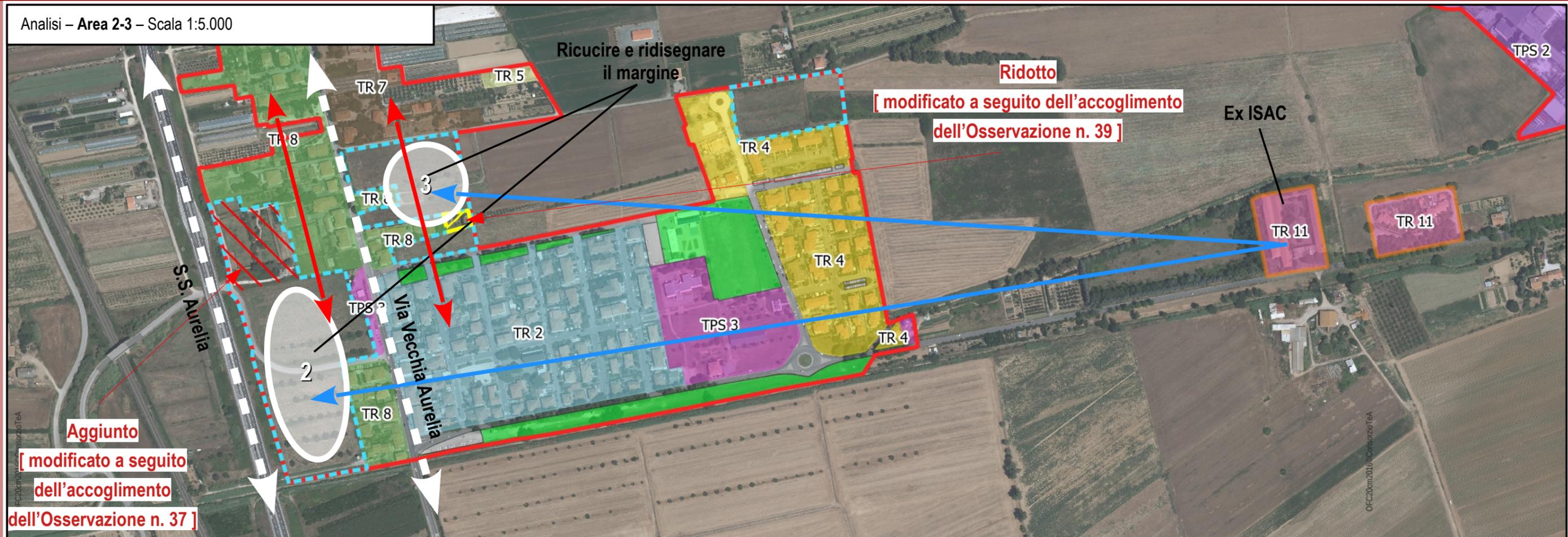
OFC20m2016ConsorzioTeA

Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:5.000



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:5.000

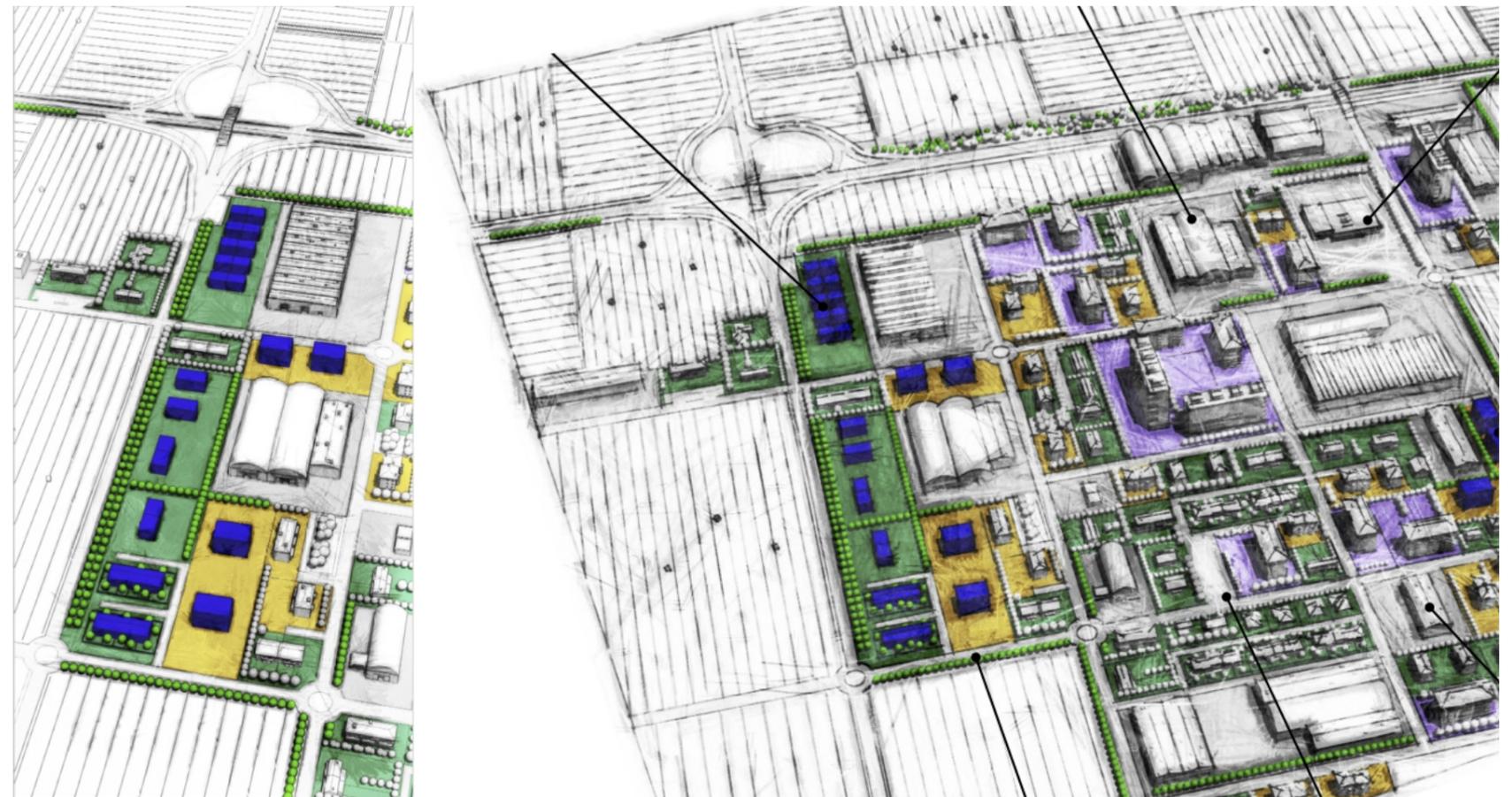




L'area 2 e 3, in località La California, inserite all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, sono finalizzate alla ricucitura e ridisegno del margine urbano, attraverso interventi di rigenerazione urbana. A tal fine le due aree sono destinate ad accogliere la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

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

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



Scala 1:5.000

 Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)

 Aree turistiche complesse (ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) L.R. 65/2014)

