

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

in forma associata tra

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

Provincia di Livorno e  
Provincia di Pisa

## *Progettista*

Arch. Giovanni Parlanti

## *Responsabile VAS*

Arch. Gabriele Banchetti

## *Collaborazione al progetto*

Pian. Emanuele Bechelli

## *Studi geologici*

GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO

Geol. Emilio Pistilli

## *Studi idraulici*

H.S. Ingegneria s.r.l.

Ing. Simone Pozzolini

## *Elaborazione grafica e GIS*

Paes. Giulia Mancini

## *Ufficio Unico di Piano:*

*Responsabile dell'Ufficio unico di Piano*

Ing. Serena Talamucci

*Garante dell'informazione*

Rag. Roberta Menghi

## COMUNE DI BIBBONA

*Responsabile dell'Ufficio Tecnico*

Ing. Serena Talamucci

*Sindaco Comune di Bibbona*

Massimo Fedeli

## COMUNE DI CASALE MARITTIMO

*Responsabile dell'Ufficio Tecnico*

Arch. Nicola Dreini

*Sindaco Comune di Casale Marittimo*

Claudia Manzi

## **Allegato B al Rapporto Ambientale: le previsioni della Conferenza di Copianificazione**

Modificato a seguito dell'espressione del Parere Motivato di VAS

Doc.

**QV 1b**

Adottato con Del. C.C. n.

del

Approvato con Del. C.C. n.

del

**Dicembre 2023**

Le parti in **blu sottolineato** sono relative alle integrazioni introdotte a seguito dell'inserimento di nuove strategie esterne al territorio urbanizzato derivanti dall'accoglimento di alcune osservazioni e che sono state oggetto della Conferenza di Copianificazione svoltasi il 22.04.2022 e che sono state adottate con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 42 del 21.06.2022 del Comune di Bibbona e deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 29.06.2022 del Comune di Casale Marittimo. Le parti in **giallo barrate** sono state eliminate.

I **paragrafi in blu** sono stati integrati e/o /modificati a seguito dell'inserimento di nuove strategie esterne al territorio urbanizzato derivanti dall'accoglimento di alcune osservazioni e che sono state oggetto della Conferenza di Copianificazione svoltasi il 22.04.2022 e che sono state adottate con deliberazione di Consiglio Comunale nr. 42 del 21.06.2022 del Comune di Bibbona e deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 29.06.2022 del Comune di Casale Marittimo.

In **celeste barrate** le parti eliminate e in **verde sottolineato** le parti aggiunte a seguito delle risultanze della Conferenza Paesaggistica e dell'espressione del Parere Motivato redatto dall'Autorità Competente VAS.

|  |               |
|--|---------------|
| <b>1. LA PREMESSA</b> .....  | <b>3</b>      |
| <b>2. LE PREVISIONI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE</b> .....   | <b>3</b>      |
| <b>3. BIBBONA</b> .....  | <b>6</b>      |
| 3.1. A.01) Ampliamento della zona produttiva del Mannaione - Area di Campolungo.....                                 | 6             |
| 3.2. A.02) Ampliamento della zona produttiva del Mannaione - Area del Capannile.....                                 | 8             |
| <b>3.3. A.04) Nuova struttura a destinazione ricettiva “Parco acquatico” in località Marina di Bibbona</b> .....     | <b>10</b>     |
| <b>3.4. A.05) Nuova struttura a destinazione ricettiva “Area multifunzionale in località Marina di Bibbona</b> ..... | <b>13</b>     |
| <del>3.5. A.06) Nuova struttura turistico ricettiva alberghiera in località Marina di Bibbona</del> .....            | <del>16</del> |
| 3.6. A.08) Area golf.....  | 18            |
| 3.7. A.09) Nuova struttura turistico-ricettiva “Le Bugne” .....  | 20            |
| 3.8. A.10) Nuova struttura turistico-ricettiva “Aione” .....   | 22            |
| 3.9. A.11) Nuovo intervento a destinazione turistico-ricettiva “Fattoria Suvereto” .....                             | 25            |
| 3.10. A.12) Nuova area a servizi in località Marina di Bibbona.....  | 27            |
| 3.11. A.13) e B.2) Nuovo impianto sportivo in località La California e nuova viabilità .....                         | 29            |
| 3.12. A.16) Area a verde pubblico attrezzato in località Marina di Bibbona.....                                      | 31            |
| <b>3.13. A.17) e B.6) Nuova area a parcheggio pubblico e viabilità ciclabile in località Marina di Bibbona</b> ..... | <b>33</b>     |
| 3.14. A.18) Nuova area a parcheggio pubblico a Bibbona (centro storico) .....  | 35            |
| 3.15. A.20) Parcheggio privato associato ad attività turistiche esistenti .....                                      | 37            |
| <del>3.16. A.21) Parcheggio riservato al Corpo Forestale</del> .....   | <del>39</del> |
| <b>3.16. A.26) Nuova area per deposito e lavorazione di inerti in loc. Mannaione</b> .....                           | <b>41</b>     |
| 3.17. B.1) Nuova viabilità riservata ai pedoni ed ai mezzi di soccorso in loc. Marina di Bibbona .....               | 43            |
| 3.18. B.3) Nuova viabilità a Bibbona (centro storico).....   | 45            |
| 3.19. B.4) Nuova viabilità in loc. Marina di Bibbona – SP39.....   | 47            |
| <del>3.20. B.7) Nuovo tratto di viabilità ciclabile marina di Bibbona – La California</del> .....                    | <del>49</del> |



|  |           |
|--|-----------|
| 3.20. B.8) Nuova viabilità carrabile (S.P. della Camminata) .....                              | 51        |
| 3.21. Direttrice Ciclovia Tirrenica .....  | 52        |
| <b>4. CASALE MARITTIMO .....</b>   | <b>54</b> |
| 4.1. A.03) Nuova espansione produttiva in località Terra dei Ceci .....                        | 54        |
| 4.2. A.14) Nuovo plesso scolastico .....   | 56        |
| 4.2.1. A.14.1) Nuovo plesso scolastico (prima proposta) .....                                  | 56        |
| 4.2.2. A.14.2) Nuovo plesso scolastico (seconda proposta) .....                                | 58        |
| 4.3. A.19) Nuova area a parcheggio pubblico a Casale Marittimo (centro storico).....           | 60        |
| 4.4. A.24) Nuova area per addestramento cani e dogsitteraggio in località Terra dei Ceci ..... | 62        |
| 4.5. A.25) Nuova attrezzatura turistico-ricettiva alberghiera nel capoluogo .....              | 64        |

## 1. LA PREMESSA <sup>1</sup>

Il Rapporto Ambientale, come indicato dalla normativa vigente, deve individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi che l'attuazione del piano o del programma proposto potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, nonché le ragionevoli alternative che possono adottarsi in considerazione degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano o del programma stesso. È quindi necessario definire un percorso metodologico che permetta di seguirne la logica. La valutazione degli effetti attesi è una fase nell'ambito del più generale processo di valutazione strategica e si propone di mettere in luce gli effetti del Piano, non rispetto alle proprie linee d'intervento, ma rispetto alle diverse politiche e matrici ambientali interessate. La valutazione ambientale degli effetti costituisce, quindi, il momento di riscontro della potenzialità dello strumento di programmazione, in questo caso il Piano Strutturale Intercomunale, rispetto all'insieme degli obiettivi e delle indicazioni di stato delle sue diverse dimensioni conoscitive.

Come già descritto nel Rapporto Ambientale, la valutazione costituisce quindi un supporto, uno strumento ulteriore, a disposizione di coloro che hanno il compito di decidere rispetto a scelte prefigurate dal Piano, che ha lo scopo di mettere in evidenza le relazioni che esistono tra le diverse dimensioni – economica, sociale, ambientale, territoriale e relativa alla salute umana. L'oggetto di questa valutazione sono le strategie e le azioni introdotte dal Piano Strutturale Intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo. Occorre peraltro rilevare come il PSI deve essere visto come uno strumento di indirizzo strategico, che ha valore di indirizzo o di contenuto prescrittivo per gli atti di governo del territorio quali: Piano Operativo, Piani complessi d'intervento, Piani attuativi etc. Appare chiaro quindi che il processo valutativo applicato ad un piano così concepito implica che molte delle valutazioni degli effetti sull'ambiente dovranno essere rimandate alla redazione dei singoli Piani Operativi, che conterranno la parte dimensionale e conformativa della pianificazione, rimandando quindi ad un momento successivo la definizione e l'attuazione di fasi progettuali più specifiche. La valutazione degli effetti ambientali degli interventi proposti viene pertanto costruita attraverso un processo di analisi e giudizio, prevalentemente qualitativo per gli interventi previsti nelle singole UTOE e calibrato, nello specifico, per le aree che sono state oggetto della Conferenza di Copianificazione.

Il presente documento ha lo scopo, attraverso un'analisi delle singole aree approvate dalla Conferenza di Copianificazione, di esaminare, per ciascuna scheda e tipologia di trasformazione, gli elementi di fragilità e criticità emersi dal quadro conoscitivo, per ogni componente ambientale, individuando altresì gli obiettivi di tutela e salvaguardia delle risorse, nonché gli standard prestazionali di riferimento sulla base delle peculiarità locali e per quanto possibile, determinare i possibili effetti.

[Il Piano Strutturale Intercomunale è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Bibbona \(ente capofila\) nr. 32 del 26.05.2020 e del Comune di Casale Marittimo nr. 16 del 13.06.2020 e successivamente pubblicato sul BURT nr. 29 del 15.07.2020. Successivamente sono state predisposte le controdeduzioni alle osservazioni approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale del Comune di Bibbona \(Ente capofila\) nr. 63 del 30.11.2021 e del Comune di Casale Marittimo nr. 35 del 17.12.2021.](#)

[L'accoglimento di alcune osservazioni per talune strategie poste al di fuori del Territorio Urbanizzato, inerenti sia il Comune di Bibbona, sia il Comune di Casale Marittimo, ha determinato la necessità di svolgere un'ulteriore Conferenza di Copianificazione che si è svolta il 22.04.2022. L'inserimento di queste nuove previsioni richiede, pertanto, l'integrazione del Rapporto Ambientale al fine di verificare la sostenibilità ambientale dei nuovi interventi scaturiti in accoglimento delle osservazioni pervenute.](#)

## 2. LE PREVISIONI DELLA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE <sup>2</sup>

Le amministrazioni comunali di Bibbona e Casale Marittimo, in seno alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale ed in relazione all'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato (T.U.), di cui all'art. 4 della LR

---

<sup>1</sup> Paragrafo integrato a seguito dell'inserimento delle nuove previsioni di trasformazione del P.S. oggetto di copianificazione svoltasi il 22.04.2022.

<sup>2</sup> Paragrafo integrato a seguito dell'inserimento delle nuove previsioni di trasformazione del P.S. oggetto di copianificazione svoltasi il 22.04.2022.



65/2014, hanno individuato una serie di previsioni esterne al T.U. che sono state valutate nella Conferenza di Copianificazione riunitasi il 22.11.2019 e il 17.12.2019.

[Il 22.04.2022 una nuova conferenza di copianificazione ha individuato ulteriori previsioni sia nel territorio di Bibbona che in quello di Casale Marittimo.](#)

Tali previsioni, che si configurano quali azioni delle strategie di piano, riguardano sia attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, che attività produttive e turistico ricettive, comprendendo in alcuni casi il riutilizzo di volumi e la riqualificazione dell'area.

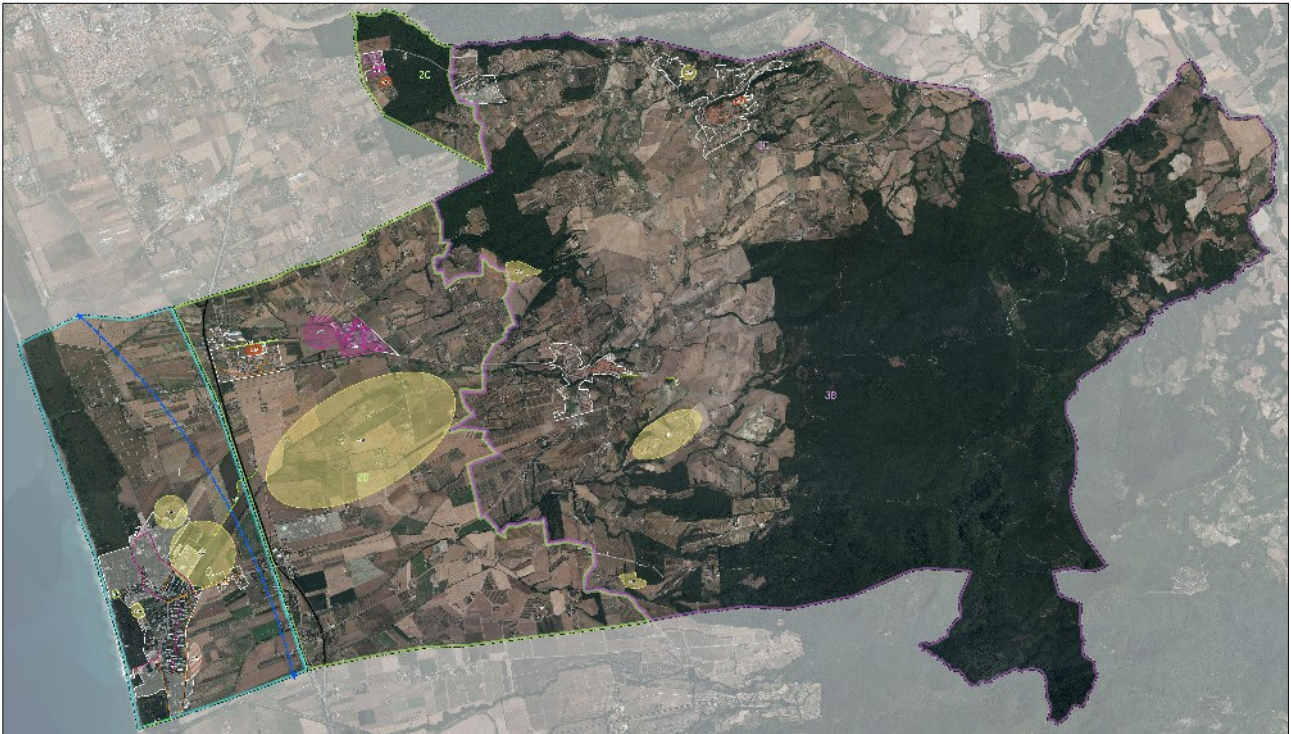
Il seguente elenco riporta le previsioni ritenute conformi a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della LR 65/2014.

