

PIANO OPERATIVO

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

Comune di **Bibbona**

Provincia di Livorno

Capogruppo Progettista

Arch. Giovanni Parlanti

Responsabile VAS

Arch. Gabriele Banchetti

Responsabile del procedimento

Ing. Serena Talamucci

Garante dell'informazione

Rag. Roberta Menghi

Sindaco

Massimo Fedeli



Documento programmatico per l'Avvio del Procedimento
ai sensi dell'art.17 della **L.R.65/2014**

Marzo 2023

Indice

I° PARTE.....	3
1. PREMESSA.....	3
2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO.....	5
2.1 Il procedimento di redazione del Piano Operativo.....	6
2.2 Il procedimento di conformazione al PIT/PPR.....	6
2.3 Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.....	7
II° PARTE.....	9
3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....	9
3.1 Il Piano Strutturale vigente.....	10
3.1.1. Il Dimensionamento residuo del Piano Strutturale.....	12
3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente.....	16
3.2.1. La disciplina del R.U. vigente.....	18
3.2.2. La disciplina del territorio aperto.....	20
3.3. Il Piano Strutturale Intercomunale.....	22
3.3.1 Gli elaborati costitutivi il P.S.I.....	23
3.3.2. <i>Il Territorio Urbanizzato</i>	25
3.3.3. <i>Sistemi e Sottosistemi Territoriali</i>	30
3.3.4. <i>Le Unità Territoriali Organiche Elementari</i>	33
3.3.5. <i>La Localizzazione delle trasformazioni all'esterno del T.U. e la Conferenza di Copianificazione</i>	34
3.3.6. <i>Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale</i>	40
3.3.7 Le strategie di sviluppo sostenibile.....	54
4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....	56
4.1 <i>La Legge Regionale 65/2014 “Norme per il governo del territorio”</i>	56
4.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico.....	57
4.2.1 La conformità tra il PSI e il PIT-PPR.....	59
4.2.2. Obiettivi di qualità per le politiche della Scheda d'Ambito 13.....	60
4.2.3. Le Invarianti Strutturali.....	62
4.3 Ricognizione dei beni paesaggistici.....	67
4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Livorno.....	68
4.5 Il Piano Regionale Cave (PRC).....	75
III° PARTE.....	80
5. LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI BIBBONA.....	80
5.1 Gli Obiettivi del Piano Operativo.....	80
5.2 Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi.....	84
5.3 Il Territorio Urbanizzato e La Conferenza di Copianificazione.....	95
5.4 L'attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.....	96
IV° PARTE.....	114

6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....	114
6.1 Gli enti coinvolti nel processo partecipativo.....	115
6.1.1 Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico.....	115
6.1.2 Enti e organismi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta, o assensi necessari all’approvazione del piano.....	117
6.2 Gli strumenti della partecipazione.....	117

I° PARTE

1. PREMESSA

La Regione Toscana ha modificato, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, nr. 65, la normativa regionale in materia di governo del territorio.

Questa nuova legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica più efficace.

Essa nasce inoltre dalla necessità sia di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, che di definire in modo puntuale, negli atti di programmazione e di sviluppo comunale, il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per le trasformazioni di aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse.

La nuova legge urbanistica definisce ed individua gli atti di governo che si suddividono in:

a. **Strumenti della pianificazione territoriale:**

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale;
- PTC – Piano Territoriale di Coordinamento;
- PTCM – Piano Territoriale della Città Metropolitana (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piano Strutturale comunale;
- Piano Strutturale intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);

b. **Strumenti della pianificazione urbanistica:**

- Piano Operativo comunale (inserito con la L.R. 65/2014 in sostituzione del Regolamento Urbanistico);
- Piano Operativo intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piani Attuativi, comunque denominati

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 (e Regolamento Urbanistico) la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la redazione del Piano Operativo del Comune di Bibbona. Esso si articola in quattro parti distinte:

- una **prima parte** dedicata al Piano Operativo con particolare riferimento ai contenuti, all'iter per la sua formazione, agli obiettivi ed alle rispettive azioni da compiere per il loro raggiungimento;
- una **seconda parte** finalizzata a comporre un primo quadro territoriale comprensivo della disamina degli strumenti urbanistici e atti della pianificazione vigenti e sovraordinati e nello specifico:
 - Piano Strutturale;
 - Regolamento Urbanistico vigente;
 - Nuovo Piano Strutturale Intercomunale (in associazione con Casale Marittimo)
 - Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;
 - Piano territoriale di Coordinamento Provinciale di Livorno ;
 - una **terza parte** dedicata agli obiettivi prefissi nella redazione del P.O.;
 - una **quarta parte** relativa al processo partecipativo.

Il documento, nello specifico, contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti all'individuazione di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comporteranno impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) un'analisi del quadro conoscitivo di riferimento;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Inoltre il documento di Avvio del Procedimento è redatto e trasmesso contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010.

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale (Piano Operativo) necessita dell'avvio di diverse procedure con percorsi che si sovrappongono. Risulta necessario, quindi, descrivere l'iter procedurale delle varie fasi con i relativi tempi.

2.1 Il procedimento di redazione del Piano Operativo

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 17, 18, 19 e 20 della LR 65/2014, si articola nelle seguenti fasi:

- 1) avvio delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici;
- 2) svolgimento della conferenza di copianificazione (art. 25 della LR 65/2014) nei casi di ricorrenza indicati dalla legge regionale stessa;
- 3) svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
- 4) adozione;
- 5) pubblicazione sul BURT e presentazione di osservazioni (60 giorni);
- 6) istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- 7) svolgimento delle procedure di adeguamento/conformazione al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR (Conferenza paesaggistica);
- 8) approvazione e pubblicazione sul BURT.

2.2 Il procedimento di conformazione al PIT/PPR

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 20 e 21 della "Disciplina di Piano" del PIT/PPR, prevede lo svolgimento di un'apposita conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti (Soprintendenza) e dove sono invitati l'Ente titolare dell'atto e la Provincia interessata.

Ai fini di tale conferenza, l'Ente, dopo essersi espresso sulle osservazioni pervenute successivamente all'adozione dello strumento urbanistico, invia tutta la documentazione alla Regione che convoca la conferenza nei 15 giorni successivi. I lavori della Conferenza si concludono nei 60 giorni seguenti alla data di convocazione e si esprime sulla conformazione dello strumento

urbanistico al PIT/PPR. Infine lo strumento urbanistico, dopo aver ottenuto la conformazione, viene approvato definitivamente dall'Ente titolare dell'atto.

2.3 Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

Questo procedimento è disciplinato dagli articoli 23, 24, 25 26 e 27 della LR 10/2010. La normativa regionale in merito alla Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva. Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della pianificazione urbanistica presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione del Piano Operativo e della relativa Valutazione Ambientale Strategica sono:

- **Progettista del PO:** Arch. Giovanni Parlanti;
- **Responsabile del Rapporto Ambientale VAS:** U.O.S. Urbanistica, Edilizia ed Assetto del Territorio con il supporto dell'Arch. Gabriele Banchetti incaricato per la redazione degli elaborati della VAS;
- **Responsabile del Procedimento:** Ing. Serena Talamucci
- **Autorità Competente** ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010: Commissione comunale del Paesaggio che esercita la funzione di autorità competente in materia di VAS;
- **Autorità Procedente** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 10/2010: Consiglio Comunale di Bibbona con il supporto dei propri uffici, del soggetto proponente e dell'autorità competente per la elaborazione, l'adozione e l'approvazione del Piano Operativo;
- **Autorità Garante della Comunicazione e della Partecipazione** ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10/2010 e dell'art. 37 della L.R. 65/2014, nominata con Provvedimento del Sindaco n. 4 del 13.03.2023: Rag. Roberta Menghi

La redazione del Piano Operativo deve seguire il seguente iter procedurale:

PRIMA FASE

L'Ente titolare dell'atto, contestualmente all'avvio del procedimento di redazione dello strumento urbanistico, approva il Rapporto preliminare ambientale VAS per il PO ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

SECONDA FASE

Il Responsabile del Procedimento, previo parere dell'Autorità Competente, richiede ai Soggetti Competenti in materia ambientale, i pareri sul Rapporto preliminare VAS relativo al PO, dando loro 45 giorni di tempo per l'invio dei contributi. L'autorità procedente o proponente e l'autorità competente possono concordare un termine inferiore per la conclusione delle consultazioni. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 delle L.R. 65/2014. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

TERZA FASE

Il Responsabile del procedimento raccoglie dati e pareri, dai Soggetti Competenti in materia ambientale e dai cittadini, da fornire all'estensore del P.O. e al soggetto proponente il Rapporto Ambientale al fine di recepire i contributi e i pareri utili per la definizione dello strumento urbanistico stesso e del Rapporto Ambientale VAS da adottare assieme al P.O.: questa fase deve utilmente vedere la collaborazione fra il Responsabile del Procedimento, l'Autorità competente per la VAS e l'estensore dello strumento urbanistico e del Rapporto Ambientale VAS.

QUARTA FASE

Adozione da parte dell'Autorità Procedente del Piano Operativo, ai sensi dell' art.19 della L.R. 65/2014 e del Rapporto Ambientale VAS redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R.10/2010; di seguito il Responsabile del Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT sia della delibera di adozione del nuovo strumento urbanistico che del Rapporto Ambientale VAS, al fine della presentazione di eventuali osservazioni.

II° PARTE

3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il Comune di Bibbona è dotato Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29.06.2001 ai sensi dell'art. 25 della L.R. 16.01.1995 n. 5 ; che al suddetto strumento di pianificazione territoriale sono state apportate le seguenti varianti:

- variante al PS per “modifica della tavola C” approvata con deliberazione consiliare n. 41 del 27.06.2008;
- variante al PS per la ridefinizione vincoli di tutela paesaggistica lungo i corsi d’acqua e individuazione area insediamento campo da golf, approvata con deliberazione consiliare n. 67 del 20.12.2008;
- variante parziale 2010 al PS contestuale alla variante parziale 2010 al RU approvata con deliberazione consiliare n. 08 del 29.04.2011.

è altresì dotato di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 27.06.2003, ai sensi della Legge Regionale 16 gennaio 1995, n. 5 e successive modifiche; nel corso degli anni, sono intervenute numerose varianti, che hanno modificato il primo assetto del Regolamento Urbanistico fino alla redazione della variante di aggiornamento alla scadenza dei cinque anni di vigenza, ai sensi della L.R.T. 01/05 e s.m.i.; la predetta variante quinquennale è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 20.12.2008;

successivamente all’aggiornamento del Regolamento Urbanistico alla scadenza dei cinque anni di vigenza sono state apportate allo stesso le seguenti varianti ai sensi della L.R.T. 01/2005 e s.m.i.:

- Variante per “Modifica della Scheda Normativa n. 4 UTOE 1C1 Marina di Bibbona e della Tavola grafica n. 1.e (serbatoio idrico)” approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 14.07.2009;
- Variante per “Modifica della tavola grafica n. 5 Utoe 2C Bibbona (lotto a) della tavola grafica n. 2a UTOE 1C1 Marina di Bibbona (comparto 16) e della scheda normativa n. 16 UTOE 1C1 Marina di Bibbona”, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 76 del 16.11.2009;
- Variante parziale 2010 al RU contestuale alla variante parziale 2010 al PS approvata con deliberazione C.C. n. 09 del 29.04.2011, la quale ha acquisito efficacia dalla data di pubblicazione sul BURT dell’avviso di avvenuta approvazione della variante stessa, avvenuta il giorno 22.06.2011;
- variante parziale 2013 al Regolamento Urbanistico, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 25.11.2013 ad esclusione espressamente delle previsioni

relative al comparto disciplinato dalla Scheda Normativa n. 1 UTOE 2A1c denominato “Le Bugne”;

- Adozione del Terzo Regolamento Urbanistico con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 08.04.2014;
- Approvazione del Terzo Regolamento Urbanistico in data 19 dicembre 2017;

Inoltre, è stato adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 26/05/2020 (Comune di Bibbona) il Piano Strutturale Intercomunale in forma associata tra il Comune di Bibbona e il Comune di Casale Marittimo ed con Delibera di Consiglio Comunale n.63 del 30/11/2021 (Comune di Bibbona) sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute. Attualmente il PSI è in fase di conferenza paesaggistica.

3.1 Il Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale vigente definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio, esso detta Norme, Prescrizioni e Salvaguardie per la tutela dell'integrità fisica e della identità culturale e per lo sviluppo sostenibile del territorio del Comune di Bibbona.

Il PS organizza la gestione del territorio, coerentemente anche con la programmazione e la pianificazione provinciale e regionale. A riguardo le indicazioni del P.S. sono:

- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico;
- tutela delle identità culturali del territorio e della collettività e conservazione delle strutture storico-architettoniche e tipologiche;
- evoluzione socio-economica del territorio attraverso il razionale utilizzo delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e produttivo con un'offerta diversificata ed una crescita qualitativa.

Allo scopo il P.S. ha suddiviso l'intero territorio comunale in sistemi e sottosistemi e all'interno di essi ha individuato specifiche Unità Territoriali Organiche Elementari – UTOE-

1. SISTEMA TERRITORIALE 1 -PIANURA COSTIERA CENTRALE

- Sottosistema 1.A - Pianura alluvionale costiera

U.T.O.E. 1.A.1 - Fascia litoranea e delle dune pinetate

U.T.O.E. 1.A.2 – Pianura sub litoranea

- Sottosistema 1.B - Pianura produttiva centrale

U.T.O.E. 1.B.1 – Pianura Nord

U.T.O.E. 1.B.2 – Area a prevalente connotazione rurale

- Sottosistema 1.C - Insediativo di pianura

U.T.O.E. 1.C.1 - Marina di Bibbona

U.T.O.E. 1.C.2 - La California

U.T.O.E. 1.C.3 - Insediamenti localizzati delle attività.

- Sottosistema 1.D - Corridoio infrastrutturale

2. SISTEMA TERRITORIALE 2 - COLLINE COSTIERE ED INTERNE

U.T.O.E. 2.A.1 – Ambito dei calcari

U.T.O.E. 2.A.2 – Ambito delle argille

- Sottosistema 2.B - Collina interna

U.T.O.E. 2.B.1 - Magona

U.T.O.E. 2.B.2 - Faltona

- Sottosistema 2.C - Insediativo di collina

3. SISTEMA AMBIENTALE 3 – PARCHI

4. SISTEMA FUNZIONALE 4 - INFRASTRUTTURALE

Al fine di raggiungere gli obiettivi di tutela del “patrimonio verde”, a latere il P.S. prevede anche altri piani per materie specifiche (il piano dei corridoi ecologici; il piano delle indicazioni per la formazione degli arredi ecologico-vegetazionali dell’agrosistema; il piano degli arredi del verde urbano pubblico e privato; il piano della sentieristica e della percorribilità alternativa del territorio; il piani dei parchi).

Il Piano Strutturale ha individuato le seguenti invarianti strutturali per ciascun sottosistema:

- Sottosistema 1.A - Pianura alluvionale costiera: l’arenile; le pinete e le dune; il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia; il Forte; il Podere Bolgherello; Villa Ginori;
- Sottosistema 1.B - Pianura produttiva centrale: i siti archeologici; il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia; la viabilità storica e le relative alberature; gli edifici rurali tradizionali;
- Sottosistema 1.C - Insediativo di pianura: la prevalenza delle tipologie mono/bifamiliari su lotto con verde nell’edificato di “La California”;
- Sottosistema 1.D - Corridoio infrastrutturale: il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia, gli edifici rurali tradizionali;
- Sottosistema 2.A - Bassa e media collina costiera i boschi, i siti archeologici, il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia, la viabilità storica e le relative alberature, gli edifici rurali tradizionali;
- Sottosistema 2.B - Collina interna: i boschi, il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia, gli edifici rurali tradizionali;

- Sottosistema 2.C - Insediativo di collina: il centro storico nel suo complesso ed il sottostante borgo otto-novecentesco.

Il P.S. si pone l'obiettivo di garantire la continuità della specificità culturale ed ambientale, attraverso:

- la riappropriazione dei beni culturali, degli spazi di relazione e della mobilità pedonale nel territorio;
- la riqualificazione ed il ridimensionamento degli standards abitativi ed urbanistici;
- il superamento della "congestione" legata al consumo monofunzionale del bene "mare";
- la valorizzazione del patrimonio storico e culturale con interventi equilibrati, rispettosi dei modelli locali;
- limitati interventi di trasformazione per uno sviluppo controllato e delimitato in quanto a spazi e funzioni;
- la valorizzazione anche economica delle risorse naturali;
- la riqualificazione territoriale ed ambientale, ricomposizione e potenziamento delle relazioni ecologiche;
- la tutela delle specificità limitando le trasformazioni significative sulla "struttura" del paesaggio rurale;
- il potenziamento della redditività delle attività rurali tramite le funzioni di agriturismo ed turismo "verde";
- la tutela e valorizzazione delle diversità dell'agricoltura in rapporto alle diversità degli ambiti territoriali.

3.1.1. Il Dimensionamento residuo del Piano Strutturale

Le analisi effettuate sulla strumentazione urbanistica vigente permettono di arrivare ad un quadro complessivo anche in termini di dimensionamento residuo del Piano Strutturale.

La tabella seguente indica i residui del dimensionamento a seguito dell'attuazione dei Regolamenti Urbanistici e delle rispettive varianti che si sono succedute dal 2003 ad oggi.

Sistema	Sottosistema	UTOE	DIMENSIONAMENTO RESIDUO DI PS								
			RESIDENZA SLP - MQ		ATTIVITA' SLP - MQ		RICETTIVO POSTI LETTO - N°				
			MR	TR	MR	TR	MR	TR			

1 - Pianura costiera centrale	A - Pianura alluvionale costiera	1.A.1	Fascia litoranea e delle dune pinetate						
		1.A.2	Pianura sub-litoranea			13.000		100	
	B - Pianura produttiva centrale	1.B.1	Pianura nord			500		30	
		1.B.2	Area a prevalente connotazione rurale				5.000	280	
	C - Insediativo di pianura	1.C.1	Marina di Bibbona	6.100		5.300		867	
		1.C.2	La California	18.000	22.430			90	
		1.C.3	Insedimenti localizzati delle attività	8.830					
D - Corridoio infrastrutturale	1.D	Corridoio infrastrutturale			2.500		200		
2 - Colline costiere interne	A - Bassa e media collina costiera	2.A.1.a	Ambito dei calcari			1.500		550	
		2.A.1.b	Ambito dei calcari						
		2.A.1.c	Ambito dei calcari		2.300				
		2.A.2	Ambito delle argille						
	B - Collina interna	2.B.1	Magona						
		2.B.2	Faltona						
	C - Insediativo di collina	2.C	Bibbona	13.000	2.000			20	
TOTALE				45.930	26.730	22.800	5.000	2.137	

Il dimensionamento è espresso non più in volume (MC - metri cubi) ma in SUL – Superficie Utile Lorda (MQ – metri quadri) così come richiesto dal nuovo regolamento regionale di attuazione dell'art. 144 (Unificazione dei parametri e delle definizioni) della L.R. 1/2005 approvato con D.P.G.R. 11.11.2013, n. 64/R.

Si riportano di seguito la tabelle del dimensionamento residuo del P.S. al netto dei prelievi effettuati dal Terzo Regolamento Urbanistico appena approvato, suddivise per destinazione.

Dimensionamento delle aree Residenziali Riepilogo intero territorio

UTOE	Descrizione	Incremento SUL		Recupero SUL	Capacità disponibile Piano Strutturale SUL		Residuo P.S. SUL	
		MR	TR		MR	TR	MR	TR
1A1	Fascia litoranea e delle dune pinetate	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
1A2	Pianura sub-litoranea	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
1B1	Pianura Nord	-----	-----	800*	-----	-----	-----	-----
1B2	Area a prevalente connotazione rurale	-----	-----	800*	-----	-----	-----	-----
1C1	Marina di Bibbona	5.060	-----	2.450*	6.100	-----	1.040	-----
1C2	La California	11.217	2.900	650*	18.000	22.430	6.783	19.530
1C3	Insediamiento localizzati delle attività	-----	-----	8.823	8.830	-----	8.830	-----
1D	Corridoio infrastrutturale	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
2A1.a	Ambito dei calcari	-----	-----	800*	-----	-----	-----	-----
2A1.b	Ambito dei calcari	-----	-----	800*	-----	-----	-----	-----
2A1.c	Ambito dei calcari	-----	1.000	800*	-----	2.300	-----	1.300
2A2	Ambito delle argille	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
2B1	Magona	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
2B2	Faltona	-----	-----	500*	-----	-----	-----	-----
2C	Insediativo di Collina-Bibbona	2.085	1.300	-----	13.000	2.000	10.915	700
Totale parziale		18.362	5.200	18.923	45.930	26.730	27.568**	21.530**
		23.562			72.660		30.175***	
TOTALE Terr. Comunale		42.485						

* Dimensionamento di recupero dei fabbricati incongrui non conteggiati all'interno dell'UTOE , ma nel dimensionamento complessivo del territorio

** Il campo Residuo P.S. MR e TR non tiene conto della SUL derivante da "Recupero" in quanto non definibile come opere MR o TR. Il campo Recupero SUL viene conteggiato nel Totale Territorio Comunale.

*** Comprensivo del campo Recupero SUL.

Dimensionamento delle Attrezzature Turistico Ricettivo e Servizi Riepilogo intero territorio

UTOE	Descrizione	Incremento SUL		Incremento Posti Letto		Capacità disponibile Piano Strutturale SUL		Capacità disponibile Piano Strutturale Posti Letto		Residuo P.S. SUL		Residuo P.S. P.L.	
		MR	TR	MR	TR	MR	TR	MR	TR	MR	TR	MR	TR
1A1	Fascia litoranea e delle dune pinetate	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
1A2	Pianura sub-litoranea	----	----	----	----	13.000	----	100	----	13.000	----	100	----
1B1	Pianura Nord	----	----	30	----	500	----	30	----	500	----	0	----
1B2	Area a prevalente connotazione rurale	----	----	250	----	----	5.000	280	----	----	5.000	30	----
1C1	Marina dei Bibbona	2.800	----	490	----	5.300	----	867	----	2.500	----	377	----
1C2	La California	----	----	----	----	----	----	90	----	----	----	90	----
1C3	Insedimenti localizzati delle attività	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
1D	Corridoio infrastrutturale	----	----	200	----	2.500	----	200	----	2.500	----	0	----
2A1.a	Ambito dei calcari	----	----	120	----	500	----	200	----	500	----	80	----
2A1.b	Ambito dei calcari	----	----	----	----	500	----	200	----	500	----	200	----
2A1.c	Ambito dei calcari	----	----	150	----	500	----	150	----	500	----	0	----
2A2	Ambito delle argille	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
2B1	Magona	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
2B2	Faltona	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----
2C	Insediativo di Collina-Bibbona	----	----	20	----	----	----	20	----	----	----	0	----
Totale parziale		2.800	----	1.260	----	22.800	5.000	2.137	----	20.000	5.000	877	----
TOTALE Terr. Comunale		2.800		1.260		27.800		2.137		25.000		877	

Dimensionamento delle aree Produttive

UTOE 1C3		Incremento SUL		Recupero SUL	Capacità disponibile Piano Strutturale SUL		Residuo P.S. SUL	
		MR	TR		MR	TR	MR	TR
Nr. Scheda	Descrizione							
1	RQ1: Ex Fabbrica ISAC	585	-----	-----	38.525	-----		
2	DE: Area del Capannile	10.298	-----	-----				
3	D2: Area di Campolungo	13.525	-----	-----				
4	D3: Area del Capannile	3.702	-----	-----				
Totale parziale		28.110	-----	-----	38.525	-----	10.415	-----
TOTALE UTOE		28.110			38.525		10.415	

3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico (III° RU) approvato definitivamente con delibera C.C. n.27 del 30.03.2018, attua e coordina l'attività urbanistica ed edilizia, la realizzazione delle infrastrutture, dei servizi, degli impianti e tutti gli interventi che andranno a modificare lo stato di fatto del territorio comunale. Il R.U. coordina e disciplina eventuali modificazioni relativamente ai sistemi ambientali e paesaggistici, stabilisce le regole per la tutela dei beni ambientali, naturali e culturali in relazione alle vigenti normative o in relazione a quelle dettate dalle N.T.A del R.U. stesso.

