

PIANO OPERATIVO

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Dott.ssa Geol. Silvia Bartoletti

Studi geologici

Arch. Nicola Dreini

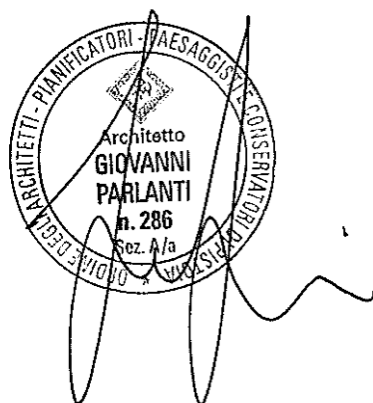
Responsabile del procedimento

Dott. Salvatore Carminitana

Garante della Comunicazione

Claudia Manzi

Sindaco



Relazione di coerenza con il PIT-PPR

*Modificato a seguito del Verbale della Conferenza Paesaggistica
[Stato Modificato]*

Adottato con Del. C.C. n. 15 del 25/03/2019

Approvato con Del. C.C. n. del

Aprile 2023



INDICE

1. PREMESSA	2
2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014	3
3. LA SCHEDA D'AMBITO N.13 – VAL DI CECINA	4
4. BENI PAESAGGISTICI.....	10
5. L'AMBITO DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI NUCLEI STORICI.....	14
6. LE SCHEDE NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO B DELLE NTA.....	15
7. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE	18

1. PREMESSA

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art.3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, e descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Operativo.

Il Piano Operativo di Casale Marittimo, adottato con Del. C.C. n. 15 del 25/03/2019 e di cui sono state approvate le Controdeduzioni alle Osservazioni pervenute, è stato redatto in vigenza del Piano Strutturale approvato con Del. C.C. n. 45 del 23/11/2000, individuando pertanto il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

Si specifica che successivamente all'adozione del Piano Operativo, è stato adottato il Piano Strutturale Intercomunale, in forma associata tra il Comune di Bibbona e di Casale Marittimo, con Del. C.C. n. 32 del 26/05/2020 (Comune Bibbona) e Del. C.C. n. 16 del 13/06/2020 (Comune Casale Marittimo), il quale ha approfondito le tematiche del PIT-PPR recependo gli obiettivi e le direttive del piano paesaggistico, oltre a declinare le Invarianti I, II, III e IV descritte nell'Abaco del PIT-PPR.

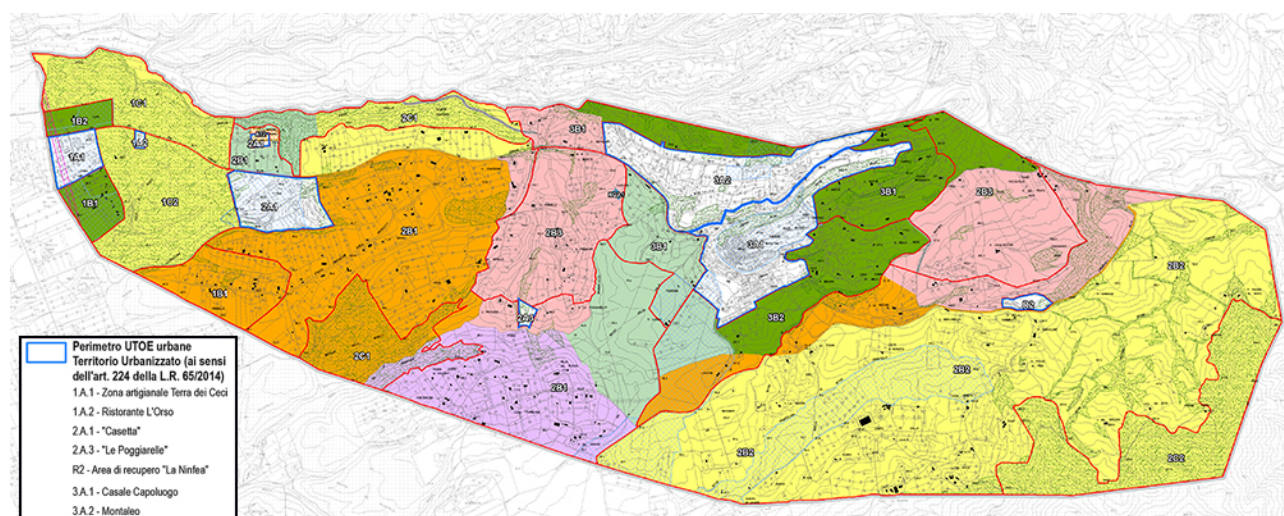


2. IL TERRITORIO URBANIZZATO AI SENSI DELL'ART. 224 DELLA L.R. 65/2014

Essendo stato redatto il Piano Operativo in periodo di vigenza del Piano Strutturale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

L'individuazione del Territorio Urbanizzato, in riferimento all'art.224 della L.R. 65/2014, è automatico e inequivocabile, infatti esso è definito per negativo delle aree non individuate come ad esclusiva o prevalente funzione agricola dal Piano Strutturale vigente. Il P.S. vigente nella tavola di progetto 2: Sottosistemi territoriali e Unità Territoriali Organiche Elementari, individua specificatamente i Sottosistemi insediativi composti dalle seguenti UTOE che vanno a comporre il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. 65/2014:

- 1.A.1 – Zona artigianale Terra dei Ceci
- 1.A.2 – Ristorante l'Orso
- 2.A.1 – “Casetta”
- 2.A.3 – “Le Poggiarelle”
- R2 – Area di recupero “La Ninfea”
- 3.A.1 – Casale Capoluogo
- 3.A.2 – Montaleo



Estratto Tav.2 – Disciplina del territorio agricolo, PO

3. LA SCHEDA D'AMBITO N.13 – VAL DI CECINA

Il Comune di Casale Marittimo ricade nell'AMBITO 13 – Val di Cecina insieme ai Comuni di Bibbona (LI), Castagneto Carducci (LI), Castellina Marittima (PI), Castelnuovo di Val di Cecina (PI), Cecina (LI), Guardistallo (PI), Montecatini Val di Cecina (PI), Montescudaio (PI), Monteverdi Marittimo (PI), Pomarance (PI), Radicondoli (SI), Riparbella (PI), Volterra (PI).