#### COMUNE DI BIBBONA

- A.01) Ampliamento della zona produttiva del Mannaione - Area di Campolungo
- A.02) Ampliamento della zona produttiva del Mannaione - Area del Capannile
- A.04) Nuova struttura a destinazione ricettiva "Parco acquatico" in località Marina di Bibbona
- A.05) Nuova struttura a destinazione ricettiva "Area multifunzionale in località Marina di Bibbona
- ~~A.06) Nuova struttura turistico-ricettiva alberghiera in località Marina di Bibbona~~
- A.08) Area golf
- A.09) Nuova struttura turistico-ricettiva "Le Bugne"
- A.10) Nuova struttura turistico-ricettiva "Aione"
- A.11) Recupero patrimonio edilizio esistente a destinazione turistico-ricettiva "Fattoria Suvereto"
- A.12) Nuova area a servizi in località Marina di Bibbona
- A.13) Nuovo impianto sportivo in località La California
- A.16) Area a verde pubblico attrezzato in località Marina di Bibbona
- A.17) Nuova area a parcheggio pubblico in località Marina di Bibbona
- A.18) Nuova area a parcheggio pubblico a Bibbona (centro storico)
- A.20) Parcheggio associato ad attività turistiche esistenti in località Marina di Bibbona
- ~~A.21) Parcheggio riservato al Corpo Forestale~~
- [A.26\) Nuova area per deposito e lavorazione di inerti in loc. Mannaione](#)
- B.1) Nuova viabilità riservata ai pedoni e ai mezzi di soccorso in località Marina di Bibbona
- B.2) Nuova viabilità in località La California
- B.3) Nuova viabilità centro storico di Bibbona
- B.4) Nuova viabilità Marina di Bibbona
- B.6) Nuovo tratto viabilità ciclabile in località Marina di Bibbona
- ~~B.7) Nuovo tratto di viabilità ciclabile Marina di Bibbona – La California~~
- [B.8\) Nuova viabilità carrabile \(S.P. della Camminata\)](#)
- [Direttrice Ciclovia Tirrenica](#)

#### COMUNE DI CASALE MARITTIMO

- A.03) Nuova espansione produttiva in località Terra dei Ceci
- A.14) Nuovo plesso scolastico
- A.19) Nuova area a parcheggio pubblico nel centro storico in località Campo del Tamburello
- [A.24\) Nuova area per addestramento cani e dogsitteraggio in località Terra dei Ceci](#)
- [A.25\) Nuova attrezzatura turistico-ricettiva alberghiera nel capoluogo](#)



Estratto della Tavola 3 "Le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione - RIADOZIONE

### 3. BIBBONA

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

##### INQUADRAMENTO



##### DESCRIZIONE e FINALITA'

L'Amministrazione Comunale, con l'obiettivo di potenziare e completare il comparto artigianale/commerciale esistente e di espandere il bacino di utenza, ha deciso di confermare nel nuovo Piano Strutturale Intercomunale la previsione di ampliamento della zona produttiva del Mannaione, in continuità con l'esistente. L'area è interessata da attività di varia tipologia, come officine meccaniche, ferramenta, produzione e commercio surgelati, negozi di forniture elettriche e uffici. L'obiettivo è quello di concentrare le attività produttive in un unico polo evitando processi di dispersione e rarefazione sul territorio comunale. L'area oggetto della previsione, attualmente caratterizzata da terreni incolti, è delimitata a nord-est dalla viabilità esistente (Via del Paratino) e a nord-ovest dall'idrografia minore (Fosso delle Tane); l'intervento, pertanto, dovrà tener conto della presenza del fosso e dovrà porre particolare attenzione al fronte strada e al margine volto verso lo spazio aperto.

##### DESTINAZIONE D'USO

Industriale, artigianale, commerciale

##### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 17.400 mq  
Nuova Edificazione: SE = 14.000 mq



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo non coltivato, a nord-est della zona artigianale esistente. L'area è attraversata dal metanodotto SNAM ad alta pressione. La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria, con recapito al depuratore, ed acquedottistica.

**ACQUA:** si prevede un aumento dei fabbisogni idrici per un ampliamento della struttura esistente; analogo incremento per la produzione di reflui anche di origine produttiva. Gli impatti correlati dovranno essere analizzati in virtù di opportune valutazioni quantitative e di sostenibilità da svilupparsi con il gestore del servizio idrico integrato (SII), in ragione anche della tipologia degli insediamenti e delle loro allocazioni. si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi significativi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'insediamento stesso.

**ENERGIA:** l'ampliamento dell'area artigianale/produttiva inciderà sul fabbisogno energetico dell'area stessa, si rende opportuno quindi provvedere ad un tipo di progettazione che tenga conto delle principali strategie di indirizzo per la realizzazione di attività non meramente energivore. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** dovranno essere valutate opportune azioni relative alla sostenibilità o meno di certi tipi di attività in merito alla produzione di rifiuti assimilabili agli urbani o meno. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si localizza in un'area ad uso agricolo a margine dell'area produttivo-artigianale del Mannaione e pertanto si inserisce in un contesto già contraddistinto da un polo infrastrutturato. L'impatto prevedibile sulla percezione del paesaggio agricolo risulta pertanto importante. Si rendono, quindi, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel

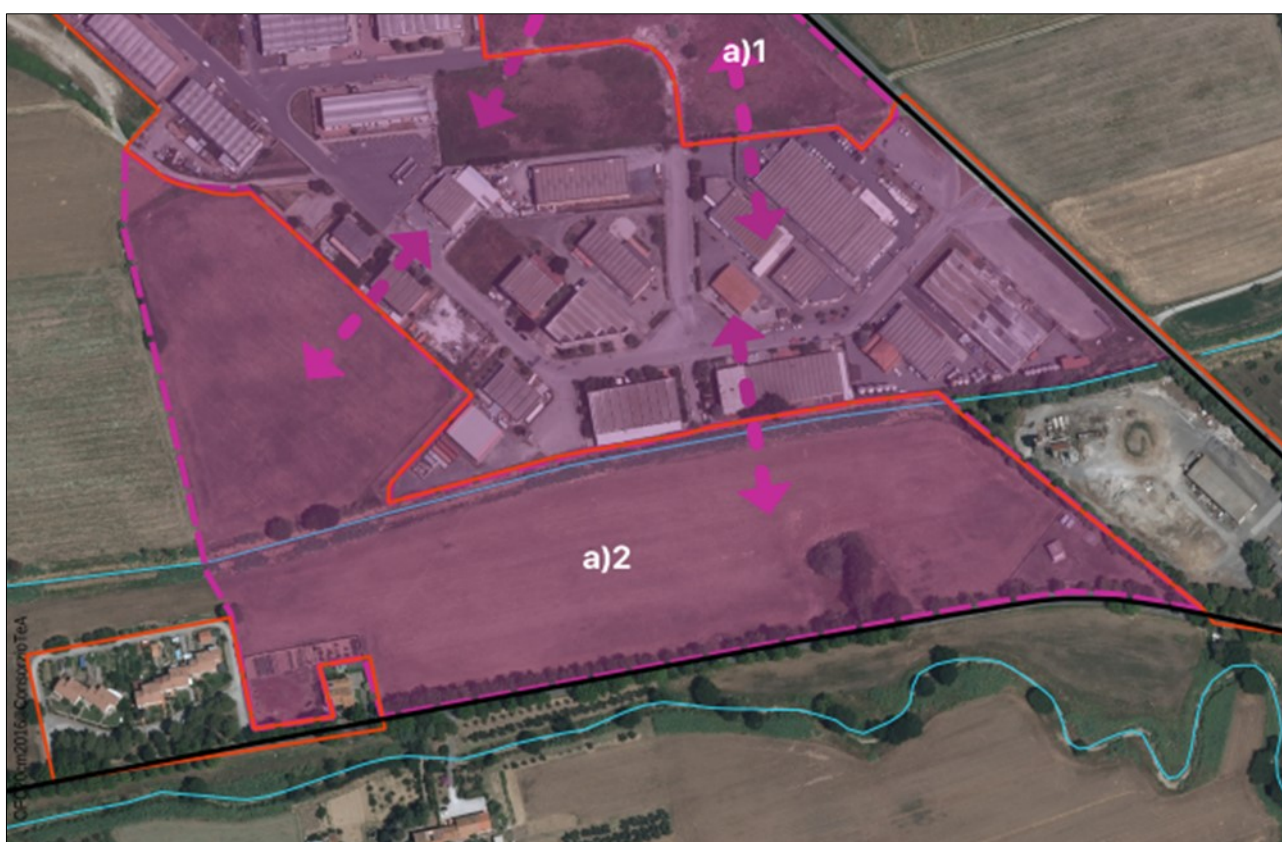
contesto paesaggistico anche in relazione alla presenza del Fosso delle Tane, al fronte strada e al margine rivolti verso lo spazio aperto.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** non si ravvisano problematiche di carattere geomorfologico e/o idraulico.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione scaturisce dalla necessità di un naturale completamento del tessuto produttivo esistente localizzato in maniera tale da non creare dispersione insediativa. Considerato il tessuto produttivo esistente non sono state individuate ulteriori alternative in quanto questa è stata ritenuta la più adatta nel rispetto degli aspetti paesaggistici e territoriali caratterizzanti l'area.

### 3.2. A.02) Ampliamento della zona produttiva del Mannaione - Area del Capannile

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Nuovo Piano Strutturale Intercomunale intende confermare la previsione dal RU riguardante il completamento e il potenziamento del comparto artigianale/commerciale del Mannaione, lungo la Strada Provinciale della Camminata. L'obiettivo è quello di incrementare l'attività commerciale e produttiva a livello territoriale oltre che comunale, ampliando l'area produttiva esistente ed evitando processi di dispersione e rarefazione sul territorio comunale.

L'intervento dovrà tenere conto della presenza del fosso degli Alberelli e dovrà seguire indirizzi e criteri finalizzati al migliore inserimento e ad una maggiore compatibilità delle opere con il contesto paesaggistico ed ambientale interessato. A questo proposito, il PSI inserirà opportune indicazioni da recepire nel Piano Operativo che indirizzino la progettazione dell'area nel rispetto dei suddetti aspetti paesaggistici-ambientali.

## DESTINAZIONE D'USO

Industriale, artigianale, commerciale ampliamento, in continuità con l'esistente zona produttiva del Mannaione.

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 71.400 mq

Nuova Edificazione: SE = 14.000 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo, compreso tra la SP della Camminata, il Fosso degli Alberelli fino a raggiungere la parte ovest dell'area artigianale del Mannaione. L'area è attraversata dal metanodotto SNAM ad alta pressione. La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria, con recapito al depuratore, ed acquedottistica.

**ACQUA:** si prevede un aumento dei fabbisogni idrici per un ampliamento della struttura esistente; analogo incremento per la produzione di reflui anche di origine produttiva. Gli impatti correlati dovranno essere analizzati in virtù di opportune valutazioni quantitative e di sostenibilità da svilupparsi con il gestore del servizio idrico integrato (SII), in ragione anche della tipologia degli insediamenti e delle loro allocazioni. si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi significativi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'insediamento stesso.

**ENERGIA:** l'ampliamento dell'area artigianale/produttiva inciderà sul fabbisogno energetico dell'area stessa, si rende opportuno quindi provvedere ad un tipo di progettazione che tenga conto delle principali strategie di indirizzo per la realizzazione di attività non meramente energivore. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).



**RIFIUTI:** Dovranno essere valutate opportune azioni relative alla sostenibilità o meno di certi tipi di attività in merito alla produzione di rifiuti assimilabili agli urbani o meno. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento si localizza in un'area ad uso agricolo compresa tra il Fosso degli Alberelli e l'area produttivo-artigianale del Mannaione e pertanto si inserisce in un contesto già contraddistinto da un polo infrastrutturato. L'impatto prevedibile sulla percezione del paesaggio agricolo risulta pertanto importante. Si rendono, quindi, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico e la loro compatibilità anche in relazione alla presenza del Fosso degli Alberelli e del fronte rivolto sia verso la SP della Camminata con il viale di platani che verso lo spazio aperto ad ovest.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** l'area è posta tra il Fosso delle Tane ed il Fosso della Madonna. La previsione, a nord del Fosso delle Tane, ricade in area a pericolosità idraulica elevata (PGRA – P2). Per quanto riguarda gli aspetti geomorfologici non si riscontrano particolari problemi.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione scaturisce dalla necessità di un naturale completamento del tessuto produttivo esistente localizzato in maniera tale da non creare dispersione insediativa. Considerato il tessuto produttivo esistente non sono state individuate ulteriori alternative in quanto questa è stata ritenuta la più adatta nel rispetto degli aspetti paesaggistici e territoriali caratterizzanti l'area.

### 3.3. A.04) Nuova struttura a destinazione ricettiva “Parco acquatico” in località Marina di Bibbona <sup>3</sup>

#### INQUADRAMENTO



<sup>3</sup> Integrata a seguito dell'espressione del parere della Regione Toscana sulla Valutazione di Incidenza

## DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Nuovo Piano Strutturale Intercomunale, con lo scopo di valorizzare e potenziare il sistema turistico ricettivo a livello sia comunale che territoriale, intende confermare la previsione del Regolamento Urbanistico vigente finalizzata alla realizzazione di un parco acquatico e di aree attrezzate per spettacoli, manifestazioni di vario genere e intrattenimenti culturali a Marina di Bibbona. L'area interessata dalla previsione è collocata a nord dell'abitato, in prossimità dei campeggi Arcobaleno e Free Beach e di alcuni laghetti dove viene svolta la pratica della pesca sportiva. L'obiettivo è quello di potenziare i servizi a corredo del polo turistico-ricettivo esistente in grado di attrarre più tipologie di persone possibili (diverse quindi per genere, età e interessi).

## DESTINAZIONE D'USO

Turistico-ricettiva (parco acquatico ed aree attrezzate per spettacoli, manifestazioni di vario genere ed intrattenimenti culturali)

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 52.600 mq  
Nuova Edificazione: SE = 1.100 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

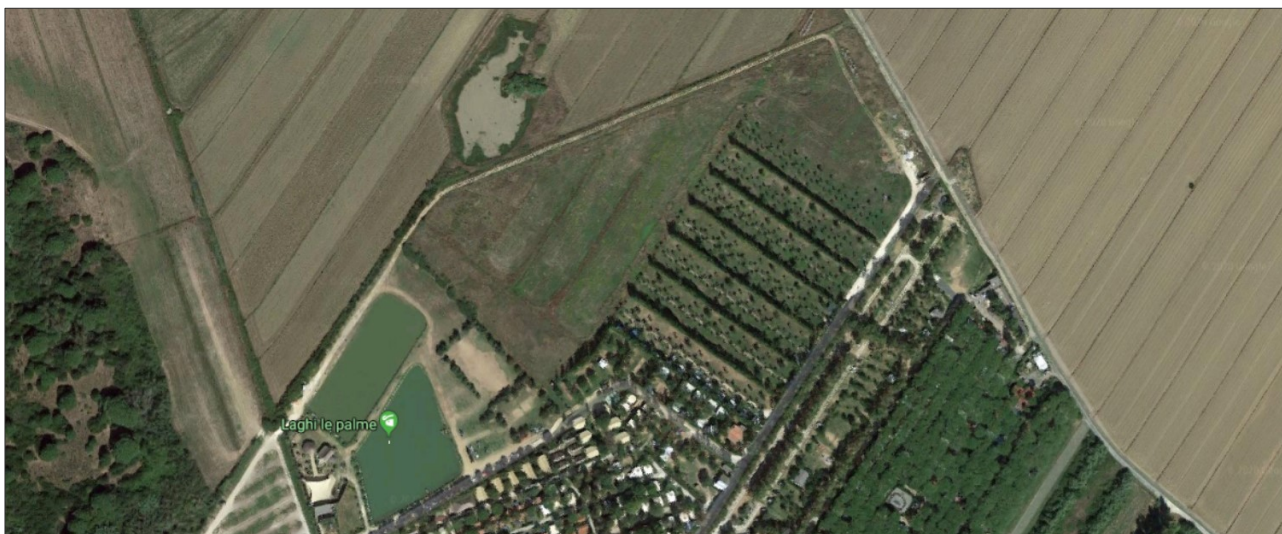


Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo agricolo non coltivato e delimitato da viabilità "bianca". L'area, non presentando significativi caratteri paesaggistici, necessita di particolari attenzioni soprattutto in relazione alla qualità dei nuovi interventi che dovranno avere altezze moderate in modo da non impattare sul contesto ambientale e paesaggistico circostante. Il perimetro nord dell'area è lambito dal collettore fognario che collega Marina di Bibbona al depuratore. La zona non è servita dalla rete dell'acquedotto.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'eventuale irrigazione degli spazi verdi.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi significativi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti. Tuttavia, la presenza di una nuova struttura ricettiva dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'area, non presentando particolarità paesaggistiche, si inserisce in un contesto di elevato valore, caratterizzato da un lato dalla fascia pinetata (Tombolo di Cecina) e dall'altro dal paesaggio agrario produttivo. L'intervento dovrà essere coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT-PPR. Nello specifico dovrà essere garantito il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo attraverso la riqualificazione degli insediamenti a carattere turistico-ricettivo esistente, preservando gli ambienti agricoli e naturali e recuperando livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura. Infine, si dovrà tutelare il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono "da" e "verso" la fascia costiera e i borghi storici collinari di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci che si affacciano sulla pianura litoranea.

Dovrà inoltre essere garantita una adeguata dotazione di aree verdi con specie arboree e arbustive autoctone e, in particolare, ampie fasce tampone con finalità di filtro delle emissioni sonore e dell'inquinamento luminoso. Al fine di irrigare tali aree verdi dovranno essere privilegiati sistemi di riutilizzo/riciclo dell'acqua per non aggravare le falde con il prelievo dell'acqua.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** Non si riscontrano aspetti di rilievo per la pericolosità geomorfologica. L'area, da un punto di vista idraulico, è interessata da pericolosità elevata (PGRA – P2) e molto elevata (PGRA – P3).

