

PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

in forma associata tra

il Comune di Bibbona e il Comune di Casale Marittimo

Provincia di Livorno e
Provincia di Pisa

Progettista

Arch. Giovanni Parlanti

Responsabile VAS

Arch. Gabriele Banchetti

Collaborazione al progetto

Pian. Emanuele Bechelli

Studi geologici

GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO

Geol. Emilio Pistilli

Studi idraulici

H.S. Ingegneria s.r.l.

Ing. Simone Pozzolini

Elaborazione grafica e GIS

Paes. Giulia Mancini



Ufficio Unico di Piano:

Responsabile dell'Ufficio unico di Piano
Geom. Sandro Cerri

Garante dell'informazione
Rag. Roberta Menghi

COMUNE DI BIBBONA

Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Geom. Sandro Cerri

Sindaco Comune di Bibbona
Massimo Fedeli

COMUNE DI CASALE MARITTIMO

Responsabile dell'Ufficio Tecnico
Arch. Nicola Dreini

Sindaco Comune di Casale Marittimo
Claudia Manzi

Disciplina di Piano

Doc.
QP02

Modificato a seguito dell'accoglimento delle
osservazioni
ESTRATTO STATO SOVRAPPOSTO

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

Novembre 2021

Art.3. Elaborati costitutivi del PSI

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

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

Elaborati grafici

- Tav.**QC01**- Inquadramento territoriale
- Tav.**QC02**- Elementi di sintesi progettuale dei P.S. comunali previgenti
- Tav.**QC03** - Carta dei vincoli sovraordinati
- Tav.**QC04** - Reti tecnologiche e aree di rispetto
- Tav.**QC05** - Stratificazione storica degli insediamenti
- Tav.**QC06**- Carta delle trasformazioni territoriali
- Tav.**QC07** - Individuazione delle attrezzature pubbliche, delle funzioni prevalenti e dell'ambito turistico
- Tav.**QC08** - Rete della mobilità
- Tav.**QC09.1** - Uso del suolo al 1978
- Tav.**QC09.2** - Uso del suolo attuale
- Tav.**QC10.1** - Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici
- Tav.**QC10.2** - Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica
- Tav.**QC10.3** - Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi
- Tav.**QC10.4** - Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali
- Tav.**QC11** - Analisi delle criticità ed individuazione delle emergenze e valori paesaggistici
- **Tav.QC12 – Mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche**¹

Documenti

- Doc.**QC01**- Relazione del Quadro Conoscitivo e analisi degli strumenti urbanistici comunali
- Doc.**QC02**- Ricognizione dei beni paesaggistici

¹ Modificato a seguito dell'Accoglimento dell'osservazione n.45

- Doc.**QC03**- Regesto del Patrimonio Edilizio Esistente

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

Elaborati grafici

- Tav.**QP01**- Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale
- Tav.**QP02**- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali
- Tav.**QP03**- Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali
- Tav.**QP04**- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.**QP05**- Strategie – La Conferenza di Copianificazione
- Tav.**QP06**- Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

Documenti

- doc.**QP01**- Relazione Generale
- doc.**QP02**- Disciplina di Piano
- doc.**QP02**- Allegato **A** alla Disciplina di Piano-Dimensionamento
- doc.**QP02**- Allegato **B** alla Disciplina di Piano-Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse
- **doc.QP03 – Relazione di conformità al PIT-PPR.²**

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

- doc.**QV1** - Rapporto Ambientale
- doc.**QV1a** - Allegato A al Rapporto Ambientale: la qualità insediativa, la contabilità e compatibilità ambientale
- doc.**QV1b** - Allegato B al Rapporto Ambientale: le previsioni della Conferenza di Copianificazione
- doc.**QV2** - Sintesi non Tecnica
- doc.**QV3** - Studio d'Incidenza

² Modificato a seguito dell'Accoglimento dell'osservazione n.45

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

- **Tav QG01** - Carta Geologica
- **Tav QG02** - Sezioni geolitologiche
- **Tav QG03** - Carta Geomorfologica
- **Tav QG04** – Carta Idrogeologica e delle problematiche idrogeologiche
- **Tav QG05** – Carta Litotecnica e dei dati di Base
- **Tav QG06** – Carta delle Pendenze
- **Tav QG07** – Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica, frequenze fondamentali e colonne stratigrafiche delle MOPS
- **Tav QG08** – Carta della Pericolosità Geologica
- **Tav QG09** – Carta della Pericolosità Sismica
- **Tav QG10** – Carta dei battenti idraulici
- **Tav QG11** – Carta della magnitudo idraulica nelle aree analizzate da studi idraulici
- **Tav QG12** – Carta della Pericolosità Idraulica
- **Tav QG13** – Carta della Vulnerabilità Idrogeologica
- **Doc QG01** – Relazione Tecnica
- **Doc QG02** – Dati di Base Casale Marittimo
- **Doc QG03** – Dati di Base Bibbona

Art.4. Articolazione del quadro progettuale del PSI

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

a) **Statuto del Territorio** (di cui al successivo Titolo II), comprendente:

- il Patrimonio Territoriale e le Invarianti Strutturali,
- la perimetrazione del Territorio Urbanizzato, degli Insediamenti storici;
- la ricognizione delle disposizioni del PIT/PPR e del PTC;

b) **Strategia dello Sviluppo Sostenibile** (di cui al successivo Titolo III), comprendente:

dell'art. 90, co. 7, lett. b) della LR 65/2014;

- le misure di salvaguardia, che hanno natura transitoria e mantengono efficacia dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del PSI fino al momento della pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano Operativo e comunque per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del PSI.

3. Il Piano Strutturale Intercomunale ha validità temporale indeterminata, mentre le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni e le dimensioni dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche da rispettare per ciascuna UTOE fanno riferimento ad un arco temporale di venti anni, durante i quali il piano sarà sottoposto ad attività di monitoraggio.

Art.6. Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali

1. Il Piano Strutturale Intercomunale può essere variato, in tutto o in parte, nel rispetto delle procedure previste dalle leggi vigenti in materia, per effetto della modifica di parti sostanziali del quadro conoscitivo o dei contenuti dello statuto del territorio e per l'adeguamento e l'implementazione degli obiettivi strategici.

2. Non danno luogo a varianti al Piano Strutturale Intercomunale, ma devono comunque essere approvati dal Consiglio Comunale:

- gli aggiornamenti del quadro conoscitivo derivanti dalle attività di monitoraggio o dal suo approfondimento o verifica ad una scala di maggior dettaglio;
- le correzioni di errori materiali.

3. La deliberazione di aggiornamento è trasmessa alla Regione ed alla Provincia ed il relativo avviso è pubblicato sul BURT.

4. Il Quadro Conoscitivo del PSI deve essere costantemente aggiornato dai competenti uffici comunali, in particolare attraverso:

- l'analisi e l'interpretazione degli atti di pianificazione e di programmazione regionale e provinciale che contengono elementi di rilievo per il territorio comunale,
- l'aggiornamento delle cartografie del quadro conoscitivo per importanti variazioni intercorse rispetto allo stato del territorio e delle sue risorse,
- la verifica dello stato di attuazione del Piano Strutturale Intercomunale e del Piano Operativo.