Gli indirizzi per le politiche contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per questa scheda d'ambito sono stati individuati tre gruppi di indirizzi: il primo riferito ai sistemi della Montagna, Dorsale, Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine, il secondo riferito ai sistemi della Costa, Pianura e Fondovalle e infine il quarto riferito ai sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito.

Visto che il Comune di Casale Marittimo ricade in parte nel sistema del Fondovalle, Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e nel Margine, sono state analizzati tutti gli indirizzi riportati nella Scheda d'Ambito. Di questi però sono stati evidenziati solamente quelli inerenti al territorio di Casale Marittimo.

Per ogni indirizzo è stata specificata la **Coerenza** del P.O..

Nelle aree riferibili ai sistemi della "Montagna, Dorsale, Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine":

In.2 – nei sistemi di Collina dei bacini neo-quaternari, al fine di garantire la stabilità dei versanti, è opportuno:

- evitare ulteriori insediamenti nelle aree vulnerabili caratterizzate da forme di erosione intensa;
- favorire l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo.

Coerenza: in allegato al P.O. sono stati elaborati gli studi idro-geo-morfologici che determinano le pericolosità, nonché i valori di rischio nell'attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico; di conseguenza sono state apportate tutele maggiori per le parti di territorio ricadenti in zone ad elevata pericolosità. Per quanto riguarda nuovi interventi insediativi, sono state redatte apposite schede norma riportate nell'allegato B alle NTA PO, corredate di apposito studio di fattibilità per quanto concerne le pericolosità idro-geo-morfologiche.

In.4 – al fine di tutelare il sistema insediativo collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, prevedere misure e azioni volte a tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni. In particolare sono meritevoli di tutela:

[...]

- i borghi collinari di Montescudaio, Guardistallo, Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance, che rappresentano riferimenti visuali di grande valore paesaggistico e punti di vista privilegiati sulla valle del Cecina.

Coerenza: il P.O. individua nei propri elaborati grafici l'*ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici*, disciplinato all'art. 38 delle NTA, il quale disciplina gli interventi in modo che siano coerenti con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico del centro storico comunale. Inoltre entro tale ambito non sono previsti nuovi interventi edificatori, salvo il recupero di volumi esistenti e l'ampliamento di attività turistico-ricettive esistenti.

In.5 – al fine di preservare i valori identitari, ambientali e paesistici del territorio collinare favorire, ove possibile e anche attraverso forme di sostegno finanziario:

- per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria:
 - soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
 - soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;
- nelle aree a prevalenza di colture cerealicole, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

Coerenza: non pertinente con la disciplina del P.O.. Tali indirizzi potranno essere recepiti attraverso specifici programmi aziendali di miglioramento agricolo, o interventi simili nel territorio rurale.

Nelle aree riferibili ai sistemi della "*Costa, Pianura e Fondovalle*":

In.9 – al fine di migliorare la qualità ecologica e paesistica del territorio rurale di pianura, garantire programmi e azioni volti a favorire, ove possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) 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.

Coerenza: non pertinente con la disciplina del P.O.. Tali indirizzi potranno essere recepiti attraverso specifici programmi aziendali di miglioramento agricolo, o interventi simili nel territorio rurale.

Nelle aree riferibili ai "*sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito*":

In.10 – al fine di preservare i valori paesaggistici e ambientali del sistema idrografico dell'ambito garantire azioni volte a:

- raggiungere adeguati livelli di deflusso minimo vitale e di qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali e ripariali, razionalizzando le attività e i processi produttivi, promuovendo interventi di bonifica delle aree inquinate e delle fonti di inquinamento (soprattutto relativamente al mercurio), promuovendo interventi di riqualificazione delle attività estrattive abbandonate presenti nei terrazzi alluvionali e di mitigazione degli impatti di quelle esistenti o previste, con particolare riferimento alla località di Ponte di Monteguidi o di Molino di Berignone;
- promuovere interventi di riqualificazione naturalistica del reticolo idrografico minore di collegamento tra la fascia costiera e le colline boscate (con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare");

Coerenza: non pertinente con la disciplina del P.O.

In.11 – favorire la conservazione attiva degli agroecosistemi, recuperando e incentivando le attività agricole e quelle zootecniche nelle aree in abbandono, e migliorando le dotazioni ecologiche delle aree agricole intensive;

Coerenza: non pertinente con la disciplina del P.O.. Tali indirizzi potranno essere recepiti attraverso specifici programmi aziendali di miglioramento agricolo, o interventi simili nel territorio rurale.

In.12 – al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali, promuovere azioni volte ad assicurare:

- il miglioramento della gestione complessiva degli habitat forestali;
[...]
- la tutela degli habitat forestali di interesse comunitario e dei nodi primari e secondari della rete ecologica;
- la mitigazione degli effetti di frammentazione degli ecosistemi forestali, e delle aree agricole ad alto valore naturale (HNVF), legati anche allo sviluppo del settore geotermico.

Coerenza: non pertinente con la disciplina del P.O.. Tali indirizzi potranno essere recepiti attraverso specifici programmi aziendali di miglioramento agricolo, o interventi simili nel territorio rurale.

In.14 – al fine di riequilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa e rivitalizzare i centri più interni, promuovere la stagionalizzazione e differenziazione dell'offerta e della ricettività turistica:

- integrando il turismo balneare con gli altri segmenti - storico-culturale, naturalistico, rurale, museale - e con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità;
- integrando la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa e recuperando e valorizzando, anche a tal fine, il patrimonio abitativo dell'entroterra.

Coerenza: la disciplina del P.O. è volta a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, valorizzando il tessuto storico del capoluogo e le emergenze storico-architettoniche presenti.