ANALISI DELLE ALTERNATIVE: la scelta della sua individuazione scaturisce dalla necessità di un naturale completamento di Marina di Bibbona nella sua parte N-O. In tale zona sono presenti numerose strutture turistico ricettive e tale strategia è finalizzata al potenziamento di tali funzioni. Considerato il tessuto turistico ricettivo esistente e circostante non sono state individuate ulteriori alternative in quanto questa è stata ritenuta la più adatta nel rispetto degli aspetti paesaggistici e territoriali caratterizzanti l'area.



### 3.4. A.05) Nuova struttura a destinazione ricettiva “Area multifunzionale in località Marina di Bibbona”<sup>4</sup>

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

L'economia prevalente del Comune di Bibbona è legata al settore turistico – ricettivo: Marina di Bibbona, in particolare, a pochi chilometri da Castagneto Carducci e Bolgheri, Guardistallo, Montescudaio e Cecina, rappresenta uno dei poli attrattivi più importanti lungo la costa degli etruschi. Per tale motivo, il Nuovo Piano Strutturale intende confermare la previsione riguardante la realizzazione di un'area multifunzionale per lo svolgimento di attività legate allo svago, al tempo libero, e attrezzature turistico-ricettivo alberghiere. L'intervento, infatti, è finalizzato alla costituzione di un parco d'attrazione che preveda un sistema di spazi ed attrezzature collettive utilizzabili per una molteplicità di funzioni. Oltre alla struttura alberghiera, potranno trovare pertanto posto all'interno del parco, spazi per attrazioni (discoteche, circhi e luna park, cinema all'aperto, concerti e rappresentazioni), esposizioni merceologiche, pubblici esercizi, nonché altre attrezzature di tipo ricreativo e spazi per attività sportive.

#### DESTINAZIONE D'USO

Turistico-ricettiva, servizi (parco d'attrazione multifunzionale per lo svolgimento di attività legate allo svago, al tempo libero ed attrezzature turistico-ricettivo alberghiere).

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 205.930 mq

Nuova Edificazione: SE = 12.000 mq (struttura alberghiera, discoteche, circhi e luna park, cinema all'aperto, concerti

<sup>4</sup> Integrata a seguito dell'espressione del parere della Regione Toscana sulla Valutazione di Incidenza

e rappresentazioni, esposizioni merceologiche, pubblici esercizi, nonché altre attrezzature di tipo ricreativo e spazi per attività sportive) di cui 4.000 mq corrispondenti a 80 posti letto per turistico ricettivo RTA-Albergo e 8.000 mq per servizi annessi.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'area, posta in prossimità di alcuni campeggi, è caratterizzata dalla presenza di terreni incolti, da alcune alberature poste in filare e dal fosso dei Trogoli che delimita il perimetro dell'area a sud-est. All'interno dell'area è presente anche il centro comunale di raccolta rifiuti differenziati. L'intervento, pertanto, dovrà tener conto della presenza del fosso Trogoli, dovrà salvaguardare il più possibile gli elementi vegetazionali presenti e dovrà garantire il rispetto del territorio circostante, riducendo al minimo l'impatto paesaggistico delle nuove strutture.

La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria ed acquedottistica soltanto in prossimità di via dei Cipressi - via dei Melograni.

**ACQUA:** si prevede un aumento dei fabbisogni idrici per un ampliamento della struttura esistente; analogo incremento per la produzione di reflui anche di origine produttiva. Gli impatti correlati dovranno essere analizzati in virtù di opportune valutazioni quantitative e di sostenibilità da svilupparsi con il gestore del servizio idrico integrato (SII), in ragione anche della tipologia degli insediamenti e delle loro allocazioni.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** La previsione inciderà sul fabbisogno energetico dell'area stessa, si rende opportuno quindi provvedere ad un tipo di progettazione che tenga conto delle principali strategie di indirizzo finalizzate al risparmio energetico. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** Sono prevedibili incrementi della produzione di rifiuti. La presenza di nuove strutture ricettive e di aree con funzioni ad esse collegate dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento dovrà tener conto della presenza del fosso dei Trogoli, salvaguardando il più possibile gli elementi vegetazionali presenti. L'intervento dovrà essere coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT-PPR. Nello specifico dovrà essere garantito il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo attraverso la riqualificazione degli insediamenti turistico-ricettivi esistenti, preservando gli ambienti agricoli e naturali e recuperando livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura. Dovranno, inoltre, essere garantiti programmi ed azioni volti a favorire, dove è possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche quali siepi, filari alberati, ecc. in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica ed il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica, data da viabilità minore, rete scolante, vegetazione di corredo. Infine, si dovrà arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi, riqualificare queste aree migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica. I nuovi interventi dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze al contesto paesaggistico, e ivi opportunamente inseriti senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. Infine, dovrà essere tutelato il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono "da" e "verso" la fascia costiera e i borghi storici collinari di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci che si affacciano sulla pianura litoranea.

Dovrà, inoltre, essere garantita un'adeguata dotazione di aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** Non si riscontrano aspetti di rilievo per la pericolosità geomorfologica. L'area, da un punto di vista idraulico, è invece interessata da pericolosità elevata (PGRA – P2) e molto elevata (PGRA – P3).

ANALISI DELLE ALTERNATIVE: la scelta della sua individuazione scaturisce dalla necessità di un naturale completamento di Marina di Bibbona nella sua parte N-E. In tale zona sono presenti numerose strutture turistico ricettive e tale strategia è finalizzata al potenziamento di tali funzioni anche prevedendo nuove strutture a servizio del comparto turistico. Considerato il tessuto circostante non sono state individuate ulteriori alternative in quanto questa è stata ritenuta la più adatta nel rispetto degli aspetti paesaggistici e territoriali caratterizzanti l'area evitando, così, l'effetto di dispersione insediativa nel territorio rurale.



### 3.5. A.06) Nuova struttura turistico-ricettiva alberghiera in località Marina di Bibbona<sup>5</sup>

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Piano Strutturale Intercomunale, con l'obiettivo di incrementare la qualità dell'offerta turistica locale, prevede la realizzazione di un nuovo complesso turistico-ricettivo a struttura alberghiera in prossimità di piazza dei Ciclamini a Marina di Bibbona. Il turismo costituisce, con la rete di strutture presenti soprattutto sulla fascia litoranea, la risorsa economica principale di questo territorio. L'intervento in previsione interessa una superficie non coltivata caratterizzata da un bordo pinetato che ne definisce già chiaramente il margine verso lo spazio aperto.

#### DESTINAZIONE D'USO

Turistico – ricettiva (struttura alberghiera)

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 21.320 mq

Nuova Edificazione: SE = 8.800 mq di cui 8.000 mq corrispondenti a 160 posti letto per turistico ricettivo RTA-Albergo  
e 800 mq per servizi annessi.

<sup>5</sup> Integrata a seguito dell'espressione del parere della Regione Toscana sulla Valutazione di Incidenza

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente non coltivato, posto tra la fascia pinetata e le zone edificate di Marina di Bibbona. L'area è sprovvista sia di infrastrutturazione fognaria che acquedottistica in quanto l'edificio circostante è allacciato ai sottoservizi presenti in via del mare, via dei cavalleggeri nord e via dei melograni. Nella piazza dei ciclamini è presente un'antenna SRB.

**ACQUA:** si prevede un aumento dei fabbisogni idrici con la necessità di adeguare l'infrastruttura idrica esistente. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite. Gli impatti correlati dovranno essere analizzati in virtù di opportune valutazioni quantitative e di sostenibilità da svilupparsi con il gestore del servizio idrico integrato (SII), in ragione anche della tipologia degli insediamenti e delle loro allocazioni.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi significativi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotte e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** la previsione inciderà sul fabbisogno energetico dell'area stessa, si rende opportuno quindi provvedere ad un tipo di progettazione che tenga conto delle principali strategie di indirizzo finalizzate al risparmio energetico. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** sono prevedibili incrementi della produzione di rifiuti. La presenza di nuove strutture ricettive e di aree con funzioni ad esse collegate dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si dovrà prefigurare come ampliamento compiuto del tessuto urbano esistente, garantendo il mantenimento e la salvaguardia degli elementi vegetazionali esistenti oltre ad un opportuno inserimento nel contesto paesaggistico senza alterare la qualità morfologica e percettiva. Dovrà, inoltre, essere coerente con l'articolato quadro di tutele presente nella zona: i nuovi interventi dovranno, comunque, essere realizzati al di fuori dal bene tutelato per legge di cui art.142, co.1, lett. a) del D.Lgs. 42/2004 "I territori costieri compresi



in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare”, come riportato nelle prescrizioni del PIT/PPR dell'allegato 8b.

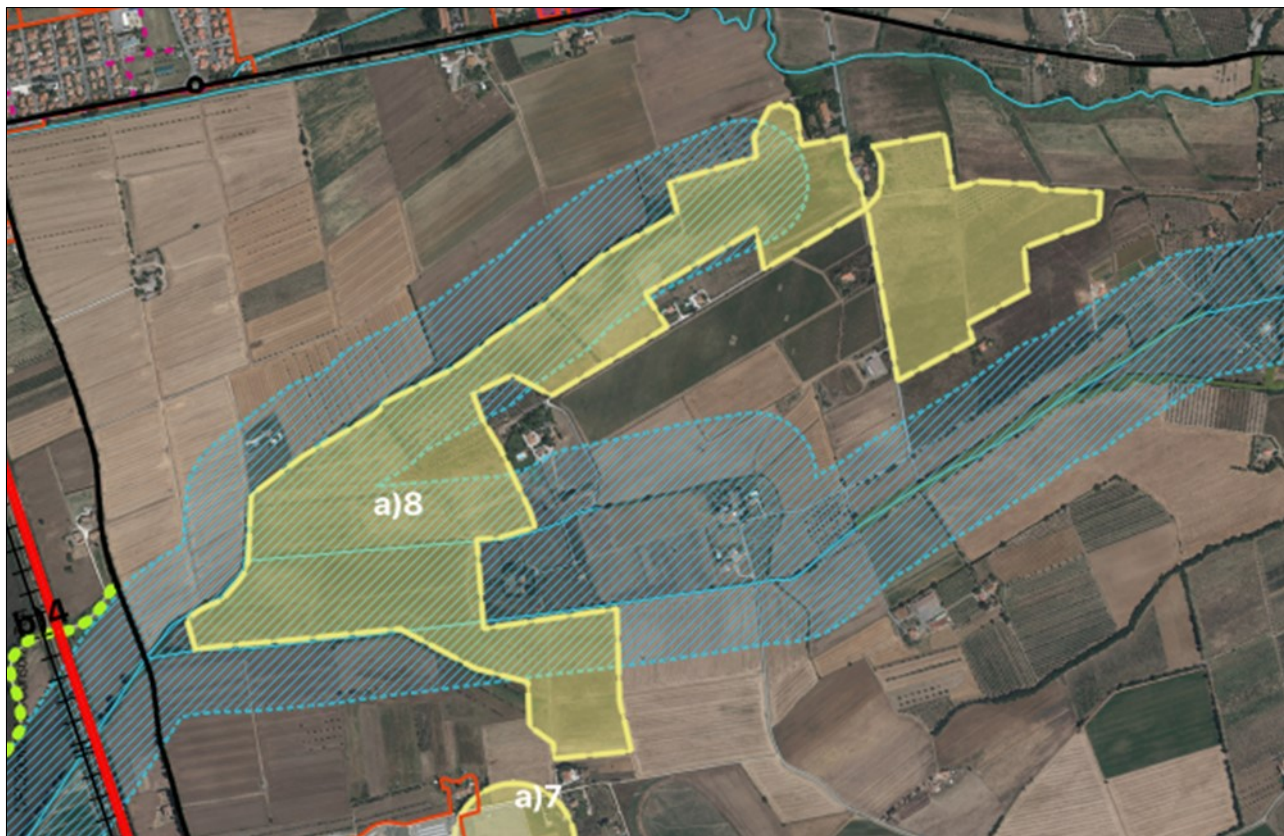
L'intervento dovrà essere, altresì, coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT-PPR. Nello specifico dovrà essere garantito il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo attraverso la riqualificazione degli insediamenti turistico-ricettivi esistenti, evitando la saldatura tra le aree urbanizzate e la realizzazione di ulteriori piattaforme turistico-ricettive lungo il litorale e sul sistema, recuperando livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura e preservando gli ambienti agricoli e naturali. Dovranno, inoltre, essere garantite azioni volte al miglioramento delle pinete litoranee quali la riduzione dei processi di erosione costiera, il controllo delle fitopatologie e l'attuazione di adeguate tecniche selvicolturali in grado di favorirne la rinnovazione naturale. Infine, si dovranno riqualificare le piattaforme turistico ricettive lungo il litorale migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica. I nuovi interventi dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze al contesto paesaggistico, e ivi opportunamente inseriti senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. Infine, dovrà essere tutelato il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono “da” e “verso” la fascia costiera e i borghi storici collinari di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci che si affacciano sulla pianura litoranea.

Dovrà, inoltre, essere garantita un'adeguata dotazione di aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** non si riscontrano aspetti di rilievo per la pericolosità geomorfologica. L'area, da un punto di vista idraulico, è invece interessata da pericolosità elevata (PGRA – P2).

### 3.6. A.08) Area golf

#### INQUADRAMENTO





## DESCRIZIONE e FINALITA'

Con lo scopo di differenziare il sistema turistico ricettivo e di rafforzare l'attrattività del territorio, l'Amministrazione Comunale ha deciso di confermare la previsione del Regolamento Urbanistico finalizzata alla realizzazione di un percorso golfistico comprese strutture accessorie e connesse. Questo permetterà una nuova e più vasta articolazione dell'offerta turistica che coniughi al turismo balneare tradizionale, il turismo naturalistico/rurale, congressuale e sportivo. Attualmente, lungo la Costa degli etruschi e nei territori limitrofi, non sono presenti impianti sportivi di questa tipologia; pertanto, la scelta di localizzarlo a Bibbona, nel cuore del paesaggio costiero della Val di Cecina, a pochi chilometri dai centri principali, risulta strategica al fine di attrarre un bacino di utenza più vasto. L'obiettivo generale è quello di creare una nuova centralità di interesse territoriale, oltre che comunale, in grado di prolungare la stagione turistica-ricettiva e di innescare nuove opportunità economiche ed occupazionali.

## DESTINAZIONE D'USO

Turistico – ricettiva (campo da golf e alberghi/RTA)

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 775.900 mq

Nuova Edificazione: SE = 17.500 mq di cui 12.500 mq (corrispondenti a 250 posti letto) per turistico-ricettivo (RTA/albergo) e 5.000 mq per servizi annessi all'attività.

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

Il progetto di riqualificazione ambientale in ambito turistico – Golf Costa degli Etruschi – è stato sottoposto a procedura di VIA con pronuncia positiva di compatibilità ambientale avvenuta con Delibera di Giunta Regionale nr. 457 del 17.06.2013. La validità temporale della pronuncia di VIA era stata fissata in 5 anni dalla pubblicazione sul BURT del relativo atto. Con successiva Delibera di Giunta Regionale nr. 367 del 25.03.2019, a seguito dell'analisi della richiesta e della documentazione presentata, è stata prorogata fino al 26.06.2023 la validità temporale della VIA. Pertanto, per le valutazioni ambientali e le mitigazioni si dovrà far riferimento a quanto indicato nella delibera GR su indicata.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE: non sono state individuate ulteriori alternative in quanto tale strategia ha già svolto il suo percorso di valutazioni con uno specifico percorso di VIA che ha dettagliatamente analizzato tutte le componenti ambientali caratterizzanti la zona.

### 3.7. A.09) Nuova struttura turistico-ricettiva “Le Bugne”

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Piano Strutturale Intercomunale intende confermare la quota parte di turistico-ricettivo relativa alla previsione del RU vigente riguardante la realizzazione di una struttura ricettiva in località “Le Bugne”. Obiettivo dell'intervento è quello di creare una struttura qualificata di accoglienza turistica che costituisca punto di partenza per visitare il complesso forestale della Macchia del Felciatello. Il parco, per i suoi caratteri paesaggistici, vegetazionali e faunistici di pregio, costituisce un insieme di grande interesse da salvaguardare e valorizzare. L'obiettivo generale è quello di differenziare l'offerta turistica – ricettiva, accostando al tradizionale turismo balenare, circoscritto quasi esclusivamente a Marina di Bibbona, un turismo naturalistico, escursionistico e culturale localizzato nell'entroterra.