I contenuti del R.U. vigente sono stati redatti con la Legge Regionale n.1/05, e nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 n.1444 e dal Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico contiene:

- il perimetro dei centri abitati e dei centri abitati minori;
- le aree interne a tali perimetri da sottoporre ad interventi di conservazione, adeguamento e completamento dei tessuti edilizi esistenti;
- le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- le aree da sottoporre a piani attuativi;
- gli interventi consentiti all'esterno dei centri abitati;
- le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati;
- la disciplina del recupero del patrimonio edilizio;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica e sismica degli interventi;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

Il R.U. vigente contiene i seguenti elaborati:

- a) Tavola 1.a – Territorio Aperto – Quadrante NORD - OVEST alla scala di 1:10.000
- b) Tavola 1.b – Territorio Aperto – Quadrante CENTRO - NORD alla scala di 1:10.000
- c) Tavola 1.c – Territorio Aperto – Quadrante NORD - EST alla scala di 1:10.000
- d) Tavola 1.d – Territorio Aperto – Quadrante SUD - OVEST alla scala di 1:10.000
- e) Tavola 1.e – Territorio Aperto – Quadrante CENTRO - SUD alla scala di 1:10.000
- f) Tavola 1.f – Territorio Aperto – Quadrante SUD - EST alla scala di 1:10.000
- g) Tavola 2.a – Sistemi Insediativi – UTOE 1C1:Marina di Bibbona scala di 1:2.000
- h) Tavola 2.b – Sistemi Insediativi – UTOE 1C1:Marina di Bibbona scala di 1:2.000
- i) Tavola 2.c – Sistemi Insediativi – UTOE 1C1:Marina di Bibbona scala di 1:2.000
- j) Tavola 3 – Sistemi Insediativi – UTOE 1C2:La California scala di 1:2.000
- k) Tavola 4 – Sistemi Insediativi – UTOE 1C3:Insediamenti localizzati delle attività scala di 1:2.000
- l) Tavola 5 – Sistemi Insediativi – UTOE 2C:Bibbona scala di 1:2.000
- m) Tavola 6 - Carta dei perimetri urbani alla scala 1:10.000
- n) Tavola 7.1 – Stato di Attuazione del R.U. – sistemi urbani alla scala 1:5.000
- o) Tavola 7.2 – Stato di Attuazione del R.U. – territorio aperto alla scala 1:20.000
- p) Relazione Generale
- q) Relazione di Monitoraggio del Regolamento Urbanistico ai sensi del comma 7 art.55 L.R.1/2005
- r) Conferma delle previsioni soggette a Piano Attuativo e ad Esproprio
- s) Individuazione dei beni sottoposti a vincolo espropriativo
- t) Norme Tecniche di Attuazione, con relativi allegati che ne costituiscono parte integrante: A (Regesto degli edifici di valore storico-ambientale o soggetti a specifica disciplina), B (Schede Normative), C (Schede Normative dei Campeggi), D (Dimensionamento e verifica standards), E (Prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive, su materiali e finiture, caratteri tipologici, architettonici e formali da impiegare per gli interventi edilizi; criteri di massima per la progettazione e la realizzazione di bioarchitettura)
- u) Valutazione Ambientale Strategica
 - Rapporto Ambientale.
 - Allegato A al Rapporto Ambientale – Schede di valutazione
 - Sintesi non tecnica
- v) Relazione Geologica di fattibilità
 - Allegato 1a: Repertorio delle indagini geologiche.
 - Allegato 1b: Repertorio dei pozzi da archivio ISPRA.
 - Allegato 2: Relazione sulle indagini sismiche.
 - Allegato 3: Studi idraulici integrativi.
- w) Cartografie in aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano Strutturale
 - G.QC 1 -Carta geolitologica;
 - G.QC 2 - Carta litotecnica e dei dati geologici;
 - G.QC 3 – Carta delle problematiche idrogeologiche;

- G.QC 4 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica;
- G.QC 5 – Carta delle aree a pericolosità geologica;
- G.QC 6 – Carta delle aree a pericolosità idraulica;
- G.QC 7 – Carta delle aree a pericolosità sismica.

x) Cartografie di progetto

- G.Pr 1 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (aree extraurbane);
- G.Pr 2 – Carta di fattibilità per fattori idraulici (aree extraurbane);
- G.Pr 3 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (area Marina di Bibbona);
- G.Pr 4 – Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (Area Bibbona, La California);
- G.Pr 5 - Carta di fattibilità per fattori geologici e sismici (area marina di Bibbona);
- G.Pr 6 – Carta di fattibilità per fattori idraulici (area Bibbona, La California).

3.2.1. La disciplina del R.U. vigente

Il R.U. identifica i centri urbani con il sistema insediativo individuato dal P.S. in relazione al Sottosistema 1.C-Insediativo di pianura, comprendente le UTOE 1.C.1 – Marina di Bibbona, 1.C.2 – La California, 1.C.3 – Insediamenti localizzati delle attività, e al Sottosistema 2.C – Insediativo di collina e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S..

Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nella tavola n.6- Perimetrazione dei Centri Abitati, identifica il perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art.55 comma 2 lett.b) della L.R.T. 1/2005.

Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani.

Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, le attività turistiche e produttive.

Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- TIPO A : TESSUTO STORICO - Esse individuano gli aggregati urbani di formazione storica e i tessuti o complessi edilizi che, in base all'analisi del patrimonio edilizio esistente, si caratterizzano per l'elevata densità di valori storico-architettonici e ambientali.

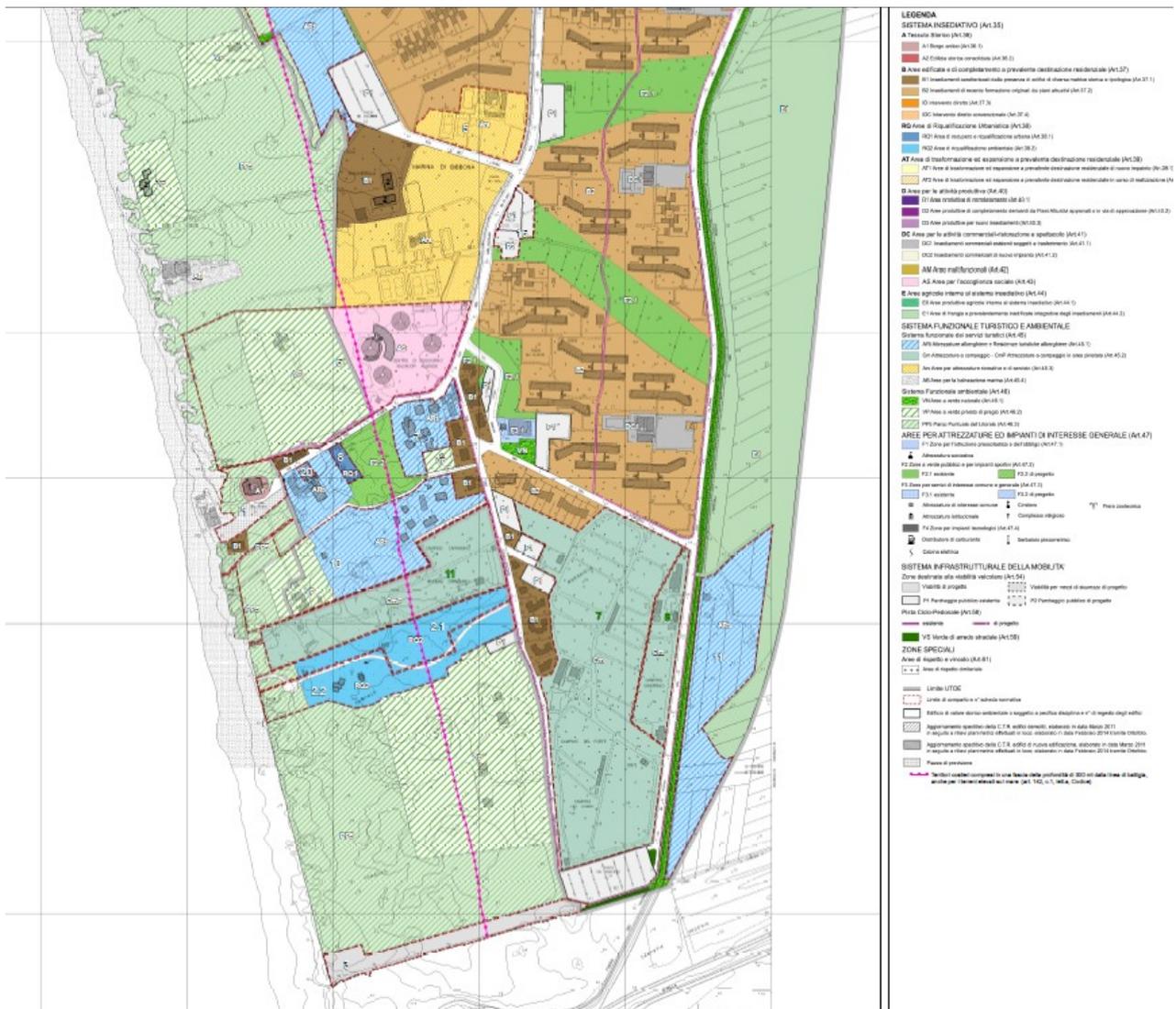
- A1 : Borgo Antico
- A2 : Edilizia storica consolidata

- TIPO B: Aree edificate e di completamento a prevalente destinazione residenziale - Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento. Tali zone, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

- B1 : Insediamenti caratterizzati dalla presenza di edifici di diversa matrice

storica e tipologica

- B2 : Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi
 - ID : Interventi diretti
 - IDC : Interventi diretti convenzionato
- TIPO RQ: AREE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA - Corrispondono alle zone del tessuto insediativo interessate da edificazione concentrata o diffusa in stato di abbandono o di sottoutilizzo.
- RQ1 : Aree di recupero e riqualificazione urbana
 - RQ2 : Aree di riqualificazione ambientale
- AT : Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale
- TIPO D : AREE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE - Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione produttiva-artigianale, sono aree di completamento.
- D1 : Aree produttive di completamento
 - D2 : Aree produttive derivanti da Piano Attuativi approvati o in via di approvazione
 - D3 : Aree produttive per nuovi insediamenti
- TIPO DC : AREE PER L'ATTIVITA' COMMERCIALE-RISTORAZIONE E SPETTACOLO - Comprendono le parti del territorio dove insistono strutture già utilizzate prevalentemente a fini commerciali.
- DC1 : Insediamenti commerciali esistenti soggetti a trasferimento
 - DC2 : Insediamenti commerciali di nuova previsione
- TIPO AM : AREE MULTIFUNZIONALI - Sono le parti del sistema insediativo che, in relazione a particolari obiettivi di riqualificazione urbanistica e territoriale, prevedono l'integrazione di attività residenziali, di servizio, terziarie, commerciali ed altre funzioni, con esclusione delle Attività Produttive (AP) e delle Attività Commerciali della grande distribuzione (AC).
- TIPO AS : AREE PER L'ACCOGLIENZA SOCIALE
- TIPO E : AREE AGRICOLE INTERNE AL SISTEMA INSEDIATIVO
- E0 : Aree produttive agricole interne al sistema insediativo
 - E1 : Aree di frangia e prevalentemente inedificate integrative degli insediamenti



La normativa specifica integra la disciplina generale del territorio stabilita nelle NTA; per ogni area vengono fissate le possibilità edificatorie massime, la superficie coperta od il rapporto di copertura, l'altezza massima, le modalità di attuazione degli interventi, le condizioni alla trasformazione in funzione delle risorse essenziali del territorio ed altre norme specifiche necessarie all'attuazione dell'intervento.

3.2.2. La disciplina del territorio aperto

La normativa del R.U. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi territoriali e subsistemi funzionali, tenendo conto delle invarianti strutturali e della disciplina dello Statuto dei Luoghi, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente.

SOTTOSISTEMA 1A

- Sottozona 1A1 aree di pianura a rilevante funzione di protezione territoriale
- Sottozona 1A2 Aree agricole di pianura a prevalente funzione paesaggistica

SOTTOSISTEMA 1B

- Sottozona 1B1 Aree di pianura a prevalente funzione agricola residuale

3.3. Il Piano Strutturale Intercomunale

Come anticipato in premessa, è in fase di conformazione paesaggistica il Piano Strutturale Intercomunale redatto in forma associata tra il Comune di Bibbona e il Comune di Casale Marittimo, del quale sono state approvate le Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute (Delibera di Consiglio Comunale n.63 del 30/11/2021 - Comune di Bibbona).

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 realizzazione 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 fruizioni pubbliche urbane, le misure di salvaguardia.

3.3.1 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.**QC01**- Inquadramento territoriale
- Tav.**QC02**- Elementi di sintesi progettuale dei P.S. comunali previgenti
- Tav.**QC03**- Carta dei vincoli sovraordinati
- Tav.**QC04**- Reti tecnologiche e aree di rispetto
- Tav.**QC05**- Stratificazione storica degli insediamenti
- Tav.**QC06**- Carta delle trasformazioni territoriali
- Tav.**QC07**- Individuazione dell'attrezzature pubbliche e delle funzioni prevalenti
- Tav.**QC08.1**- Rete della mobilità
- Tav.**QC09.1**- Uso del suolo al 1978
- Tav.**QC09.2**- Uso del suolo attuale
- Tav.**QC10.1**- Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici
- Tav.**QC10.2**- Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica
- Tav.**QC10.3**- Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi
- Tav.**QC10.4**- Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali
- Tav.**QC11**- Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici

Documenti

- Doc.**QC01**- Relazione del Quadro Conoscitivo e analisi degli strumenti urbanistici comunali
- Doc.**QC02**- Ricognizione dei beni paesaggistici
- Doc.**QC03**- 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.**QP1**- Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale
- Tav.**QP2**- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali
- Tav.**QP3**- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali
- Tav.**QP4**- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.**QP5**- Strategie – La Conferenza di Copianificazione
- Tav.**QP6**- Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

Documenti

- Doc.**QP1**- Relazione Generale
- Doc.**QP2**- Disciplina di Piano
- Doc.**QP2**- Allegato **A** alla Disciplina di Piano-Dimensionamento
- Doc.**QP2**- Allegato **B** alla Disciplina di Piano-Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse

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 di riferimento e una seconda parte, contenente le verifiche che evidenziano la coerenza interna 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.**QV1**- Rapporto Ambientale
- Doc.**QV1a**- Allegato A al Rapporto Ambientale: la qualità insediativa, la contabilità e compatibilità ambientale
- Doc.**QV1b**- Allegato B al Rapporto Ambientale: le previsioni della Conferenza di Copianificazione
- Doc.**QV2**- Sintesi non Tecnica
- Doc.**QV3**- 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.G01** – Carta Geologica

- Tav **QG.G02** – Sezioni geologiche
- Tav **QG.G03** - Carta Geomorfologica
- Tav **QG.G04** – Carta Idrogeologica e delle problematiche idrogeologiche
- Tav **QG.G05** – Carta Litotecnica e dei dati di Base
- Tav **QG.G06** – Carta delle Pendenze
- Tav **QG.G07** – Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica, frequenza fondamentali e colonne strategiche delle MOPS
- Tav **QG.G08** – Carta delle aree a pericolosità geologica
- Tav **QG.G09** – Carta delle aree a pericolosità sismica
- Tav **QG.G10** – Carta dei battenti idraulici
- Tav **QG.G11** – Carta della magnitudo idraulica nelle aree analizzate da studi idraulici
- Tav **QG.G12** – Carta della Pericolosità Idraulica
- Tav **QG.G13** – 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)

3.3.2. Il Territorio Urbanizzato

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 ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.”

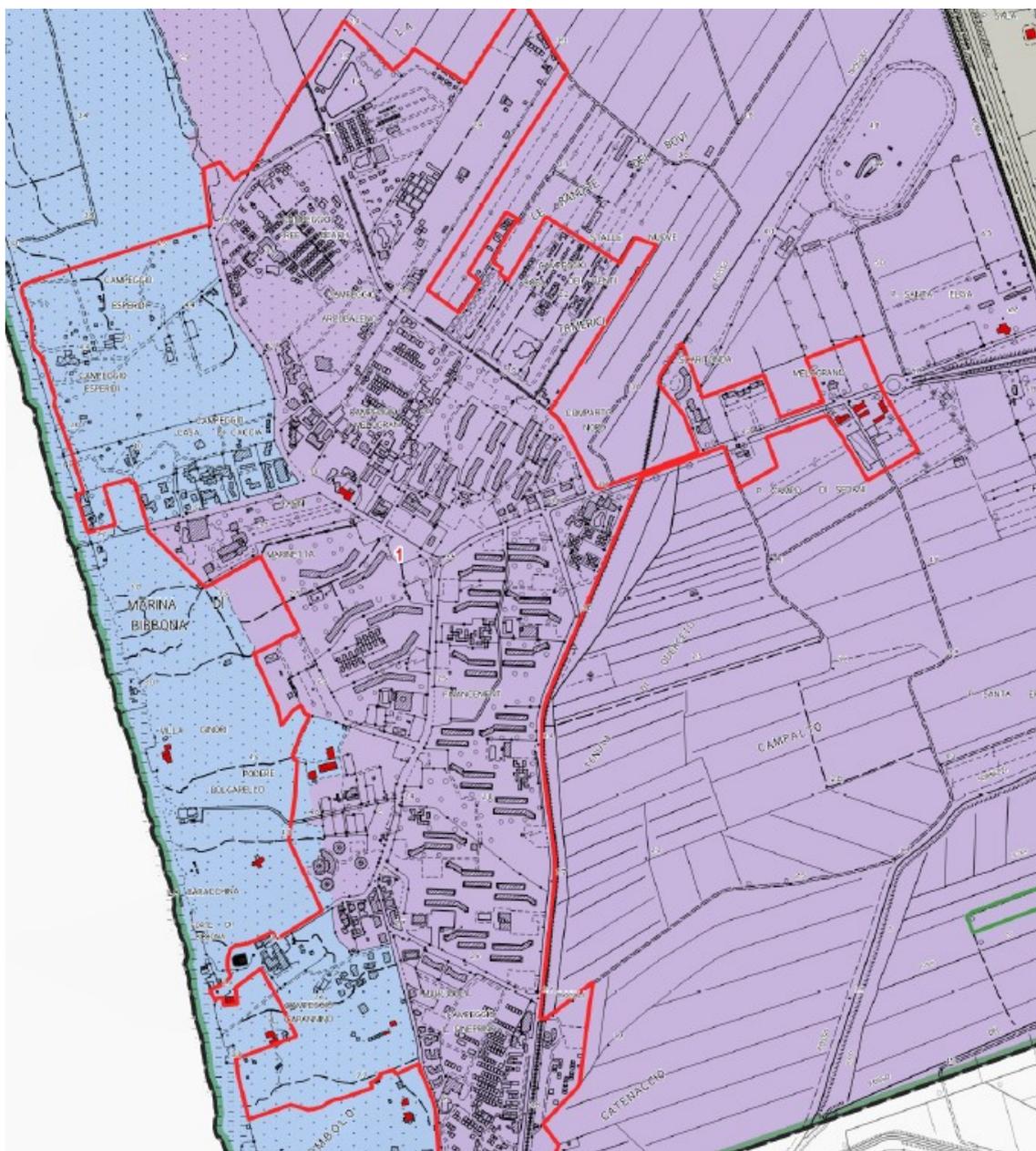
Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nei territori intercomunali che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, oltre alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti dei comuni.

L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è iniziata dal recepimento delle indicazioni del comma 3 dell'art.4, congiuntamente alla disamina 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.

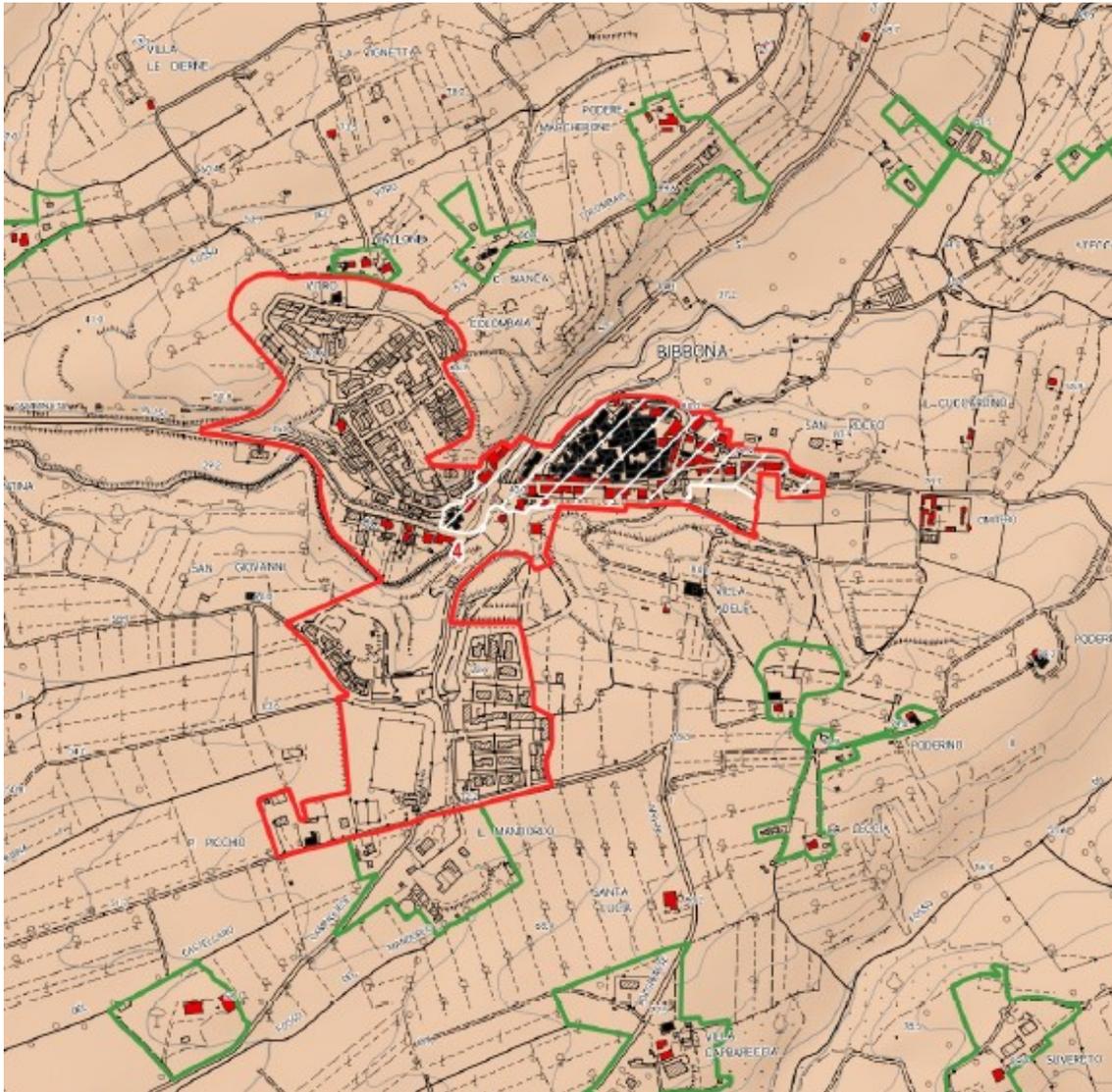
In seguito a questa prima perimetrazione, sono state analizzate le aree ai margini del "teorico" Territorio Urbanizzato, le quali, presentando qualità e situazioni di degrado, necessitano di recupero funzionale/paesaggistico/ambientale per una riconversione e miglioramento del margine urbano. Inoltre 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.

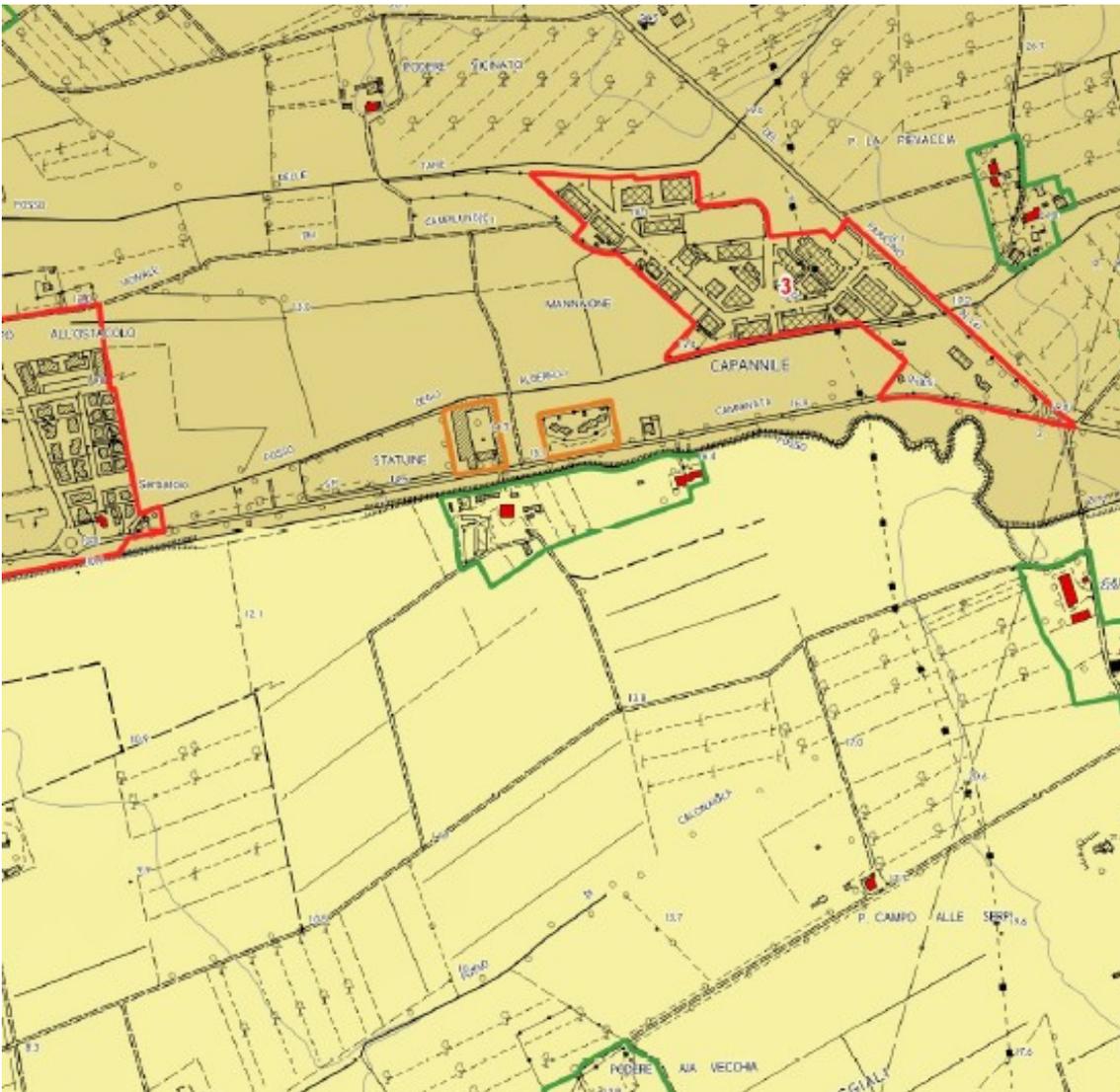
Il perimetro del Territorio Urbanizzato è rappresentato nella Tav.QP03 – Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali, oltre che nelle altre tavole del quadro strategico, e approfondito nel Doc.QP02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse.