Art.7. Obiettivi di qualità e Direttive correlate del PIT-PPR

1. Il PSI declina gli "Indirizzi per le politiche" contenuti nella "Scheda d'Ambito 13 - Val di Cecina"

del PIT-PPR, come descritto nel doc.QP01 – **Relazione generale**, e nel doc.QP03 – **Relazione di conformità al PIT-PPR**.³

2. Il PSI prende atto dell'efficacia del PIT-PPR e ne persegue gli "Obiettivi di qualità" e applica le corrispondenti "Direttive correlate" contenute nella disciplina della "Scheda d'Ambito 13 - Val di Cecina" del PIT-PPR. Gli **Obiettivi di qualità** del PIT-PPR riferiti al territorio intercomunale di Bibbona e di Casale Marittimo, cui corrispondono **Direttive correlate** da perseguire e applicare nei PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica, sono i seguenti:

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

Direttive correlate:

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

Orientamenti:

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

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

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

Direttive correlate:

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

- *arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi;*

3 Modificato a seguito dell'Accoglimento dell'osservazione n.45

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

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

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

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

2.5 - tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali migliorando il livello di sostenibilità, rispetto alle componenti paesaggistiche (naturalistiche e geomorfologiche), del turismo balneare nella fascia costiera e delle strutture ad esso collegate ed escludendo altresì ogni ulteriore urbanizzazione nel sistema della "Costa a dune e cordoni":

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

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

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

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

Art.8. Valutazione e monitoraggio

1. Il PSI è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), predisposta ai sensi della L.R. 10/2010 e finalizzata a valutarne preventivamente gli effetti sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute, e a promuovere uno sviluppo locale sostenibile.
2. Il Rapporto Ambientale contiene i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, le eventuali alternative, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio. Il Rapporto Ambientale costituisce elemento condizionante e di riferimento per i contenuti del PSI, del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, da declinare anche attraverso i successivi processi di VAS dei futuri singoli strumenti urbanistici.
3. Il PSI è sottoposto ad attività di monitoraggio che confluiscono nel "Rapporto di monitoraggio del Piano Strutturale Intercomunale", predisposto dalle Amministrazioni Comunali alla scadenza di ogni quinquennio di validità programmatica del PO.
4. Il Rapporto di monitoraggio del PSI è sottoposto all'esame del Consiglio Comunale, che, se del caso, valuta l'opportunità di procedere all'adeguamento del PSI.

CAPO 4 – RICOGNIZIONE DELLE PRESCRIZIONI DEL PIT E DEL PTC, DISCIPLINA PAESAGGISTICA ED AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI, RIFERIMENTI STATUTARI PER LE UTOE

Art.18. Ricognizione delle prescrizioni del PIT

1. Il PSI, attraverso lo Statuto del Territorio e la Strategia per lo Sviluppo Sostenibile, recepisce gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni definite dal PIT in relazione ai Beni paesaggistici, con particolare riferimento agli elaborati:

- 1B - Elenco dei vincoli relativi a immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;
- 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT;
- 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.

2. La conformità del PSI al PIT è verificata nell'elaborato doc.QP01- **Relazione generale**, e nel doc.QP03 – **Relazione di conformità al PIT-PPR**.⁴

3. Il PSI dà atto che i beni paesaggistici vincolati ai sensi dell'articolo 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004 ricadenti nel territorio intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo riconosciuti dal PIT/PPR e dal PSI sono i seguenti:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136)

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

Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)

- i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (art. 142, comma 1, lett. A, D.Lgs. 42/2004);
- i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 ml. Dalla line di battigia, anche per i territori elevati sui laghi (articolo 142, comma 1, lett. b, D.Lgs. 42/2004);
- i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004);
- i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art. 142, comma 1, lett. F, D.Lgs. 42/2004);
- i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs.18 maggio 2001, n. 227 (articolo 142, comma 1, lettera g, D.Lgs. 42/2004);
- l'intero territorio comunale di Bibbona è gravato da usi civici (articolo 142, comma 1, lett. h,

⁴ Modificato a seguito dell'Accoglimento dell'osservazione n.45

D.Lgs. 42/2004);

- le zone di interesse archeologico individuate con decreto e in attesa di integrazione (articolo 142, comma 1, lett. m, D.Lgs. 42/2004).

Art.19. Ricognizione delle prescrizioni del PTC

1. Il vigente Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Livorno è stato approvato con D.C.P. n.52 del 25.03.2009; mentre il Piano di Coordinamento Territoriale della Provincia di Pisa (PTC) è stato approvato con D.C.P. n. 100 del 27.07.2009 e con successiva variante approvata con D.C.P. n. 7 del 13.01.2014.

2. Il Piano Strutturale Intercomunale è coerente con le disposizioni dei vigenti PTC . In particolare sono stati assunti come riferimenti per l'elaborazione del PSI gli obiettivi comuni dei due strumenti provinciali, riassunti nei seguenti Sistemi territoriali:

- Sistema della pianura del Cecina
- Sistema delle colline centrali

Art.20. Sistemi e Sottosistemi territoriali

1. Ad integrazione e specificazione del PIT e dei PTC e a partire dalle strutture costitutive del patrimonio territoriale (struttura idrogeomorfologica, struttura ecosistemica, struttura insediativa, struttura agroforestale), il PSI articola il territorio comunale nei seguenti Sistemi e Sottosistemi Territoriali, individuati dalla Tav.QP03- ***Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali:***

1.Sistema della pianura del Cecina

- 1.1 Sottosistema del litorale
- 1.2 Sottosistema della pianura alluvionale costiera
- 1.3 Sottosistema del corridoio infrastrutturale
- 1.4 Sottosistema della piana agricola produttiva
- 1.5 Sottosistema della piana agricola residuale

2. Sistema delle colline centrali

- 2.1 Sottosistema della collina agricola produttiva
- 2.2 Sottosistema del fondovalle del torrente Sterza
- 2.3 Sottosistema della Magona

2. Il PSI, in riferimento all'art.64 L.R.65/2014 comma 4, articola il territorio rurale secondo i sopraelencati Sottosistemi Territoriali, per i quali nel rispetto del Capo III del Titolo IV della stessa L.R.65/2014, trova l'applicazione della disciplina del territorio rurale.

3. I PO, operando ad una scala di maggior dettaglio potranno perfezionare i perimetri dei Sottosistemi territoriali, come rappresentati nella Tav.QP03- **Statuto del territorio – Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali** e potranno definire sub-ambiti in ragione di ulteriori differenziazioni e peculiarità dei Sottosistemi stessi.