#### DESTINAZIONE D'USO

Turistico-ricettivo

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 65.820 mq  
Nuova Edificazione: SE = 7.500 mq

H massima: 2 piani fuori terra

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede l'occupazione di nuovo suolo attualmente ad uso agricolo con presenza di oliveti. L'area si pone al limite del margine della Macchia del Felciatello. La zona è sprovvista sia di infrastrutturazione fognaria che acquedottistica. Si dovranno definire scelte progettuali, in relazione anche all'offerta turistico ricettiva comunale presente, che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo privilegiando soluzioni non estensive evitando l'eccessiva articolazione ed il numero degli immobili e riducendo la dispersione e l'isolamento.

**ACQUA:** si prevede un aumento dei fabbisogni idrici che a causa dell'assenza di infrastrutturazione idrica dovranno essere garantiti con sistemi propri. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate o eventualmente derivanti dal trattamento delle acque reflue, finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** sono prevedibili incrementi della produzione di rifiuti. La presenza di nuove strutture ricettive e di aree con funzioni ad esse collegate dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si localizza in un'area di particolare pregio paesaggistico ed ambientale ai limiti della macchia del Felciatello. L'intervento dovrà essere realizzato tramite un disegno unitario dell'area che ne preveda l'accentramento e ne riduca la dispersione o l'isolamento, con altezze moderate e non superiori a due piani fuori terra. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione degli spazi aperti, le cui sistemazioni (materiali, elementi di arredo,



opere a verde, pertinenze, ecc.) dovranno essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. L'attuazione dell'intervento dovrà, inoltre, rispettare gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art. 12 (I territori coperti da foreste e boschi) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare e risulta interessata da Pericolosità Geologica Bassa (G.1) e Pericolosità Geologica Media (G.2). Non si ravvisano problematiche di carattere idraulico.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione è derivante dalla presenza di una previsione del Regolamento Urbanistico. Non sono state individuate ulteriori alternative in quanto tale strategia si relaziona anche al recupero del vicino podere (in corso di ristrutturazione). Tale scelta consente di evitare fenomeni di dispersione insediativa in territorio rurale.

### 3.8. A.10) Nuova struttura turistico-ricettiva “Aione”

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Piano Strutturale Intercomunale intende confermare la previsione di turistico-ricettivo relativa all'intervento previsto dal RU in località l'Aione. La strategia generale è quella di integrare la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffuse legate al turismo naturalistico, rurale e storico-culturale. L'intervento ha come finalità quella di creare una struttura qualificata per l'accoglienza turistica che costituisca il punto di partenza per recarsi all'interno del complesso forestale del parco della Macchia della Magona. Si tratta di un'area naturale protetta, caratterizzata da una fitta rete di itinerari naturalisti, percorribili a piedi, a cavallo e con mountain-bike, dai quali è possibile apprezzare notevoli visuali panoramiche sul territorio circostante.

## DESTINAZIONE D'USO

Turistico-ricettiva

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 40.000 mq

Nuova Edificazione: SE = 6.000 mq

Altezza massima: 2 piani fuori terra

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*L'area d'intervento è posta alla fine del vigneto. Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo non coltivato. All'interno del perimetro della previsione sono presenti delle porzioni di aree boscate. La zona è sprovvista sia di infrastrutturazione fognaria che acquedottistica. Si dovranno definire scelte progettuali, in relazione anche all'offerta turistico ricettiva comunale presente, che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo privilegiando soluzioni non estensive evitando l'eccessiva articolazione ed il numero degli immobili e riducendo la dispersione e l'isolamento.

**ACQUA:** si prevede un aumento dei fabbisogni idrici che a causa dell'assenza di infrastrutturazione idrica dovranno essere garantiti con sistemi propri. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate o eventualmente derivanti dal trattamento delle acque reflue, finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** sono prevedibili incrementi della produzione di rifiuti. La presenza di nuove strutture ricettive e di aree con funzioni ad esse collegate dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si localizza in un'area di particolare pregio paesaggistico ed ambientale. L'intervento dovrà essere realizzato tramite un disegno unitario dell'area che ne preveda l'accentramento e ne riduca la dispersione o l'isolamento, con altezze moderate e non superiori a due piani fuori terra. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione degli spazi aperti e delle relative sistemazioni (materiali, elementi di arredo, opere a verde, pertinenze, ecc.). dovranno essere oggetto di uno specifico elaborato progettuale. L'intervento dovrà essere, altresì, coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT-PPR. Nello specifico dovranno essere preservati i valori paesaggistici e ambientali del sistema idrografico, favoriti la conservazione attiva degli agrosistemi e tutelati gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali. Inoltre, i nuovi interventi dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze al contesto paesaggistico, e ivi opportunamente inseriti senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

L'attuazione dell'intervento dovrà, infine, rispettare gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui agli articoli 8 (Fiumi torrenti e corsi d'acqua) e 12 (I territori coperti da foreste e boschi) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR.

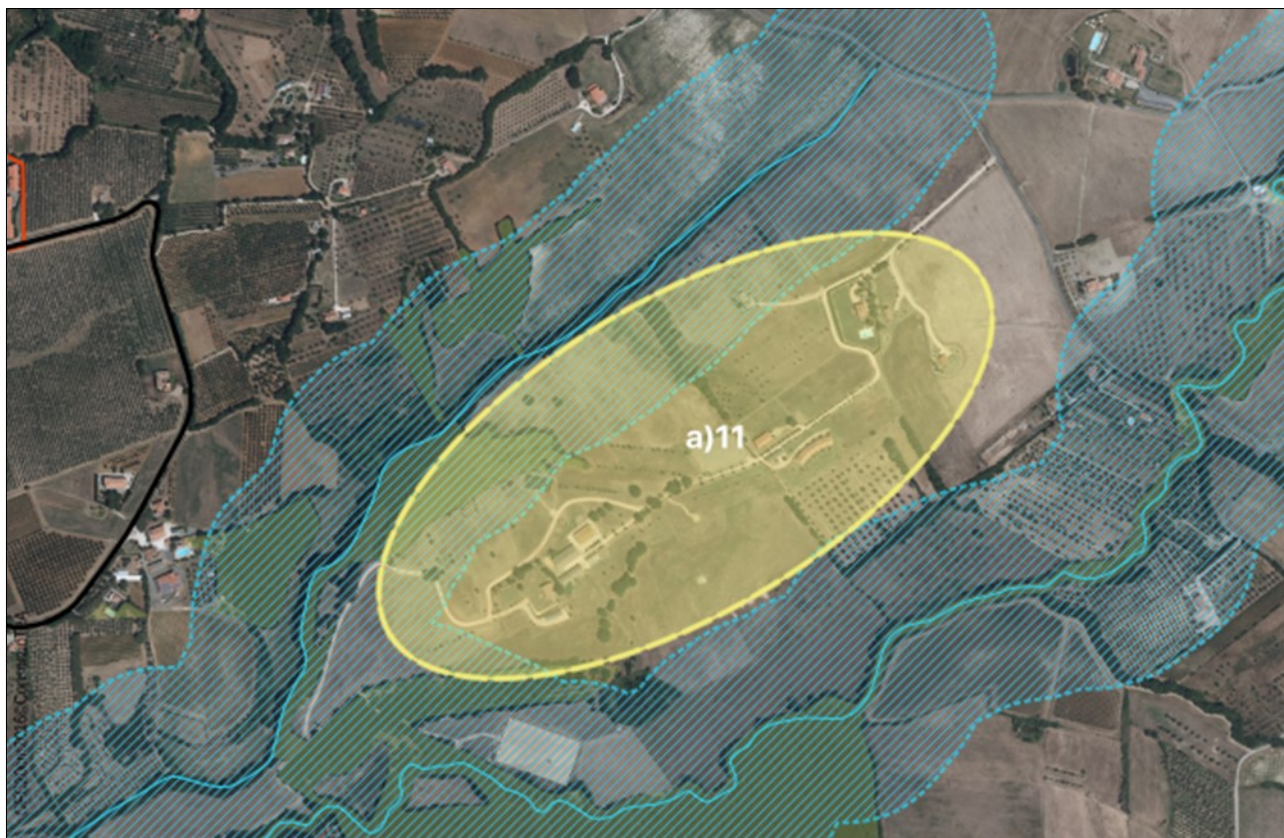
**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare e risulta interessata da Pericolosità Geologica Media (G.2). Non si ravvisano problematiche di carattere idraulico.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione è derivante dalla presenza di una previsione del Regolamento Urbanistico. Non sono state individuate ulteriori alternative in quanto tale strategia si colloca in una posizione tale da relazionarsi direttamente con le emergenze storico-culturali ed ambientali circostanti (Bolgheri, Macchia della Magona).



### 3.9. A.11) Nuovo intervento a destinazione turistico-ricettiva “Fattoria Suvereto”

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Tra le strategie di sviluppo del territorio promosse dal Piano Strutturale Intercomunale, vi è quella di differenziare l'offerta e la ricettività turistica dell'entroterra, prediligendo aree del territorio già urbanizzate e in prossimità a borghi esistenti.

L'intervento ha come finalità generale quella di promuovere un turismo di qualità in grado di favorire la destagionalizzazione dei flussi, aumentare la permanenza media dei visitatori e innescare azioni di valorizzazione dell'intero territorio e delle sue potenzialità turistiche, storiche, culturali ed enogastronomiche (La Strada del Vino e dell'Olio della Costa degli Etruschi).

#### DESTINAZIONE D'USO

Turistico-ricettiva

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 350.000 mq

Nuova Edificazione: SE = fino a 2.500 mq di cui 2.000 mq di turistico ricettivo (50 PL) e 500 mq per servizi annessi

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo. La zona è servita soltanto dalla rete acquedottistica di competenza del gestore del SII che è presente nelle vicinanze del Podere Suvereto II.

Il Piano Operativo dovrà elaborare soluzioni che limitino il consumo di suolo, obiettivo primario della LR 65/2014 e della Scheda d'Ambito 13 Val di Cecina. I nuovi fabbricati, in numero massimo di cinque, non si dovranno configurare come un nuovo borgo rurale.

**ACQUA:** si prevede un aumento dei fabbisogni idrici che a causa dell'assenza di infrastrutturazione idrica dovranno essere garantiti con sistemi propri. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate o eventualmente derivanti dal trattamento delle acque reflue, finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** Non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** sono prevedibili incrementi della produzione di rifiuti. La presenza di nuove strutture ricettive e di aree con funzioni ad esse collegate dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si localizza in un'area di particolare pregio paesaggistico ed ambientale. Esso dovrà porre particolare attenzione e cura nella scelta dei materiali e delle tipologie edilizie in maniera tale da garantire un miglior inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento. Una particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e realizzazione degli spazi aperti e delle relative sistemazioni (materiali, elementi di arredo, opere a verde, pertinenze, ecc.). L'intervento dovrà essere, altresì, coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT-PPR. È necessario, quindi, definire con attenzione le relazioni tra il patrimonio edilizio esistente rurale, in un ambito agricolo ancora integro, e la nuova edificazione turistico-ricettiva. Pertanto, i nuovi



interventi dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze al contesto paesaggistico, e ivi opportunamente inseriti senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

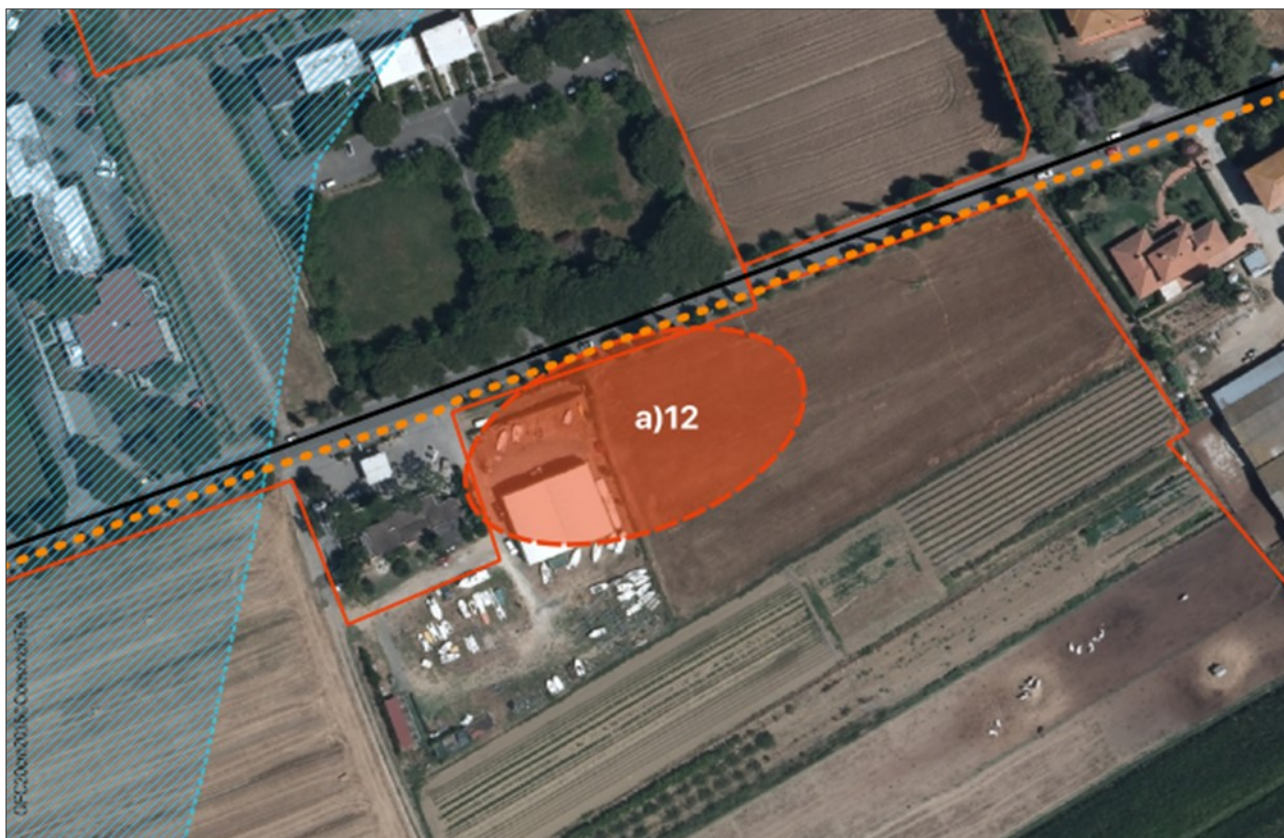
L'attuazione dell'intervento dovrà, infine, rispettare gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui agli articoli 8 (Fiumi torrenti e corsi d'acqua) e 12 (I territori coperti da foreste e boschi) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** non si ravvisano problematiche di carattere geomorfologico e/o idraulico.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione è derivante dalla presenza di fabbricati posti a presidio del territorio rurale. Non sono state individuate ulteriori alternative in quanto tale strategia consente la valorizzazione della funzione turistico ricettiva senza creare fenomeni di nuova dispersione insediativa in territorio rurale.

### 3.10. A.12) Nuova area a servizi in località Marina di Bibbona

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale intende confermare la previsione del Regolamento urbanistico vigente riguardante un'area a servizi per la collettività posta in adiacenza al distributore di benzina lungo via dei Melograni. Tale intervento, insieme ai percorsi ciclabili e pedonali previsti ai lati della via, contribuirà a valorizzare l'asse stradale e a conferirgli il ruolo di ingresso alla "Città del Mare".

#### DESTINAZIONE D'USO

Servizi collettivi



## PARAMETRI URBANISTICI

Nuova Edificazione: SE = 1.000 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo. La zona è servita dalla rete acquedottistica di competenza del gestore del SII. La rete fognaria, secondo i dati geografici di ASA spa, è presente all'inizio di via dei melograni.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque, per quanto possibile, previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si inserisce in un contesto già urbanizzato posto lungo via dei Melograni in prossimità di un distributore di carburante. Il nuovo intervento dovrà essere coerente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze al contesto paesaggistico, e ivi opportunamente inseriti senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, ponendo particolare attenzione e cura al margine verso lo spazio aperto.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** non si ravvisano problematiche di carattere geomorfologico e/o idraulico.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE: la scelta della sua individuazione è derivante dalla presenza di attività di servizio per Marina di Bibbona (distributore, ecc.). Non sono state individuate ulteriori alternative in quanto tale strategia consente il potenziamento dei servizi, in prossimità a quelli già esistenti, senza creare fenomeni di nuova dispersione insediativa.

### 3.11. A.13) e B.2) Nuovo impianto sportivo in località La California e nuova viabilità

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Con l'obiettivo di incrementare le attrezzature e i servizi di interesse pubblico e di soddisfare gli interessi generali della collettività, viene proposto un nuovo impianto sportivo in località La California. La nuova previsione interessa una superficie, attualmente ad uso agricolo, lungo la Strada vicinale di Campolungo. Inoltre, è prevista la conferma della realizzazione di un nuovo tratto di viabilità urbana, attraverso la riqualificazione di una porzione della strada vicinale di Campolungo. La nuova viabilità, insieme ai nodi di attestamento costituiti dalle rotonde di previsione, permetterà di collegare la SP 39 (Via vecchia Aurelia) a Via Palmiro Togliatti, completando così l'accessibilità della zona.

L'area è caratterizzata prevalentemente da edifici con funzione residenziale; inoltre, sono presenti anche una scuola primaria, una chiesa, un campo sportivo, un bocciodromo e un'area attrezzata per lo svolgimento della fiera zootecnica, che ogni anno viene organizzata nel Comune. L'intervento contribuirà quindi alla formazione di un polo multifunzionale, un punto di riferimento per il quartiere, con spazi dove incontrarsi, praticare sport e dove passare il tempo libero.

#### DESTINAZIONE D'USO

Attrezzature e servizi di interesse pubblico (impianto sportivo)

## PARAMETRI URBANISTICI

Nuova Edificazione: SE = 2.500

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo non utilizzato. La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria, con recapito al depuratore, ed acquedottistica.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si localizza in un'area ad uso agricolo lungo via Leonardo da Vinci, in continuità con l'area sportiva esistente e pertanto inserisce in un contesto già contraddistinto da un polo infrastrutturato. L'impatto prevedibile sulla percezione del paesaggio agricolo risulta pertanto assai contenuto anche in relazione alla tipologia di intervento. Si rendono, tuttavia, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico.



**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in area a pericolosità idraulica elevata (PGRA - P3). Non si ravvisano problematiche di carattere geomorfologico.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione è derivante dalla presenza del polo a servizi (scuola, servizi sportivi, ecc.) di La California. Non sono state individuate ulteriori alternative in quanto tale strategia consente il potenziamento di tali servizi prevedendone, così, il suo potenziamento.

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

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Piano Strutturale Intercomunale intende confermare la previsione dal RU riguardante la realizzazione di un'area verde attrezzata in continuità con il tessuto urbano esistente, con lo scopo di completare l'area interclusa e incrementare gli spazi di fruizione collettiva e di pubblico interesse. L'area interessata dalla previsione è attualmente occupata da vegetazione arbustiva e arborea tipica della matrice forestale costiera mista a vegetazione infestante.

#### DESTINAZIONE D'USO

Verde pubblico attrezzato

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 5.765 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento non prevede occupazione di nuovo suolo. La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria, con recapito al depuratore, ed acquedottistica.

**ACQUA:** non si prevedono aumenti significativi dei consumi idrici.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi significativi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia.

**RIFIUTI:** non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'area si pone in continuità con la fascia pinetata ed è occupata da vegetazione arbustiva e arborea tipica della matrice forestale costiera mista a vegetazione infestante. Si dovrà, pertanto, assicurare la conservazione degli elementi vegetazionali caratteristici (come, ad esempio, il pino domestico e marittimo) anche attraverso il controllo delle specie aliene che hanno colonizzato l'area. L'intervento dovrà, inoltre, essere realizzato utilizzando materiali e tecniche ad elevata compatibilità paesaggistica e naturalistica evitando necessariamente l'impermeabilizzazione delle aree libere. L'intervento, infine, dovrà necessariamente evitare interferenze con la tutela integrale della macchia mediterranea, del sistema delle dune ed il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** non si ravvisano problematiche di carattere geomorfologico e/o idraulico.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione è derivante dalla presenza di un'area, attualmente non utilizzata, da destinare a verde pubblico. Non sono state, pertanto, individuate ulteriori alternative.



### 3.13. A.17) e B.6) Nuova area a parcheggio pubblico e viabilità ciclabile in località Marina di Bibbona <sup>6</sup>

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Piano Strutturale Intercomunale intende confermare la previsione dal RU riguardante la realizzazione di due aree a parcheggio collegate da una pista ciclo-pedonale con lo scopo di incrementare la dotazione dei posti auto a servizio delle spiagge e delle attività esistenti. Inoltre, con l'obiettivo di potenziare e di completare la rete di itinerari a mobilità lenta urbana ed extraurbana, il PSI intende confermare la previsione riguardante la realizzazione di nuovo tratto di pista ciclo-pedonale.

#### DESTINAZIONE D'USO

Parcheggio pubblico

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 16.290 mq

<sup>6</sup> Integrata a seguito dell'espressione del parere della Regione Toscana sulla Valutazione di Incidenza



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo in parte ad uso agricolo ed in parte incolto. L'area si pone in diretto rapporto sia con la fascia pinetata (Tombolo di Cecina) che con la pianura agricola.

**ACQUA:** la tipologia d'intervento non prevede utilizzo di acqua. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire utilizzando il reticolo idrografico presente nella zona.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso. Particolare attenzione dovrà essere posta alla possibile produzione di polveri derivanti dalle superfici a parcheggio. Sarà, quindi, necessario individuare materiali e tecniche ecocompatibili che, nel rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, riducano la formazione delle polveri.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia.

**RIFIUTI:** non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si inserisce nell'area agricola di pianura con un particolare valore percettivo che viene colto sia "da" che "verso" la fascia costiera e la collina. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dell'opera, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico nel rispetto e nella tutela dei valori estetico-percettivi che si possono cogliere sia dal mare verso i borghi collinari e viceversa. L'intervento dovrà essere, altresì, coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT-PPR. Nello specifico dovrà essere garantito il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo, recuperando livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura e preservando gli ambienti agricoli e naturali. Il nuovo intervento dovrà essere coerente per tipologie costruttive, materiali e colori al contesto paesaggistico, e ivi opportunamente inseriti senza alterarne la qualità percettiva oltre che essere realizzato con tecniche e materiali ecocompatibili, ponendo particolare attenzione e cura al margine tra il parcheggio e lo spazio aperto.

[Inoltre l'intervento dovrà evitare l'utilizzo di fonti luminose e l'impermeabilizzazione dei terreni, prevedendo un'adeguata dotazione di aree verdi con specie arboree e arbustive autoctone.](#)

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare che risulta interessato da Pericolosità Geologica Elevata G.3.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE: la scelta della sua individuazione è derivante dalla necessità di dotare Marina di Bibbona di ulteriori aree di sosta nella parte N-O del centro abitato. Non sono state individuate ulteriori alternative in quanto tale strategia consente il potenziamento degli spazi della sosta anche a servizio della fruizione del Tombolo di Cecina.

### 3.14. A.18) Nuova area a parcheggio pubblico a Bibbona (centro storico)

#### INQUADRAMENTO



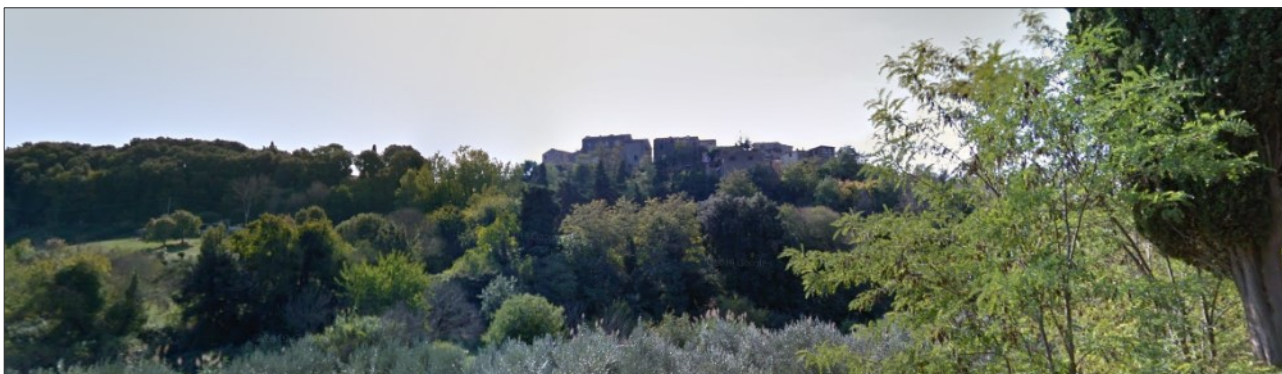
#### DESCRIZIONE e FINALITA'

L'individuazione di questa area nasce dalla necessità di incrementare il numero dei parcheggi, attualmente carenti nel centro storico di Bibbona. Il Piano Strutturale Intercomunale intende confermare la previsione del R.U riguardante la realizzazione di un nuovo parcheggio a disposizione dei residenti e dei visitatori, sulla fascia nord dell'abitato.

#### DESTINAZIONE D'USO

Parcheggio pubblico

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo agricolo con la presenza di area boscata, finalizzato all'incremento dei posti auto a servizio del centro storico di Bibbona.

**ACQUA:** la tipologia d'intervento non prevede utilizzo di acqua. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire utilizzando il reticolo idrografico presente nella zona.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia.

**RIFIUTI:** non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si inserisce in un'area caratterizzata da un particolare pregio ambientale e naturalistico. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dell'opera, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento. Particolare attenzione dovrà essere posta alla presenza della fascia boscata lungo il Fosso della Madonna con specifico riferimento alla Scheda d'ambito nr. 13 Val di Cecina ed in coerenza con quanto indicato nell'elaborato 8B del PIT-PPR all'art. 12 (territori coperti da foreste e da boschi).

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare e risulta interessata da Pericolosità Geologica Media (G.2) e per alcune porzioni in Pericolosità Geologica Elevata (G3) e Molto Elevata (G2). Non si ravvisano problematiche di carattere idraulico.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione è derivante dalla necessità di potenziare gli spazi della sosta del centro storico di Bibbona. Non sono state individuate ulteriori alternative in quanto tale strategia consente l'ampliamento dell'esistente parcheggio pubblico posto a N del centro storico.



### 3.15. A.20) Parcheggio privato associato ad attività turistiche esistenti

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Piano Strutturale Intercomunale prevede la realizzazione di un'area a servizio associata ad attività turistiche esistenti; in particolare, la superficie potrà essere utilizzata come punto di sosta o come parcheggio a disposizione dei numerosi ospiti delle strutture, in modo tale da alleggerire il carico delle auto parcheggiate lungo via dei Platani e all'interno dei complessi turistici. La nuova previsione si colloca oltre il fosso dei Trogoli.

#### DESTINAZIONE D'USO

Parcheggio privato

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo agricolo con assenza di colture di pregio con presenza di area boscata, finalizzato all'incremento dei posti auto a servizio del centro storico di Bibbona.

**ACQUA:** la tipologia d'intervento non prevede utilizzo di acqua. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire utilizzando il reticolo idrografico presente nella zona.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso. Particolare attenzione dovrà essere posta alla possibile produzione di polveri derivanti dalle superfici a parcheggio. Sarà, quindi, necessario individuare materiali e tecniche ecocompatibili, che nel rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, riducano la formazione delle polveri.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia.

**RIFIUTI:** non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti.

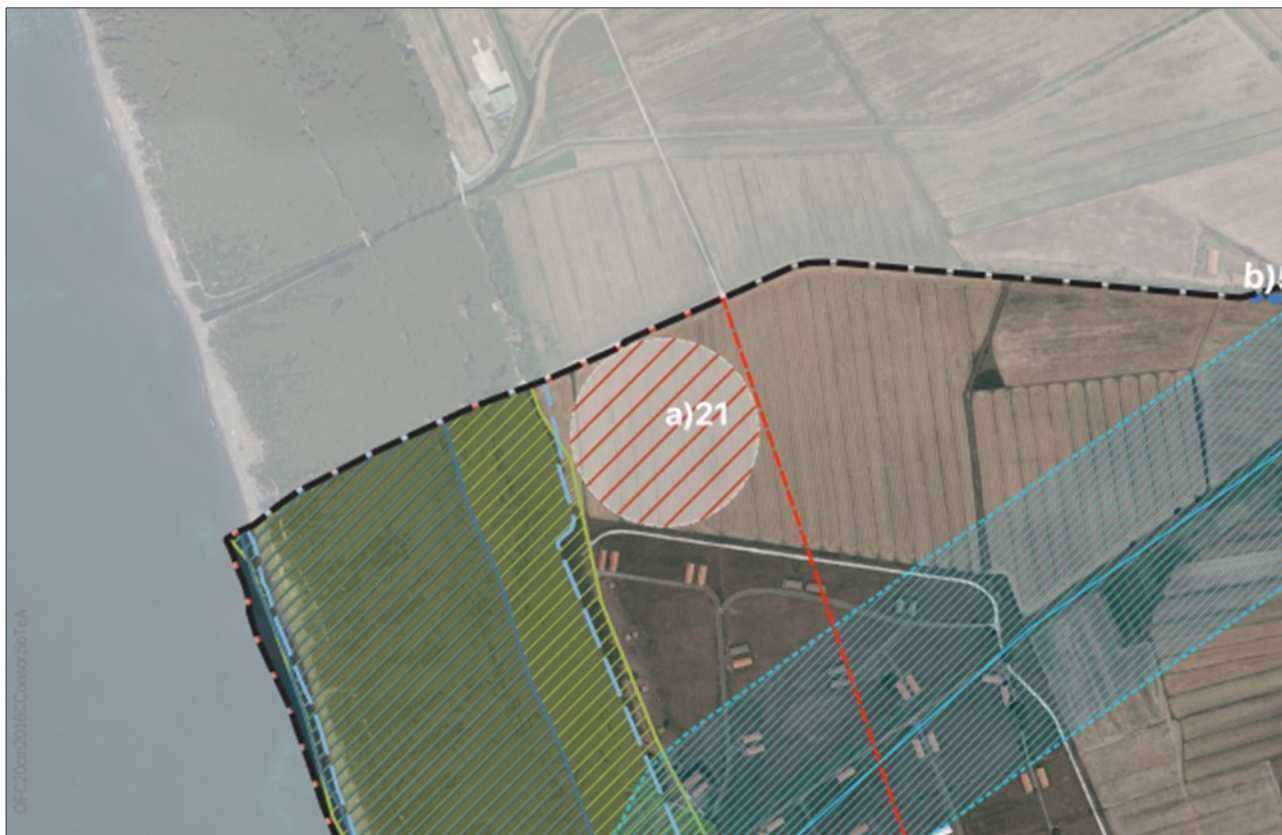
**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si inserisce nell'area agricola di pianura con un particolare valore percettivo che viene colto sia "da" che "verso" la fascia costiera e la collina. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dell'opera, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico nel rispetto e nella tutela dei valori estetico-percettivi che si possono cogliere sia dal mare verso i borghi collinari e viceversa. L'intervento dovrà essere, altresì, coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT-PPR. Nello specifico dovrà essere garantito il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo, recuperando livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura e preservando gli ambienti agricoli e naturali. Il nuovo intervento dovrà essere coerente per tipologie costruttive, materiali e colori al contesto paesaggistico, e ivi opportunamente inseriti senza alterarne la qualità percettiva oltre che essere realizzato con tecniche e materiali ecocompatibili, ponendo particolare attenzione e cura al margine tra il parcheggio e lo spazio aperto.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in pericolosità idraulica molto elevata (PGRA – P3) ed in pericolosità geomorfologica elevata (G3) legata a fenomeni di subsidenza e/o cedimenti differenziali.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione è derivante dalla necessità di potenziare gli spazi della sosta nella zona sud di Marina di Bibbona caratterizzata da numerose strutture ricettive (campeggi). Non sono state individuate ulteriori alternative in quanto tale strategia si pone in diretta relazione alle strutture ricettive presenti in tale zona. L'area si pone, inoltre, in continuità con la struttura ricettiva posta a S, riducendo, così, ulteriori effetti di dispersione insediativa.