Territorio Urbanizzato – Marina di Bibbona



Territorio Urbanizzato – Bibbona



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 ineditati 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.

3.3.3. 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.

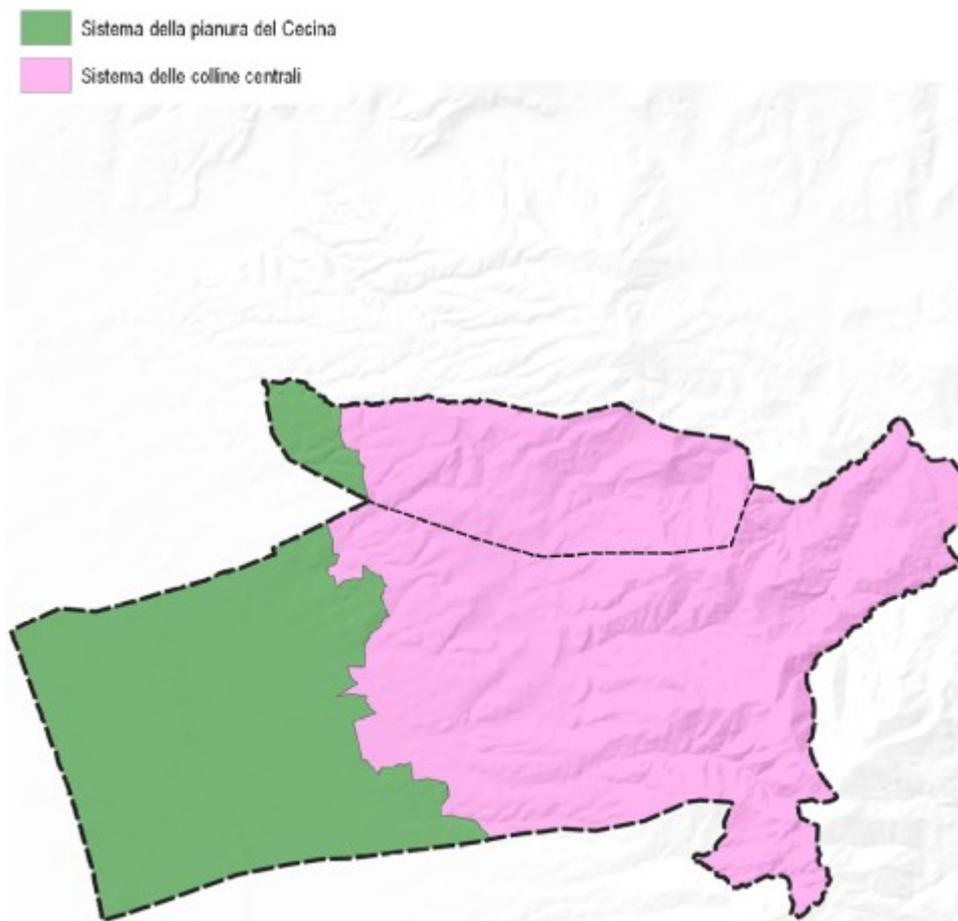
65/2014, i quali costituiscono Statuto del Territorio come individuato alla Tav . **QP 03- Statuto del territorio** – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali.

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 simili 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.

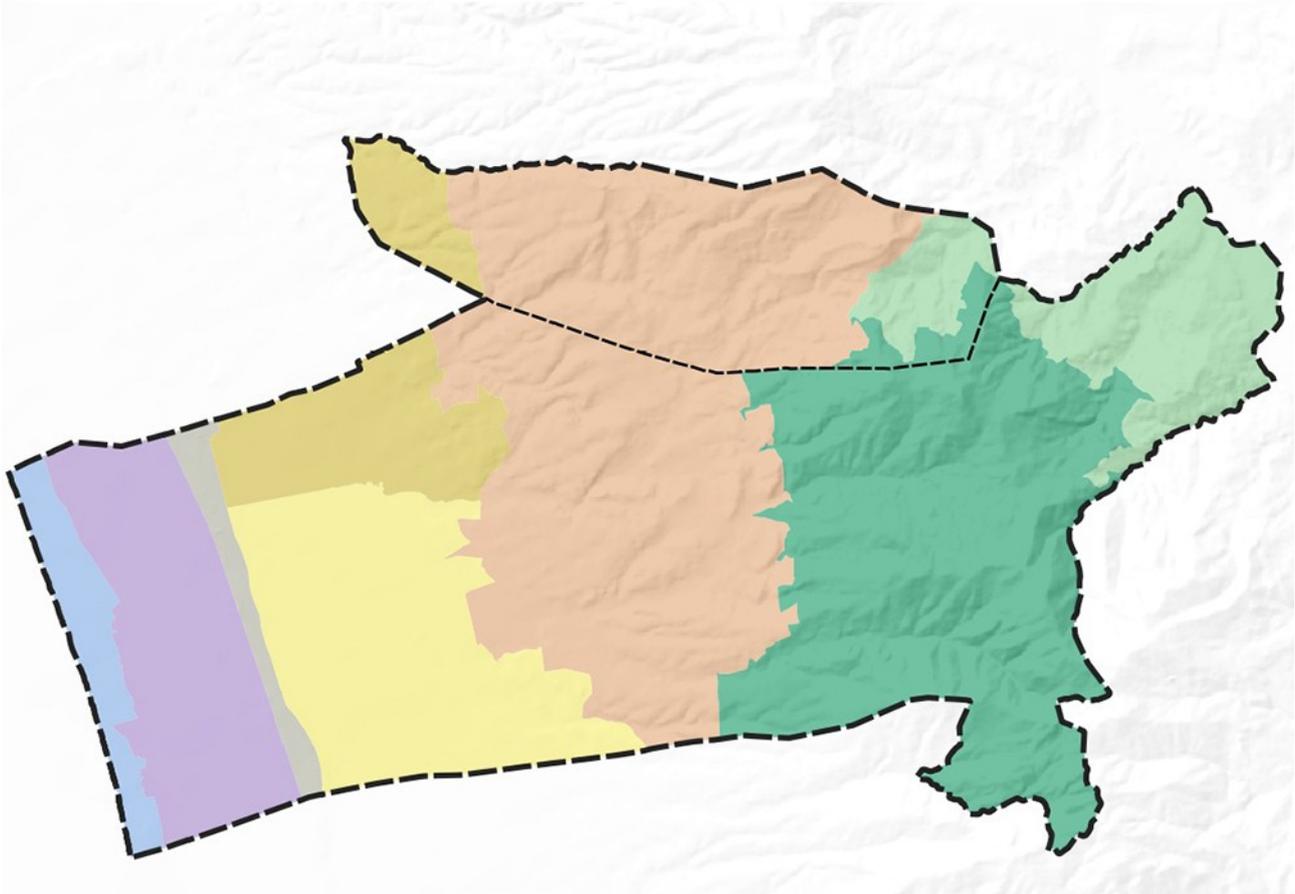
Sistemi territoriali

I sistemi territoriali nel Comune di Bibbona sono:

- Sistema della pianura di Cecina
- Sistema delle colline centrali

Sottosistemi territoriali

 Sottosistema del litorale	 Sottosistema della piana agricola residuale
 Sottosistema della pianura alluvionale costiera	 Sottosistema della collina agricola produttiva
 Sottosistema del corridoio infrastrutturale	 Sottosistema del fondovalle
 Sottosistema della piana agricola produttiva	 Sottosistema della Magona



I sottosistemi del Comune di Bibbona sono:

- Sottosistema del litorale
- Sottosistema della pianura alluvionale costiera
- Sottosistema del corridoio infrastrutturale
- Sottosistema della piana agricola produttiva
- Sottosistema della piana agricola residuale
- Sottosistema della collina agricola produttiva
- Sottosistema del fondovalle
- Sottosistema della Magona

3.3.4. Le Unità Territoriali Organiche Elementari

Le Unità Territoriali Organiche Elementari - UTOE sono ambiti identificati sulla base di relazioni funzionali e assetti morfologici consolidati entro i quali si programmano, si attuano e si controllano coerentemente ai principi generali del piano strutturale, e per soddisfarne gli obiettivi, le azioni ammissibili e attese ed i loro effetti secondo le specifiche dettate dagli atti operativi e gestionali. Le UTOE sono trasversali ai sistemi e sottosistemi e individuano ambiti organici di riferimento per le strategie di sviluppo.

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.

Le UTOE individuate per il Comune di Bibbona sono tre in coerenza con i riferimenti statuari e ai sensi dell'art. 92 co. 4 della L.R. 65/2014.

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.

3.3.5. La Localizzazione delle trasformazioni all'esterno del T.U.

e la Conferenza 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.

E' stato sottoposto le previsioni oggetto di conferenza di Copianificazione del 22.11.2019 le seguenti previsioni:

PREVISIONI DI NUOVA ESPANSIONE PRODUTTIVA, COMMERCIALE E ARTIGIANALE

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

AREE A VOCAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

- A.04) Nuova struttura a destinazione ricettiva "Parco acquatico" in località 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 località 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 attrezzatura turistico-ricettiva alberghiera in località 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

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE

- A.12) Nuova area per servizi pubblici 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

AREE A VERDE PUBBLICO

- A.16) Area a verde pubblico attrezzato in località Marina di Bibbona

Superficie territoriale: 5.765 mq.

destinazione d'uso: verde pubblico attrezzato

PARCHEGGI PUBBLICI

- 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

PARCHEGGI PRIVATI

- A.20) Parcheggio privato 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 Campo forestale
Superficie territoriale: 48.373 mq.
destinazione d'uso: parcheggio privato

NUOVA VIABILITA'

- 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 Bibbona
- b.4) Nuova viabilità in località Marina di Bibbona
- b.8) Nuova viabilità carrabile

VIABILITA' CILO-PEDONALE EXTRAURBANA

- b.6) Nuova tratto di viabilità ciclabile in località Marina di Bibbona

Successivamente alla conferenza svolta in data 22.11.2019 sono state richieste integrazioni che sono state sottoposte seguenti previsioni ad una ulteriore conferenza di copianificazione in data 17.12.2019

AREE A VOCAZIONE TURISTICO-RICETTIVE

- A.11) Nuovo intervento a destinazione turistico-ricettivo "Fattoria-Suvereto" – Comune di Bibbona
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

AREE PER SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE GENERALE

- A.13) Nuovo impianto sportivo in località La California

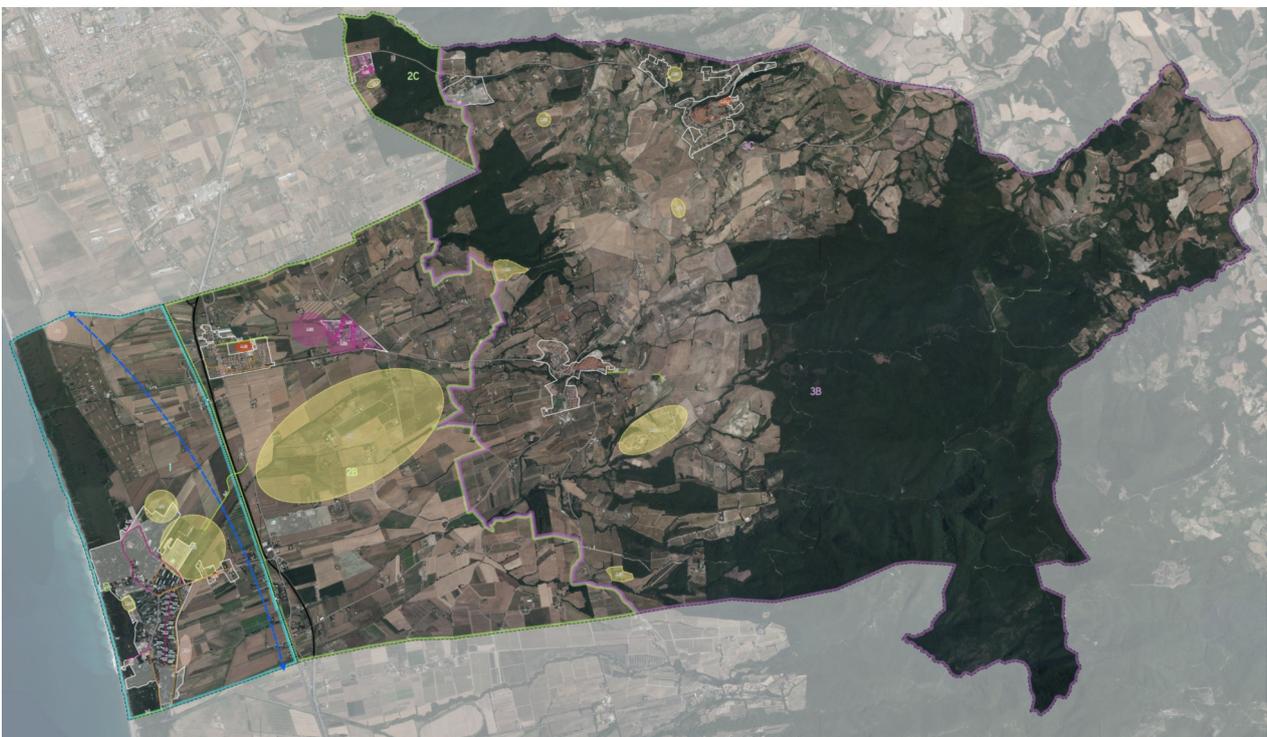
Superficie territoriale: 19.316 mq.

Nuova edificazione: SE = 2.500 mq

destinazione d'uso: Attrezzature e servizi di interesse pubblico (impianto sportivo)

VIABILITA' CICLO-PEDONALE EXTRAURBANA

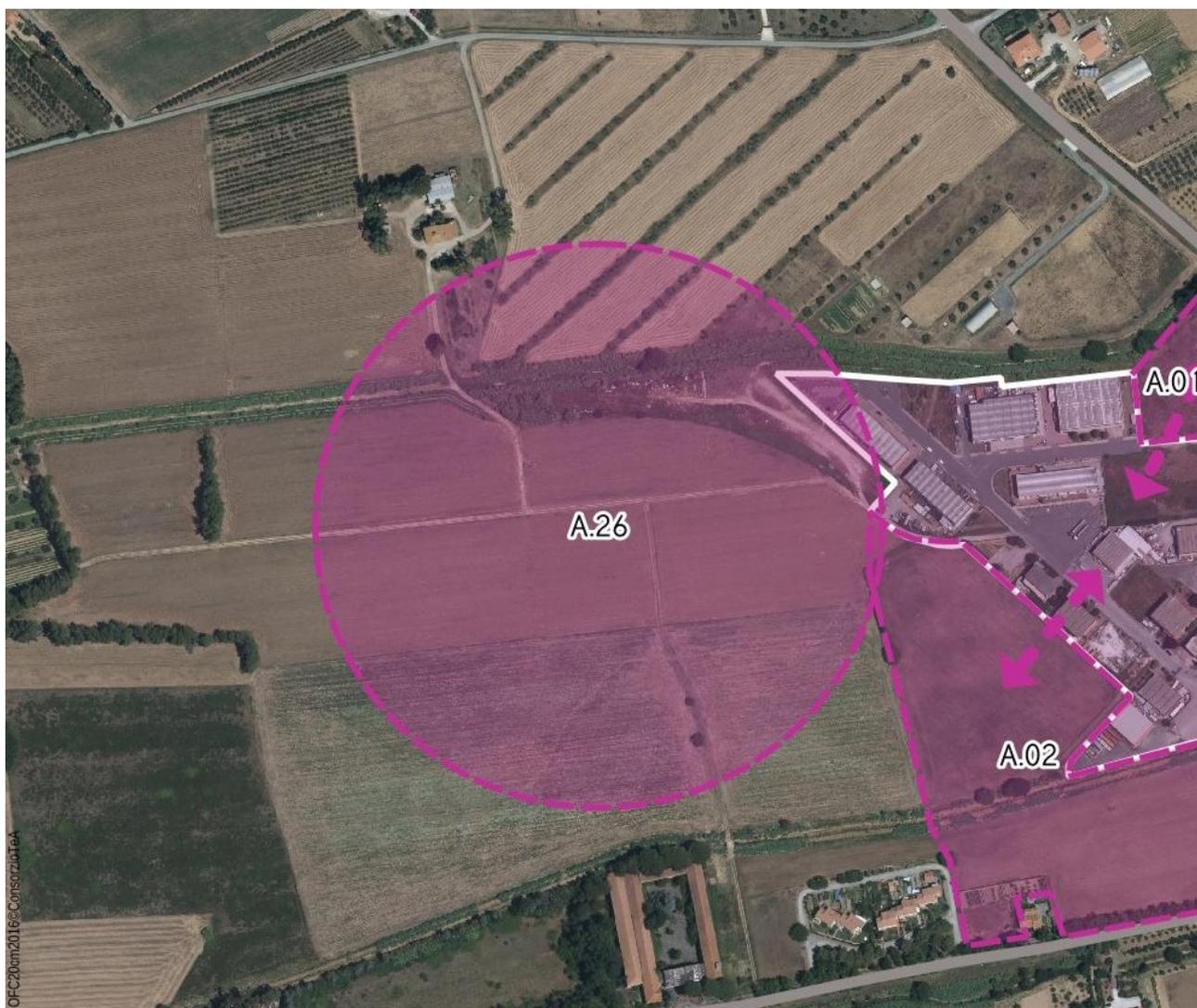
- b.7) Nuova tratto di viabilità ciclabile Marina di Bibbona – La California (Direttrice della Ciclovia tirrenica)



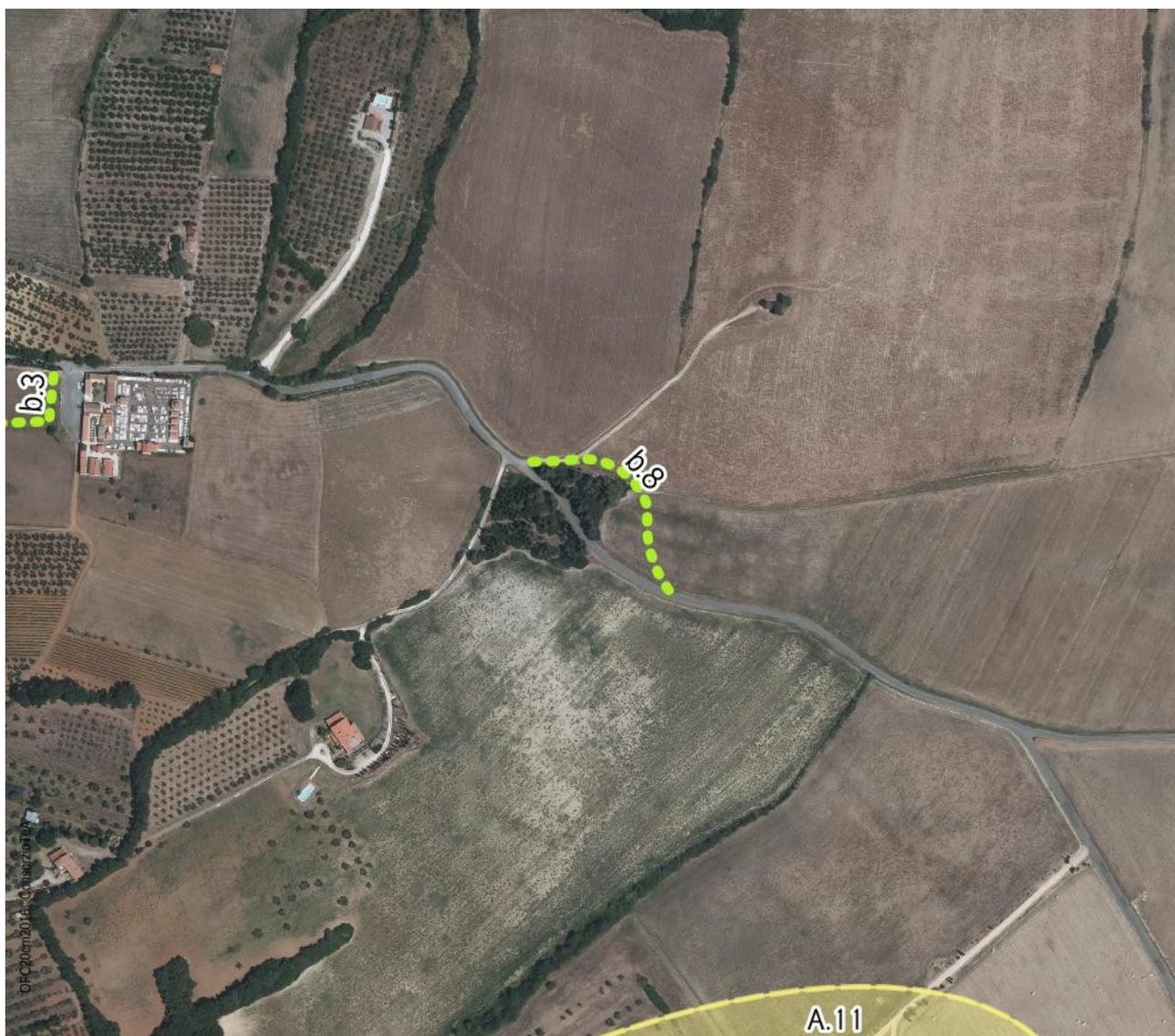
In seguito l'accoglimento delle osservazioni n.3, 5, 12, 13, 19, 20 e 45, è stato ritenuto riattivare la conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R.65/2014.

