

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

in forma associata tra

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

Provincia di Livorno
e Provincia di Pisa

Progettista
Arch. Giovanni Parlanti

Responsabile VAS
Arch. Gabriele Banchetti

Collaborazione al progetto
Pian. Emanuele Bechelli

Studi geologici
GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO
Geol. Emilio Pistilli

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

Elaborazione grafica e GIS
Paes. Giulia Mancini



Ufficio Unico di Piano:

Responsabile dell'Ufficio unico di Piano
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

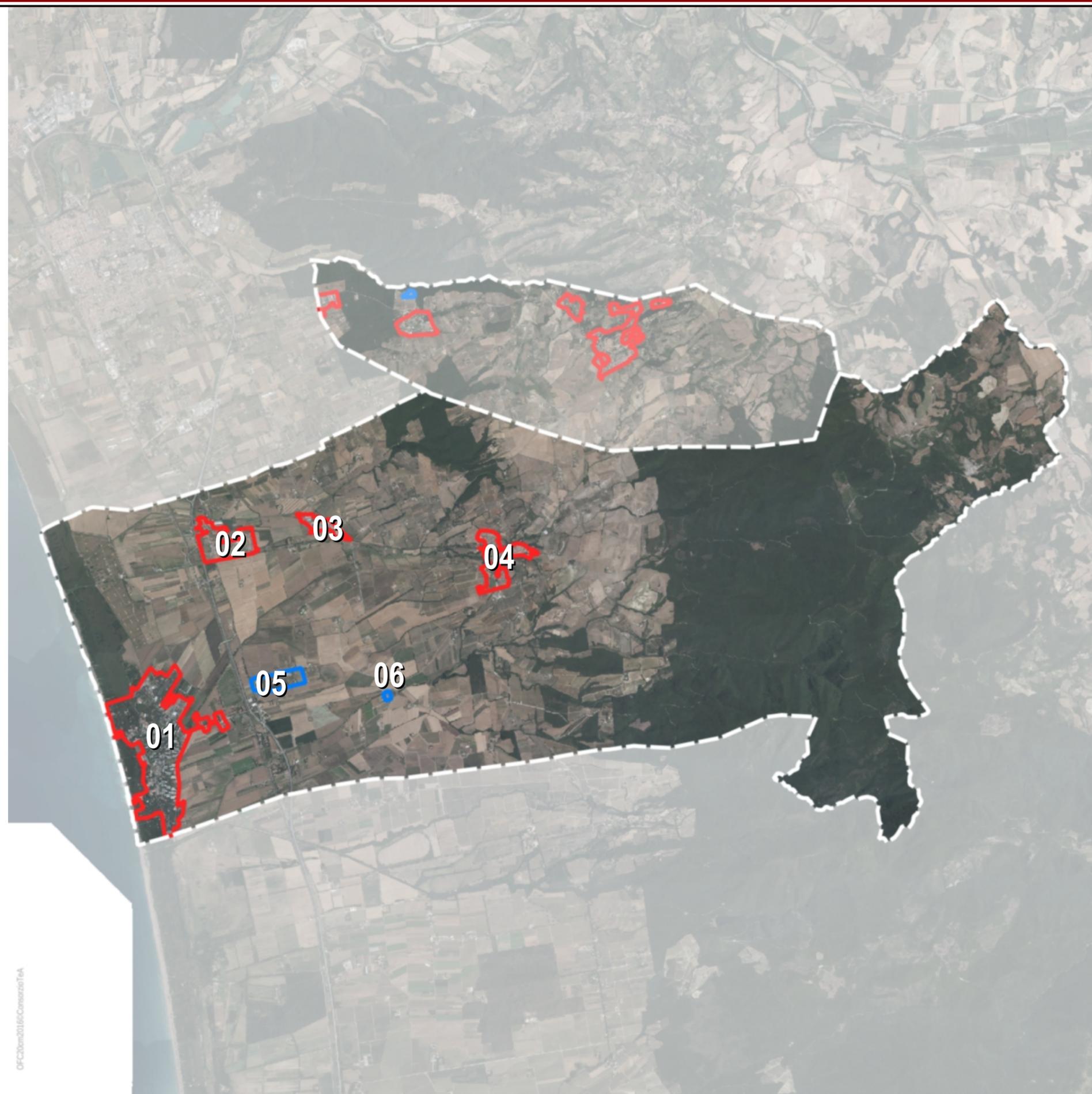
Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse

Doc.
QP02

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

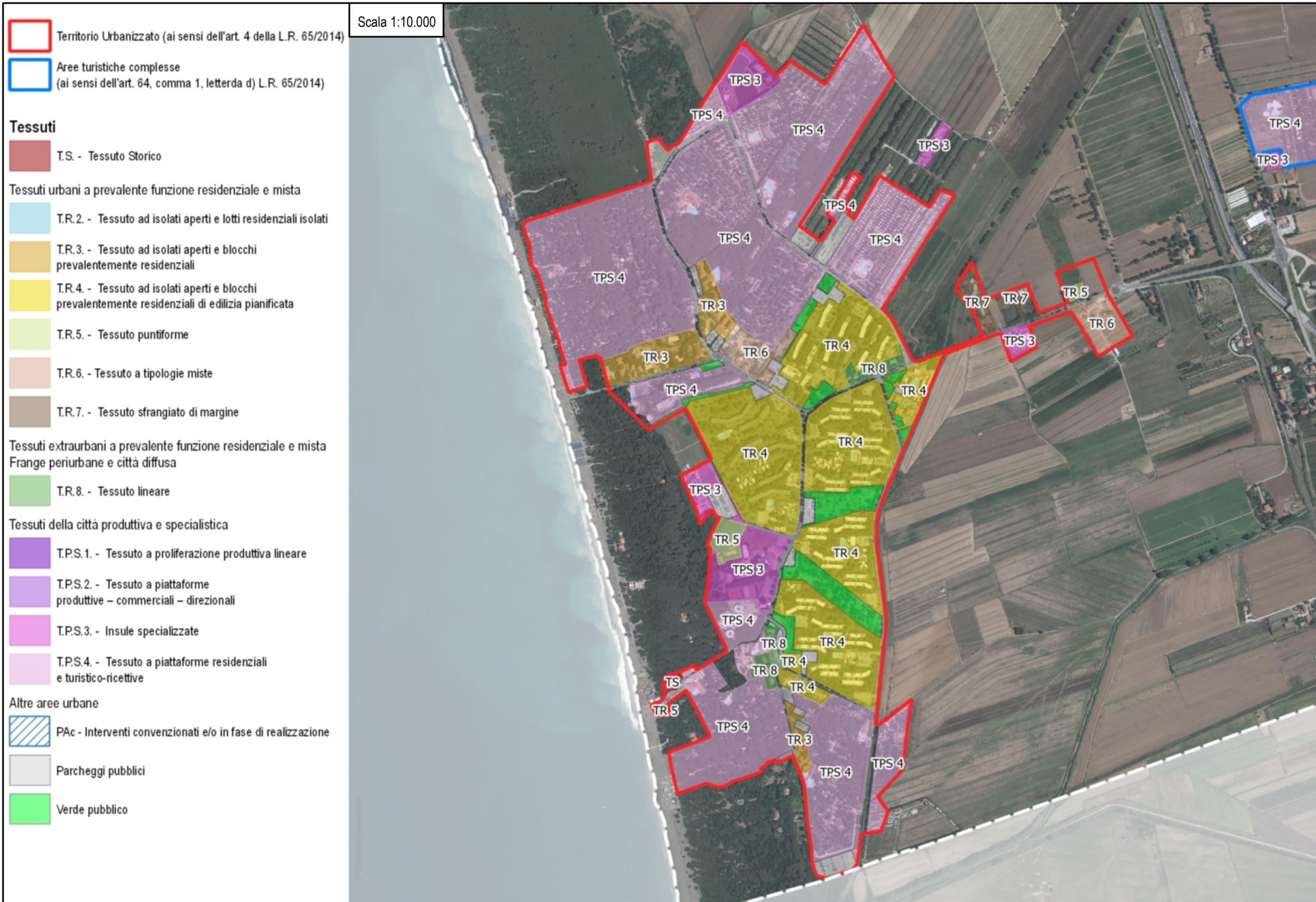
Adottato con Del. C.C. n. del
Approvato con Del. C.C. n. del

Ottobre 2023

Territorio Urbanizzato**Bi.01** – loc. Marina di Bibbona**Bi.02** – loc. La California**Bi.03** – loc. Mannaione**Bi.04** – loc. Bibbona capoluogo**Aree turistiche complesse****Bi.05** – Campeggio Le Capanne**Bi.06** – Villaggio Nonna Stella

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

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



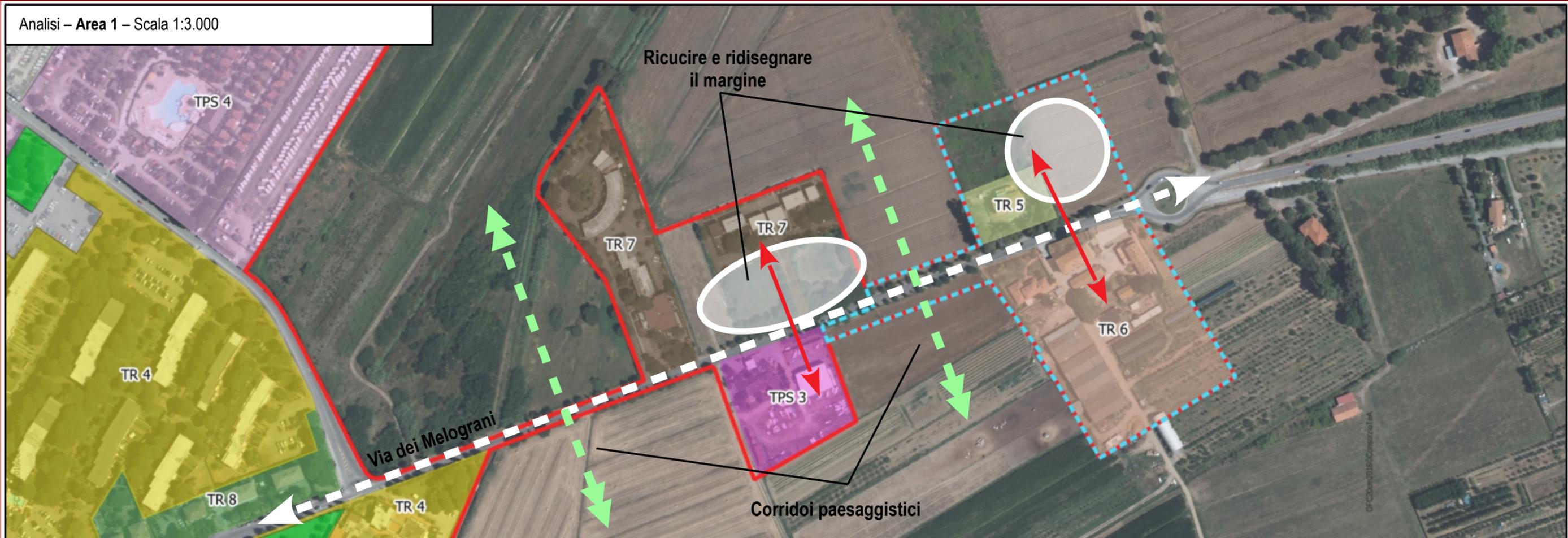
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:10.000



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



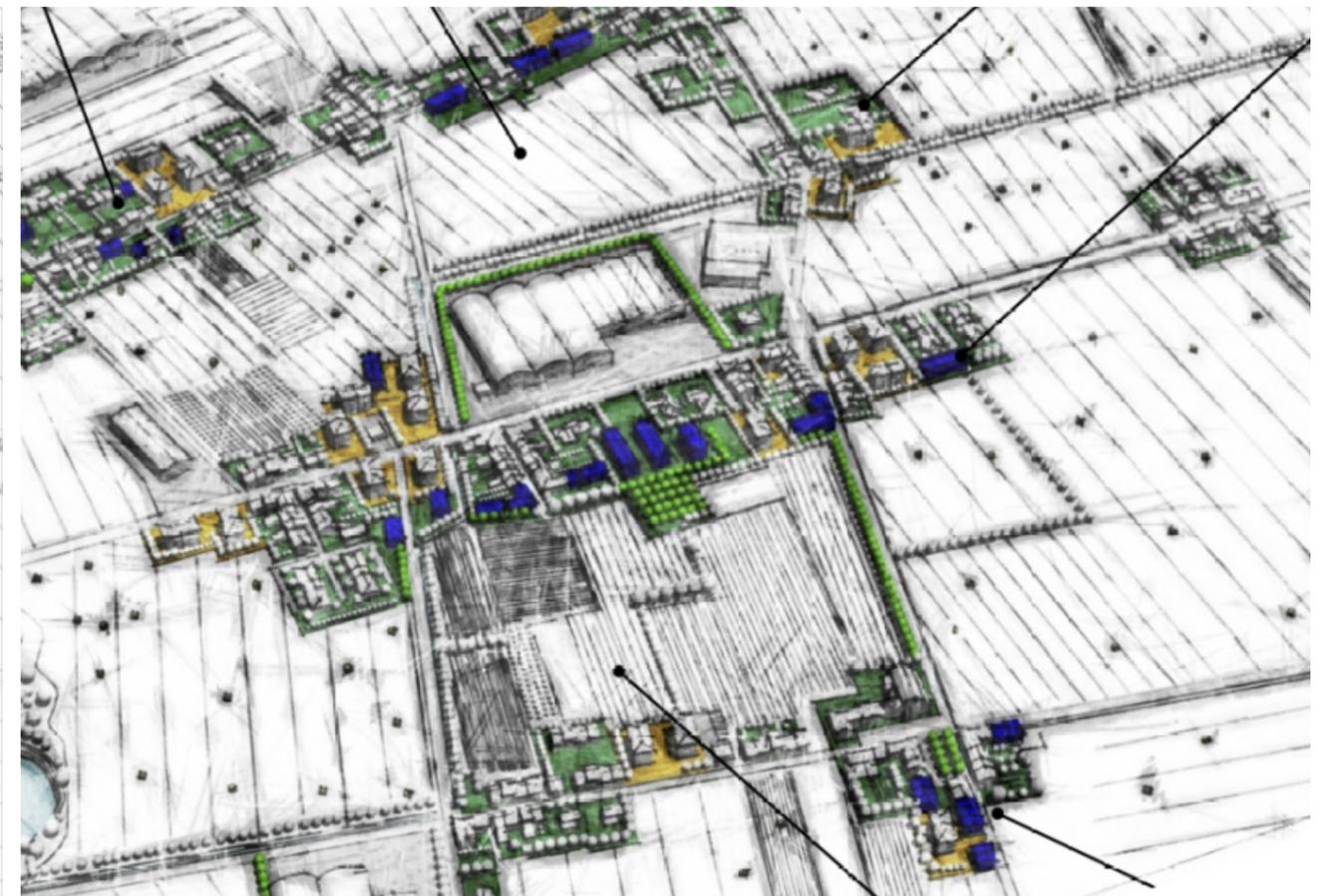
Analisi – Area 1 – Scala 1:3.000



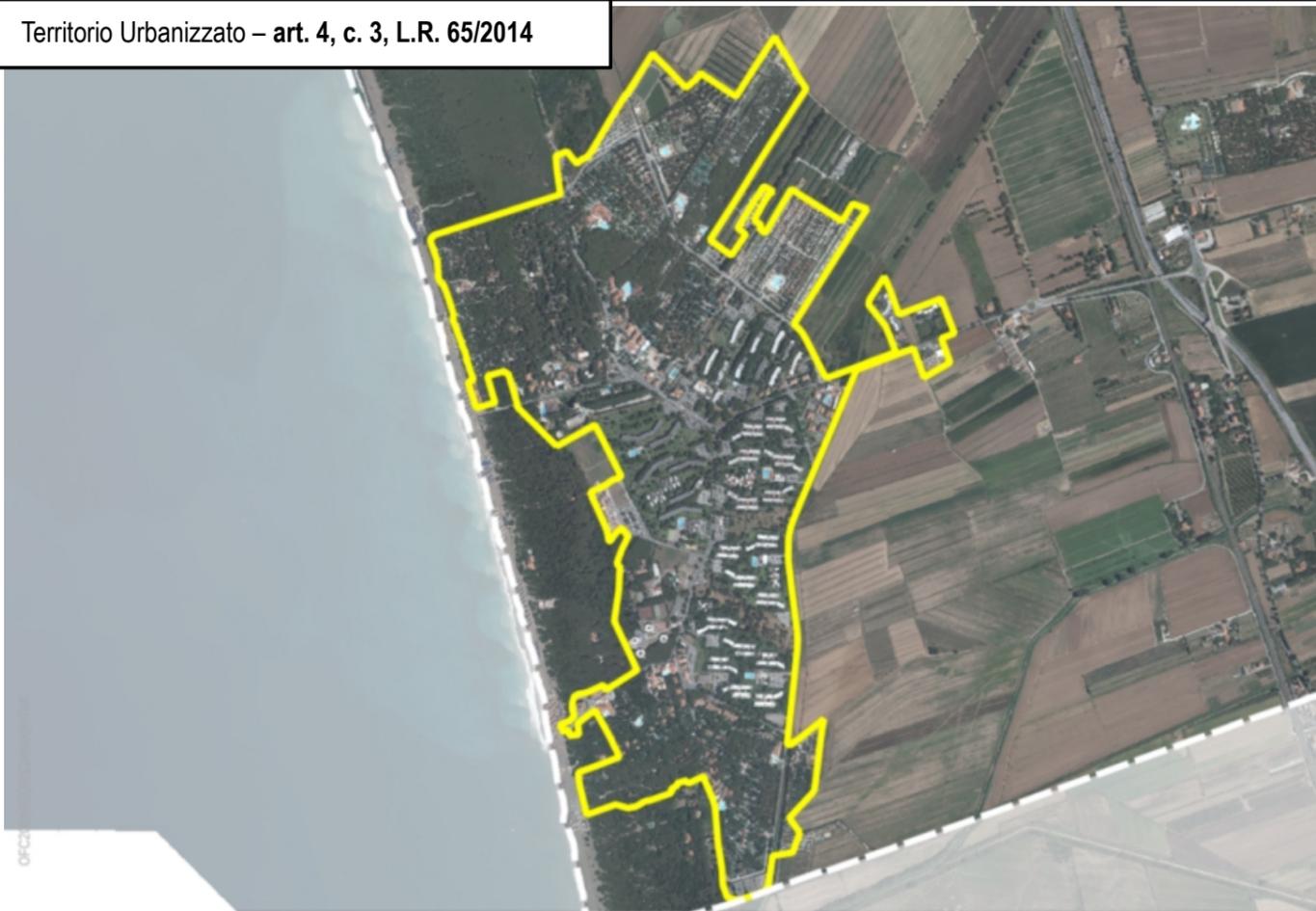
L'area 1, in località Marina di Bibbona, inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, è finalizzata alla ricucitura e ridisegno del margine urbano, conferendo all'asse di Via dei Melograni un vero e proprio ruolo di ingresso alla "Città del Mare" dotandolo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