**3.16. A.21) Parcheggio riservato al Corpo Forestale**<sup>7</sup>

**INQUADRAMENTO**



**DESCRIZIONE e FINALITA'**

Il Piano Strutturale Intercomunale prevede la realizzazione di un parcheggio, con annesso punto attrezzato, riservato ai Carabinieri Forestali. La nuova previsione, ubicata al confine comunale con il Comune di Cecina nella zona retrostante il Tombolo di Cecina, interessa un'area attualmente ad uso agricolo senza particolari colture di pregio.

**DESTINAZIONE D'USO**

Parcheggio privato

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

<sup>7</sup> Previsione eliminata a seguito dell'espressione del parere della Regione Toscana sulla Valutazione di Incidenza





Immagine Google Maps, 2019

### VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo. L'area si pone in diretto rapporto sia con la fascia pinetata (Tombolo di Cecina) che con la pianura agricola.

**ACQUA:** la tipologia d'intervento non prevede utilizzo di acqua. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire utilizzando il reticolo idrografico presente nella zona.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso. Particolare attenzione dovrà essere posta alla possibile produzione di polveri derivanti dalle superfici a parcheggio. Sarà, quindi, necessario individuare materiali e tecniche ecocompatibili, che nel rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, riducano la formazione delle polveri.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia.

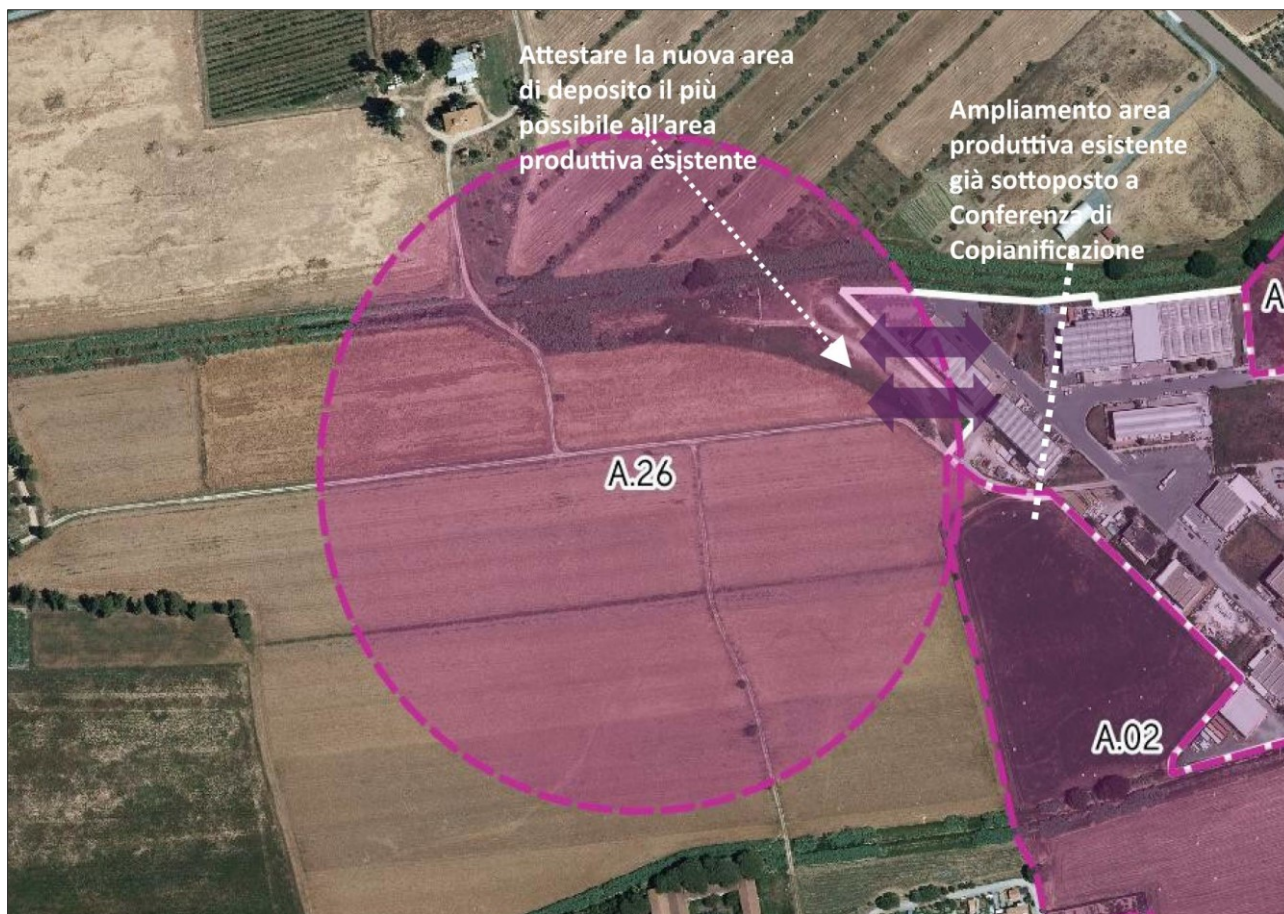
**RIFIUTI:** non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si inserisce nell'area agricola di pianura con un particolare valore percettivo. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dell'opera, al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico, nel rispetto e nella tutela dei valori estetico percettivi che si possono cogliere sia dal mare verso i borghi collinari e viceversa. L'intervento dovrà essere, altresì, coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT PPR. Nello specifico dovrà essere garantito il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo preservando gli ambienti agricoli e naturali e recuperando i livelli di permeabilità ecologica della pianura. L'intervento dovrà, infine, essere realizzato con tecniche e materiali ecocompatibili, ponendo particolare attenzione e cura al margine verso il fronte strada e lo spazio aperto.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in pericolosità idraulica elevata (PGRA – P2) e molto elevata (PGRA – P3) ed in pericolosità geomorfologica elevata (G3) legata a fenomeni di subsidenza e/o cedimenti differenziali.

### 3.16. A.26) Nuova area per deposito e lavorazione di inerti in loc. Mannaione <sup>8</sup>

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nell'ottica del potenziamento dell'ambito produttivo, il PSI intende dotare il territorio intercomunale di una nuova area per deposito e lavorazione di inerti, posta al margine del territorio urbanizzato. La previsione risulta essere strategicamente funzionale poiché posta in continuità con la piattaforma produttiva esistente e con l'ampliamento di essa, così da evitare una frammentazione nel territorio rurale. Inoltre, dovranno essere mantenuti i varchi visivi da e verso il territorio rurale e dovranno essere utilizzati materiali e tecniche idonee per un adeguato inserimento nel contesto.

#### DESTINAZIONE D'USO

Produttivo

#### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 124.442 mq

Nuova Edificazione: SE = 200 mq

<sup>8</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione nr. 3 e del Verbale della Conferenza di Copianificazione del 22.04.2022



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2022*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo. L'area si pone in adiacenza sia all'attuale area produttiva che con la pianura agricola.

**ACQUA:** la tipologia d'intervento non prevede un particolare utilizzo di acqua. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire utilizzando il reticolo idrografico presente nella zona.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso. Particolare attenzione dovrà essere posta alla possibile produzione di polveri derivanti dalle lavorazioni. Sarà, quindi, necessario individuare materiali e tecniche ecocompatibili, che nel rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, riducano la formazione delle polveri.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia.

**RIFIUTI:** non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si inserisce nell'area agricola di pianura. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dell'opera, al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico, nel rispetto e nella tutela dei valori estetico-percettivi che si possono cogliere sia dal mare verso i borghi collinari e viceversa. L'intervento dovrà essere, altresì, coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT-PPR. La nuova edificazione dovrà essere posta preferibilmente in continuità con il tessuto produttivo esistente al fine di evitare dispersioni del nuovo edificato verso il territorio rurale. L'intervento dovrà, infine, essere realizzato con tecniche e materiali ecocompatibili, ponendo particolare attenzione e cura al margine verso la pianura agricola. Infine gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

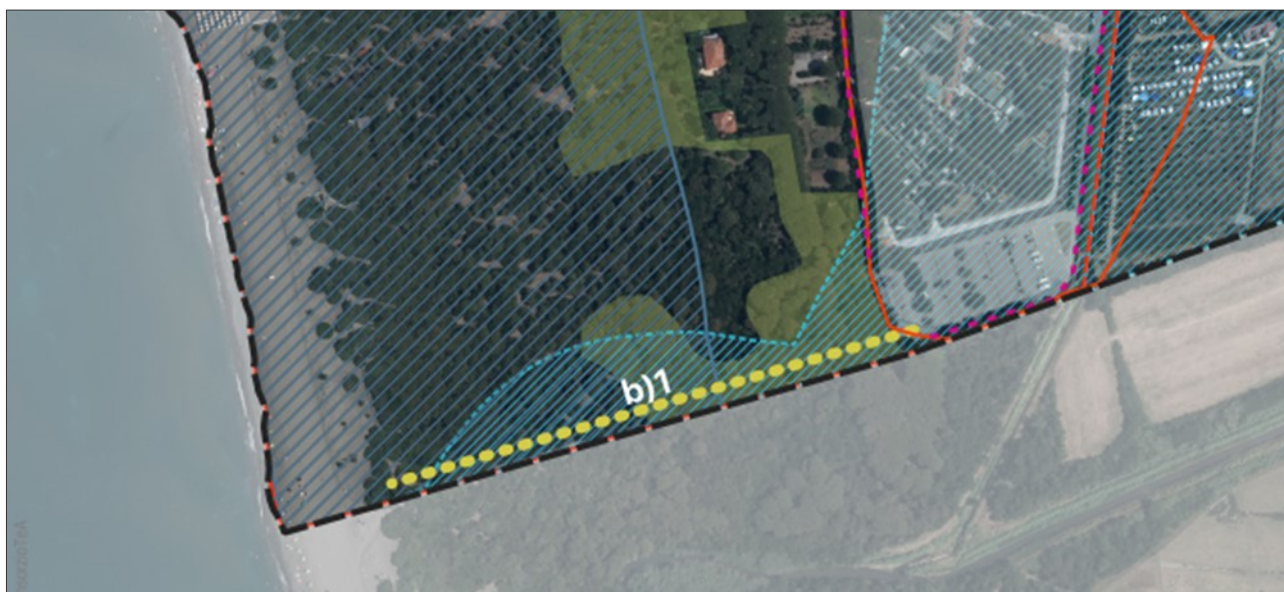


ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI: la previsione ricade in pericolosità geologica bassa (G1), non si riscontrano problematiche di carattere idraulico.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE: la scelta della sua individuazione scaturisce dalla necessità di un naturale completamento del tessuto produttivo esistente localizzato in maniera tale da non creare dispersione insediativa. Considerato il tessuto produttivo esistente non sono state individuate ulteriori alternative in quanto questa è stata ritenuta la più adatta nel rispetto degli aspetti paesaggistici e territoriali caratterizzanti l'area.

### 3.17. B.1) Nuova viabilità riservata ai pedoni ed ai mezzi di soccorso in loc. Marina di Bibbona

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Piano Strutturale Intercomunale intende confermare la previsione dal RU riguardante l'adeguamento a Marina di Bibbona del percorso pedonale esistente con possibilità di transito dei mezzi di soccorso. Si tratta di un percorso molto utilizzato, in quanto è l'unico tratto di collegamento tra il parcheggio posto a conclusione di Via dei Platani e l'arenile a confine con il Comune di Castagneto Carducci. L'obiettivo è quello di migliorare la funzionalità degli accessi lungo il litorale costiero, ridurre il sentieramento diffuso e garantire un percorso carrabile, permeabile e riservato, per il tempestivo arrivo alla spiaggia dei mezzi di soccorso.

#### DESTINAZIONE D'USO

Viabilità carrabile – permeabile – riservata ai pedoni e ai mezzi di soccorso

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Earth, data di acquisizione immagine 03.09.2017*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede la riorganizzazione dell'esistente percorso di collegamento tra il parcheggio di via dei Platani e la spiaggia. Il contesto ambientale si compone di dune con le relative formazioni arboree ed arbustive.

**ACQUA:** la tipologia d'intervento non prevede utilizzo di acqua.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** la tipologia d'intervento non prevede consumo di energia.

**RIFIUTI:** non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si inserisce in un'area di particolare pregio ambientale e dovrà, pertanto, essere coerente con l'articolato quadro di tutele presente nella zona di cui all'art. 6 (Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia), all'art. 8 (I fiumi, i torrenti e i corsi d'acqua) e all'art. 12 (I territori coperti da foreste e boschi) dell'elaborato 8B della disciplina del PIT/PPR oltre che al D.M. 30.04.1965 "Zona costiera del Comune di Bibbona".

L'intervento dovrà essere, altresì, coerente a quanto previsto sia nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT-PPR che nella scheda del sistema costiero 4 Litorale sabbioso del Cecina. Nello specifico dovranno essere garantite azioni volte al miglioramento delle pinete litoranee quali la riduzione dei processi di erosione costiera, il controllo delle fitopatologie e l'attuazione di adeguate tecniche selvicolturali in grado di favorirne la rinnovazione naturale, azioni volte al miglioramento delle residuali aree umide della fascia costiera non solo riducendo i processi di artificializzazione del territorio contermini, ma anche mediante idonei interventi di riqualificazione. Dovranno essere, altresì, tutelati il patrimonio territoriale della costa sabbiosa, evitando processi di artificializzazione e frammentazione dei territori litoranei, e favorendo la fruizione pubblica sostenibile degli stessi anche attraverso il mantenimento, il recupero e la riqualificazione dei varchi di accesso e delle visuali tra l'entroterra e il mare.

Infine, tale percorso dovrà mantenere il completo rispetto dell'assetto morfologico e vegetazionale della duna pinetata evitando l'abbattimento di alberi e vegetazione esistente e utilizzando materiali e tecniche eco-compatibili, strutture leggere, rimovibili e riciclabili, al fine di garantire il ripristino delle condizioni naturali.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in pericolosità idraulica elevata (PGRA – P2) ed in pericolosità geomorfologica elevata (G3) legata a cedimenti differenziati derivanti dalla presenza di sabbie sciolte con lenti organiche (sedimenti di duna costiera).

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione è derivata dalla presenza di una esistente viabilità pedonale di collegamento tra il parcheggio pubblico di via dei platani e la spiaggia. Considerate le caratteristiche ambientali e paesaggistiche della zona e la presenza del Padule di Bolgheri non sono state individuate ulteriori alternative privilegiando, così, la valorizzazione di un percorso già esistente.

### 3.18. B.3) Nuova viabilità a Bibbona (centro storico)

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Piano Strutturale Intercomunale intende confermare la previsione dal RU riguardante la realizzazione di una porzione di viabilità urbana costituita dal prolungamento di Via di Bacco fino all'area cimiteriale di Bibbona.

#### DESTINAZIONE D'USO

Nuova viabilità



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento di prolungamento della via di Bacco fino all'area cimiteriale di Bibbona si inserisce in un contesto agricolo con valenza paesaggistica ed ambientale. La nuova viabilità si dovrà inserire in tale contesto senza alterarne i principali valori garantendo anche azioni volte alla ridefinizione e rinaturalizzazione dell'alveo e della flora ripariale del fosso di Bacco, nel tratto ancora scoperto in modo che possa costituire naturale confine tra il sistema insediativo e il territorio aperto.

**ACQUA:** la tipologia d'intervento non prevede utilizzo di acqua.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** la tipologia d'intervento non prevede consumo di energia.