Tessuti

 T.S. - Tessuto Storico

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

 T.R.2. - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

 T.R.3. - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

 T.R.4. - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

 T.R.5. - Tessuto puntiforme

 T.R.6. - Tessuto a tipologie miste

 T.R.7. - Tessuto sfrangiato di margine

Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
Frangenti periurbane e città diffusa

 T.R.8. - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

 T.P.S.1. - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

 T.P.S.2. - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

 T.P.S.3. - Insule specializzate

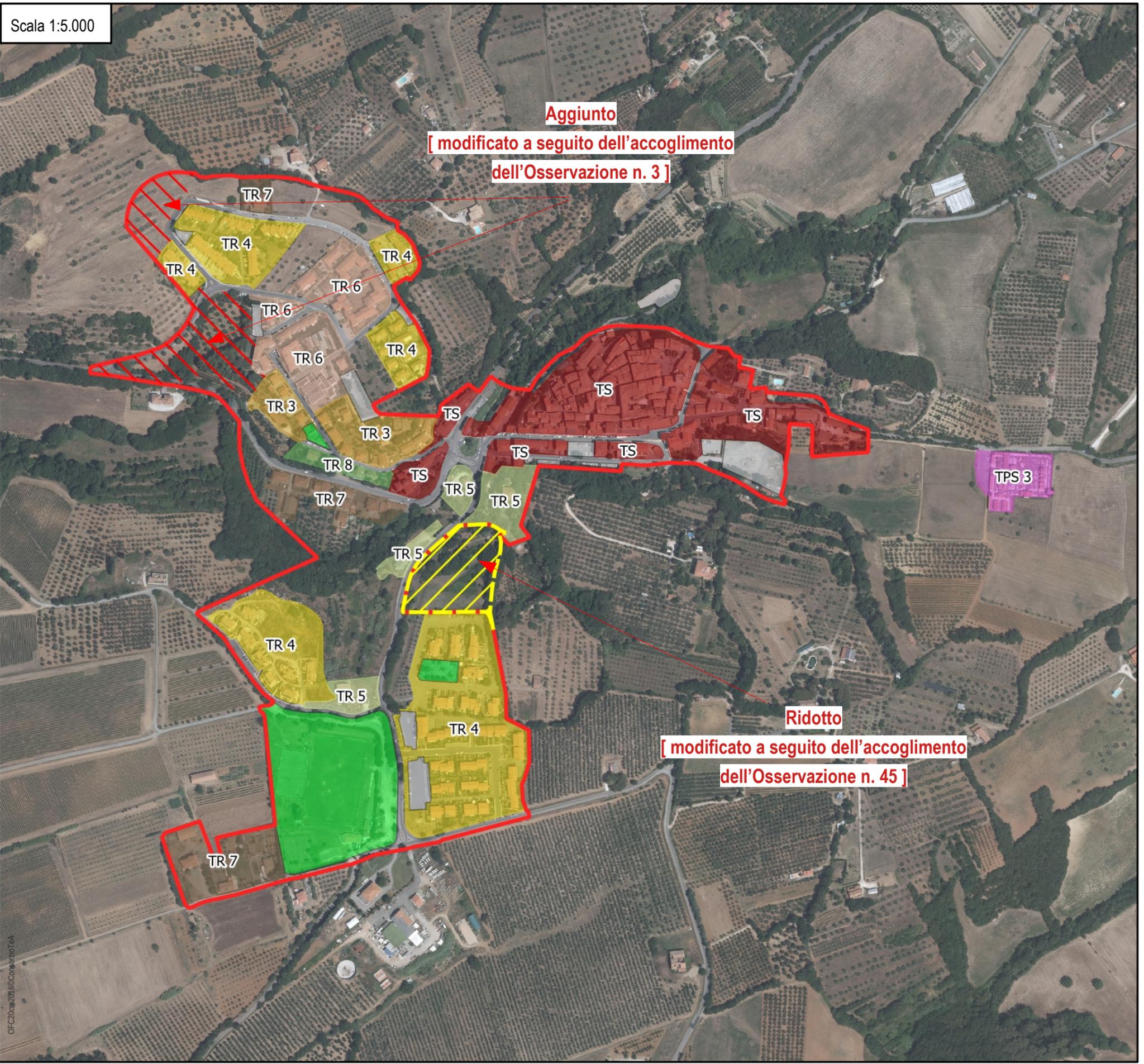
 T.P.S.4. - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive

Altre aree urbane

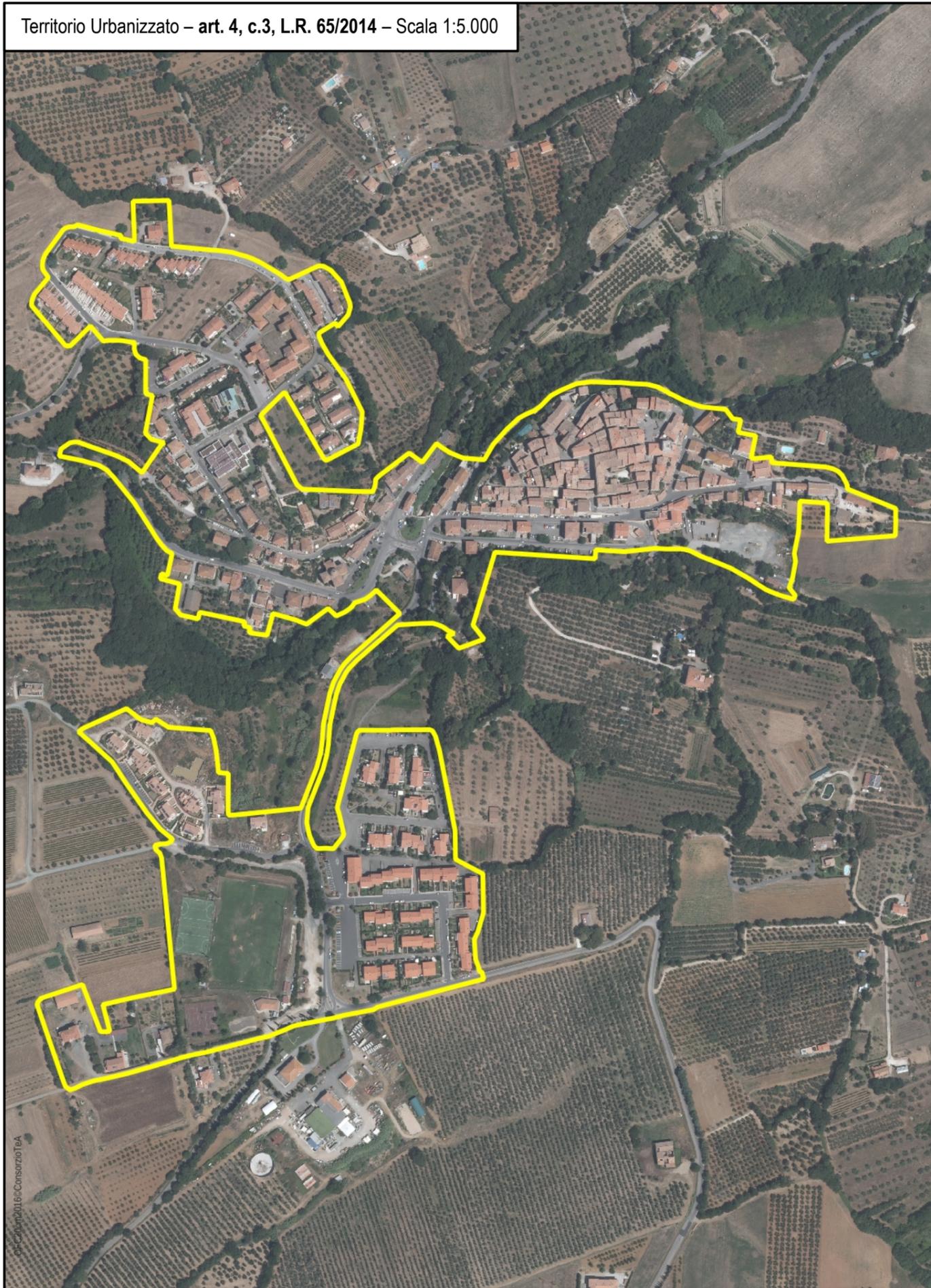
 PAc - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