La Scheda d'Ambito individua inoltre gli obiettivi di qualità riguardanti la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito. Questi obiettivi sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante. Gli enti territoriali, ciascuno per la propria competenza, provvedono negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio al raggiungimento degli obiettivi attraverso specifiche direttive correlate.

Di seguito riportiamo gli Obiettivi di qualità della Scheda d'Ambito n.13 Val di Cecina. Per ogni Obiettivo inoltre riportiamo le direttive correlate che si riferiscono al territorio di Casale Marittimo.

Per ogni Obiettivi di qualità o direttiva correlata è stata specificata la **Coerenza** del P.O..

Obiettivo 1 – 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.

Dir.1.1 – tutelare le forme erosive residue (calanchi, balze e relittuali testimonianze delle biancane) del paesaggio collinare del volterrano e dell’alta Val d’Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche.

Orientamenti:

- promuovere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l’individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione.

Coerenza: in allegato al P.O. sono stati elaborati gli studi idro-geo-morfologici che determinano le pericolosità, nonché i valori di rischio nell’attuazione degli interventi previsti dallo strumento urbanistico; di conseguenza sono state apportate tutele maggiori per le parti di territorio ricadenti in zone ad elevata pericolosità. Per quanto riguarda nuovi interventi insediativi, sono state redatte apposite schede norma riportate nell’allegato B alle NTA PO, corredate di apposito studio di fattibilità per quanto concerne le pericolosità idro-geo-morfologiche.

Dir.1.3 – salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del Fiume Cecina, anche al fine di ridurre i processi di erosione costiera e tutelare i paesaggi dunali (in particolare i Tomboli di Cecina).

Orientamenti:

[...]

- regolare i prelievi idrici dall’alveo e dal subalveo del fiume Cecina e tutelare gli ecosistemi fluviali e ripariali presenti lungo il medio e basso corso dell’asta fluviale con particolare riferimento alla zona situata presso Saline di Volterra e alla confluenza del Torrente Possera;
- valorizzare le testimonianze storico-culturali e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume;
- 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” (individuato nella carta della Rete degli Ecosistemi).

Coerenza: il territorio del Comune di Casale Marittimo riguarda un ambito collinare privo di aree dunali, interessando solo marginalmente l’ambito del fiume Cecina. Nonostante ciò la disciplina del PO orienta gli interventi verso la tutela dei corsi d’acqua, evitando interventi di nuova edificazione nei pressi degli stessi così da evitare l’artificializzazione degli alvei o delle loro pertinenze.

Obiettivo 2 – Salvaguardare la pianura costiera qualificata dalla presenza di aree umide, ambienti dunali e dai paesaggi agrari della bonifica storica, le colline retrostanti caratterizzate da oliveti, vigneti, colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l’entroterra.

Dir.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.

Coerenza: il P.O. individua nei propri elaborati grafici l'*ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici*, disciplinato all'art. 38 delle NTA, il quale disciplina gli interventi in modo che siano coerenti con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico del centro storico comunale. Inoltre sia le NTA del P.O. che le schede norma dei nuovi interventi previsti dal P.O. (allegato B alle NTA), riportano apposite prescrizioni volte al corretto inserimento architettonico e paesaggistico degli interventi rispetto al contesto nei quali sono inseriti.

Dir.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;

Coerenza: non pertinente con la disciplina del P.O.. Tali indirizzi potranno essere recepiti attraverso specifici programmi aziendali di miglioramento agricolo, o interventi simili nel territorio rurale.

Dir.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, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci che si affacciano sulla pianura litoranea;

Coerenza: il P.O. individua nei propri elaborati grafici l'*ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici*, disciplinato all'art. 38 delle NTA, il quale disciplina gli interventi in modo che siano coerenti con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico del centro storico comunale. Inoltre entro tale ambito non sono previsti nuovi interventi edificatori, salvo il recupero di volumi esistenti e l'ampliamento di attività turistico-ricettive esistenti.

Dir.2.7 – proteggere le aree di ricarica rappresentate dalla fascia del Sistema di Margine e del Sistema di Collina calcarea o sulle Unità Toscane (individuati nella carta dei 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;

Coerenza: non pertinente con la disciplina del P.O.. Tali indirizzi potranno essere recepiti attraverso specifici programmi aziendali di miglioramento agricolo, o interventi simili nel territorio rurale.

Dir.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.

Coerenza: la disciplina del P.O. è volta a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, valorizzando il tessuto storico del capoluogo e le emergenze storico-architettoniche presenti.

Obiettivo 3 – Salvaguardare l'eccellenza iconografica della città di Volterra arroccata sull'ampia sommità dello spartiacque dei bacini idrografici dell'Era e del Cecina che, con le balze argillose,

costituisce un significativo riferimento visivo di valore identitario, monumentale e storico-culturale, anche per la presenza delle mura medioevali, di resti delle mura etrusche e di vaste aree di necropoli che circondano l'area urbana.

Coerenza: non pertinente con la disciplina del P.O, in quanto il territorio comunale di Casale Marittimo non ha rapporti diretti con l'ambito descritto dall'obiettivo del PIT-PPR vista la consistente distanza territoriale.