**RIFIUTI:** la tipologia d'intervento non prevede produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** L'intervento, che si inserisce in un contesto agricolo con valenza paesaggistica ed ambientale, dovrà evitare interferenze con i valori identitari, ambientali e paesistici del contesto collinare circostante. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo della nuova viabilità al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento. L'intervento dovrà, pertanto, essere realizzato per quanto possibile, con tecniche e materiali ecocompatibili, ponendo particolare attenzione e cura ai limiti esterni della viabilità e alla rinaturalizzazione del fosso di Bacco.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare e risulta interessata da Pericolosità Geologica Media (G.2) e per alcune porzioni in Pericolosità Geologica Elevata (G3). Non si ravvisano problematiche di carattere idraulico.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione è derivata dalla necessità di collegare direttamente il parcheggio a servizio della zona dove è presente anche il palazzo comunale con il cimitero. Considerata la conformazione orografica della zona, non sono state individuate ulteriori alternative. Si ritiene che quella indicata nella presente strategia si inserisca in maniera corretta nel contesto ambientale di riferimento.

### 3.19. B.4) Nuova viabilità in loc. Marina di Bibbona – SP39

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

In Piano Strutturale Intercomunale, con l'obiettivo di alleggerire la pressione veicolare su Via dei Melograni e di predisporre una via alternativa ad essa, intende confermare la previsione del RU riguardante la realizzazione di un nuovo tratto di viabilità carrabile extraurbana posto tra l'insediamento costiero e Via Vecchia Aurelia, sfruttando la presenza di una strada vicinale esistente. Tale intervento costituirà quindi un'alternativa più veloce per raggiungere, da Marina di Bibbona, la California e gli altri centri collinari.

#### DESTINAZIONE D'USO

Nuova viabilità carrabile su tracciato di strada vicinale esistente

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede l'adeguamento di viabilità esistente nel contesto agricolo di pianura. La nuova viabilità si dovrà inserire in tale contesto senza alterarne i principali valori ambientali e paesaggistici.

**ACQUA:** la tipologia d'intervento non prevede utilizzo di acqua.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** la tipologia d'intervento non prevede consumo di energia.

**RIFIUTI:** la tipologia d'intervento non prevede produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento, non rilevando un particolare impatto sulla percezione del paesaggio circostante, dovrà essere coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT-PPR. Si dovrà, per quanto possibile, limitare e contenere il grado di impermeabilizzazione ed il consumo di suolo, preservando gli ambienti agricoli e naturali. Inoltre, al fine di migliorare la qualità ecologica e paesistica di questa parte di territorio rurale di pianura, dovranno essere individuate, ove possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica ed il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica presente.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito di pianura e risulta interessata da Pericolosità Geologica Elevata G.3. e G.3 (fenomeni di subsidenza e/o cedimenti differenziali) e da Pericolosità Geologica bassa G.1.

Risulta, infine, essere interessata da Pericolosità Idraulica Media (I.2) e per alcune porzioni Pericolosità Idraulica Elevata (PGRA – P2)

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione è derivata dalla necessità di adeguare l'esistente viabilità per offrire un'alternativa all'accesso a Marina di Bibbona. Non sono state individuate ulteriori alternative in quanto la strategia è finalizzata all'adeguamento di una esistente viabilità.



### 3.20. B.7) Nuovo tratto di viabilità ciclabile marina di Bibbona – La California<sup>9</sup>

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Piano Strutturale Intercomunale, con l'obiettivo di potenziare e di completare la rete di itinerari a mobilità lenta urbana ed extraurbana, ha previsto un nuovo tratto di pista ciclo-pedonale di collegamento tra Marina di Bibbona e La California. Lo sviluppo della mobilità lenta rappresenta uno dei punti chiave per lo sviluppo del turismo; il cicloturismo, infatti, è un settore in costante crescita in Italia, capace di attrarre turisti e sportivi anche oltre i confini nazionali. Per tale motivo l'intervento risulta strategico per lo sviluppo del territorio intercomunale e per i benefici che esso comporta, come ad esempio l'abbattimento dell'inquinamento atmosferico e la riduzione del traffico urbano. Il nuovo tratto di pista ciclo-pedonale verrà realizzato seguendo il tracciato di una strada vicinale esistente; il percorso attraverserà quindi alcuni terreni coltivati per poi ricongiungersi a via Vicinale di Pietra, in prossimità della stazione ferroviaria di Bibbona.

#### DESTINAZIONE D'USO

Nuova viabilità carrabile su tracciato di strada vicinale esistente

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

<sup>9</sup> Eliminata a seguito dell'accoglimento dell'osservazione nr. 45



Immagine Google Maps, 2019

### VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede l'adeguamento di viabilità esistente nel contesto agricolo di pianura. La nuova viabilità si dovrà inserire in tale contesto senza alterarne i principali valori ambientali e paesaggistici.

**ACQUA:** la tipologia d'intervento non prevede utilizzo di acqua.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** la tipologia d'intervento non prevede consumo di energia.

**RIFIUTI:** la tipologia d'intervento non prevede produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento, non rilevando un particolare impatto sulla percezione del paesaggio circostante, dovrà essere coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT PPR. Si dovrà, per quanto possibile, limitare e contenere il grado di impermeabilizzazione ed il consumo di suolo e preservando gli ambienti agricoli e naturali. Inoltre, al fine di migliorare la qualità ecologica e paesistica di questa parte di territorio rurale di pianura, dovranno essere individuate, ove possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica ed il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica presente.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito di pianura e risulta interessata da Pericolosità Geologica Elevata G.3 (fenomeni di subsidenza e/o cedimenti differenziali) e da Pericolosità Idraulica Media (I.2) e per alcune porzioni Pericolosità Idraulica Elevata (PGRA – P2).



### 3.20. B.8) Nuova viabilità carrabile (S.P. della Camminata) <sup>10</sup>

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Per il potenziamento nell'ambito della viabilità, il PSI intende dotare il territorio di un nuovo tratto di strada così da bypassare un'area destinata a recupero e riqualificazione dell'esistente. Infatti attualmente la viabilità passante per la proprietà, suddivide l'area a metà, impedendo una effettiva riqualificazione organica dell'area. La strategia pertanto prevede di modificare il tracciato della viabilità esistente così da consentire il recupero organico dell'area.

La nuova viabilità dovrà essere realizzata con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità del suolo. Inoltre, dovranno essere inserite delle apposite fasce verdi così da inserirlo maggiormente nel contesto. Si specifica che in sede di PO sarà definito l'effettivo tracciato.

#### DESTINAZIONE D'USO

Nuova viabilità

#### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



<sup>10</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione nr. 13 e del verbale della Conferenza di Copianificazione del 22.04.2022



## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento di modifica del tracciato viario si inserisce in un contesto agricolo con valenza paesaggistica ed ambientale. La nuova viabilità si dovrà inserire in tale contesto senza alterarne i principali valori specialmente quelli legati alle visuali da e verso Il mulino – Torre già Niccolai.

ACQUA: la tipologia d'intervento non prevede utilizzo di acqua.

ARIA: non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

ENERGIA: la tipologia d'intervento non prevede consumo di energia.

RIFIUTI: la tipologia d'intervento non prevede produzione di rifiuti.

PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE: L'intervento, che si inserisce in un contesto agricolo con valenza paesaggistica ed ambientale, dovrà evitare interferenze con i valori identitari, ambientali e paesistici del contesto collinare circostante anche in rapporto alla presenza del Mulino – Torre già Niccolai. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo della nuova viabilità al fine migliorare l'inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento. L'intervento dovrà, pertanto, essere realizzato per quanto possibile, con tecniche e materiali ecocompatibili, ponendo particolare attenzione e cura ai limiti esterni della nuova viabilità.

ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI: la previsione ricade in ambito collinare e risulta interessata da Pericolosità Geologica Media (G.2). Non si ravvisano problematiche di carattere idraulico.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE: la scelta della sua individuazione è derivata dalla necessità di creare un'alternativa all'attuale viabilità per consentire il recupero della vecchia fornace. Non sono state individuate ulteriori alternative in quanto la proposta di modifica al tracciato si inserisce nel contesto paesaggistico senza creare sovrapposizioni incongrue.

### 3.21. Direttrice Ciclovía Tirrenica <sup>11</sup>

## INQUADRAMENTO



<sup>11</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione nr. 13 e del verbale della Conferenza di Copianificazione del 22.04.2022

## DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Piano Strutturale Intercomunale intende recepire la strategia regionale “ciclopista tirrenica” che prevede la realizzazione di un tratto di viabilità ciclo-pedonale sul territorio del Comune di Bibbona tra le frazioni di Marina di Bibbona e La California lungo la viabilità ferrata. Il fine è quello di potenziare la rete di itinerari e di mobilità lenta sia urbana che extraurbana. L'esatto tracciato della ciclovia sarà individuato nel Piano Operativo. L'intervento è ricompreso nel progetto più ampio delle ciclovie turistiche di interesse nazionale e oggetto di protocollo d'intesa tra MIT e le Regioni Toscana, Liguria e Lazio; un progetto volto allo sviluppo integrato della mobilità e del turismo sostenibili attraverso una ciclovia che si estende per tutta la costa, dal confine italo francese fino a Roma, che attraversa Parchi naturali, aree archeologiche, città e borghi di grande valenza storico-paesaggistica.

La nuova viabilità dovrà essere realizzata con tecniche e materiali che garantiscono il miglior inserimento dell'arteria nel contesto paesaggistico di riferimento.

## DESTINAZIONE D'USO

Viabilità pubblica

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Possibili alternative dei percorsi ciclo-pedonali

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento di modifica del tracciato viario si inserisce in un contesto agricolo con valenza paesaggistica ed ambientale di particolare rilievo anche in relazione alla vicinanza con il litorale. La nuova viabilità si dovrà inserire in tale contesto senza alterarne i principali valori specialmente quelli legati alle visuali da e verso la piana costiera.

ACQUA: la tipologia d'intervento non prevede utilizzo di acqua.

ARIA: non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

ENERGIA: la tipologia d'intervento non prevede consumo di energia.

RIFIUTI: la tipologia d'intervento non prevede produzione di rifiuti.

PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE: L'intervento, che si inserisce in un contesto agricolo con particolare valenza paesaggistica ed ambientale, dovrà evitare interferenze con i valori identitari, ambientali e paesistici del contesto della piana costiera. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo della nuova viabilità al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento. L'intervento dovrà, pertanto, essere realizzato per quanto possibile, con tecniche e materiali ecocompatibili, ponendo particolare attenzione e cura ai limiti esterni della nuova viabilità.

ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI: -

ANALISI DELLE ALTERNATIVE: la strategia ha previsto specifiche alternative ai percorsi indicati nella strategia regionale “ciclopista tirrenica”. Nella fase di redazione del Piano Operativo saranno individuati i tracciati definitivi.

## 4. CASALE MARITTIMO

### 4.1. A.03) Nuova espansione produttiva in località Terra dei Ceci

#### INQUADRAMENTO



#### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Piano Strutturale Intercomunale, con l'obiettivo di potenziare il comparto industriale-artigianale-commerciale, conferma la previsione del RU riguardante la realizzazione di nuova edificazione con funzione produttiva fuori dal Territorio Urbanizzato in loc. Terra dei Ceci a Casale Marittimo. La frazione Terra dei Ceci ospita diverse attività (carrozzeria, produzione statue artistiche, lavorazione capi in pelle, impresa movimenti terra, stoccaggio cereali, ecc.) e rappresenta la zona artigianale maggiore di Casale Marittimo. Le attività artigianali rappresentano un elemento di primaria importanza per l'economia locale; pertanto, risulta fondamentale per incentivare lo sviluppo economico di tale area, l'individuazione di una nuova espansione di adeguate dimensioni in grado di ospitare ulteriori attività artigianali e commerciali rispondenti alle attese dell'imprenditoria locale e alle caratteristiche ambientali e socio-economiche del territorio di Casale Marittimo.

#### DESTINAZIONE D'USO

Industriale, artigianale, commerciale



## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 10.445 mq

Nuova Edificazione: SE = 4.000 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Earth, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo in parte sistemato ad oliveto. La zona è provvista della sola infrastrutturazione acquedottistica.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ENERGIA:** l'ampliamento dell'area artigianale/produttiva inciderà sul fabbisogno energetico dell'area stessa, si rende opportuno quindi provvedere ad un tipo di progettazione che tenga conto delle principali strategie di indirizzo per la realizzazione di attività non meramente energivore. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** dovranno essere valutate opportune azioni relative alla sostenibilità o meno di certi tipi di attività in merito alla produzione di rifiuti assimilabili agli urbani o meno. Saranno, pertanto, previste valutazioni in rapporto con i soggetti istituzionali delegati allo svolgimento dei servizi di gestione rifiuti del territorio.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si localizza in un'area ad uso agricolo a margine dell'area produttivo-artigianale di Terra dei Ceci e pertanto si inserisce in un contesto già contraddistinto da un polo infrastrutturato. Tuttavia, valutata la posizione dell'area d'intervento, si evidenzia la necessità di localizzare, per quanto possibile, i nuovi interventi edilizi nella zona più prossima a quella già edificata, così da mantenere una fascia libera posta a filtro tra l'area artigianale e l'area agricola circostante. Si rendono, quindi, necessarie soluzioni progettuali

finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico circostante.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** non si ravvisano problematiche di carattere geomorfologico e/o idraulico.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione scaturisce dalla necessità di un naturale completamento del tessuto produttivo esistente localizzato in maniera tale da non creare dispersione insediativa. Considerato il tessuto produttivo esistente non sono state individuate ulteriori alternative in quanto questa è stata ritenuta la più adatta nel rispetto degli aspetti paesaggistici e territoriali caratterizzanti l'area.

#### **4.2. A.14) Nuovo plesso scolastico**

Il Piano Regionale Cave adottato dal Consiglio Regionale con DCR nr. 61 del 31 luglio 2019 ha inserito nell'elenco generale dei M.O.S (Materiali ornamentali storici), il sito identificato con il codice "0905000601MOS" posto in località Madonna della Grazie a Casale Marittimo. Tale area individuata, coincide con la previsione del nuovo plesso scolastico a Casale Marittimo. L'amministrazione ha trasmesso un'apposita osservazione al PRC adottato con richiesta di spodestamento di tale sito in altro luogo nei pressi del cimitero. Per tanto, in attesa di approvazione definitiva del PRC, è stato ritenuto opportuno individuare un'ulteriore area da destinare alla nuova scuola.

##### **4.2.1. A.14.1) Nuovo plesso scolastico (prima proposta)**

#### **INQUADRAMENTO**



## DESCRIZIONE e FINALITA'

Il Nuovo Piano Strutturale Intercomunale intende confermare la previsione dal RU riguardante la realizzazione di un nuovo plesso scolastico in località Casale Marittimo. Il comune attualmente è dotato di una Scuola dell'Infanzia che dal 1994 accoglie anche i bambini del Comune di Guardistallo. La realizzazione del nuovo plesso scolastico andrà ad incrementare il numero e la qualità delle attrezzature e degli spazi pubblici a disposizione della collettività.

## DESTINAZIONE D'USO

Plesso scolastico.

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 9.276 mq  
Nuova Edificazione: SE = 1.000 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Maps, 2019*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo con presenza di oliveta, compreso tra il cimitero di Casale e il parcheggio di via della Madonna. La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria, con recapito al depuratore, ed acquedottistica.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo, delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi significativi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'insediamento stesso.



**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** Non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti. La presenza di un nuovo plesso scolastico dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (studenti ed insegnanti) all'incremento di raccolta differenziata.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si localizza in un'area ad uso agricolo con presenza di oliveta posta sul crinale che ospita il centro storico di Casale. L'impatto prevedibile sulla percezione del nucleo di Casale e del paesaggio agricolo risulta pertanto importante. Si rendono, quindi, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dell'intervento, al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico e la loro compatibilità con il centro storico di Casale e le visuali percepibili dalla pianura.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** l'area ricade principalmente in Pericolosità Geologica Bassa G1 ed in piccola parte in Pericolosità Geologica Media G2. Per quanto riguarda gli aspetti idraulici non si riscontrano particolari problemi.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della presente strategia scaturisce dalla necessità di individuare una localizzazione che consenta la realizzazione di un nuovo polo scolastico accessibile e con ampi spazi circostanti. L'area consente di realizzare l'intervento con minime modificazioni dei terreni.