 Parcheggi pubblici

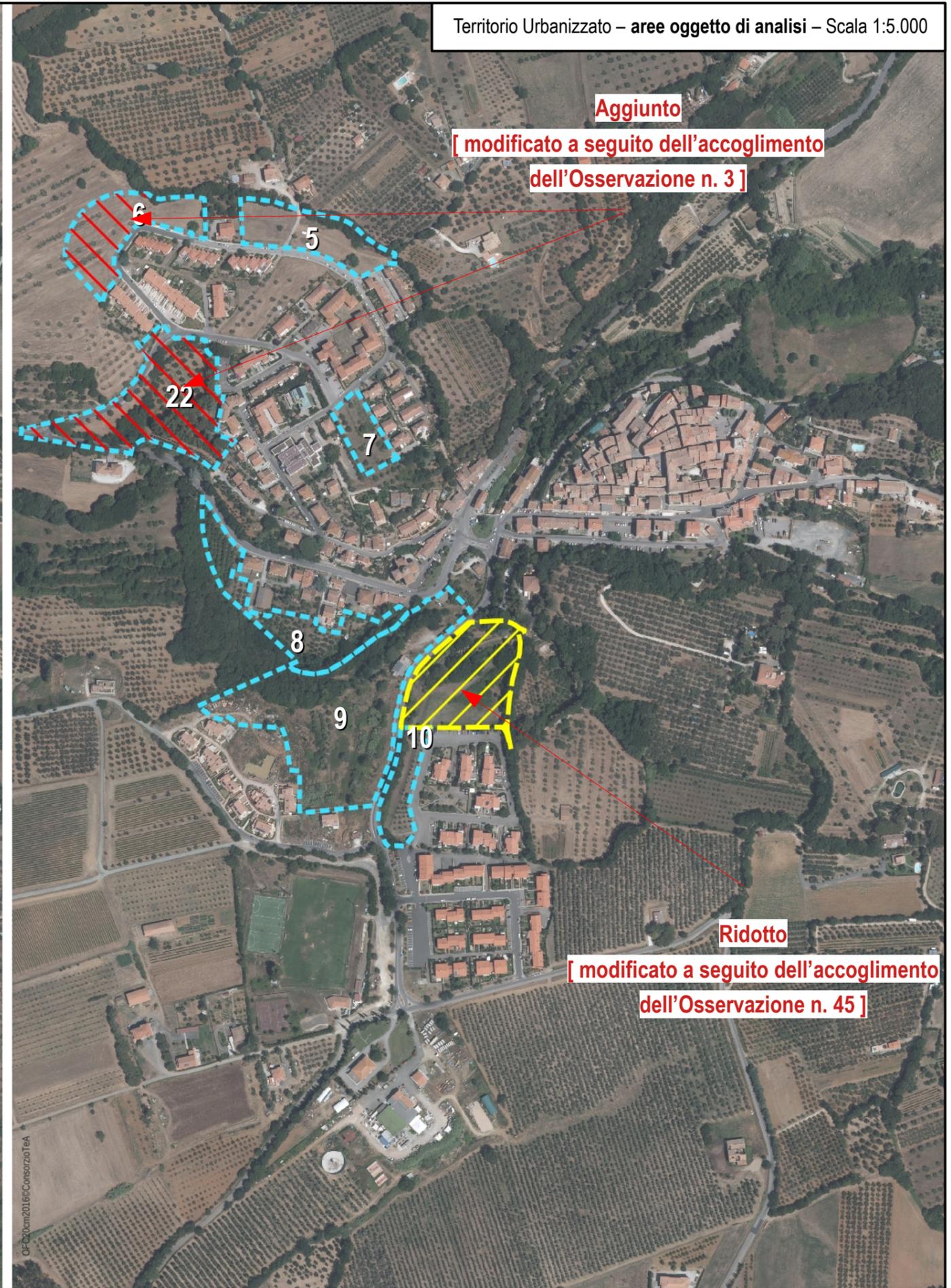
 Verde pubblico



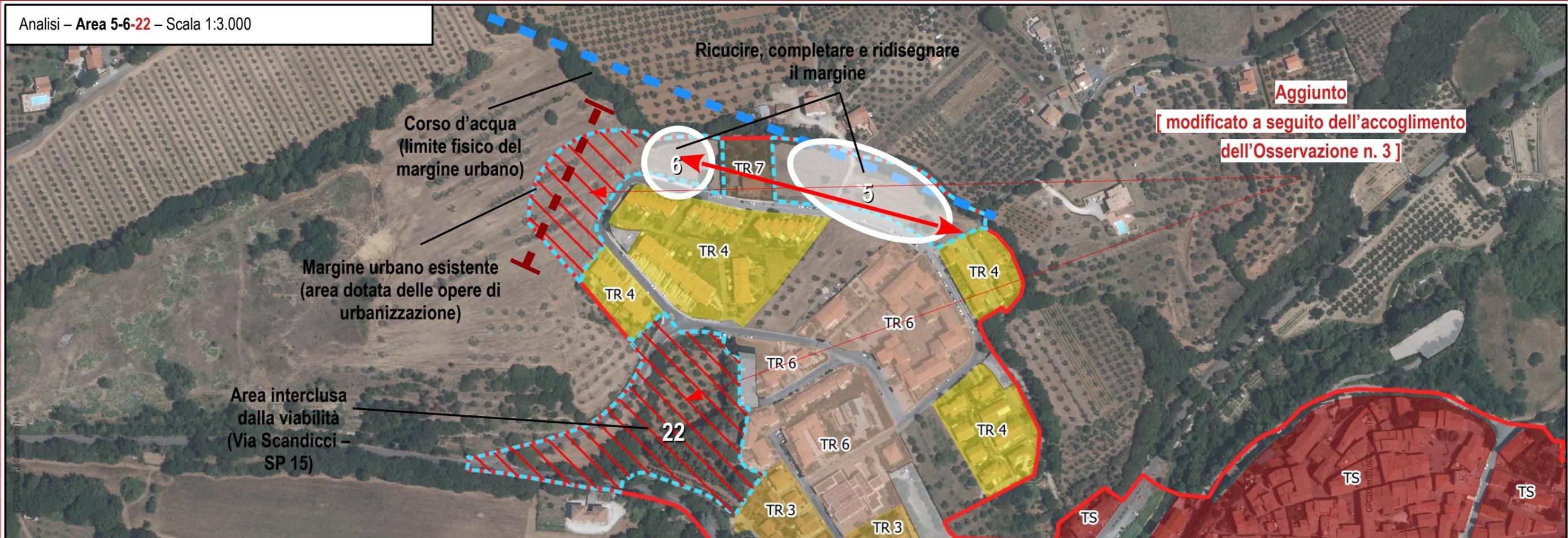
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:5.000



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:5.000



Analisi – Area 5-6-22 – Scala 1:3.000

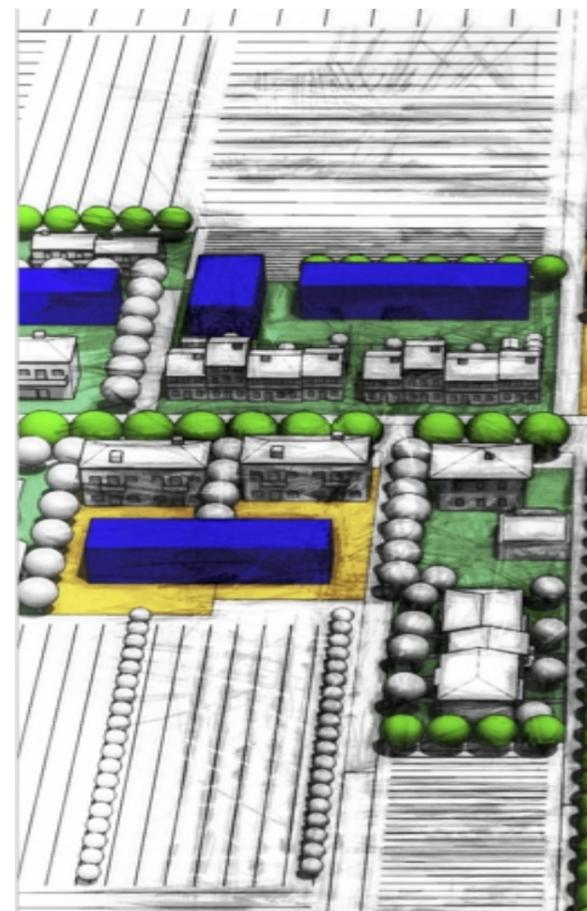


L'area 5, 6 e 22, in località Bibbona capoluogo, inserite all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, sono finalizzate alla ricucitura, completamento e ridisegno del margine urbano. Le aree sono infatti finalizzate a ricucire il tessuto insediativo lungo Via Scandicci, così da ridisegnare il margine urbano attualmente frastagliato e senza un disegno omogeneo.