La conferenza si è espressa positivamente sulle questioni presentate, con verbale del 22.04.2022

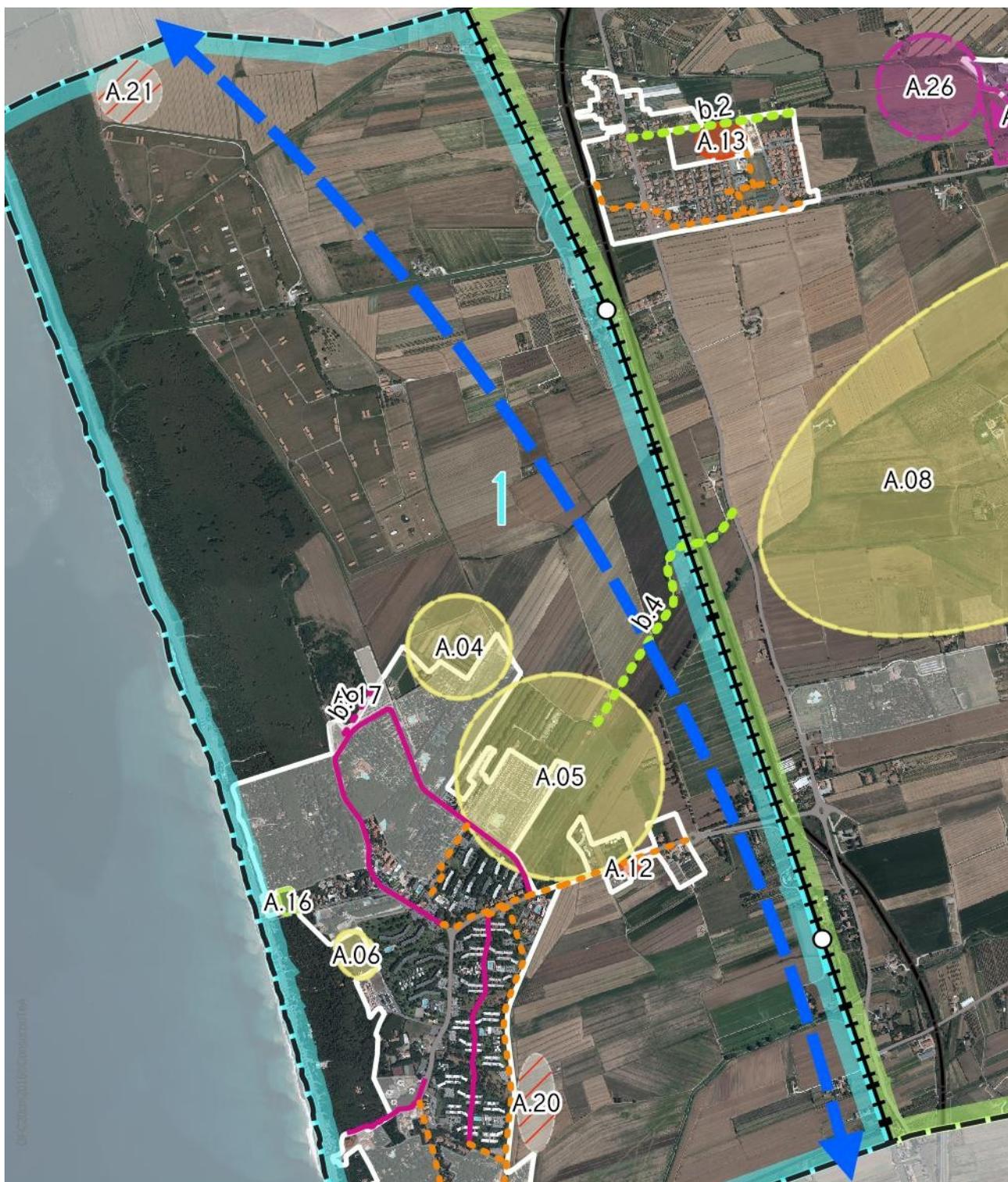
A.26) Nuova area per deposito e lavorazione di inerti



- b.8) Nuova viabilità carrabile



- b.7) Nuova tratto di viabilità ciclabile Marina di Bibbona – La california (Direttrice della Ciclovía tirrenica)



3.3.6. 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 fundamentalmente 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. 1. La piana costiera	Superficie Territoriale	Abitanti (al 21.01.2020*)
	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			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riutilizzo	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riutilizzo 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. **QP5 – 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. 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			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Art. 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. QP5 – 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			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Art. 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.QP5 – 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.	Abitanti del P.S.	
	Esistenti	Progetto
2C. La piana centrale		
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

* 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			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	mq. di SE			mq. di SE		mq. di SE	
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Art. 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. **QP5 – 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.	Abitanti del P.S.	
	Esistenti	Progetto
3B. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo		
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.	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
3B. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo	11.424	31.545	3.294	14.109

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.)
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			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Art. 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.	Abitanti del P.S.	
	Esistenti	Progetto
3C. Le colline di Bibbona e Casale Marittimo		
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			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Art. 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

* 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			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Art. 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	

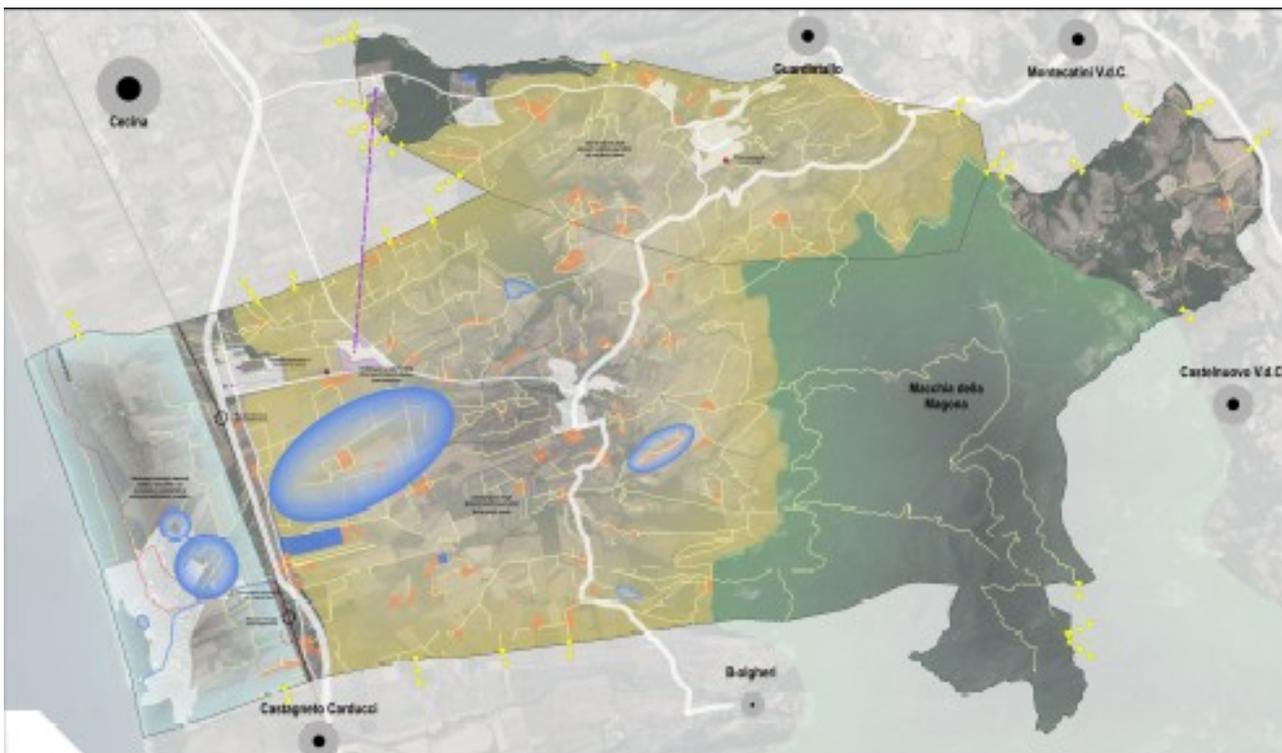
Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile!

3.3.7 Le strategie di sviluppo sostenibile

Il PSI di Bibbona e Casale Marittimo, si prefigge 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 socioeconomico, 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 orientamento 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.

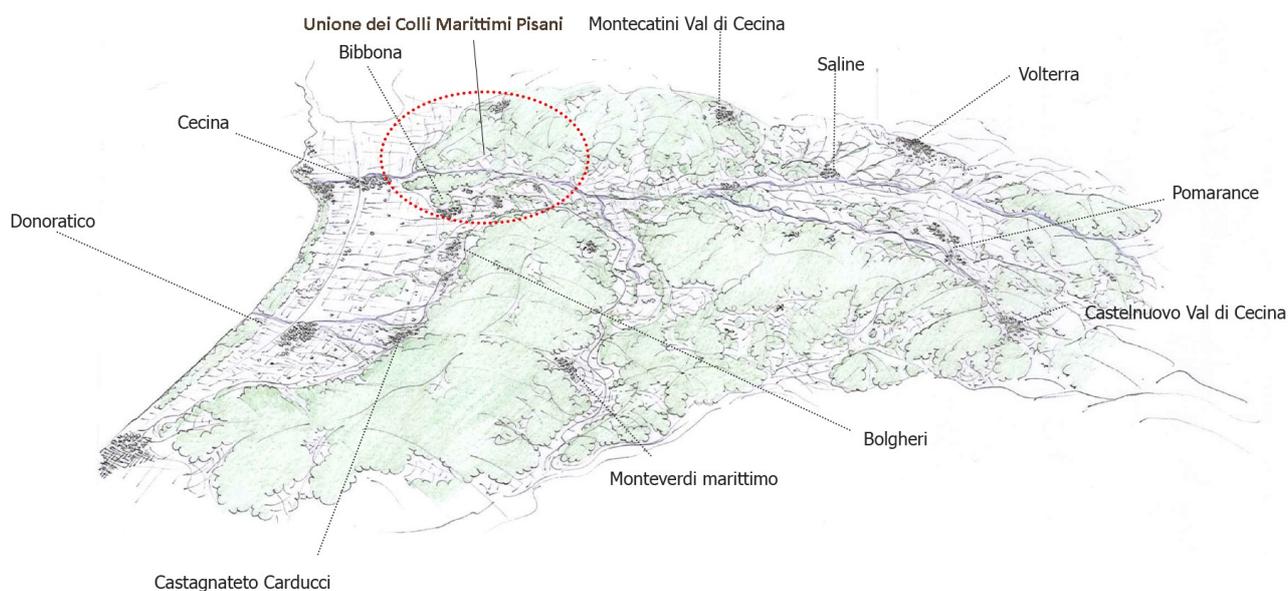
In coerenza con l'art. 94 co. 2 della L.R. 65/2014, il PSI definisce le seguenti strategie intercomunali:

- **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**



Tav.QP06_Strategie intercomunali

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".



Inquadramento della scheda d'ambito n.13 "Val di Cecina" del PIT-PPR

4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

La nuova legge urbanistica, la L.R. 65/2014, ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PT della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO, PO intercomunale e piani attuativi). Per ogni strumento ne definisce l'ossatura e le sue componenti.

4.1 La Legge Regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio"

Il contrasto al consumo di nuovo suolo, riqualificazione dell'esistente, tutela del territorio agricolo da trasformazioni edilizie e pianificazione di area vasta sono le principali novità della legge regionale 65/2014 in materia di governo del territorio, pubblicata il 12 novembre 2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Tra gli altri punti salienti elencati si ritrovano: correttezza delle procedure ed efficacia delle norme di legge (vedi conferenza di copianificazione), informazione e partecipazione, monitoraggio dell'esperienza applicativa delle leggi e valutazione della sua efficacia, patrimonio territoriale, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico, qualità del territorio rurale, tempi della pianificazione certi, tutela paesaggistica.

Una legge che parte dalla constatazione dell'incapacità di molte leggi sul governo del territorio di contrastare l'impiego di ulteriore territorio agricolo per fini edificatori.

La nuova legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito "territorio urbanizzato", già individuato all'interno del Piano Strutturale Intercomunale. L'altra importante novità introdotta dalla L.R. 65/2014 è la Conferenza di Copianificazione disciplinata all'art. 25 della stessa legge, la quale interviene con scopo decisionale su tutte le previsioni di carattere non residenziale, previste all'esterno del Territorio Urbanizzato. In sede di Piano Strutturale Intercomunale saranno già previste alcune strategie oggetto di tale conferenza, che il PO potrà recepire nelle proprie previsioni.

Intanto lo strumento urbanistico che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale viene definito dalla nuova legge "Piano operativo" (art. 95) e rappresenta l'atto che prende il posto del Regolamento Urbanistico della L.R. n. 1/2005. Inoltre la L.R. 69/2019 di modifica alla L.R. 65/2014, ha introdotto il "Piano Operativo Intercomunale".

4.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico

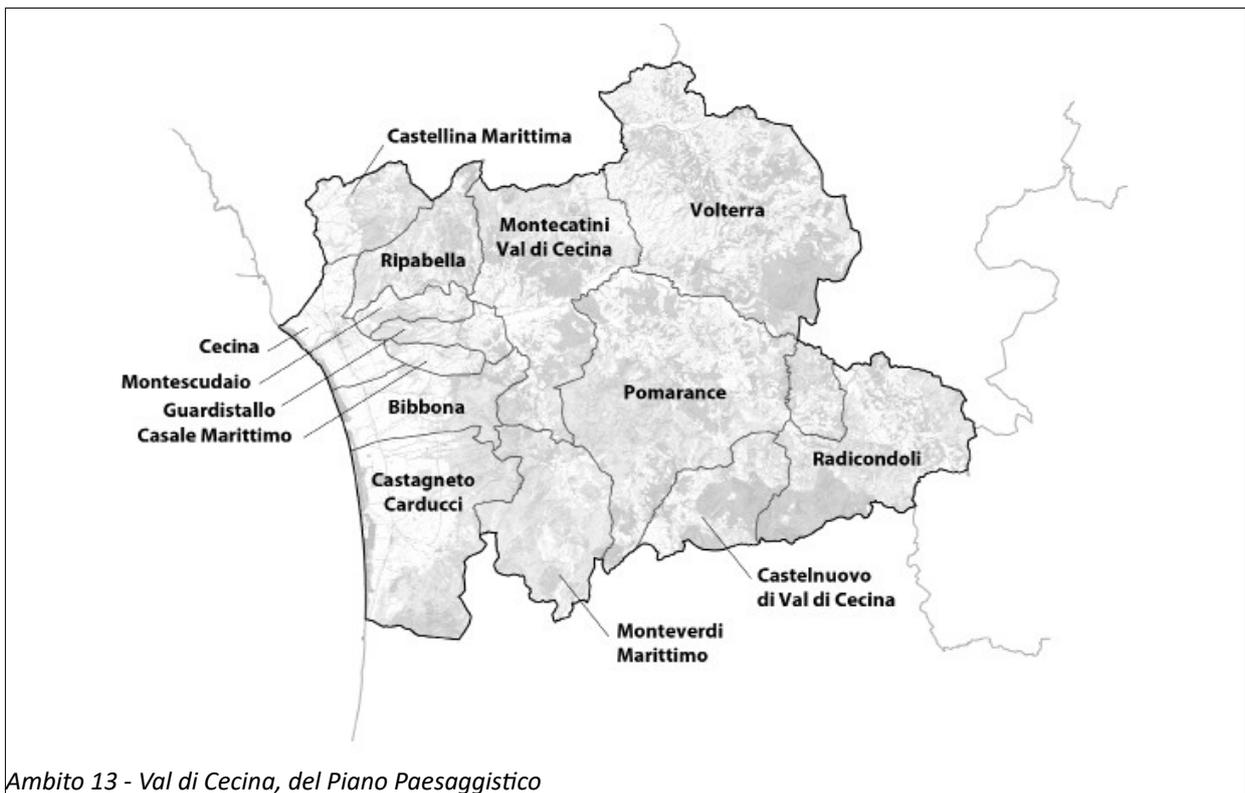
Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) 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 della 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. È 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 il comune di Bibbona ricade nell'AMBITO 13 – Val di Cecina insieme ai comuni di Castellina Marittima, Riparbella, Montescudaio, Casale Marittimo, Castagneto Carducci, Castelnuovo di Val di Cecina, Cecina, Guardistallo, Montecatini Val di Cecina, Monteverdi Marittimo, Pomarance, Radicondoli, Volterra.



Ambito 13 - Val di Cecina, del Piano Paesaggistico

Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “meta obiettivi”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Di fronte a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

- Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata”; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
- Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
- Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.

- Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
- Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
- Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
- Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
- Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
- Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
- Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

Essendo il Comune di Bibbona dotato di Piano Strutturale Intercomunale, in forma associata con il Comune di Casale Marittimo, di cui sono state approvate le controdeduzioni alle osservazioni pervenute con Del. C.C. n. 63 del 30.11.2021 (Comune di Bibbona) ed in fase di Conferenza Paesaggistica, si riportano le coerenze e le analisi svolte per la conformità e la coerenza allo strumento regionale.

4.2.1 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.

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.QC02-Ricognizione dei beni paesaggistici*.

4.2.2. Obiettivi di qualità per le politiche della Scheda d'Ambito 13

Gli **Obiettivi di qualità** del PIT-PPR riferiti al territorio comunale, cui corrispondono **Direttive correlate** da perseguire e applicare nei PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica, sono stati recepiti nella **Disciplina di P.S.I.** all'art. 7, e sono i seguenti:

1) Obiettivo 1 del PIT-PPR. *Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell'ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino.*

Direttive correlate:

1.1 *–salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina*

Orientamenti:

- *tutelare gli ecosistemi fluviali e ripariali presenti;*
- *valorizzare le testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti legati all'ambito fluviale;*
- *migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, evitando i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare"*

1.2 –tutelare e valorizzare il ricco ed importante sistema di siti estrattivi di valore storico e identitario deigiacimenti di alabastro

2) Obiettivo 2 del PIT-PPR. *Salvaguardare le colline caratterizzate da oliveti, vigneti, colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemi che tra la pianura e l'entroterra*

Direttive correlate:

2.1 – nella fascia di territorio compreso tra la Ferrovia-Aurelia e la linea di costa, e lungo le direttrici di connettività da ricostituire e/o riqualificare individuate nella carta della Rete ecologica:

- *arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi;*
- *riqualificare le piattaforme turistico ricettive lungo il litorale migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica;*
- *tutelare l'integrità morfologica del sistema insediativo storico-rurale;*
- *evitare la saldatura tra le aree urbanizzate, lungo gli assi infrastrutturali e le "direttrici di connettività da ricostituire", preservando i varchi ineditati e i boschi planiziali costieri;*
- *tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali ancora integri e riqualificare quelli degradati, riducendo i fenomeni di frammentazione ecologica e la diffusione delle specie aliene invasive.*

2.2 -assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

2.3 – salvaguardare il territorio agricolo delle aree della bonifica, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

2.4 – tutelare il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono "da" e "verso" la fascia costiera e i borghi storici collinari di Casale Marittimo e Bibbona che si affacciano sulla pianura litoranea;

2.5 - tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali migliorando il livello di sostenibilità, rispetto alle componenti paesaggistiche (naturalistiche e geomorfologiche), del turismo balneare nella fascia

costiera e delle strutture ad esso collegate ed escludendo altresì ogni ulteriore urbanizzazione nel sistema della "Costa a dune e cordoni":

- migliorare la funzionalità e la sostenibilità ambientale delle strutture di accesso esistenti agli arenili (percorsi attrezzati) e le attività di pulizia degli arenili;
- ridurre il sentieramento diffuso su dune e i processi di erosione costiera;
- riqualificare gli ecosistemi dunali alterati e/o frammentati, con particolare riferimento alle coste classificate come "corridoi ecologici costieri da riqualificare" individuati nella Tav. **QC10.2 – Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica.**

2.6 -valorizzare i percorsi lungo gli ecosistemi fluviali e i tracciati di valore storico e/o paesaggistico anche al fine di recuperare le relazioni territoriali e paesaggistiche tra il sistema delle città costiere e l'entroterra;

2.7 - proteggere le aree di ricarica rappresentate dalla fascia del Sistema di Margine individuati nella Tav. **QC10.1 – Morfotipi del PIT-PPR: I Sistemi morfogenetici**, e garantire la manutenzione del sistema idraulico costituito dai canali storici e dalle relative infrastrutture, al fine di preservare l'equilibrio degli acquiferi costieri rispetto ai rischi di ingressione salina che minacciano i sistemi retrodunali e le risorse idriche;

2.8 - contrastare i fenomeni di spopolamento delle aree più interne, individuate come seconda serie di rilievi collinari, e la contrazione delle economie ad esse connesse.

4.2.3. Le Invarianti Strutturali

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:

- **Art. 12** – Invariante I - Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- **Art. 13** – Invariante II – Caratteri ecosistemici del paesaggio
- **Art. 14** – Invariante III – Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
- **Art. 15** – Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.

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 ripерimetrati 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-quadernari

Collina dei bacini neo-quadernari, argille dominanti – CBAg

Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate – CBAt

Collina

Collina sui depositi neo-quadernari 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 dunalni 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:

Insedimenti 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 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 turistiche-ricettive

Tav . QC 10.4 – Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rural i: 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, oliveto 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.. Le Invarianti Strutturali sono state rappresentate nella *Tav . QP0 2 – Statuto del territorio – Invarianti Strutturali.*

4.3 Ricognizione dei beni paesaggistici

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale, approvato con Del. CR. n. 37 del 27/03/2015, si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. È 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.

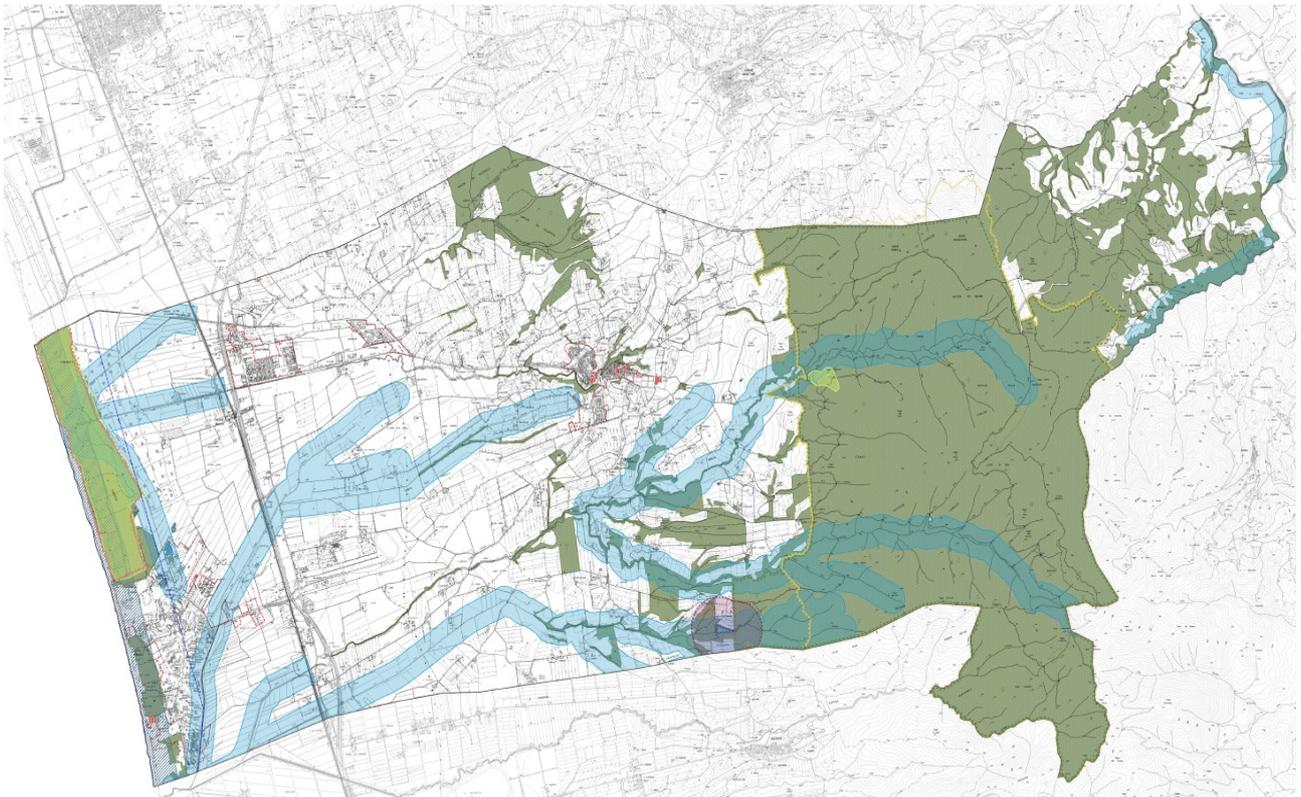
Il Piano Paesaggistico ha disciplinato, inoltre, anche i beni paesaggistici come le aree vincolate per decreto (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) e le aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004). Il PIT-PPR ha pertanto, redatte delle apposite schede che individuano, all'interno della disciplina d'uso, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni.

Nel comune di Bibbona ricadono “ **immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.136)**], quale:

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

Ricadono inoltre, le seguenti **Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.142)**:

- Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (**art.142. c.1, lett. a**);
- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati su laghi (**art. 142; c.1; lett. b**);
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt ciascuna (**art.142; c.1; lett.c**);
- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (**art.142. c.1, lett. f**);
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 227 (**art. 142; c.1; lett. g**).



Estratto tav.02 Avvio del Procedimento – Beni Paesaggistici, Aree tutelate per legge, Aree protette e Siti Natura 2000.

Si precisa che le Aree tutelate per legge sono definite nella Disciplina dei beni paesaggistici, di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR, all'art.5, c.1 e 2. All'art. 5 c.3 della Disciplina dei beni paesaggistici, elaborato 8B del PIT-PPR, viene inoltre specificato che *“La rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art. 142 lettere a), b), c), d), g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'allegato 7B”*.¹

4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Livorno

La Provincia di Livorno ha approvato con Delibera di C.P. n. 52 del 25.03.2009 il Piano Territoriale di Coordinamento (d'ora in avanti P.T.C.) che è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia diretto al coordinamento e al raccordo tra gli atti della programmazione territoriale regionale e la pianificazione urbanistica comunale.

Il P.T.C. si applica all'intero territorio della Provincia di Livorno ed in riferimento a tale ambito:

- definisce i principi per lo sviluppo sostenibile e la tutela delle risorse essenziali del territorio, come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
- stabilisce i criteri per gli interventi di competenza provinciale.

¹ Art. 5.3, Elaborato 8B “Disciplina dei beni paesaggistici”, del PIT-PPR approvato con Del. CR. n. 37 del 27/03/2015

- promuove azioni per la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche e urbane presenti nel territorio provinciale e per il recupero delle situazioni di degrado;
- definisce le regole per il governo del territorio e degli insediamenti con specifica considerazione dei valori paesistici.
- indirizza gli strumenti di pianificazione territoriale comunali e gli atti di governo del territorio di ogni altro soggetto pubblico alla configurazione di un assetto del territorio provinciale coerente con le predette finalità.

E' compito del P.T.C. individuare le risorse, i beni e le regole relative all'uso nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime che costituiscono invarianti strutturali dell'intero territorio provinciale e che devono essere sottoposte a tutela al fine di garantirne lo sviluppo sostenibile.