4. Il PO disciplina le trasformazioni ammissibili nel territorio rurale in conformità alle disposizioni dello Statuto del Territorio, agli indirizzi per ciascuna UTOE come indicato al successivo Capo 2 del Titolo III e sulla base dei seguenti indirizzi, **tenedo conto di quanto disciplinato dalla L.R.39/00 e dal DPGR 48/r/2003⁵**:

1.1 Sistema della pianura del Cecina

- assicurare la continuità dei tracciati della viabilità podereale di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici;
- salvaguardare i caratteri e la struttura dei tessuti agrari della pianura alluvionale ancora riconoscibili;
- individuare le aree dove i tessuti agrari sono stati alterati e disciplinare le trasformazioni nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area;
- tutelare le sistemazioni idraulico-agrarie ed in particolare la rete idrografica minore ed i corsi d'acqua arginati e le relative formazioni arboree;

1.2 Sistema delle colline centrali

- sostegno alle attività agricole anche a conduzione part-time ed alle attività connesse e/o compatibili all'agricoltura con particolare riferimento all'agriturismo
- definizione di un abaco qualitativo per gli interventi edilizi nuovi o di trasformazione
- ogni intervento deve garantire la continuità della prevalente funzione agricola e la permanenza degli elementi naturali e dei documenti di cultura materiale che costituiscono significativi elementi del paesaggio.
- distinguere le aree a prevalenza di oliveto dalle aree della prevalente associazione di vigneto e oliveto,
- aggettivazione complessiva di tutti gli areali individuati (profilo normativo e gestionale), quali varchi di connessione ecologica fra le aree della collina e della pianura alluvionale.
- salvaguardia dei valori tipo-morfologici dell'edificato esistente e di progetto
- promuovere le azioni tese a ridurre fenomeni di abbandono e di inselvaticimento;
- redigere un piano per la conservazione, all'interno dei boschi più maturi, di porzioni da

5 Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.45

- favorire e disciplinare il potenziamento e la riqualificazione delle strutture ricettive esistenti;
- favorire e disciplinare la trasformazione dei campeggi esterni alla pineta litoranea in villaggi turistici e camping-village così come definiti dalla L.R.86/2016;
- disciplinare e tutelare gli elementi di valenza ambientale, quali la duna mobile e fissa, interne ai campeggi ed alle strutture turistiche interne al sistema pinetato del litorale;
- disciplinare e tutelare i percorsi esistenti all'interno del sistema pinetato del litorale;
- riorganizzare la mobilità del sistema insediativo, disincentivando la mobilità veicolare privata, separando le tipologie (carrabile, ciclabile e pedonale) ed introducendo condizioni che favoriscano l'abbattimento dell'inquinamento acustico;
- migliorare e razionalizzare la dotazione dei parcheggi;
- disciplinare un apparato normativo mirato all'incentivazione di sistemi e tecniche per l'accumulo, il trattamento e il riuso delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalla depurazione dei reflui
- riorganizzare e riqualificare le aree pubbliche e a verde pubblico
- qualificare la porta di accesso alla "**Città del mare**" definita tra via dei Melograni Est e Via dei Cipressi, appositamente individuata nella Tav.QP4- **Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari**, in modo da dotare l'ingresso al sistema insediativo turistico di una propria dignità con connotazione urbana, che coniughi la salvaguardia dei varchi territoriali verso la piana costiera e contemporaneamente qualifichi l'area con dotazioni urbane pubbliche e private;
- definire la formazione di un'area (**Piazza dei Ciclamini**) di valorizzazione turistico-ricreativa, anche in funzione del miglioramento della fruizione dell'arenile;

Art.33.2 - Unità Territoriale Organica Elementare 2 – La piana centrale

Territorio rurale

1. Sono obiettivi del PSI del territorio rurale dell'UTOE 2:

- la protezione dei corsi d'acqua mediante l'individuazione di un sistema di aree a verde;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale e territoriale mediante l'integrazione con la rete dei percorsi escursionistici;
- l'incentivazione alla permanenza della struttura agraria tradizionale quale elemento qualificante dal punto di vista funzionale e percettivo;
- favorire, nell'ambito delle aree prossime agli insediamenti urbanizzati ed ai maggiori aggregati che si distinguono per i processi di destrutturazione, una specifica disciplina di riqualificazione ambientale, finalizzata al recupero delle permanenze del paesaggio agrario tradizionale, al

riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;

- la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una pianificazione integrata;
- mitigare le condizioni di rischio idraulico, attraverso il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, la manutenzione dei corsi d'acqua e delle opere idrauliche e mediante l'individuazione degli interventi atti a contenere i fenomeni di esondazione;
- garantire la manutenzione del territorio agricolo favorendo, nelle aree di maggiore pregio, interventi di riqualificazione ambientale e di ripristino e ricostruzione dei paesaggi agrari preesistenti,
- promuovere le attività agricole produttive garantendo la sostenibilità ambientale delle trasformazioni morfologiche e delle utilizzazioni di risorse naturali ad esse connesse;
- contenere il fenomeno della dispersione insediativa e mantenere i varchi presenti fra gli insediamenti al fine di preservare la distinzione fra le frazioni e le visuali panoramiche;
- evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
- favorire la tutela e valorizzazione dei valori storico-culturali-paesaggistico-ambientali dei luoghi fortemente identitari;
- la conservazione e la valorizzazione di tutti quegli elementi (argini, viabilità poderali e insediamenti colonici) che connotano il paesaggio agrario.
- per i tessuti di campagna abitata promuovere la conservazione, il recupero, il consolidamento insediativo, il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano;
- per i tessuti di campagna urbanizzata arrestare i processi di dispersione insediativa, prevedere spazi e servizi pubblici per la residenza, prevedere la rigenerazione dei fabbricati incongrui presenti lungo via della Camminata;

2. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio rurale dell'UTOE 2:

- disciplinare e dettagliare tutti gli elementi progettuali individuati (profilo normativo e gestionale), quali varchi di connessione ecologica tra la piana centrale quella costiera e l'entroterra collinare;
- disciplinare gli interventi nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in sistemi territoriali di cui all'art.20 e dei morfotipi rurali di cui all'art.15,
- individuare per i fabbricati posti nel territorio rurale, le specifiche aree di pertinenza, alle

quale occorre riferirsi al fine di prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente correlati con il fabbricato;

- individuare e disciplinare gli ambiti periurbani in modo da favorire l'agricoltura sociale integrata con la residenza urbana e rurale;
- individuare ulteriori ambiti, oltre a quelli già individuati nel P.S., che non possiedono funzioni agricole, i quali saranno disciplinati in coerenza con l'art.64, comma d), della L.R. 65/2014, in modo da determinare una forte integrazione con il contesto rurale;
- favorire e disciplinare l'attuazione delle casse di esondazione idraulica come individuate nella Tav.QP4- **Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari**, al fine di migliorare le condizioni di pericolosità idraulica degli insediamenti valle;
- individuazione e disciplina delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua da destinare a rinaturalizzazione; alla costituzione e potenziamento dei corridoi ecologici relativamente ai Fossi della Madonna, dei Poggiali, dei Sorbizzi e del Livrone. Per le acque classificate pubbliche tale fascia comprenderà le rispettive sponde o piede degli argini per una fascia di 50 m ciascuna a margine del fosso Trogoli, per una fascia di 20 m ciascuna a margine degli altri corsi d'acqua. La disciplina degli interventi consentiti dovrà dettare disposizioni rivolte alla tutela e valorizzazione delle particolari caratteristiche paesaggistiche presenti
- Dovranno essere attuate le seguenti prescrizioni:
 - non sono ammessi interventi che possono recare pregiudizio alla continuità della prevalente attività agricola ed alla sostanziale permanenza delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area
 - deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità poderale di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici.
 - le modifiche alla rete delle fosse poderali attuate mediante scavi e rinterri devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non possono produrre una sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico.
 - gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica devono mirare alla conservazione dei caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio esistente: ove ammessi eventuali interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri costruttivi della tradizionale edilizia rurale.
 - la realizzazione di nuovi manufatti aziendali e di manufatti per l'attività agricola amatoriale, e la ristrutturazione ed ampliamento degli annessi esistenti deve essere conforme ai caratteri della tradizionale edilizia rurale.
- Per i tessuti di campagna abitata promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano. Promuovere il consolidamento e la corretta distribuzione di volumetrie derivanti dalla rigenerazione urbana delle volumetrie incongrue presenti sulla via della Camminata, appositamente individuate nella Tav.QP4- **Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari**