Si specifica inoltre che l'area 5, è interessata da interventi di riqualificazione in fase di completamento a seguito della demolizione di volumetrie, per le quali era stata prevista la ricostruzione in loco.

Da un punto di vista agro-ambientale, le due area presentano zone incolte e in stato di abbandono di non rilevante valore, in quanto aree residuali agricole poste lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato. Le due aree sono inoltre delimitate a nord da un corso d'acqua, il quale rappresenta l'effettivo limite "fisico" del margine urbano.

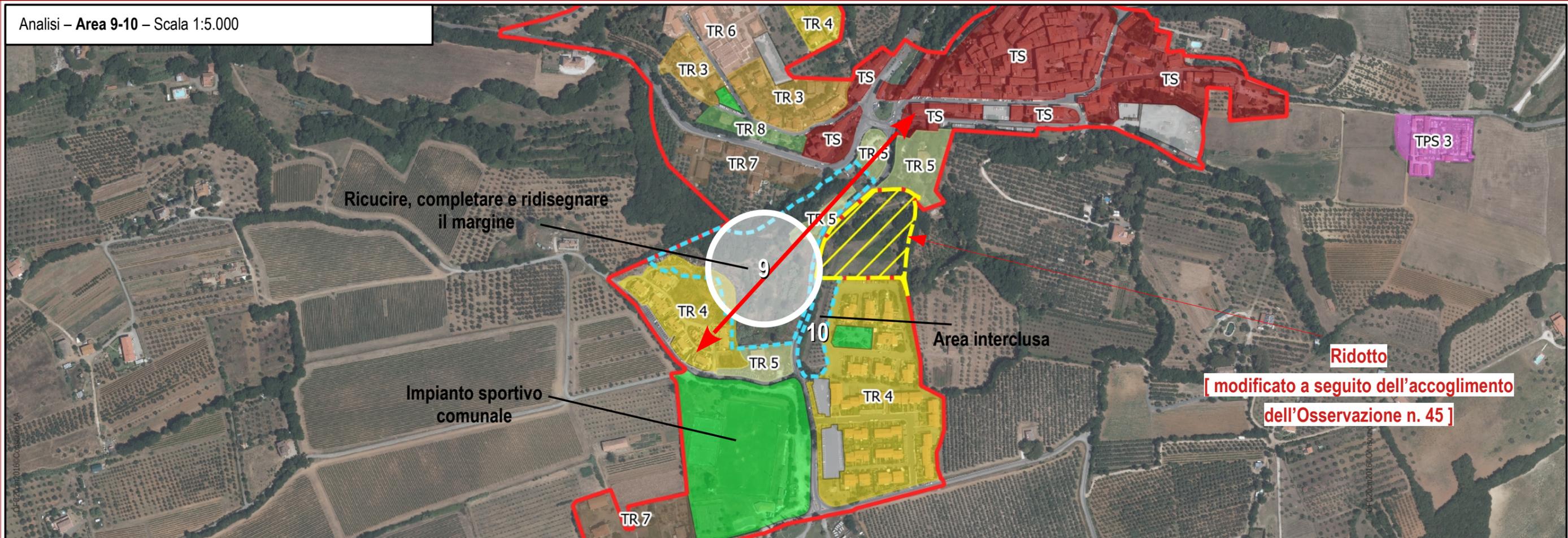
A seguito dell'accoglimento dell'Osservazione n. 3, è stata ampliata l'area 6, in quanto dotata delle opere di urbanizzazione e posta lungo la viabilità principale a proseguimento e completamento del tessuto esistente, ed è stata aggiunta l'area 22, in quanto area interclusa tra il tessuto insediativo esistente e la viabilità esistente (Via Scandicci e S.P. 15).



Estratto dell'area 5, volo aereo anno 2002, con individuata parte della volumetria oggetto di demolizione e ricostruzione.