La disciplina di attuazione del P.T.C. si articola, come contenuti (Disciplina di piano - articolo 3), in

- **definizioni:** identificazione univoca dell'oggetto delle disposizioni e con eventuale riferimento agli elaborati grafici del PTC;
- **obiettivi:** costituiscono riferimenti sostanziali per la programmazione e per gli atti di governo della Provincia, nonché per la pianificazione comunale;
- **indirizzi:** disposizioni orientative finalizzate al conseguimento degli obiettivi;
- **criteri e direttive:** regole da recepire per la formazione degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio e per la definizione dei loro contenuti nonché per la loro valutazione integrata e per il monitoraggio periodico;
- **prescrizioni:** disposizioni cogenti relative:
 - alla finalizzazione ed al coordinamento delle politiche di settore ed alle quali devono dare attuazione gli strumenti della programmazione, i piani di settore e gli altri atti di governo del territorio di competenza provinciale,
 - alla individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale alle quali i Piani strutturali e gli atti di governo di competenza comunale devono conformarsi e dare attuazione;

La disciplina del Piano stabilisce che gli strumenti di pianificazione territoriale dei Comuni e gli atti di governo del territorio di ogni soggetto pubblico si conformano a quanto disposto dal P.T.C.P., per quanto attiene ai criteri stabiliti per la conoscenza dello stato del territorio, la formazione coordinata degli strumenti ed atti di governo territoriale, la valutazione integrata e la verifica periodica, ed al contempo dimostrano il rispetto delle invarianti strutturali individuate dal P.T.C.P. e la piena coerenza delle scelte statutarie, strategiche ed operative con i contenuti del P.T.C..

I Comuni, inoltre, danno attuazione al P.T.C. con i Piani Strutturali e gli atti di governo del territorio, di loro competenza, verificando ed integrando il quadro conoscitivo del P.T.C., ed adeguano lo stesso P.S.; le previsioni vigenti in contrasto con il P.T.C.P. sono soggette alle misure di salvaguardia, ai sensi dell'articolo 61 della L.R. 1/2005.

Il P.T.C. è composto dai seguenti documenti:

- **Quadro conoscitivo:** comprendente una serie di elaborati tra i quali i diversi piani e studi di settore provinciali e regionali e le elaborazioni dei caratteri del paesaggio del territorio provinciale (Tavole analitiche tematiche – “appunti di paesaggio” in scala 1:250.000, Elaborazioni diagnostiche in scala 1:75.000, Atlante dei paesaggi (Schede identificative degli ambiti del territorio provinciale) e la Relazione);
- **Documento di Piano:** costituisce elemento di indirizzo e riferimento per la disciplina del P.T.C.;
- **Disciplina di attuazione;**
- **Disciplina dei valori e degli obiettivi di qualità paesaggistica;**
- **Elaborati di progetto:** una serie di carte relative sia ai sistemi territoriali (nove sistemi funzionali - produttivo, della rete della cultura, della rete dei servizi, delle infrastrutture, dei nodi, delle aree protette, dei collegamenti extraurbani, del trasporto, dell’energia elettrica, dei rifiuti), che inerente ai valori statutari del paesaggio ed infine una sulle strategie paesaggistiche di governo del territorio.

Il P.T.C., dall’analisi del quadro conoscitivo del territorio provinciale, individua e distingue i seguenti sistemi territoriali:

1. Sistema della pianura;
2. Sistema della collina;
3. Sistema insulare;
4. Sistema della Linea di Costa;
5. Il mare;

Dai quali si identificano i seguenti connotati:

- a. La città, industriale e portuale di Livorno aggregata alla pianura meridionale dell'Arno;
- b. L'insediamento costiero da Livorno a Portoferraio che riunisce le città balneari con alcune interruzioni specifiche della scogliera di Calafuria, della riserva naturale di Bolgheri e del promontorio di Populonia;
- c. La città, industriale e portuale di Piombino aggregata alla pianura meridionale del Cornia;
- d. Il sistema rurale identificabile con i territori posti ad est delle città balneari ricomprendente i rilievi collinari e aggreganti i centri collinari di Rosignano, Collesalvetti, Bibbona, Castagneto Carducci, Suvereto, Sassetta e Campiglia Marittima
- e. La città portuale di Portoferraio e il Sistema insulare comprensivo di tutti i connotati citati ma in assenza della grande industria e con la presenza imperante dell'attività estrattiva;

Individua inoltre i seguenti caratteri dell'economia:

Industriale; Portuale; Turistica; Agricola; Marittima

Con i seguenti sistemi economici locali:

Area livornese; Bassa Val di Cecina; Val di Cornia; Isola d'Elba

Infine individua i seguenti caratteri geografici:

dei monti livornesi; della maremma settentrionale; dell'arcipelago toscano

Il territorio provinciale si presta a molteplici letture e in quest'ambito geografico si concentrano tutte le problematiche territoriali inerenti gli aspetti paesaggistici, ambientali, economici, sociali, insediativi, storici e culturali. Il P.T.C. infatti definisce ed individua i temi aggreganti dello statuto del territorio e per ognuno dei quali individua le criticità, le prestazioni e indica delle strategie da perseguire.

Il P.T.C. riserva particolare attenzione al paesaggio. Il territorio provinciale si configura in quattro sistemi di paesaggio che costituiscono l'articolazione identitaria di tutto il paesaggio provinciale, in diretta relazione e derivazione dagli ambiti del PIT.

I Sistemi sono stati definiti quali aggregazioni degli ambiti di paesaggio, ambiti omogenei per caratteri strutturali e peculiarità paesaggistiche, identificati sulla base delle analisi condotte all'interno del Quadro conoscitivo del P.T.C. e che vengono assunti all'interno del quadro statutario, quali sub-sistemi.

Sono stati quindi definiti i seguenti sistemi e sub-sistemi:

1. Sistema di Paesaggio della pianura dell'Arno e delle colline livornesi
 - 1) Paesaggio di pianura a dominante insediativa urbana. Stagno, Livorno, Antignano;
 - 2) Paesaggio pedecollinare del versante occidentale delle colline livornesi. Pian di Rota, Montenero, Torre Boccale;
 - 3) Paesaggio di pianura a dominante agricola e insediativa. Guasticce, Vicarello, Collesalveti;
 - 4) Paesaggio pedecollinare del versante orientale delle colline livornesi. Castell'Anselmo, Colognole, T. Savalano;
 - 5) Paesaggio delle colline livornesi a dominante forestale. Poggio Corbolone, Valle Benedetta, Castellaccio, Calafuria;
 - 6) Paesaggio collinare con articolato mosaico forestale. Fortullino, Nibbiaia, Castelnuovo Misericordia, Gabbro;
 - 7) Paesaggio pedecollinare a dominante agricola estensiva. Savalano, Campiano, Le Melette.
2. Sistema di Paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali
 - 8) Paesaggio collinare con articolato mosaico agrario. Rosignano Marittimo, Poggetti;
 - 9) Paesaggio di pianura a dominante insediativa. Castiglioncello, Rosignano Solvay;
 - 10) Paesaggio di pianura a dominante agricola. Vada, Collemezzano;

- 11) Paesaggio di pianura della Valle del Cecina a dominante insediativa. Cecina, Marina di Cecina, S. Pietro in Palazzi;
 - 12) Paesaggio di pianura con presenza insediativa storica. Marina di Bibbona, Bolgheri, Donoratico, Castagneto Carducci;
 - 13) Paesaggio collinare a dominante forestale di interesse culturale. Magona
3. Sistema di Paesaggio della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere
- 14) Paesaggio collinare a dominante forestale seminaturale. Sassetta, Monte Calvi;
 - 15) Paesaggio collinare delle cave e delle miniere. Rocca di San Silvestro, Monte Rombolo;
 - 16) Paesaggio collinare con articolato mosaico culturale ed insediamenti storici. Campiglia, Monte Peloso, Suvereto;
 - 17) Paesaggio collinare a dominante forestale di interesse naturale. Montoni;
 - 18) Paesaggio di pianura della Val di Cornia a dominante agricola orticola. S. Vincenzo, Torre Mozza, Riotorto, Venturina;
 - 19) Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa storica. Baratti, Populonia;
 - 20) Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa produttiva. Piombino, Gagno, Torre del Sale.
4. Sistema di Paesaggio insulare
- 21) Elba. Paesaggio delle miniere tra Punta Falconaia, Punta Calamita e Lido di Capoliveri;
 - 22) Elba. Paesaggio delle pianure centrali tra M. Perone ed i rilievi di M. Poppe e del Volterraio;
 - 23) Elba. Paesaggio delle pendici di M. Capanne e M. Perone intercluso tra Colle Palombaia e Punta Crocetta
 - 24) Gorgona;
 - 25) Capraia;
 - 26) Pianosa;
 - 27) Montecristo.

Il PTC, per affermare valori di riferimento ed i principi che connotano l'idea condivisa di territorio, individua all'articolo 15 della Disciplina di Piano i seguenti obiettivi generali da perseguire attraverso la definizione degli elementi statuari del territorio e delle linee di sviluppo strategico degli strumenti della pianificazione:

Ob1. la tutela, la valorizzazione e la gestione sostenibile delle risorse territoriali ed ambientali quali fattori fondamentali per la promozione ed il sostegno delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo;

Ob2. lo sviluppo di un sistema di città equilibrato e policentrico, promuovendo la massima integrazione funzionale e sinergica tra i diversi territori della provincia;

Ob3. lo sviluppo delle potenzialità dei territori collinari, della fascia costiera e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;

Ob4. la crescita di competitività del sistema produttivo provinciale coniugando all'impresa l'accessibilità alla ricerca e all'innovazione, alla logistica e alla infrastrutturazione.

Ob5. la crescita del territorio provinciale come luogo di accoglienza, di coesione ed integrazione sociale e di nuove opportunità per le comunità ed i cittadini che vi risiedono e che la frequentano, di effettiva affermazione delle pari opportunità;

Ob6. la promozione di un diffuso e stabile livello di qualità della vita urbana e rurale finalizzato ad assicurare la migliore accessibilità ai beni e servizi pubblici e di interesse pubblico, creare sinergie fra le diverse componenti, sostanziare i principi del decentramento, della innovazione e dell'efficacia amministrativa, della partecipazione, dei diritti alla scelta dei tempi di vita, della coesione e dell'interazione sociale, etnica e culturale;

Ob7. un adeguato livello sicurezza delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;

Ob8. L'assunzione del paesaggio come valore fondativo, culturale ed attivo, prima ancora che vincolistico, su cui basare i principi e degli obiettivi generali di qualità territoriale e da assumere come cardine condiviso dalle comunità locali e dalla Provincia di Livorno per il coordinamento territoriale dell'attività di pianificazione e di gestione del territorio;

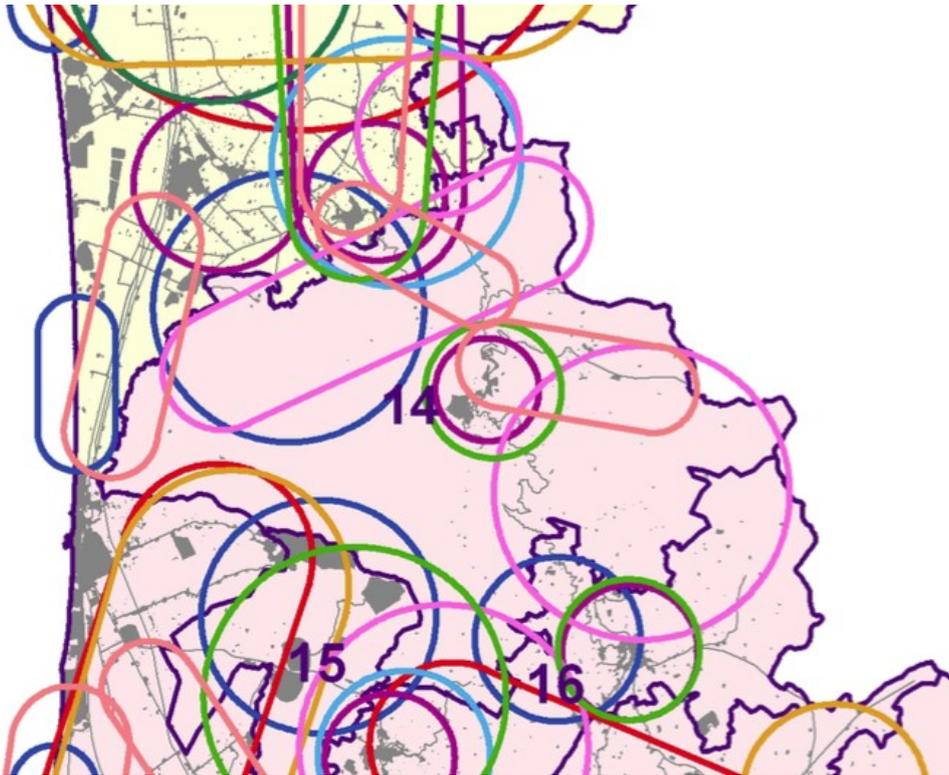
Ob9. una qualità insediativa ed edilizia, opportunamente differenziata nei diversi ambiti territoriali, che garantisca la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione dei consumi energetici, la sanità ed il benessere dei fruitori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita.

Il PTC ha inoltre individuato delle invarianti paesaggistiche quali elementi identitari dei luoghi nel Piano provinciale di Livorno, e che sono connotate dalle relazioni tra le Risorse essenziali e gli Elementi sistematici (gli ecosistemi in relazione alle aree protette ed alle aree contigue, il sistema insediativo storico e crescita per aggregazione in relazione al paesaggio rurale, i sistemi culturali identitari del paesaggio, i sistemi infrastrutturali e tecnologici anche nelle relazioni con i caratteri percettivi), che permettono di garantire identità e funzionalità territoriale nel tempo, nella possibilità di rigenerazione tanto delle risorse naturali quanto delle identità rappresentative della cultura locale, dei beni di interesse storico documentale, delle emergenze paesaggistiche.

Nello specifico sono state individuate le seguenti invarianti paesaggistiche:

1. **Identità geomorfologica e naturale del paesaggio:** Relazione morfologica ed ecosistemica tra i rilievi e le vallecole perpendicolari alla linea di costa, il sistema costiero dell'ambito dunale, spiagge ed affioramenti rocciosi e la pianura bonificata.

2. **Identità della matrice paesistica e permanenza degli elementi di differenziazione:** Relazione ecosistemica e funzionale tra aree boscate, aree agricole intercluse e margini arbustati.
3. **Identità della matrice paesaggistica e ruolo funzionale nella connessione tra costa ed entroterra:** Relazione eco sistemica e funzionale tra la costa e le aree boscate dell'entroterra, con valore di potenziamento del sistema di connessione ecologica e paesaggistica.
4. **Identità culturale della tessitura dei paesaggi agrari planiziali di bonifica:** Relazione morfologica e funzionale tra il reticolo dei canali irrigui e la tessitura del paesaggio agrario.
5. **Identità culturale dei paesaggi agrari collinari con sistemazioni idrauliche ed insediamento aggregato:** Relazione morfologica e funzionale delle residuali colture arborate su terrazzamento in relazione ai nuclei urbani minori.
6. **Identità paesaggistica degli insediamenti aggregati in contiguità con la permanenza di articolati mosaici agrari e forestali:** Relazione morfologica e funzionale degli elementi di caratterizzazione dei borghi pedemontani, dei centri di pianura e del sistema degli appoderamenti, in relazione al contesto paesaggistico
7. **Identità tipologica ed integrità funzionale del reticolo viario storico e dei relativi caratteri visuali:** Relazione funzionale e di fruizione del territorio utile a garantire l'accessibilità e la fruizione delle risorse attraverso il sistema delle strade storiche di rilievo storico-culturale e di pregio paesaggistico e panoramico, compresi i collegamenti veloci (Aurelia, autostrada, ferrovia) e la rete minore.
8. **Identità paesaggistica delle aree di relazione tra paesaggi protetti:** Relazione funzionale e verifica delle potenzialità del sistema connettivo di reticolarietà ecologica attraverso il potenziamento di elementi ecosistemici minori del paesaggio ordinario.
9. **Identità paesaggistica dei contesti di diretta pertinenza dei beni culturali soggetti a tutela:** Relazione funzionale e verifica della permanenza di elementi di connessione tra i beni d'interesse storico culturale vincolati ed i contesti paesaggistici ordinari.



PTCP – Provincia di Livorno – Estratto del Quadro sinottico di confronto con ambiti e sistemi di paesaggio – Invarianti

4.5 Il Piano Regionale Cave (PRC)

La regione Toscana ha approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 47 del 21 luglio 2020, 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, oltretutto 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.

Il P.S.I., in coerenza con lo strumento sovraordinato, ha recepito tali previsioni strategica, riportando graficamente i perimetri dei *giacimenti* e dei *giacimenti potenziali* nella Tav.QP04 – *Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari*.(essendo stato aggiornato il piano delle cave, la tavola del Psi si riferisce al piano precedente).

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.

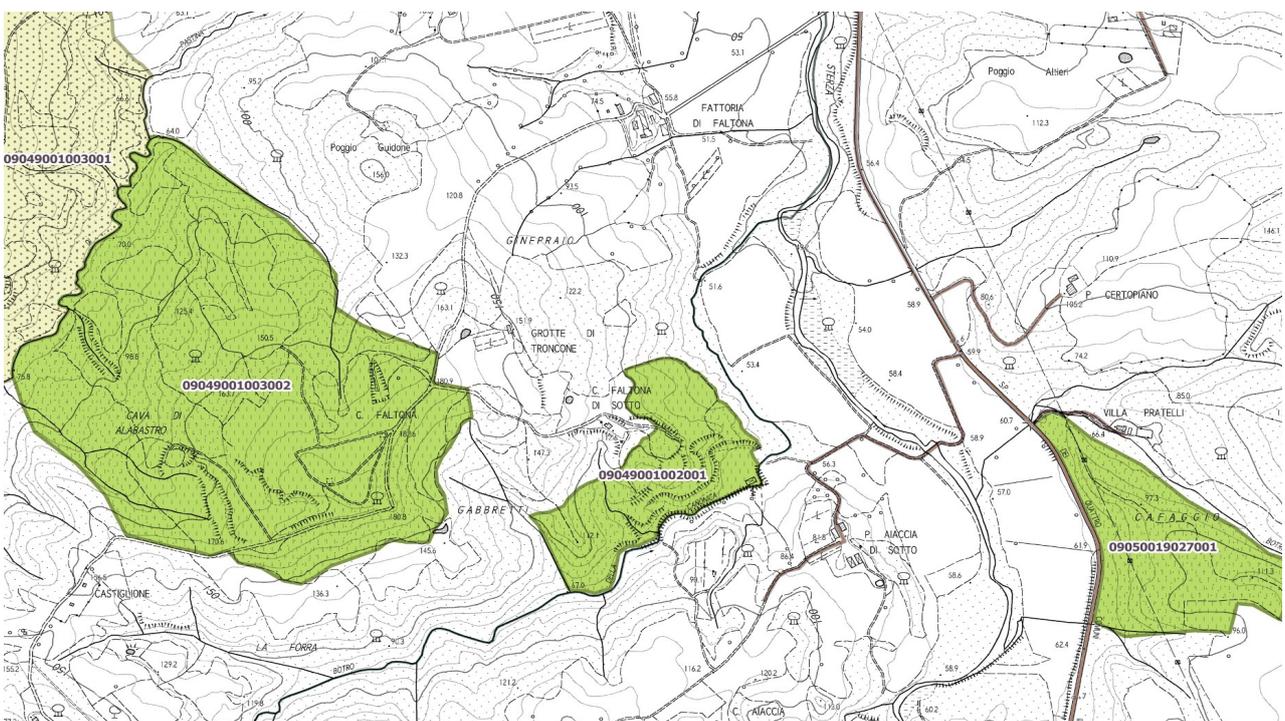
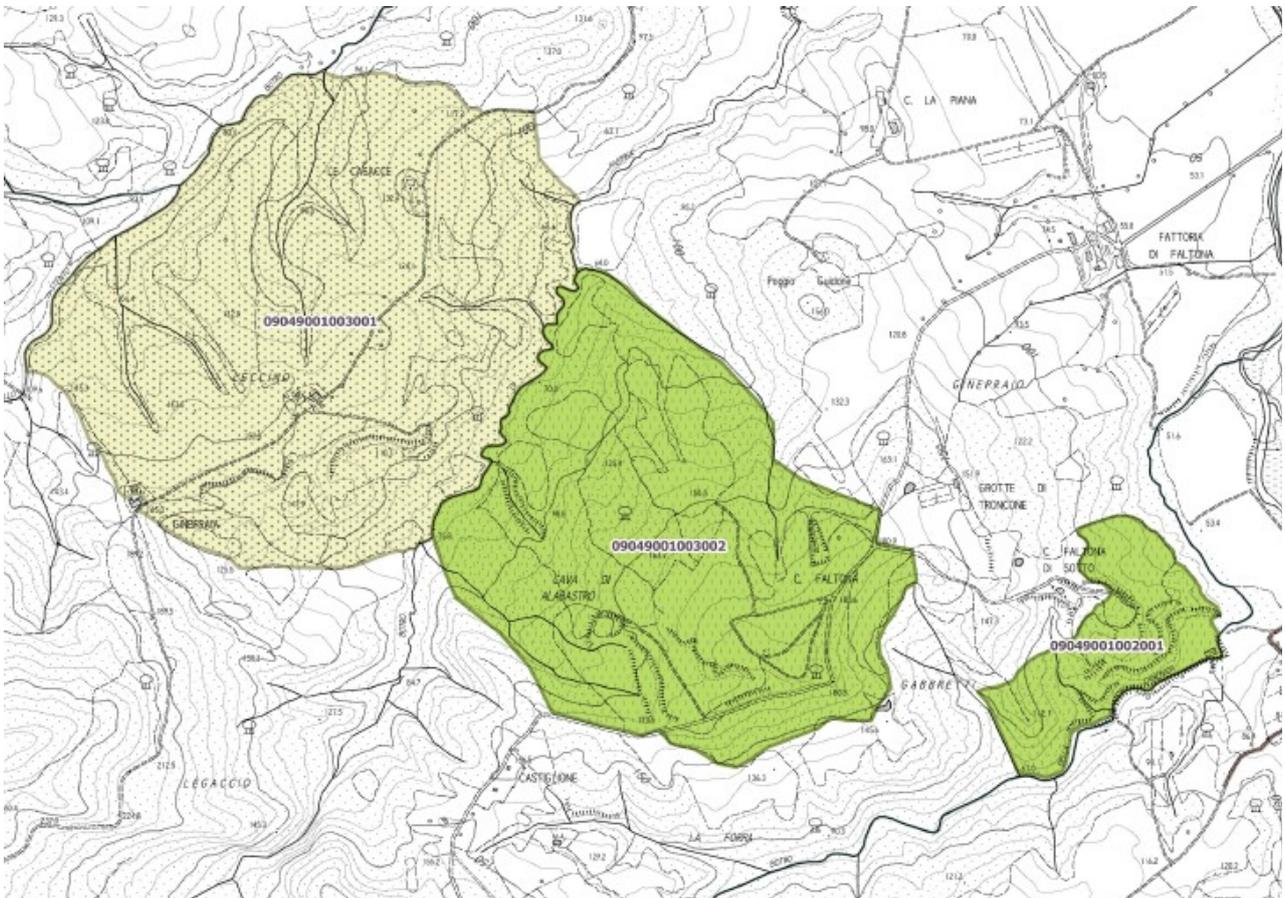
In base alla Disciplina del PRC, il Piano Strutturale (Intercomunale) deve:

- 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.

