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

ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTI - CONSERVATORI
Architetto
GIOVANNI
PARLANTI
n. 286
Sez. A/a

Ufficio Unico di Piano:

Responsabile dell'Ufficio unico di Piano
Ing. Serena Talamucci

Garante dell'informazione
Rag. Roberta Menghi

COMUNE DI BIBBONA
Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Ing. Serena Talamucci

Sindaco Comune di Bibbona
Massimo Fedeli

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

Sindaco Comune di Casale Marittimo
Claudia Manzi

Relazione generale

Doc. QP01

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e del Verbale della Conferenza Paesaggistica

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

Dicembre 2023

Indice

1. Premessa....2
2. Gli Obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale....3
3. La struttura del Piano Strutturale Intercomunale....5
3.1 Gli elaborati costitutivi il P.S.I....6
4. Lo Statuto del territorio....9
4.1 Il Patrimonio Territoriale Intercomunale dei Colli Marrittimi Pisani....9
4.2 Le Invarianti Strutturali....11
4.3 Il Territorio Urbanizzato, le aree con funzioni non agricole, i Sistemi e i Sottosistemi Territoriali....15
4.3.1 L'individuazione del Territorio Urbanizzato e delle aree con funzioni non agricole....15
4.3.2 Sistemi e Sottosistemi Territoriali....20
5. Le Strategie dello Sviluppo Sostenibile....22
5.1 Le strategie comunali....23
5.1.1 Il Sistema Insediativo intercomunale....23
5.1.2 Le strategie per le infrastrutture....28
5.1.3 Le Unità Territoriali Organiche Elementari....30
5.1.4 Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale....31
5.2 La localizzazione delle trasformazioni all'esterno del Territorio Urbanizzato e la Coferenza di Copianificazione....43
5.3 Le politiche e strategie di area vasta....48
6. La conformità tra il Piano Strutturale Intercomunale e i Piani Sovraordinati....51
6.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale e il Piano Paesistico....51
6.2 La conformità tra il PSI e il PIT-PPR....53
6.3 La coerenza tra il PSI e i PTC....54
6.4 La conformità tra il P.S.I. e il Piano Regionale Cave (PRC)....55
7. APPENDICE. Le Controdeduzioni alle Osservazioni....60
8. APPENDICE. La Conferenza Paesaggistica....65
8.1 La modifica del Territorio Urbanizzato....65
8.2 Le analisi del rischio/potenziale archeologico....67
8.3 L'individuazione degli ambiti di pertinenza dei centri storici....68
8.4 La ricognizione dei Beni Paesaggistici (d.Lgs. 42/2004, art. 142)....68
8.5 L'aggiornamento del dimensionamento del PSI....70

1. Premessa

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.
La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Piano Operativo la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.
Il **Comune di Bibbona** è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n.48 del 29.06.2001 ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/1995 e successivamente variato con Del. C.C. n. 41 del 27.06.2008, con Del. C.C. n. 67 del 20.12.2008 e con Del. C.C. n. 08 del 29.04.2011. É inoltre dotato di Regolamento Urbanistico (III° Regolamento Urbanistico) approvato definitivamente con Del. C.C. n. 27 del 03.03.2018.
Il **Comune di Casale Marittimo** è dotato di Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n.45 del 23.11.2000, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/1995. É inoltre dotato di Piano Operativo adottato con Del. C.C. n. 15 del 25.03.2019.

Il percorso per la formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale nasce come percorso sperimentale alla fine del 2015: "La Toscana dei campanili guarda al futuro e svolta verso la pianificazione territoriale di area vasta, così come previsto dalla nuova legge regionale per il governo del territorio nr. 65/2014".
Tale percorso è stato presentato dalla Regione Toscana a dicembre 2015 e ha coinvolto sei Unioni di Comuni, all'interno delle quali, le amministrazioni comunali si impegnano a redigere il nuovo Piano Strutturale intercomunale entro cinque anni. Il Comune di Bibbona e il Comune di Casale Marittimo, in forma associata, hanno sottoscritto l'accordo per la promozione della pianificazione intercomunale con la convenzione approvata dal Comune di Bibbona (ente-capofila) con Del. C.C. n.59 del 30.11.2016, e dal Comune di Casale Marittimo con Del. C.C. n.41 del 28.11.2016. Tale convenzione è stata rinnovata dai due Comuni con Del. C.C. n.16 del 28.02.2020 di Bibbona, e Del. C.C. n.9 del 26.02.2020 di Casale Marittimo.

In data 28/12/2016 con Delibera della G.C. n. 220 (Comune di Bibbona – ente capofila) è stato dato avvio al procedimento per la redazione del **Piano Strutturale Intercomunale**; ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, tra i Comuni di Bibbona e Casale Marittimo, rispettivamente della Provincia di Livorno e di Pisa, e del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010 e successive modifiche ed integrazioni.

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 e del 17.12.2019.

2. Gli Obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale

Per la formazione del Piano Strutturale Intercomunale si deve far riferimento alla L.R. 65/2014 ed in particolare agli artt. 92 e 94.
L'art. 92 della Legge Regionale 65/2014 prevede che il Piano Strutturale sia composto dal Quadro Conoscitivo, dallo Statuto del Territorio e dalla Strategia dello sviluppo sostenibile.
Il Quadro Conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo Statuto del Territorio ed a supportare la Strategia dello sviluppo sostenibile.

La trasparenza delle scelte e la condivisione della comunità è stato il primo obiettivo che le Amministrazioni di Bibbona e Casale Marittimo si sono poste e che hanno perseguito nella redazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI). Le due Amministrazioni, nell'Avvio del Procedimento al PSI, hanno individuato gli obiettivi e le finalità da perseguire nella redazione del nuovo PSI.
Il PSI deve prima di tutto rispecchiare le aspettative della comunità e rispondere alle esigenze strategiche di sviluppo e crescita del territorio, intese come valorizzazione e razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali, economiche. Infatti il saper utilizzare il patrimonio ambientale e culturale si traduce nell'incremento del valore dello stesso in termini di maggiore disponibilità di risorse naturali, economiche, sociali.
Le regole di sostenibilità, sia quelle a carattere edilizio - urbanistico che quelle che interessano la sfera organizzativa - comportamentale, sono diventate di fondamentale importanza. Il cambiamento dello stile di vita in questi termini consente di preservare le risorse non riproducibili, ridurre gli sprechi, aumentare l'efficienza energetica e l'utilizzo di fonti rinnovabili e nello stesso tempo conservare o migliorare la qualità di vita attuale.
Un aspetto importante è stato la verifica e l'adeguamento al Piano di Indirizzo Territoriale con Valore di Piano Paesaggistico in attuazione del codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 37 del 27.03.2015.

Partendo quindi dall'Avvio del Procedimento al P.S.I. approvato con Del. G.C. n.220 del 28.12.2016 (Comune di Bibbona – ente capofila), il P.S.I. si è imposto di perseguire i seguenti obiettivi:

Ob.1- Definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale e dei criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014,
Ob.2- Conformazione del Piano Strutturale Intercomunale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015
Ob.3- Aggiornamento ed integrazione del Quadro conoscitivo, ed aggiornamento del patrimonio territoriale (materiale e immateriale)
Ob.4- Analisi e ricerca di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica.
Ob.5- Individuazione di specifiche misure finalizzate a favorire la permanenza delle attività commerciali esistenti ed ricerca di specifiche misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica dei territorio intercomunali
Ob.6- Valorizzazione dei sistemi turistico costiero e collinare, attraverso un riordino delle funzioni e insediamenti per maggiore ospitalità e fruizione

Ob.7- Riqualificazione della viabilità anche attraverso lo sviluppo della viabilità di collegamento con le principali arterie viarie, promuovere e sostenere la mobilità lenta con lo scopo di completare alcuni tracciati ciclo pedonali esistenti e integrare la rete dei percorsi esistenti a livello intercomunale, valorizzando i medesimi con forme nuove di attività, individuando nodi di connessione con la "Ciclopista Tirrenica" per la quale le Provincie di Livorno e Pisa hanno siglato il relativo protocollo di intesa con la Regione Toscana.

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

Ob.9- Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia

3. La struttura del Piano Strutturale Intercomunale

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

Il Quadro Conoscitivo:

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

Lo Statuto del Territorio:

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

La Strategia per lo Sviluppo Sostenibile:

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

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

- la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori intercomunali;
- attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- la previsione di forme di perequazione territoriale.

Il PSI contiene, altresì, verifiche sulla coerenza interna ed esterna delle proprie previsioni, la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, la mappatura dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane, le misure di salvaguardia.

Il **Quadro Progettuale** del PSI disciplina, a tempo indeterminato, tutto il territorio intercomunale e si articola in:

a) **Statuto del Territorio**,
b) **Strategia dello Sviluppo Sostenibile.**

3.1 Gli elaborati costitutivi il P.S.I.

Il PSI è costituito dagli elaborati del **Quadro conoscitivo (QC)**, del **Quadro progettuale (QP)**, del **Quadro Valutativo (QV)** e delle **Indagini di Pericolosità idrogeologica e sismica (QG)**.

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

Elaborati grafici

- Tav.**QC**01- Inquadramento territoriale
- Tav.**QC**02- Elementi di sintesi progettuale dei P.S. comunali previgenti
- Tav.**QC**03 - Carta dei vincoli sovraordinati
- Tav.**QC**04 - Reti tecnologiche e aree di rispetto
- Tav.**QC**05 - Stratificazione storica degli insediamenti
- Tav.**QC**06- Carta delle trasformazioni territoriali
- Tav.**QC**07 - Individuazione delle attrezzature pubbliche, delle funzioni prevalenti e dell'ambito turistico
- Tav.**QC**08 - Rete della mobilità
- Tav.**QC**09.1 - Uso del suolo al 1978
- Tav.**QC**09.2 - Uso del suolo attuale
- Tav.**QC**10.1 - Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici
- Tav.**QC**10.2 - Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica
- Tav.**QC**10.3 - Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi
- Tav.**QC**10.4 - Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali
- Tav.**QC**11 - Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici
- Tav.**QC**12 – Mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche

Documenti

- Doc.**QC**01- Relazione del Quadro Conoscitivo e analisi degli strumenti urbanistici comunali
- Doc.**QC**02- Ricognizione dei beni paesaggistici
- Doc.**QC0**2a **–** Ricognizione dei beni paesaggistici lettere c) e h) dell'articolo 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004
- Doc.**QC**03- Regesto del Patrimonio Edilizio Esistente

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

Elaborati grafici

- Tav.**QP**01- Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale
- Tav.**QP**02- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali
- Tav.**QP**03- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali
- Tav.**QP**04- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari

- Tav.**QP**05- Strategie – La Conferenza di Copianificazione
- Tav.**QP**06- Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

Documenti

- Doc.**QP**01- Relazione Generale
- Doc.**QP**02- Disciplina di Piano
- Doc.**QP**02- Allegato **A** alla Disciplina di Piano-Dimensionamento
- Doc.**QP**02- Allegato **B** alla Disciplina di Piano-Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse
- doc.**QP**03 – Relazione di conformità al PIT-PPR

Il **Quadro Valutativo (QV)** del PSI è costituito dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), comprendente il Rapporto Ambientale (RA) e i relativi allegati tecnici, nonché dalla Sintesi non tecnica delle informazioni. Il RA integra il Quadro Conoscitivo e valuta il quadro propositivo in riferimento agli aspetti ambientali e contiene in particolare una prima parte, dove sono riportati i dati di base e il quadro ambientale di riferimento e una seconda parte, contenente le verifiche che evidenziano la coerenza interna ed esterna e la sostenibilità del quadro propositivo e la valutazione degli effetti attesi dal PSI a livello paesaggistico, territoriale ed economico-sociale. In particolare il **QV** è costituito dai seguenti elaborati:

- Doc.**QV**1- Rapporto Ambientale
- Doc.**QV**1a- Allegato A al Rapporto Ambientale: la qualità insediativa, la contabilità e compatibilità ambientale
- Doc.**QV**1b- Allegato B al Rapporto Ambientale: le previsioni della Conferenza di Copianificazione
- Doc.**QV**2- Sintesi non Tecnica
- Doc.**QV.**3 – Studio d'Incidenza

Le **Indagini di pericolosità idrogeologica e sismica (QG)**, redatte ai sensi dell'articolo 104 della LR 65/2014 e in applicazione, in via transitoria, delle disposizioni di cui al DPGR 53R/2011, si compongono dei seguenti ulteriori elaborati:

- Tav **QG**01 - Carta Geologica
- Tav **QG**02 - Sezioni geolitologiche
- Tav **QG**03 - Carta Geomorfologica
- Tav **QG**04 – Carta Idrogeologica e delle problematiche idrogeologiche
- Tav **QG**05 – Carta Litotecnica e dei dati di Base
- Tav **QG**06 – Carta delle Pendenze
- Tav **QG**07 – Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica, frequenze fondamentali e colonne stratigrafiche delle MOPS
- Tav **QG**08 – Carta della Pericolosità Geologica
- Tav **QG**09 – Carta della Pericolosità Sismica
- Tav **QG**10 – Carta dei battenti idraulici
- Tav **QG**11 – Carta della magnitudo idraulica nelle aree analizzate da studi idraulici
- Tav **QG**12 – Carta della Pericolosità Idraulica

- Tav **QG**13 – Carta della Vulnerabilità Idrogeologica
- Doc **QG**01 – Relazione Tecnica
- Doc **QG**02 – Dati di Base Casale Marittimo
- Doc **QG**03 – Dati di Base Bibbona

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

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

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

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

4. Lo Statuto del territorio

Ai sensi della L.R. 65/2014 lo Statuto del Territorio costituisce "*… l'atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione*".

Esso comprende:

- il riconoscimento del patrimonio territoriale e delle relative invarianti strutturali;
- l'individuazione dei sottosistemi territoriali;
- il perimetro del territorio urbanizzato;
- il perimetro dei centri storici;
- la ricognizione delle prescrizioni del PTC della Provincia di Livorno e di Pisa e del PIT;
- le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformi alla disciplina paesaggistica del PIT;
- i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie;
- le regole per la prevenzione dai rischi geologico, idraulico e sismico.

Con riferimento al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, lo Statuto del Territorio persegue gli obiettivi generali della Disciplina di Piano, gli obiettivi della Disciplina dei Beni Paesaggistici, gli obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito 13 "*Val di Cecina*".

Lo Statuto del Territorio individua inoltre i Sottosistemi Territoriali come articolazioni del territorio intercomunale, coerenti con la struttura del patrimonio territoriale e con i caratteri delle relative invarianti: detti ambiti costituiscono riferimenti per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie ed in particolare per la disciplina del territorio rurale da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

4.1 Il Patrimonio Territoriale Intercomunale dei Colli Marrittimi Pisani

Ai sensi della LR 65/2014, per *patrimonio territoriale* si intende l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.

Il Piano Strutturale Intercomunale individua nella Tav.**QP**01- *Statuto del territorio – Patrimonio Territoriale*, il patrimonio territoriale dell'ambito territoriale "intercomunale", composto dalle strutture di lunga durata costituite da elementi persistenti, che rappresentano il fondamento dell'identità territoriale. L'individuazione di tali strutture, è derivata da una attenta e cospicua analisi fatta in seno alla costruzione del Quadro Conoscitivo, che ha portato all'emergere degli elementi statutari del territorio "intercomunale". In special modo sono state riconosciute le seguenti strutture fondanti il territorio:

- la struttura idrogeomorfologica, che comprende: i caratteri geologici, geomorfologici, pedologici, idrogeologici, idrologici e idraulici;
- la struttura ecosistemica che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura insediativa che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;

- la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

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

per la struttura idrogeomorfologica sono stati individuati:

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

per la struttura ecosistemica sono stati individuati:

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

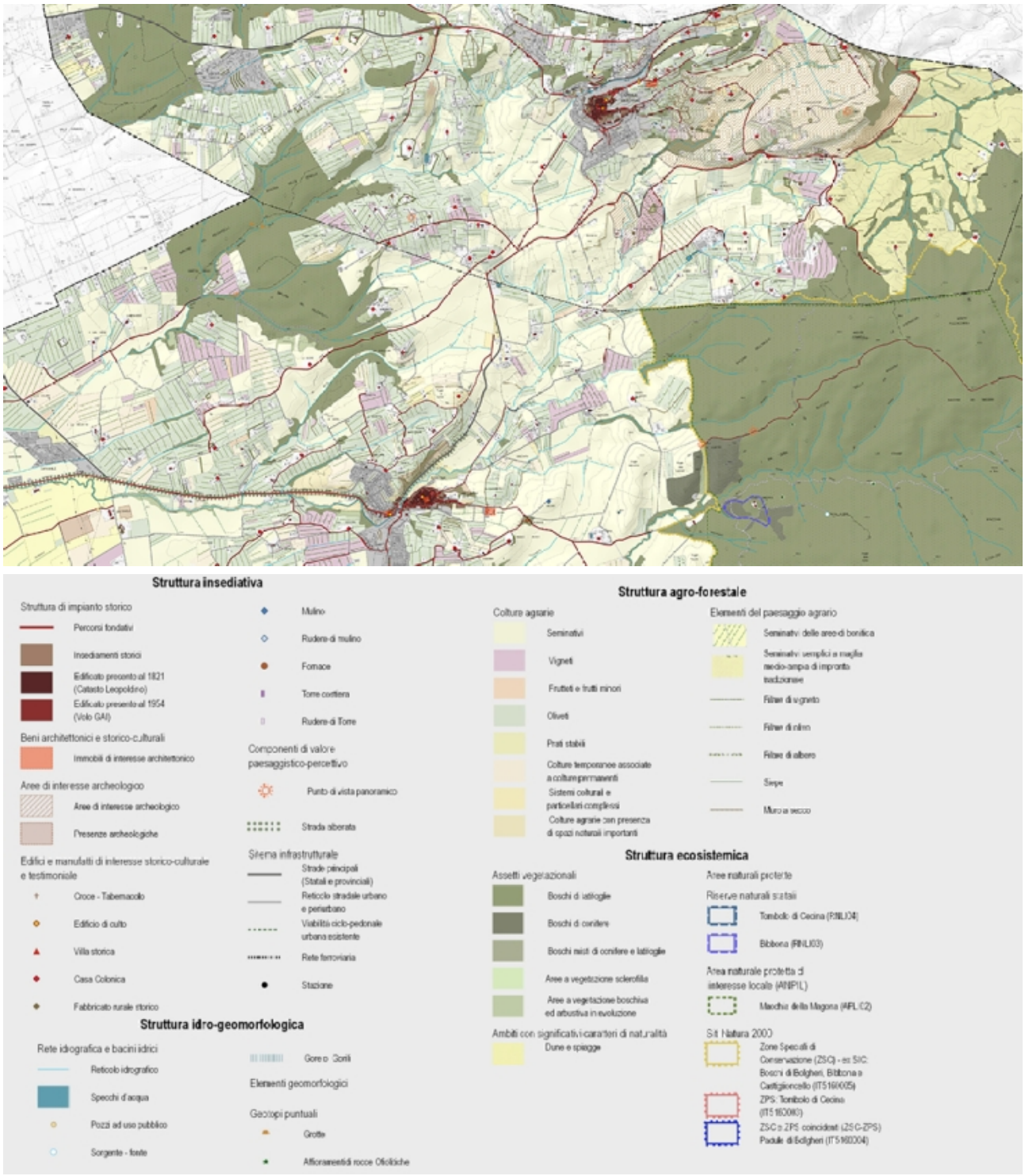
per la struttura insediativa sono stati individuati:

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

per la struttura agro-forestale sono stati individuati:

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

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



*Estratto della Tav.**QP**1- Statuto del territorio – Patrimonio Territoriale*

4.2 Le Invarianti Strutturali

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

Partendo dalle tematiche ambientali, paesaggistiche e antropiche affrontate dal PIT-PPR, il P.S.I. ha recepito gli indirizzi del PIT-PPR, analizzandoli e declinandoli in base ai territori comunali, fin dalla costruzione del