- Per i tessuti di campagna urbanizzata arrestare i processi di dispersione insediativa, prevedere spazi e servizi pubblici per la residenza, promuovere la rigenerazione urbana e il superamento delle condizioni di degrado caratterizzate dai fabbricati ex-ISAC, con spostamento delle volumetrie verso il consolidamento della campagna abitata e verso il sistema abitato de La California come rappresentato nella Tav.QP4- **Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari**
- Gli interventi di rigenerazione urbana, finalizzati alla riqualificazione e ridisegno dei margini del territorio urbanizzato, al consolidamento della campagna abitata e urbanizzata e al superamento delle condizione di degrado caratterizzate dai fabbricati ex-ISAC sono vincolati al ripristino dello stato dei luoghi dell'area Ex Isac, salvo una parte della volumetria che il Piano Operativo potrà prevederne la ricostruzione all'interno dell'area di sedime .⁶

Territorio urbanizzato

3. Sono obiettivi del territorio urbanizzato dell'UTOE 2:

- la tutela e la valorizzazione delle risorse culturali e ambientali indicate, descritte e disciplinate nello Statuto dei Luoghi;
- completamento e riqualificazione del tessuto residenziale;
- individuazione di modeste espansioni finalizzate alla riqualificazione delle zone di frangia e del tessuto urbanistico in generale anche legate a processi di rigenerazione urbana;
- la riqualificazione delle aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica;
- il rafforzamento dei poli urbani esistenti e la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari, concentrazione in tali luoghi di impianti ed attrezzature di interesse generale;
- la caratterizzazione delle espansioni come insediamenti a bassa densità con tipologie edilizie qualificate e prevalentemente a due piani, dotate di ampie pertinenze a verde;
- il potenziamento delle dotazioni di attrezzature e di spazi di uso pubblico, oltre i minimi degli standards urbanistici;
- la equilibrata distribuzione dei servizi di interesse collettivo finalizzata alla riduzione delle esigenze di mobilità;
- riduzione del prelievo della risorsa idrica dalla falda e innalzare contemporaneamente la qualità della risorsa destinata al consumo umano;
- la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti;
- mantenimento dell'esclusiva destinazione produttiva dei sistemi produttivi già esistenti, evitando la commistione di funzioni urbane diverse e incompatibili sotto il profilo funzionale.

⁶ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.3 e 45

4. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio urbanizzato dell'UTOE 2:

- prevedere misure che mirino alla ricostituzione di un aspetto figurativo concluso, tramite interventi tesi alla costituzione di margini qualificanti sotto il profilo morfologico-ambientale, con il riordino ed il riassetto degli spazi pertinenziali costituenti il fronte "esterno" dell'insediamento urbano;
- disciplinare il recupero del patrimonio edilizio esistente, associandolo ad interventi di completamento e di espansione di qualità con determinazione di una vera e propria identità urbana;
- individuare e disciplinare interventi di rigenerazione urbana, finalizzati alla riqualificazione e ridisegno dei margini del territorio urbanizzato, finalizzati al superamento delle condizioni di degrado caratterizzate dai fabbricati ex-ISAC, con spostamento delle volumetrie verso il territorio urbanizzato de La California come rappresentato nella Tav. **QP4- Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari**. Il Piano Operativo potrà utilizzare, al fine di incentivare la rigenerazione urbana, apposite quote dimensionali derivanti dalla nuova edificazione di carattere residenziale e prelevate dal dimensionamento del PSI.⁷
- disciplinare per i sistemi insediativi prevalentemente produttivi de Il Mannaione nel Comune di Bibbona e Terra dei Ceci nel Comune di Casale Marittimo il consolidamento delle aree e la qualificazione anche con misure perequative come previsto all'articolo 37.2
- individuare e classificare il tessuto edilizio caratterizzante i vari sistemi insediativi aventi prevalente funzione residenziale e mista, per i quali devono essere rilevati i caratteri costitutivi degli stessi sia gli spazi aperti di stretta relazione e, conseguentemente, disciplinare gli interventi ammissibili che consentano la previsione di interventi mirati al rispetto di un giusto equilibrio tra spazi scoperti e volumi edificati;
- incentivare e potenziare le attività commerciali di dettaglio presenti lungo la via vecchia Aurelia, prevedendo nuovi parcheggi e razionalizzando quelli esistenti;
- individuare le attrezzature pubbliche, i servizi di interesse generale, gli impianti con funzioni pubbliche e di uso pubblico esistenti, comprensivi dei relativi spazi aperti pertinenziali e conseguentemente definire le opportune discipline e previsioni per l'adeguamento degli edifici e dei manufatti, per il miglioramento qualitativo e formale degli spazi aperti;
- individuare gli spazi aperti non edificati e non urbanizzati, i fondi ed i lotti liberi, residuali rispetto al contesto urbano, i lotti liberi interclusi e le aree non insediate comunque dotate delle essenziali dotazioni territoriali, al fine di promuovere forme di utilizzazione ed eventuale trasformazione anche pubblica secondo gli obiettivi generali;
- disciplinare un apparato normativo mirato all'incentivazione di sistemi e tecniche per l'accumulo, il trattamento e il riuso delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalla depurazione dei reflui
- prevedere interventi di alleggerimento del traffico veicolare (intensità, flusso, tipologia) con

⁷ Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.3 e 32

razionalizzazione/gerarchizzazione dei flussi;

- potenziare e disciplinare il polo sportivo ed espositivo de La California anche in relazione agli interventi previsti dalla conferenza di copianificazione di cui al successivo art.34.

Aree turistiche complesse

5. Sono obiettivi dell'Area turistica complessa dell'UTOE 2:

- Consolidamento dell'attività turistica esistente e qualificazione dell'offerta turistica comunale e intercomunale;
- Potenziamento delle attività turistiche esistenti che possono avere capacità di crescita commisurata con il sistema ambientale e paesaggistico in cui sono inserite.

6. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti all'Area turistica complessa dell'UTOE **3**2:

- Approfondire con apposito quadro conoscitivo l'effettiva definizione dell'assetto urbanistico dell'area a destinazione turistico-ricettivo e le relazioni paesaggistiche con il contesto;
- Attribuire opportuni dimensionamenti a potenziamento delle attività esistenti, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell'area turistica così come individuato nelle tavole grafiche, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività.

Art.33.3 - Unità Territoriale Organica Elementare 3 – Le Colline di Bibbona e Casale Marittimo

Territorio rurale

1. Sono obiettivi del PSI del territorio rurale dell'UTOE 3:

- la salvaguardia e la riqualificazione paesaggistica delle visuali e dei percorsi panoramici, mediante la conservazione dei rapporti visivi e dei coni di visuale, per la fruibilità del panorama e con la rimozione o mitigazione dei fattori di degrado visivo;
- la salvaguardia e la qualificazione delle aree rurali, delle aree boscate e dei corsi d'acqua che possono svolgere funzioni di collegamento ecologico tra la collina e la pianura e la collina boscata della Magona;
- promozione e valorizzazione dell'agricoltura tradizionale come presidio paesaggistico, mediante la promozione delle piccole produzioni di qualità, anche part-time, delle attività connesse e integrative della conduzione dei fondi;
- salvaguardare la coltura arborata terrazzata;
- la valorizzazione dell'agricoltura eseguita con tecniche da agricoltura Integrata, Biologica e Biodinamica, integrandola con tutti gli ambiti dell'economia locale, attraverso una

pianificazione integrata;

- evitare i processi di frammentazione fondiaria favorendo la coesione e la partecipazione degli attori della filiera agricola a preservando l'ambito territoriale mediante uso di tecniche agronomiche condivise, servizi e strutture centralizzati ubicati preferibilmente nelle aree edificate urbane;
- favorire, nell'ambito delle aree prossime ai capoluoghi ed i relativi aggregati che si distinguono per i processi di destrutturazione, tipici della frangia urbana, con commistione di funzioni e forte frammentazione fondiaria, una specifica disciplina di riqualificazione ambientale, finalizzata al recupero delle permanenze del paesaggio agrario tradizionale, al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- la valorizzazione e promozione della fruizione turistico ambientale della macchia della Magona;
- favorire la permanenza della popolazione insediata, al fine di preservare il presidio dei territori collinari;
- la tutela e la valorizzazione della rete di viabilità minore, il suo corredo arboreo, le siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- disciplinare l'uso e la trasformazione del patrimonio edilizio rurale;
- la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti;
- favorire gli interventi prevalentemente rivolti alla bioingegneria, finalizzati al riassetto idrogeologico ed al consolidamento dei versanti al ripristino dei canali di drenaggio delle acque, alla conservazione e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico;

2. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio rurale dell'UTOE 3:

- disciplinare gli interventi nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in ambiti di paesaggio locali di cui all'art.20 e dei morfotipi rurali di cui all'art.15,
- salvaguardare e migliorare anche sotto il profilo ambientale, la rete dei percorsi escursionistici che attraversano l'ambito collinare di Casale Marittimo e di Bibbona e si dipanano verso l'ambito di alta valenza ambientale della Macchia della Magona;
- promuovere politiche mirate al presidio residenziale con modalità adeguate al contesto e nel caso di interventi di recuperi volumetrici escludere tipologie riferibili lottizzazione urbane;
- individuare per i fabbricati posti nel territorio rurale, le specifiche aree di pertinenza, alle quale occorre riferirsi, al fine di prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente correlati con il fabbricato;
- incentivare il potenziamento delle strutture per l'ospitalità extra-alberghiere e perseguire la definizione di una rete di ospitalità diffusa, mediante la differenziazione dell'offerta ricettiva

per tipologia e categoria di esercizio;

- individuare e disciplinare gli ambiti periurbani in modo da favorire l'agricoltura sociale integrata con la residenza urbana e rurale;
- valorizzazione delle aree interessate da ritrovamenti archeologici
- individuare ulteriori ambiti, oltre a quelli già individuati nel P.S., che non possiedono funzioni agricole, i quali saranno disciplinati in coerenza con l'art.64, comma d), della L.R. 65/2014, in modo da determinare una forte integrazione con il contesto rurale;
- favorire gli interventi prevalentemente rivolti alla bioingegneria, finalizzati al riassetto idrogeologico ed al consolidamento dei versanti al ripristino dei canali di drenaggio delle acque, alla conservazione e alla manutenzione delle sistemazioni idraulico.
- disciplinare le modalità di attuazione per la coltivazione delle aree estrattive individuate come giacimenti nella Tav.**QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche**, in coerenza con il Piano Regionale Cave adottato con Delibera Consiglio Regionale n.61/2019;
- specificare che nell'ANPIL "Macchia della Magona" sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti nei Piani di gestione e nel Regolamento delle relative aree protette;
- Per i tessuti di campagna abitata promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano;
- Per i tessuti di campagna urbanizzata arrestare i processi di dispersione insediativa, prevedere spazi e servizi pubblici per la residenza;

Territorio urbanizzato

3. Sono obiettivi del territorio urbanizzato dell'UTOE 3:

- il consolidamento della funzione di presidio abitativo assicurata dai centri capoluogo;
- il controllo dei margini degli insediamenti collinari;
- la permanenza ed il consolidamento di essenziali strutture di servizio come attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- la tutela e la valorizzazione delle risorse culturali e ambientali indicate, descritte e disciplinate nello Statuto dei Luoghi;
- individuazione di modeste espansioni finalizzate alla riqualificazione delle zone di frangia e del tessuto urbanistico in generale;
- la caratterizzazione delle espansioni come insediamenti a bassa densità con tipologie edilizie qualificate e prevalentemente a due piani, dotate di ampie pertinenze a verde;
- il potenziamento delle dotazioni di attrezzature e di spazi di uso pubblico oltre i minimi degli

standards urbanistici;

- riduzione del prelievo della risorsa idrica dalla falda e innalzare contemporaneamente la qualità della risorsa destinata al consumo umano;
- contrastare l'avanzamento del fenomeno dell'ingressione salina nella falda;
- la equilibrata distribuzione dei servizi di interesse collettivo finalizzata alla riduzione delle esigenze di mobilità;
- la disciplina delle aree libere interstiziali, contigue all'edificato, dove permangono marginali attività agricole e che debbono rimanere libere per poter svolgere una funzione di relazione fra l'ambiente extraurbano e gli insediamenti;
- razionalizzare la viabilità dei centri capoluogo, consentendo la separazione dei traffici per tipologia di mezzo.

4. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio urbanizzato dell'UTOE 3:

- disciplinare le modalità di recupero e riqualificazione dello spazio pubblico e dei principali spazi aperti di relazione ed identificazione collettiva (le piazze, le viabilità centrali, gli affacci e gli ingressi alla fruizione dei principali beni comuni, ai luoghi panoramici e di interesse storico – documentale, ecc.), con particolare attenzione per l'individuazione di un sistema omogeneo di attrezzature, tecnologie e materiali per il rinnovo dell'arredo urbano e delle dotazioni infrastrutturali e territoriali;
- disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, valorizzando i suoi valori storico architettonici e per gli edifici di recente formazione garantire un'immagine coerente con i contesti insediativi ed ambientali, prevedendo anche ordinati assetti delle aree e dei manufatti pertinenziali;
- individuare piccole aree a parcheggio e aree di sosta, preferibilmente a integrazione e completamento di quelle esistenti, integrandole con adeguate attrezzature e percorsi per l'accessibilità agli spazi e ad i servizi comuni;
- disciplinare in modo puntuale le trasformazioni degli spazi aperti residuali ed interstiziali, indirizzando le azioni ad assicurare il perseguimento delle esigenze di mantenimento dei presidi territoriali e ad incrementare il miglioramento delle dotazioni e dei servizi pubblici di base;
- individuare le aree e gli edifici ritenuti incongrui e favorire tramite apposite discipline, azioni mirate anche alla completa trasformazione degli stessi, definendo soluzioni progettuali che assicurino l'integrazione di forme e linee compositive architettoniche moderne con i manufatti e tessuti storici esistenti;
- disciplinare un apparato normativo mirato all'incentivazione di sistemi e tecniche per l'accumulo, il trattamento e il riuso delle acque meteoriche e di quelle provenienti dalla depurazione dei reflui
- Il PO potrà prevedere la redazione di Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica ai sensi

dell'art.116 della L.R. 65/2014 per i sistemi insediativi di Bibbona e Casale Marittimo, che dovranno garantire la continuità del ruolo e dell'identità culturale, connessa all'equilibrio delle funzioni, residenziali, commerciali, terziarie, la fruibilità degli spazi pubblici, la permanenza delle funzioni civili e culturali;

- la previsione di nuovi tratti viari volti a decongestionare e razionalizzare il traffico nei centri storici comunali, oggetto di Conferenza di Copianificazione come descritti all'art.34 dalla presente Disciplina.
- prevedere un ampliamento del complesso di Edilizia Residenziale Pubblica posto a sud-est del sistema urbano di Casale Marittimo ed appositamente individuato nella Tav.**QP4- Strategie - Unità Territoriali Organiche Elementari**;
- **il PO per le aree intercluse oggetto di eventuale trasformazione, dovrà prevedere apposite Schede Norma che conterranno specifiche prescrizioni mirate alla salvaguardia ed alla preservazione di presenze arboree ed altri elementi naturali e caratteristici delle aree stesse;**⁸

Aree turistiche complesse

5. Sono obiettivi delle Aree turistiche complesse dell'UTOE 3:

- Consolidamento delle attività turistiche esistenti e qualificazione dell'offerta turistica comunale e intercomunale;
- Potenziamento delle attività turistiche esistenti che possono avere capacità di crescita commisurata con il sistema ambientale e paesaggistico in cui sono inserite.

6. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti alle Aree turistiche complesse dell'UTOE 3:

- Approfondire con apposito quadro conoscitivo l'effettiva definizione dell'assetto urbanistico delle singole aree turistiche e le relazioni paesaggistiche con il contesto;
- Attribuire opportuni dimensionamenti a potenziamento delle attività esistenti, laddove gli stessi siano ritenuti compatibili con il contesto, prevedendo eventualmente anche la modifica in ampliamento del perimetro dell'area turistica così come individuato nelle tavole grafiche, senza che ciò costituisca variante al PSI, inserendo specifiche discipline di riferimento finalizzate alla qualificazione delle attività.

Art.34. Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato

1. Il PSI individua le seguenti localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di copianificazione nelle sedute del 22.11.2019 e del 17.12.2019, ha ritenuto conformi con alcune specifiche prescrizioni a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014. Le previsioni oggetto di conferenza di copianificazione, che trovano rappresentazione grafica nella Tav.**QP5 - Strategie – La Conferenza di Copianificazione**, sono le seguenti:

⁸ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.45

Comune di Bibbona

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

Superficie territoriale: 17.400 mq.

Nuova edificazione: SE = 12.000 mq (produttivo)

Nuova edificazione: SE = 2.000 mq (commerciale al dettaglio)

destinazione d'uso: Produttivo, commerciale al dettaglio

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014 con specifica Scheda Norma

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

Superficie territoriale: 71.400 mq.

Nuova edificazione: SE = 12.000 mq (produttivo)

Nuova edificazione: SE = 2.000 mq (commerciale al dettaglio)

destinazione d'uso: Produttivo, commerciale al dettaglio

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014 con specifica Scheda Norma

A.04) Nuova struttura a destinazione ricettiva "Parco acquatico" in loc. Marina di Bibbona

Superficie territoriale: 52.600 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.100 mq

destinazione d'uso: Turistico ricettiva

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4

A.05) Nuova struttura a destinazione ricettiva "Area Multifunzionale" in loc. Marina di Bibbona

Superficie territoriale: 205.930 mq.

Nuova edificazione: SE = 12.000 mq, di cui 4.000 mq per RTA-Albergo e 8.000 mq per servizi annessi

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR

A.06) Nuova struttura turistico-ricettiva alberghiera in loc. Marina di Bibbona

Superficie territoriale: 21.320 mq.

Nuova edificazione: SE = 8.800 mq, di cui 8.000 mq. per RTA-Albergo e 800 mq. per servizi annessi

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con:

- la Disciplina del D.M. 30/04/1965 G.U.261 (prescrizioni 2.c.3, 3.c.1, 3.c.2)
- la Disciplina dei sistemi costieri n.4 Litorale sabbioso di Cecina (prescrizioni 3.3-lett.h), l))

A.08) Area golf

Superficie territoriale: 775.900 mq.

Nuova edificazione: SE = 17.500 mq di cui 12.500 mq. per RTA-Albergo e 5.000 mq. per servizi annessi

destinazione d'uso: Turistico Ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR

A.09) Nuova attrezzatura turistico-ricettiva "Le Bugne"

Superficie territoriale: 65.820mq.

Nuova edificazione: SE = 7.500 mq

H. max: 2 piani fuori terra

destinazione d'uso: Turistico Ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con gli obiettivi, direttive e prescrizioni all'art.12 (Territori coperti da foreste e boschi) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR.

A.10) Nuova attrezzatura turistico-ricettiva "Aione"

Superficie territoriale: 40.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 6.000 mq

H. max: 2 piani fuori terra

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014, il quale dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 10, 11 e 12; e dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.2 e 2.3. Inoltre dovrà essere garantita la Coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) e art.12 (Territori coperti da foreste e boschi) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR.

A.11) Nuovo intervento a destinazione turistico-ricettivo "Fattoria Suvereto"

Superficie territoriale: 350.000 mq.

Nuova edificazione: SE = 2.500 mq i cui 2.000 mq. per RTA-Albergo e 500 mq. per servizi annessi
destinazione d'uso: Turistico ricettivo

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere che l'attuazione dell'intervento avvenga tramite Piano Attuativo ai sensi dell'art.107 della L.R.65/2014. La SE indicata è vincolata alla realizzazione di un intervento di alta qualità edilizia (cat.5 stelle), limitando il numero di nuovi fabbricati (max.5) , garantendo un corretto inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie. Qualora l'intervento dovesse essere di livello e categoria inferiore la SE dovrà essere opportunamente ridotta.

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

Superficie territoriale: 3.700 mq

Nuova edificazione: SE = 1000 mq

H. max: 2 piani fuori terra

destinazione d'uso: Servizi collettivi

A.13) Nuovo impianto sportivo in località La California

Superficie territoriale: 19.316 mq.

Nuova edificazione: SE = 2.500 mq

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

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà predisporre una specifica scheda norma che dettagli le modalità di attuazione degli interventi, le altezze massime consentite e la coerenza con il PIT-PPR.

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

Superficie territoriale: 5.765 mq.

destinazione d'uso: verde pubblico attrezzato

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà dimostrare la coerenza con il PIT-PPR con specifico riferimento alla scheda 4. Litorale sabbioso di Cecina e con le prescrizioni del D.M. 30/04/1965 G.U.261 (prescrizioni 2.c.1, 2.c.3, 2.c.5, 3.c.1).

A.17) Nuova area a parcheggio pubblico in località Marina di Bibbona

Superficie territoriale: 16.290 mq.

destinazione d'uso: parcheggio pubblico

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano operativo dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR.

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

Superficie territoriale: 11.456 mq.

destinazione d'uso: parcheggio pubblico

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano operativo dovrà dimostrare la coerenza degli interventi

con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina oltre alla coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.12 (Territori coperti da foreste e boschi) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR

A.20) Parcheggio associato ad attività turistiche esistenti in località Marina di Bibbona

Superficie territoriale: 43.783 mq.

destinazione d'uso: parcheggio privato

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano operativo dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR.

A.21) Parcheggio riservato al Corpo Forestale

Superficie territoriale: 48.373 mq.

destinazione d'uso: parcheggio privato

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano operativo dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.2, 2.3 e 2.4. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con la Disciplina del D.M. 30/04/1965 G.U.261 (prescrizioni 2.c.3, 3.c.2).

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

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà garantire che l'intervento sia coerente con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 7, 8, 9 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con:

-la Disciplina del D.M. 30/04/1965 G.U.261 (prescrizioni 2.c.1, 2.c.2, 2.c.3, 2.c.4, 2.c.5, 3.c.1, 3.c.3, 3.c.4, 3.c.9)

-la Disciplina dei sistemi costieri n.4 Litorale sabbioso di Cecina (prescrizioni 3.3-lett.a), b), g), l).

- gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) e art.12 (Territori coperti da foreste e boschi) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR

B.2) Nuova viabilità in località La California

B.3) Nuova viabilità centro storico di Bibbona

B.4) Nuova viabilità in località Marina di Bibbona

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà garantire che l'intervento sia coerente con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9, 10, 11 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1.,2.3, 2.4.

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

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano operativo dovrà dimostrare la coerenza degli interventi

con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9, 10, 11 e 12; dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.3 e 2.4. Inoltre dovrà essere garantita la coerenza con gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) e art.12 (Territori coperti da Foreste e da boschi) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR.

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

Prescrizioni per l'intervento: Il Piano operativo dovrà dimostrare la coerenza degli interventi con il PIT-PPR con specifico riferimento alla Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina, garantendo il perseguimento e l'attuazione degli indirizzi per le politiche n. 6, 8, 9, 10, 11 e 12, dell'obiettivo 2 direttive correlate 2.1, 2.3 e 2.4.

- la Disciplina del D.M. 30/04/1965 G.U.261 (prescrizioni 2.c.1, 2.c.2, 2.c.3, 2.c.4, 2.c.5, 3.c.1, 3.c.2)

- la Disciplina dei sistemi costieri n.4 Litorale sabbioso di Cecina (prescrizioni 3.3-lett.a), f).

- gli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui all'art.8 (fiumi, torrenti e corsi d'acqua) e art.12 (Territori coperti da foreste e boschi) dell'Elaborato 8b del PIT-PPR.

Comune di Casale Marittimo

A.03) Nuova espansione produttiva in loc. Terra dei Ceci

Superficie territoriale: 10.445 mq.

Nuova edificazione: SE = 5.000 mq

destinazione d'uso: Produttivo

A.14.1) Nuova plesso scolastico

Superficie territoriale: 9.276 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.000 mq

destinazione d'uso: Plesso scolastico

A.14.2) Nuova plesso scolastico (proposta alternativa)

Superficie territoriale: 16.400 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.000 mq

destinazione d'uso: Plesso scolastico⁹

A.19) Nuova area a parcheggio pubblico nel centro storico in loc. Campo del Tamburello

Superficie territoriale: 14.224 mq.

destinazione d'uso: Parcheggio pubblico

2. Tutti gli interventi di cui al comma 1 dovranno essere rappresentati nei POC da apposita Scheda Norma che preveda un idoneo schema grafico e che dovrà declinare e dettagliare le indicazioni del presente PSI e recepire i contenuti del PIT-PPR. ¹⁰

⁹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.45

¹⁰ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.45

Art.35. Criteri per il dimensionamento delle UTOE

Art.35.1 - Dimensionamento e localizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

1. Ai sensi dell'articolo 3 del DM n. 1444/68, anche ai fini del perseguimento della qualità degli insediamenti di cui all'articolo 62 della LR 65/2014 e dell'art. 5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R, la verifica della dotazione di standard urbanistici, ovvero dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, è effettuata dal PSI sulla base di ogni territorio comunale, fermo restando le specifiche disposizioni applicative individuate a livello delle singole UTOE.

2. Il Piano Strutturale Intercomunale, fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante, riferita ai singoli territori comunali. Gli standard sono così definiti:

Parcheggi pubblici	2,50 mq/ab.
Verde pubblico	9,00 mq/ab.
Attrezzature scolastiche	4,50 mq/ab.
Attrezzature collettive	2,00 mq/ab.

3. A livello comunale, in conformità al DM 1444/1968, il PSI prevede una dotazione di standard pubblici pari a 18 mq./abitante. Prevede, altresì, una dotazione di standard pubblici pari ad almeno il 10% della superficie territoriale nelle zone artigianali e industriali e all'80 % della superficie edificabile negli insediamenti commerciali e direzionali.

4. Ai fini del rispetto degli standard, a cui dovrà attenersi anche il PO, la popolazione di nuovo insediamento viene calcolata sulla base di 1 abitante = 40 mq. di SE per la destinazione residenziale.

5. Il dimensionamento della funzione turistico-ricettiva può essere calcolato anche in posti letto sulla base del rapporto 1 posto letto/ 40 mq. SE.

6. Il PO dovrà definire la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso anche a metodi perequativi, in particolare per i comparti urbani e/o territoriali interessati da significativi interventi di trasformazione.

Art.35.2 - Dimensionamento e qualità dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

1. In conformità alle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014, il dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato, oltre alle previsioni esterne al Perimetro del territorio urbanizzato concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo oggetto di Conferenza di copianificazione, indicate dal PSI, che sarà attuato presumibilmente in ambito temporale

ventennale con diversi PO è verificato nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse, delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale.

2. Il criterio con cui è stato elaborato il dimensionamento è da riferirsi all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R ed in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017 e le categorie funzionali assunte ai sensi dell'art.6 sono le seguenti:

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

3. Il dimensionamento, espresso in metri quadrati di Superficie Edificabile (SE), comprende le previsioni esterne al Perimetro del territorio urbanizzato concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo oggetto di Conferenza di copianificazione di cui al precedente articolo 32 in modo differenziato rispetto al dimensionamento interno al Territorio Urbanizzato.

4. Il dimensionamento del PSI, non comprende le previsioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Non sono comunque da computare nei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale le previsioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'articolo 95, comma 2, della L.R. 65/2014, anche quando tali interventi comportino il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento di unità immobiliari e l'ampliamento degli edifici esistenti.

5. Il dimensionamento del PSI comprende quello del Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Bibbona e quello del Piano Operativo adottato del Comune di Casale Marittimo.

6. Alla predisposizione del primo PO, dovrà essere effettuato il monitoraggio delle previsioni attuate nel RU vigente per il Comune di Bibbona, definendone il dimensionamento delle superfici e tale dimensionamento dovrà essere detratto dal dimensionamento generale del PSI.

7. Il primo PO comunale, potrà prelevare il ~~70~~90% del dimensionamento complessivo per Comune delle varie funzioni **per il Riuso, mentre per la nuova edificazione potrà prelevare il 50%¹¹**, ad esclusione di quella industriale-artigianale, la quale potrà essere utilizzata senza una previsione di soglia minima. Tali dimensionamenti dovranno, comunque risultare compatibili con la disponibilità della risorsa idropotabile e con lo stato delle infrastrutture (acquedotto, rete fognaria e capacità depurativa).