#### 4.2.2. A.14.2) Nuovo plesso scolastico (seconda proposta) <sup>12</sup>

##### INQUADRAMENTO



<sup>12</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione nr. 45

## DESCRIZIONE e FINALITA'

L'Amministrazione Comunale, in seguito a quanto indicato nel Piano delle Cave (adottato dal Consiglio Regionale con DCR nr. 61 del 31 luglio 2019) per il territorio di Casale Marittimo, ha ritenuto opportuno individuare un'area alternativa per la realizzazione del nuovo plesso scolastico, qualora le disposizioni del PRC adottato venissero confermate in fase di approvazione. La presente area ha una superficie territoriale di circa 16.400 mq ed è collocata lungo la SP dei Tre Comuni. Attualmente è occupata da terreni incolti e non presenta caratteri paesaggistici significativi.

## DESTINAZIONE D'USO

Plesso scolastico.

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 16.400 mq

Nuova Edificazione: SE = 1.000 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo, attualmente ad uso agricolo non utilizzato, compreso tra via della Gamminata Est e via dei Quadri. La zona è provvista di infrastrutturazione fognaria, con recapito al depuratore, ed acquedottistica.

**ACQUA:** si prevede un modesto aumento dei fabbisogni idrici. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo, delle acque meteoriche e dilavamento delle superfici impermeabilizzate finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi significativi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'insediamento stesso.



**ENERGIA:** Non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** Non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti. La presenza di un nuovo plesso scolastico dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (studenti ed insegnanti) all'incremento di raccolta differenziata.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si localizza in un'area agricola non coltivata in diretto rapporto visivo con il centro storico di Casale Marittimo. L'impatto prevedibile sulla percezione del nucleo storico risulta, pertanto, importante. Si rende, quindi, necessario individuare una collocazione appropriata che tuteli il valore estetico percettivo delle visuali che si colgono "da" e "verso" la fascia costiera e i borghi storici collinari che si affacciano sulla piana litoranea. Per questo motivo saranno necessarie anche soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dell'intervento, al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** l'area ricade principalmente in Pericolosità Geologica Bassa G1 ed in piccola parte in Pericolosità Geologica Media G2. Per quanto riguarda gli aspetti idraulici non si riscontrano particolari problemi.

#### 4.3. A.19) Nuova area a parcheggio pubblico a Casale Marittimo (centro storico)

##### INQUADRAMENTO



##### DESCRIZIONE e FINALITA'

L'individuazione di questa area nasce dalla necessità di incrementare il numero dei parcheggi, attualmente carenti nel centro storico di Casale Marittimo. Il Piano Strutturale Intercomunale intende confermare la previsione del RU riguardante la realizzazione di un nuovo parcheggio a disposizione dei residenti, dei visitatori e dei frequentatori delle feste, sagre e manifestazioni che periodicamente vengono organizzate nel paese, posto lungo la SP dei Tre Comuni.



## DESTINAZIONE D'USO

Parcheggio pubblico

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Immagine Google Maps, 2019

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede occupazione di nuovo suolo agricolo in prossimità di un'area boscata, finalizzato all'incremento dei posti auto a servizio del centro storico di Casale Marittimo.

**ACQUA:** la tipologia d'intervento non prevede utilizzo di acqua. Lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà avvenire utilizzando il reticolo idrografico presente nella zona.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia.

**RIFIUTI:** non sono prevedibili incrementi significativi della produzione di rifiuti.

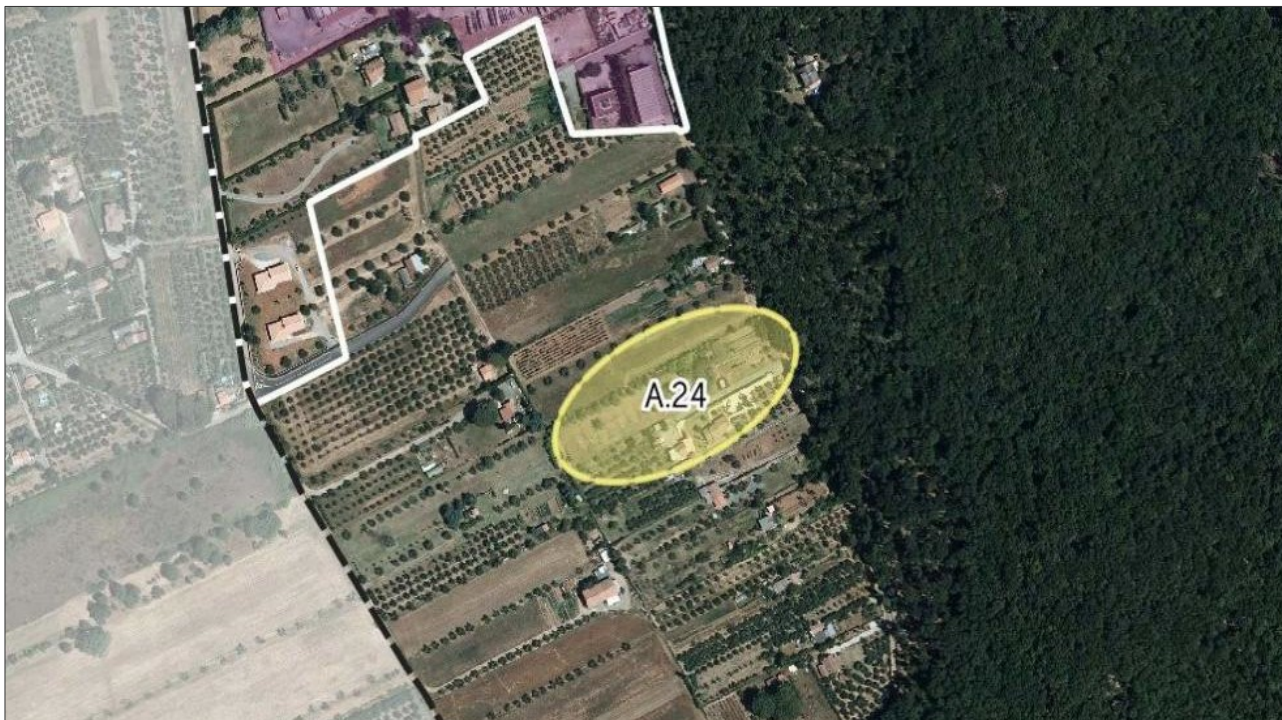
**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'intervento si inserisce in un'area non caratterizzata da un pregio ambientale e naturalistico. Si rendono, quindi, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dell'opera, al fine migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** la previsione ricade in ambito collinare e risulta interessata da Pericolosità Geologica Bassa (G.1) ed in area a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (I.4).

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua individuazione è derivante dalla necessità di potenziare gli spazi della sosta del centro storico di Casale Marittimo. Non sono state individuate ulteriori alternative in quanto tale strategia consente la definizione di una nuova area di sosta anche per i residenti del centro storico.

#### 4.4. A.24) Nuova area per addestramento cani e dogsitteraggio in località Terra dei Ceci <sup>13</sup>

##### INQUADRAMENTO



##### DESCRIZIONE e FINALITA'

Nell'ottica del potenziamento dell'ambito dei servizi, il PSI intende prevedere l'inserimento di una nuova area per addestramento cani e dogsitteraggio. L'area è posta al margine e nei pressi dell'ampliamento dell'area produttiva esistente. La previsione risulta essere strategicamente funzionale poiché oltre ad essere posta nelle vicinanze con l'area produttiva esistente è ben servita da una viabilità esistente. L'intervento, inoltre, dovrà porre attenzione all'inserimento paesaggistico nel contesto, tutelando le visuali da e verso l'insediamento abitato e il contesto circostante.

##### DESTINAZIONE D'USO

Servizi (addestramento cani e dogsitteraggio)

##### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 11.157 mq

Nuova Edificazione: SE = 200 mq

<sup>13</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione nr. 19 e del verbale della Conferenza di Copianificazione del 22.04.2022



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Earth, 2022*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede l'occupazione di nuovo suolo attualmente ad uso agricolo con presenza di oliveti e vigneti. L'area si pone al limite del margine dell'area boscata della Macchia del Guadazzone. La zona è sprovvista di infrastrutturazione fognaria, è invece presente la rete acquedottistica. Si dovranno definire scelte progettuali, che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo privilegiando soluzioni non estensive evitando l'eccessiva articolazione ed il numero degli immobili e riducendo la dispersione e l'isolamento.

**ACQUA:** si prevede un lieve aumento dei fabbisogni idrici che dovrà essere analizzato in base alla tipologia e alla collocazione dell'intervento. L'area è comunque in parte raggiunta dalla rete acquedottistica. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** sono prevedibili incrementi della produzione di rifiuti.

**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'area assume un particolare pregio paesaggistico ed ambientale legato alla presenza dell'estesa area boscata. L'intervento dovrà essere realizzato tramite un disegno unitario dell'area che ne preveda l'accentramento e ne riduca la dispersione o l'isolamento, in continuità con il tessuto edilizio rurale esistente, costituendone quindi un naturale ampliamento. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico. L'intervento



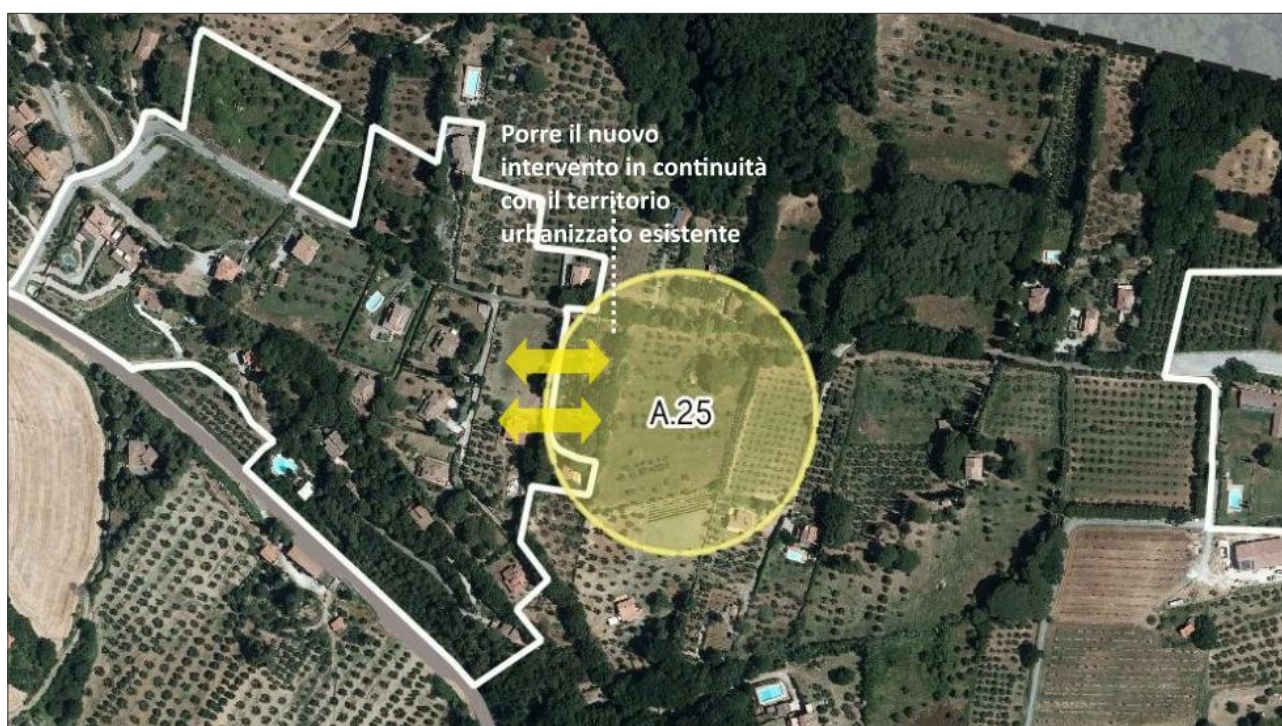
dovrà essere, altresì, coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT-PPR. Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI: l'area ricade principalmente in Pericolosità Geologica Bassa. Per quanto riguarda gli aspetti idraulici non si riscontrano particolari problemi.

ANALISI DELLE ALTERNATIVE: la scelta della sua individuazione è derivante dalla tipologia di attività che vi verrà insediata. È stata individuata un'area in prossimità dell'attuale zona produttiva facilmente raggiungibile dalla viabilità esistente. Inoltre l'area si caratterizza per la presenza essenzialmente di manufatti agricoli.

#### 4.5. A.25) Nuova attrezzatura turistico-ricettiva alberghiera nel capoluogo <sup>14</sup>

##### INQUADRAMENTO



##### DESCRIZIONE e FINALITA'

Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale, con lo scopo di valorizzare e potenziare il sistema turistico ricettivo nei pressi del capoluogo, prevede la realizzazione di un nuovo complesso turistico-ricettivo posta al margine del territorio urbanizzato. La previsione, pertanto, risulta essere strategicamente funzionale poiché posta in continuità con il territorio urbanizzato, così da evitare una frammentazione nel territorio rurale.

##### DESTINAZIONE D'USO

Turistico ricettivo

<sup>14</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione nr. 20 e del verbale della Conferenza di Copianificazione del 22.04.2022

## PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale complessiva = 24.626 mq

Nuova Edificazione: SE = 1.000 mq

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



*Immagine Google Earth, 2022*

## VALUTAZIONI AMBIENTALI e MITIGAZIONI

L'intervento prevede l'occupazione di nuovo suolo attualmente ad uso agricolo con presenza di oliveti. La zona è sprovvista di infrastrutturazione fognaria, è invece presente la rete acquedottistica. Si dovranno definire scelte progettuali, che limitino il più possibile il nuovo consumo di suolo privilegiando soluzioni non estensive evitando l'eccessiva articolazione ed il numero degli immobili e riducendo la dispersione e l'isolamento. Inoltre, come richiesto dalla Conferenza di Copianificazione, l'intervento non si deve configurare come una nuova previsione "isolata" nel territorio rurale ma dovrà collocarsi in continuità con il tessuto edilizio esistente.

**ACQUA:** si prevede un aumento dei fabbisogni idrici che dovrà essere analizzato in base alla tipologia e alla collocazione dell'intervento. L'area è comunque in raggiunta dalla rete acquedottistica. Dovranno essere comunque previsti impianti per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche, finalizzate all'irrigazione degli spazi verdi e delle superfici inerbite.

**ARIA:** non sono prevedibili incrementi di emissioni in atmosfera derivanti da maggiori flussi di traffico indotto e dall'intervento stesso.

**ENERGIA:** non sono prevedibili incrementi significativi del consumo di energia. Dovranno essere comunque previsti sistemi di autoproduzione da fonti rinnovabili (ad es. solare termico e fotovoltaico).

**RIFIUTI:** sono prevedibili incrementi della produzione di rifiuti. La presenza di nuove strutture ricettive e di aree con funzioni ad esse collegate dovrà essere accompagnata da azioni di sensibilizzazione degli utenti (turisti) alla corretta differenziazione dei rifiuti.



**PAESAGGIO E TERRITORIO NATURALE:** l'area assume, nel suo complesso, un particolare pregio paesaggistico ed ambientale legato alla maglia agraria ed alle sue coltivazioni. L'intervento dovrà essere realizzato tramite un disegno unitario dell'area che ne preveda l'accentramento e ne riduca la dispersione o l'isolamento, in continuità con il tessuto edilizio rurale esistente, costituendone quindi un naturale ampliamento. Si rendono, pertanto, necessarie soluzioni progettuali finalizzate alla mitigazione dell'impatto visivo dei manufatti, al fine di migliorarne l'inserimento nel contesto paesaggistico. L'intervento dovrà essere, altresì, coerente a quanto previsto nella scheda d'ambito 13 Val di Cecina del PIT-PPR. Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

**ASPETTI GEOMORFOLOGICI e IDRAULICI:** l'area ricade principalmente in Pericolosità Geologica Bassa G1. Per quanto riguarda gli aspetti idraulici non si riscontrano particolari problemi.

**ANALISI DELLE ALTERNATIVE:** la scelta della sua collocazione scaturisce dalla necessità di individuare una nuova area turistico ricettiva in continuità con il territorio urbanizzato di Casale Marittimo. Considerato il tessuto circostante non sono state individuate ulteriori alternative in quanto questa è stata ritenuta la più adatta nel rispetto degli aspetti paesaggistici e territoriali caratterizzanti l'area evitando, così, l'effetto di dispersione insediativa nel territorio rurale.

Figline e Incisa Valdarno, **febbraio 2020** **giugno 2022** dicembre 2023

Arch. Gabriele Banchetti



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gabriele Banchetti".