Quadro Conoscitivo. Sono state perciò redatte quattro tavole di Quadro Conoscitivo che recepiscono e integrano le quattro invarianti disciplinate dal PIT-PPR: le integrazioni sono state elaborate a seguito del passaggio di scala da uno strumento a carattere regionale, che considera il territorio diviso per Ambiti, ad uno strumento a livello (inter)comunale, che necessita di un dettaglio maggiore. Le aree e gli elementi individuati dal PIT-PPR sono stati quindi riperimetrati e approfonditi in base allo stato di fatto dei luoghi e agli elementi predominanti dei territori comunali di Bibbona e Casale Marittimo. Sono state quindi redatte le seguenti tavole di Quadro Conoscitivo:

*Tav.**QC**10.1 – Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici*: la tavola ha recepito i sistemi morfogenetici del PIT-PPR individuando le seguenti classi:

- Costa
  Costa a dune e cordoni – CDC
  Depressioni retrodunali – DER
- Pianure e Fondovalle
  Fondovalle – FON
  Bacini di esondazione – BES
- Sistema morfogenetico di Margine
  Margine inferiore – MARi
  Margine (MAR)
- Collina dei bacini neo-quaternari
  Collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti – CBAg
  Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate – CBAt
- Collina
  Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti – CBLr
  Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri – CLVd
  Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri – CLVr
  Collina su terreni neogenici deformati – CND

*Tav.**QC**10.2 – Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica*: la tavola ha recepito la struttura biotica individuata dal PIT-PPR, approfondendo la relazione esistente tra l'area di collina e i fondovalle del Fiume Cecina e del Fiume Fine. Sono stati individuati i seguenti morfotipi ecosistemici:

- Rete degli ecosistemi forestali
  a) Matrice forestali di connettività
  b) Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
  c) Corridoio ripariale
- Rete degli ecosistemi agropastorali
  a) Nodo degli agroecosistemi
  b) Matrice agroecosistemica collinare
  c) Matrice agroecosistema di pianura
  d) Agroecosistema frammentato attivo
  e) Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva

f) Agroecosistema intensivo
- Rete degli ecosistemi palustri e fluviali
  a) Zone umide
  b) Corridoio fluviale
- Ecosistemi costieri
  a) Coste sabbiose prive di sistemi dunali
  b) Coste sabbiose con sistemi duanli integri o parzialmente alterati
- Elementi funzionali della rete ecologica
  a) Area critica per processi di artificializzazione
  b) Barriera infrastrutturale da mitigare
  c) Corridoio ecologico costiero da riqualificare
  d) Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

*Tav.**QC**10.3 – Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi*: la tavola ha recepito la struttura antropica del territorio evidenziata dal PIT-PPR, individuando i principali tessuti presenti, riportati di seguito:
- Insediamenti di impianto storico
  TS Tessuto storico
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
  T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto
  T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
  T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
  T.R.5 Tessuto puntiforme
  T.R.6 Tessuto a tipologie miste
  T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
  T.R.8 Tessuto lineare
- Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
  T.R.10 Campagna abitata
  T.R. 11 Campagna urbanizzata
- Tessuti della citta' produttiva e specialistica
  T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
  T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali
  T.P.S.3 Insule specializzate
  T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistiche-ricettive

*Tav.**QC**10.4 – Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali*: la tavola ha recepito la struttura agraria del territorio evidenziata dal PIT-PPR, individuando i principali elementi e i caratteri identitari che costituiscono ogni singolo morfotipo. I morfotipi rurali individuati all'interno dei territori comunali sono i seguenti:
- Morfotipo delle colture erbacee

5 – Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
6 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
8 – Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica

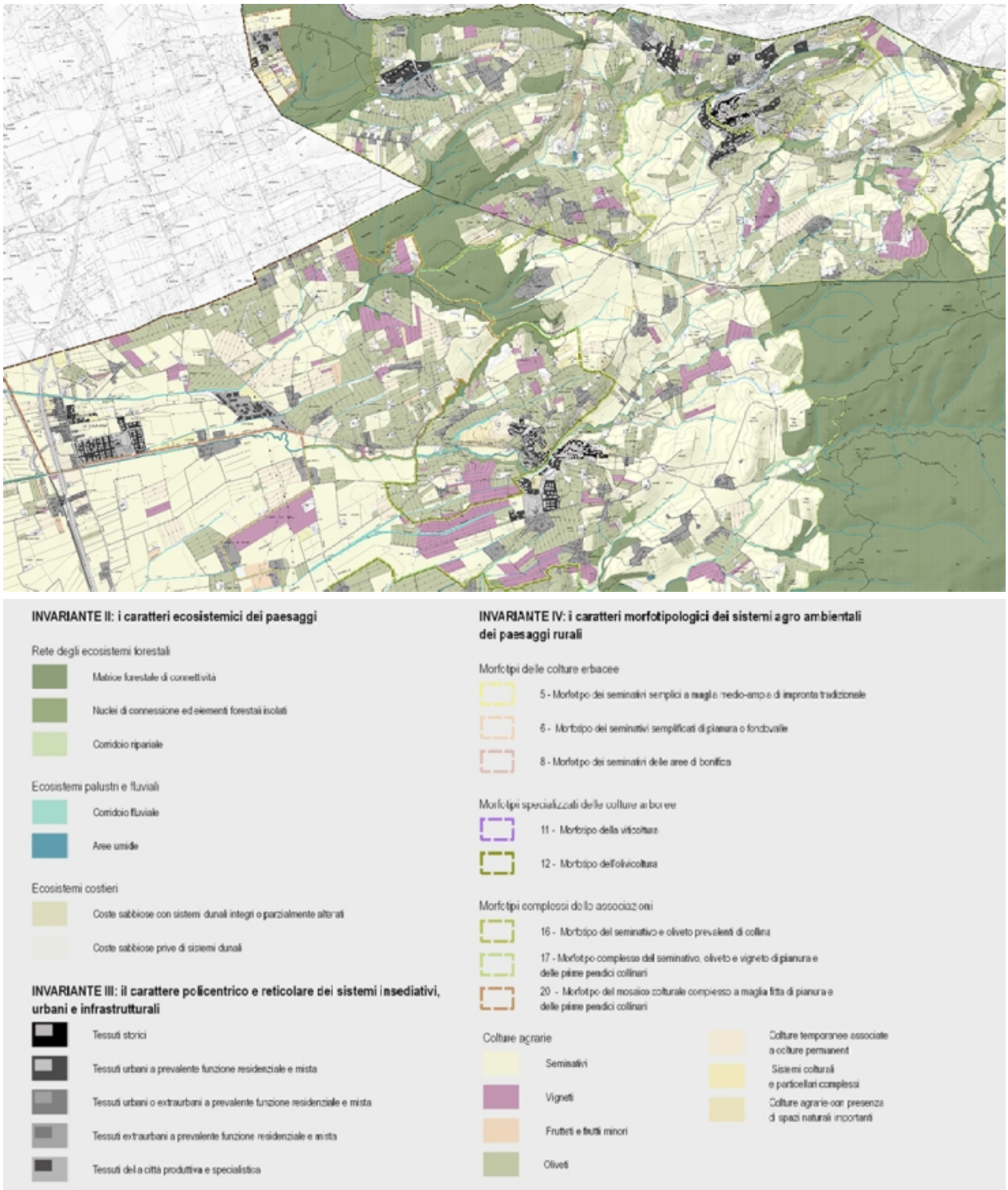
- Morfotipo delle colture arboree

11 – Morfotipo della viticoltura
12 – Morfotipo dell'olivocultura

- Morfotipi complessi delle associazioni colturali

16 – Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina
17 – Morfotipo complesso del seminativo, olivero e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari
20 – Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

Gli elementi predominanti ed emergenti dalle tavole di Quadro Conoscitivo sopra descritte, sono infine divenuti parte statutaria del P.S.I., riassunti e individuati come Invarianti Strutturali formanti il territorio intercomunale dei Colli Marittimi Pisani. Le Invarianti Strutturali sono state rappresentate nella *Tav.**QP0**2 – Statuto del territorio – Invarianti Strutturali.*



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

4.3 Il Territorio Urbanizzato, le aree con funzioni non agricole, i Sistemi e i Sottosistemi Territoriali

4.3.1 L'individuazione del Territorio Urbanizzato e delle aree con funzioni non agricole

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

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

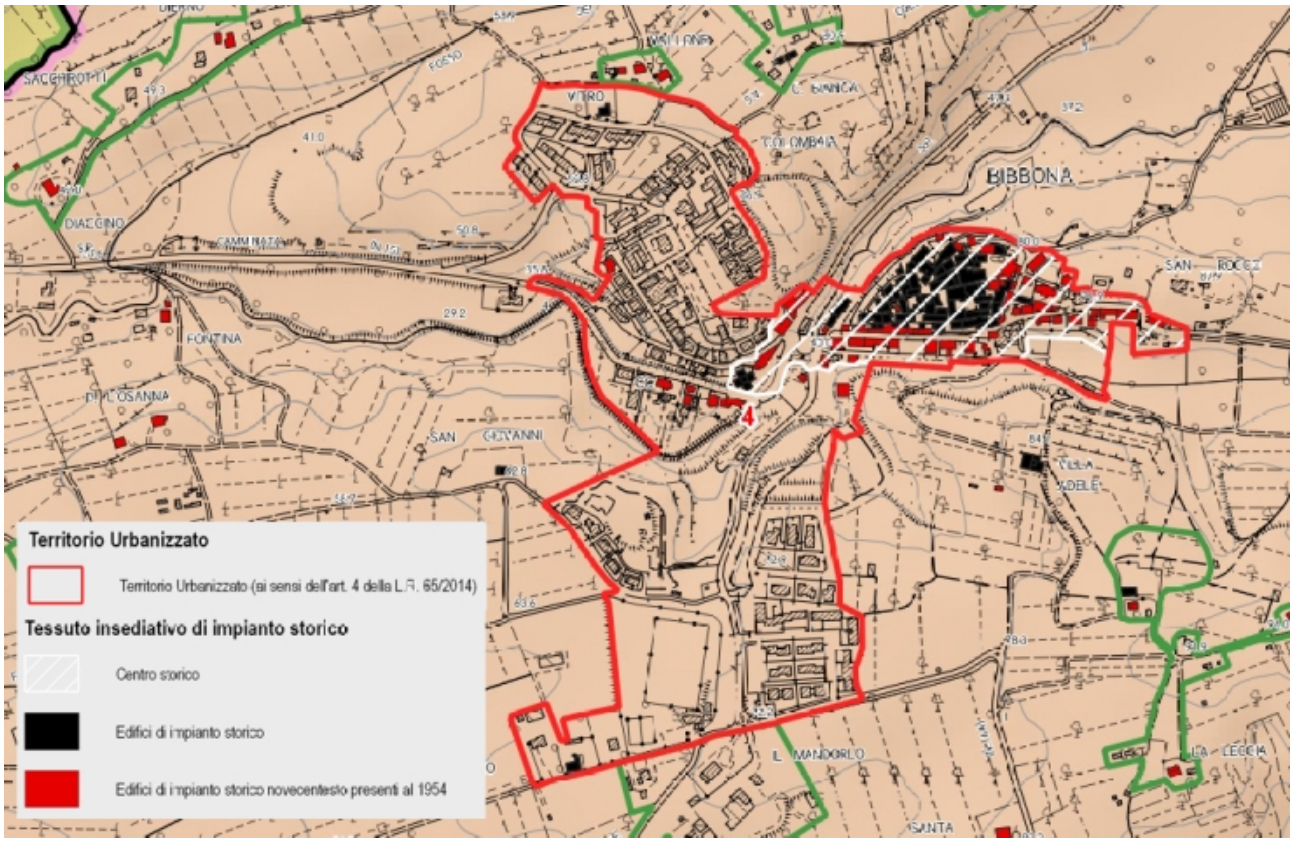
Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nel territorio intercomunale che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate,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

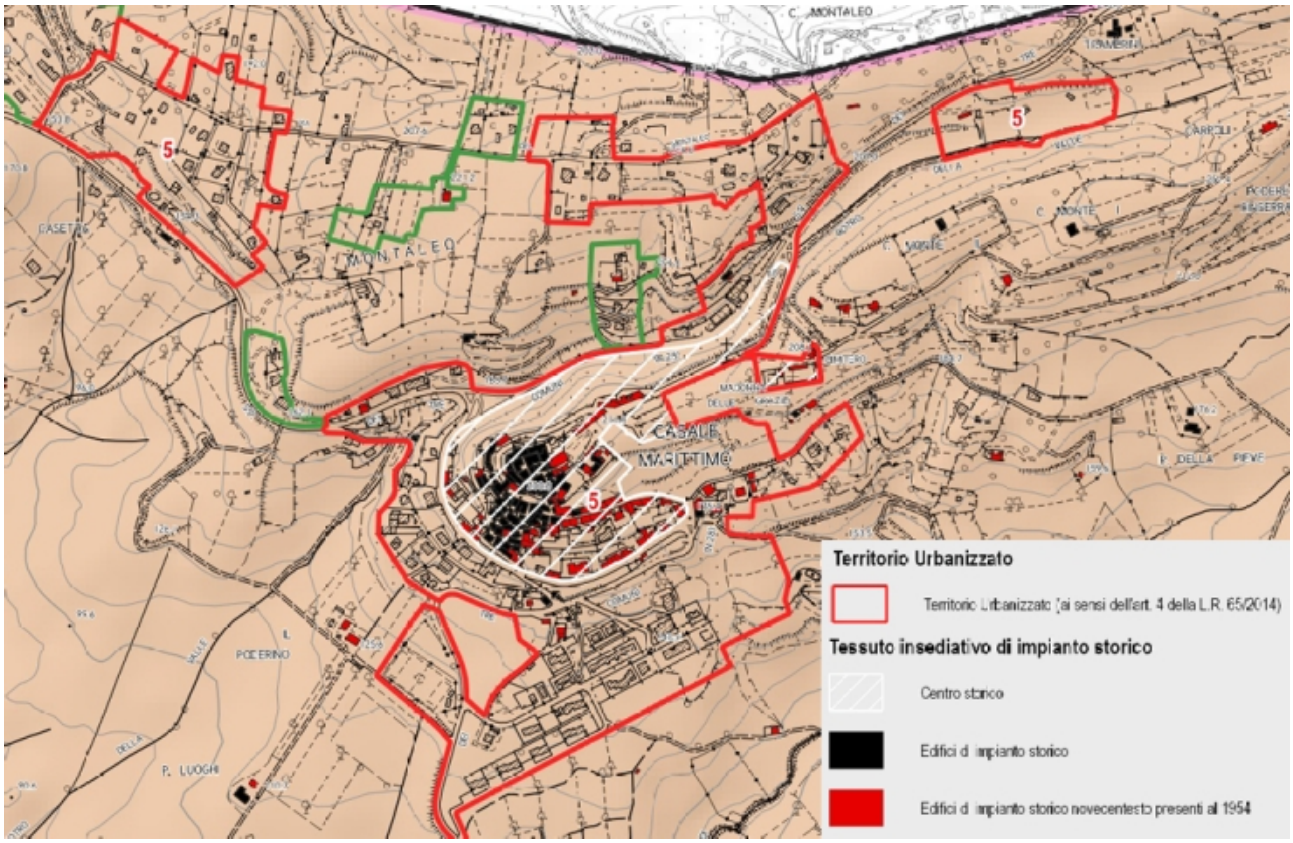
L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è iniziata dal recepimento delle indicazione del comma 3 dell'art.4, congiuntamente alla disanima delle invarianti strutturali del PIT, ricadenti sul territorio intercomunale; in particolare è stata approfondita l'invariante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

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

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

Il perimetro del Territorio Urbanizzato è rappresentato nella Tav.**QP**03 – *Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali*, oltre che nelle altre tavole del quadro strategico, e approfondito nel Doc.**QP**02 – *Allegato B alla Disciplina di Piano – Analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse*.





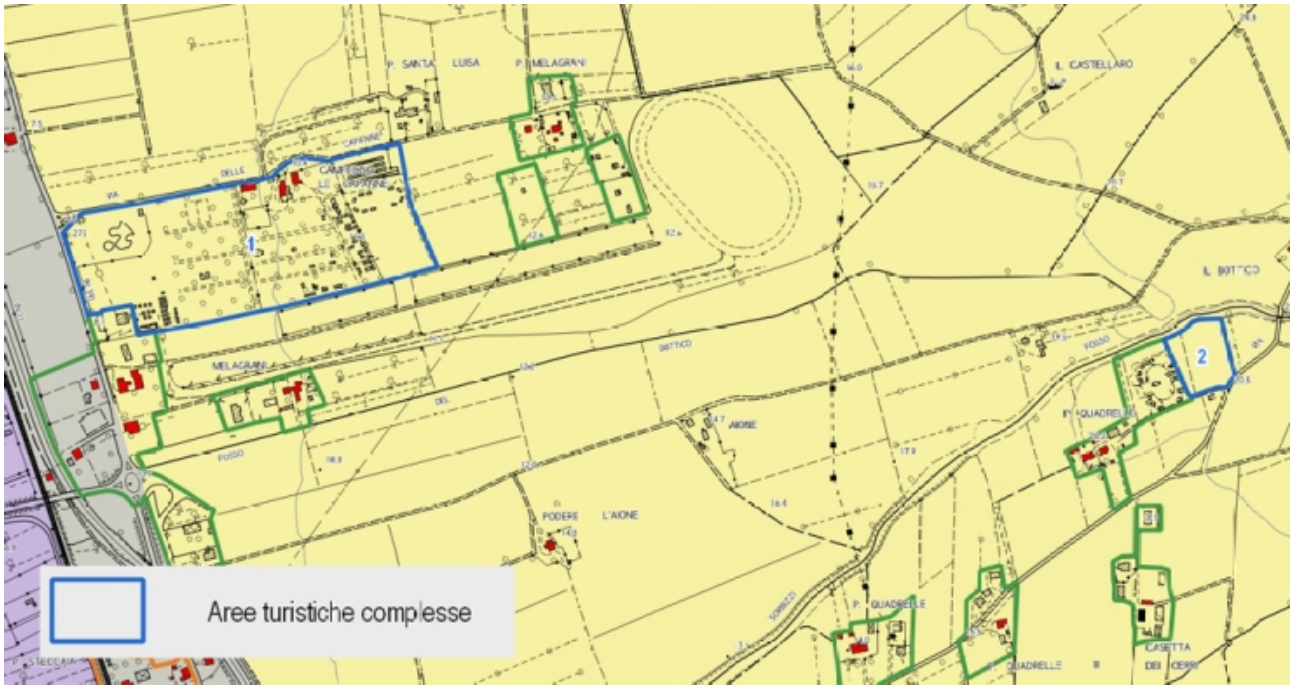
*Estratto della Tav.**QP**03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali*

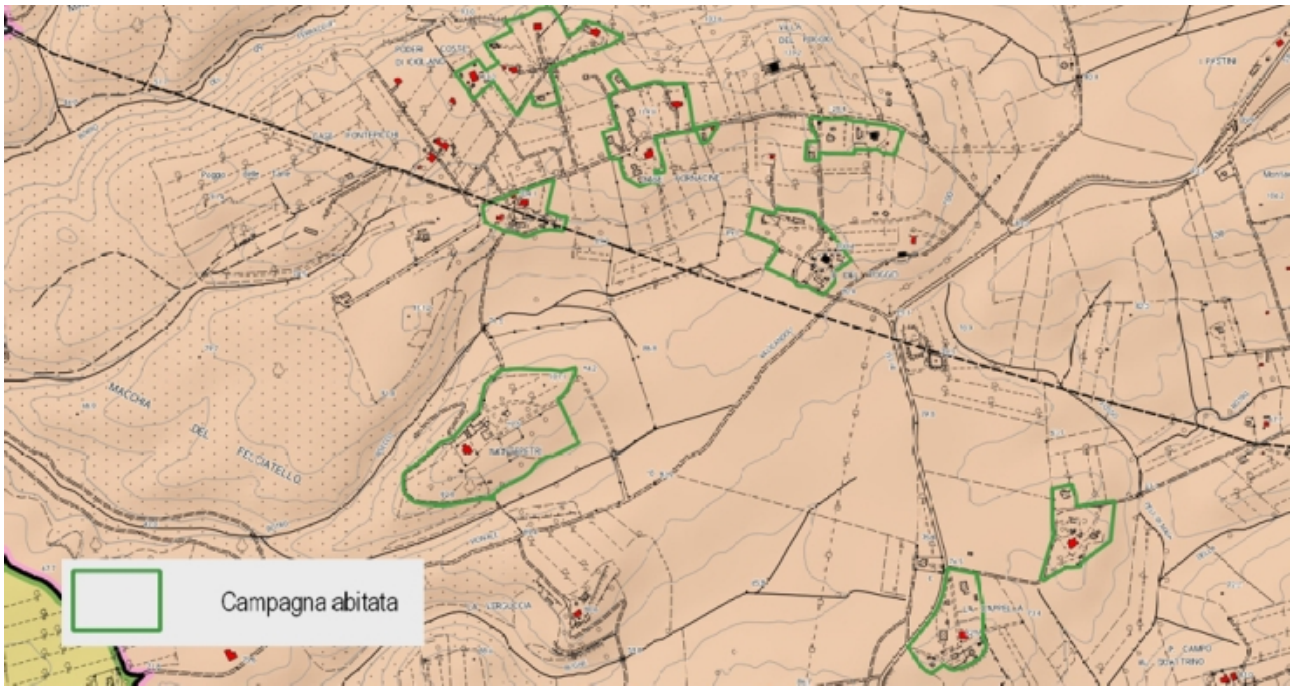
All'interno del Territorio Urbanizzato sono compresi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le

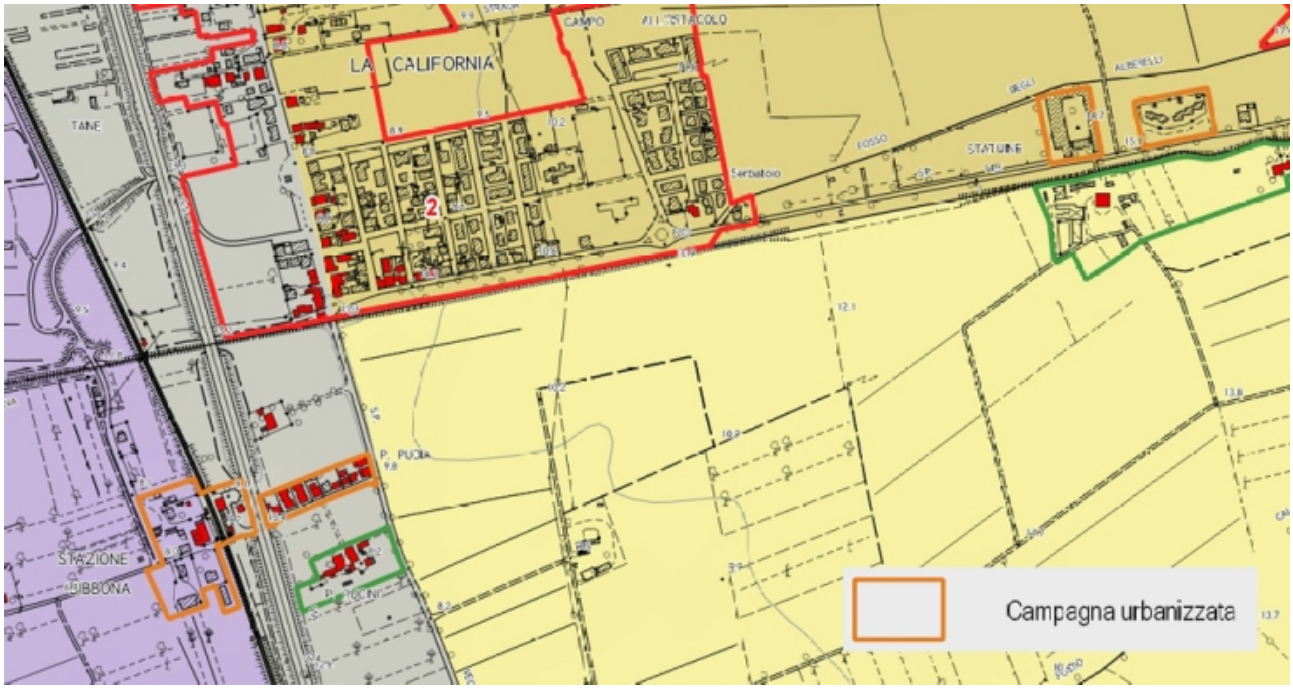
attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Tutto ciò che ricade all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato come *territorio rurale* che, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 64 della LR 65/2014, è costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei e dagli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale.
Partendo dalla definizione sopra citata, all'interno del Territorio Rurale, sono state individuate le "ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato" (art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014), suddivise in:

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




Campagna abitata


LA CALIFORNIA
Campagna urbanizzata

*Estratto della Tav.**QP**03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali*

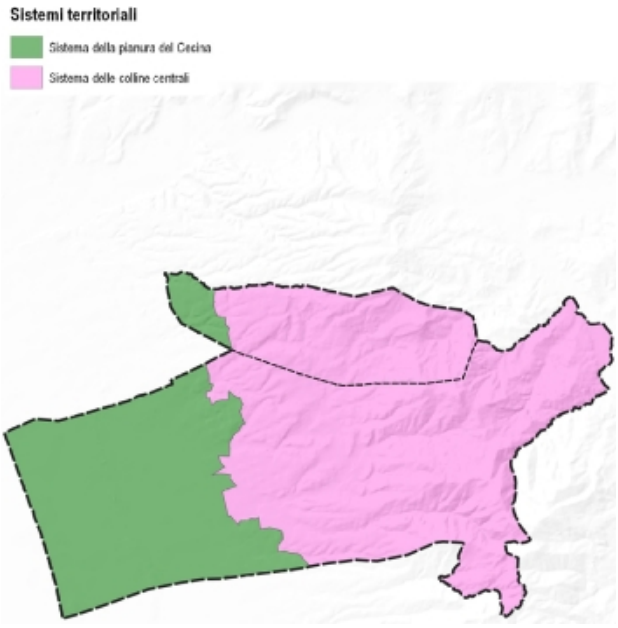
4.3.2 Sistemi e Sottosistemi Territoriali

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

In particolare è stato assunto come riferimento per l'elaborazione del P.S.I., la suddivisione del territorio in Sistemi e Sottosistemi territoriali che articolano il territorio rurale, in riferimento all'art. 64 comma 4 della L.R. 65/2014, i quali costituiscono Statuto del Territorio come individuato alla *Tav.**QP**03- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali.*

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

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



- Sottosistema del fondovalle
- Sottosistema della Magona

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

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

*Estratto della Tav.**QP**03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali*

5. Le Strategie dello Sviluppo Sostenibile

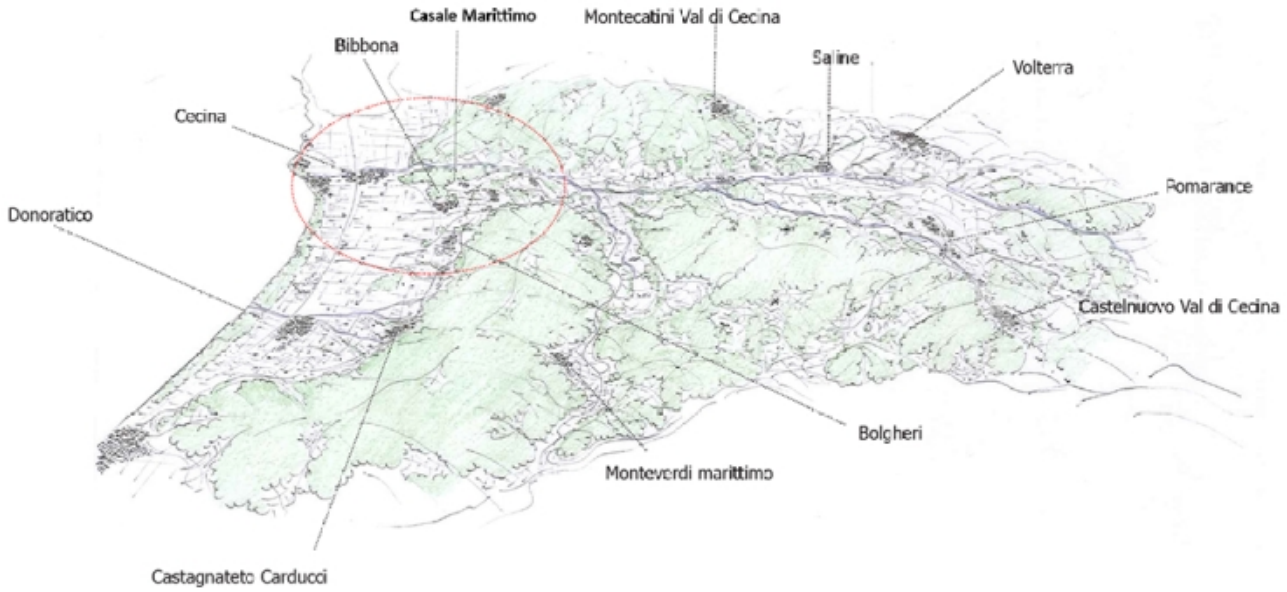
La Strategia dello Sviluppo Sostenibile, in coerenza con la strategia di livello regionale di cui all'articolo 24 del PIT/PPR e nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014, persegue un assetto del territorio (inter)comunale fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio - economiche oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di VAS .
La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile è riferita all'intero territorio intercomunale ed è graficamente rappresentata dai seguenti elaborati di quadro progettuale:

- Tav.**QP**4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.**QP**5- Strategie – La Conferenza di Copianificazione
- Tav.**QP**6- Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile per il territorio intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo comprende:

a) il **sistema insediativo intercomunale**
b) le **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)**
c) le **Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato** oggetto di Copianificazione,
d) i **Criteri per il dimensionamento delle UTOE**,
e) la **Qualità degli insediamenti**,
f) le **Politiche e strategie intercomunali e di area vasta.**

La Strategia dello Sviluppo Sostenibile costituisce l'insieme delle disposizioni di orientamento generale e specifico per la definizione, la traduzione e declinazione delle strategie e degli obiettivi generali (di governo del territorio) espressi dal PSI che dovranno essere percepiti e sviluppati in previsioni e interventi di trasformazione nell'ambito dei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, compatibilmente con il prioritario perseguimento degli Obiettivi di qualità e l'attuazione e applicazione delle corrispondenti Direttive correlate espressi dal PIT/PPR per l'Ambito di paesaggio Scheda d'Ambito *13 "Val di Cecina".*

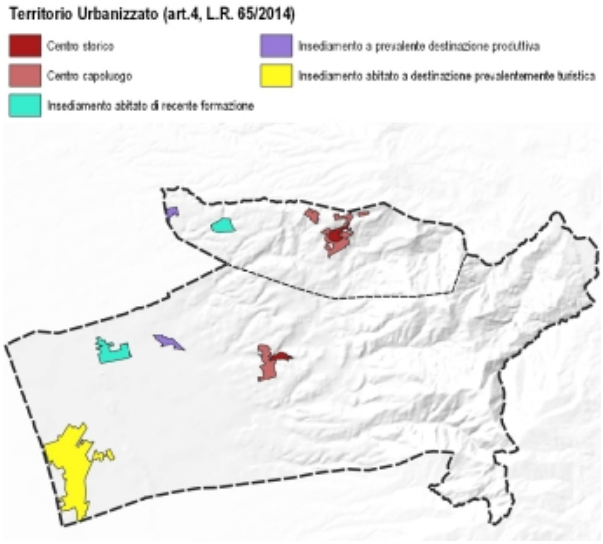


5.1 Le strategie comunali

5.1.1 Il Sistema Insediativo intercomunale

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

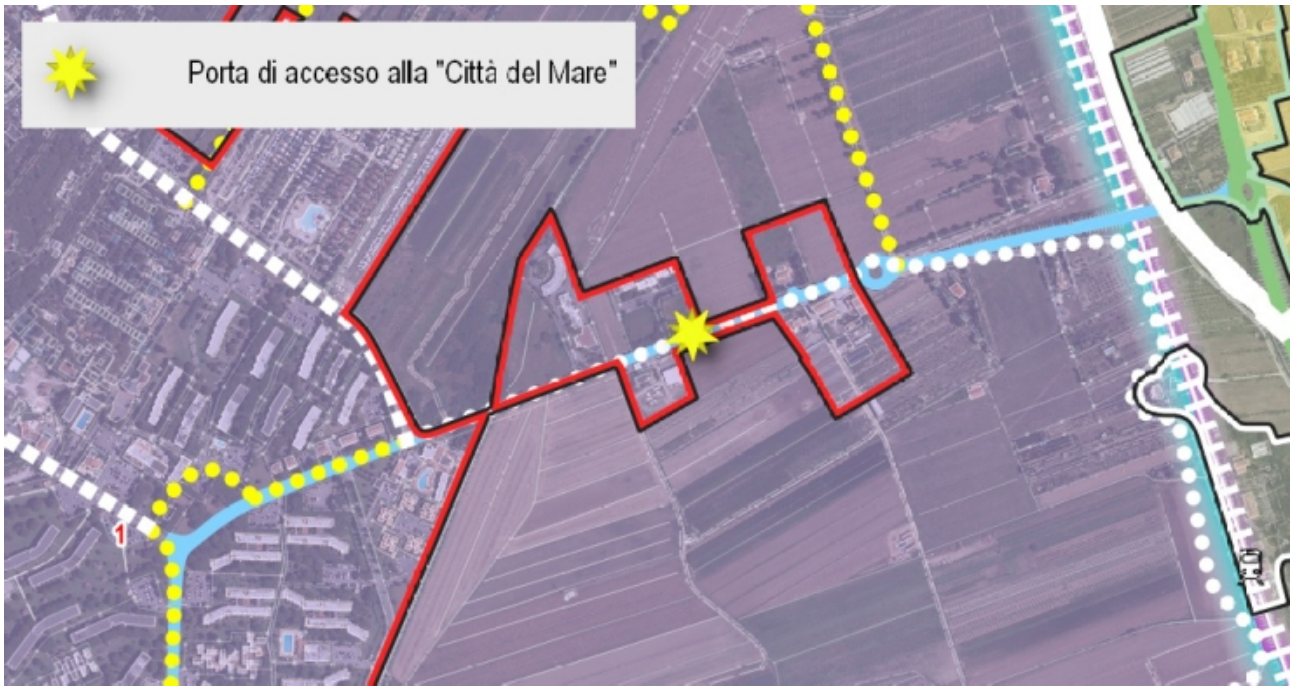
A seguito dell'analisi approfondita redatta nel Quadro Conoscitivo, il PSI ha riconosciuto quale struttura portante del Sistema Insediativo intercomunale la rete di insediamenti costituiti dal Territorio Urbanizzato e dalle ulteriori aree in territorio rurale che non ospitano funzioni agricole, di cui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



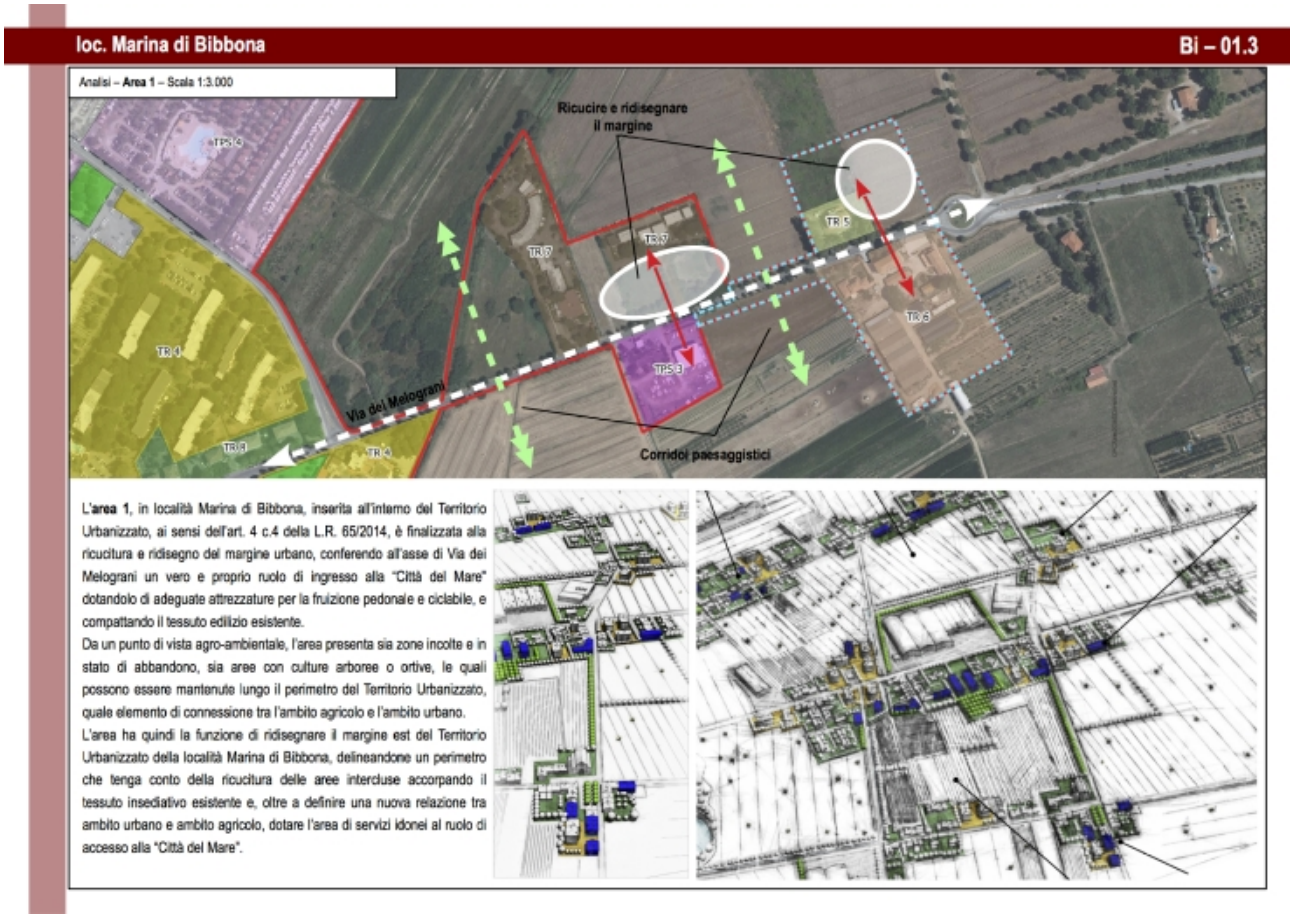
Pertanto nella **costa** sono riconoscibili i seguenti *insediamenti:*

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

Per la località Marina di Bibbona, il P.S.I. prevede la strategia di indirizzo per il PO volta a qualificare la porta di accesso alla "**Città del mare**", definita tra Via dei Melograni Est e Via dei Cipressi, appositamente individuata nella Tav.**QP**04 – *Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari*, che nel Doc.**QP**02 – *Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche*, in modo da dotare l'ingresso al sistema insediativo turistico di una propria dignità con connotazione urbana, coniugando allo stesso tempo la salvaguardia dei varchi territoriali verso la piana costiera con la qualificazione dell'area con dotazioni urbane pubbliche e private.



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



*Estratto del Doc.**QP**02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del T.U. e delle Aree turistiche complesse*

Inoltre il PSI individua quale strategia per il P.O., la formazione di un'area di valorizzazione turistico-ricreativa da situare presso *Piazza dei Ciclamini*, anche in funzione del miglioramento della fruizione dell'arenile, e

coerentemente con la previsione **A.06** assoggetta a Conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014), svoltasi con parere favorevole il 22.11.2019.

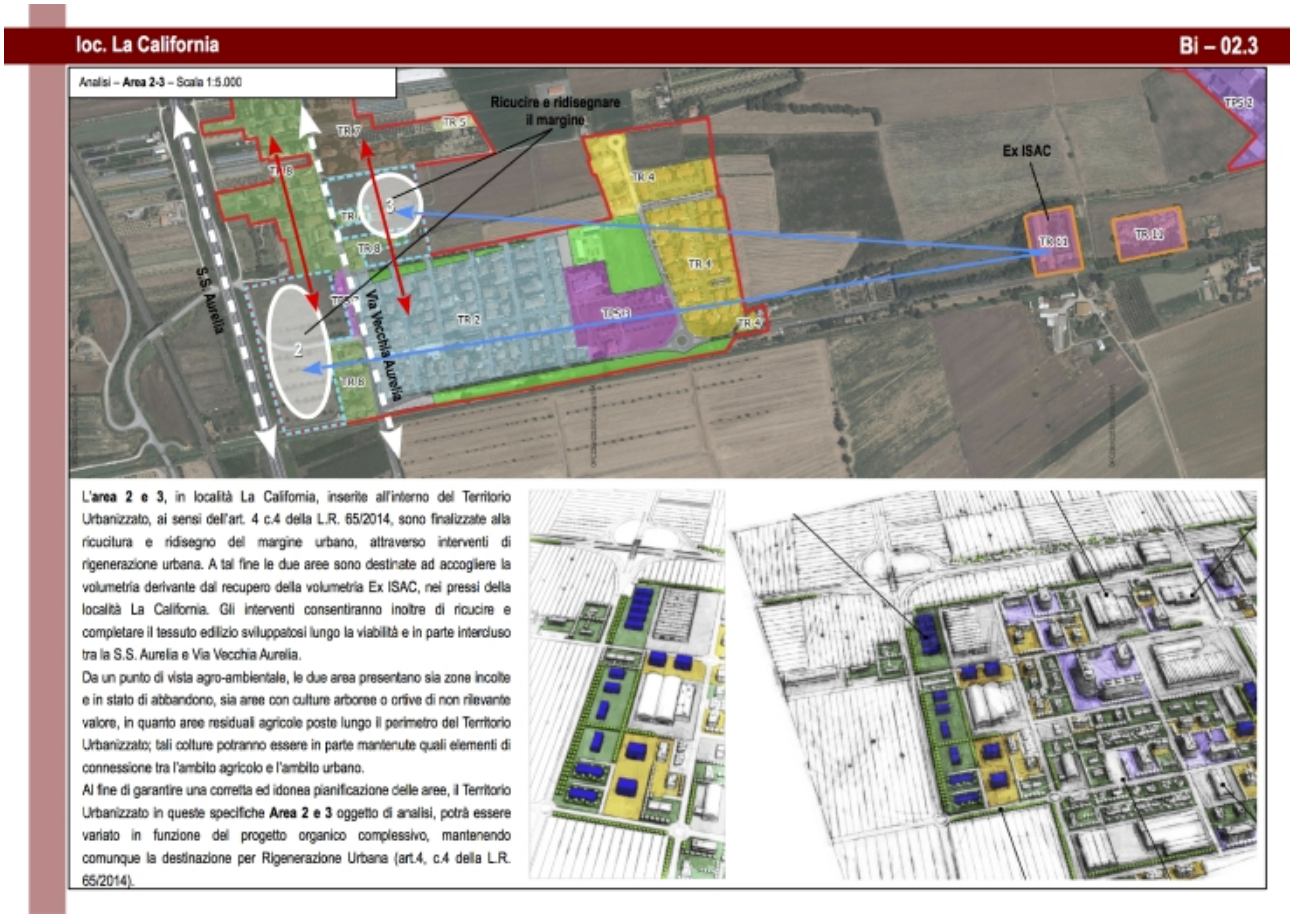
*Estratto della Tav.**QP**05 – Strategie – La conferenza di copianificazione*

Invece gli *insediamenti* **della piana** sono distinti in:

- nel territorio comunale di Bibbona: l'insediamento abitato di recente formazione de La California, l'insediamento a prevalente destinazione produttiva di Mannaione, le Aree turistiche complesse Campeggio Le Capanne e Villaggio Nonna Stella, oltre alla Campagna abitata e alla Campagna Urbanizzata;
- nel territorio comunale di Casale Marittimo: l'insediamento a prevalente destinazione produttiva Terra dei Ceci, oltre alla Campagna abitata.

Per gli insediamenti della *Piana*, il PSI individua una apposito indirizzo strategico per il P.O. volto alla *riqualificazione e rigenerazione urbana* di volumetrie con caratteristiche di degrado e/o incongrui rispetto al contesto in cui sono inseriti. Nello specifico il PSI individua i fabbricati posti lungo Via della Camminata (ex-ISAC) i quali potranno essere demoliti con recupero delle volumetrie finalizzate sia al consolidamento della campagna abitata, sia verso il sistema abitato de La California in apposite aree individuate nella Tav.**QP**04 – *Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari*, e nel Doc.**QP**02 – *Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche*.

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



*Estratto del Doc.**QP**02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del T.U. e delle Aree turistiche complesse*

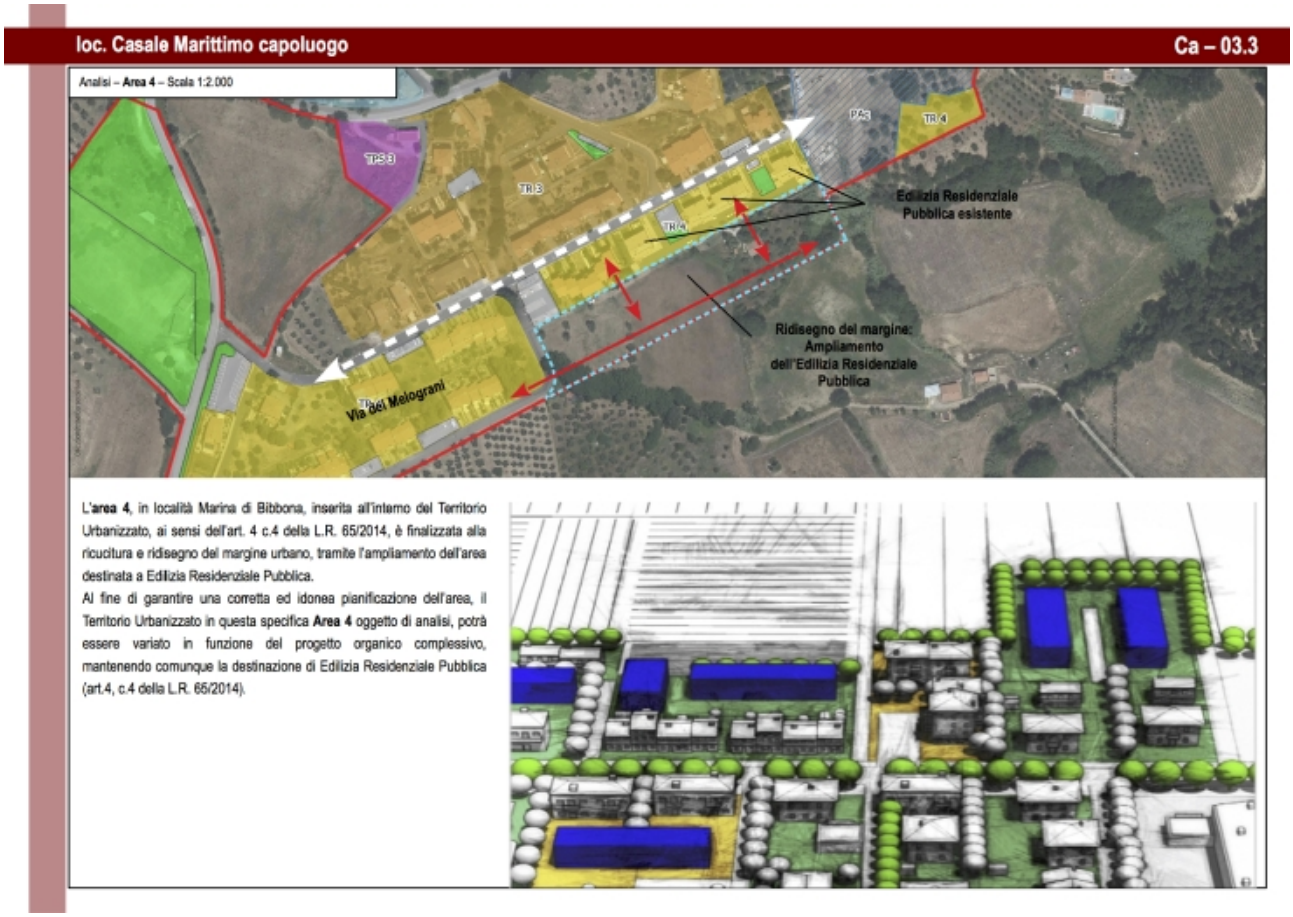
Infine negli *insediamenti* di **collina** sono riconoscibili:

- nel territorio comunale di Bibbona: il Capoluogo comprensivo di insediamento storico e relativi aggregati di Bibbona, oltre alla campagna abitata;

- nel territorio comunale di Casale Marittimo: il Capoluogo comprensivo di insediamento storico e relativi aggregati di Casale Marittimo, l'insediamento abitato di recente formazione de La Casetta, l'Area turistica complessa di Borgo il Poggetto, oltre alla campagna abitata e alla campagna urbanizzata-

Per il Capoluogo di Casale Marittimo, il P.S.I. prevede la strategia di indirizzo per il PO volta ad ampliare il complesso di Edilizia Residenziale Pubblica posto a sud-est del sistema urbano, appositamente individuato nella Tav.**QP**04 – *Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari*, e nel Doc.**QP**02 – *Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche*. Al fine di garantire una corretta ed idonea pianificazione dell'area, il Territorio Urbanizzato in questa specifica area potrà essere variato in funzione del progetto di Edilizia Residenziale Pubblica, mantenendo comunque la destinazione di ERP (art.4, comma 4 della L.R. 65/2014).

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

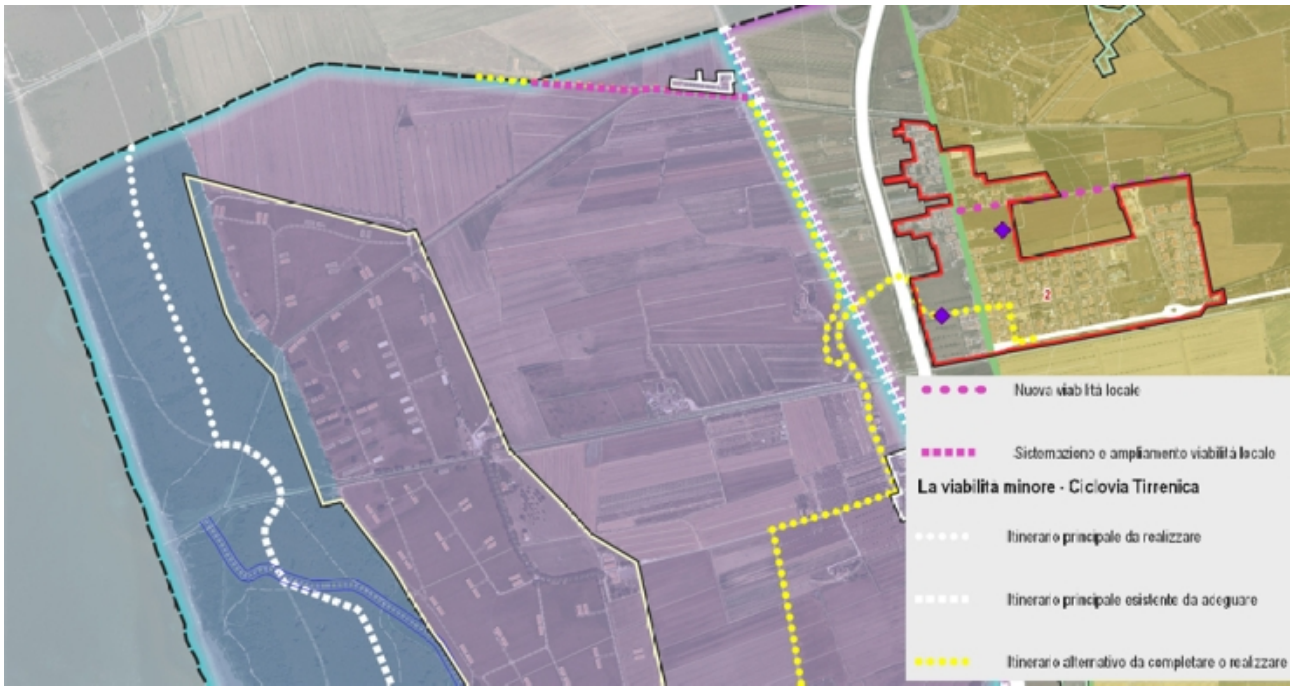


*Estratto del Doc.**QP**02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del TU e delle Aree turistiche complesse*

5.1.2 Le strategie per le infrastrutture

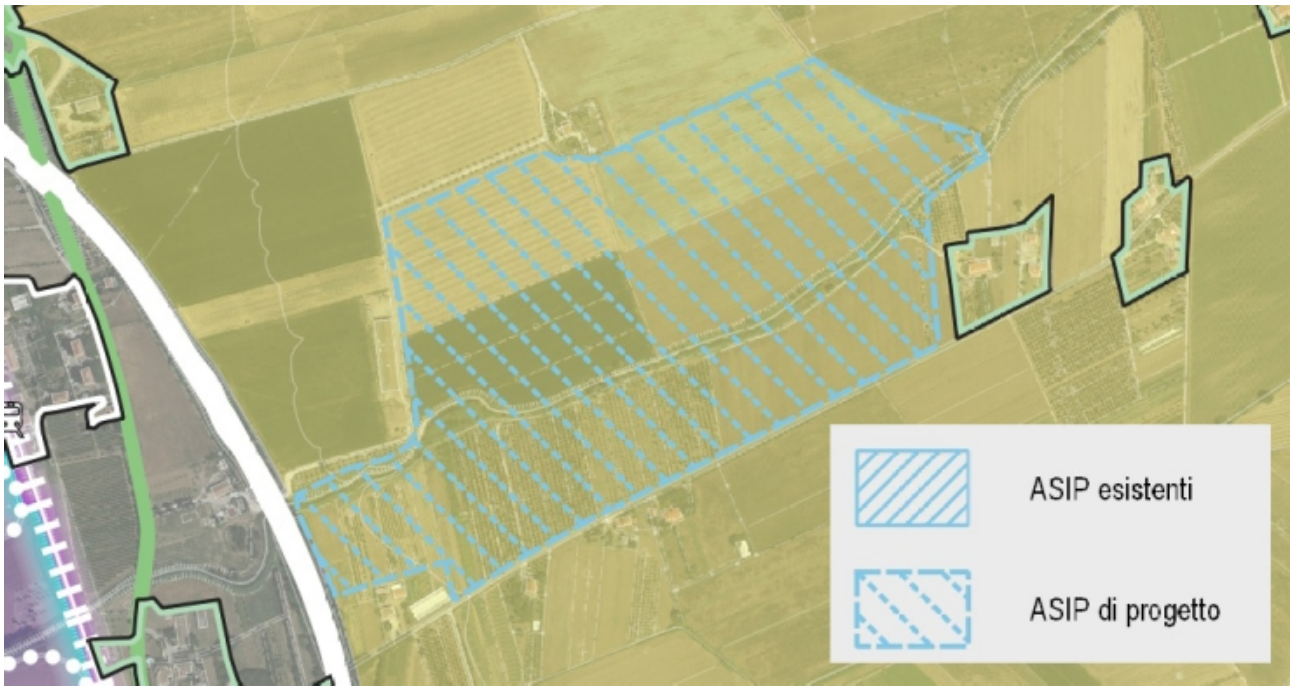
Il P.S.I individua specifiche strategie volte alla qualificazione del sistema infrastrutturale locale e sovralocale, rivolgendosi in modo specifico sia all'ambito della mobilità (carrabile e minore), sia alla prevenzione del rischio idraulico.

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



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

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

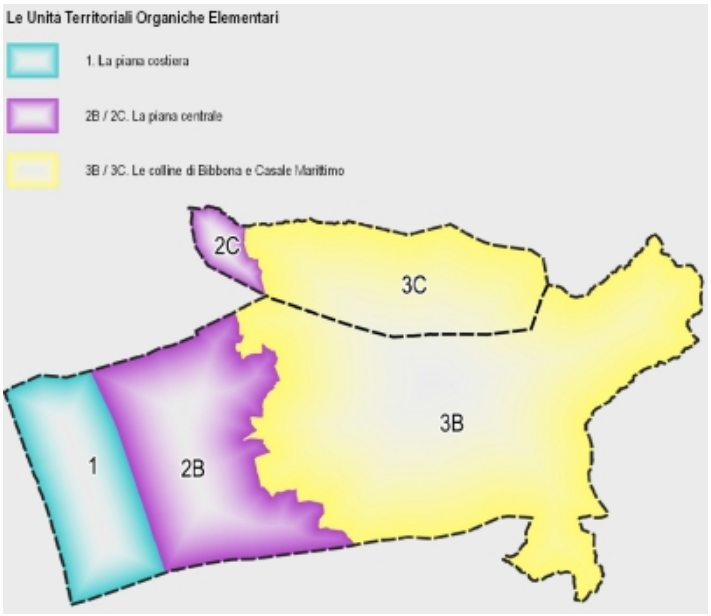


*Estratto della Tav.**QP**04 – Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari*

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

5.1.3 Le Unità Territoriali Organiche Elementari

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



- **UTOE 1 – La piana costiera**, costituita dalla pianura alluvionale costiera che comprende la parte dell'arenile, della duna e della pineta, nonché la pianura che si estende fino alla linea ferroviaria tirrenica, caratterizzata da un paesaggio piatto a colture estensive e poco segnato da edifici nella parte agricola. Storicamente era interessata da ampie aree alluvionali delle quali poche tracce residuano verso il margine di contatto con la pineta litoranea.
- **UTOE 2 – La piana centrale**, costituita dal territorio prevalentemente a carattere agricolo produttivo, che si estende fino alla prima collina di Bibbona e di Casale Marittimo. L'UTOE è suddivisa in **2B**, per

la parte interessante il territorio comunale di Bibbona, e **2C**, per la parte interessante il territorio comunale di Casale Marittimo;

- **UTOE 3 – Le Colline di Bibbona e Casale Marittimo**, comprende l'ambito pedecollinare e collinare a prevalenza di colture arborate terrazzate e vitivinicole caratterizzanti i paesaggi dei centri storici di Bibbona e Casale Marittimo collegati dalla viabilità di interesse sovracomunale S.P.19 -strada della camminata, la quale attraversa longitudinalmente la porzione est del territorio intercomunale. L'UTOE è suddivisa in **3B**, per la parte interessante il territorio comunale di Bibbona, e **3C**, per la parte interessante il territorio comunale di Casale Marittimo.

5.1.4 Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale

In conformità alle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014, il dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato, oltre alle previsioni esterne al Perimetro del territorio urbanizzato concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo oggetto di Conferenza di copianificazione, indicate dal PSI, sarà attuato presumibilmente in ambito temporale ventennale con diversi PO; il dimensionamento è verificato nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse, delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale.
Il criterio con cui è stato elaborato il dimensionamento, espresso in metri quadrati di Superficie Edificabile (SE), è da riferirsi all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R ed in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017 e le categorie funzionali assunte ai sensi dell'art.6 sono le seguenti:

a) residenziale;
b) industriale e artigianale;
c) commerciale al dettaglio;
d) turistico-ricettiva;
e) direzionale e di servizio;
f) commerciale all'ingrosso e depositi

Il P.S.I. stabilisce per ogni UTOE, il dimensionamento massimo ammissibile degli interventi, il dimensionamento degli abitanti insediabili e il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche ai sensi del D.M. 1444/68. Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale **40 mq di SE ad abitante insediabile**. Inoltre, in conformità alle indicazioni del PTC, fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a **18 mq/abitante**.
Per il dimensionamento dei Posti Letto del turistico ricettivo, il Piano Strutturale Intercomunale, ha individuato il valore di **40 mq di SE per posto letto** in struttura turistico ricettiva.
Il P.S.I. inoltre ammette che in fase di redazione del P.O. possa essere trasferito parte delle quote dimensionali tra UTOE appartenenti allo stesso Comune, purché la scelta sia adeguatamente motivata.
Infine si specifica che la quota di dimensionamento ammessa per le Previsioni esterne al perimetro del TU *non subordinate a conferenza di copianificazione* è destinata esclusivamente all'ampliamento delle Aree

turistiche complesse, demandando al Piano Operativo di attuare tale strategia a seguito di approfondimenti specifici in merito ai comparti turistici.

Il nuovo PSI ha fondamentalmente ridotto il vecchio dimensionamento previsto per il ventennio precedente dal Piano Strutturale vigente. Per giungere a questa conclusione, il PSI ha considerato quanto previsto dagli Strumenti Urbanistici comunali vigenti, e quanto di queste previsioni siano ancora da attuare.
Le seguenti tabelle riassumono il dimensionamento complessivo delle previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale in forma associata tra il Comune di Bibbona e il Comune di Casale Marittimo.

U.T.O.E.	**Superficie Territoriale**	**Abitanti** (al 21.01.2020*)
1. La piana costiera	9,73 kmq	295

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Bibbona

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 1 – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	**Previsioni interne al perimetro del TU** **Dimensioni massime sostenibili** (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) **mq. di SE**			**Previsioni esterne al perimetro del TU**			
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) **mq. di SE**			**NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE**
	NE – Nuova edificazione	**R – Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE – Nuova edificazione** Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	**R – Riuso** Art. 64 c.8	**Tot (NE + R)**	**NE – Nuova edificazione** Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	6.000	3.500	**9.500**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	**0**	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	2.000	0	**2.000**	0	0	**0**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	14.000	0	**14.000**	21.900	0	**21.900**	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	2.500	0	**2.500**	1.000	0	**1.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**24.500**	**3.500**	**28.000**	**22.900**	**0**	**22.900**	**0**

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 34 della Disciplina di PSI e rappresentate graficamente alla Tav.**QP**5 – *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*:

- **A.04) Nuova struttura a destinazione ricettiva "Parco acquatico" in loc. Marina di Bibbona**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Turistico Ricettivo
  Nuova Edificazione SE = mq. 1.100

- **A.05) Nuova struttura a destinazione ricettiva "Area Multifunzionale" in loc. Marina di Bibbona**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Turistico Ricettivo
  Nuova Edificazione SE = mq. 12.000, di cui 4.000 mq per RTA-Albergo e 8.000 mq per servizi annessi

- **A.06) Nuova struttura turistico-ricettiva alberghiera in loc. Marina di Bibbona**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Turistico Ricettivo
  Nuova Edificazione SE = mq. 8.800, di cui 8.000 mq per RTA-Albergo e 800 mq per servizi annessi

- **A.12) Nuova area a servizi in località Marina di Bibbona**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Servizi collettivi
  Nuova Edificazione SE = mq. 1.000

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E. 1. La piana costiera	**Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	**Progetto**
1. Marina di Bibbona	275	237
Territorio aperto	20	0
Totale	**295**	**237**
	532	

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

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 1 – D.M. 1444/68

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

U.T.O.E. 1. La piana costiera	**Standard esistenti (mq)**			
	Parcheggio pubblico	**Verde pubblico e impianti sportivi**	**Attrezzature scolastiche**	**Attrezzature collettive**
	53.012	61.390	0	5.277

U.T.O.E. 1. La piana costiera	**Standard fabbisogno (mq)**			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	**Verde pubblico e impianti sportivi** (9,00 mq/ab.)	**Attrezzature scolastiche** (4,50 mq/ab.)	**Attrezzature collettive** (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	738	2.655	1.328	590
Ab. progetto	592	2.133	1.066	474
Totale	**1.330**	**4.788**	**2.394**	**1.064**

U.T.O.E.	Superficie Territoriale	Abitanti (al 21.01.2020*)
2B. La piana centrale	16,17 kmq	1.315

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Bibbona

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 2B – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU – Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU – SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU – NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	5.000	9.000	**14.000**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	3.300	0	**3.300**	24.000	0	**24.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	2.000	0	**2.000**	4.000	0	**4.000**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	**0**	17.000	0	**17.000**	750**
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	900	0	**900**	0	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**11.200**	**9.000**	**20.200**	**45.000**	**0**	**45.000**	**750**

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

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 34 della Disciplina di PSI e rappresentate graficamente alla Tav.**QP**5 – *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*:

- **A.01) Ampliamento della zona produttiva del Mannaione Area di Campolungo**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Produttivo, commerciale al dettaglio
  Nuova Edificazione SE = mq. 12.000 (produttivo)
  Nuova Edificazione SE = mq. 2.000 (commerciale al dettaglio)

- **A.02) Ampliamento della zona produttiva del Mannaione Area del Capannile**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Produttivo, commerciale al dettaglio

Nuova Edificazione SE = mq. 12.000 (produttivo)
Nuova Edificazione SE = mq. 2.000 (commerciale al dettaglio)

- **A.08) Area golf**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo
  Nuova Edificazione SE = mq. 17.000 di cui 12.500 mq. per RTA-Albergo e 5.000 mq. per servizi annessi

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E. 2B. La piana centrale	**Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	**Progetto**
2. La California	1.159	350
3. Mannaione	0	0
Territorio aperto	156	0
Totale	**1.315**	**350**
	1.665	

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

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 2B – D.M. 1444/68

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

U.T.O.E. 2B. La piana centrale	**Standard esistenti (mq)**			
	Parcheggio pubblico	**Verde pubblico e impianti sportivi**	**Attrezzature scolastiche**	**Attrezzature collettive**
	2.783	25.690	3.859	17.037

U.T.O.E. 2B. La piana centrale	**Standard fabbisogno (mq)**			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	**Verde pubblico e impianti sportivi** (9,00 mq/ab.)	**Attrezzature scolastiche** (4,50 mq/ab.)	**Attrezzature collettive** (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	3.288	11.835	5.918	2.600
Ab. progetto	875	3.150	1.575	700
Totale	**4.163**	**14.985**	**7.493**	**3.330**

U.T.O.E. **2C. La piana centrale**	**Superficie Territoriale**	**Abitanti** (al 31.12.2017*)
	1,63 kmq	34

* Dati: Piano Operativo Comune di Casale Marittimo

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 2C – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	0	0	**0**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	300	0	**300**	5.000	0	**5.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	500	0	**500**	0	0	**0**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	**0**	0	0	**0**	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	**200**	0	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**1.000**	**0**	**1.000**	**5.000**	**0**	**5.000**	**0**

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 34 della Disciplina di PSI e rappresentate graficamente alla Tav.**QP**5 – *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*:

- **A.03) Nuova espansione produttiva in loc. Terra dei Ceci**
  (Verbale del 22.11.2019)
  - *Destinazione d'uso prevista*: Produttivo
  - *Nuova Edificazione SE* = mq. 5.000

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E. 2C. La piana centrale	Abitanti del P.S.	
	Esistenti	Progetto
5. Terra dei Ceci	14	0
Territorio aperto	20	0
Totale	**34**	**0**
	34	

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

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 2C – D.M. 1444/68

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

U.T.O.E. 2C. La piana centrale	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	601	0	0	0

U.T.O.E. 2C. La piana centrale	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (9,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	85	306	153	68
Ab. progetto	0	0	0	0
Totale	**85**	**306**	**153**	**68**

U.T.O.E. 3B. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	Superficie Territoriale	Abitanti (al 21.01.2020*)
	39,58 kmq	1.605

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Bibbona

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 3B – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU – Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU – SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU – NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	10.200	0	**10.200**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	400	0	**400**	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	400	0	**400**	0	0	**0**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	**0**	16.000	0	**16.000**	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.000	0	**1.000**	0	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**12.000**	**0**	**12.000**	**16.000**	**0**	**16.000**	**0**

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 34 della Disciplina di PSI e rappresentate graficamente alla Tav.**QP**5 – *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*:

- **A.09) Nuova attrezzatura turistico-ricettiva "Le Bugne"**
  (Verbale del 22.11.2019)
  - *Destinazione d'uso prevista*: Turistico-ricettivo
  - *Nuova Edificazione SE* = mq. 7.500

- **A.10) Nuova attrezzatura turistico-ricettiva "Aione"**
  (Verbale del 22.11.2019)
  - *Destinazione d'uso prevista*: Turistico-ricettivo
  - *Nuova Edificazione SE* = mq. 6.000

- **A.11) Nuovo intervento a destinazione turistico-ricettivo "Fattoria Suvereto"**
  (Verbale del 17.12.2019)
  - *Destinazione d'uso prevista*: Turistico-ricettivo
  - *Nuova Edificazione SE* = mq. 2.500 di cui 2.000 mq. per RTA-Albergo e 500 mq. per servizi annessi

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E. 3B. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	**Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	**Progetto**
4. Bibbona	1.308	255
Territorio aperto	297	0
Totale	**1.605**	**255**
	1.860	

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

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 3B – D.M. 1444/68

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

U.T.O.E. 3B. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	**Standard esistenti (mq)**			
	Parcheggio pubblico	**Verde pubblico e impianti sportivi**	**Attrezzature scolastiche**	**Attrezzature collettive**
	11.424	31.545	3.294	14.109

U.T.O.E. 3B. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	**Standard fabbisogno (mq)**			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	**Verde pubblico e impianti sportivi** (9,00 mq/ab.)	**Attrezzature scolastiche** (4,50 mq/ab.)	**Attrezzature collettive** (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	4.013	14.445	7.223	3.210

Ab. progetto	637	2.295	1.147	510
Totale	**4.650**	**16.740**	**8.370**	**3.720**

U.T.O.E. **3C. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo**	**Superficie Territoriale**	**Abitanti** (al 31.12.2017*)
	12,69 kmq	1.056

* Dati: Piano Operativo Comune di Casale Marittimo

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 3C – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	6.000 ***	0	**6.000**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	400	0	**400**	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	600	0	**600**	0	0	**0**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	600	1.400	**2.000**	0	0	**0**	500 **
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	**200**	0	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**7.800**	**1.400**	**9.200**	**0**	**0**	**0**	**500**

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

*** La quota parte di 3.000 mq di SE per Nuova Edificazione (NE) è da destinarsi a Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E. 3C. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	**Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	**Progetto**
6. La Casetta	44	13

7. Casale Marittimo capoluogo	728	137
Territorio aperto	284	0
Totale	**1.056**	**150**
	1.206	

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

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 3C – D.M. 1444/68

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

U.T.O.E. 3C. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	**Standard esistenti (mq)**			
	Parcheggio pubblico	**Verde pubblico e impianti sportivi**	**Attrezzature scolastiche**	**Attrezzature collettive**
	11.043	46.845	1.836	9.150

U.T.O.E. 3C. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	**Standard fabbisogno (mq)**			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	**Verde pubblico e impianti sportivi** (9,00 mq/ab.)	**Attrezzature scolastiche** (4,50 mq/ab.)	**Attrezzature collettive** (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	2.640	9.504	4.752	2.112
Ab. progetto	375	1.350	675	300
Totale	**3.015**	**10.854**	**5.427**	**2.412**

Di seguito si riporta il dimensionamento complessivo per Territorio comunale facente parte del PSI

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

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Bibbona

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	**Previsioni interne al perimetro del TU** **Dimensioni massime sostenibili** (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) **mq. di SE**			**Previsioni esterne al perimetro del TU**			
				SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) **mq. di SE**			**NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE**
	NE – Nuova edificazione	**R – Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE – Nuova edificazione** Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	**R – Riuso** Art. 64 c.8	**Tot (NE + R)**	**NE – Nuova edificazione** Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	21.200	12.500	**33.700**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	3.700	0	**3.700**	24.000	0	**24.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	4.400	0	**4.400**	4.000	0	**4.000**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	14.000	0	**14.000**	54.900	0	**54.900**	750**
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	4.400	0	**4.400**	1.000	0	**1.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**47.700**	**12.500**	**60.200**	**83.900**	**0**	**83.900**	**750**

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

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

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

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

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

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

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

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

Totale Territorio comunale Casale Marittimo	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.12.2017*)
	14,32 kmq	1.090

* Dati: Piano Operativo Comune di Casale Marittimo

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU – Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU – SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU – NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	6.000 ***	0	**6.000**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	700	0	**700**	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.100	0	**1.100**	0	0	**0**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	600	1.400	**2.000**	0	0	**0**	500**
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	400	0	**400**	0	0	**0**	0

f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi		0	0	**0**		0	0	**0**	0
TOTALI		**8.800**	**1.400**	**10.200**		**0**	**0**	**0**	**0**

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

*** La quota parte di 3.000 mq di SE per Nuova Edificazione (NE) è da destinarsi a Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Casale Marittimo

Territorio comunale Casale Marittimo	**Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	**Progetto**
Territorio Urbanizzato	786	150
Territorio aperto	304	0
Totale	**1.090**	**150**
	1.240	

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

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

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

Territorio comunale Casale Marittimo	**Standard esistenti (mq)**			
	Parcheggio pubblico	**Verde pubblico e impianti sportivi**	**Attrezzature scolastiche**	**Attrezzature collettive**
	11.644	46.845	1.836	9.150

Territorio comunale Casale Marittimo	**Standard fabbisogno (mq)**			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	**Verde pubblico e impianti sportivi** (9,00 mq/ab.)	**Attrezzature scolastiche** (4,50 mq/ab.)	**Attrezzature collettive** (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	2.725	9.810	4.905	2.180
Ab. progetto	375	1.350	675	300
Totale	**3.100**	**11.160**	**5.580**	**2.480**

5.2 La localizzazione delle trasformazioni all'esterno del Territorio Urbanizzato e la Coferenza di Copianificazione

In fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale, è stata richiesta l'attivazione della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art 25 della L.R. 65/2014, in merito ad alcune strategie che il PSI ha perseguito al di fuori del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. La conferenza si è

espressa positivamente sulle questioni presentate, salvo alcune eccezioni, con verbale del 22.11.2019 e del 17.12.2019.

Il PSI ha quindi individuato le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nella seduta del 22.11.2019 e del 17.12.2019 ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014, graficamente rappresentate nella Tav.**QP**05 - *Strategie – La Conferenza di Copianificazione.* Per alcune di queste previsioni la Conferenza ha individuato specifiche prescrizioni da perseguire in fase di redazione del Piano Operativo, riportate nella Disciplina di Piano. Si specifica che in merito alla previsione **A.14**, la stessa è stata suddivisa in A.14.1 e A.14.2, riguardanti lo stesso intervento di nuova attrezzatura scolastica. La duplice proposta localizzativa deriva dal fatto che il Piano Regionale Cave adottato con Del. CR. n.61/2019, individua nell'area A.14.1 una zona MOS (Materiale Ornamentale Storico) per la quale il Comune di Casale Marittimo ha espresso la richiesta con specifica osservazione al piano regionale, di spostare l'area in una zona più a est, ove sono comunque presenti i materiali individuati dal PRC. Nel caso in cui l'osservazione venga accolta, il PSI individuerà l'area 14.1 quale zona per il nuovo plesso scolastico; in caso contrario verrà perseguita la strategia dell'area 14.2. Al capitolo 6.4 del presente documento è stata approfondita la conformità del P.S.I. con il PRC adottato.

Estratto della Tav.**QP**05 - *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*

Comune di Bibbona

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

Superficie territoriale: 17.400 mq.

Nuova edificazione: SE = 12.000 mq (produttivo)

Nuova edificazione: SE = 2.000 mq (commerciale al dettaglio)
destinazione d'uso: Produttivo, commerciale al dettaglio

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

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

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

A.06) *Nuova struttura turistico-ricettiva alberghiera in loc. Marina di Bibbona*
Superficie territoriale: 21.320 mq.
Nuova edificazione: SE = 8.800 mq, di cui 8.000 mq. per RTA-Albergo e 800 mq. per servizi annessi
destinazione d'uso: Turistico ricettivo

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

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

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

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

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)

A.16) *Area a verde pubblico attrezzato in località Marina di Bibbona*
Superficie territoriale: 5.765 mq.
destinazione d'uso: verde pubblico attrezzato

A.17) *Nuova area a parcheggio pubblico in località Marina di Bibbona*
Superficie territoriale: 16.290 mq.
destinazione d'uso: parcheggio pubblico

A.18) *Nuova area a parcheggio pubblico a Bibbona (centro storico)*
Superficie territoriale: 11.456 mq.
destinazione d'uso: parcheggio pubblico

A.20) *Parcheggio associato ad attività turistiche esistenti in località Marina di Bibbona*
Superficie territoriale: 43.783 mq.
destinazione d'uso: parcheggio privato

A.21) *Parcheggio riservato al Corpo Forestale*
Superficie territoriale: 48.373 mq.
destinazione d'uso: parcheggio privato

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

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*

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

B.7) *Nuova tratto di viabilità ciclabile Marina di Bibbona - La California*

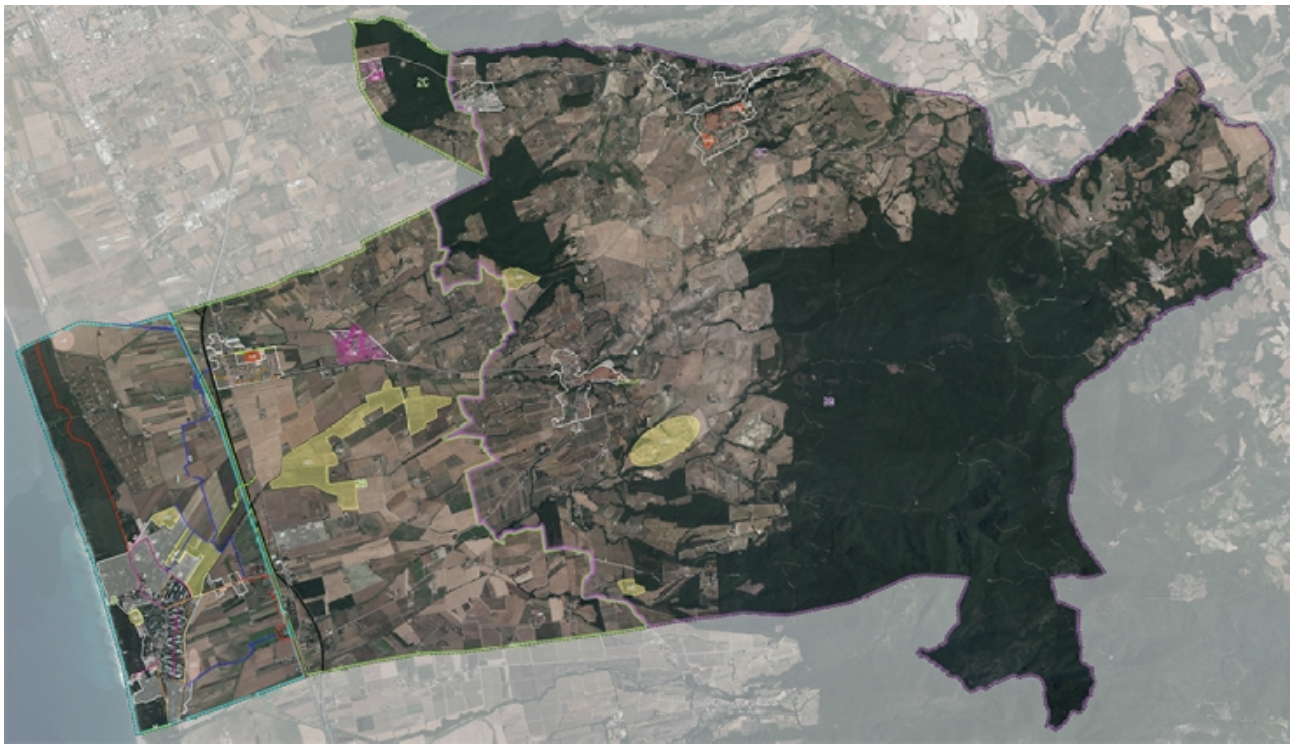
Comune di Casale Marittimo

A.03) *Nuova espansione produttiva in loc. Terra dei Ceci*
Superficie territoriale: 10.445 mq.
Nuova edificazione: SE = 5.000 mq
destinazione d'uso: Produttivo