9. Il dimensionamento del PSI suddiviso per UTOE è riportato nell'Allegato A alla presente disciplina e denominato "doc.QP2- **Allegato A** alla *Disciplina di Piano-Dimensionamento*"

¹¹ Modificato a seguito dell'osservazione n.45

Art.36. Qualità degli insediamenti

1. Il Piano Operativo e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica ai sensi dell'articolo 62 della L.R. 65/2014, dovranno perseguire la qualità degli insediamenti previste dal PSI in relazione a:

- a) La riqualificazione dei margini urbani con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane, con particolare riferimento ai tessuti urbani ed extraurbani e ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale dovranno pianificare le nuove previsioni soggette a trasformazione in stretta relazione tra insediamenti e territorio rurale, salvaguardando le connessioni visuali e fruibili. Il PO dovrà perseguire elevati standard di qualità sia nelle soluzioni tipo-morfologiche dell'insediamento, sia nella dotazione dei servizi delle attrezzature e del verde, sia nel sistema della mobilità a basso tenore di traffico, favorendo soluzioni progettuali integrate con l'insediamento e con il contorno paesaggistico ed ambientale.
- b) La dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale dovranno prevedere un'articolazione degli spazi pubblici capace di integrare le varie funzioni urbane, in modo da favorire le connessioni urbane ciclabili e pedonali in particolar modo nelle occasioni della rigenerazione urbana e con riferimento alla Ciclovia Tirrenica.
- c) La funzionalità, il decoro e il comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale dovranno promuovere iniziative progettuali rivolte a omogeneizzare su scala intercomunale la qualità del design urbano e ad incentivare una buona qualità architettonica per i nuovi interventi pubblici. Tali spazi dovranno, per quanto possibile, contribuire alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
- d) La dotazione di attrezzature e servizi pubblici di supporto alle aree urbane, nonché delle attività commerciali di vicinato, dell'artigianato di servizio e dei servizi essenziali alla persona. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunali dovranno promuovere la realizzazione di dotazione di attrezzature e servizi legati ai centri capoluoghi e alla frazioni, oltre che nei centri dei fondivalle e nei centri minori, in modo equilibrato e variamente distribuiti sul territorio.
- e) La qualità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunali dovranno dettare norme per la tutela e il corretto uso della risorsa idrica; attraverso la realizzazione di reti duali fra uso potabile e altri usi, anche al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili sia per gli esterni (irrigazioni giardini, orti, lavaggio auto) che per gli interni (scarichi WC), reimpiego delle acque reflue depurate, utilizzo ed impiego di metodi e tecniche di

risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo.

- f) La dotazione di reti differenziate (duali) per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e per il riutilizzo delle acque reflue. I Piani Operativi e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, a seguito di una dettagliata analisi dell'attuale rete idropotabile e fognaria, sono tenuti a individuare indicazioni e/o prescrizione finalizzate all'adeguamento della rete acquedottistica, della rete fognaria sia per gli insediamenti esistenti sia per le nuove previsioni.
- g) Le prestazioni di contenimento energetico degli edifici e degli isolati urbani. I Piani Operativi e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunali sono tenuti a promuovere l'eco-sostenibilità degli interventi nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.
- h) L'eliminazione delle barriere architettoniche e urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla LR n. 47/1991 e s.s.m.i.¹² (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche), e in riferimento all'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città. Il PO e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunali dovranno definire le modalità per la l'accessibilità di nuovi accessi agli edifici pubblici; a consentire l'installazione di ascensori e piattaforme all'interno di fabbricati; definire i criteri per la progettazione delle superfici orizzontali nello spazio urbano ed in particolare dei percorsi pedonali e carrabili.

2. Il Piano Strutturale Intercomunale, persegue un assetto del territorio intercomunale fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio-economiche con particolare attenzione al consumo delle risorse. I Piani Operativi e gli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale devono promuovere ed incentivare l'edilizia sostenibile degli interventi sia di nuova previsione che riferiti al patrimonio edilizio esistente, permettendo così la sostenibilità ambientale, il risparmio e la produzione energetica nella realizzazione delle opere edilizie, pubbliche e private, ispirate ai principi di auto-sostenibilità energetica mediante l'uso integrato di fonti rinnovabili, la gestione razionale delle risorse, l'impiego di tecnologie bio-edilizie in coerenza con quanto disciplinato dal Titolo VIII Capo I della L.R. 65/2014.

¹² Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.45

Rete fognaria e impianti di trattamento reflui

- la creazione di nuove utenze deve essere subordinata a:
 - capacità di smaltimento degli impianti di depurazione, esistenti o di contestuale realizzazione;
 - realizzazione di sistemi fognari separati, a meno di comprovate ragioni tecniche e ambientali;
- deve essere garantito il progressivo allacciamento di tutte le zone urbanizzate ai sistemi di trattamento delle acque reflue previsti nel programma degli interventi di riorganizzazione della depurazione nella Val di Cecina

Rete elettrica

- deve essere tutelata la percezione visiva del paesaggio, evitando, in assenza di uno studio paesaggistico di dettaglio che minimizzi gli impatti visuali anche attraverso la comparazione di percorsi alternativi, linee elettriche aeree ad alta tensione soprattutto nelle aree collinari. In particolare dovrà essere evitato l'attraversamento di campi aperti ad alta fragilità visuale e dovranno essere privilegiati, di contro, percorsi prossimi ai perimetri delle aree boscate.

Art.37.2 - Riqualificazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale

1. La strategia definita dal PSI per il sistema produttivo intercomunale si riferisce ad una forte integrazione tra i due sistemi comunali e ad un cospicuo rafforzamento, qualificazione e potenziamento degli stessi, in relazione ed in risposta di una richiesta di nuovi spazi produttivi necessari per consolidare e qualificare i poli produttivi.

2. La strategia generale per il sistema è quella di accentrare le aziende in aree appositamente dedicate dalla pianificazione, dotate dei servizi necessari e collegate in modo integrato con la rete della mobilità principale, evitando le lottizzazioni isolate e le superfetazioni incongrue poste in prossimità ed in promiscuità dei tessuti insediativi residenziali.

3. Nell'ambito di queste strategie di carattere generale il PSI si prefigge i seguenti obiettivi:

a) completare l'area produttiva nel Comune di Casale Marittimo "Terra dei Ceci" anche con la previsione, individuata con **A.03)** nella Tav.QP5- Strategie – **La Conferenza di Copianificazione** con le modalità e dimensionamenti indicati all'art.34;

b) ulteriori previsioni produttive dovranno necessariamente essere realizzate nell'area produttiva "Mannaione" nel Comune di Bibbona secondo quanto indicato con **A.01) e A.02)** nella Tav.QP5- Strategie – **La Conferenza di Copianificazione** con le modalità e dimensionamenti indicati all'art.34 e le nuove dotazioni infrastrutturali e tecnologiche dovranno prevedere dotazioni di servizi avanzati sul modello delle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate);¹³

¹³ Modificato a seguito dell'Accoglimento dell'osservazione n.45