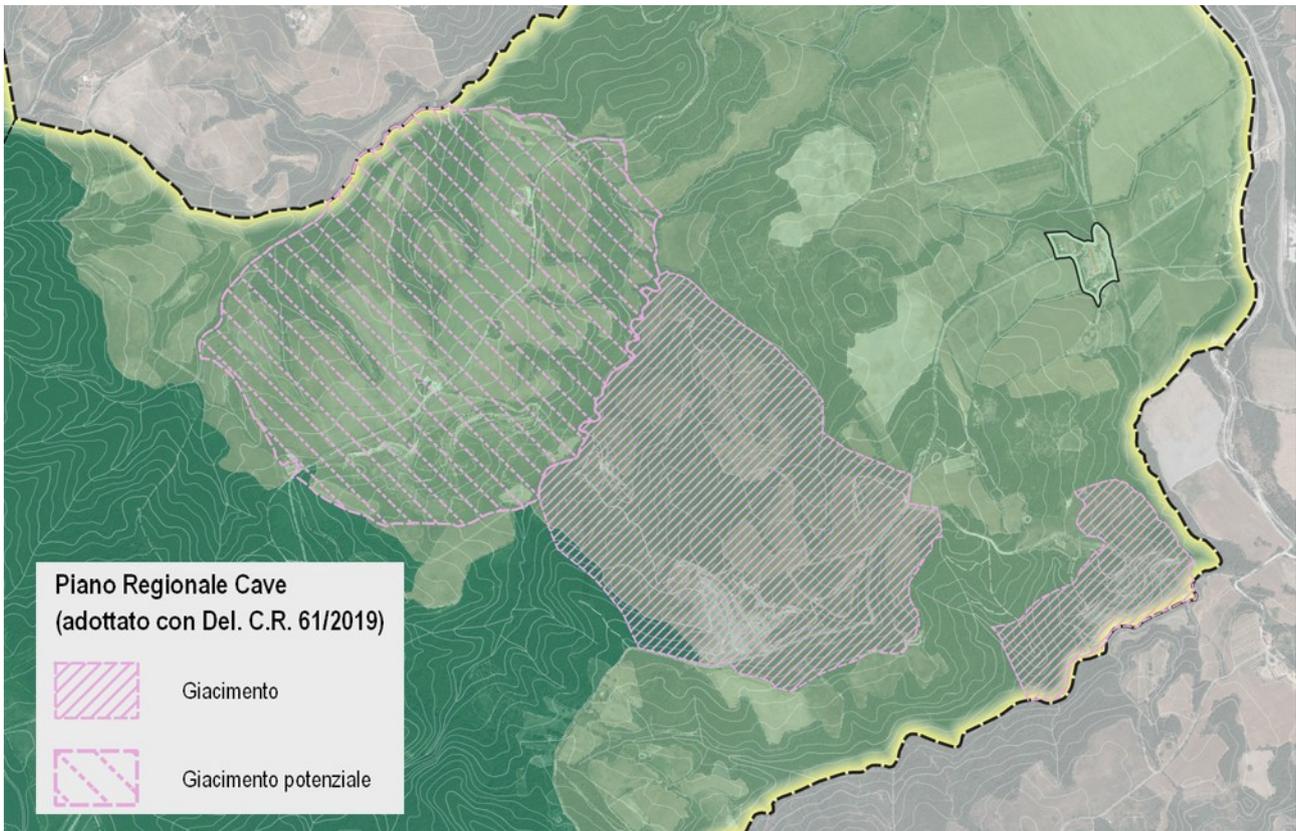
I Comuni inoltre, possono individuare, nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale (Intercomunale), ulteriori siti di reperimento dei materiali ornamentali storici rispetto a quelli riconosciuti dal PRC, da proporre ai fini dell'implementazione del PRC stesso per il loro riconoscimento come siti per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

Nel territorio intercomunale del Comune di Bibbona, non sono presenti siti MOS, ma altresì sono presenti n.3 giacimenti e n. 2 giacimenti potenziali.

Nel comune di Bibbona non sono presenti cave inattive.



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.QP04 – *Strategie-Le Unità Territoriali Organiche Elementari*.



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

III° PARTE

5. LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI BIBBONA

Come riportato in premessa, la Giunta Comunale ha espresso la volontà di procedere alla formazione del **Nuovo Piano Operativo Comunale**, ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, approvando gli obiettivi per la formazione del nuovo strumento operativo con Deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 16/03/2023 (Atto di indirizzo).

Essendo il Comune di Bibbona dotato di Piano Strutturale Intercomunale, in forma associata con il Comune di Casale Marittimo, di cui sono state approvate le controdeduzione alle osservazioni pervenute con Del. C.C. n. 63 del 30.11.2021 (Comune di Bibbona) ed in fase di Conferenza Paesaggistica, il P.O. dovrà necessariamente essere coerente con lo stesso, recependone gli obiettivi e le strategie, soprattutto legate all'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, e delle previsioni soggette a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 (vedi paragrafo 3.3.5 del presente documento).

5.1 Gli Obiettivi del Piano Operativo

Per il territorio di Bibbona, la strategia operativa dovrà essere orientata al contenimento del consumo di suolo, con azioni che puntino da una parte alla tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale costituito dal paesaggio, dagli insediamenti storici, dalle colture di pregio, dalle emergenze culturali e dalle tradizioni produttive presenti (obiettivo prioritario sarà la sostenibilità ambientale del nuovo strumento urbanistico che andrà declinato, però, sia negli aspetti di conservazione sia in quelli di innovazione, che non sono affatto incompatibili tra loro); dall'altra alla riqualificazione dei tessuti edilizi di recente formazione, ad elevare il livello qualitativo degli insediamenti esistenti al fine di migliorare la qualità della vita e favorire la residenza.

In linea generale l'obiettivo si traduce nel migliorare le condizioni abitative dei residenti, introducendo ove possibile addizioni funzionali e volumetriche del patrimonio edilizio esistente, aumentando la dotazione di servizi collettivi, limitando al massimo la nuova edificazione, incentivando lo sviluppo di attività produttive a carattere locale e, soprattutto, delle attività agricole, zootecniche e forestali, incentivando una politica di maggiore fruizione turistica per l'intero territorio, sempre nel rispetto dei luoghi, favorendo il recupero edilizio e valorizzando le risorse.

Particolare importanza sarà rivolta alla partecipazione alla formazione del piano Operativo attraverso l'azione del Garante della Comunicazione. Tutti i cittadini verranno coinvolti, attraverso assemblee pubbliche predisposte con i diversi Enti, Associazioni interessate e singoli cittadini. Questa fase, fondamentale per acquisire informazioni riguardanti problematiche sia generali che individuali, consente l'individuazione di soluzioni atte a rispondere alle necessità reali della comunità, in un'ottica di condivisione delle scelte.

Con l'Avvio del procedimento del P.O. si individuano gli obiettivi necessari alla rivisitazione e ammodernamento dello strumento operativo comunale, visto sia il nuovo contesto socio-economico complessivamente diverso rispetto a quello in cui operava il precedente R.U.; sia l'entrata in vigore di nuove normative e discipline sovraordinate nonché della nuova pianificazione strategica intercomunale.

Gli **obiettivi generali** individuati per la redazione del nuovo Piano Operativo sono i seguenti:

Ob.1. - favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche;

Ob.2. - incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano;

Ob.3. - disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione comunale e sovraordinata in vigore;

Ob.4. - adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici.

Ob.5. - Declinare gli obiettivi individuati all'interno delle strategie del Piano strutturale intercomunale adottato al Piano Operativo.

In termini di **politiche del Piano per i differenti sistemi** vengono indicati i seguenti obiettivi:

Ob.6. - Sistema insediativo

Ob.6.1. - residenza:

- minimizzare il consumo di suolo, perseguire un incremento della qualità urbana e favorire lo sviluppo del sistema dei servizi urbani e delle dotazioni;
- riqualificazione del tessuto urbano e miglioramento della qualità della vita della popolazione residente, funzionale alle necessità familiari e da realizzare attraverso interventi di ampliamento e completamento finalizzati al soddisfacimento delle esigenze

abitative della popolazione residente senza urbanizzare nuove porzioni di territorio e non per fini prettamente speculativi;

- dovranno essere previste azioni di riordino e riqualificazione del tessuto urbanistico esistente e di quello in corso di realizzazione che per effetto della situazione economica non sono stati completati;
- localizzare, parallelamente alle aree di completamento e/o riqualificazione residenziale, anche gli spazi funzionali al rafforzamento degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi urbani, in considerazione delle diverse identità che compongono il Comune di Bibbona;
- valorizzazione e recupero del centro storico attraverso la tutela dei beni di interesse storico architettonico, la riqualificazione delle situazioni di degrado, la promozione di usi ed attività compatibili con il contesto insediativo storico (residenza, turismo, albergo diffuso, commercio, artigianato, collegamento con le aziende agricole, servizi, etc);
- Perseguire le specifiche indicazioni inserite nel PSI relative alla rigenerazione urbana in particolar modo legate alla riqualificazione del complesso ex produttivo ISAC.

Ob.6.2. - produttivo, commerciale e turistico

- valorizzare il tessuto produttivo esistente, attraverso la riqualificazione e lo sviluppo del sistema delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi. Il Piano Operativo avrà il compito sia di ridisegnare le aree già destinate ad attività produttive attraverso anche un'attenta riqualificazione degli spazi comuni e degli standard;
- Favorire il sistema del commercio diffuso nei nuclei e nel centro abitato, mantenendo ed incentivando la presenza dei negozi di vicinato a servizio dei residenti;
- incentivare il sistema del turismo locale favorendo il recupero dell'edilizia rurale in zona agricola, inserendo e potenziando il concetto di albergo diffuso;
- potenziamento delle strutture turistiche esistenti, secondo quanto già indicato nel PSI adottato, incentivando la riqualificazione e l'innalzamento della qualità dell'offerta turistica;

Ob.6.3. - attrezzature pubbliche e servizi di interesse pubblico

- Perseguire finalità di aggregazione sociale e ricreativa prevedendo ove necessario la realizzazione di strutture a servizio di parchi pubblici e impianti sportivi;
- studio ed analisi della viabilità del paese e dei relativi parcheggi;
- riqualificazione del sistema insediativo di formazione recente attraverso il potenziamento della rete di spazi pubblici (anche mediante micro interventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde), la dotazione di servizi di interesse collettivo e di

supporto alla residenza, la realizzazione di connessioni ecologiche e funzionali a scala urbana;

- Riqualificazione e potenziamento del sistema dei parcheggi mediante la previsione di nuove aree per parcheggi pubblici, idonee a favorire la sosta dei residenti e a sostenere le attività commerciali e servizi esistenti;
- Riqualificazione della viabilità. Attenuare i disagi della mobilità attraverso il potenziamento e la riqualificazione della viabilità esistente. Riqualificare la viabilità secondaria e la rete dei percorsi storici. Incentivare la viabilità sostenibile e potenziare le vie di collegamento con le aziende agricole, anche mediante la programmazione di itinerari pedonali e ciclabili sviluppando la rete dei percorsi turistico-naturalistici al fine di rafforzare le sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale, attività agro-silvo pastorali e turismo.
- Razionalizzazione e riaménagemento della viabilità urbana interna alla località La California.

Ob.7. - Sistema ambientale e agricolo:

Ob.7.1 - incentivare, qualificare e diversificare le attività agricole al fine di assicurare la cura del territorio e del paesaggio e l'integrazione del reddito con particolare attenzione al paesaggio della vite e dell'olivo, promuovendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e favorendo le attività che si integrano con il paesaggio agricolo;

Ob.7.2 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici;

Ob.7.3 - valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione enogastronomica, incentivando economie di filiera corta;

Ob.7.4 - disciplinare i Nuclei Rurali individuati dal P.S.I., secondo quanto previsto dall'art.65 della L.R.65/2014;

Ob.7.5 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari;

Ob.7.6 – Favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agriturismo, individuando le aree idonee;

Ob. 7.7 – valorizzazione del territorio rurale come presidio del territorio attraverso:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la salvaguardia delle aree collinari e pedecollinari;
- la valorizzazione del bosco nelle sue componenti ambientali e produttive;

- il sostegno delle attività agricole, agrituristiche e zootecniche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale, favorendo le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo;
- la definizione di un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità nell'ottica di multifunzionalità dell'agricoltura, con lo sviluppo di tecniche a bassa impatto (agricoltura sostenibile e biologica);
- prevedere forme di incentivazione dell'attività agricola anche favorendo interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo quanto disposto dalla L.R.T. 65/2014;
- la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori, nonché della viabilità vicinale e poderale.

Ob.7.8 – prevedere specifiche misure condizionanti alla realizzazione di nuove cantine vitivinicole;

Ob.8. - valorizzazione immagine paesaggistica del territorio attraverso la tutela, la salvaguardia, la riqualificazione ed il recupero dei “segni” legati alla memoria storica (percorsi territoriali, storici, ecc.), dei panorami e dei punti visivamente significativi, dei manufatti di valore storico ambientale (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc), degli spazi pertinenziali dell'abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative.

Ob.9. - incentivare i trasferimenti volumetrici degli immobili nel territorio urbanizzato finalizzati alla riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la semplificazione delle normative.

Ob.10. - Prevedere interventi di messa in sicurezza legati alla evacuazione e all'indicazione per la protezione civile per la frazione di Marina di Bibbona:

- Razionalizzazione della viabilità esistente per motivi di protezione civile in caso di incendio;
- Prevedere una seconda viabilità di uscita dalla pineta nella zona di Marina di Bibbona per consentire l'evacuazione dei turisti.

5.2 Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi

Le prime azioni da compiere, preliminari alla effettiva elaborazione del Piano Operativo, consistono nell'analisi del Regolamento Urbanistico e della contestuale verifica dell'attuazione del RU stesso, alla luce del mutato quadro normativo. Le previsioni non attuate del precedente Regolamento Urbanistico saranno oggetto di una preliminare analisi tecnica, al fine di verificarne la effettiva coerenza o meno con i nuovi disposti normativi.

Alla luce di tale analisi preventiva sarà possibile procedere ad una valutazione circa l'opportunità o meno di riconferma di tali previsioni, nel quadro degli indirizzi politici complessivi per lo sviluppo del territorio.

Parallelamente dovrà essere valutato quanto perverrà in seno al percorso partecipativo (meglio descritto al Capitolo 6), secondo quanto richiesto dalla legge regionale.

Tale percorso dovrà verificare, alla luce degli obiettivi definiti da parte della Amministrazione Comunale, disponibilità e proposte dei soggetti proprietari o imprenditoriali per favorire la trasformazione e la valorizzazione del territorio nel suo complesso. Solo a seguito di tali processi sarà possibile definire, nello specifico, tutte le azioni puntuali da avviare per garantire il perseguimento degli obiettivi.

Si riporta comunque, di seguito, una prima tabella sintetica relativa alle azioni che appare già possibile individuare per favorire l'attuazione degli obiettivi preliminari sino ad ora definiti.

AZIONI FINALIZZATE AL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI GENERALI	
Obiettivi	Azioni
Obiettivo 1 – favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche	Si prevede di agire in primo luogo sulla rappresentazione del piano, semplificando i formati della cartografia e rendendo più chiara la base cartografica. Si prevede altresì di mantenere una zonizzazione tradizionale che appare più agevole per l'utilizzo del Piano.
Obiettivo 2 – incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano.	<p>Si prevede di procedere ad una semplificazione normativa al fine di assicurare certezza sulle modalità di attuazione.</p> <p>Si propone l'elaborazione di "schede progetto" differenziate tra interventi minori (per i quali elaborare schede puntualmente definite e da attuare per intervento diretto) ed interventi strategici (per i quali il Piano definirà in modo preciso, ma elastico, gli indirizzi attuativi, demandando alla successiva fase attuativa le modalità specifiche di intervento: ciò potrà avvenire anche attraverso un confronto concorsuale tra soggetti attuatori diversi).</p> <p>Si agirà per garantire un adeguato coinvolgimento di tutti i soggetti nella selezione delle proposte (anche attraverso avvisi pubblici), al fine di selezionare proposte che appaiano coerenti con gli obiettivi, ma che</p>

	siano, insieme, caratterizzate da una maggiore credibilità attuativa. Si propone altresì di verificare preliminarmente gli obiettivi perequativi, attraverso una fase di confronto con i soggetti proponenti, sancendo successivamente gli impegni in eventuali accordi attuativi.
Obiettivo 3 – disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione comunale e sovraordinata in vigore	Si procederà al recepimento cartografico e normativo dell'attuale quadro normativo e pianificatorio. Particolare attenzione andrà prevista nell'aggiornamento dell'apparato normativo, anche al fine di favorire il perseguimento di elevati obiettivi energetici e sismici e di adeguarsi alla LR 65/2014 e al Regolamento 64/R (es. parametri edilizi, trasformazioni in ambito agricolo, ecc.), nonché di perseguire la coerenza con il nuovo strumento strategico intercomunale (P.S.I.) redatto in forma associata con il Comune di Bibbona.
Obiettivo 4 – adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici.	Gli studi geologici, idraulici e sismici necessari a supportare il PO sono finalizzati espressamente alla definizione delle relative fattibilità. L'evolversi della normativa comporta che alcuni documenti debbano essere integrati e adeguati in modo da permettere la zonazione del territorio in nuove classi di pericolosità.
Obiettivo 5 - Declinare gli obiettivi individuati all'interno delle strategie del Piano strutturale intercomunale adottato al Piano Operativo.	Si procederà con la declinazione degli obiettivi individuati all'interno del PSI al Piano Operativo, approfondendoli maggiormente.

AZIONI FINALIZZATE AL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI SPECIFICI

PER I DIFFERENTI SISTEMI

Obiettivi	Azioni
-----------	--------

<p>Obiettivo 6 – Sistema Insediativo</p>	<p><i>Ob. 6.1 – Residenza</i></p>	<p>Seguendo i sottopunti indicati per l'obiettivo 6.1 al paragrafo precedente, sarà posta particolare attenzione alla disciplina delle aree residenziali esistenti, attraverso la tutela e valorizzazione dei centri storici e delle aree che costituiscono il patrimonio territoriale storico del Comune.</p> <p>Il P.O. sarà composto da un apposito zoning che suddividerà il tessuto urbano in base ad aree omogenee per tessuto e destinazioni prevalenti. A tali aree sarà attribuita una apposita disciplina volta a garantire specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente (quali riqualificazione e ampliamento dei volumi esistenti), in base al grado di saturazione del tessuto insediativo e alla qualità paesaggistica dei luoghi.</p> <p>Per le nuove aree di trasformazione e consumo di suolo saranno prodotte specifiche Schede Norma che detaglieranno gli interventi ammessi sotto il profilo sia urbanistico-edilizio che paesaggistico-ambientale. Con l'occasione saranno analizzati e eventualmente modificati i Progetti Norma attualmente presenti nel R.U., in modo da renderli coerenti con lo sviluppo urbanistico comunale.</p> <p>Particolare attenzione sarà posta alla pianificazione delle aree di margine del tessuto urbano e del riordino del tessuto residenziale soprattutto ove sono presenti</p>

		<p>funzioni incongrue a garantire una migliore qualità di vita dell'ambito residenziale.</p> <p>Inoltre, sarà favorita la rigenerazione urbana come indicato anche nel PSI, operando una netta distinzione tra gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi innovativi di trasformazioni urbanistiche.</p>
	<p><i>Ob. 6.2 – Produttivo, commerciale e turistico</i></p>	<p>Per quanto concerne l'ambito produttivo, verrà redatta un'apposita disciplina volta a valorizzare e completare le aree produttive esistenti; eventuale nuova zona di sviluppo artigianale sarà individuata con apposita perimetrazione e con specifica scheda normativa.</p> <p>Per quanto concerne l'ambito commerciale, il P.O. porrà particolare attenzione al mantenimento del sistema del commercio diffuso, attraverso la redazione di norme che consentano l'attività commerciale all'interno del patrimonio edilizio esistente, nelle aree ritenute più idonee a prevedere tali attività.</p> <p>Per quanto concerne l'ambito turistico-ricettivo, il nuovo strumento urbanistico comunale intende incentivare tale servizio potenziando le attuali aree esistenti, e prevedendone di nuove se appositamente richieste nell'ambito del processo partecipativo. Per i nuovi interventi sarà predisposta apposita disciplina di riferimento attraverso la redazione di schede norma.</p>

	<p><i>Ob. 6.3 – Attrezzature pubbliche e servizi di interesse pubblico</i></p>	<p>Il P.O. individuerà le aree pubbliche e i servizi di interesse generale esistenti all'interno del territorio comunale con apposito zoning. Saranno in seguito individuate tutte le aree per nuove previsioni pubbliche volte a riqualificare e riorganizzare nodi viari e spazi pubblici. Tali aree potranno essere inserite all'interno di Progetti Unitari Convenzionati (PUC) o Piani Attuativi, entrambi previsti per legge, i quali, disciplinati da apposita scheda normativa, dovranno realizzare le opere pubbliche a scomputo di urbanizzazioni primarie.</p> <p>Sarà inoltre posta attenzione alla viabilità dolce ed un suo potenziamento, rafforzando le sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale, attività agro-silvo pastorali e turismo.</p>
<p>Obiettivo 7 – Sistema ambientale e agricolo</p>	<p><i>Ob.7.1 - incentivare, qualificare e diversificare le attività agricole al fine di assicurare la cura del territorio e del paesaggio e l'integrazione del reddito con particolare attenzione al paesaggio della vite e dell'olivo, promuovendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e favorendo le attività che si integrano con il paesaggio agricolo;</i></p>	<p>La disciplina del P.O., tradotta nelle Norme Tecniche di Attuazione, conterrà uno specifico Capo relativo agli interventi ammessi nel territorio rurale ai sensi dei nuovi disposti regionali in materia. Tale disciplina sarà diversificata all'interno del territorio a seconda delle peculiarità dello stesso, tutelando le aree di maggiore tutela e valorizzando le aree agricole produttive legate ad aziende agricole esistenti. Su tali aree in specie saranno ammessi interventi ai sensi della normativa regionale, volti a potenziare le attività esistenti. Sarà inoltre riportata la</p>

<p><i>Ob.7.2 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici (tessuto della città antica, beni monumentali diffusi);</i></p>	<p>disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale, rispetto ai nuovi disposti regionali (L.R. 3/2017). Particolare attenzione sarà posta alla disciplina degli agriturismi perseguendo l'obiettivo di un loro potenziamento vista la vocazione prevalentemente rurale della zona collinare del Comune.</p>
<p><i>Ob.7.3 - valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione enogastronomica, incentivando economie di filiera corta;</i></p>	<p>Saranno inoltre individuati quegli elementi paesaggistici-ambientali qualificanti il territorio rurale, legati in special modo al sistema delle aree protette ricadenti all'interno del comune.</p>
<p><i>Ob.7.4 disciplinare i Nuclei Rurali individuati dal P.S.I., secondo quanto previsto dall'art.65 della L.R.65/2014;</i></p>	<p>Infine per la valorizzazione e potenziamento del patrimonio rurale, saranno disciplinati i nuclei rurali individuati dal PSI ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014, quali presidi rappresentati il patrimonio territoriale storico del Comune.</p>
<p><i>Ob.7.5 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari;</i></p>	
<p><i>Ob. 7.6 – Favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agricampeggi, individuando le aree</i></p>	

	<p><i>idonee;</i></p>	
	<p><i>Ob. 7.7 – valorizzazione del territorio rurale come presidio del territorio attraverso:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• il recupero del patrimonio edilizio esistente;</i> <i>• la salvaguardia delle aree collinari e pedecollinari;</i> <i>• la valorizzazione del bosco nelle sue componenti ambientali e produttive;</i> <i>• il sostegno delle attività agricole, agrituristiche e zootecniche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale, favorendo le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo;</i> <i>• la definizione di un ruolo non solo</i> 	

	<p><i>di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità nell'ottica di multifunzionalità dell'agricoltura, con lo sviluppo di tecniche a bassa impatto (agricoltura sostenibile e biologica);</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• prevedere forme di incentivazione dell'attività agricola anche favorendo interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo quanto disposto dalla L.R.T. 65/2014;</i> <i>• la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori, nonché della viabilità vicinale e poderale;</i> 	
	<p><i>Ob. 7.8 – prevedere</i></p>	

	<p><i>specifiche misure condizionanti alla realizzazione di nuove cantine vitivinicole;</i></p>	
<p>Obiettivo 8 – valorizzazione immagine paesaggistica del territorio attraverso la tutela, la salvaguardia, la riqualificazione ed il recupero dei “segni” legati alla memoria storica (percorsi territoriali, storici, ecc.), dei panorami e dei punti visivamente significativi, dei manufatti di valore storico ambientale (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc), degli spazi pertinenziali dell’abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative.</p>	<p>Come detto per gli obiettivi precedenti, le Norme Tecniche di Attuazione conterranno uno specifico Titolo volto a tutelare e preservare gli elementi di valore paesaggistico-ambientale qualificanti il territorio comunale.</p>	
<p>Obiettivo 9 – incentivare i trasferimenti volumetrici degli immobili nel territorio urbanizzato finalizzati alla riqualificazione del tessuto edilizio attraverso la semplificazione delle normative.</p>	<p>All’interno della disciplina del P.O. sarà posta particolare attenzione ad incentivare i trasferimenti volumetrici degli immobili destinati alla riqualificazione del tessuto edilizio nel territorio urbanizzato.</p>	
<p>Obiettivo 10 - Prevedere interventi di messa in sicurezza legati alla evacuazione e all'indicazione per la protezione civile per la frazione di Marina di Bibbona:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Razionalizzazione della viabilità esistente per motivi di protezione civile in caso di incendio; <p>Prevedere una seconda viabilità di uscita dalla pineta nella zona di Marina di Bibbona per</p>	<p>All’interno della disciplina del P.O. sarà posta particolare attenzione alla messa in sicurezza legati alla evacuazione e all'indicazione per la protezione civile per la frazione di Marina di Bibbona</p>	

consentire l'evacuazione dei turisti. dalla pineta nella zona di Marina di Bibbona per consentire l'evacuazione dei turisti.	
--	--

5.3 Il Territorio Urbanizzato e La Conferenza di Copianificazione

Con il P.S.I. è stato individuato e adottato, il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, suscettibile di modifiche a seguito di approfondimenti progettuale sia in sede di P.O.. Tale perimetrazione è stata propedeutica all'individuazione delle strategie di P.S.I. e conseguenti previsioni di P.O. poste al di fuori del T.U., per le quali si rende obbligatoria l'attivazione della Conferenza di Copianificazione.