Analisi – Area 9-10 – Scala 1:5.000

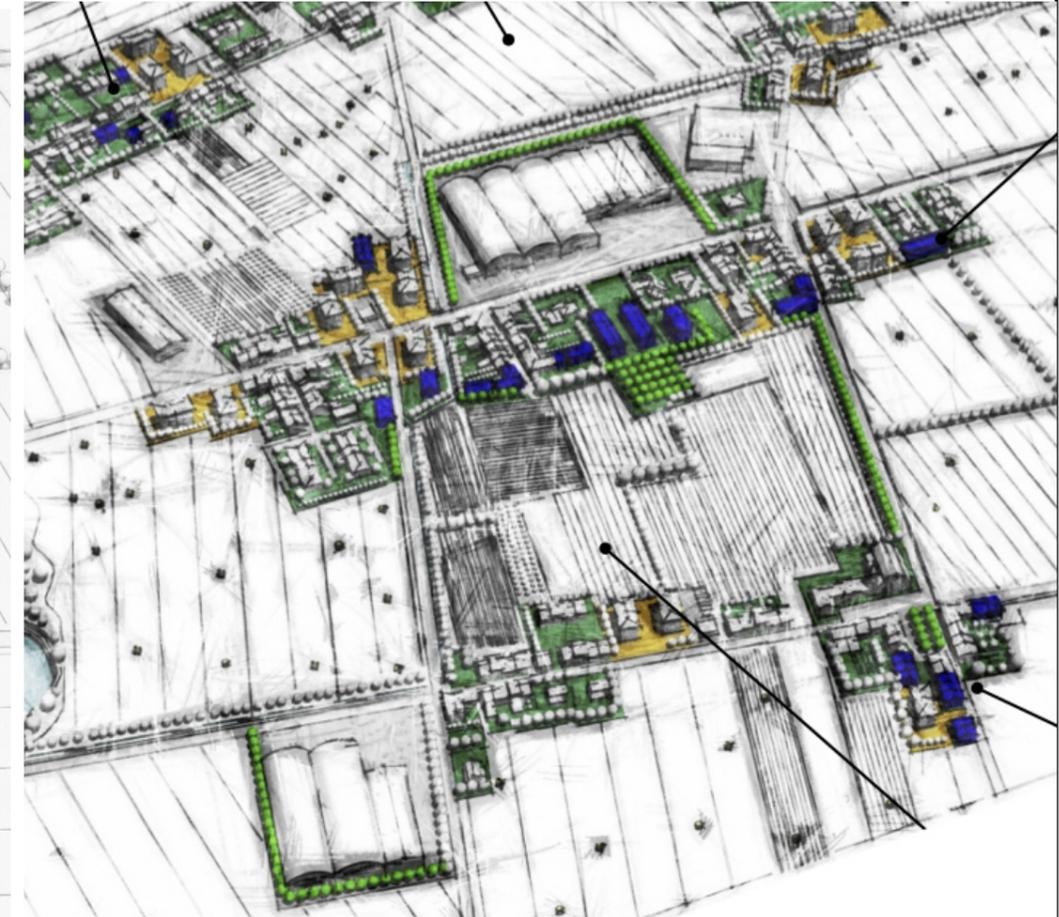
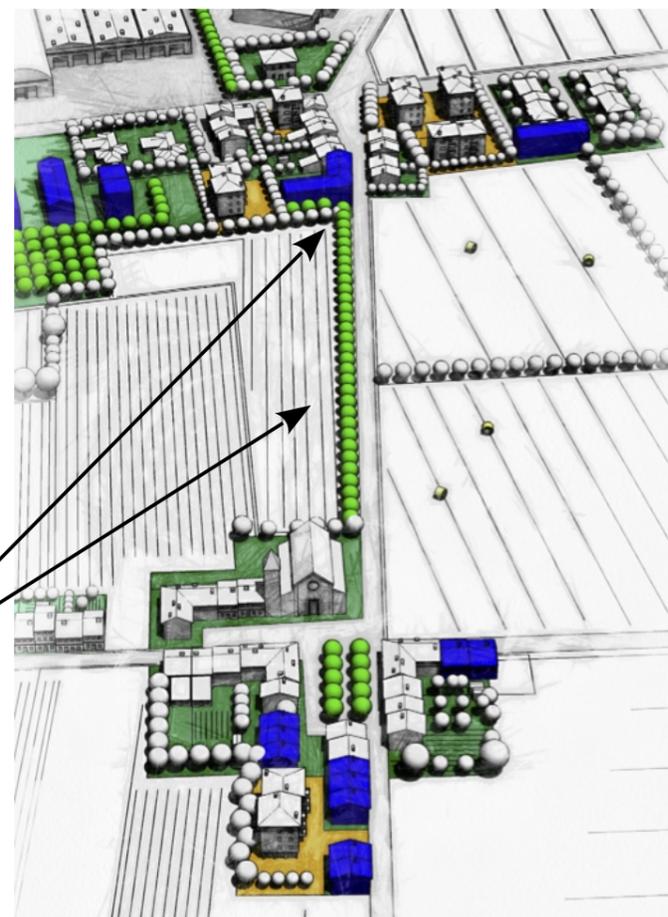


L'area 9 e 10, in località Bibbona capoluogo, inserite all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, sono finalizzate alla ricucitura, completamento e ridisegno del margine urbano. Le aree sono strategicamente funzionali a "ri-collegare" il tessuto storico del capoluogo comunale, con la sua espansione urbana posta a sud, nella quale è inoltre presente l'impianto sportivo comunale.

Pertanto le due aree assumono una importante funzione strategica di connessione del tessuto urbano, attraverso completamento delle aree urbane, nuovi servizi collettivi e nuove aree pubbliche.

Si specifica che l'area 10 è un'area interclusa tra la viabilità e il tessuto insediativo esistente.

Elementi di completamento e ricucitura dei tessuti urbani



 Territorio Urbanizzato (ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014)

 Aree turistiche complesse (ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) L.R. 65/2014)

Tessuti

 T.S. - Tessuto Storico

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

 T.R.2. - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati

 T.R.3. - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

 T.R.4. - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

 T.R.5. - Tessuto puntiforme

 T.R.6. - Tessuto a tipologie miste

 T.R.7. - Tessuto sfrangiato di margine

Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
Frange periurbane e città diffusa

 T.R.8. - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

 T.P.S.1. - Tessuto a proliferazione produttiva lineare

 T.P.S.2. - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali

 T.P.S.3. - Insule specializzate

 T.P.S.4. - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive

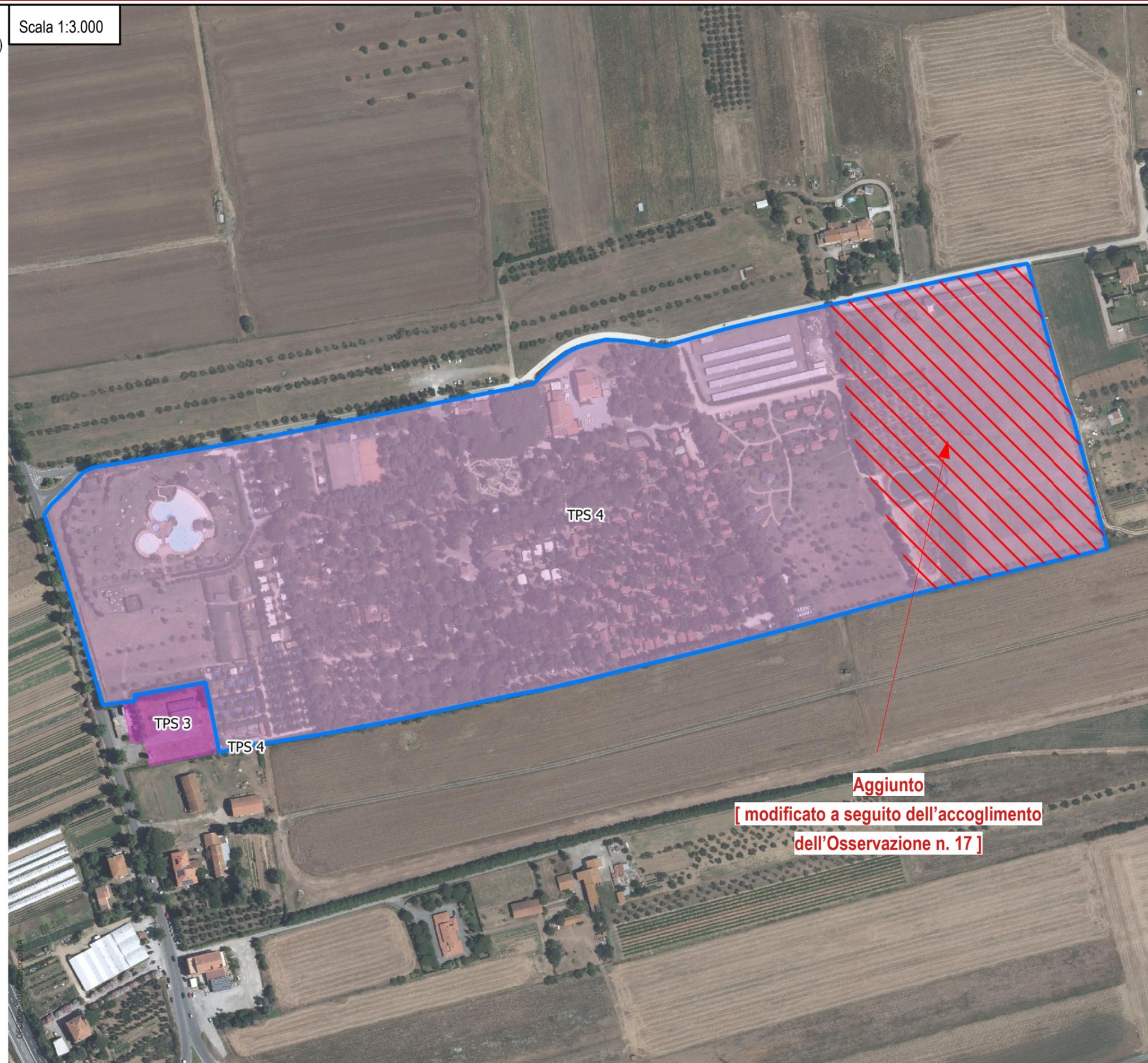
Altre aree urbane

 PAc - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

 Parcheggi pubblici

 Verde pubblico

Scala 1:3.000



Aggiunto
[modificato a seguito dell'accoglimento
dell'Osservazione n. 17]