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

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



Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 3, L.R. 65/2014



Territorio Urbanizzato – sovrapposto



Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 4, L.R. 65/2014



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi



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

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

Tessuti

 T.S. - Tessuto Storico

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

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

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

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

 T.R.5. - Tessuto puntiforme

 T.R.6. - Tessuto a tipologie miste

 T.R.7. - Tessuto sfrangiato di margine

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

 T.R.8. - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

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

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

 T.P.S.3. - Insule specializzate

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

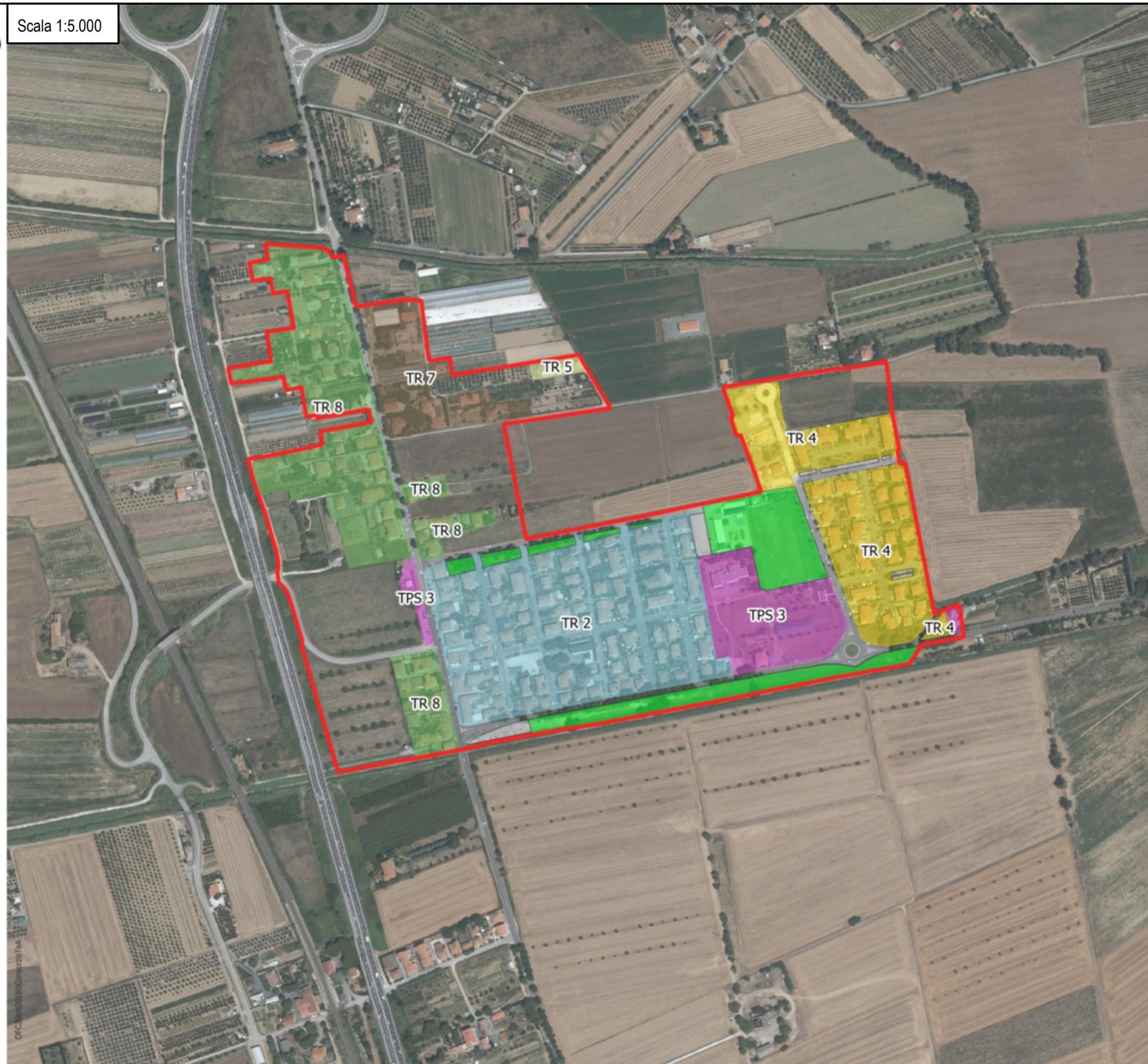
Altre aree urbane

 PAc - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

 Parcheggi pubblici

 Verde pubblico

Scala 1:5.000

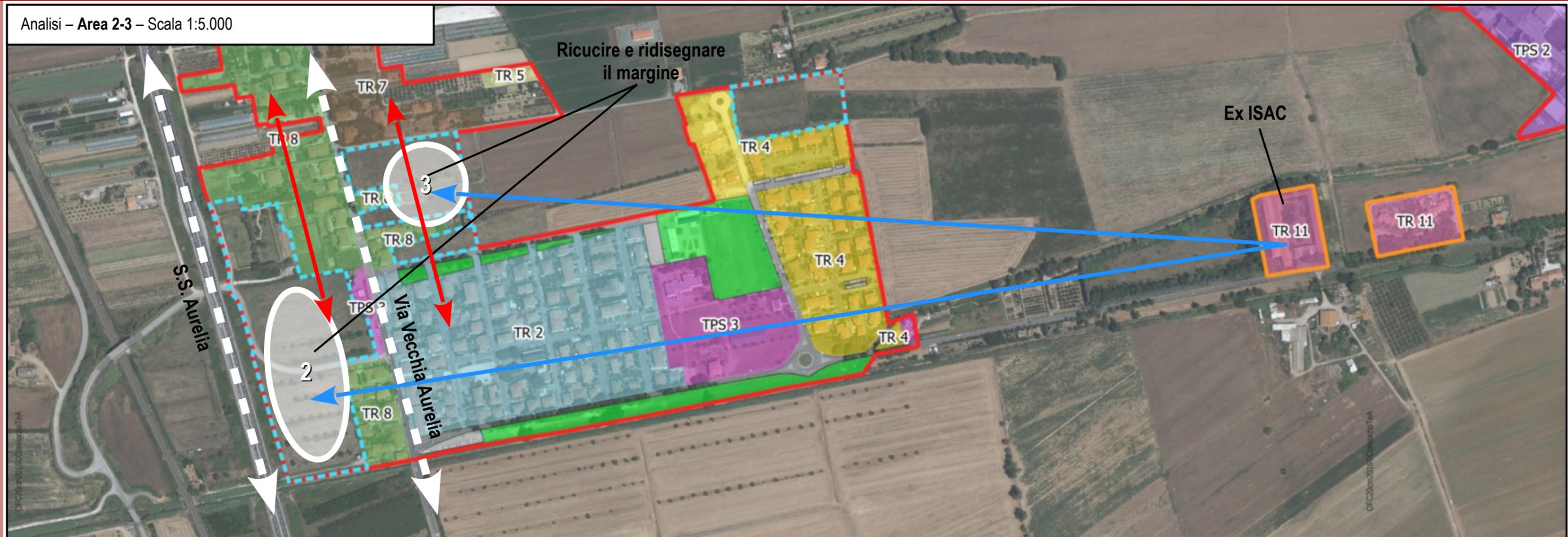


Territorio Urbanizzato - art. 4, c.3, L.R. 65/2014 - Scala 1:5.000



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

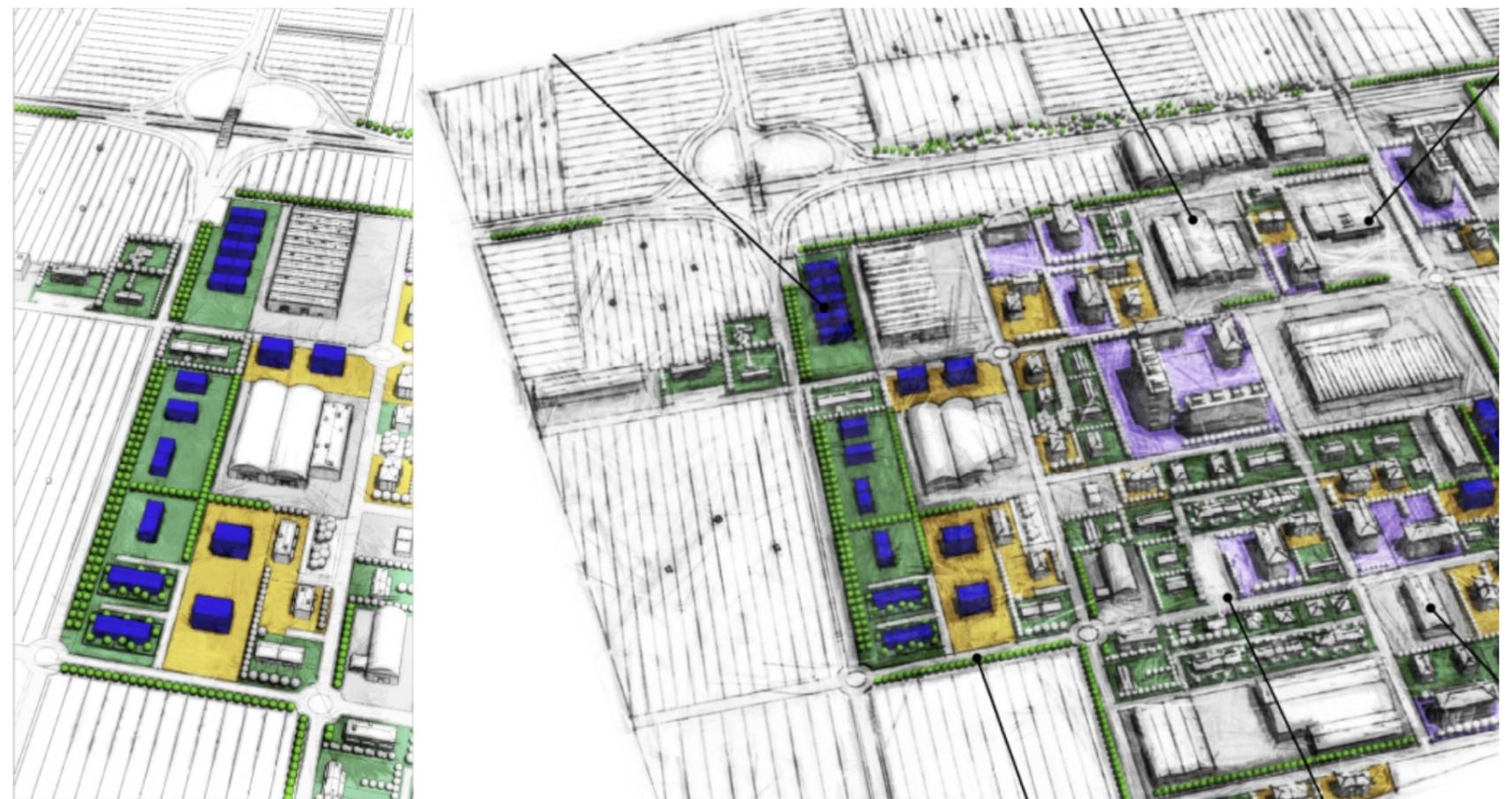


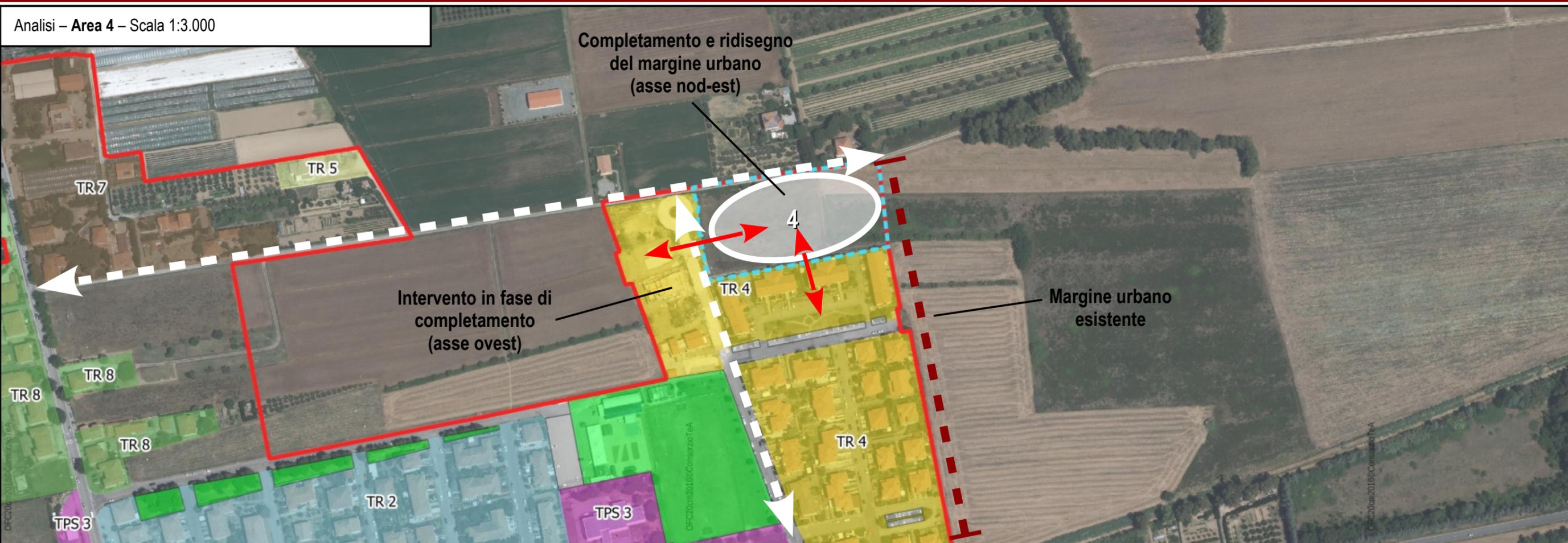


L'area 2 e 3, in località La California, inserite all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, sono finalizzate alla ricucitura e ridisegno del margine urbano, attraverso interventi di rigenerazione urbana. A tal fine le due aree sono destinate ad accogliere la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

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

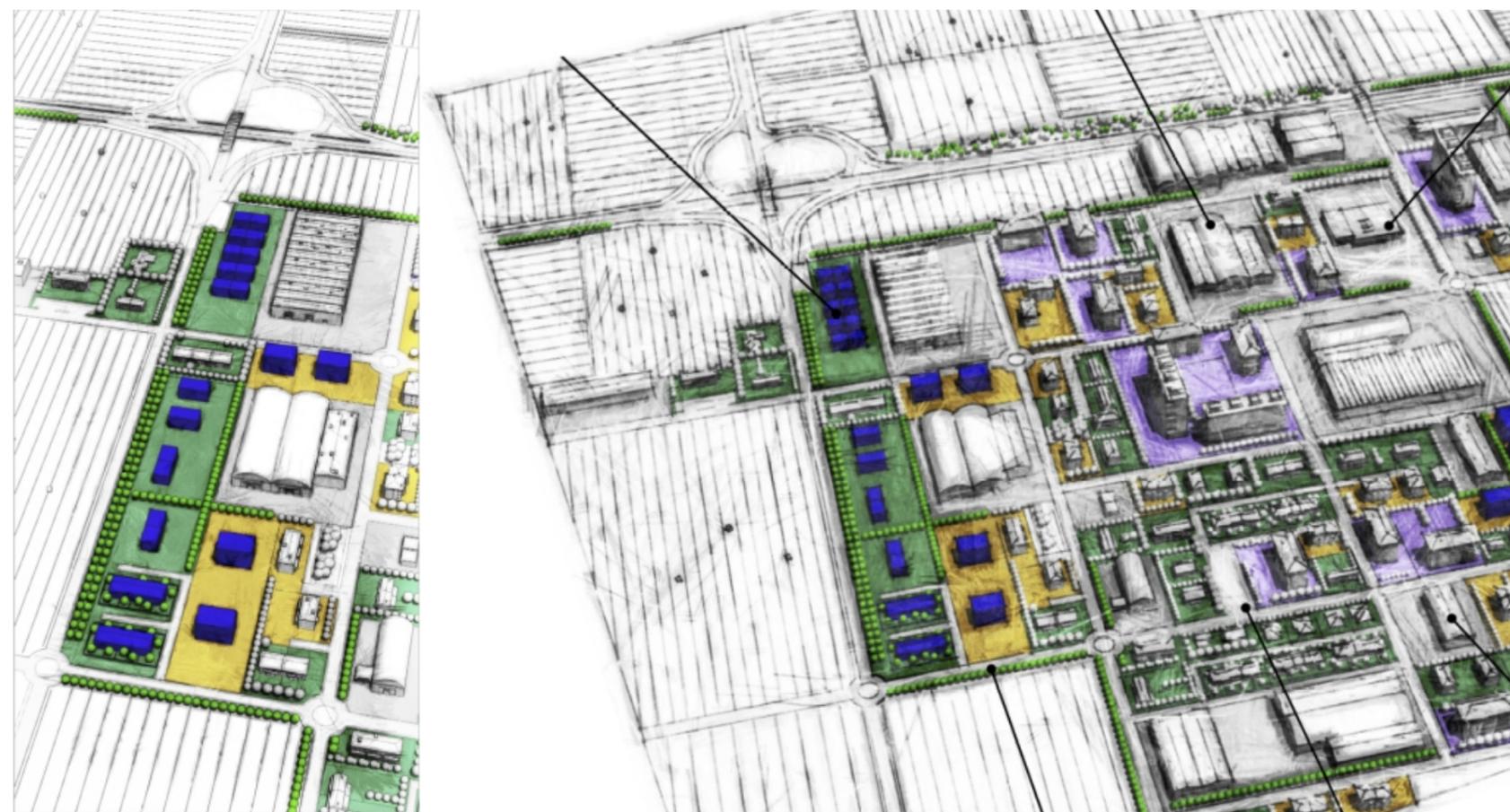
Al fine di garantire una corretta ed idonea pianificazione delle aree, il Territorio Urbanizzato in queste specifiche **Area 2 e 3** oggetto di analisi, potrà essere variato in funzione del progetto organico complessivo, mantenendo comunque la destinazione per Rigenerazione Urbana (art.4, c.4 della L.R.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



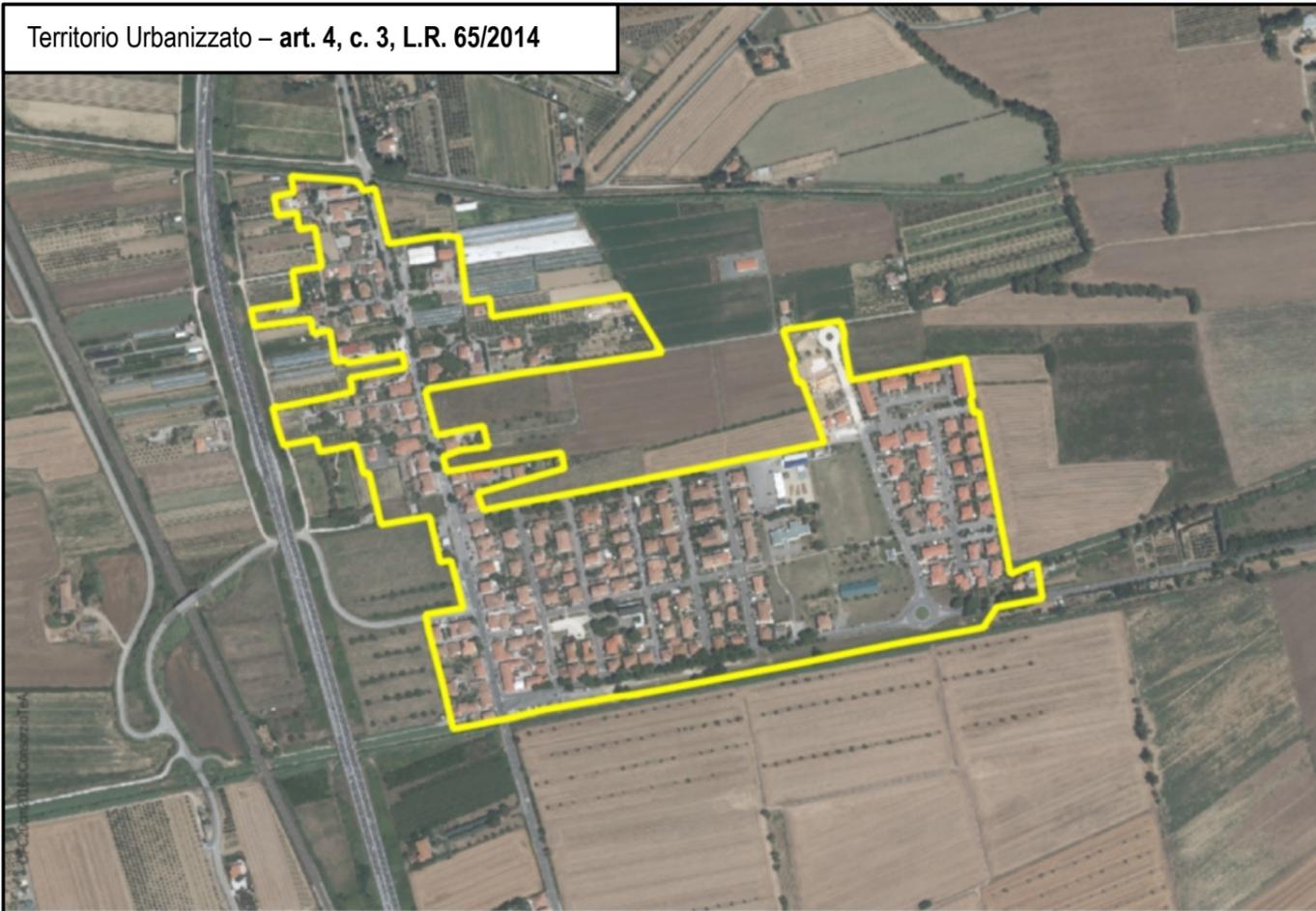


L'area 4, in località La California, inserite all'interno del Territorio Urbanizzato, è finalizzata al completamento e ridisegno del margine urbano. L'area infatti, nei piani urbanistici comunali vigenti e storici, è da sempre stata pensata quale occasione di completamento del tessuto urbano, suddivisa in più interventi (asse ovest e asse nord-est). Inoltre l'area, oltre ad essere il naturale completamento del margine urbano est della località La California, è dotato di opere di urbanizzazione primaria visto il completamento dell'intervento "asse ovest" con il quale è stata già inoltre realizzata la viabilità di accesso all'area.

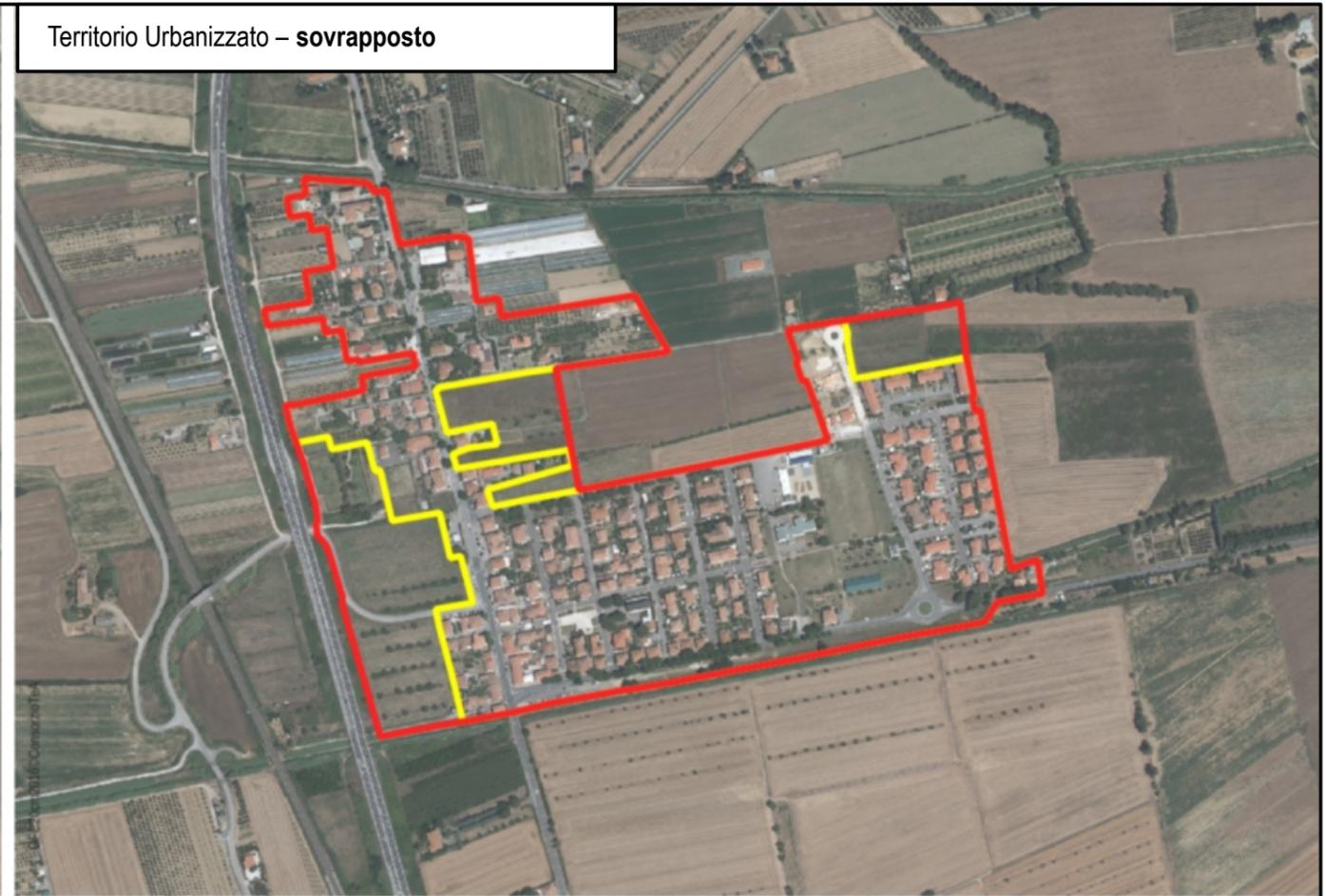
Da un punto di vista agro-ambientale, l'area presenta zone incolte e in stato di abbandono di non rilevante valore, in quanto aree residuali agricole poste lungo il perimetro del Territorio Urbanizzato.



Territorio Urbanizzato - art. 4, c. 3, L.R. 65/2014



Territorio Urbanizzato - sovrapposto

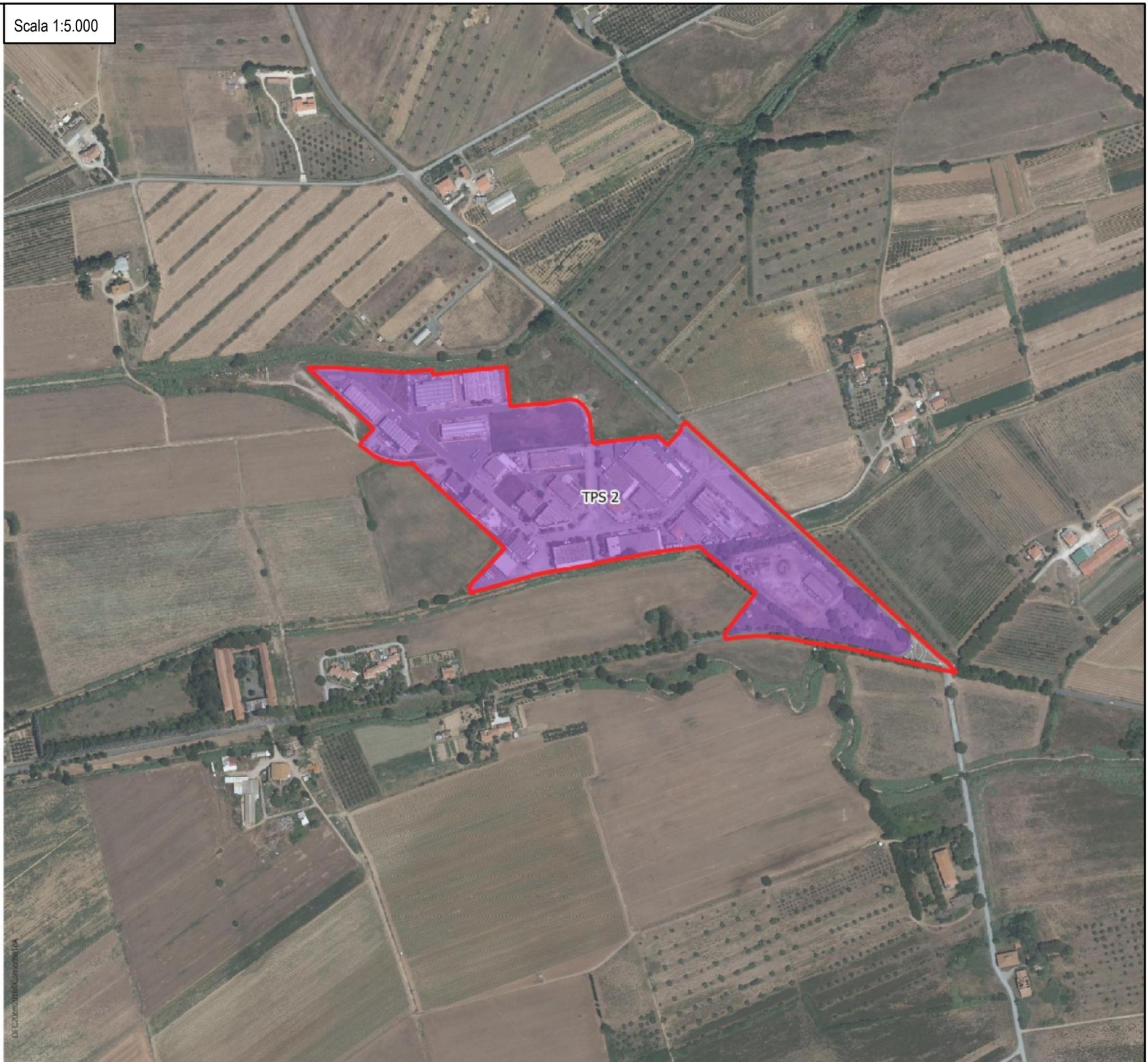


Territorio Urbanizzato - art. 4, c. 4, L.R. 65/2014



Territorio Urbanizzato - aree oggetto di analisi



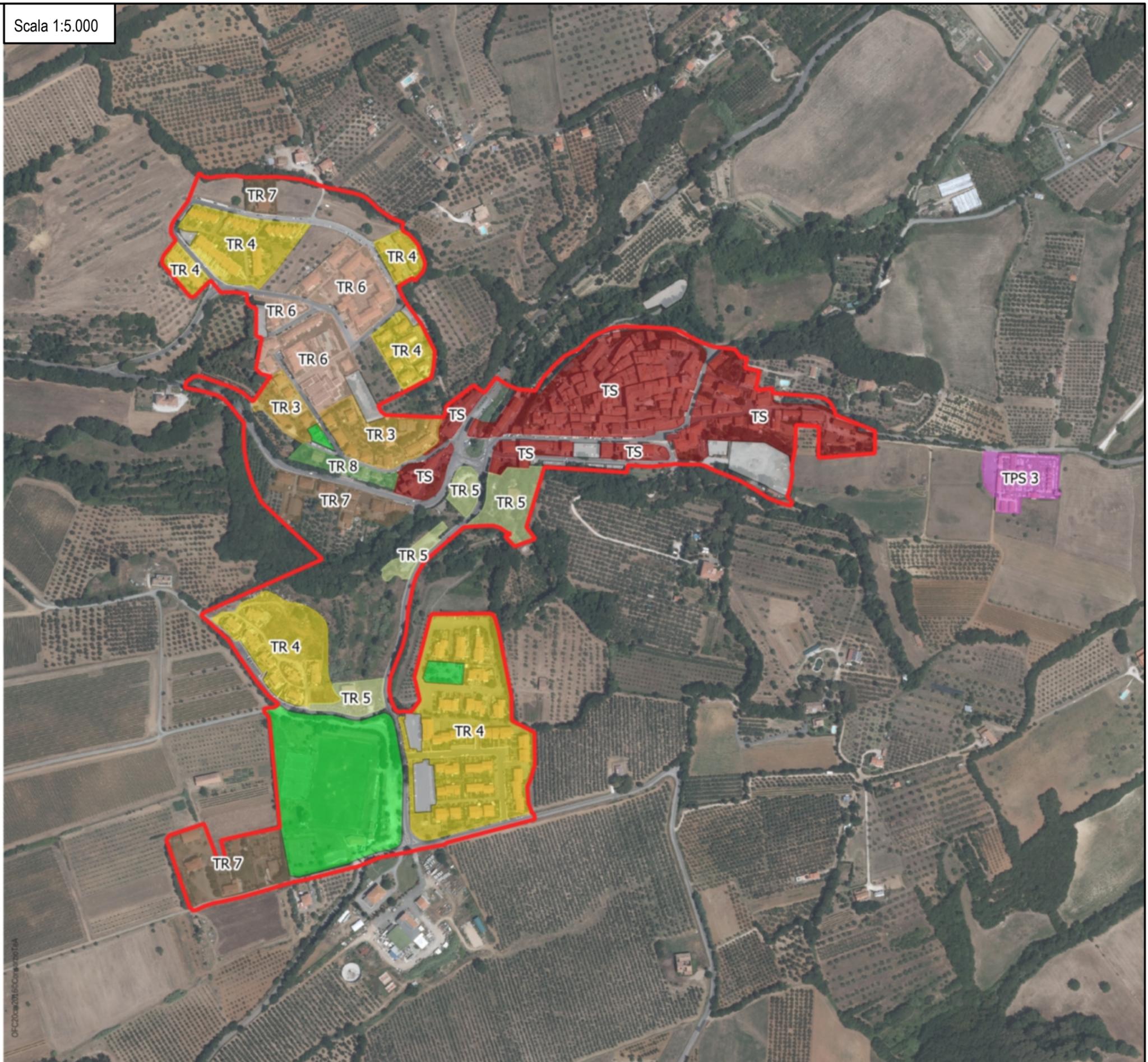


Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:5.000

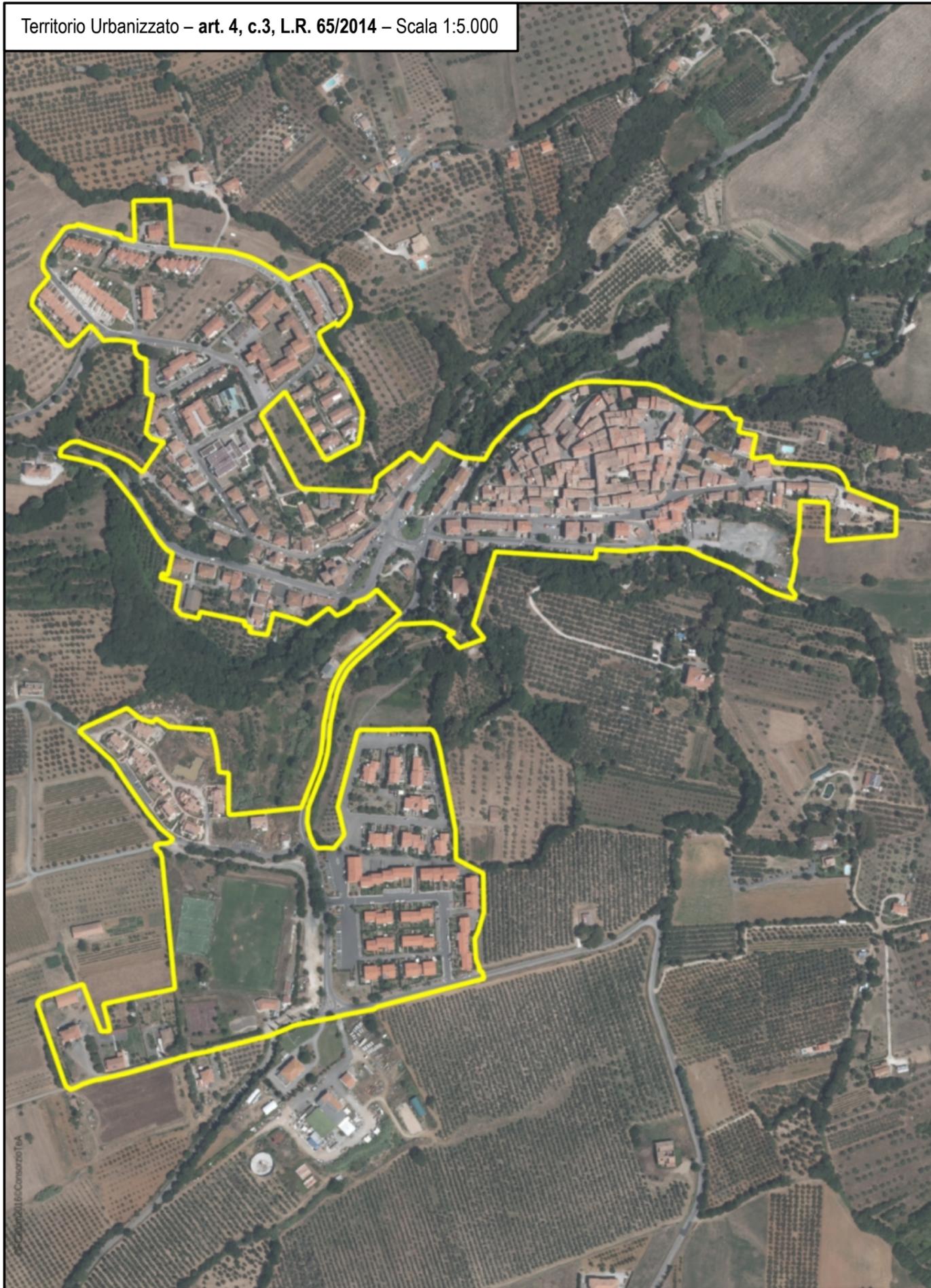


Territorio Urbanizzato – art. 4, c.4, L.R. 65/2014 – Scala 1:5.000





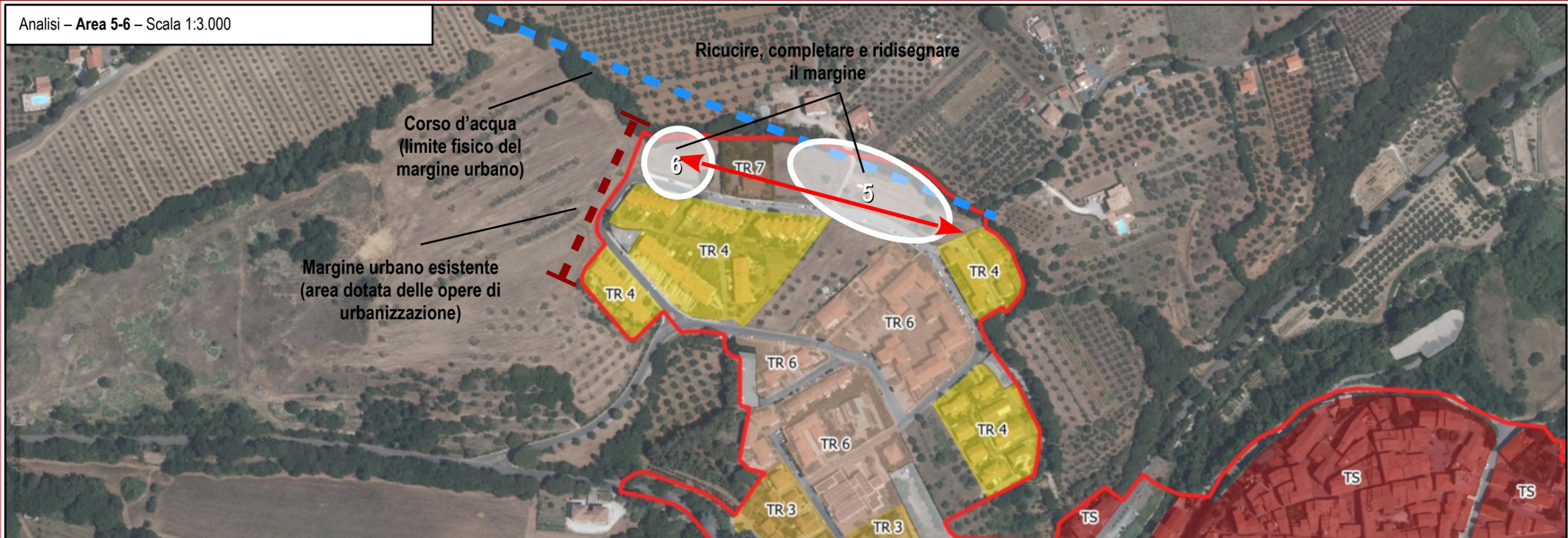
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:5.000



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



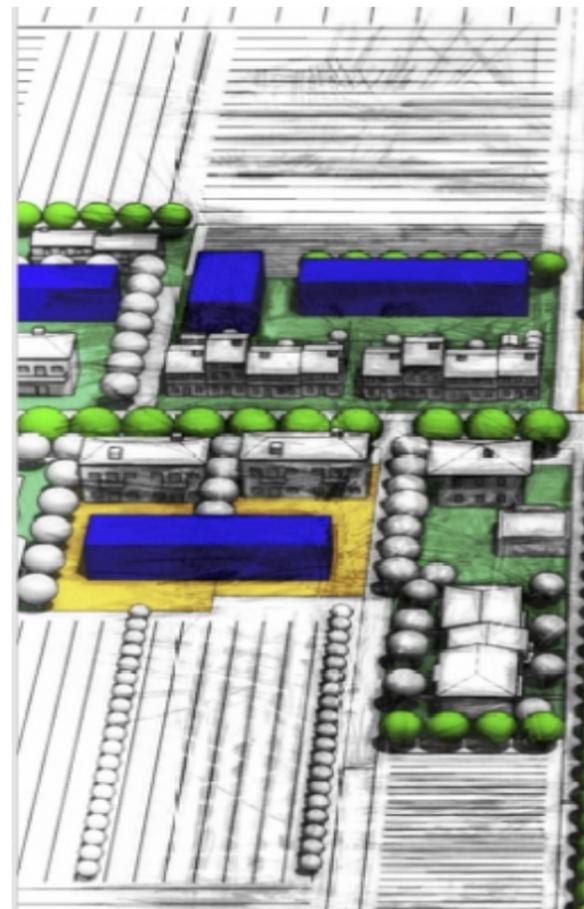
Analisi – Area 5-6 – Scala 1:3.000



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

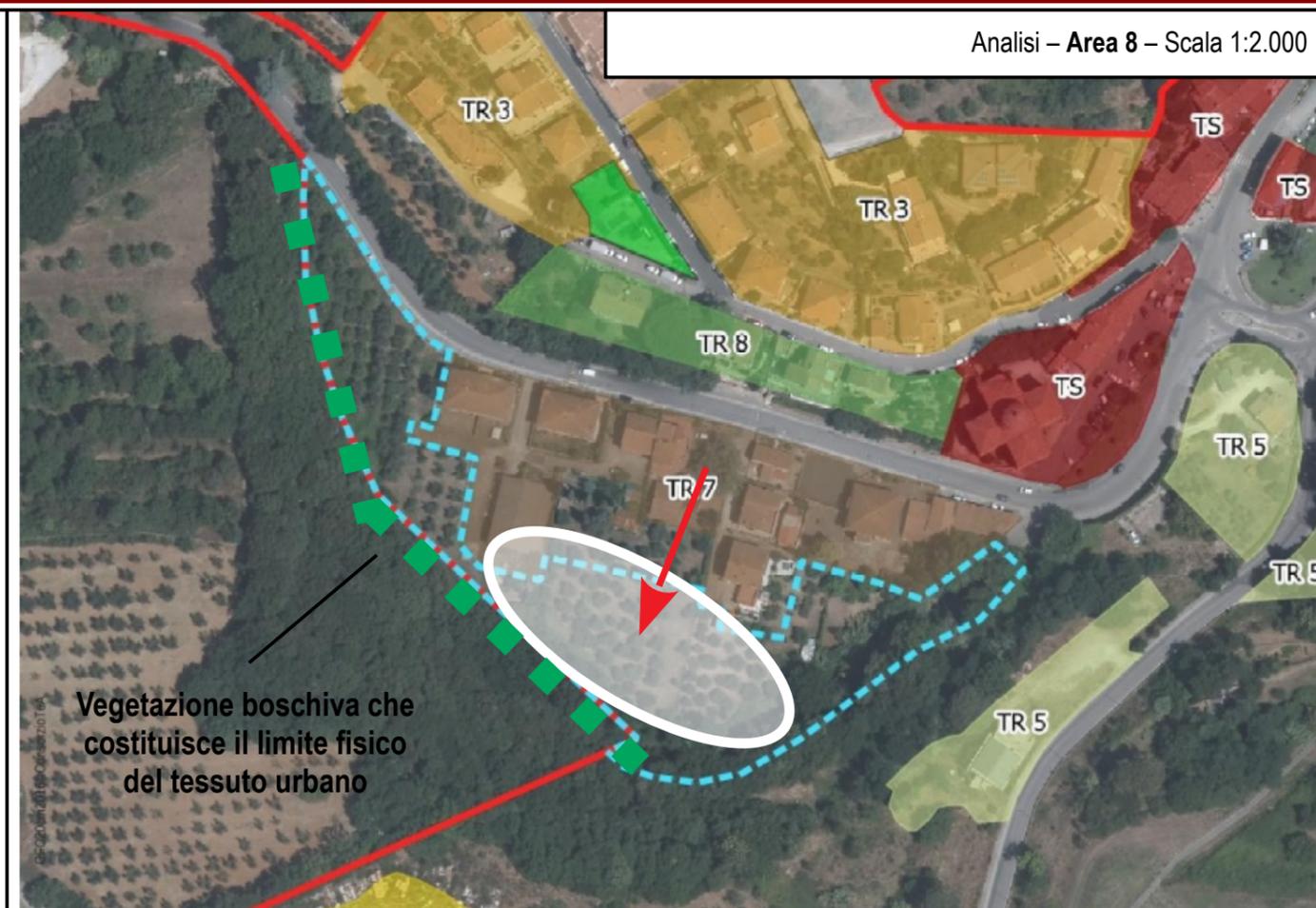
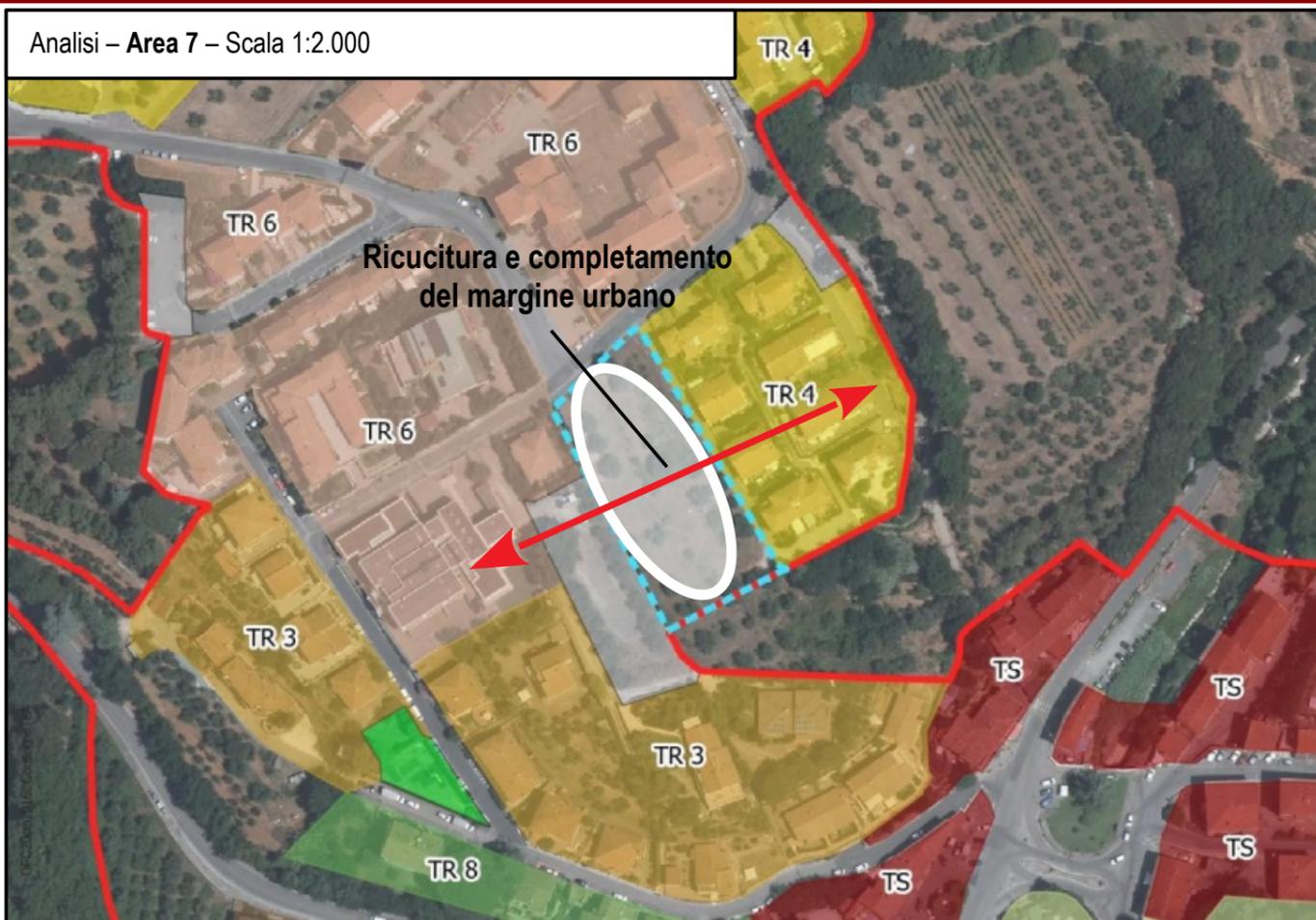
Si specifica inoltre che l'area 5, è interessata da interventi di riqualificazione in fase di completamento a seguito della demolizione di volumetrie, per le quali era stata prevista la ricostruzione in loco.

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



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



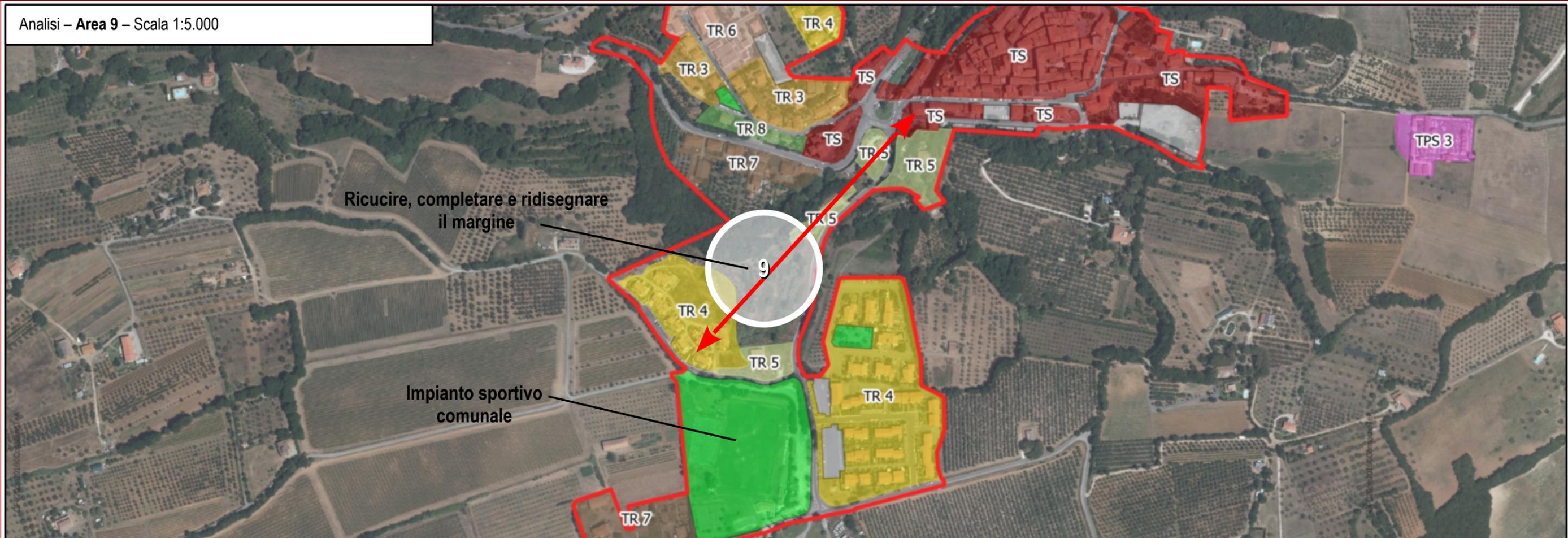


L'area 7 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4, c. 4 della L.R. 65/2014, al fine di ridisegnare il margine urbano, riqualificare le aree pertinenziali e ortive residuali, e completare il tessuto insediativo così da arrestarne l'espansione verso il territorio agricolo.

L'area 8 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4, c. 4 della L.R. 65/2014, al fine di riqualificare il margine urbano, caratterizzato da aree pertinenziali e ortive residuali. L'area è inoltre circoscritta dall'area boscata posta a sud-ovest, la quale rappresenta l'effettivo margine fisico del tessuto urbano.



Analisi – Area 9 – Scala 1:5.000

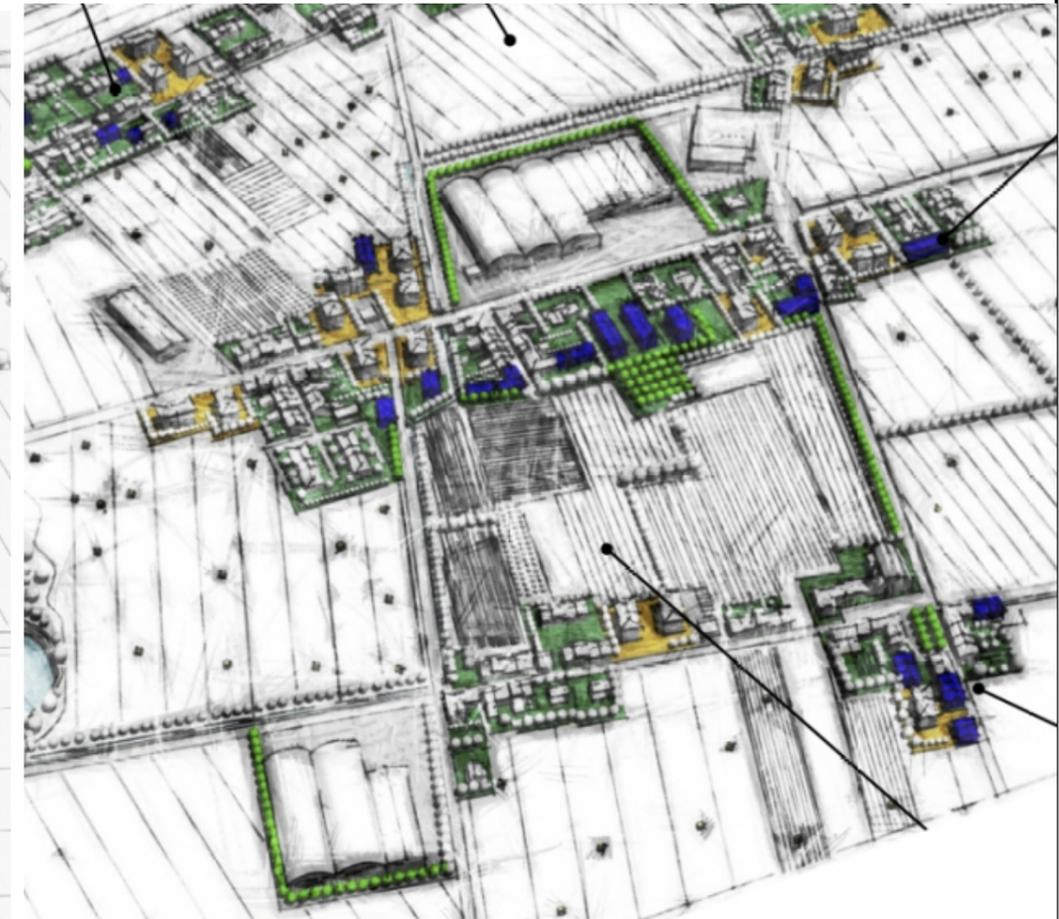
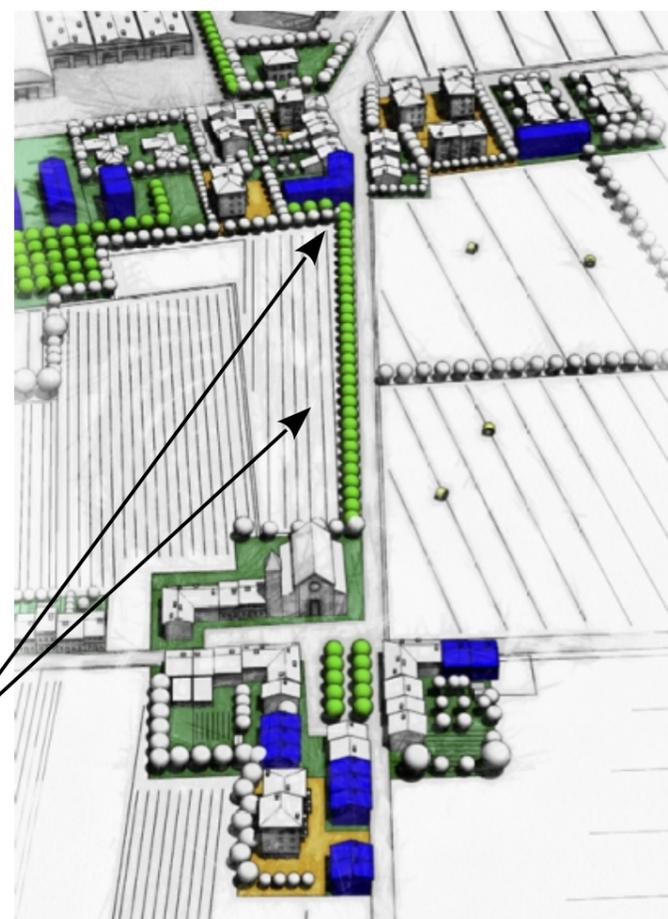


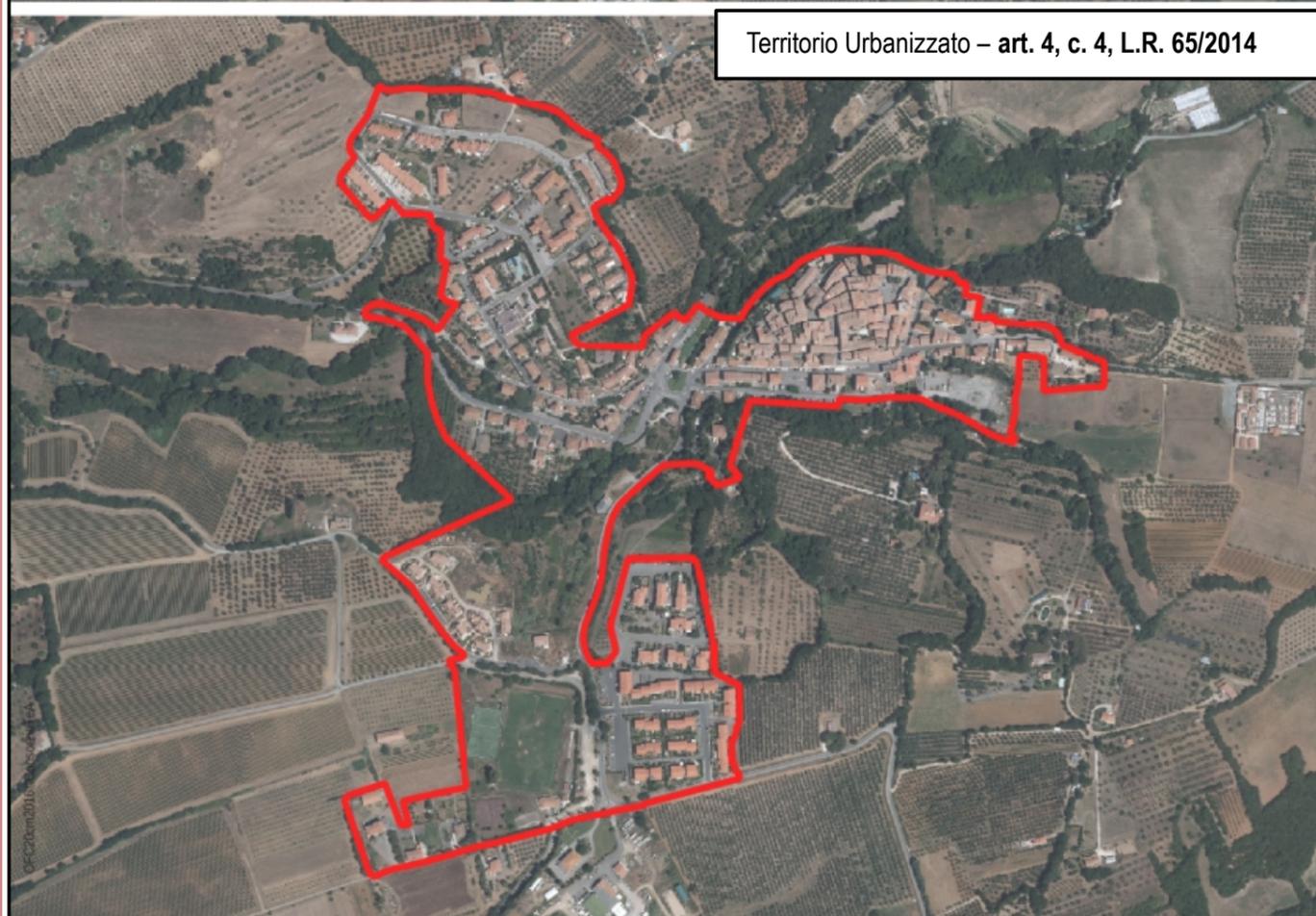
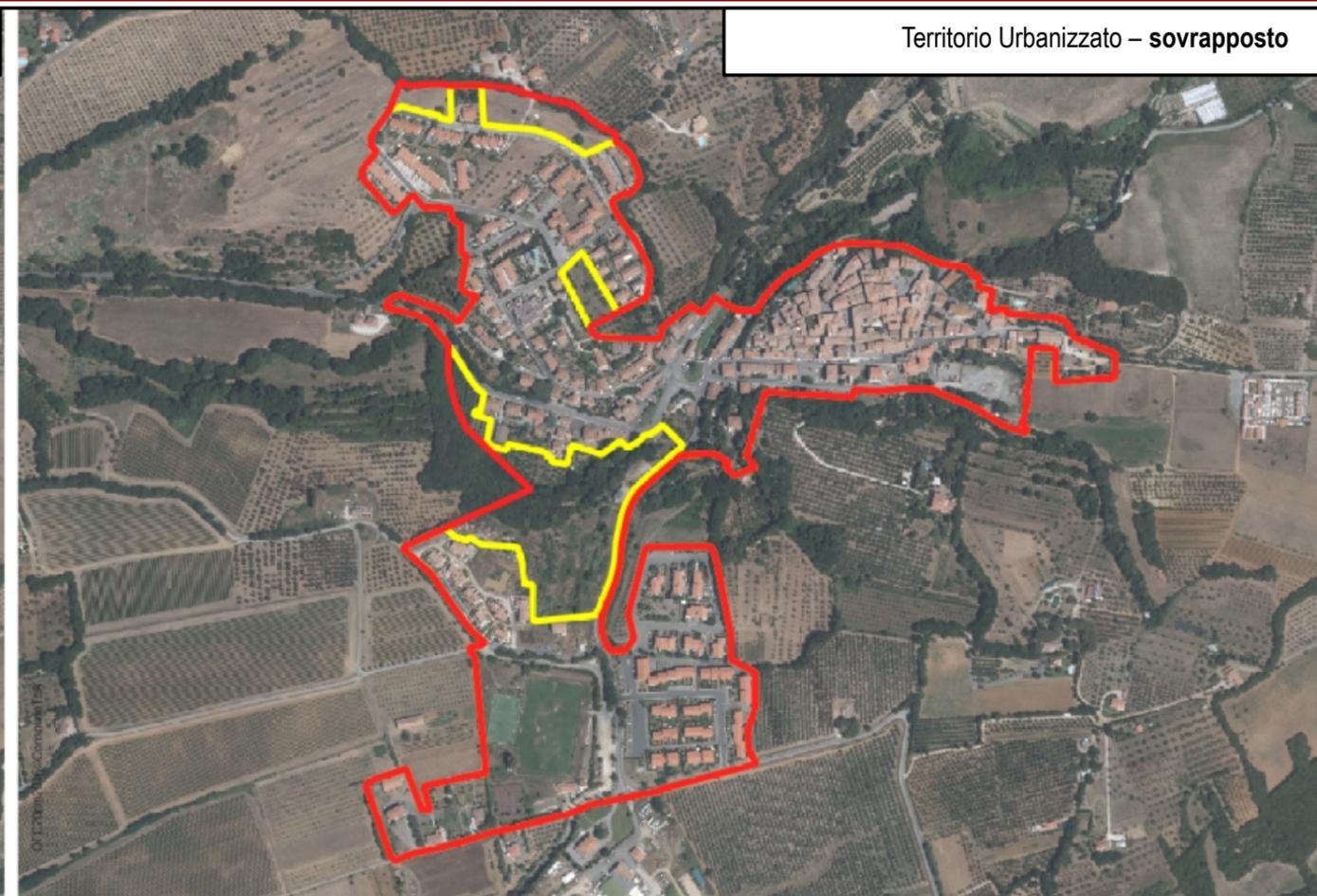
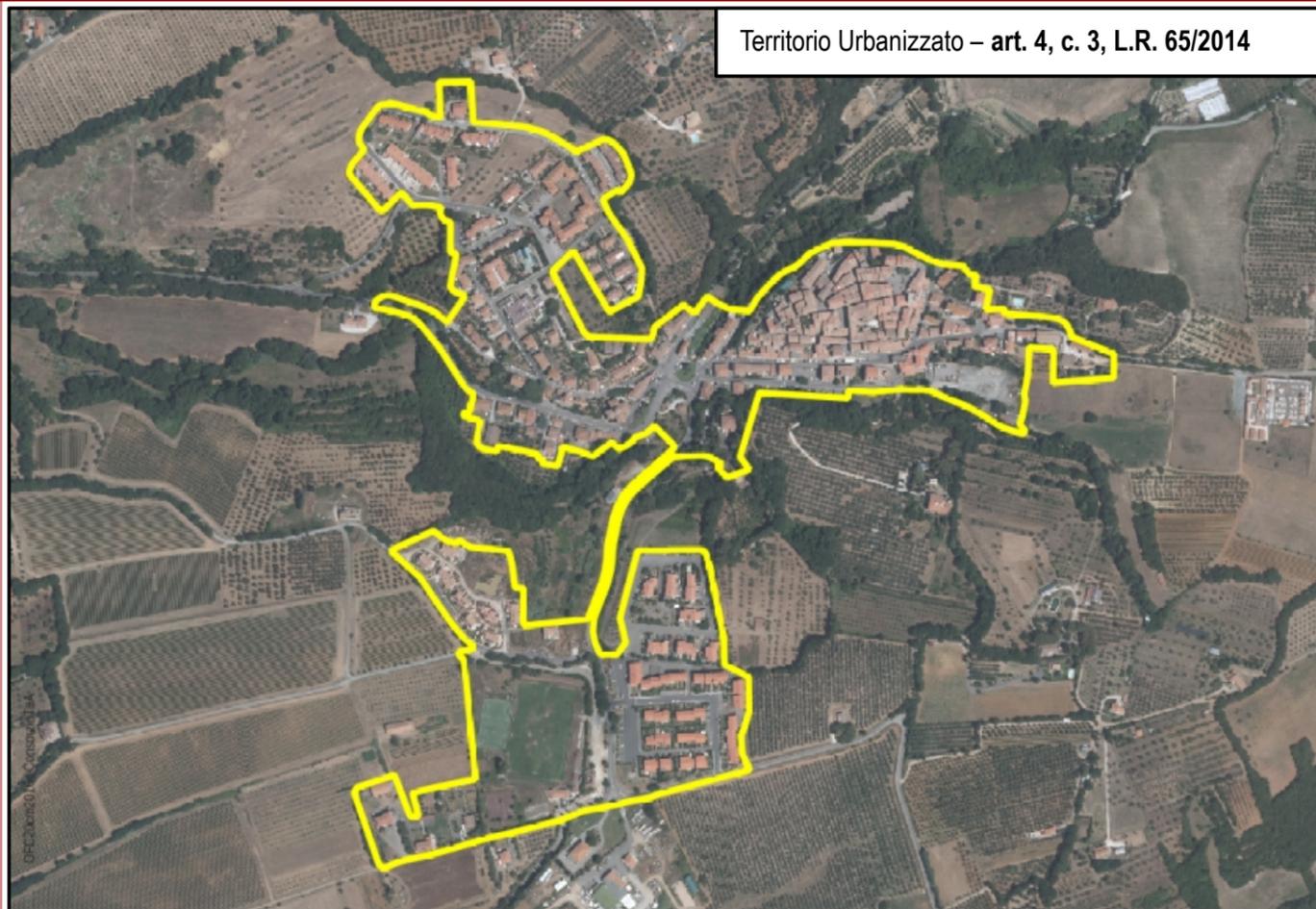
L'area 9, in località Bibbona capoluogo, inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, è finalizzata alla ricucitura, completamento e ridisegno del margine urbano. L'area è strategicamente funzionale a "ri-collegare" il tessuto storico del capoluogo comunale,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

Pertanto l'area assume una importante funzione strategica di connessione del tessuto urbano, attraverso completamento delle aree urbane, nuovi servizi collettivi e nuove aree pubbliche.

Infine si specifica che l'area 9 è interessata da una specifica variante approvata con Del. C.C. n.43 del 21/06/2022 che ha reiterato la previsione di RU modificandone l'assetto urbanistico pur mantenendone le finalità e gli obiettivi (completamento delle aree urbane, nuovi servizi collettivi e nuove aree pubbliche) senza interessare o compromettere le aree boscate.

Elementi di completamento e ricucitura
dei tessuti urbani





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

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

Tessuti

 T.S. - Tessuto Storico

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

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

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

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

 T.R.5. - Tessuto puntiforme

 T.R.6. - Tessuto a tipologie miste

 T.R.7. - Tessuto sfrangiato di margine

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

 T.R.8. - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

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

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

 T.P.S.3. - Insule specializzate

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

Altre aree urbane

 PAc - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

 Parcheggi pubblici

 Verde pubblico

Scala 1:3.000





Scala 1:3.000



Territorio Urbanizzato

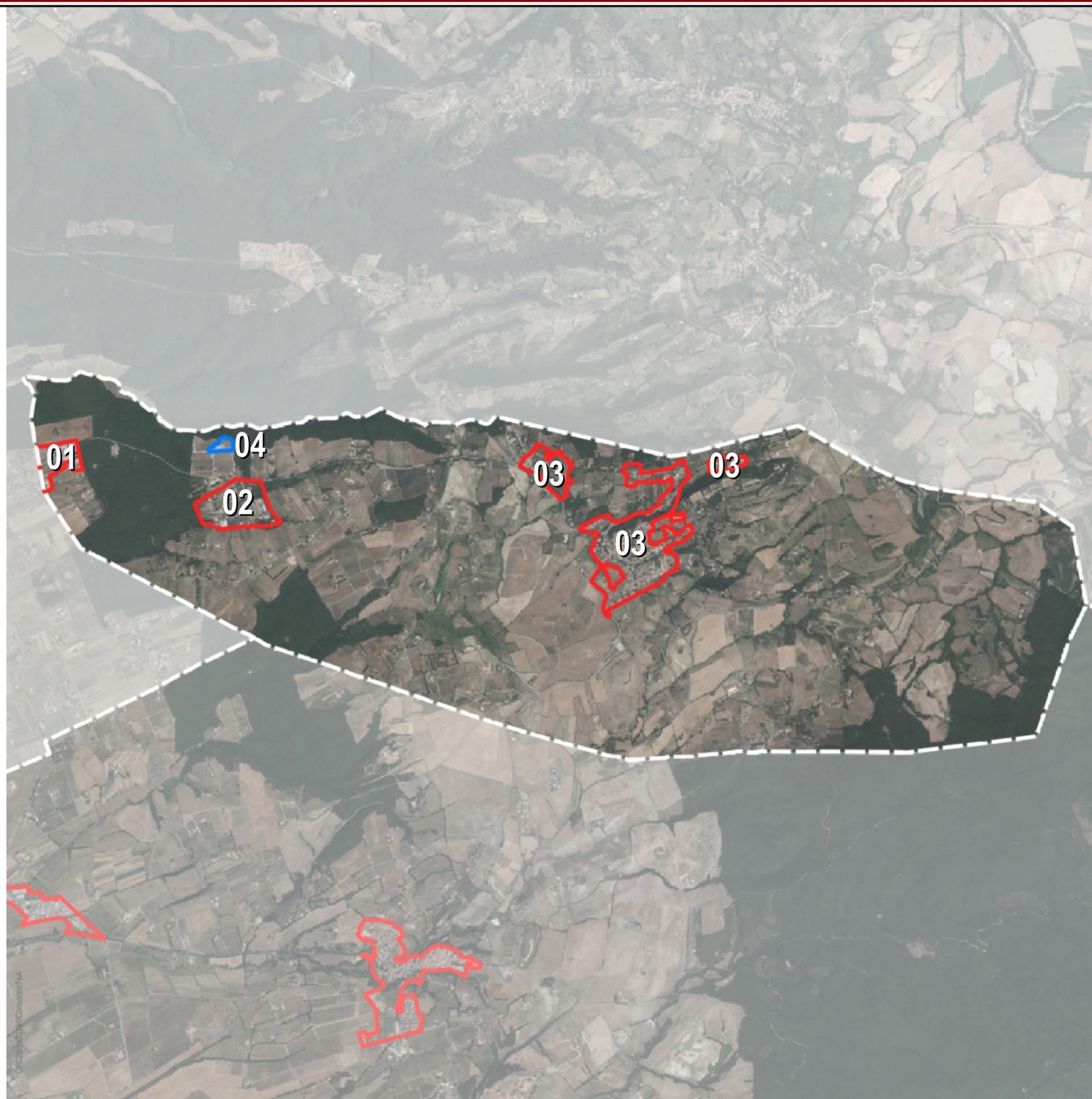
Ca.01 – loc. Terra dei Ceci

Ca.02 – loc. La Casetta

Ca.03 – loc. Casale Marittimo
capoluogo

Aree turistiche complesse

Ca.04 – Borgo Il Poggetto



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

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

Scala 1:3.000

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

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

Tessuti

 T.S. - Tessuto Storico

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

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

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

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

 T.R.5. - Tessuto puntiforme

 T.R.6. - Tessuto a tipologie miste

 T.R.7. - Tessuto sfrangiato di margine

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

 T.R.8. - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

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

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

 T.P.S.3. - Insule specializzate

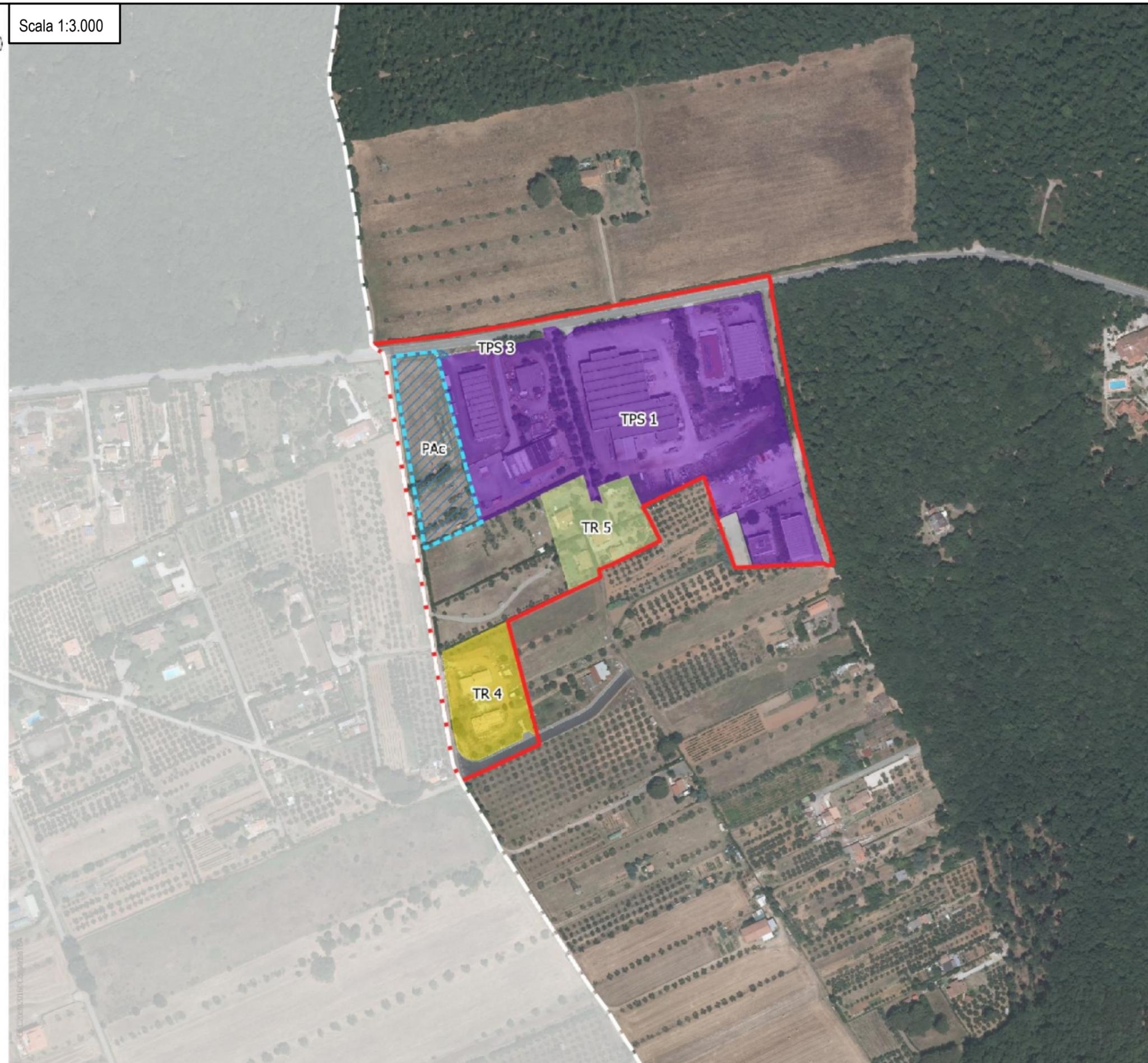
 T.P.S.4. - Tessuto a piattaforme residenziali e turistico-ricettive

Altre aree urbane

 PAc - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

 Parcheggi pubblici

 Verde pubblico



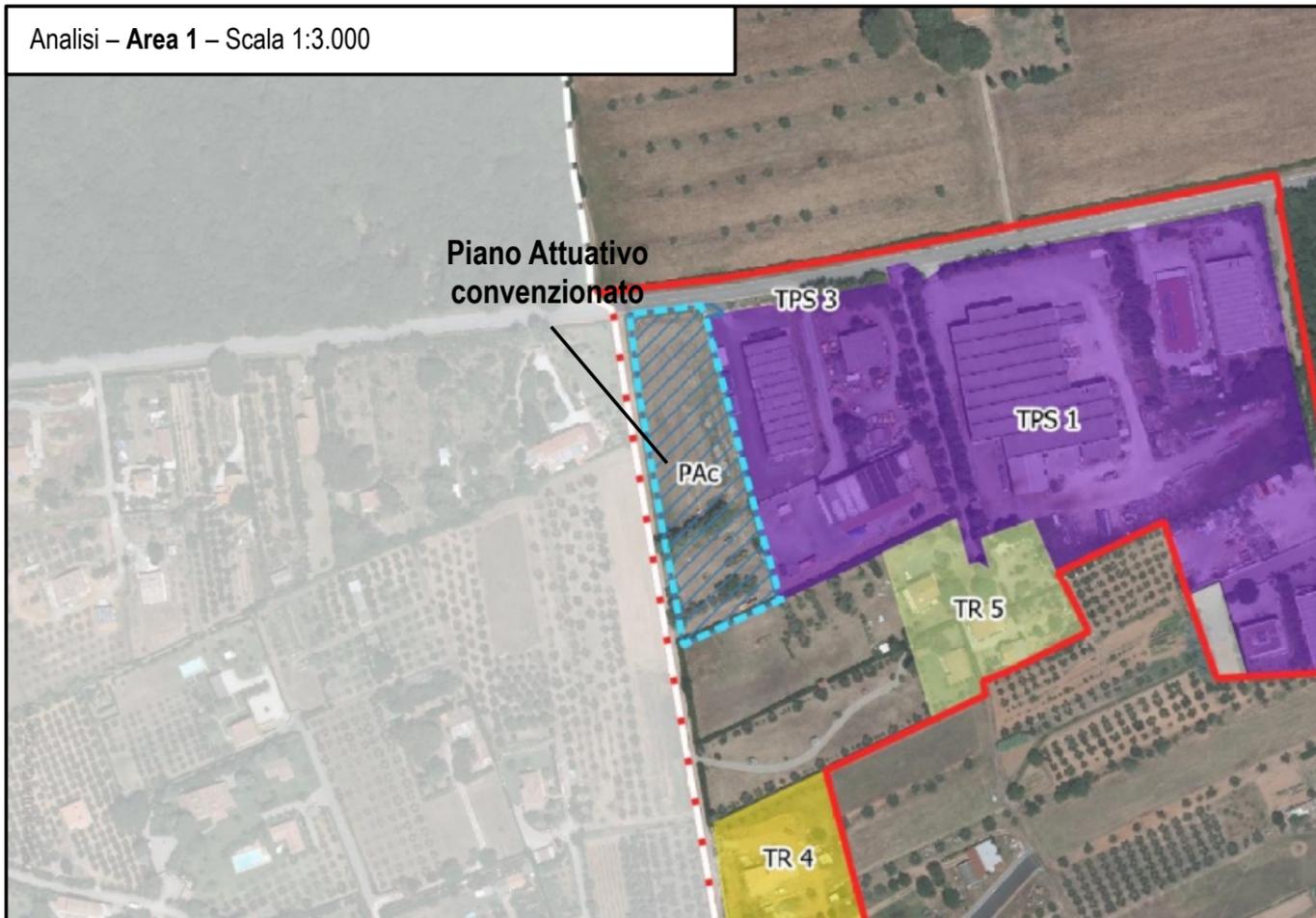
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:3.000



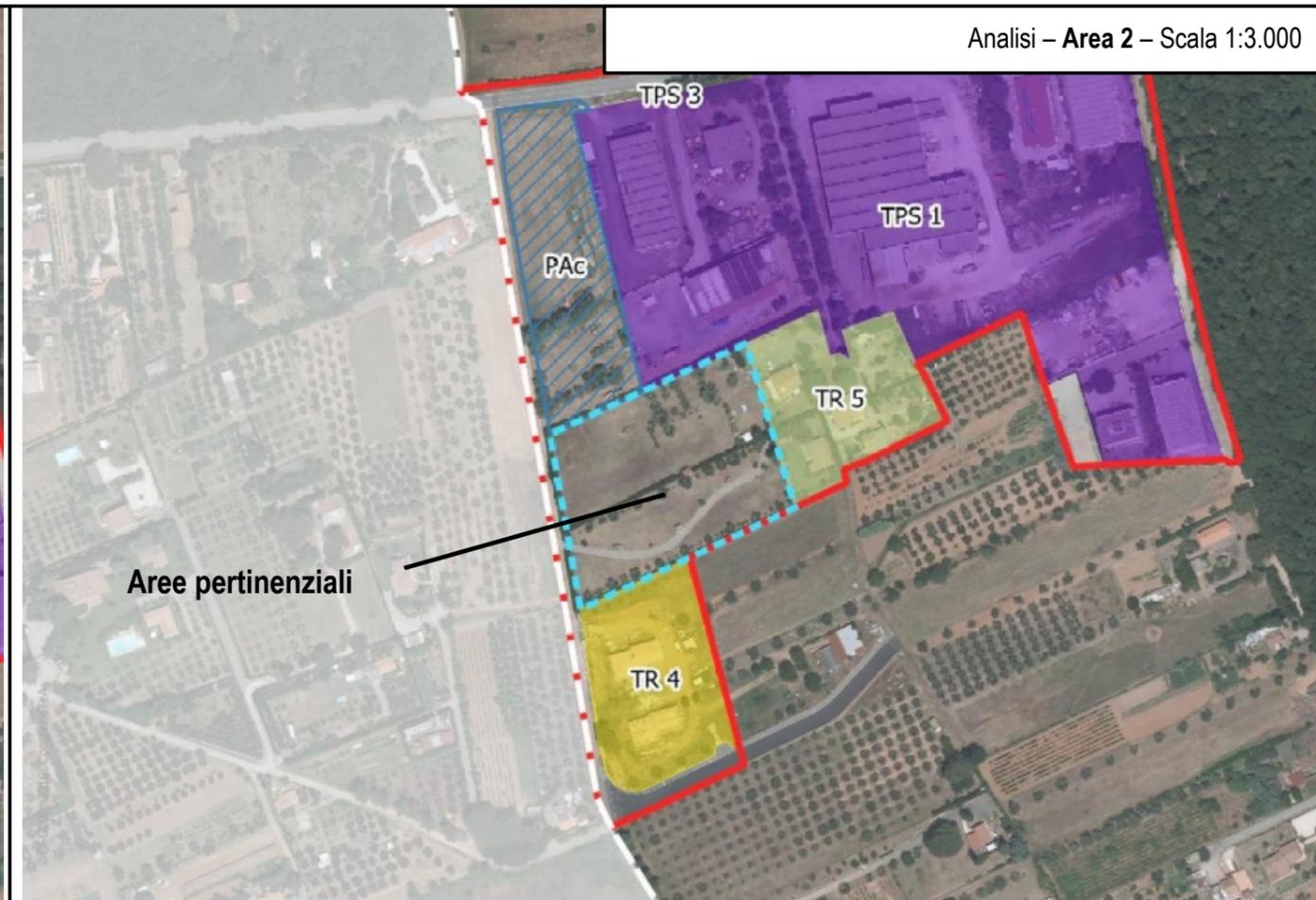
Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:3.000



Analisi – Area 1 – Scala 1:3.000

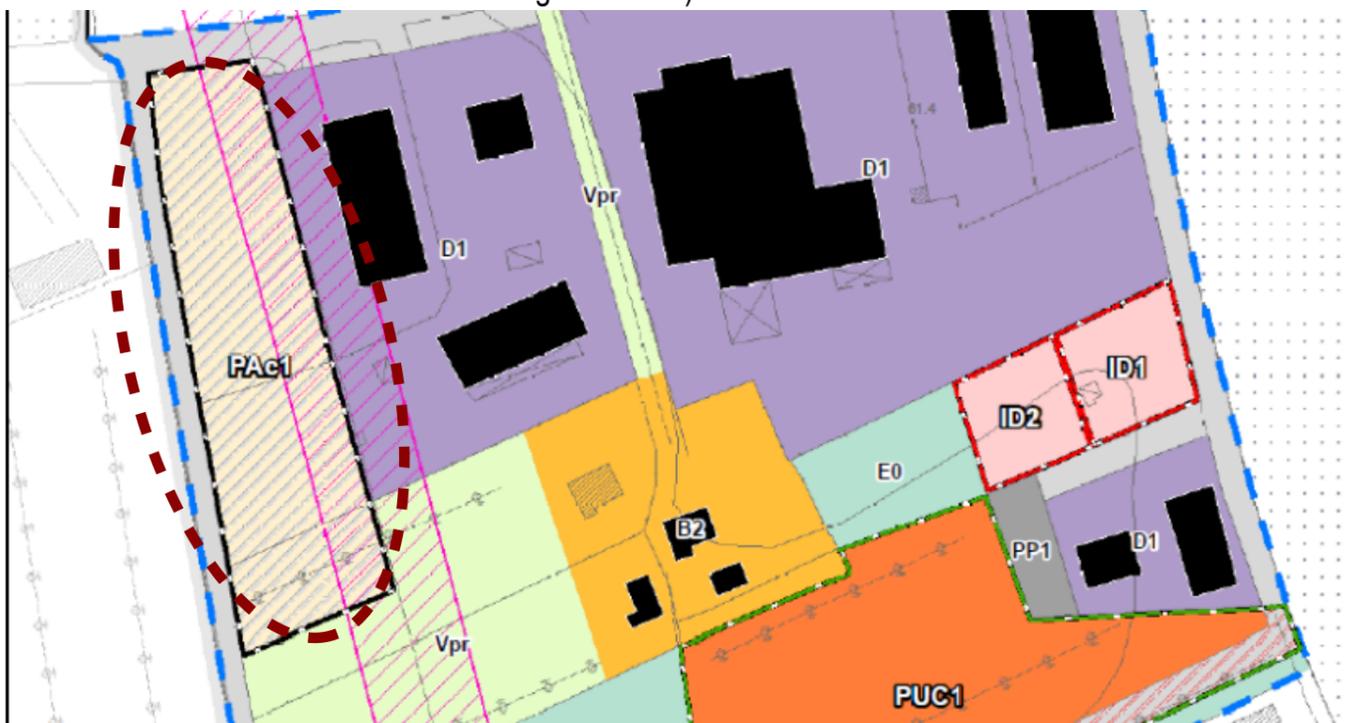


Analisi – Area 2 – Scala 1:3.000



L'area 1 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4, c. 3 della L.R. 65/2014, in quanto presenta un Piano Attuativo Convenzionato ancora vigente (convenzione del 19.08.2008 con scadenza il 19.08.2021 – art. 39 del D.Lgs. 33/2013).

L'area 2 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, in quanto aree pertinenziali e di accesso agli edifici esistenti, intercluse tra il tessuto esistente e l'area oggetto di Piano Attuativo Convenzionato (Area analisi 1).



Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 3, L.R. 65/2014



Territorio Urbanizzato – sovrapposto



Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 4, L.R. 65/2014



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi



Scala 1:3.000

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

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

Tessuti

 T.S. - Tessuto Storico

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

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

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

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

 T.R.5. - Tessuto puntiforme

 T.R.6. - Tessuto a tipologie miste

 T.R.7. - Tessuto sfrangiato di margine

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

 T.R.8. - Tessuto lineare

Tessuti della città produttiva e specialistica

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

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

 T.P.S.3. - Insule specializzate

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

Altre aree urbane

 PAc - Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione

 Parcheggi pubblici

 Verde pubblico



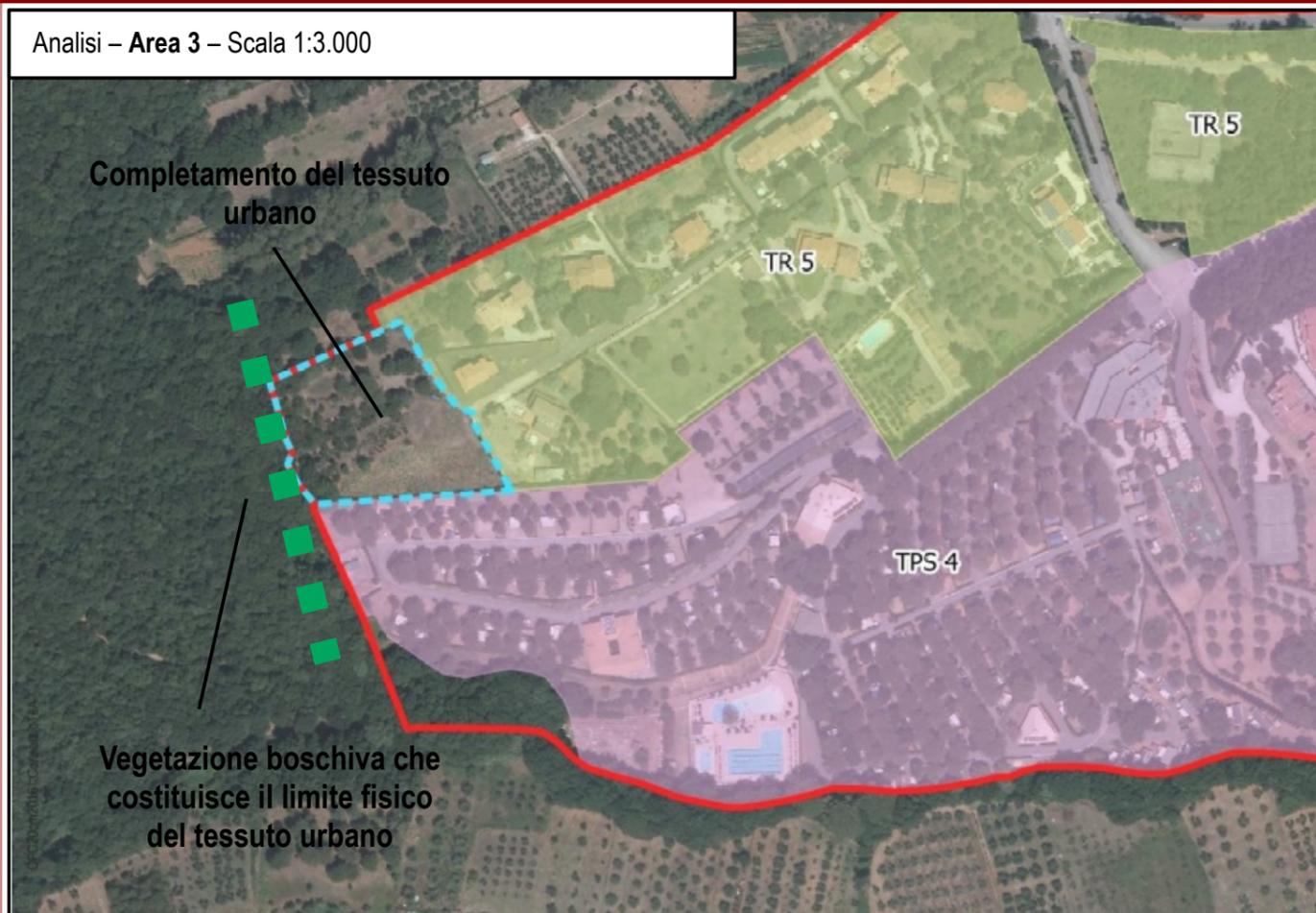
Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:5.000



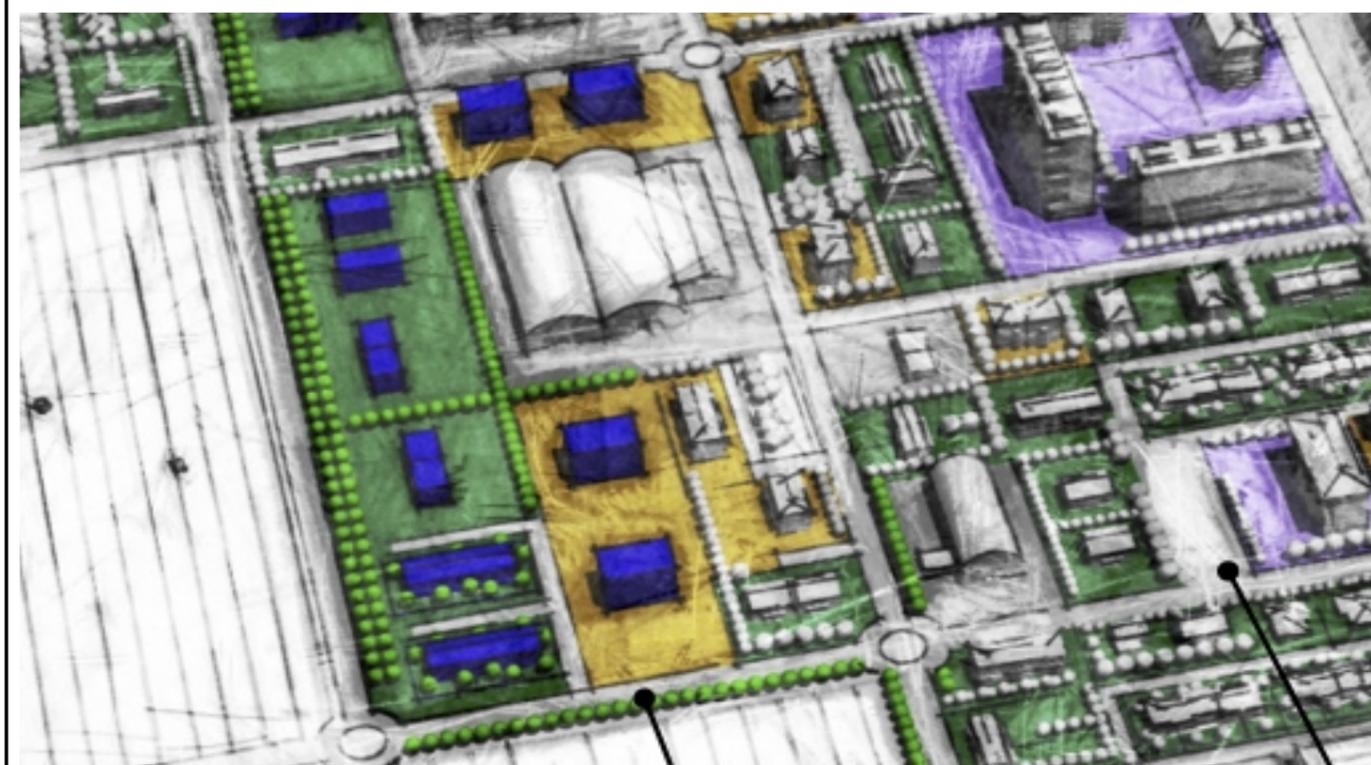
Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:5.000



Analisi – Area 3 – Scala 1:3.000



L'area 3 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4, c. 4 della L.R. 65/2014, in quanto completamento del tessuto urbano della località La Casetta. l'area è inoltre circoscritta dall'area boscata, la quale costituisce limite fisico del tessuto urbano.



Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 3, L.R. 65/2014



Territorio Urbanizzato – sovrapposto

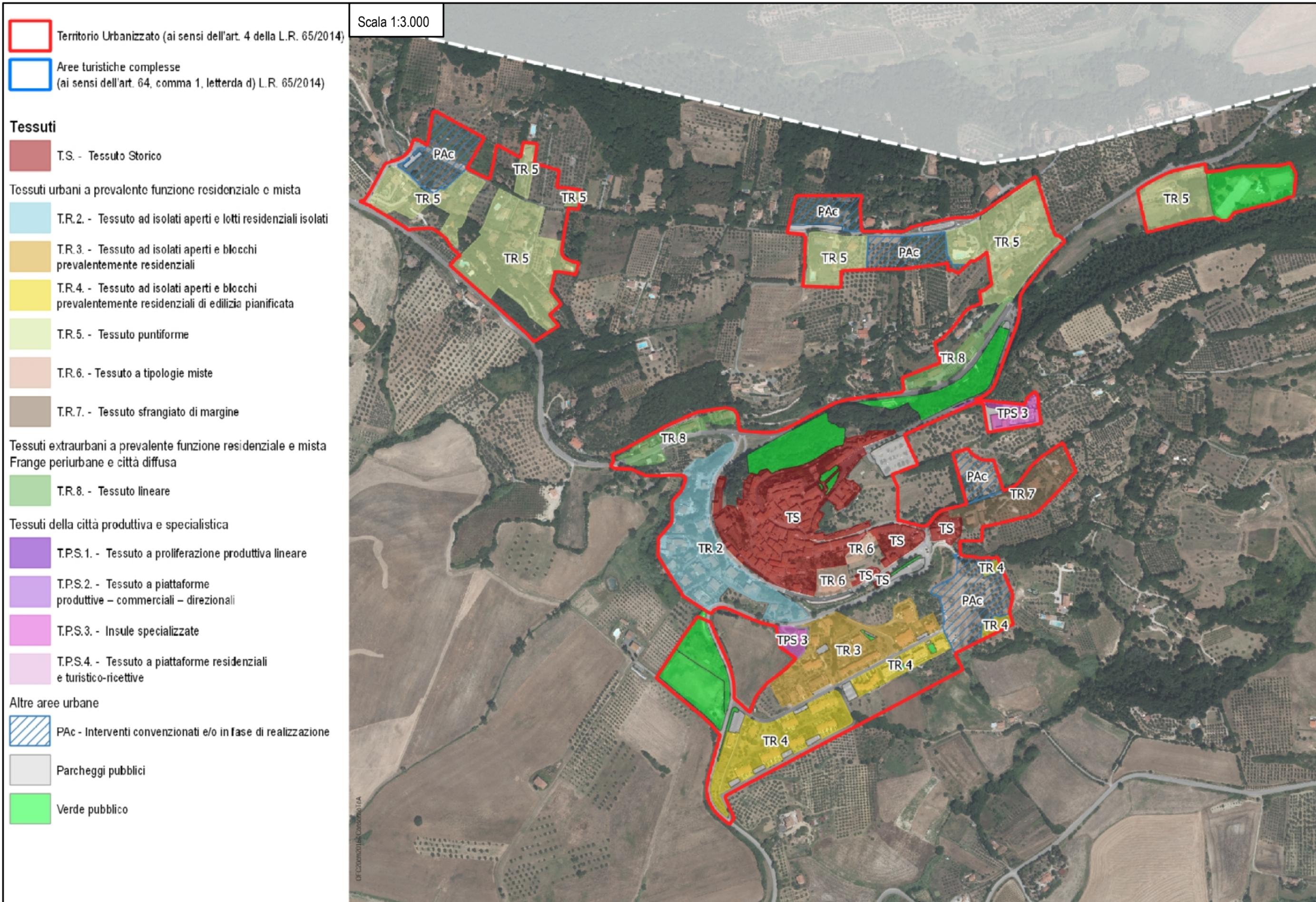


Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 4, L.R. 65/2014

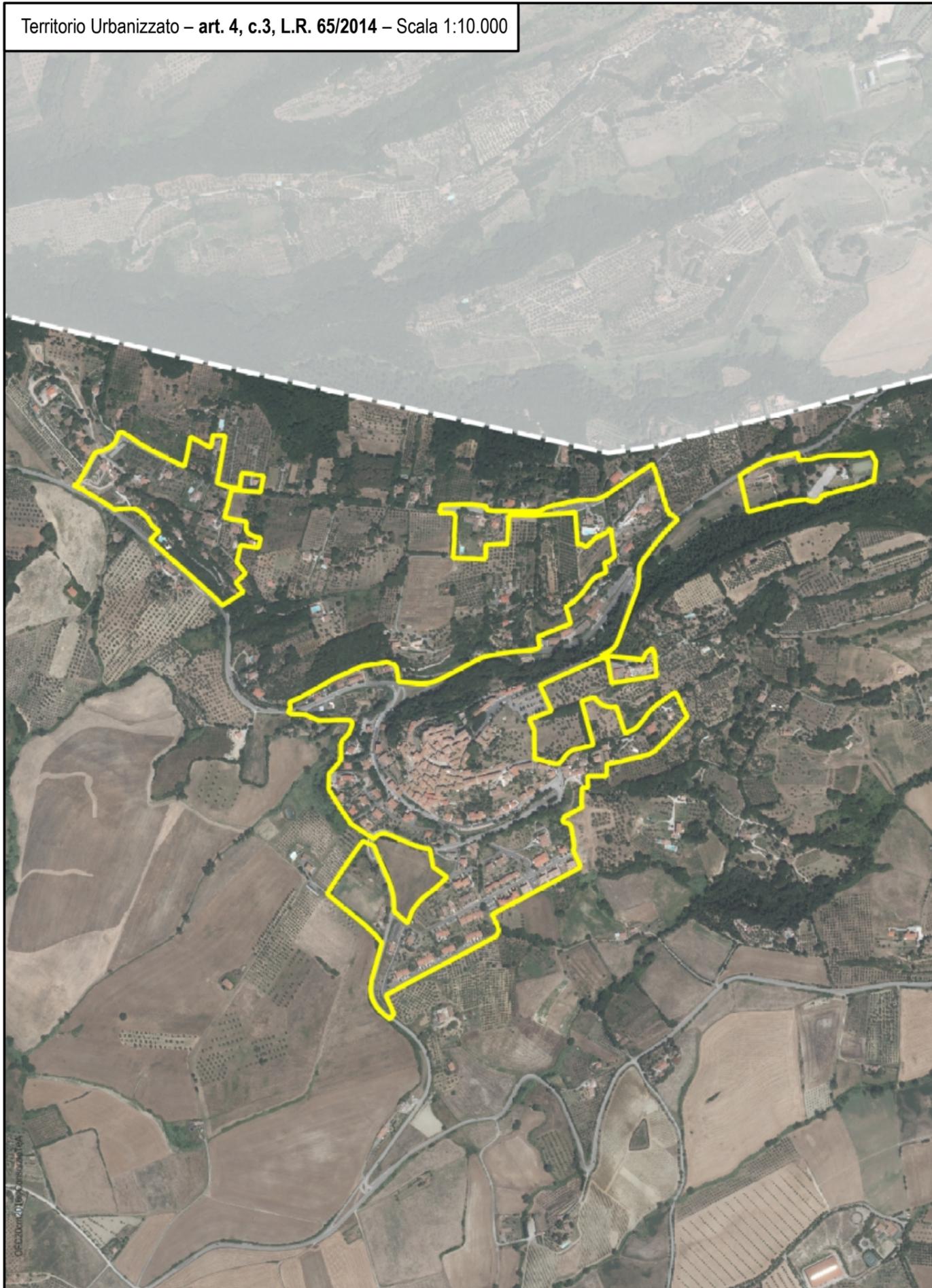


Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi



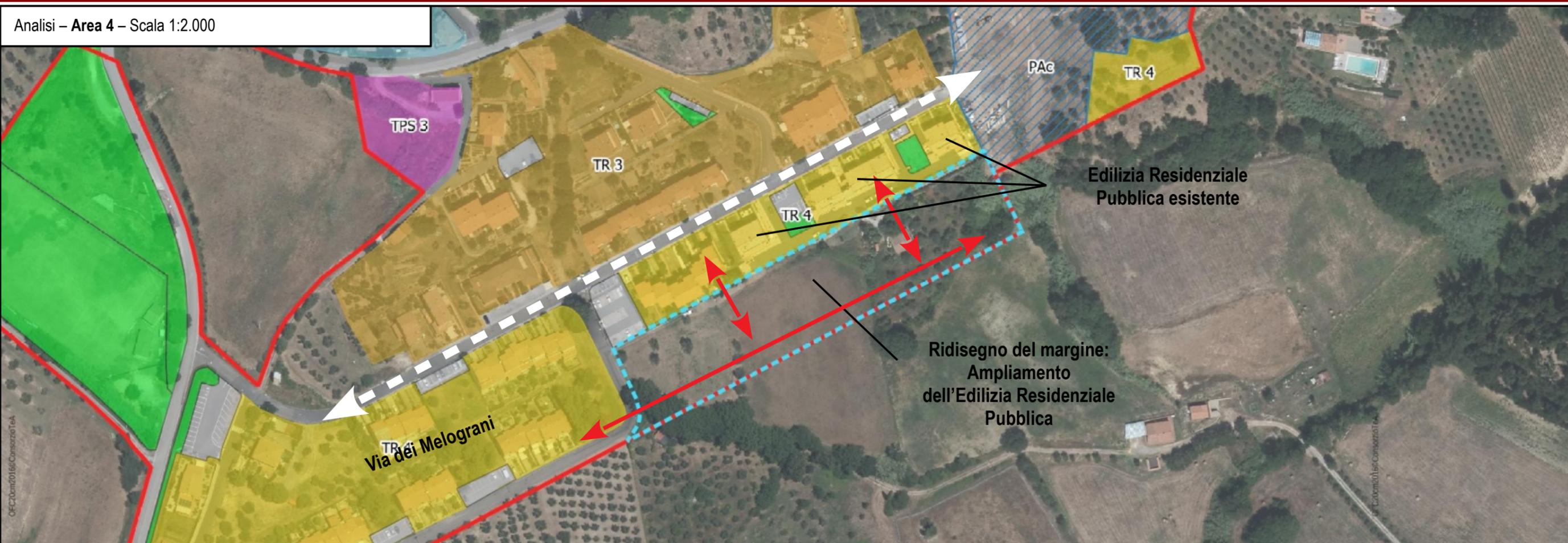


Territorio Urbanizzato – art. 4, c.3, L.R. 65/2014 – Scala 1:10.000



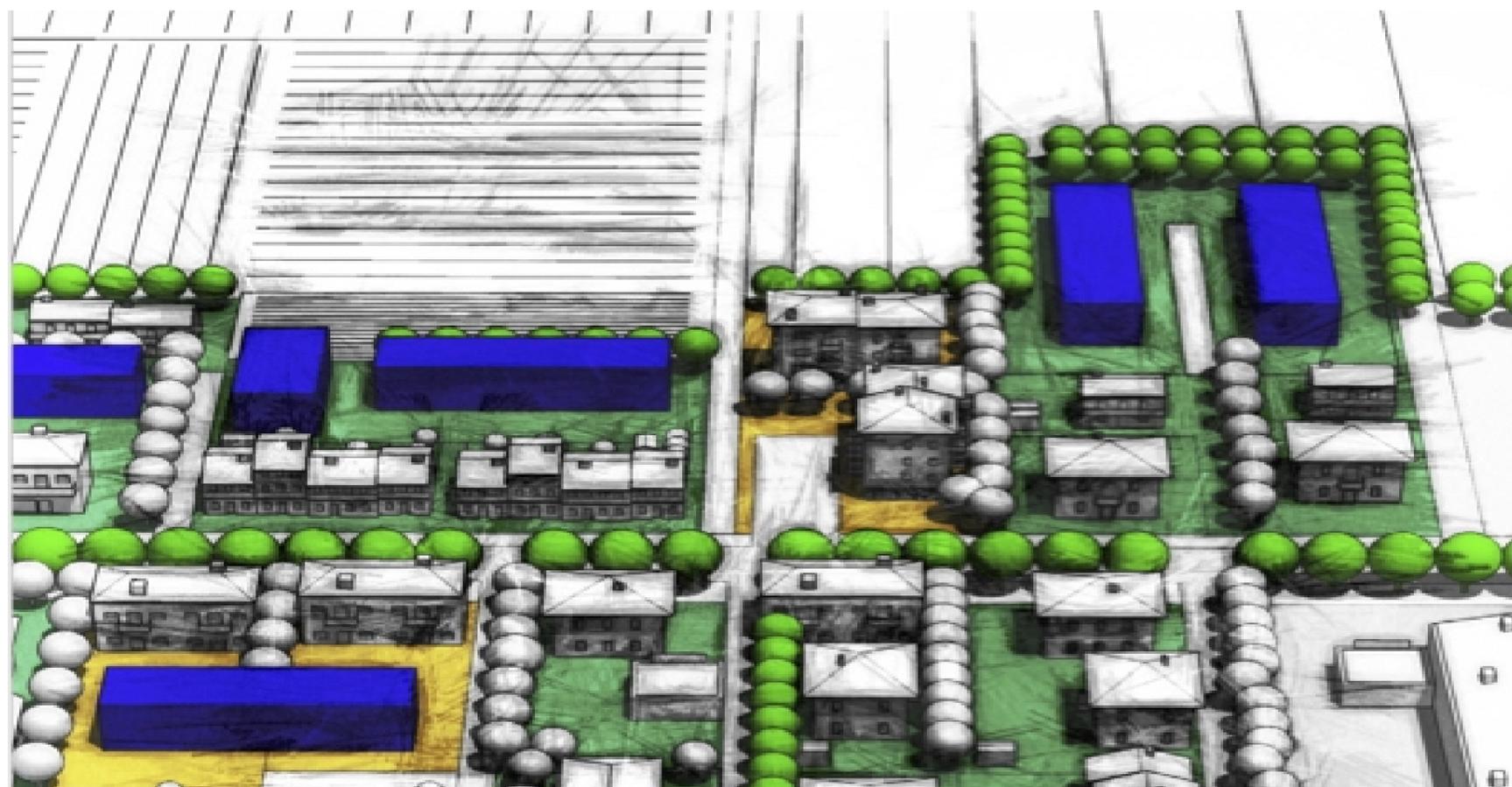
Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi – Scala 1:10.000

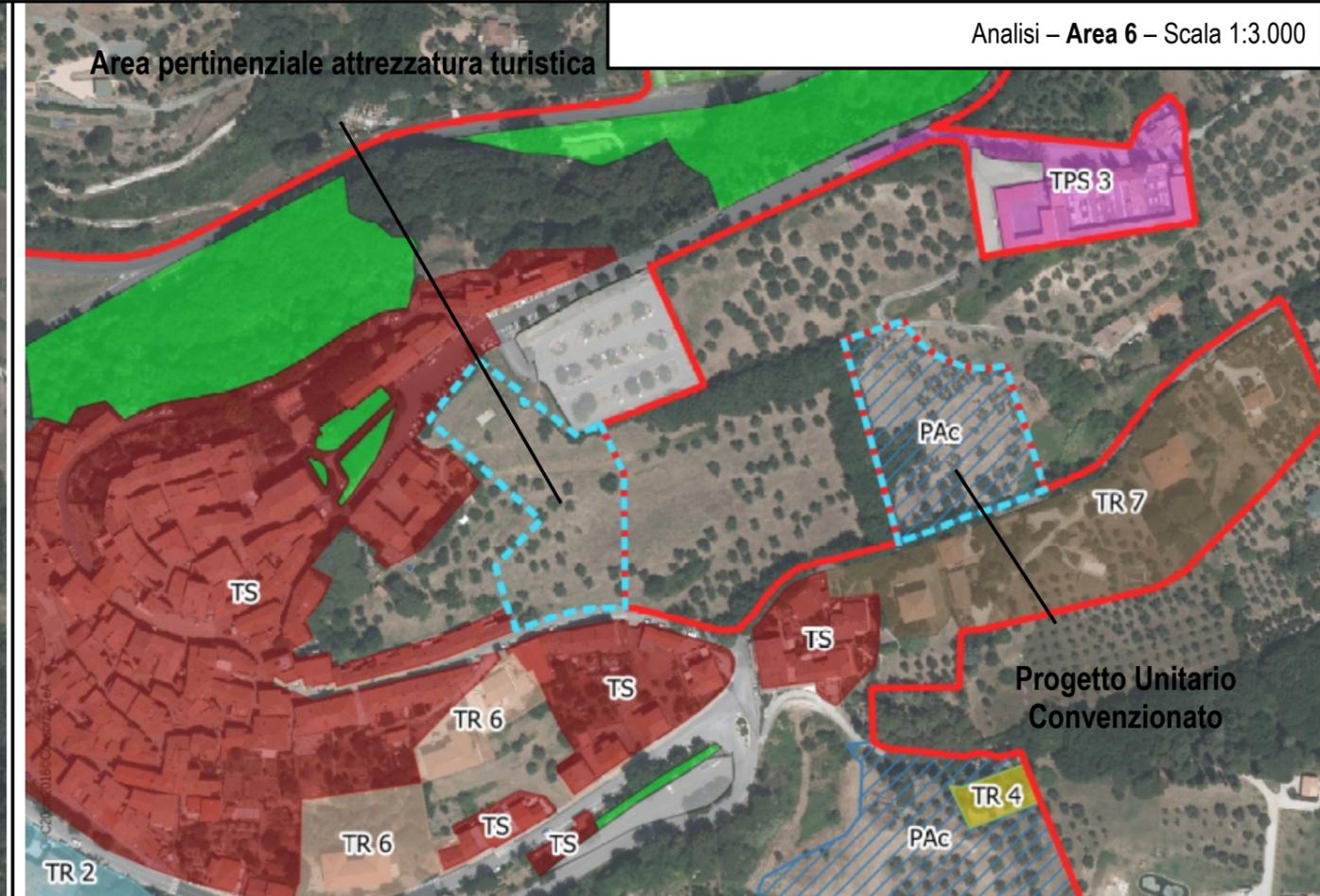
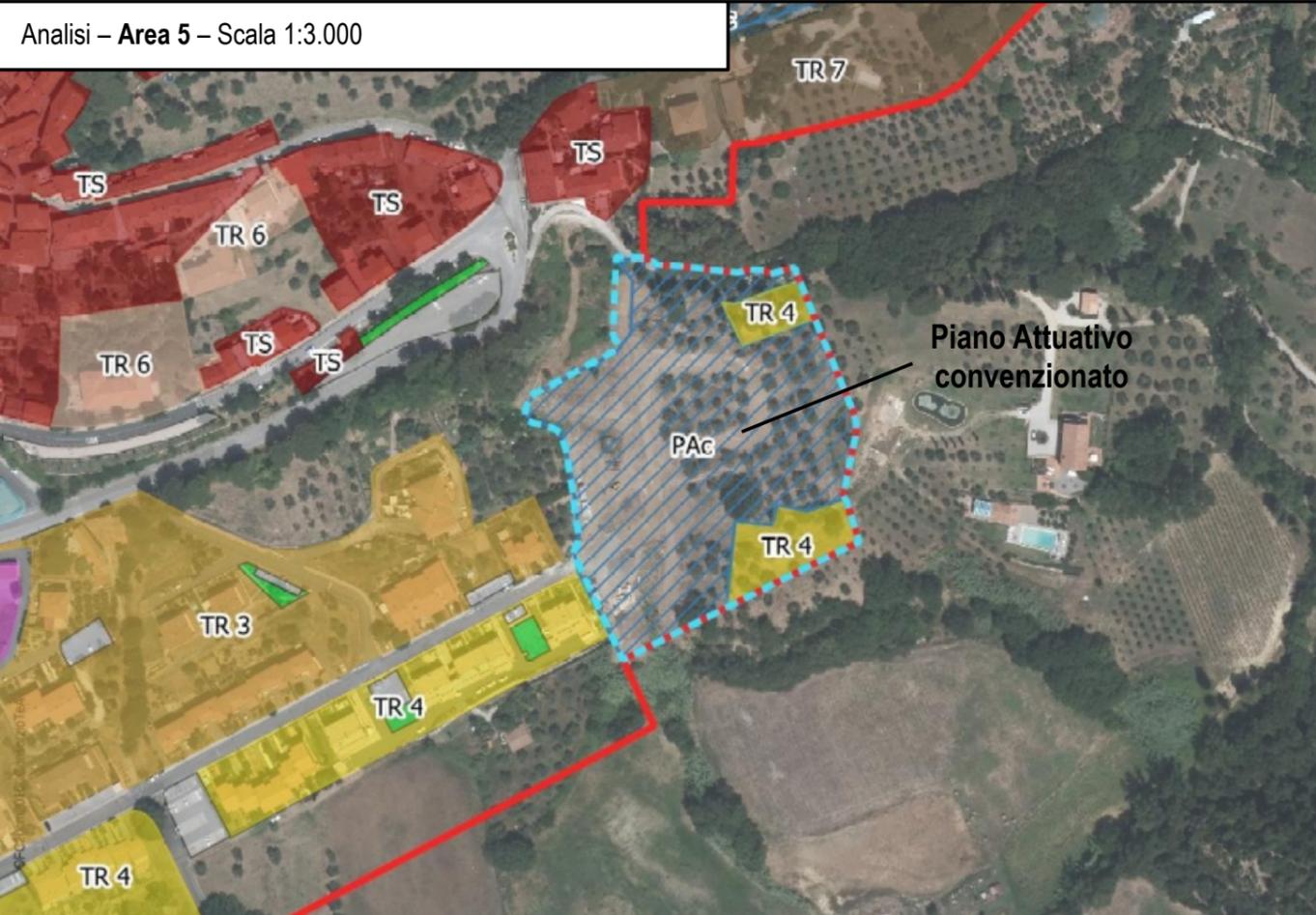




L'area 4, in località Marina di Bibbona, inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 c.4 della L.R. 65/2014, è finalizzata alla ricucitura e ridisegno del margine urbano, tramite l'ampliamento dell'area destinata a Edilizia Residenziale Pubblica.

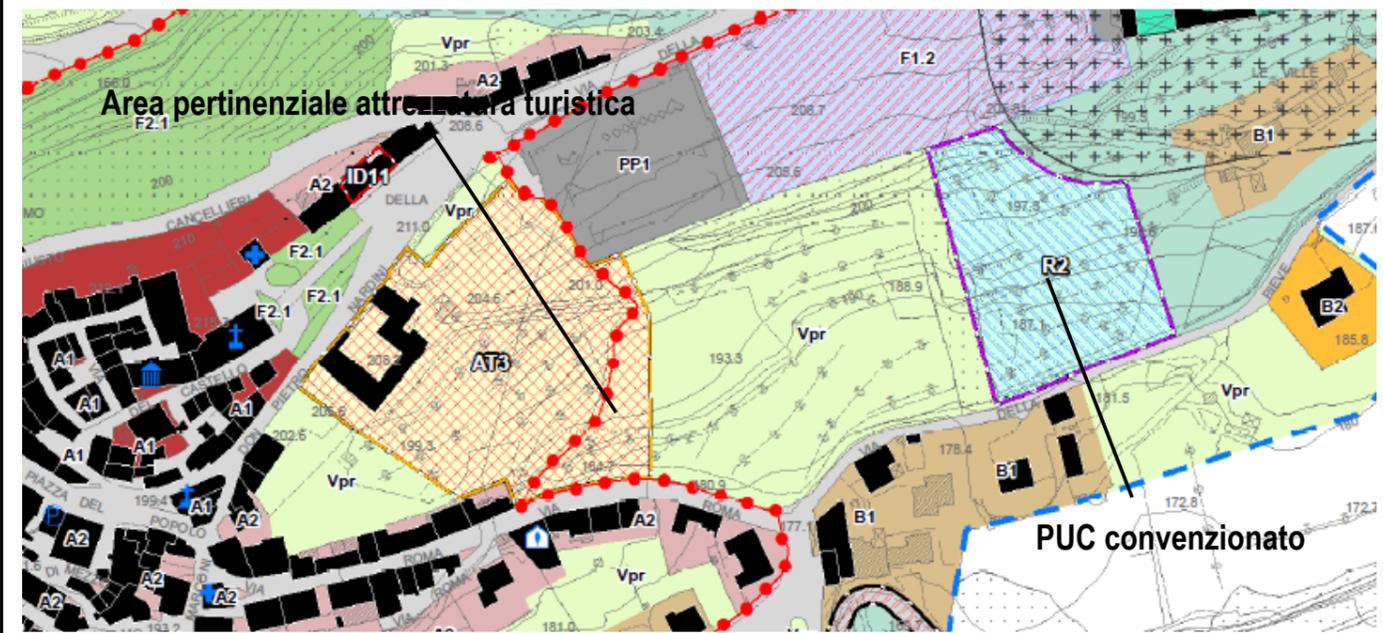
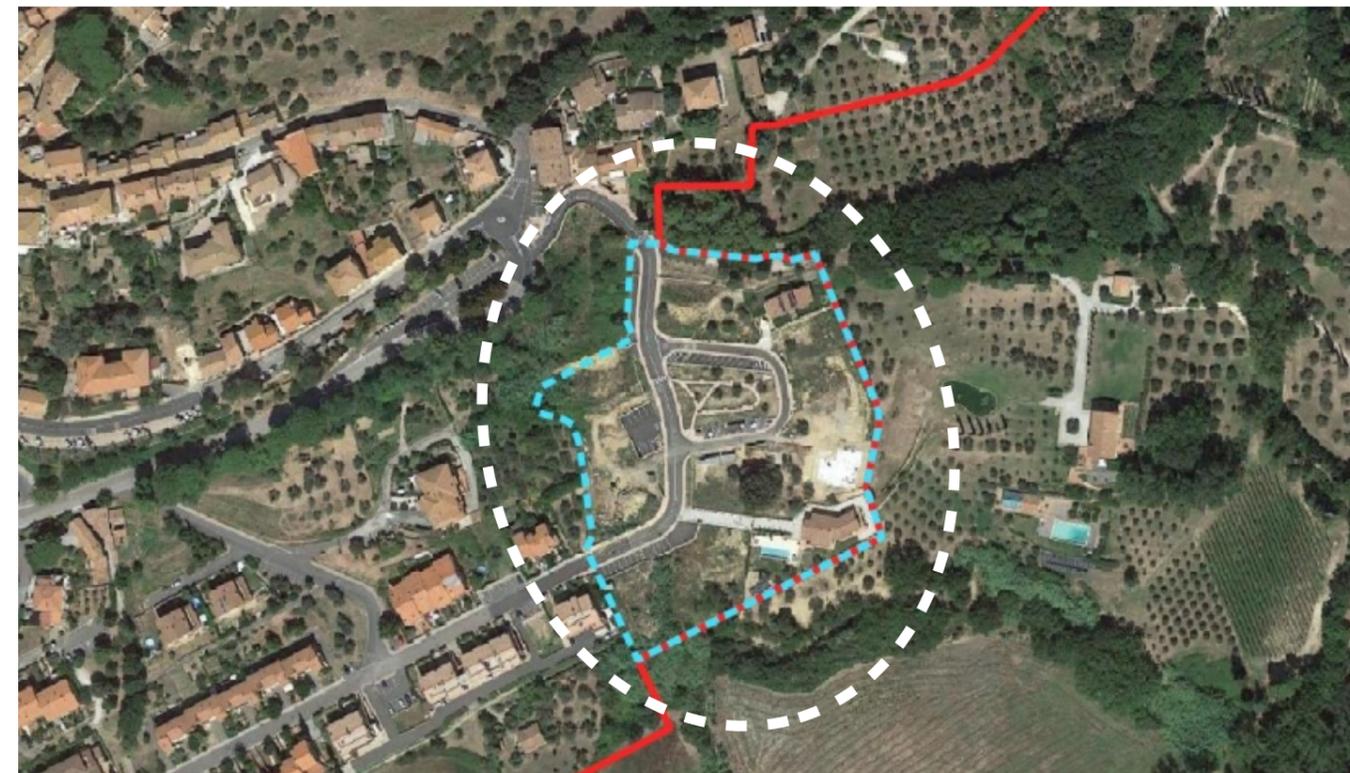
Al fine di garantire una corretta ed idonea pianificazione dell'area, il Territorio Urbanizzato in questa specifica **Area 4** oggetto di analisi, potrà essere variato in funzione del progetto organico complessivo, mantenendo comunque la destinazione di Edilizia Residenziale Pubblica (art.4, c.4 della L.R. 65/2014).





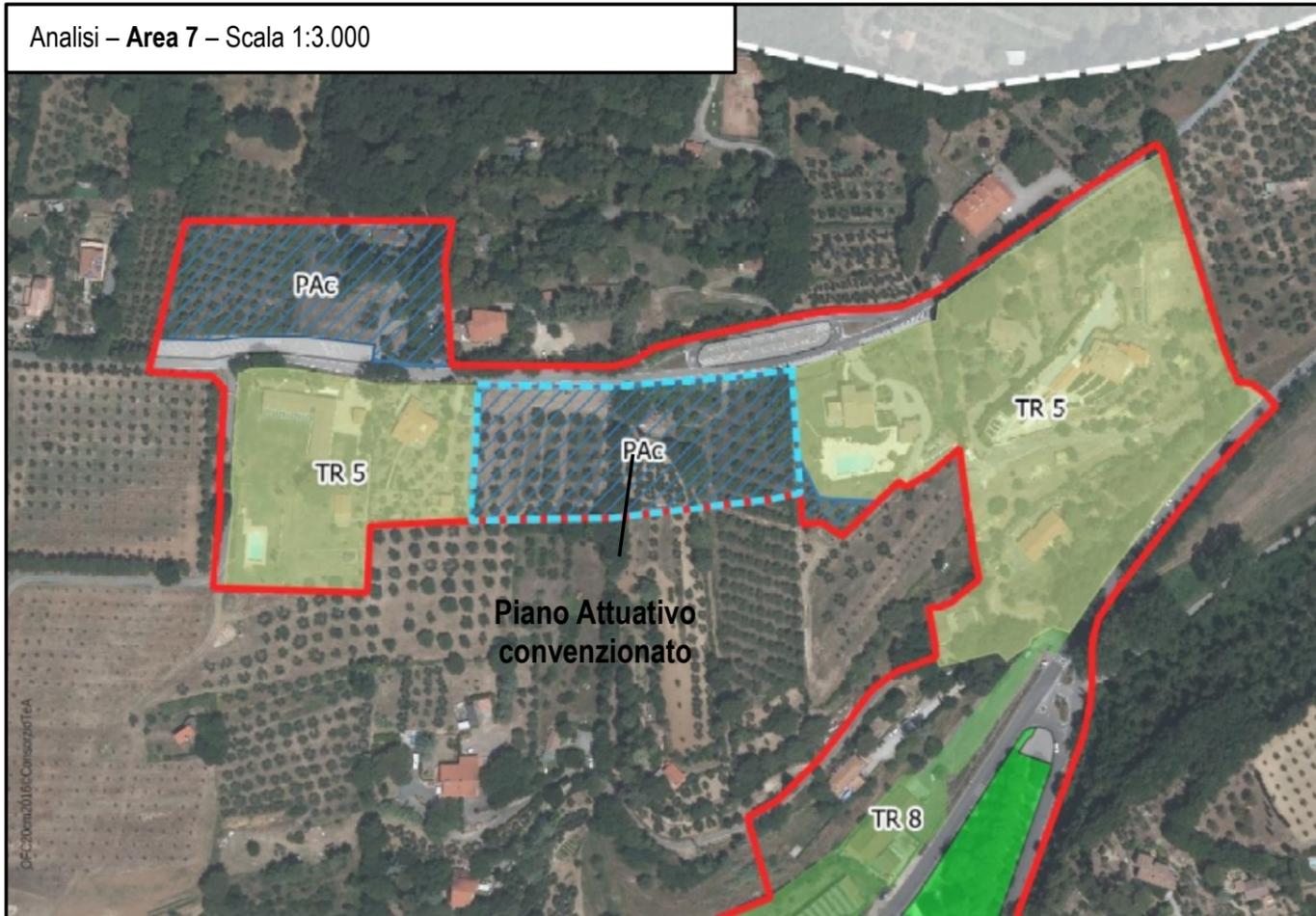
L'area 5 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4, c. 3 della L.R. 65/2014, in quanto presenta un Piano Attuativo Convenzionato ancora vigente e in fase di completamento (convenzione del 11.06.2014 con scadenza il 11.06.2027 – art. 39 del D.Lgs. 33/2013).

L'area 6 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato come art. 4 c.3, in parte come area di pertinenza dell'edificio con funzione turistica come da P.O. approvato, e in parte è interessata da un Progetto Unitario Convenzionato con convenzione del 08.06.2018.

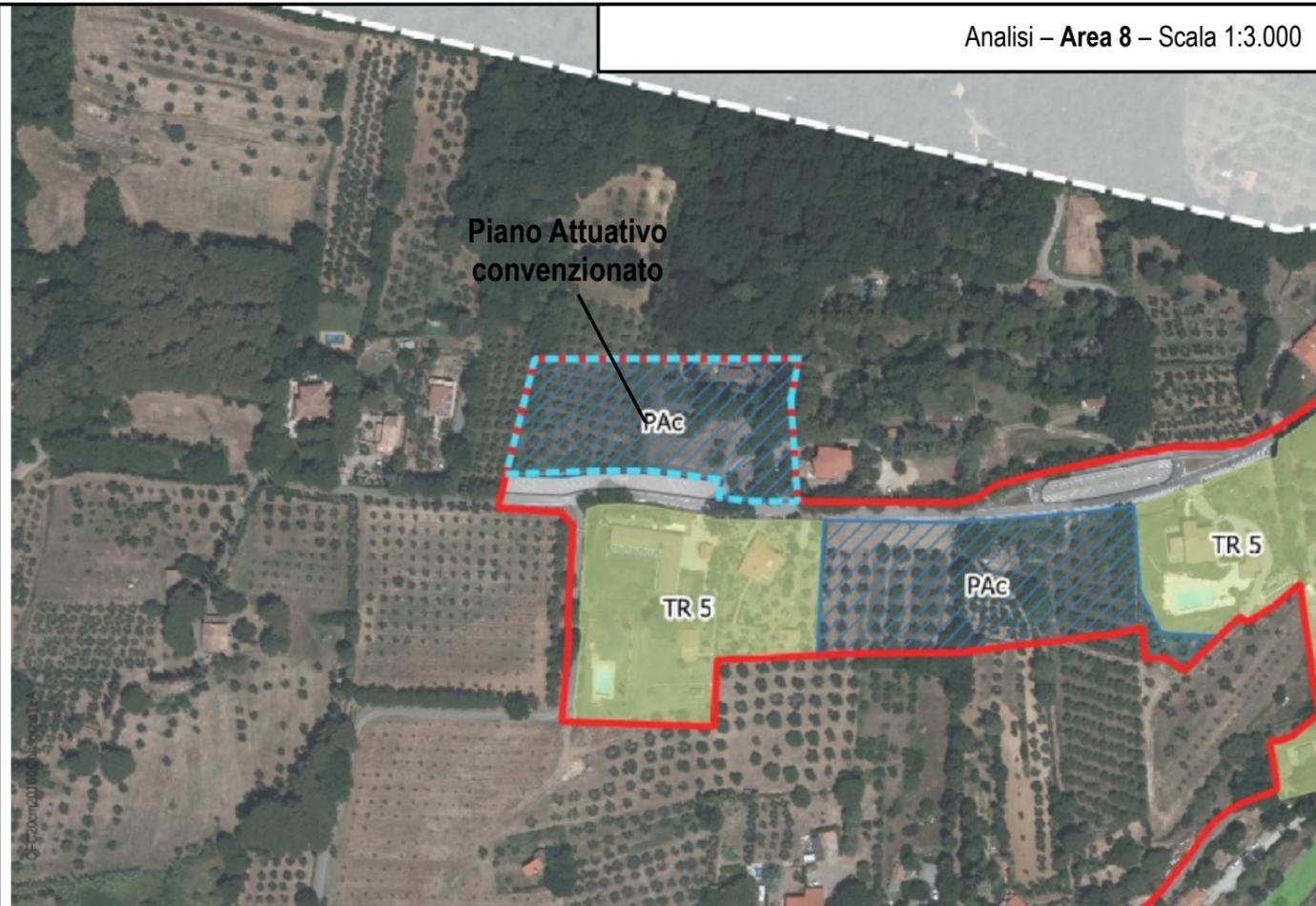


Estratto Tav. 3 del P.O. di Casale Marittimo – Approvato con Del. CC. n.13 del 28.07.2023

Analisi – Area 7 – Scala 1:3.000

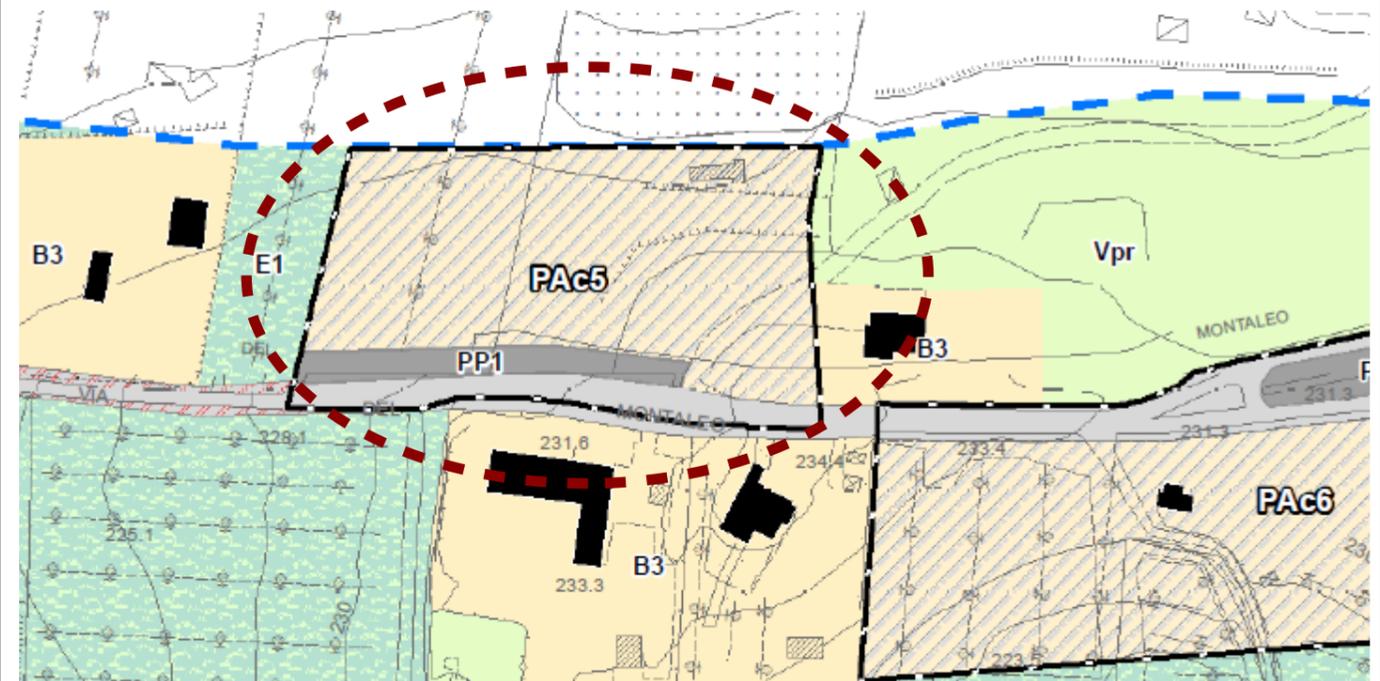
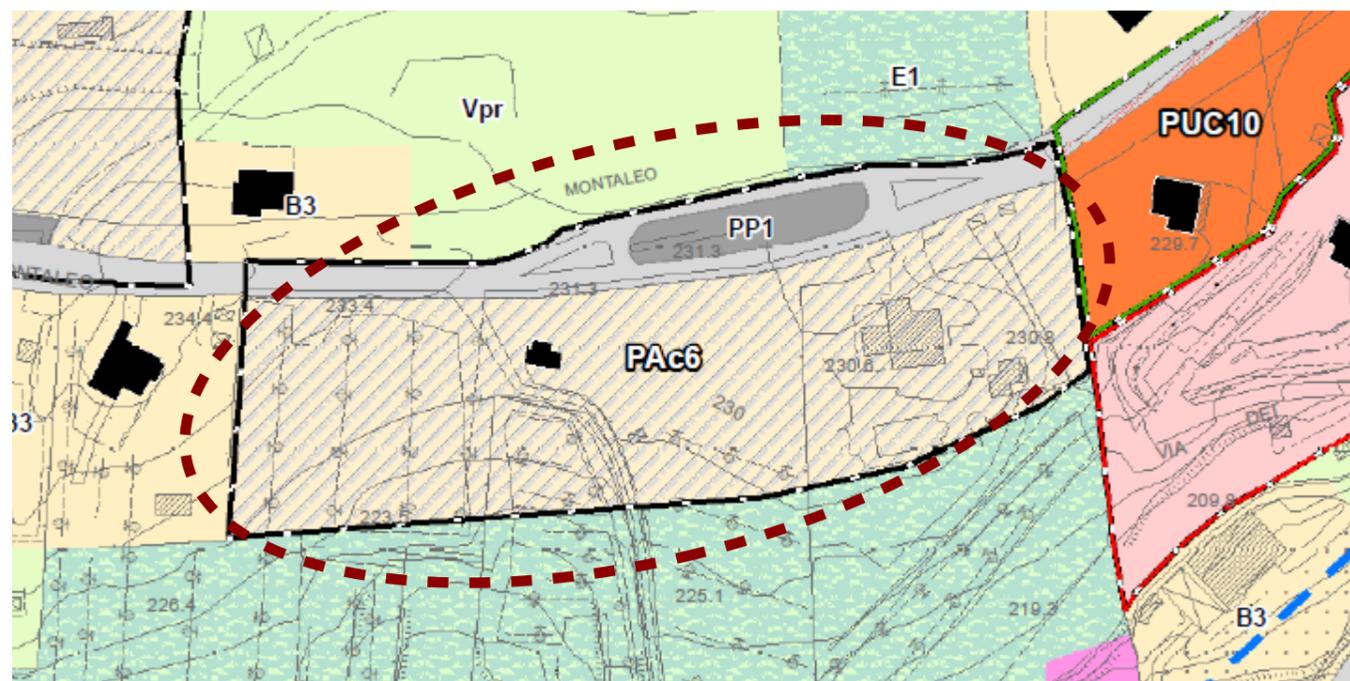


Analisi – Area 8 – Scala 1:3.000



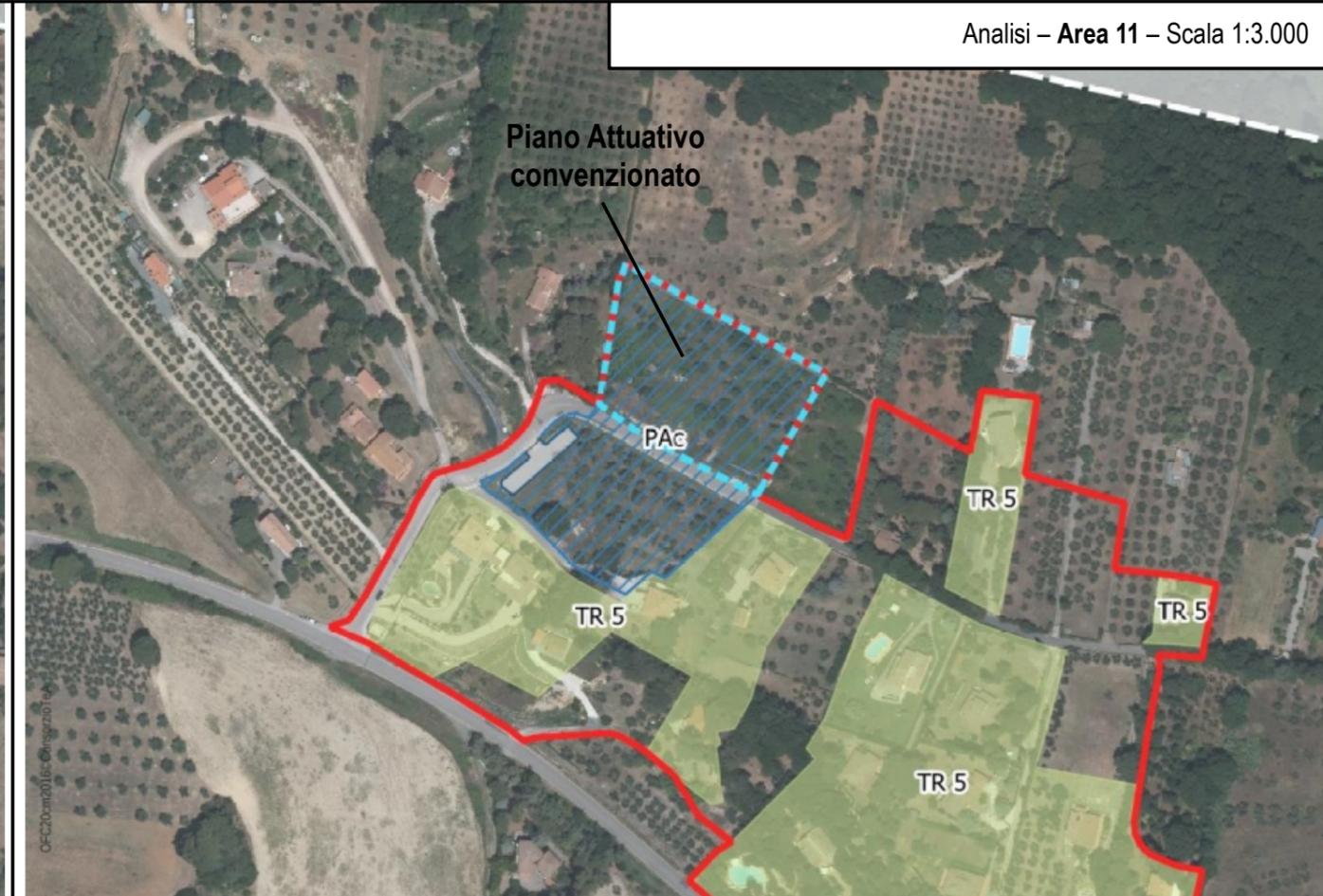
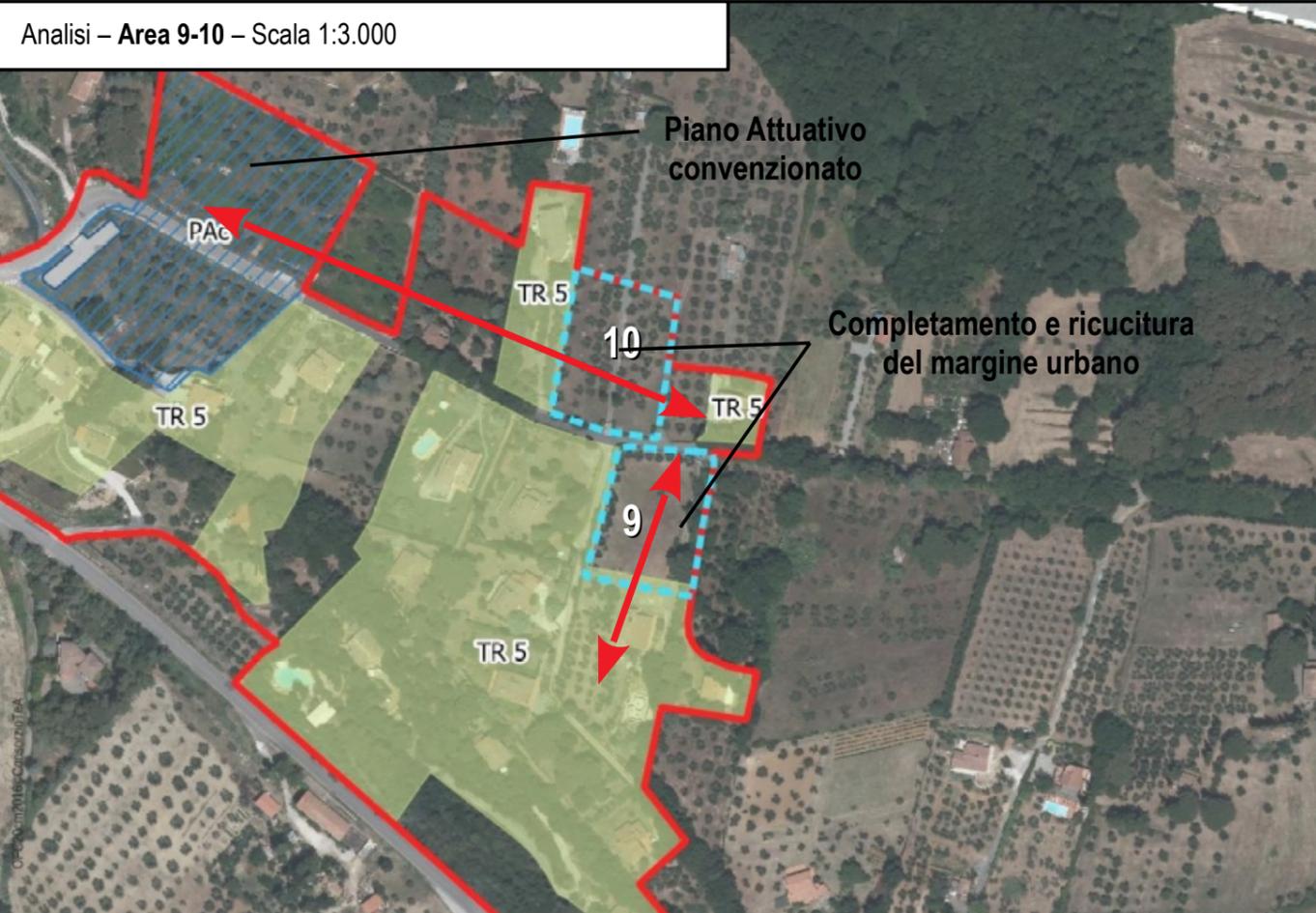
L'area 7 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4, c. 3 della L.R. 65/2014, in quanto presenta un Piano Attuativo Convenzionato ancora vigente e in fase di completamento (convenzione del 28.05.2008 con scadenza il 28.05.2021 – art. 39 del D.Lgs. 33/2013).

L'area 8 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4, c. 3 della L.R. 65/2014, in quanto presenta un Piano Attuativo Convenzionato ancora vigente e in fase di completamento (convenzione del 09.12.2008 con scadenza il 09.12.2021 – art. 39 del D.Lgs. 33/2013).



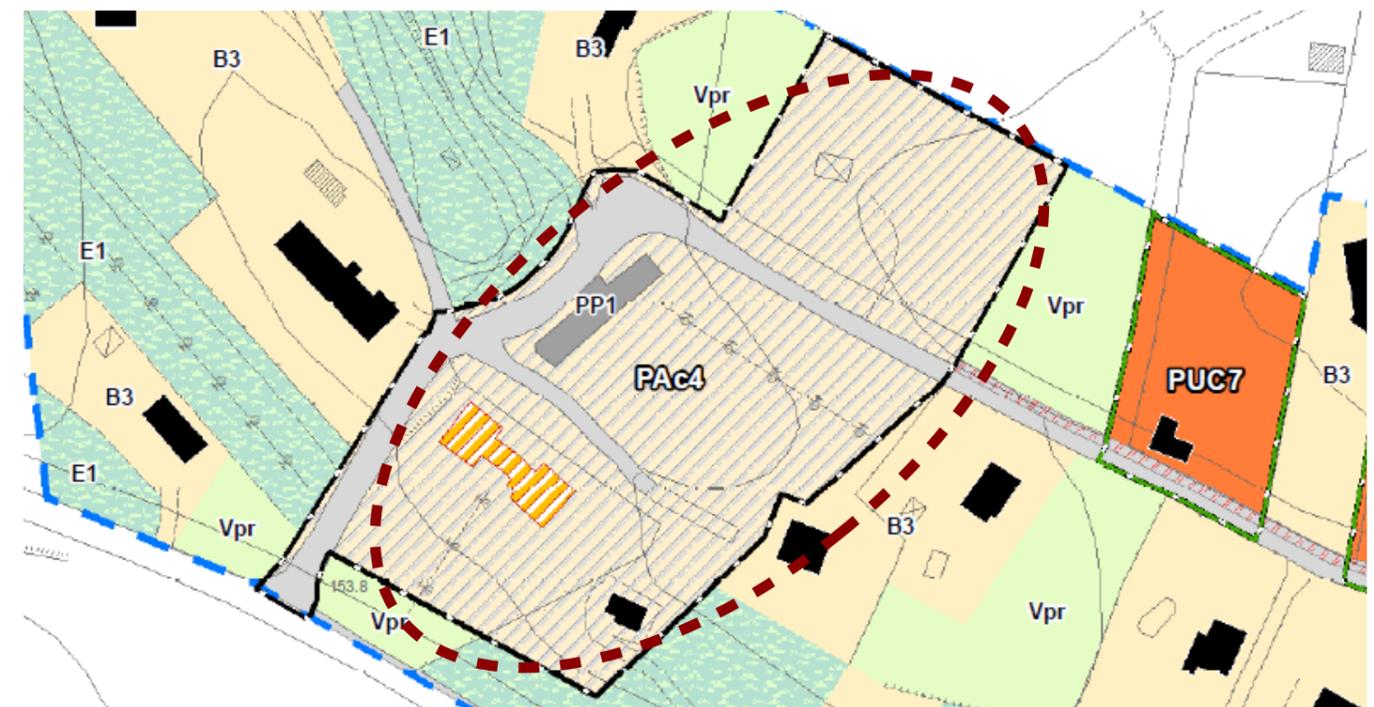
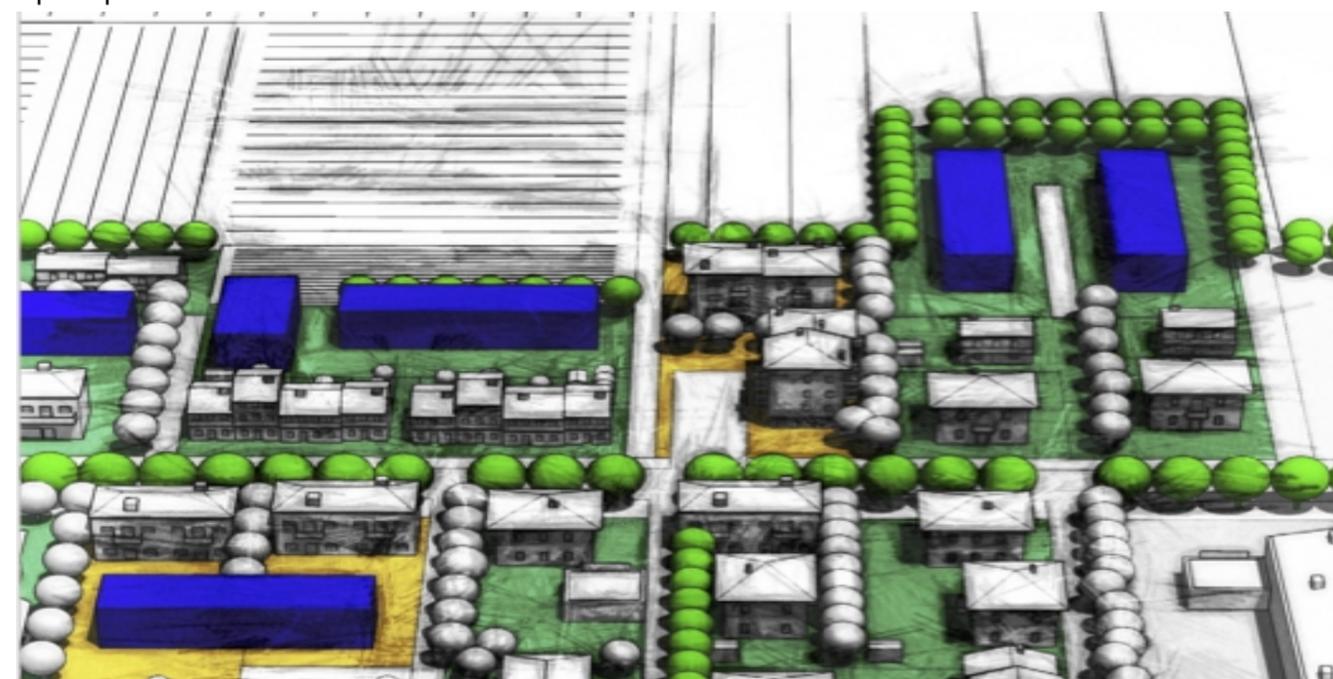
Estratto Tav. 3 del P.O. di Casale Marittimo – Adottato con Del. CC. n.15 del 25.03.2019

Estratto Tav. 3 del P.O. di Casale Marittimo – Adottato con Del. CC. n.15 del 25.03.2019



L'area 9 e 10, inserite all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4, c. 4 della L.R. 65/2014, sono finalizzate al ridisegno e completamento del margine urbano lungo Via Montaleo. La strategia messa in atto dal PSI per queste aree è quella di ridisegnare il tessuto sfrangiato e particellare, ricucendo tra loro le aree dotate di opere di urbanizzazione primaria, essendo poste lungo la viabilità principale.

L'area 11 è inserita all'interno del Territorio Urbanizzato, ai sensi dell'art. 4, c. 3 della L.R. 65/2014, in quanto presenta un Piano Attuativo Convenzionato ancora vigente e in fase di completamento (convenzione del 21.02.2008 con scadenza il 21.02.2021 – art. 39 del D.Lgs. 33/2013).



Estratto Tav. 3 del P.O. di Casale Marittimo – Adottato con Del. CC. n.15 del 25.03.2019

Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 3, L.R. 65/2014



Territorio Urbanizzato – sovrapposto



Territorio Urbanizzato – art. 4, c. 4, L.R. 65/2014



Territorio Urbanizzato – aree oggetto di analisi