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito dall'articolo 4 della legge regionale stessa e individuato dal nuovo Piano Strutturale Intercomunale in fase di conferenza paesaggistica.

La Conferenza di Copianificazione è convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, e la Regione Toscana è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune direttamente interessato dalla previsione, la Provincia e la Regione Toscana.

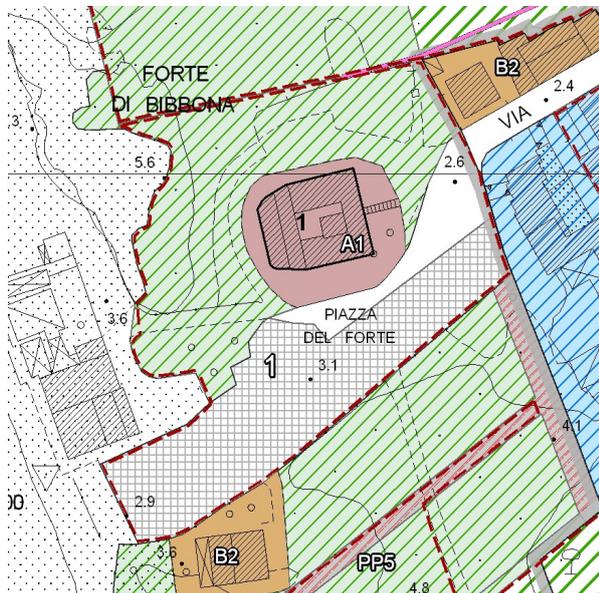
In fase di redazione del P.O. sarà necessario attivare la Conferenza di Copianificazione per le strategie e interventi già previsti nel P.S.I., per i quali è già stata svolta la Conferenza di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. A seguito del verbale delle Conferenza di Copianificazione indetta dal P.S.I. (con verbale del 22.11.2019, 17.12.2019, 22.04.2022), sarà richiesta una nuova Conferenza di Copianificazione per le previsioni che l'Amministrazione riterrà opportuno inserire nel primo Piano Operativo.

Si demanda comunque ad una seconda fase la possibile richiesta di una nuova conferenza di Copianificazione, per le nuove aree derivanti da approfondimenti progettuali degli obiettivi del PSI o derivanti da contributi pervenuti a seguito del processo partecipativo (vedi capito 6 del presente documento).

5.4 L'attuazione del Regolamento Urbanistico vigente

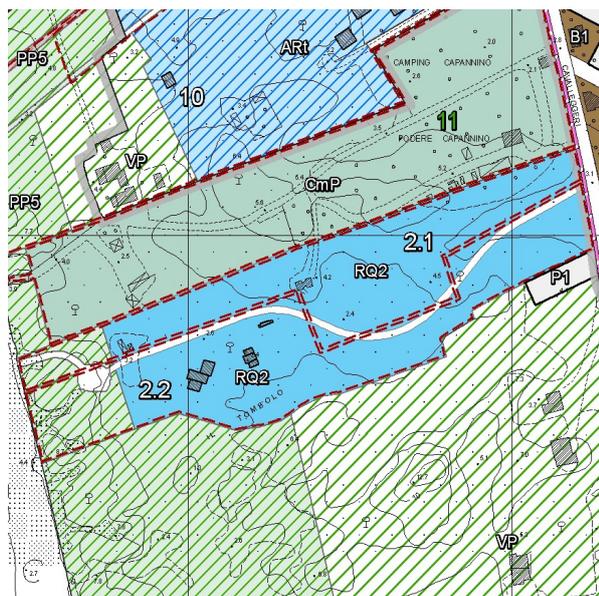
Il presente paragrafo è dedicato allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

Nella tabella si riportano gli interventi, la loro collocazione e il loro stato di attuazione:



A1 – Borgo Antico – Piazza del Forte

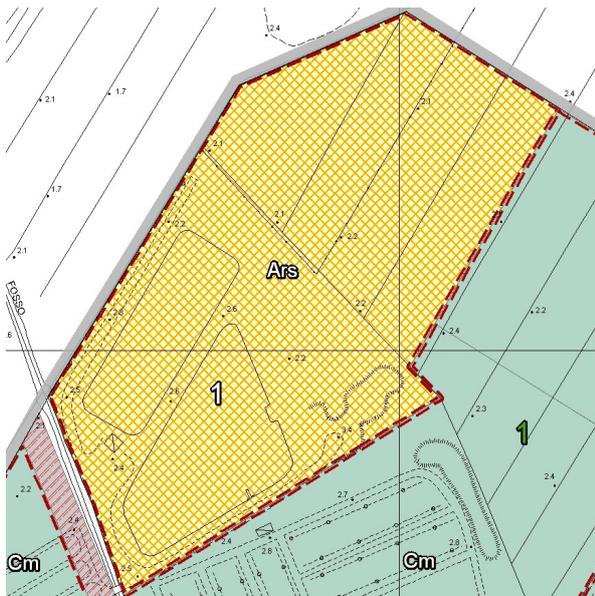
Stato: Non attuata



RQ2

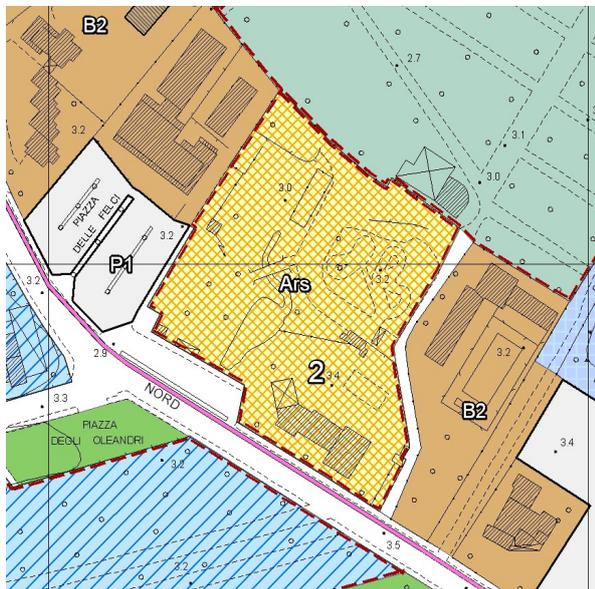
Stato:

- 2.1 Attuato in parte, solo percorso pedonale
- 2.2 Attuata in parte, è mancante l'area picnic



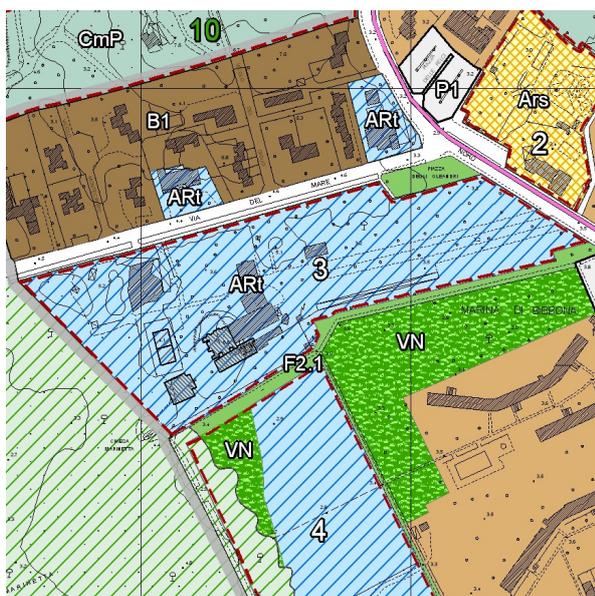
Ars – Laghetti di pesca sportiva e parco acquatico

Stato: Non attuato



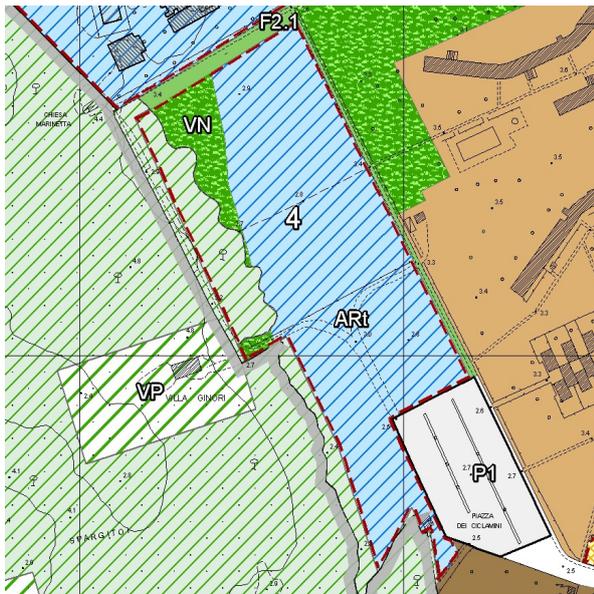
Ars: Centro servizi

Stato: Non attuato



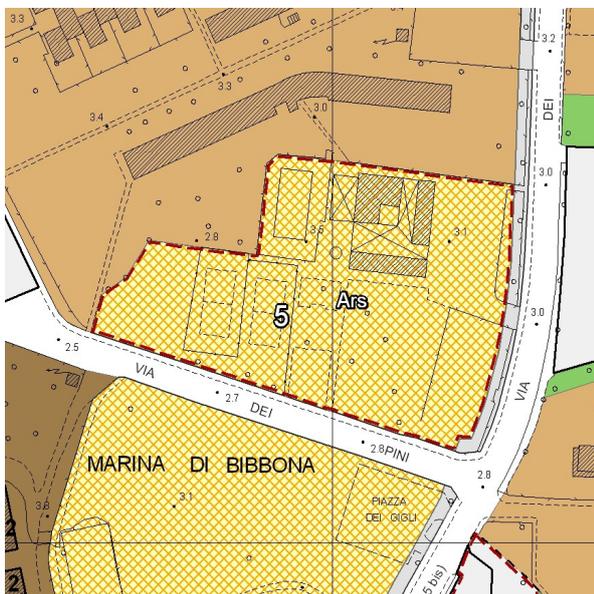
Art – Hotel Marinetta

Stato: Non attuato



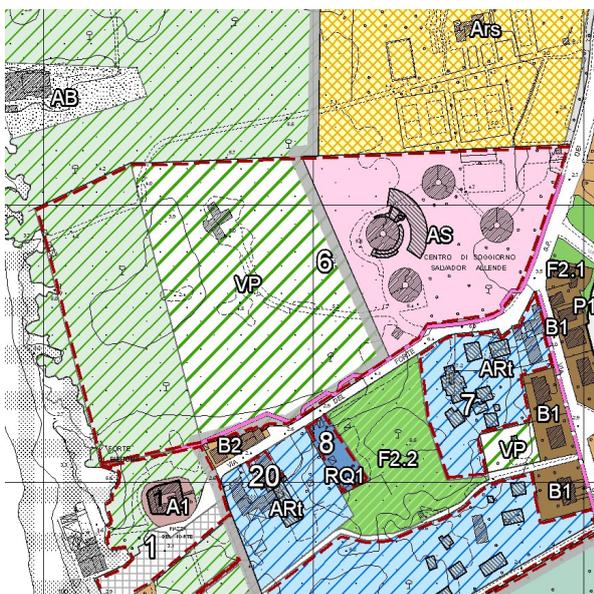
Art – Piazza dei Ciclamini

Stato: Non attuato



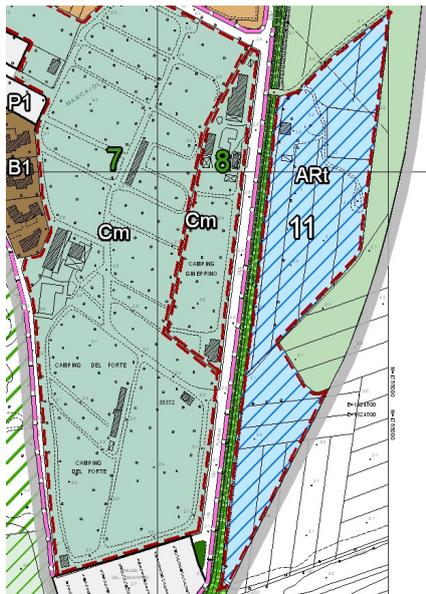
Ars – Via dei Melograni Sud

Stato: Non attuato



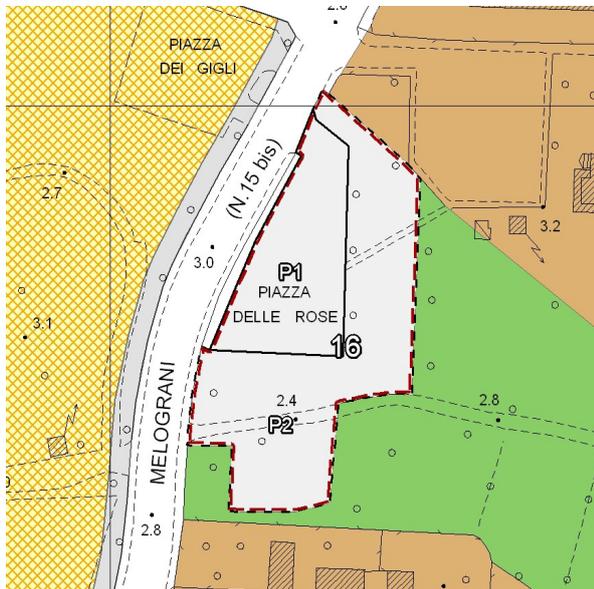
**AS – Casa per ferie: Centro di soggiorno
Salvator Allende**

Stato: Non attuato



Art – Area a servizi “Il Gineprino”

Stato: Attuato in parte



P2 – Piazza delle Rose

Stato: Non attuato



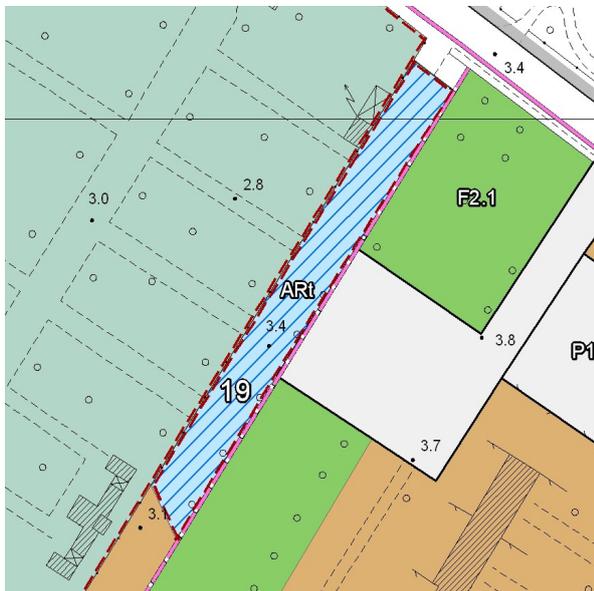
AT1 – Via dei Melograni

Stato: Non attuato



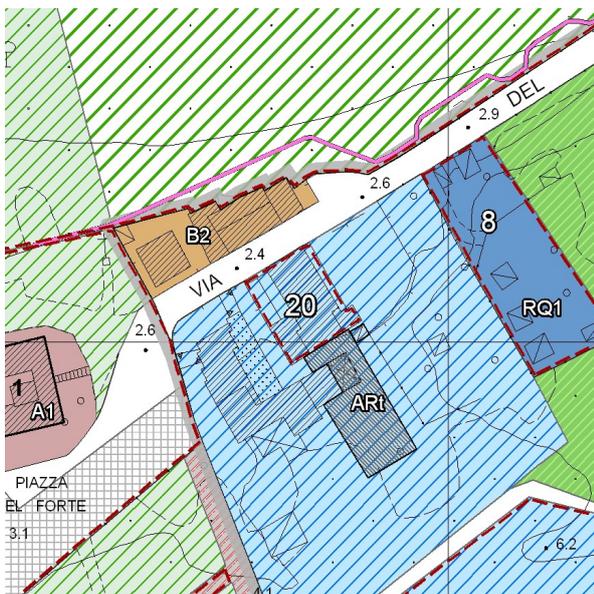
E0 – Podere Campo dei Sedani

Stato: Non attuato



ARt – Via dei Cipressi

Stato: Non attuato



ARt – Hotel Nina

Stato: Non attuato



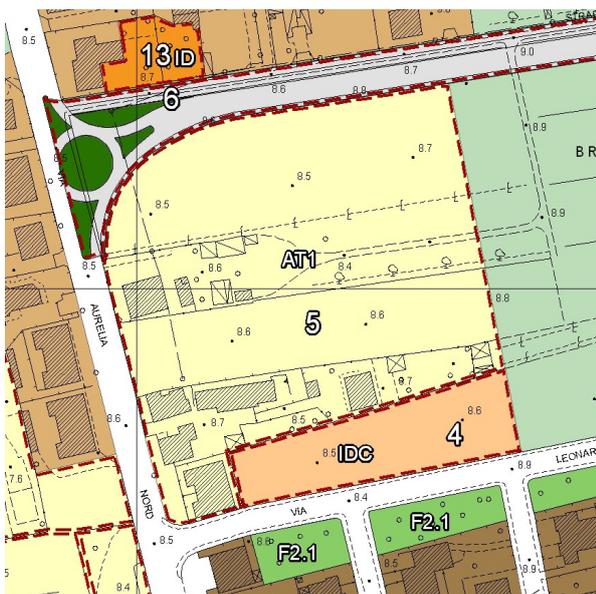
ID3 – La California

Stato: Non attuato



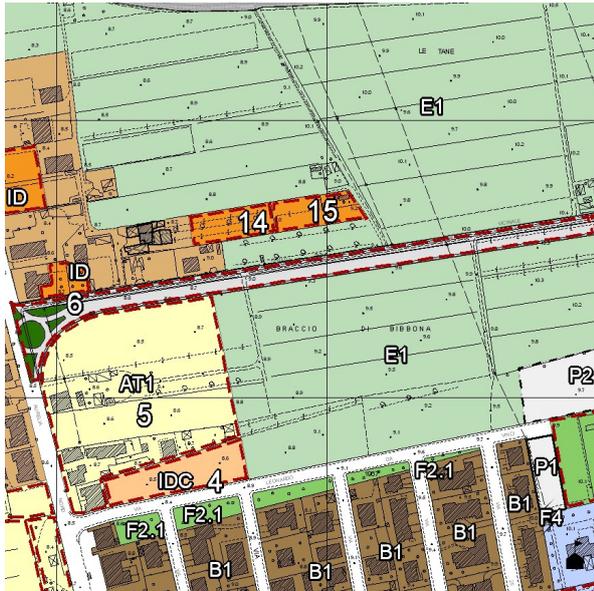
IDC – La California

Stato: Non attuato



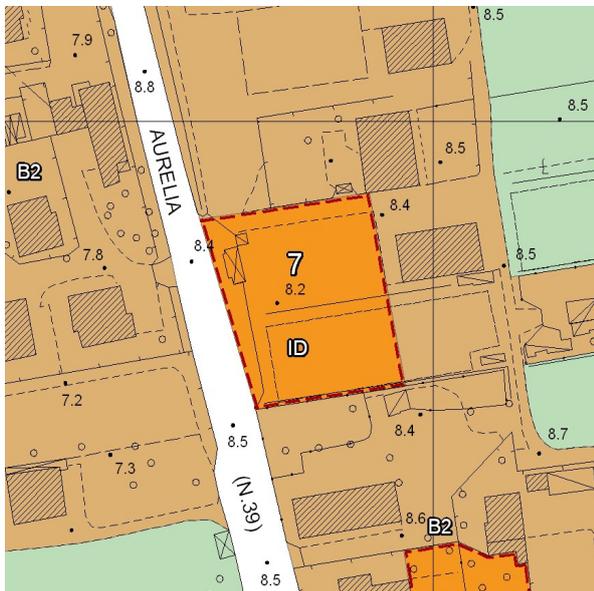
AT1 – Vecchia Aurelia Est

Stato: Non attuato



ID6 – La California
Nuova viabilità

Stato: Non attuato



ID7 – La California

Stato: Non attuato



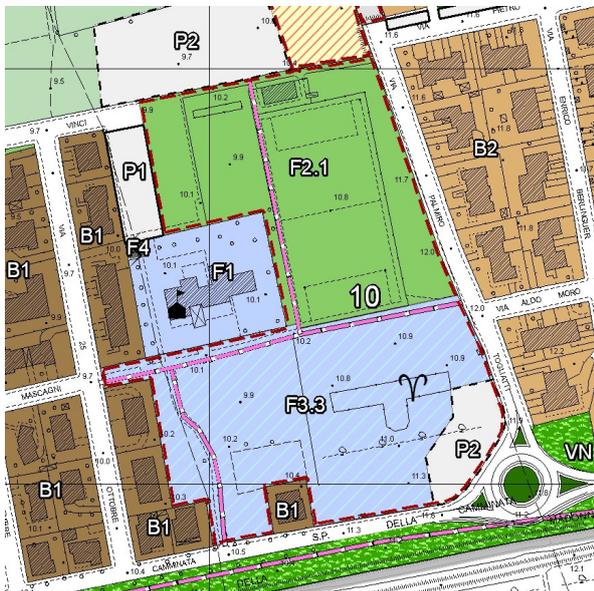
AT1 – Testata Urbana di Campolungo

Stato: Non attuato



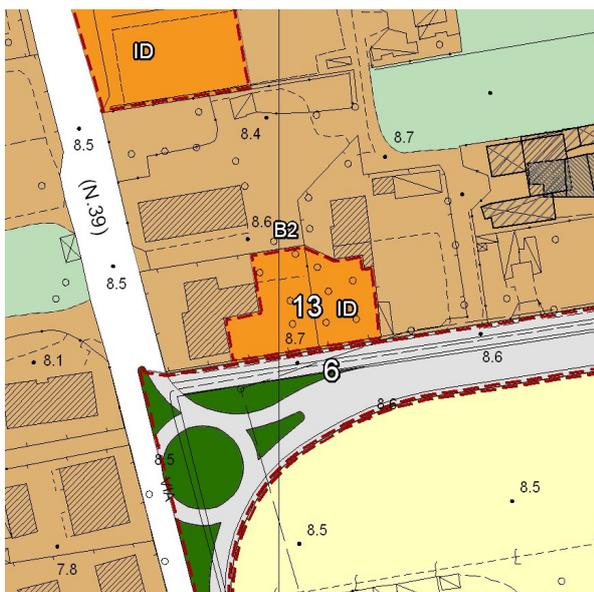
AT2 – Testata urbana di Campolungo

Stato: Attuato



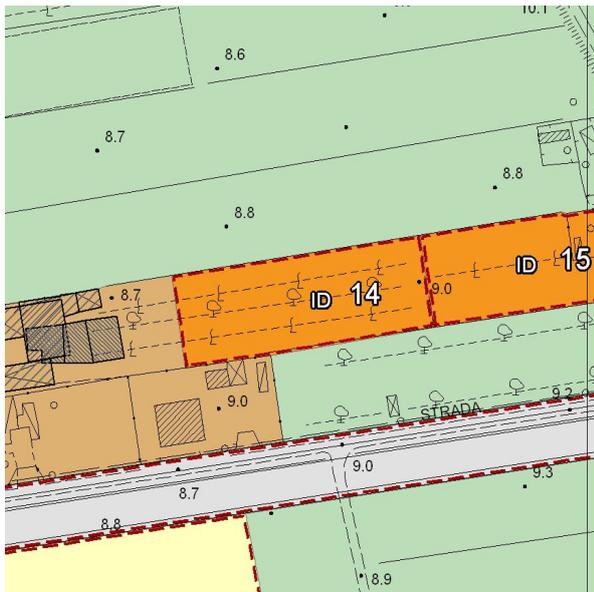
F1-F2-F3 – Area per servizi de La California