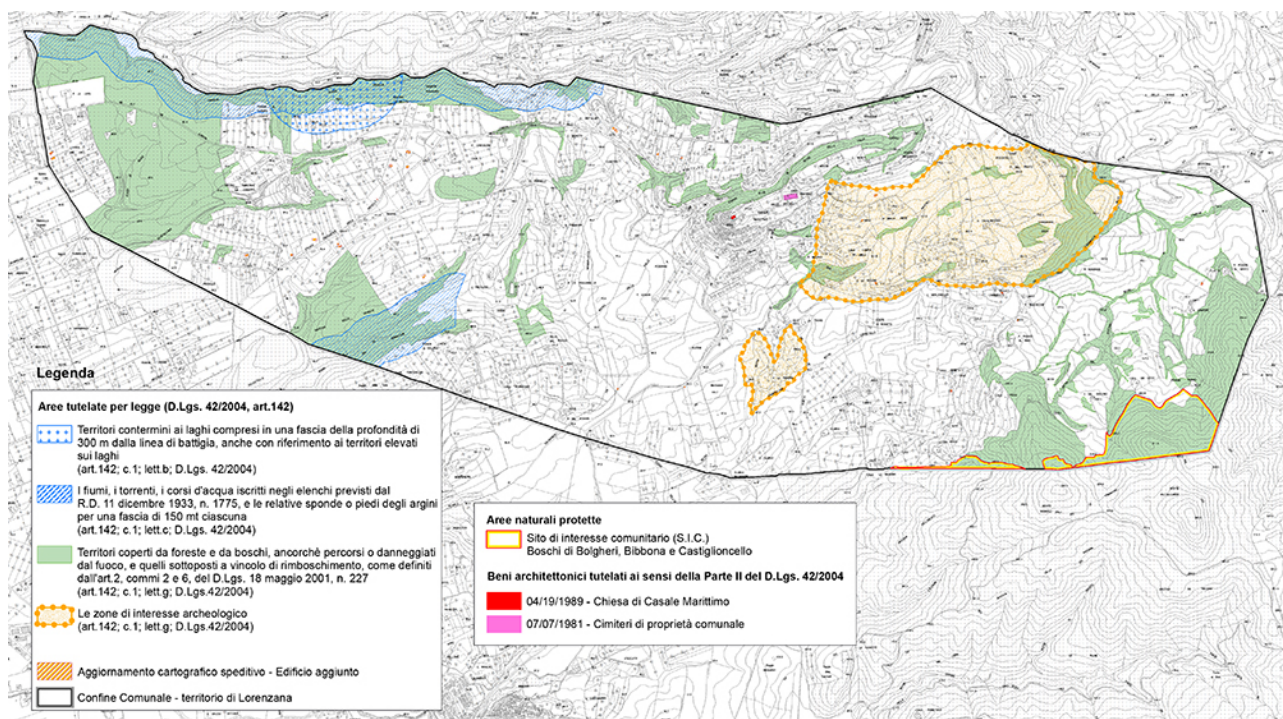
4. BENI PAESAGGISTICI

Il Piano Operativo ha recepito il quadro generale dei vincoli sovraordinati riportati nella specifica tavola, denominata Tavola 1 - Vincoli sovraordinati. In particolare nel territorio comunale di Casale Marittimo non sono presenti *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (art. 136 D.Lgs. 42/2004), mentre sono presenti le seguenti *aree tutelate per legge* (art. 142 D.Lgs. 42/2004):

- Lett. b) I territori contermini ai laghi
- Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua
- Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi
- Lett. m) Le zone di interesse archeologico

La disciplina del P.O. riporta specifici riferimenti agli interventi ammissibili nelle aree oggetto di vincolo in coerenza con la Disciplina del PIT-PPR di cui allegato 8b del PIT-PPR:

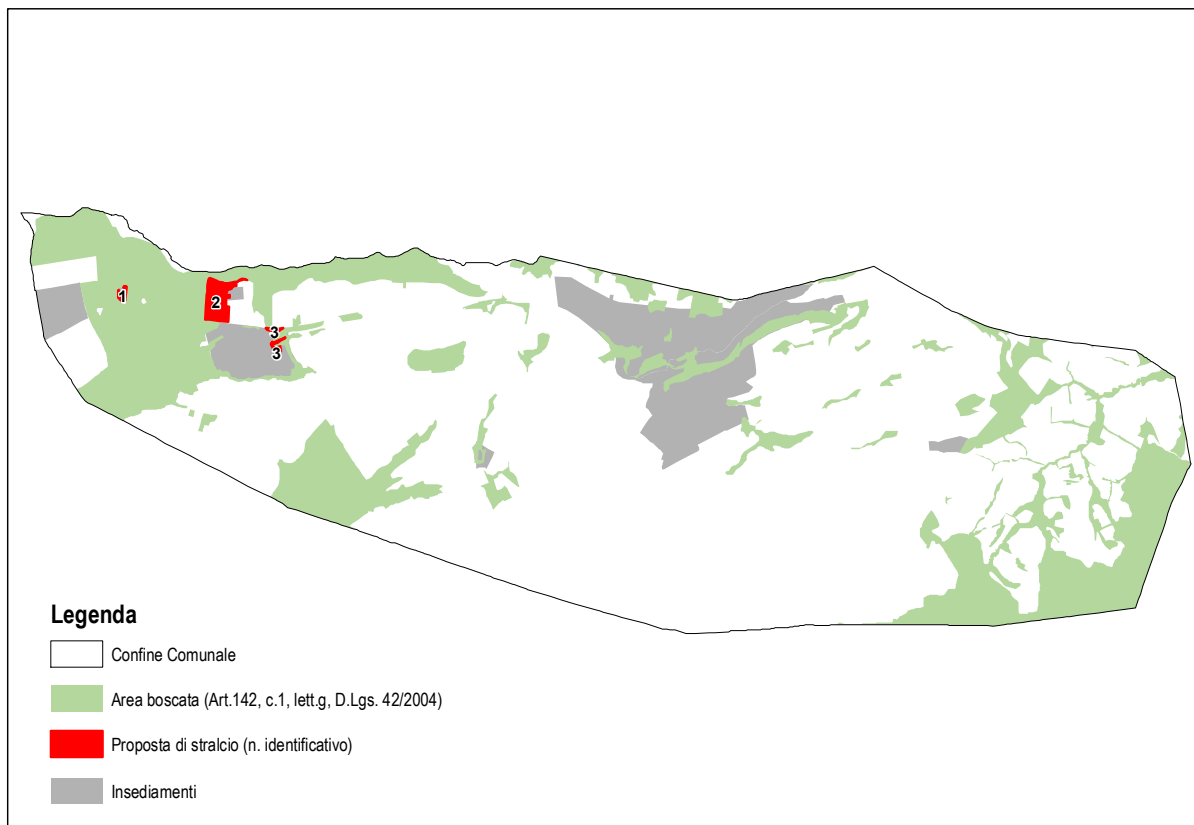
- art. 29.3 caratteristiche dei nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici
- art. 30 Corsi d'acqua, laghi e formazioni vegetazionali d'argine e di ripa
- art. 32 Aree boscate
- art. 38 Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici



Estratto Tav.1 – Vincoli sovraordinati, PO

Per i Beni paesaggistici del PIT-PPR, è stato prodotto un documento di approfondimento (**Ricognizione dei beni paesaggistici**) il quale propone una disanima delle “Aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 142, c1 del D.Lgs 42/2004. Nello specifico il PO propone lo stralcio di tre aree soggette al vincolo di cui all’art. 142, c1,

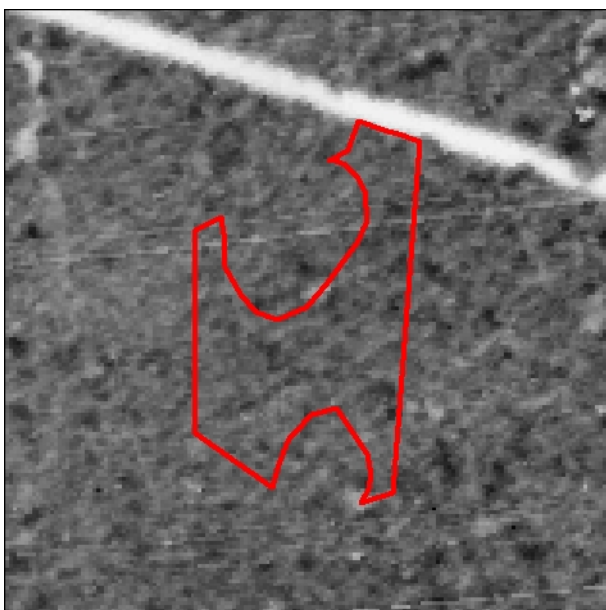
let.g) del D.Lgs 42/2004 (aree boscate), poiché allo stato di fatto dei luoghi, su tale zone non è presente vegetazione boschiva. Tale proposta dovrà essere assoggettata al vaglio della Conferenza Paesaggistica, da convocare ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.



Analisi area n.1

L'area interessata riguarda la pertinenza di edifici esistenti realizzata tra il 2007 e il 2010, con vegetazione rada o assente.

Estratto ortofoto 1954



Estratto ortofoto 2019



Analisi area n.2

L'area interessata è caratterizzata da coltivazione arborea come oliveti, vigneti e frutteti.

Estratto ortofoto 1954



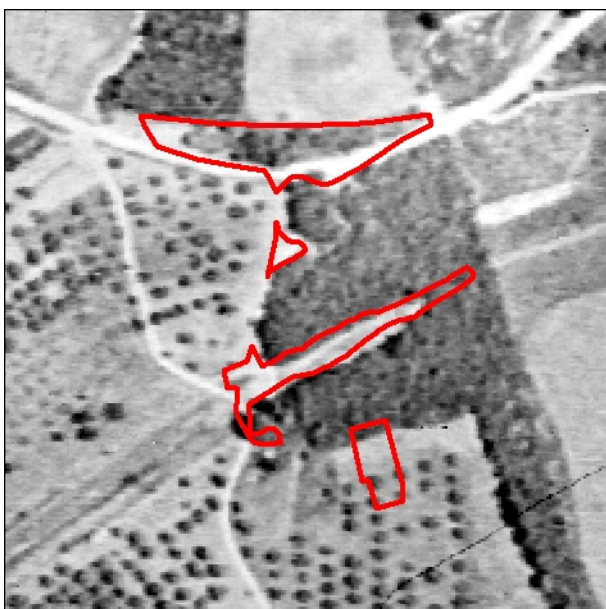
Estratto ortofoto 2019



Analisi area n.3

Trattasi di area caratterizzata da vegetazione rada o assente, parzialmente interessata da viabilità e edifici esistenti.

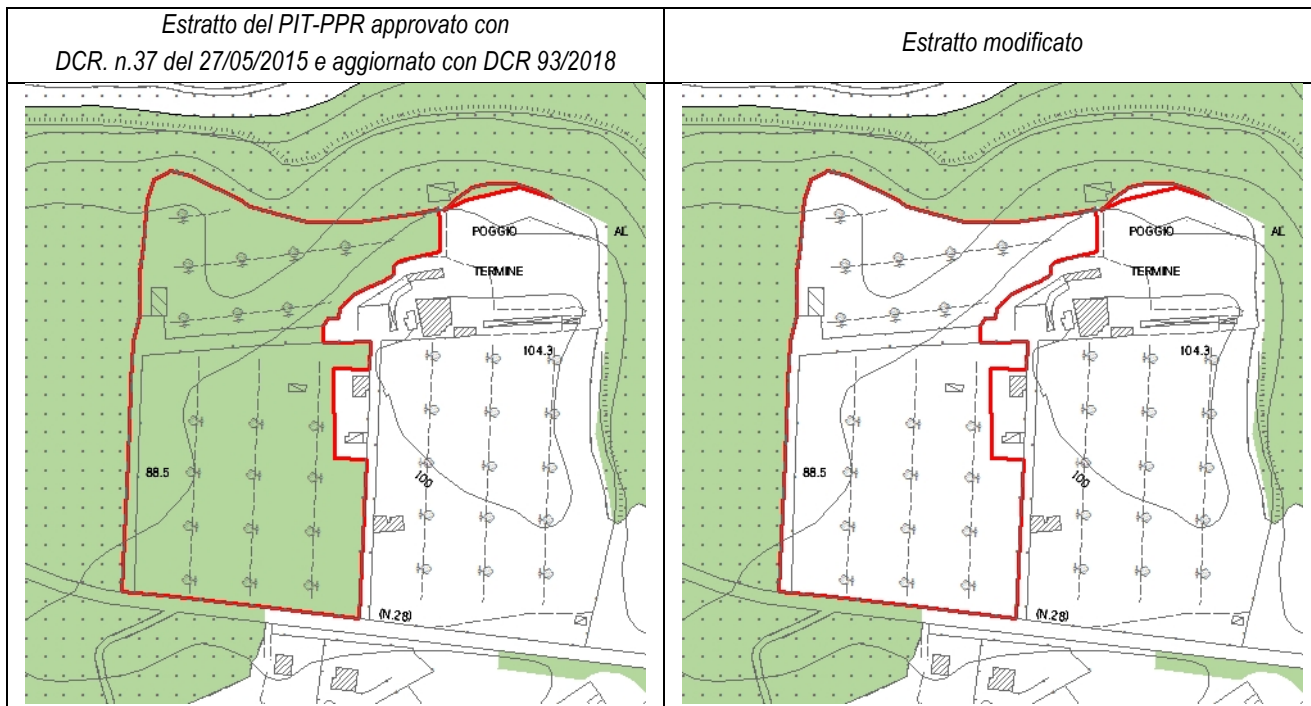
Estratto ortofoto 1954



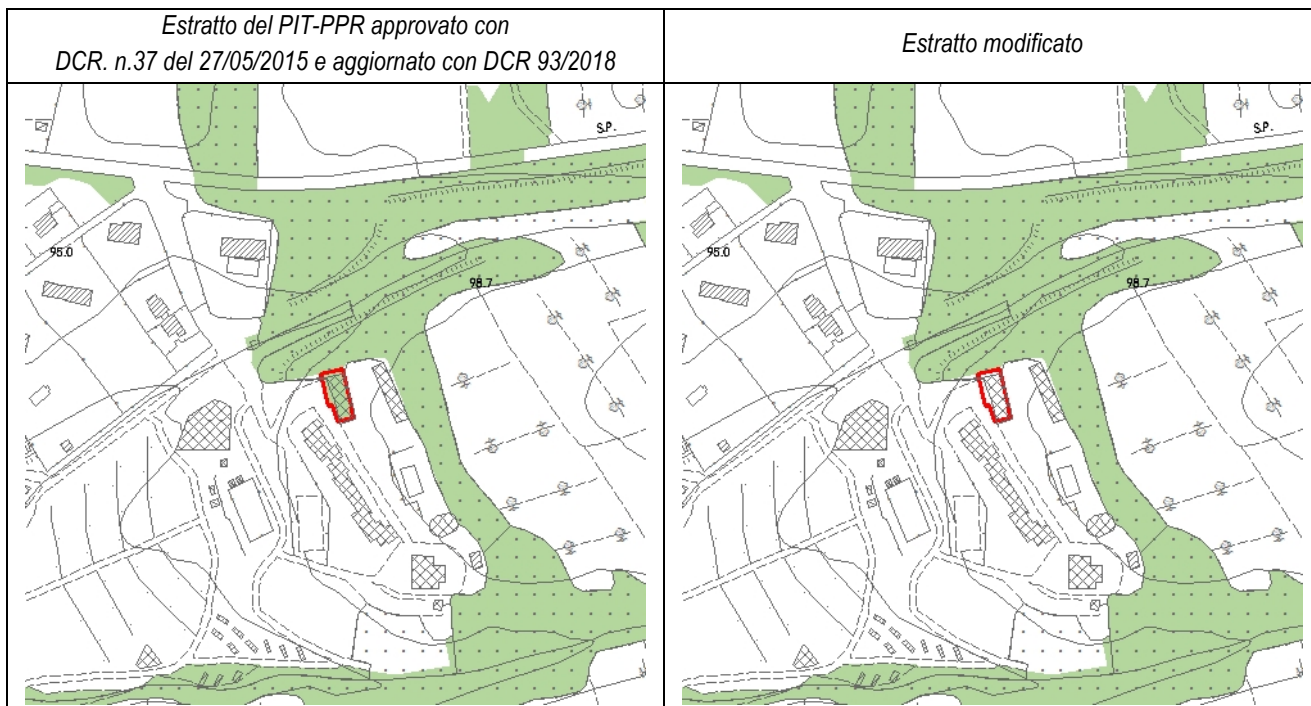
Estratto ortofoto 2019



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



Scala 1:5.000

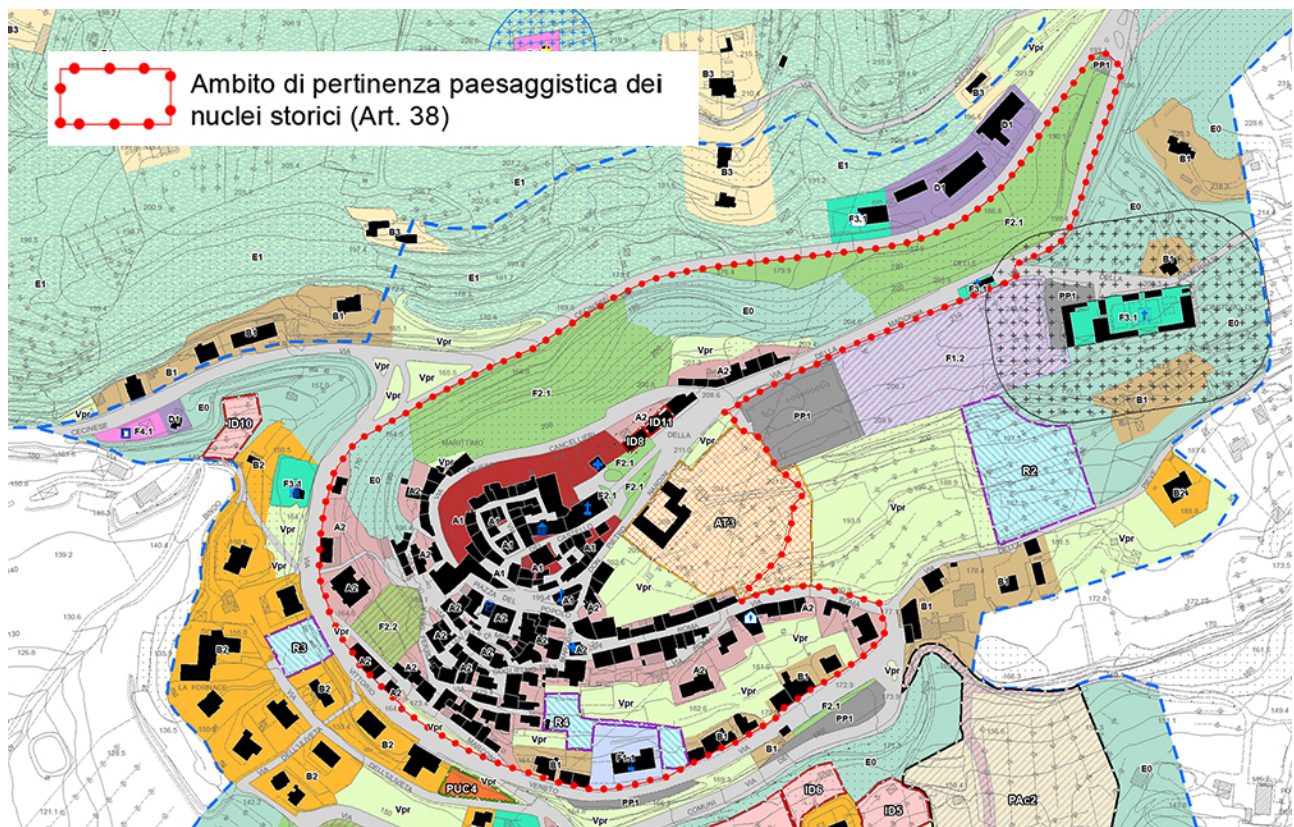


Scala 1:5.000

5. L'AMBITO DI PERTINENZA PAESAGGISTICA DEI NUCLEI STORICI

Il Piano Operativo riconosce l'Ambito di pertinenza paesaggistica del nucleo storico di Casale Marittimo, ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera c) dell'elaborato 8b del PIT-PPR. Tale ambito individuato con apposito segno grafico nella Tavola 3 – Disciplina del Territorio urbano, include oltre il nucleo storico anche i tessuti edilizi e le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.

Il P.O. disciplina all'art. 38 delle NTA gli interventi ammessi all'interno di tale ambito, tutti volti a garantire il corretto inserimento paesaggistico rispetto al contesto storico in cui sono inseriti.



Estratto Tav.3 – Disciplina del territorio urbano, PO

6. LE SCHEDE NORMA DI CUI ALL'ALLEGATO B DELLE NTA

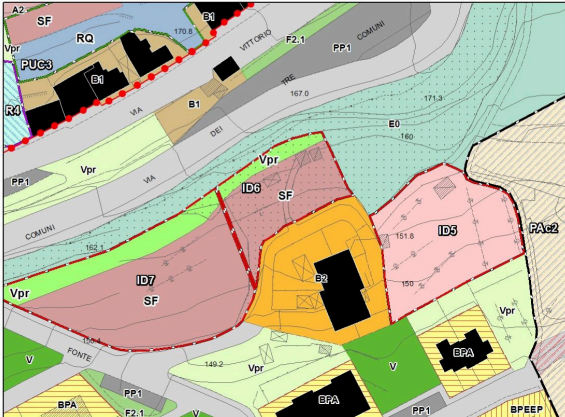
Per le nuove aree progettuali del PO, è stato predisposto un apposito documento (**all.B – Disciplina urbanistica specifica**), il quale contiene le schede norma progettuali di ogni intervento. Tali progetti sono stati elaborati sulla base delle numerose manifestazioni di interesse presentate in risposta al bando predisposto dalla Amministrazione comunale a seguito dell'Avvio del Procedimento.

Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del P.O. in scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici.

Le suddette previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento.

Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato.

Comune di Casale Marittimo (PI) Piano Operativo												
<p>UTOE 3.A.1 Tav. 03 – Disciplina del territorio urbanizzato ID 6 – Loc. Casale capoluogo, Via della Fonte</p>  <p style="font-size: small;">Scala 1:1.000</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 30%;">SE massima</td> <td>115 MQ comprensiva della SE esistente</td> <td rowspan="5" style="font-size: x-small; vertical-align: top;"> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15px; border: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></div> D - Intervento diretto </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div> Superficie fondiaria (SF) </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div> Verde privato (Vpr) </div> </td> </tr> <tr> <td>IC massimo</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>HF massima</td> <td>6,5 ML</td> </tr> <tr> <td>TIPOLOGIA EDILIZIA</td> <td>Monofamiliare</td> </tr> <tr> <td>DESTINAZIONE D'USO</td> <td>Residenziale</td> </tr> </table>	SE massima	115 MQ comprensiva della SE esistente	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15px; border: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></div> D - Intervento diretto </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div> Superficie fondiaria (SF) </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div> Verde privato (Vpr) </div>	IC massimo	40%	HF massima	6,5 ML	TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare	DESTINAZIONE D'USO	Residenziale	<p>PRESCRIZIONI:</p> <p>STRUMENTO D'ATTUAZIONE L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite intervento diretto, attraverso la presentazione di Permesso di Costruire, secondo le indicazioni all'art. 36.1 delle presenti NTA.</p> <p>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento prevede nuova edificazione con funzione residenziale di dimensioni massime pari a 115 mq di SE, IC 40% e altezza del fronte massima pari a 6,5 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.</p> <p style="font-size: x-small;">La SE assegnata è comprensiva della SE dei fabbricati esistenti, i quali dovranno essere demoliti prima dell'attuazione della scheda norma con apposito atto abilitativo che ne certifichi la reale consistenza. Nel caso in cui le volumetrie siano già state demolite, dovrà essere fatto riferimento ad apposito atto, che ne certifichi la reale consistenza prima della demolizione.</p> <p>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI L'intervento dovrà essere realizzato in prossimità dell'edificio esistente a sud e della viabilità di accesso al lotto, entro l'area individuata come Superficie Fondiaria (SF).</p> <p style="font-size: x-small;">Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con minimi movimenti di terra, piantumazioni di essenze autoctone. L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.</p> <p style="font-size: x-small;">E' richiesta la presentazione di metodologie appropriate (rendering) di elaborati che "certifichino" il corretto inserimento paesaggistico e ambientale della trasformazione.</p> <p>MITIGAZIONI ED ADEGUAMENTI AMBIENTALI Utilizzo di sistemi per approvvigionamento energetico da fonti di energia rinnovabile. Corretto inserimento estetico paesaggistico dell'intervento rispetto al contesto circostante. Tutelare le visuali da e verso il centro storico.</p> <p style="font-size: x-small;">Verifica ed adeguamento reti fognature e approvvigionamento idrico</p> <p>MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI</p> <p>PRESCRIZIONI PIT</p>
SE massima	115 MQ comprensiva della SE esistente	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 15px; border: 1px dashed red; margin-right: 5px;"></div> D - Intervento diretto </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div> Superficie fondiaria (SF) </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 5px;"> <div style="width: 15px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid #ccc; margin-right: 5px;"></div> Verde privato (Vpr) </div>										
IC massimo	40%											
HF massima	6,5 ML											
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare											
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale											

Nel caso in cui l'area di intervento intercetti i Beni paesaggistici, nell'apposita scheda norma sono state riportate specifiche prescrizioni coerenti con la disciplina di cui all'allegato 8B del PIT-PPR.

- **ID3:** trattasi di intervento di ampliamento di attrezzature turistiche esistenti. Sono state riportate prescrizioni coerenti con l'art. 12 dell'allegato 8B del PIT-PPR. Si specifica che il P.O. propone lo stralcio di porzione di area interessata dal Bene paesaggistico (vedi area 1, capitolo 4 del presente documento)
- **ID8:** Pur ricadendo all'interno dell'*Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici*, l'intervento non prevede nuova edificazione, bensì il recupero funzionale del fabbricato esistente con possibilità di sopraelevazione così da allinearsi con i volumi esistenti limitrofi, e pertanto risulta coerente con l'ambito di pertinenza paesaggistico.
- **ID11:** Pur ricadendo all'interno dell'*Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici*, l'intervento non prevede nuova edificazione, bensì il recupero funzionale del fabbricato esistente a parità di S.E., con possibilità di cambio di destinazione d'uso, e pertanto risulta coerente con l'ambito di pertinenza paesaggistico.
- **ID14:** L'intervento prevede la riqualificazione ambientale dell'area attorno allo specchio d'acqua, con demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti in aree poste al di fuori del Bene paesaggistico di cui alla lettera g, dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004.
- **AT1:** L'intervento prevede l'ampliamento delle attrezzature turistico-ricettive esistenti, nonché il recupero di volumi fatiscenti nella porzione nord dell'area. Sono state riportate prescrizioni coerenti con l'art. 12 dell'allegato 8B del PIT-PPR. Si specifica che l'area di intervento intercetta solo marginalmente il Bene paesaggistico di cui alla lettera g dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e che il P.O. propone lo stralcio di porzione di area interessata dal Bene paesaggistico (vedi area 3, capitolo 4 del presente documento)
- **AT2:** L'intervento prevede l'ampliamento dell'attrezzatura turistico-ricettiva esistente. In merito al Bene Paesaggistico di cui alla lettera g, dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, si specifica che l'area di intervento lo intercetta solo marginalmente e che il P.O. propone lo stralcio di porzione di area interessata dal Bene paesaggistico (vedi area 2, capitolo 4 del presente documento). In merito al Bene Paesaggistico di cui alla lettera c, dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, si specifica che la maggior parte dell'area di intervento che intercetta il bene paesaggistico è destinata a servizi per l'attività (piscina, campi sportivi ecc.), mentre l'intervento di ampliamento dell'intervento sarà realizzato dell'area posta al di fuori del bene paesaggistico.
- **AT4:** Pur ricadendo all'interno dell'*Ambito di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici*, l'intervento prevede l'ampliamento di una struttura turistico-ricettiva esistente in area posta a quota inferiore rispetto al nucleo storico e caratterizzata da una morfologia del terreno che consente di mascherare l'intervento così da garantirne il corretto inserimento paesaggistico rispetto all'ambito di pertinenza paesaggistico.
- **OP1:** L'intervento prevede la realizzazione di nuovo parcheggio pubblico a servizio del centro storico di Casale Marittimo. L'area di intervento intercetta solo marginalmente il bene paesaggistico di cui alla

lettera g, dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004, il quale interessa principalmente la viabilità di accesso esistente all'area posta a sud.

- **RQ1.1:** L'intervento prevede il recupero dell'area, tramite demolizione e ricostruzione del rudere a parità di S.E. L'intervento intercetta solo marginalmente il Bene Paesaggistico di cui alla lettera g, dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004; mentre risulta coerente rispetto al Bene Paesaggistico di cui alla lettera m dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 poiché trattasi di recupero di volumetria esistente a parità di S.E..

7. GLI IMPIANTI DA ENERGIA RINNOVABILE

In relazione alle previsioni di impianti da energia rinnovabile, sono stati inseriti nelle NTA del P.O. specifici riferimenti agli elaborati del PIT-PPR (Allegati 1a e 1b) che normano le installazioni in base alla presenza di Beni Paesaggistici e a precise definizioni fisico/tecniche degli impianti, in particolare:

- Art. 46 – Impianti fotovoltaici e solari termici: specifico riferimento alle prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR;
- Art. 47 – Impianti a biomasse: specifici riferimenti all'Allegato 1a capitolo 1, 2 e 3 del PIT-PPR;
- Art. 48 – Impianti eolici: specifici riferimenti all'Allegato 1b capitoli 2 e 3 del PIT-PPR