A.14.1) *Nuova plesso scolastico*
Superficie territoriale: 9.276 mq.
Nuova edificazione: SE = 1.000 mq
destinazione d'uso: Plesso scolastico

A.14.2) *Nuova plesso scolastico (proposta alternativa)*
Superficie territoriale: 16.400 mq.
Nuova edificazione: SE = 1.000 mq
destinazione d'uso: Plesso scolastico

A.19) *Nuova area a parcheggio pubblico nel centro storico in loc. Campo del Tamburello*
Superficie territoriale: 14.224 mq.
destinazione d'uso: Parcheggio pubblico



Estratto della Tav.**QP**05 - *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*

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

5.3 Le politiche e strategie di area vasta

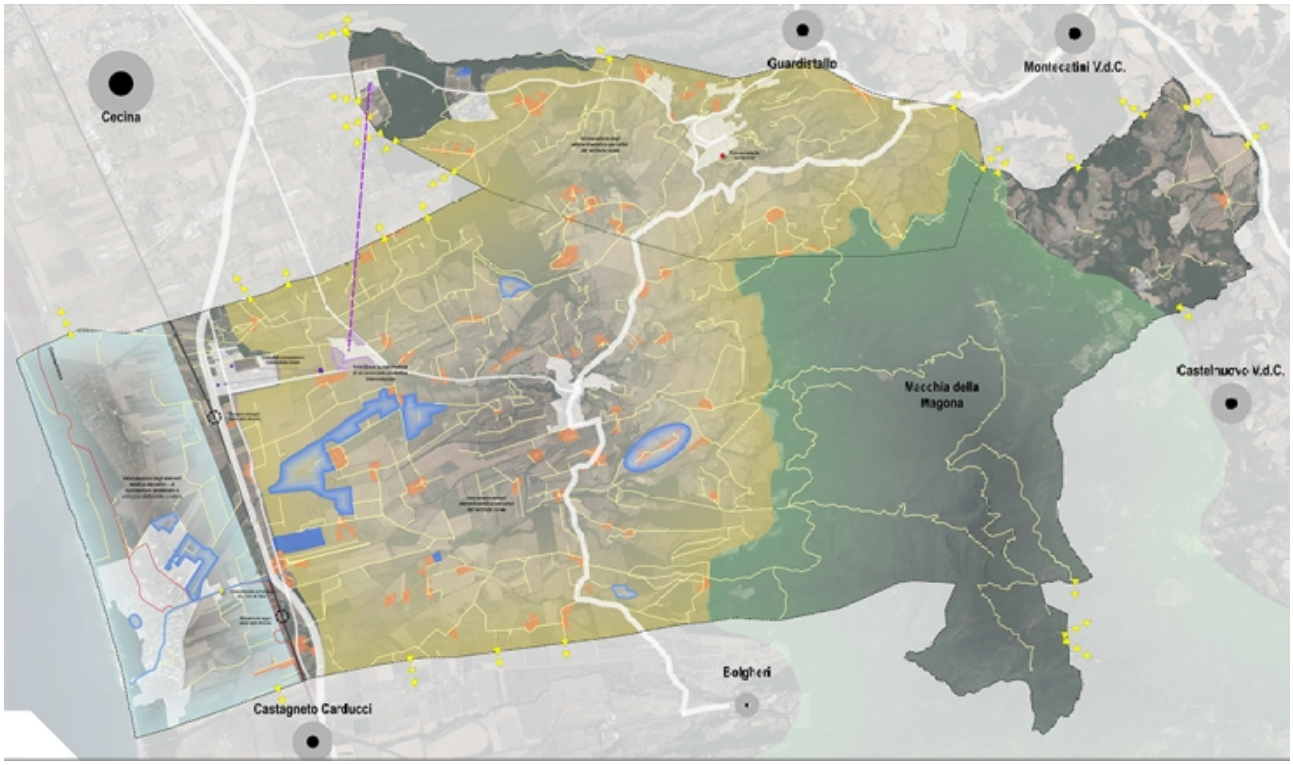
La visione strategica a livello sovra comunale, rappresenta l'elemento fondante del Piano Strutturale Intercomunale ed è la diretta conseguenza delle analisi e approfondimenti elaborati sia con la parte di Quadro Conoscitivo, che con la parte Statutaria. Per questo motivo le scelte e le previsioni di carattere intercomunale hanno necessitato di una specifica disciplina, riassunta e schematizzata nella *Tav.**QP**6 – Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali.*

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

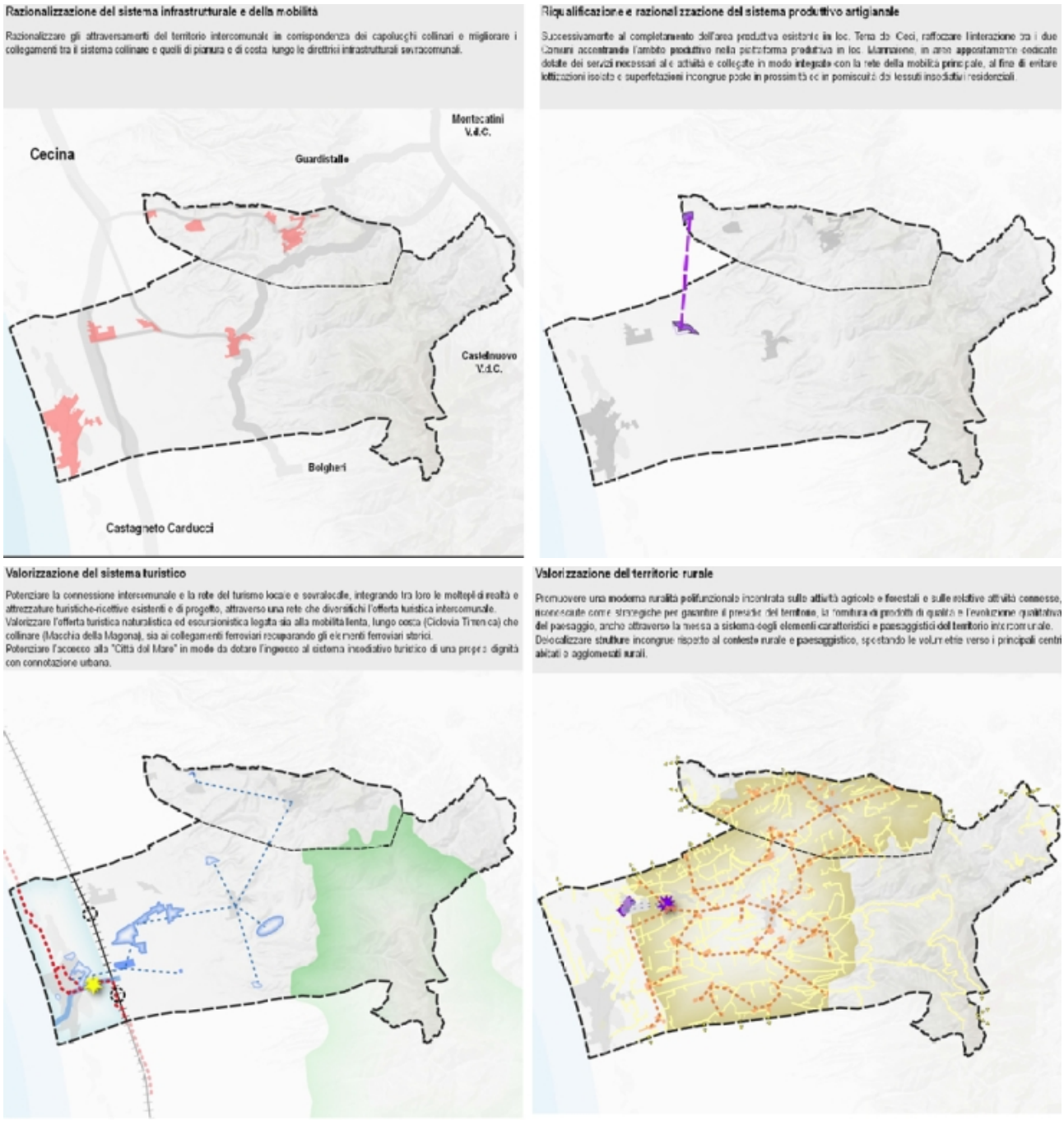
finalizzate a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con il presente strumento.
In coerenza con l'art. 94 co. 2 della L.R. 65/2014, il PSI ha definito le seguenti strategie intercomunali:

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

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



Estratto della Tav.**QP**06 - *Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali*



Estratto della Tav.**QP**06 - *Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali*

Per l'ambito produttivo, il PSI persegue una specifica strategia generale di carattere intercomunale volta ad accentrare le aziende in aree appositamente dedicate dalla pianificazione, dotate dei servizi necessari e collegate in modo integrato con la rete della mobilità principale, evitando le lottizzazioni isolate e le superfetazioni incongrue poste in prossimità ed in promiscuità dei tessuti insediativi residenziali. In particolar modo il PSI persegue l'obiettivo di completare l'area produttiva in loc. Terra dei Ceci (previsione **A.03** oggetto di Conferenza di Copianificazione) e in seguito di prevedere nuovo espansioni produttive per i due territori comunali, unicamente nell'area di Mannaione ove è già presente una piattaforma produttiva.

6. La conformità tra il Piano Strutturale Intercomunale e i Piani Sovraordinati

Il Piano Strutturale Intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo è stato redatto in conformità ai seguenti piani sovraordinati:

- Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT) approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015;
- Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno (PTC) approvato con D.C.P. n. 52 del 25.03.2009;
- Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Pisa (PTC) approvato con D.C.P. n. 100 del 27.07.2009 e con successiva variante approvata con D.C.P. n. 7 del 13.01.2014;
- Piano Regionale Cave adottato con Del. C.R. n.61 del 31.07.2019.

6.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale e il Piano Paesistico

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

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

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

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

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare i comuni di Bibbona e Casale Marittimo ricadono nell'AMBITO 13 – Val di Cecina insieme ai comuni di Castagneto Carducci (LI), Castellina

Marittima (PI), Castelnuovo di Val di Cecina (PI), Cecina (LI), Guardistallo (PI), Montecatini Val di Cecina (PI), Montescudaio (PI), Monteverdi Marittimo (PI), Pomarance (PI), Radicondoli (SI), Riparbella (PI), Volterra (PI).

La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

- *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
- *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

L'ambito 13 – Val di Cecina si compone di una documentazione suddivisa in sei sezioni:

1. PROFILO D'AMBITO

2. DESCRIZIONE INTERPRETATIVA, articolata in:
   2.1. Strutturazione geologica e geomorfologica
   2.2. Processi storici di territorializzazione
   2.3. Caratteri del paesaggio
   2.4. Iconografia del paesaggio

3. INVARIANTI STRUTTURALI, articolate in:
   3.1. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
   3.2. I caratteri ecosistemici del paesaggio
   3.3. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
   3.4. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

4. INTERPRETAZIONE DI SINTESI:
   4.1. Patrimonio territoriale e paesaggistico
   4.2. Criticità

5. INDIRIZZI PER LE POLITICHE

6. DISCIPLINA D'USO:
   6.1. Obiettivi di qualità e direttive
   6.2. Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)
   6.3. Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice

6.2 La conformità tra il PSI e il PIT-PPR

Con un Piano Paesistico così dettagliato, redatto recentemente e strutturato in maniera approfondita in merito a tematiche riguardanti gli aspetti ambientali, paesaggistici e antropici, risulta necessario strutturare il nuovo Piano Strutturale (Intercomunale e non), redatto ai sensi della "nuova" L.R. 65/2014, in conformità con lo strumento regionale. Il lavoro svolto nella costruzione del P.S.I. di Bibbona e Casale Marittimo, si è posto come obiettivo cardine la conformità e coerenza con i nuovi strumenti pianificatori e legislativi sovracomunali, in specie la L.R. 65/2014 e il PIT-PPR.
Partendo da questa premessa, il P.S.I. ha recepito gli indirizzi del PIT-PPR, analizzandoli e declinandoli in base ai territori comunali, fin dalla costruzione del Quadro Conoscitivo, e recependo le Invarianti Strutturali quali elemento statutario del territorio comunale, come descritto al capitolo 4.2 del presente documento.

Dal punto di vista normativo, il P.S.I. ha disciplinato ogni Invariante Strutturale secondo gli indirizzi e gli obiettivi forniti dal PIT-PPR, declinandoli secondo le caratteristiche dei territori comunali in oggetto. La Disciplina di Piano del P.S.I. ha quindi individuato *Obiettivi* e *Azioni* per ogni singola Invariante Strutturale, approfondendo quelli riportati negli *Abachi delle Invarianti Strutturali* del PIT-PPR, da perseguire nella redazione dei prossimi Piani Operativi.
Inoltre la Disciplina di Piano è stata suddivisa secondo la struttura del PIT-PPR, individuando una prima parte Statutaria e una seconda parte Strategica. Riguardo alla *Strategia dello sviluppo sostenibile*, il P.S.I. oltre ad individuare le Strategie specifiche per ogni territorio comunale, individua anche le Strategie a livello intercomunale, in conformità a quanto indicato dal PIT-PPR riguardo alla pianificazione di area vasta, in particolar modo:

- razionalizzando il sistema infrastrutturale e della mobilità a livello intercomunale;
- riqualificando e razionalizzando il sistema produttivo artigianale secondo sistemi perequativi intercomunali, volti anche alla rigenerazione urbana dei sistemi insediativi;
- valorizzando il sistema turistico individuando nuove funzioni di interesse territoriale, nonché incentivando alla valorizzazione della rete minore e sentieristica intercomunale;

- valorizzando il territorio rurale indirizzando la pianificazione verso una medesima disciplina comune ai due territori, i quali condividono la maggior parte delle peculiarità ambientali e antropiche.

Per quanto concerne la Disciplina dei Beni paesaggistici, il P.S.I. ha recepito nella *tav.QC03 – Carta dei vincoli sovraordinati*, i vincoli derivanti dal PIT-PPR adeguandoli e aggiornandoli in base allo stato di fatto dei luoghi. In particolare, il PSI propone lo stralcio di alcune aree individuate ai sensi dell'art.142, c.1, lett. g), D.Lgs. 42/2004 poichè ritenute non classificabili come aree boscate e quindi proponendo lo stralcio del vincolo su tale aree. L'analisi delle proposte di stralcio è stata riportata nel *Doc.**QC**02- Ricognizione dei beni paesaggistici*.

6.3 La coerenza tra il PSI e i PTC

Considerata l'ormai datazione degli strumenti urbanistico provinciali in rapporto allo strumento regionale precedentemente descritto, il P.S.I. si è posto l'obiettivo di recepire quegli elementi statutari dei due PTC che allo stesso tempo non fossero in contrasto con la disciplina di PIT-PPR.
In particolare è stato assunto come riferimento per l'elaborazione del PSI l'inquadramento territoriale dei Comuni oggetto di PSI, individuati dal PTC nei Sistemi Territoriali, utilizzando un'ottica e una visuale che trascenda i limiti amministrativi, e concentrandosi su quelle che sono le reali caratteristiche del territorio intercomunale.

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

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

In conformità con i PTCP, il P.S.I. ha quindi assunto come Statuto del Territorio il Sistema Territoriale e i Sottosistemi territoriali individuati dalla *Tav.**QP**03- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi territoriali*. Il P.S.I., in riferimento all'art.64 comma 4 della L.R. 65/2014, ha quindi articolato il territorio rurale secondo i Sottosistemi territoriali: per ognuno di questi, il P.S.I. ha individuato specifici Indirizzi, in conformità alle discipline dei due PTC, che il P.O. dovrà perseguire nella disciplina delle trasformazioni ammissibili nel territorio rurale.

6.4 La conformità tra il P.S.I. e il Piano Regionale Cave (PRC)

La regione Toscana ha adottato con Delibera di Consiglio Regionale n. 61 del 31 luglio 2019, il Piano Regionale Cave. Il Piano Regionale Cave (PRC) è lo strumento di pianificazione territoriale con il quale la Regione persegue le finalità di tutela, valorizzazione, utilizzo dei materiali di cava in una prospettiva di sviluppo sostenibile, con riferimento al ciclo di vita dei prodotti al fine di privilegiare riciclo dei materiali e contribuire per questa via al consolidamento dell'economia circolare toscana.
Il PRC persegue, i seguenti obiettivi generali:

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

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

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

Il Piano regionale Cave è composto dai seguenti elaborati:

a) Quadro Conoscitivo
b) Quadro progettuale
c) Valutazione Ambientale Strategica
d) Relazione di Conformità al PIT
e) Relazione del Responsabile del procedimento (articolo 18 l.r. 65/2014)
f) Rapporto del Garante per l'informazione e la partecipazione (articolo 38 l.r. 65/2014)

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

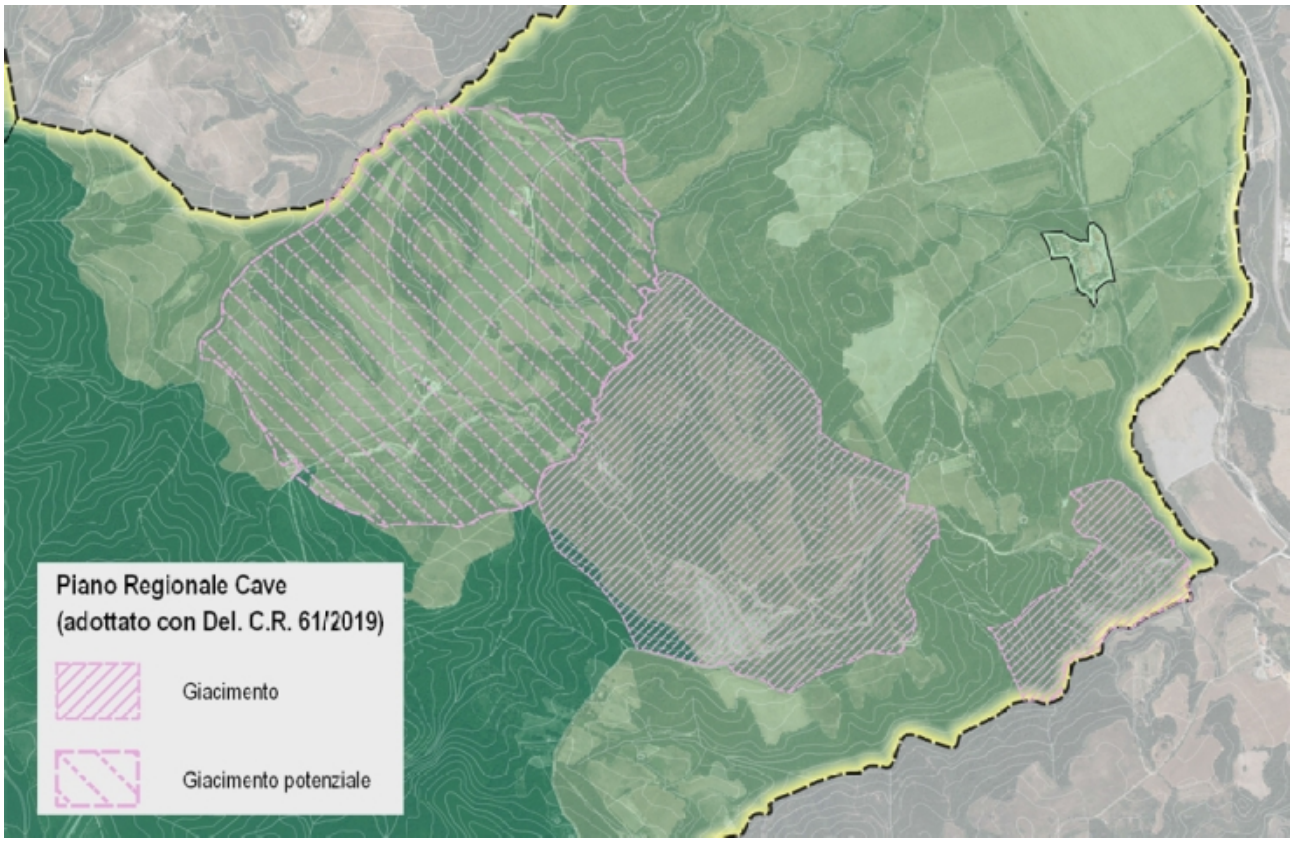
- territoriale
- paesaggistico
- geologico
- ambientale
- economico

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

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

- n. 2 *giacimenti* e n.1 *giacimenti potenziali* nel territorio comunale di Bibbona.

Il P.S.I., in coerenza con lo strumento sovraordinato, ha recepito tali previsioni strategica, riportando graficamente i perimetri dei *giacimenti* e del *giacimento potenziale* nella Tav.**QP**04 – *Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari.*



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

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

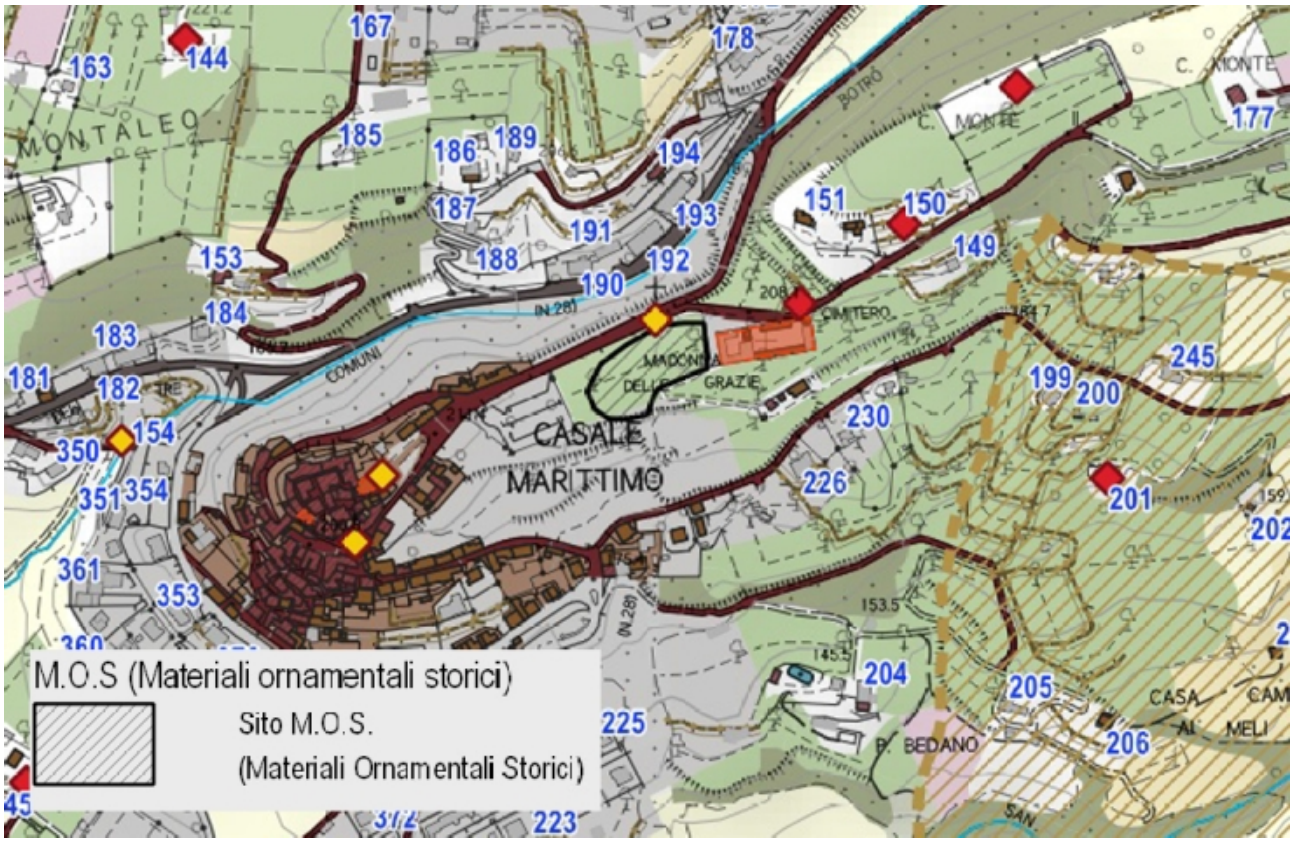
- recepire nel quadro conoscitivo la ricognizione dei *siti inattivi* di cui all'elaborato QC10 –SITI ESTRATTIVI DISMESSI ed i contenuti di cui all'articolo 32 relativamente ai siti per il reperimento dei *Materiali Ornamentali Storici;*
- approfondisce ai fini del riconoscimento come siti per il reperimento di materiali ornamentali storici i siti di cui al comma 3 lettera d), individuati nelle tavole D ed E dell'elaborato PR13 –PROGETTO DI INDAGINE DEI MATERIALI ORNAMENTALI STORICI DELLA TOSCANA, al fine di verificare la precisa localizzazione sul territorio e le eventuali esigenze di tutela del sito stesso.

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

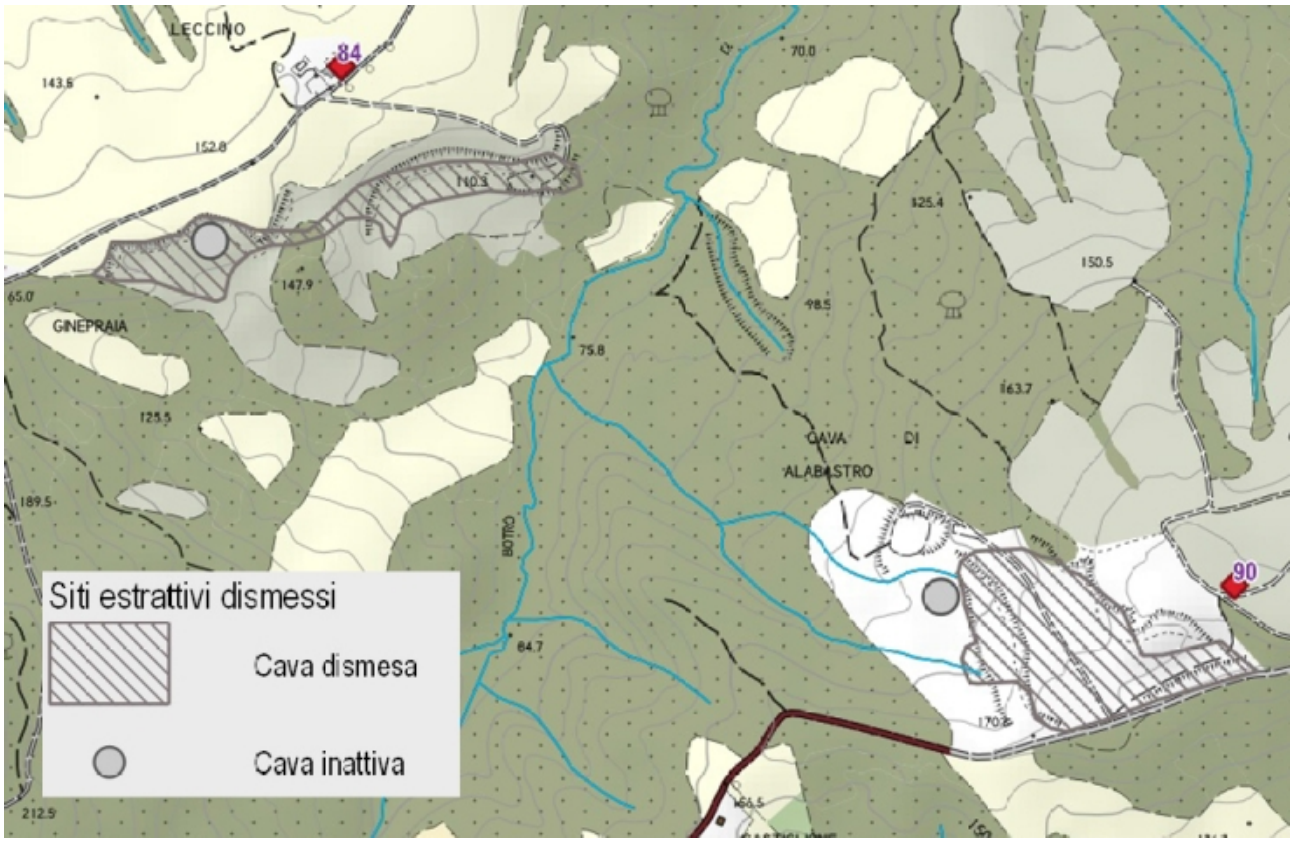
Nel territorio intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo sono presenti le seguenti aree individuate nella tavola di Quadro Conoscitivo Tav.**QC**11 *Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici*:

- nel territorio comunale di Bibbona, alcune Cave dismesse o inattive;
- nel territorio comunale di Casale Marittima, un'area MOS.

In merito all'area MOS si specifica che il Comune di Casale Marittimo ha richiesto tramite apposita osservazione al piano regionale adottato, la cancellazione dell'area spostandola in una zona posta poco più a est, la quale presenta la stessa conformazione geologica e presenza di materiale; l'osservazione è finalizzata alla volontà della Pubblica Amministrazione di realizzare un nuovo plesso scolastico (previsione **A.14.1** oggetto di conferenza di copianificazione) nel sito ove il PRC ha individuato l'area MOS.



*Estratto Tav.**QC**11 Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici.*



*Estratto Tav.**QC**11 Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici.*

Infine è importante specificare che, essendo il PRC solamente Adottato (Del. C.R. 61 del 31.07.2019) alla data di redazione del presente Piano Strutturale Intercomunale (Adozione), le individuazioni sopra elencate e gli adeguamenti previsti all'art.22 della Disciplina del PRC saranno effettuati e resi efficaci solamente all'Approvazione del Piano Regionale Cave. Tale condizione è stata inserita all'art.38 *Salvaguardie* della Disciplina del Piano Strutturale Intercomunale.

7. APPENDICE. Le Controdeduzioni alle Osservazioni

A seguito dell'adozione del Piano Strutturale Intercomunale, in forma associata tra il Comune di Bibbona (LI) e Casale Marittimo (PI), avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 26.05.2020 per il Comune di Bibbona, e n. 16 del 13.06.2020 per il Comune di Casale Marittimo, sono pervenute alle Amministrazioni Comunali:

- n. 45 Osservazioni comprensive di contributi, pareri degli Enti e osservazioni alla VAS
- n. 1 Osservazione fuori termine

Per ciascuna delle osservazioni è stato espresso un parere riportato nel documento ***Controdeduzioni alle osservazioni***.

N. D'ORDINE	DATA PRESENTAZIONE	PROT. N.	PRESENTATA DA	NOTE	ESITO CONTRODEDUZIONI PROPOSTA
01/A	09.07.2020	**6021**	E – Distribuzione Infrastrutture e Reti Italia – Area Centro Nord – Zona Livorno Pisa	*(presentata prima del periodo fissato per le osservazioni)* RA	da valutare in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS
01/B	17.07.2020	**6280**	TERNA Rete Italia Area Operativa Trasmissione di Firenze	RA	da valutare in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS
01/C	27.08.2020	**7302**	REGIONE TOSCANA Direzione Ambiente ed Energia	Ing. Ruberti – Contributo tecnico Valutazione d'Incidenza	Da valutare in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS
02	07.09.2020	**7593**	TONI Massimo	(Bibbona) PSI/RA	Accolta (da valutare anche in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS)
03	09.09.2020	**7629**	Oss. UFFICIO	(Bibbona) Da attivare la conferenza di copianificazione	Accolta
04	09.09.2020	**7632**	PROFETI Miria	(Bibbona)	Non Pertinente
05	10.09.2020	**7676**	SARTONI Gianluca e MORELLO Francesca	(Casale M.mo) Da attivare la conferenza di copianificazione	Accolta

06	10.09.2020	**7683**	VALLINI Maurizio	(Bibbona)	Non Accolta
07	11.09.2020	**7702**	OMEGA S.n.c. di Pecoretti Maddalena & C – Ing. Giuseppe Pecoretti	(Casale M.mo)	Non Accolta
08	11.09.2020	**7703**	PECORETTI Giuseppe	(Casale M.mo)	Non Accolta
09	11.09.2020	**7705**	QUERCI Luca – Campeggio del Forte s.n.c.	(Bibbona) PSI/RA	Non Pertinente (da valutare anche in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS)
10	11.09.2020	**7706**	QUERCI Luca – Campeggio del Forte s.n.c.	(Bibbona) PSI/RA	Non Pertinente (da valutare anche in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS)
11	11.09.2020	**7707**	LANDI Claudia	(Bibbona)	Non Pertinente
12	11.09.2020	**7708**	Azienda agricola BORGHESI Sauro	(Casale M.mo) PSI/RA Da attivare la conferenza di copianificazione	Accolta (da valutare anche in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS)
13	11.09.2020	**7710**	ROSSI CIAMPOLINI Manoli – Tenuta Gardini di Manoli e Moira Rossi Ciampolini & C. Soc. agricola in a.s.	(Bibbona) PSI/RA Da attivare la conferenza di copianificazione	Accolta (da valutare anche in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS)
14	11.09.2020	**7711**	ROSSI CIAMPOLINI Manoli – Tenuta Gardini di Manoli e Moira Rossi Ciampolini & C. Soc. agricola in a.s.	(Bibbona) PSI/RA	Non Pertinente (da valutare anche in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS)
15	11.09.2020	**7712**	ROSSI CIAMPOLINI Manoli – Tenuta Gardini di Manoli e Moira Rossi Ciampolini & C. Soc. agricola in a.s.	(Bibbona) PSI/RA	Non Pertinente (da valutare anche in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS)
16	11.09.2020	**7713**	ROSSI CIAMPOLINI Manoli – Tenuta Gardini di Manoli e Moira Rossi Ciampolini & C. Soc. agricola in a.s.	(Bibbona) PSI/RA	Non Accolta (da valutare anche in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS)
17	11.09.2020	**7715**	EDERLE Pietro Alberto p.c. Soc. Le Capanne S.r.l.	(Bibbona)	Accolta

18	14.09.2020	**7735**	ESPOSITO Antonio p.c. Soc. Le Bugne S.r.l.	(Bibbona)	Non Accolta
19	14.09.2020	**7742**	PIERACCINI Gaja e SANFILIPPO Erika	(Casale M.mo) Da attivare la conferenza di copianificazione	Accolta
20	14.09.2020	**7752**	PECORETTI Giuseppe	(Casale M.mo) Da attivare la conferenza di copianificazione	Accolta (da valutare anche in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS)
21	14.09.2020	**7753**	BUZZICHELLI Umberto p.c. Soc. ASSIA S.r.l.	(Bibbona)	Non Pertinente
22	14.09.2020	**7759**	Impresa agricola CELLI Susanna	(Bibbona)	Non Pertinente
23	14.09.2020	**7759**	CIARCIA Lorenzo	(Bibbona)	Non Pertinente
24	14.09.2020	**7761**	CIARCIA Lorenzo	(Bibbona) (RA)	da valutare in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS
25	14.09.2020	**7762**	GAMBINO Maria p.c. Soc. DF House S.r.l.	(Bibbona)	Non Pertinente
26	14.09.2020	**7763**	CELLI Susanna	(Bibbona)	Non Accolta
27	14.09.2020	**7765**	PREZIOSI Giacomo p.c. D.S.M. sas	(Bibbona)	Non Pertinente
28	14.09.2020	**7767**	BUZZICHELLI Umberto p.c. Soc. Camping Free Beach S.r.l.	(Bibbona)	Non Pertinente
29	14.09.2020	**7768**	CELLI Rolando p.c. Soc. Immobiliare Poggio al Pero S.r.l.	(Bibbona)	Non Pertinente
30	14.09.2020	**7769**	THOMPSON Joseph Ernest p.c. Soc. Tenuta Suvereto S.r.l.	(Bibbona)	Non Pertinente
31	14.09.2020	**7770**	CIARCIA LORENZO p.c. C.S.A. S.r.l.	(Bibbona)	Non Accolta
32	14.09.2020	**7771**	ZOPPI Gianfranco p.c.	(Bibbona)	Parzialmente Accolta

			Soc. OLTREMARE S.r.l.		
33	14.09.2020	**7773**	DONNARUMMA Antonio Consigliere p.c. Gruppo Civico Bibbona	(Bibbona)	Non Pertinente
34	14.09.2020	**7774**	DONNARUMMA Antonio Consigliere p.c. Gruppo Civico Bibbona	(Bibbona)	Non Accolta
35	14.09.2020	**7776**	ARPAT Dipartimento di Livorno	RA	da valutare in sede di Parere Motivato da parte dell'Autorità Competente VAS
36	14.09.2020	**7779**	CIARCIA Giacomo rappresentante Movimento Sociale Fiamma Tricolore (Bibbona)	(Bibbona)	Non Accolta
37	14.09.2020	**7783**	BECUZZI Lucia	(Bibbona)	Parzialmente Accolta
38	14.09.2020	**7784**	BECUZZI Lucia	(Bibbona)	Non Pertinente
39	14.09.2020	**7785**	CARUGI Nedo	(Bibbona)	Parzialmente Accolta
40	14.09.2020	**7786**	CAPPAGLI Giovanni	(Bibbona)	Non Accolta
41	14.09.2020	**7791**	DODOLI Maria Luisa e CAPPAGLI Giovanni	(Bibbona)	Non Accolta
42	14.09.2020	**7793**	ROSSI CIAMPOLINI Manoli	(Bibbona)	Non Accolta
43	14.09.2020	**7794**	SANTINI Alberto p.c. I.S.A.C. di Santini Nedo & C. s.n.c.	(Bibbona)	Non Accolta
44	15.09.2020	**7799**	PASQUINI Pierpaolo Presidente CIA Livorno – FOLONARI Guido Presidente Confagricoltura		Non Accolta
45	18.09.2020	**7970**	REGIONE TOSCANA Settori vari	PSI/RA Da attivare la conferenza di copianificazione per la preisone denominata Ciclopista Tirrenica	Parzialmente Accolta
46	13.01.2021	**346**	Lorenzini Luciano	(Bibbona) fuori termine	Non pertinente

A seguito dell'Accoglimento o Parziale accoglimento delle osservazioni sono state apportate alcune modifiche di dettaglio al Piano sintetizzate di seguito le modifiche più significative:

- sono state apportate modifiche di dettaglio al perimetro del Territorio Urbanizzato in località Bibbona capoluogo, Marina di Bibbona, La California;
- sono state previste nuove strategie oggetto di Cofnerenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, svoltasi con verbale del 22.04.2022, e che hanno comportato la riadozione delle stesse avvenuta con Del. C.C. n. 42 del 21/06/2022 (Comune di Bibbona).

8. APPENDICE. La Conferenza Paesaggistica

Ai fini della Conformazione del Piano Strutturale Intercomunale al Piano Paesaggistico della Regione Toscana, secondo quanto disciplinato all'art.21 della disciplina del PIT-PPR, si è svolta la Conferenza Paesaggistica nella seduta del 30/06/2022 e del 06/12/2023, con la quale sono state apportate modifiche cartografiche e alla disciplina del P.S.I. precedentemente controdedotto.
Si specifica che nel frattempo il Comune di Bibbona con Del. C.C. n. 78 del 30/11/2022 ha stralciato la strategia oggetto di Conferenza di Copianificazione **A.06)** *Nuova struttura turistico-ricettiva alberghiera in loc. Marina di Bibbona*, mentre a seguito del parere di VINCA è stata stralciata **A.21)** *Parcheggio riservato al Corpo Forestale*. Infine durante lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica, il Comune di Casale Marittimo a seguito dei condizionamenti posti dalla Conferenza di Copianificazione, ha stralciato le strategie **A.22** *Nuova attrezzatura turistica – Fattoria didattica* e **A.23** *Nuova attrezzatura turistico-ricettiva alberghiera.*

In particolare le modifiche principali a seguito della Conferenza Paesaggistica hanno riguardato:

- la modifica del Territorio Urbanizzato
- le analisi del rischio/potenziale archeologico
- l'individuazione degli ambiti di pertinenza dei centri storici
- la ricognizione dei *Beni Paesaggistici* (D.Lgs. 42/2004, art. 142)
- l'aggiornamento del dimensionamento del P.S.I.

8.1 La modifica del Territorio Urbanizzato

A seguito del verbale della Conferenza Paesaggistica sono state apportate alcune smarginature e modifiche al perimetro del Territorio Urbanizzato del territorio intercomunale, approfonditi nel Doc. **QP**02- *Allegato **B** alla Disciplina di Piano-Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse*.
Si riporta di seguito gli estratti delle modifiche apportate.

Comune: **Bibbona**, loc. Capoluogo

STATO SOVRAPPOSTO	STATO MODIFICATO

Comune: **Bibbona**, loc. Capoluogo

STATO SOVRAPPOSTO	STATO MODIFICATO

Comune: **Casale Marittimo**, loc. Capoluogo

STATO SOVRAPPOSTO	STATO MODIFICATO

8.2 Le analisi del rischio/potenziale archeologico

È stato redatto un apposito studio e analisi del *grado di rischio archeologico* presente nel territorio intercomunale a cura dell'archeologa Dott.ssa Elena Genovesi.

Il Piano Strutturale Intercomunale individua le *evidenze archeologiche* e le aree del *potenziale archeologico* (Tav. QA01 e QA02), riportando i siti al momento conosciuti, presenti all'interno dei confini amministrativi del territorio intercomunale.
La definizione delle evidenze archeologiche viene riportata in cartografia in due distinte carte. La prima, che viene definita Carta Archeologica, riporta sotto forma di punti, areali o elementi lineari tutti i dati raccolti delle evidenze archeologiche note e riportate nella schedatura. Ogni elemento porta un identificativo unico, che è ben distinguibile per ciascuno dei due comuni, dalle lettere iniziali B e C che corrispondono rispettivamente alle evidenze archeologiche del comune di Bibbona e a quelle di Casale Marittimo, seguite da un numero progressivo.
In questa prima carta vengono riportati anche i vincoli di natura archeologica che insistono sul territorio dei due comuni.
Accanto a questa prima carta si affianca anche una Carta del Potenziale Archeologico derivata dalla Carta Archeologica. Questa seconda cartografia riporta degli areali di potenziale archeologico che sono stati calcolati in base al grado di precisione di georeferenziazione dei dati primari. In accordo con la competente Soprintendenza ABAP-PI_LI, si è definito il potenziale archeologico di ciascun dato archeologico in 250 metri di raggio a partire dal posizionamento cartografico effettuato con un grado di precisione di georeferenziazione 1, 150 metri di raggio per il grado di precisione di georeferenziazione 2 e 50 metri per i casi in cui il grado di precisione di georeferenziazione sia 3. In questo modo si creano degli areali, che possono nascere anche dalla fusione di due o più buffer, in cui il potenziale archeologico è da considerarsi alto. Ovviamente il dato

cartografico non può e non deve essere considerato come esaustivo delle informazioni archeologiche, ma rappresenta un dato cartografico utile alla definizione della conoscenza storico-archeologica, alla ricostruzione del paesaggio antico, alla programmazione urbanistica e alla gestione del territorio. Come già chiarito in precedenza, lo strumento della Carta Archeologica e la Carta del Potenziale Archeologico che ne deriva, vanno considerate come fotografie della conoscenza attuale ma anche come strumenti dinamici soggetti ad essere integrati e aggiornati da nuovi studi e scoperte.

8.3 L'individuazione degli ambiti di pertinenza dei centri storici

Il Piano Strutturale Intercomunale riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica del centro storico di Bibbona e di Casale Marittimo, ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera c) dell'elaborato 8b del PIT-PPR. Tale ambito individuato con apposito segno grafico nella Tavola **QP03** e **QP04**, include oltre il nucleo storico anche i tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

8.4 La ricognizione dei Beni Paesaggistici (d.Lgs. 42/2004, art. 142)

In sede di Piano Operativo del Comune di Casale Marittimo, la Conferenza Paesaggistica con verbale del 02/03/2023 ha confermato lo stralcio del vincolo dell'area n.2 e porzione dell'area n.3, demandando l'esclusione dal vincolo delle restanti aree ad ulteriori approfondimenti.
Si conferma pertanto lo stralcio delle seguenti aree boscate di cui all'art. 142; c.1; lett. g; D.Lgs. 42/2004:

Estratto del PIT-PPR approvato con DCR. n.37 del 27/05/2015 e aggiornato con DCR 93/2018	*Estratto modificato*

Scala 1:5.000

Estratto del PIT-PPR approvato con DCR. n.37 del 27/05/2015 e aggiornato con DCR 93/2018	*Estratto modificato*

Scala 1:5.000

A seguito dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica con verbale del 30/06/2022 e del 06/12/2023 è stato accolto lo stralcio dell'**area 1** e di porzioni dell'**area 3** della quale invece è stato mantenuto il vincolo ai sensi dell'art. 142, c.1, let. G, D.Lgs. 42/2004.

Estratto del PIT-PPR approvato con DCR. n.37 del 27/05/2015 e aggiornato con DCR 93/2018	*Estratto modificato*

Scala 1:5.000

Estratto del PIT-PPR approvato con DCR. n.37 del 27/05/2015 e aggiornato con DCR 93/2018	*Estratto modificato*

Scala 1:5.000

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

8.5 L'aggiornamento del dimensionamento del PSI

A seguito della riadozione delle nuove strategie oggetto di Conferenza di Copianificazione svoltasi con verbale del 22.04.2022 e delle modifiche intercorse durante lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica che hanno visto lo stralcio di alcune strategie oggetto di conferenza di copianificazione, è stato aggiornato il dimensionamento del PSI riportato nel Doc.**QP**02- *Allegato **A** alla Disciplina di Piano-Dimensionamento*.

Si riporta di seguito il dimensionamento aggiornato.

U.T.O.E.	**Superficie Territoriale**	**Abitanti** (al 21.01.2020*)
1. La piana costiera	9,73 kmq	295

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Bibbona

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 1 – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R.	**Previsioni interne al perimetro del TU**	**Previsioni esterne al perimetro del TU**	
		SUBORDINATE A CONFERENZA DI	**NON**

65/2014	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	6.000	3.500	**9.500**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	0	0	**0**	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	2.000	0	**2.000**	0	0	**0**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	14.000	0	**14.000**	13.100	0	**13.100**	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	2.500	0	**2.500**	1.000	0	**1.000**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**24.500**	**3.500**	**28.000**	**14.100**	**0**	**14.100**	**0**

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 34 della Disciplina di PSI e rappresentate graficamente alla Tav.**QP**5 – *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*:

- **A.04) Nuova struttura a destinazione ricettiva "Parco acquatico" in loc. Marina di Bibbona**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Turistico Ricettivo
  Nuova Edificazione SE = mq. 1.100

- **A.05) Nuova struttura a destinazione ricettiva "Area Multifunzionale" in loc. Marina di Bibbona**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Turistico Ricettivo
  Nuova Edificazione SE = mq. 12.000, di cui 4.000 mq per RTA-Albergo e 8.000 mq per servizi annessi

- **A.12) Nuova area a servizi in località Marina di Bibbona**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Servizi collettivi
  Nuova Edificazione SE = mq. 1.000

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E. 1. La piana costiera	Abitanti del P.S.	
	Esistenti	Progetto
1. Marina di Bibbona	275	237
Territorio aperto	20	0
Totale	**295**	**237**

	532

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

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 1 – D.M. 1444/68

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

U.T.O.E. 1. La piana costiera	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	**Verde pubblico e impianti sportivi**	**Attrezzature scolastiche**	**Attrezzature collettive**
	53.012	61.390	0	5.277

U.T.O.E. 1. La piana costiera	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	**Verde pubblico e impianti sportivi** (9,00 mq/ab.)	**Attrezzature scolastiche** (4,50 mq/ab.)	**Attrezzature collettive** (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	738	2.655	1.328	590
Ab. progetto	592	2.133	1.066	474
Totale	**1.330**	**4.788**	**2.394**	**1.064**

U.T.O.E. 2B. La piana centrale	**Superficie Territoriale**	**Abitanti** (al 21.01.2020*)
	16,17 kmq	1.315

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Bibbona

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 2B – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU – Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU – SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU – NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	**R – Riuso**	**Tot (NE+R)**	**NE – Nuova edificazione** Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	**R – Riuso** Art. 64 c.8	**Tot (NE + R)**	**NE – Nuova edificazione** Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	5.000	9.000	**14.000**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	3.300	0	**3.300**	24.000	0	**24.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	2.000	0	**2.000**	4.000	0	**4.000**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	**0**	17.000	0	**17.000**	750**

e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	900	0	**900**	0	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**11.200**	**9.000**	**20.200**	**45.000**	**0**	**45.000**	**750**

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

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 34 della Disciplina di PSI e rappresentate graficamente alla Tav.**QP**5 – *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*:

- **A.01) Ampliamento della zona produttiva del Mannaione Area di Campolungo**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Produttivo, commerciale al dettaglio
  Nuova Edificazione SE = mq. 12.000 (produttivo)
  Nuova Edificazione SE = mq. 2.000 (commerciale al dettaglio)

- **A.02) Ampliamento della zona produttiva del Mannaione Area del Capannile**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Produttivo, commerciale al dettaglio
  Nuova Edificazione SE = mq. 12.000 (produttivo)
  Nuova Edificazione SE = mq. 2.000 (commerciale al dettaglio)

- **A.08) Area golf**
  (Verbale del 22.11.2019)
  Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo
  Nuova Edificazione SE = mq. 17.000 di cui 12.500 mq. per RTA-Albergo e 5.000 mq. per servizi annessi

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E. 2B. La piana centrale	**Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	**Progetto**
2. La California	1.159	350
3. Mannaione	0	0
Territorio aperto	156	0
Totale	**1.315**	**350**
	1.665	

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

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 2B – D.M. 1444/68

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

U.T.O.E. 2B. La piana centrale	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	2.783	25.690	3.859	17.037

U.T.O.E. 2B. La piana centrale	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (9,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	3.288	11.835	5.918	2.600
Ab. progetto	875	3.150	1.575	700
Totale	**4.163**	**14.985**	**7.493**	**3.330**

U.T.O.E. 2C. La piana centrale	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.12.2017*)
	1,63 kmq	34

* Dati: Piano Operativo Comune di Casale Marittimo

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 2C – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU – Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU – SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU – NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	0	0	**0**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	300	0	**300**	5.000	0	**5.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	500	0	**500**	0	0	**0**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	**0**	0	0	**0**	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	**200**	200	0	**200**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**1.000**	**0**	**1.000**	**5.200**	**0**	**5.200**	**0**

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 34 della Disciplina di PSI e rappresentate graficamente alla Tav.**QP**5 – *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*:

- **A.03) Nuova espansione produttiva in loc. Terra dei Ceci**
  (Verbale del 22.11.2019)
  - *Destinazione d'uso prevista*: Produttivo
  - *Nuova Edificazione SE* = mq. 5.000

- **A.24) Nuova area per addestramento cani e dogsitteraggio (Loc. Terra dei Ceci)**
  (Verbale del 22.04.2022)
  Destinazione d'uso prevista: Servizi (addestramento cani e dogsitteraggio)
  Nuova Edificazione SE = mq. 200

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E. 2C. La piana centrale	**Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	**Progetto**
5. Terra dei Ceci	14	0
Territorio aperto	20	0
Totale	**34**	**0**
	34	

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

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 2C – D.M. 1444/68

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

U.T.O.E. 2C. La piana centrale	**Standard esistenti (mq)**			
	Parcheggio pubblico	**Verde pubblico e impianti sportivi**	**Attrezzature scolastiche**	**Attrezzature collettive**
	601	0	0	0

U.T.O.E. 2C. La piana centrale	**Standard fabbisogno (mq)**			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	**Verde pubblico e impianti sportivi** (9,00 mq/ab.)	**Attrezzature scolastiche** (4,50 mq/ab.)	**Attrezzature collettive** (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	85	306	153	68
Ab. progetto	0	0	0	0
Totale	**85**	**306**	**153**	**68**

U.T.O.E. **3B. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo**	**Superficie Territoriale**	**Abitanti** (al 21.01.2020*)
	39,58 kmq	1.605

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Bibbona

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 3B – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	10.200	0	**10.200**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	400	0	**400**	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	400	0	**400**	0	0	**0**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	0	0	**0**	16.000	0	**16.000**	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.000	0	**1.000**	0	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**12.000**	**0**	**12.000**	**16.000**	**0**	**16.000**	**0**

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 34 della Disciplina di PSI e rappresentate graficamente alla Tav.**QP**5 – *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*:

- **A.09) Nuova attrezzatura turistico-ricettiva "Le Bugne"**
  (Verbale del 22.11.2019)
  - *Destinazione d'uso prevista*: Turistico-ricettivo
  - *Nuova Edificazione SE* = mq. 7.500

- **A.10) Nuova attrezzatura turistico-ricettiva "Aione"**
  (Verbale del 22.11.2019)
  - *Destinazione d'uso prevista*: Turistico-ricettivo
  - *Nuova Edificazione SE* = mq. 6.000

- **A.11) Nuovo intervento a destinazione turistico-ricettivo "Fattoria Suvereto"**
  (Verbale del 17.12.2019)
  - *Destinazione d'uso prevista*: Turistico-ricettivo

- *Nuova Edificazione SE* = mq. 2.500 di cui 2.000 mq. per RTA-Albergo e 500 mq. per servizi annessi

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E. 3B. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	Abitanti del P.S.	
	Esistenti	**Progetto**
4. Bibbona	1.308	255
Territorio aperto	297	0
Totale	**1.605**	**255**
	1.860	

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

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 3B – D.M. 1444/68

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

U.T.O.E. 3B. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	**Verde pubblico e impianti sportivi**	**Attrezzature scolastiche**	**Attrezzature collettive**
	11.424	31.545	3.294	14.109

U.T.O.E. 3B. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	**Verde pubblico e impianti sportivi** (9,00 mq/ab.)	**Attrezzature scolastiche** (4,50 mq/ab.)	**Attrezzature collettive** (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	4.013	14.445	7.223	3.210
Ab. progetto	637	2.295	1.147	510
Totale	**4.650**	**16.740**	**8.370**	**3.720**

U.T.O.E. 3C. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	**Superficie Territoriale**	**Abitanti** (al 31.12.2017*)
	12,69 kmq	1.056

* Dati: Piano Operativo Comune di Casale Marittimo

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per l'UTOE 3C – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU	Previsioni esterne al perimetro del TU	
		SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	NON SUBORDINATE A

	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			(Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	6.000 ***	0	**6.000**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	400	0	**400**	0	0	**0**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	600	0	**600**	0	0	**0**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	600	1.400	**2.000**	1.000	0	**1.000**	500 **
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	200	0	**200**	0	0	**0**	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	**0**	0	0	**0**	0
TOTALI	**7.800**	**1.400**	**9.200**	**1.000**	**0**	**1.000**	**500**

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

*** La quota parte di 3.000 mq di SE per Nuova Edificazione (NE) è da destinarsi a Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle seguenti previsioni, declinate all'art. 34 della Disciplina di PSI e rappresentate graficamente alla Tav.**QP**5 – *Strategie – La Conferenza di Copianificazione*:

- **A.25) Nuova area attrezzatura turistico-ricettiva alberghiera (loc. Capoluogo)**
  (Verbale del 22.04.2022)
  Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo alberghiero
  Nuova Edificazione SE = mq. 1.000

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per UTOE

U.T.O.E.	Abitanti del P.S.	
3C. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	**Esistenti**	**Progetto**
6. La Casetta	44	13
7. Casale Marittimo capoluogo	728	137
Territorio aperto	284	0
Totale	**1.056**	**150**
	1.206	

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

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche dell'UTOE 3C – D.M. 1444/68

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

U.T.O.E.	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
3C. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	11.043	46.845	1.836	9.150

U.T.O.E.	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (9,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (2,00 mq/ab.)
3C. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo				
Ab. attuali	2.640	9.504	4.752	2.112
Ab. progetto	375	1.350	675	300
Totale	**3.015**	**10.854**	**5.427**	**2.412**

Di seguito si riporta il dimensionamento complessivo per Territorio comunale facente parte del PSI

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

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Bibbona

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Totale Territorio comunale Casale Marittimo	Superficie Territoriale	Abitanti (al 31.12.2017*)
	14,32 kmq	1.090

* Dati: Piano Operativo Comune di Casale Marittimo

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

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU – Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU – SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			Previsioni esterne al perimetro del TU – NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANFICAZIONE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
a) RESIDENZIALE	6.000 ***	0	**6.000**	----------	0	**0**	----------
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	700	0	**700**	5.000	0	**5.000**	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.100	0	**1.100**	0	0	**0**	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	600	1.400	**2.000**	1.000	0	**1.000**	500**
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	400	0	**400**	200	0	**200**	0

f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi		0	0	**0**		0	0	**0**	0
TOTALI		**8.800**	**1.400**	**10.200**		**6.200**	**0**	**6.200**	**0**

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

*** La quota parte di 3.000 mq di SE per Nuova Edificazione (NE) è da destinarsi a Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Casale Marittimo

Territorio comunale Casale Marittimo	**Abitanti del P.S.**	
	Esistenti	**Progetto**
Territorio Urbanizzato	786	150
Territorio aperto	304	0
Totale	**1.090**	**150**
	1.240	

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

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

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

Territorio comunale Casale Marittimo	**Standard esistenti (mq)**			
	Parcheggio pubblico	**Verde pubblico e impianti sportivi**	**Attrezzature scolastiche**	**Attrezzature collettive**
	11.644	46.845	1.836	9.150

Territorio comunale Casale Marittimo	**Standard fabbisogno (mq)**			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	**Verde pubblico e impianti sportivi** (9,00 mq/ab.)	**Attrezzature scolastiche** (4,50 mq/ab.)	**Attrezzature collettive** (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	2.725	9.810	4.905	2.180
Ab. progetto	375	1.350	675	300
Totale	**3.100**	**11.160**	**5.580**	**2.480**

Il Progettista Arch.Giovanni Parlanti