Stato: in fase di attuazione
solo F2.1 aree destinate alla fiera zootecnica



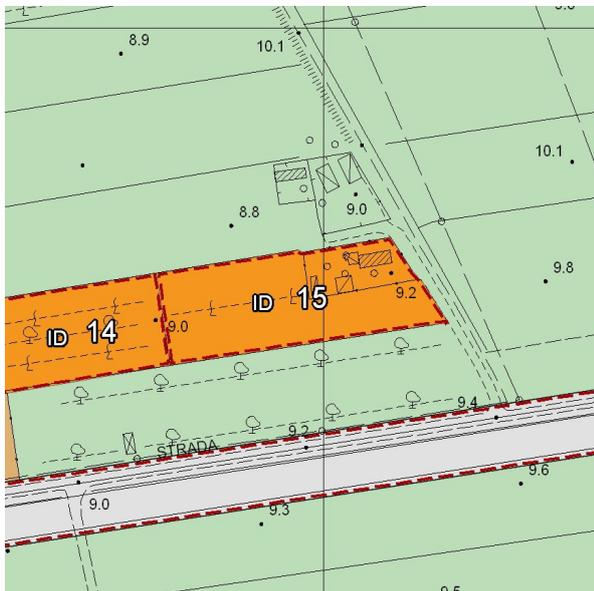
ID13 – La California

Stato: Non attuato



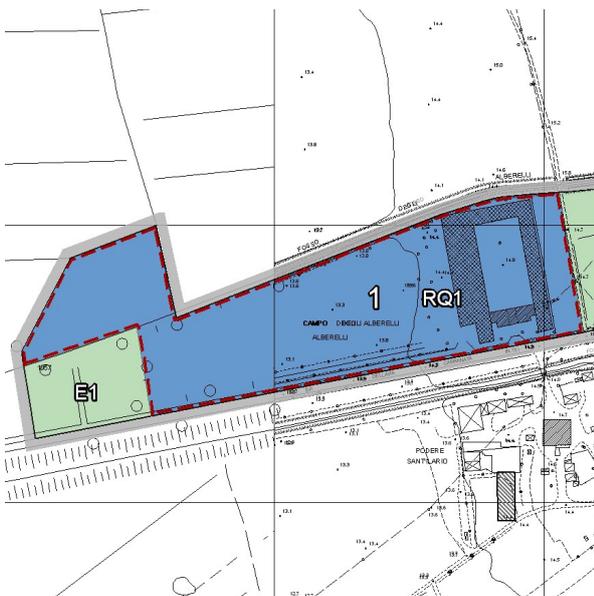
ID14 – La California

Stato: Attuato



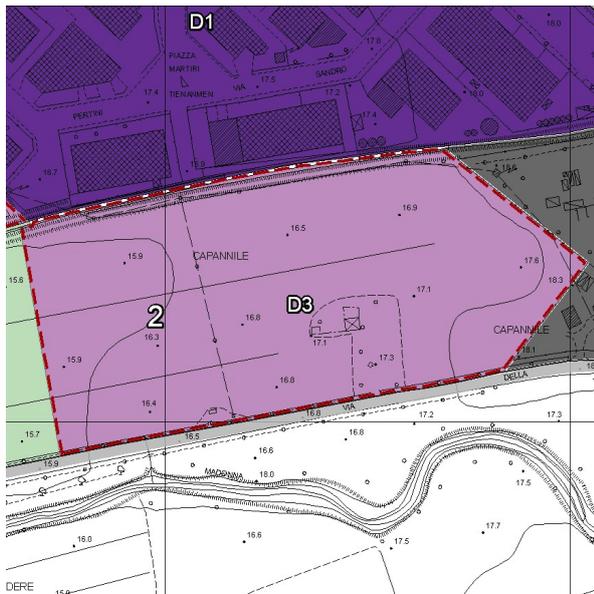
ID15 – La California

Stato: Attuato



RQ1 – Ex Fabbrica ISAC

Stato: Non attuato



D3 – Area del Capannile

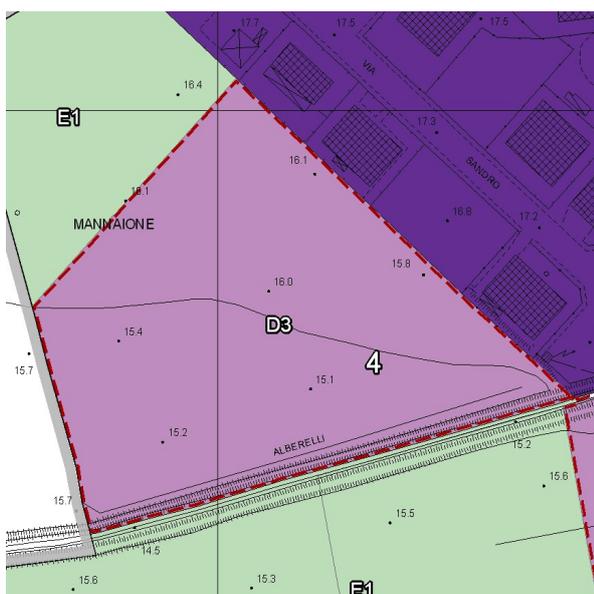
Stato: Non attuato



D2 – Area di Campoluogo

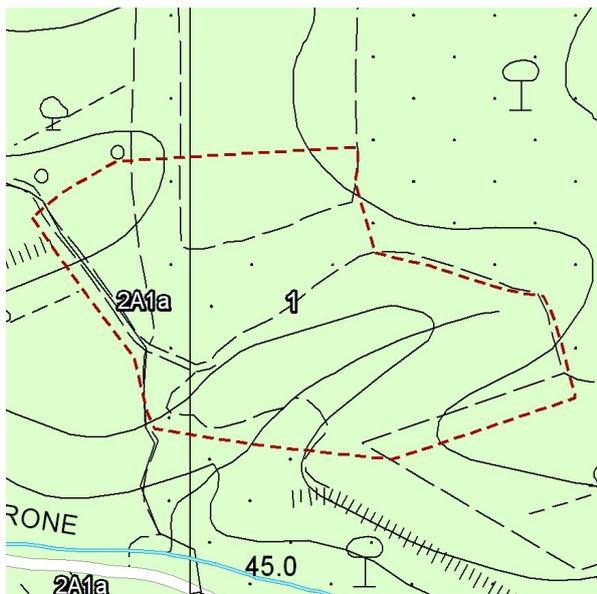
Stato: Attuato

Piano Attuativo approvato e convenzionato
(i lotti sono in corso di attuazione)



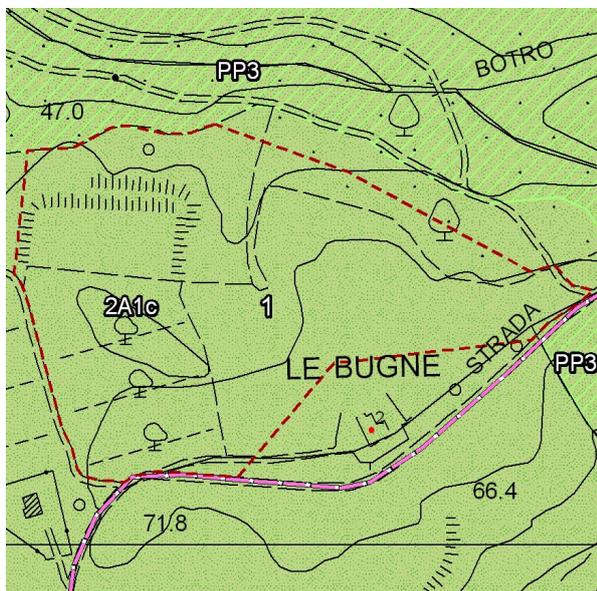
D3 – Area del Capannile

Stato: Piano Attuativo adottato



L'Aione – Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato

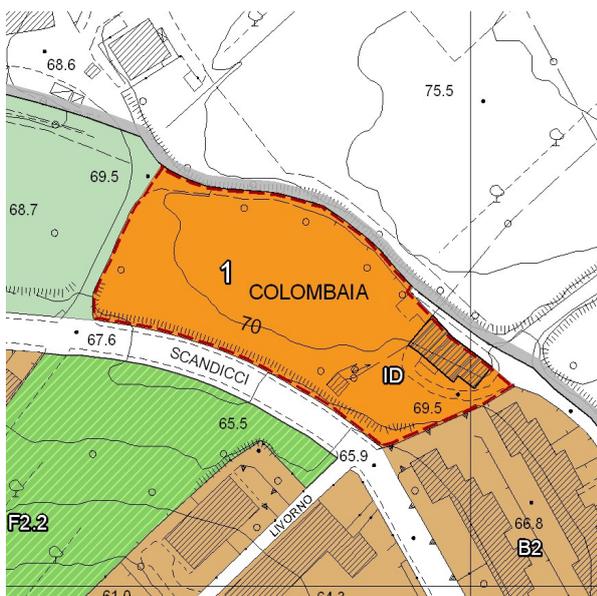
Stato: Piano attuativo presentato



Le Bugne

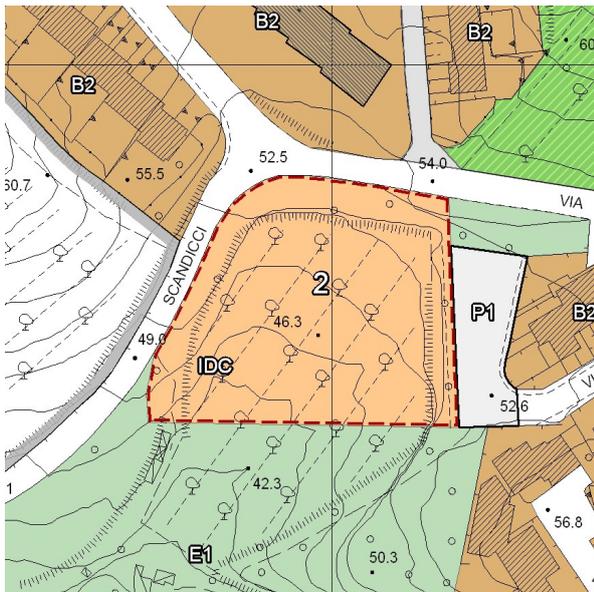
Aree per servizi di interesse generale a prevalente carattere privato

Stato: Non attuato



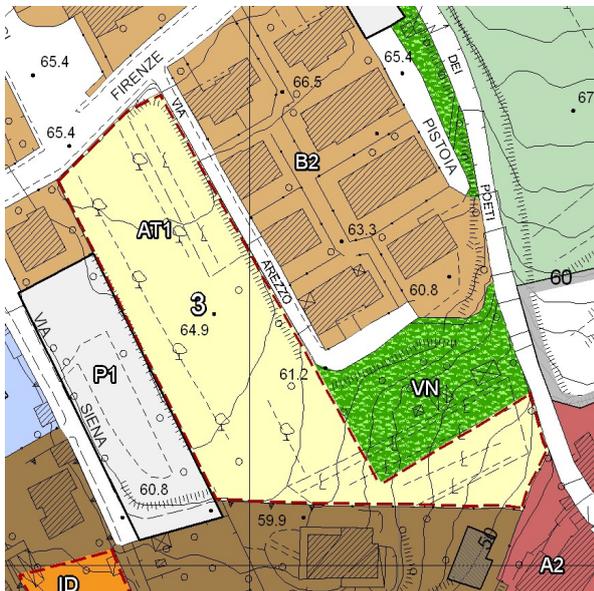
ID1 – Bibbona

Stato: Non attuato



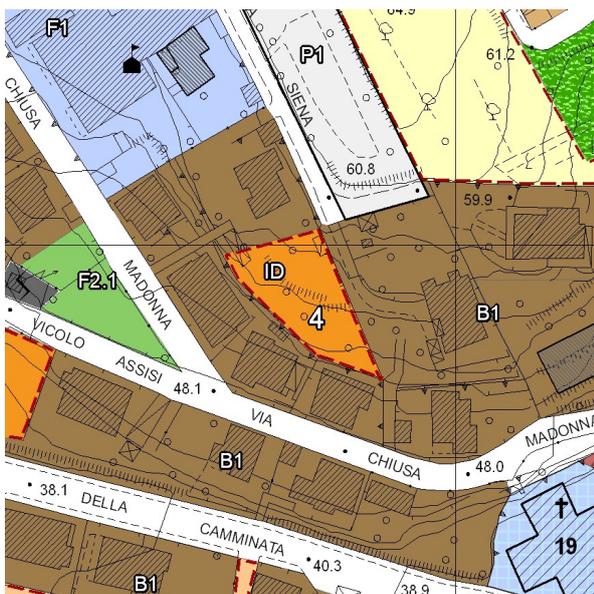
IDC – Bibbona

Stato: Non attuato



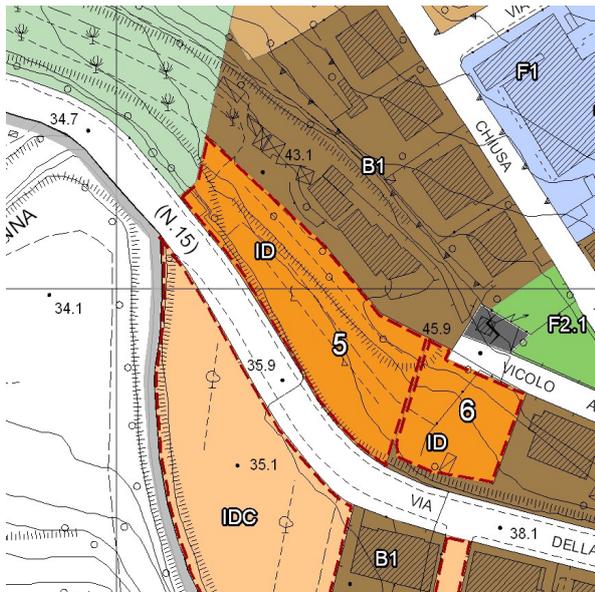
AT1 – Area cerniera

Stato: Piano attuativo presentato



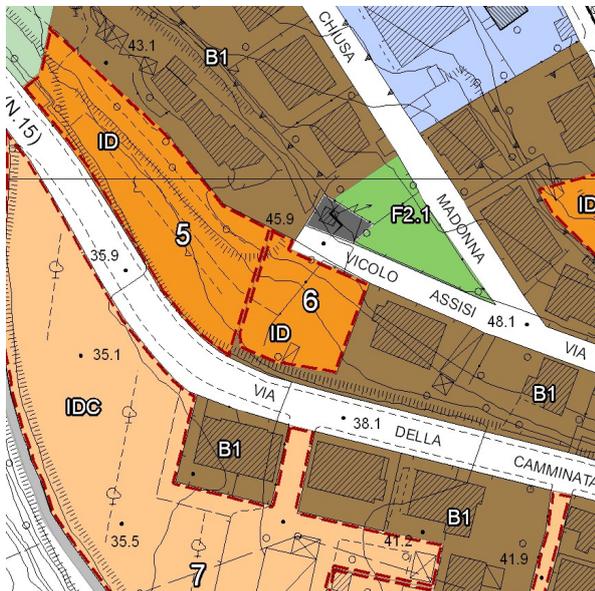
ID4 – Bibbona

Stato: Non attuato



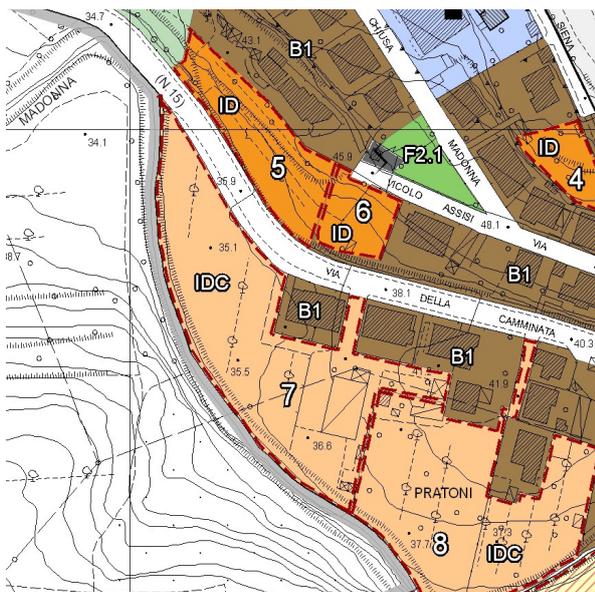
ID5 – Bibbona

Stato: Non attuato



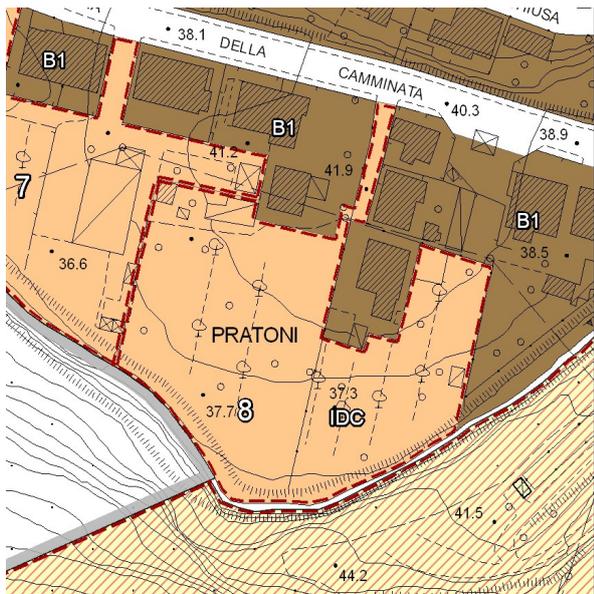
ID6 – Bibbona

Stato: Non attuato



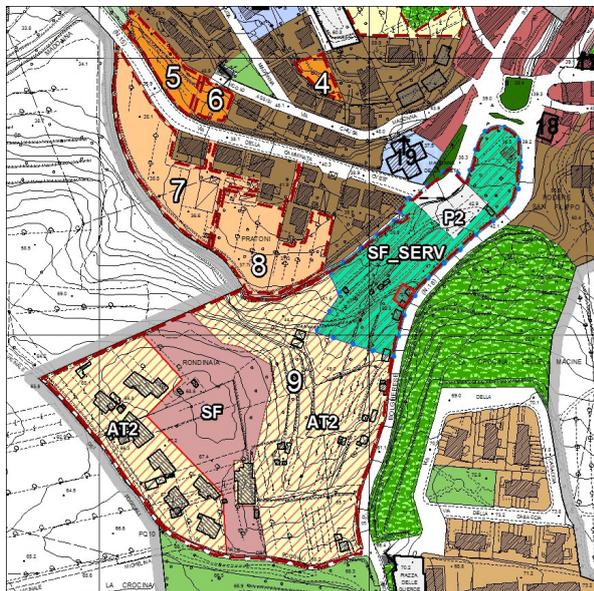
IDC7 – Bibbona

Stato: Non attuato



IDC8 – Bibbona

Stato: Non attuato



AT2 – Rondonaia

Stato: Approvata ed efficace variante semplificata al RU – Nuovo Piano Attuativo da Presentare conseguentemente all’approvazione della variante stessa



ID10 – Bibbona

Stato: Non attuato

IV° PARTE

6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'elaborazione del nuovo Piano Operativo rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. È necessario garantire, prima e durante la redazione e al momento dell'adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché lo strumento urbanistico stesso risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio.



Dovrà quindi essere definita una strategia di comunicazione e di partecipazione che tenga ben presenti le due fasi e che distingua, secondo il meccanismo dell'individuazione degli elementi di riferimento e della categorizzazione sociale, i soggetti destinatari dell'informazione ed i protagonisti del processo di partecipazione.

Gli Amministratori, convinti della necessità di dare risalto alla portata di interesse generale del nuovo strumento di pianificazione, e tuttavia consapevoli del carattere anche estremamente particolaristico delle questioni in esso trattate, intendono altresì regolare i percorsi di comunicazione e partecipazione secondo due fasi successive legate da un rapporto di consequenzialità:

1. un piano della comunicazione e della partecipazione riguardante l'impostazione, lo spirito e le indicazioni riguardanti lo sviluppo dell'intero territorio comunale;
2. un piano della comunicazione e della partecipazione capace di gestire i riflessi particolaristici del Piano Operativo.

Con il seguente piano, sulla base delle indicazioni procedurali finora espresse, si intendono definire:

- i criteri cui deve attenersi il responsabile del procedimento e l'Ufficio di Piano per garantire la partecipazione dei cittadini;
- i soggetti destinatari della comunicazione e protagonisti della partecipazione;
- il piano delle attività di comunicazione e partecipazione;
- le modalità di comunicazione e partecipazione.

6.1 Gli enti coinvolti nel processo partecipativo

Il documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, contiene l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo finalizzato alla redazione del Piano Operativo, nel rispetto del principio del mantenimento di una "governance territoriale" quale modello di relazioni costruttive tra i vari soggetti pubblici competenti in materia urbanistica. Questo permetterà una maggiore responsabilizzazione di ciascun soggetto, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza che caratterizzano ogni ente coinvolto, sulle scelte assunte dal P.O..

Si propone di assegnare il termine di 60 giorni per i pareri ed i contributi nel rispetto dell'art.17 comma 3 lettera c), dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

6.1.1 Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico

Gli enti e gli organi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici a fornire apporti tecnici e conoscitivi utili ad incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Piano Operativo, sono:

Regione Toscana

DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA

- Settore VIA - VAS
- Settore Tutela della Natura e del Mare

DIREZIONE URBANISTICA

- Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
- Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio

DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE

- Settore Genio Civile Valdarno Inferiore

Provincia di Livorno

- Sviluppo Strategico e Pianificazione
- Pianificazione Territoriale e Sistema Informativo Territoriale (SIT)

I soggetti competenti in materia ambientale:

- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno
- Azienda Servizi Ambientali - ASA Spa
- Rosignano Energia Ambiente - REA Spa
- E – Distribuzione Spa
- TERNA Spa
- SNAM rete gas
- ATO Toscana Costa – Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani
- Autorità Idrica Toscana - AIT
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Agenzia Regionale Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT) – Dipartimento di Livorno;
- Azienda USL Toscana Nord Ovest
- Reparto Carabinieri Biodiversità Cecina
- Esercito Italiano 7° Reparto Infrastrutture Firenze
- Comando delle Forze Speciali dell'Esercito SM – Ufficio Logistico - Pisa
- Capitaneria di Porto
- Agenzia del Demanio – Direzione Regionale di Toscana e Umbria
- Agenzia delle Dogane – Ufficio delle Dogane di Livorno
- Ferrovie dello Stato

- WWF Sezione Regionale Toscana

I territori territorialmente interessati dal procedimento di VAS del Piano Operativo:

- Comune di Casale Marittimo (PI)
- Comune di Guardistallo (PI)
- Comune di Cecina (LI)
- Comune di Castagneto Carducci (LI)
- Comune di Monteverdi Marittimo (PI)
- Comune di Montecatini Val di Cecina (PI)

***6.1.2 Enti e organismi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta,
o assensi necessari all’approvazione del piano***

Con riferimento all’elenco sopra riportato, gli Enti ed organismi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, ai fini dell’approvazione del Piano Operativo sono:

Regione Toscana

DIREZIONE AMBIENTE ED ENERGIA

- Settore VIA - VAS
- Settore Tutela della Natura e del Mare

DIREZIONE URBANISTICA

- Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio
- Settore Tutela, Riquilificazione e Valorizzazione del Paesaggio

DIREZIONE DIFESA DEL SUOLO E PROTEZIONE CIVILE

- Settore Genio Civile Valdarno Inferiore

Provincia di Livorno

- Sviluppo Strategico e Pianificazione
- Pianificazione Territoriale e Sistema Informativo Territoriale (SIT)

I soggetti competenti in materia ambientale:

- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno

- Azienda Servizi Ambientali - ASA Spa
- Rosignano Energia Ambiente - REA Spa
- E – Distribuzione Spa
- TERNA Spa
- SNAM rete gas
- ATO Toscana Costa – Autorità per il servizio di gestione rifiuti urbani
- Autorità Idrica Toscana – AIT
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Agenzia Regionale Protezione Ambientale della Toscana (ARPAT) – Dipartimento di Livorno;
- Azienda USL Toscana Nord Ovest
- Reparto Carabinieri Biodiversità Cecina
- Esercito Italiano 7° Reparto Infrastrutture Firenze
- Comando delle Forze Speciali dell'Esercito SM – Ufficio Logistico – Pisa
- Capitaneria di Porto
- Agenzia del Demanio – Direzione Regionale di Toscana e Umbria
- Agenzia delle Dogane – Ufficio delle Dogane di Livorno
- Ferrovie dello Stato
- WWF Sezione Regionale Toscana

6.2 Gli strumenti della partecipazione

Il **Garante per l'informazione e la partecipazione**, nominato dall'Amministrazione come previsto dall'art. 37 della L.R. 65/2015 nella figura di Rag. Roberta Menghi, procederà con una serie di iniziative tali da garantire la massima partecipazione dei cittadini al processo di formazione del Piano Operativo.

La prima iniziativa sarà quella di effettuare una apposita mappatura ricognitiva dei soggetti collettivi diffusi nel tessuto sociale, degli attori istituzionali e di quelli economici e produttivi e portatori di specifiche progettualità, elencati ai paragrafi precedenti, con i quali instaurare un rapporto di ascolto e confronto, anche attraverso la richiesta di contributi mirati.

Le attività di ascolto si potranno avvalere della creazione di una pagina web dedicata al Piano Operativo, ad integrazione di quella già esistente per il PSI vigente, all'interno del sito istituzionale dell'Ente. Nella sezione on-line, liberamente consultabile da tutti i cittadini, saranno pubblicati di volta in volta, gli atti relativi al processo di formazione del P.O..

Il programma di attività di informazione e partecipazione dovrà prevedere l'organizzazione di iniziative rivolte alle categorie economiche, sociali, alle associazioni ed in generale al terzo settore, durante le quali potranno essere forniti contributi e suggerimenti su aspetti e questioni relative al territorio da porre in evidenza e valutabili dall'Amministrazione Comunale.

Il programma delle attività dovrà prevedere anche e soprattutto il coinvolgimento fattivo della cittadinanza nel processo partecipativo, invitandola a fornire il proprio contributo e le proprie proposte per la redazione del Piano Operativo, oltre che attraverso la pagina web dedicata sopra descritta.

Si dovrà prevedere infine, un incontro plenario di presentazione del Nuovo Piano Operativo, prima e/o successivamente alla sua adozione, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti del piano, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le osservazioni dei privati.

Monsummano Terme, Marzo 2023



Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti