

# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

in forma associata tra

il Comune di Bibbona e il Comune di Casale Marittimo

Provincia di Livorno e  
Provincia di Pisa

## Progettista

Arch. Giovanni Parlanti

## Responsabile VAS

Arch. Gabriele Banchetti

## Collaborazione al progetto

Pian. Emanuele Bechelli

## Studi geologici

GEOPROGETTI STUDIO ASSOCIATO

Geol. Emilio Pistilli

## Studi idraulici

H.S. Ingegneria s.r.l.

Ing. Simone Pozzolini

## Elaborazione grafica e GIS

Paes. Giulia Mancini



## Ufficio Unico di Piano:

Responsabile dell'Ufficio unico di Piano

Ing. Serena Talamucci

Garante dell'informazione

Rag. Roberta Menghi

## COMUNE DI BIBBONA

Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Ing. Serena Talamucci

Sindaco Comune di Bibbona

Massimo Fedeli

## COMUNE DI CASALE MARITTIMO

Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Arch. Nicola Dreini

Sindaco Comune di Casale Marittimo

Claudia Manzi

## Disciplina di Piano

Doc.  
QP02

*Modificato a seguito dell'accoglimento delle  
osservazioni, della Del. C.C. n. 78/2022  
Comune Bibbona, del Verbale di Conferenza  
Paesaggistica e del Parere di VINCA  
STATO MODIFICATO*

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

del  
del

**Ottobre 2023**

Indice

<b>TITOLO I: DISPOSIZIONI E NORME GENERALI.....</b>	<b>4</b>
Art.1. Finalità, ambito di applicazione ed efficacia del PSI.....	4
Art.2. Contenuti.....	5
Art.3. Elaborati costitutivi del PSI.....	6
Art.4. Articolazione del quadro progettuale del PSI.....	8
Art.5. Efficacia e validità.....	9
Art.6. Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali.....	10
Art.7. Obiettivi di qualità e Direttive correlate del PIT-PPR.....	11
Art.8. Valutazione e monitoraggio.....	13
<b>TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>14</b>
<b>CAPO 1 – STATUTO DEL TERRITORIO E PATRIMONIO TERRITORIALE.....</b>	<b>14</b>
Art.9. Lo Statuto del Territorio.....	14
Art.10. Patrimonio Territoriale Intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo.....	14
Art.10.1 - Zone con evidenze archeologiche.....	17
<b>CAPO 2 – INVARIANTI STRUTTURALI.....</b>	<b>19</b>
Art.11. Le invarianti strutturali.....	19
Art.12. Invariante I – Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.....	19
Art.13. Invariante II – Caratteri ecosistemici del paesaggio.....	22
Art.14. Invariante III – Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.....	29
Art.15. Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali .....	35
<b>CAPO 3 – TERRITORIO URBANIZZATO, CENTRI E NUCLEI STORICI.....</b>	<b>44</b>
Art.16. Perimetrazione del Territorio Urbanizzato.....	44
Art.17. Perimetrazione dei centri storici.....	45
Art.17.1 - Altri aggregati ed insediamenti.....	45
<b>CAPO 4 – RICOGNIZIONE DELLE PRESCRIZIONI DEL PIT E DEL PTC, DISCIPLINA PAESAGGISTICA ED AMBITI DI PAESAGGIO LOCALI, RIFERIMENTI STATUTARI PER LE UTOE.....</b>	<b>46</b>

Art.18. Ricognizione delle prescrizioni del PIT.....	46
Art.19. Ricognizione delle prescrizioni del PTC.....	47
Art.20. Sistemi e Sottosistemi territoriali.....	47
Art.21. Riferimenti statutari per la individuazione delle UTOE e per le relative strategie.....	49
<b>CAPO 5 – PREVENZIONE DAL RISCHIO GEOLOGICO, SISMICO E IDRAULICO.....</b>	<b>51</b>
Art.22. Normative di riferimento degli studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica .....	51
Art.23. Gli elaborati geologici del Piano Strutturale Intercomunale.....	51
Art.24. Le pericolosità per fattori, geologici, sismici e idraulici.....	52
Art.25. Limitazioni imposte dal PAI (Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Toscana Costa e del Bacino del Fiume Arno) e dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni.....	55
Art.26. Limitazioni imposte dalla L.R.T. 41/2018.....	56
Art.27. Disposizioni di prevenzione del rischio idraulico e tutela del reticolo idrografico minore	57
Art.28. Tutela dal rischio di inquinamento del suolo e delle acque.....	57
<b>TITOLO III – STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....</b>	<b>58</b>
Art.29. Strategia dello sviluppo sostenibile - contenuti.....	58
<b>CAPO 1 – IL SISTEMA INSEDIATIVO.....</b>	<b>60</b>
Art.30. Il Sistema insediativo intercomunale-composizione.....	60
Art.31. Il Sistema insediativo intercomunale-obiettivi.....	61
<b>CAPO 2 – UNITA’ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI, INDIVIDUAZIONE, STRATEGIE E DIMENSIONAMENTO.....</b>	<b>63</b>
Art.32. UTOE- Individuazione e articolazione.....	63
Art.33. UTOE- Strategie e disciplina.....	64
Art.33.1 - Unità Territoriale Organica Elementare 1 – La piana costiera.....	64
Art.33.2 - Unità Territoriale Organica Elementare 2 – La piana centrale.....	68
Art.33.3 - Unità Territoriale Organica Elementare 3 – Le Colline di Bibbona e Casale Marittimo .....	73
Art.34. Localizzazioni di trasformazioni all’esterno del territorio urbanizzato.....	77
Art.35. Criteri per il dimensionamento delle UTOE.....	84
Art.35.1 - Dimensionamento e localizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche	

.....	84
Art.35.2 - Dimensionamento e qualità dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni.....	85
Art.36. Qualità degli insediamenti.....	86
<b>CAPO 3 – POLITICHE E STRATEGIE INTERCOMUNALI E DI AREA VASTA.....</b>	<b>89</b>
Art.37. Strategie Intercomunali.....	89
Art.37.1 - Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità.....	89
Art.37.2 - Riqualficazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale.....	91
Art.37.3 - Riqualficazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana.....	92
Art.37.4 - Valorizzazione del sistema turistico.....	92
Art.37.5 - Valorizzazione del territorio rurale.....	93
Art.37.6 - Previsione di misure perequative di carattere territoriale.....	94
<b>TITOLO IV – SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....</b>	<b>96</b>
Art.38. Salvaguardie.....	96
Art.39. Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali.....	97

## **TITOLO I: DISPOSIZIONI E NORME GENERALI**

### **Art.1. Finalità, ambito di applicazione ed efficacia del PSI**

1. Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) costituisce atto di governo del territorio e strumento della pianificazione territoriale intercomunale, ai sensi dell'articolo 10 ed è formato ai sensi degli artt. 92 e 94 della LR 65/2014, con il quale i Comuni di Bibbona e Casale Marittimo intendono promuovere lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte ai sensi dell'articolo 1 della stessa LR 65/2014.

2. I Comuni di Bibbona e Casale Marittimo con il presente PSI, promuovono politiche e strategie di area vasta in coerenza con il PIT e il PTC della Provincia di Livorno e di Pisa con particolare riferimento a:

- razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei due territori comunali;
- attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi
- valorizzazione del territorio rurale;
- razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e produttivo;
- previsione di forme perequative territoriali;

3. Il Piano Strutturale Intercomunale si applica ai territori dei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo e contiene:

- il quadro conoscitivo dei territori costituito dalle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio ed a supportare le strategie dello sviluppo sostenibile;
- lo statuto del territorio che individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale;
- le strategie dello sviluppo sostenibile articolate per Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);
- le politiche e strategie intercomunali e di area vasta
- le analisi, valutazioni, elaborazioni e le misure di salvaguardia indicate all'art. 92 comma 5 della LR 65/2014.

4. Il Piano Strutturale Intercomunale è stato redatto in conformità al Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT) approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015 ed ai Piani territoriali di coordinamento delle Province di Livorno e di Pisa (PTC), approvati rispettivamente con D.C.P. n. 52 del 25.03.2009 e 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.

## **Art.2. Contenuti**

1. Il PSI è composto dal Quadro Conoscitivo, dallo Statuto del Territorio e dalla Strategia per lo Sviluppo Sostenibile.

2. Il Quadro Conoscitivo contiene un sistema strutturato di conoscenze capace di favorire la comprensione del territorio intercomunale. A tale scopo ne descrive le componenti naturali e antropiche, biotiche e abiotiche, nelle loro reciproche relazioni e analizza le dinamiche demografiche e socio-economiche in rapporto all'area vasta di riferimento, costituendo il riferimento costante dello Statuto del territorio e della Strategia per lo sviluppo sostenibile.

3. Lo Statuto del Territorio definisce la struttura identitaria del territorio intercomunale, nonché le regole per la sua tutela nell'ottica di una gestione territoriale evolutiva. A tali fini lo Statuto definisce: il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali; i Sottosistemi Territoriali; il perimetro del territorio urbanizzato; il perimetro dei centri storici e dei nuclei rurali con i relativi ambiti di pertinenza; la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC; le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT; i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE.

4. La Strategia per lo Sviluppo Sostenibile definisce, in coerenza con lo Statuto, politiche territoriali integrate e ripartisce il territorio intercomunale in unità territoriali organiche elementari (UTOE). Per ogni UTOE, intesa come ambito di programmazione locale, vengono definite le trasformazioni ammissibili e auspicabili, con indicazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni nel territorio urbanizzato, delle dimensioni minime delle aree per servizi e dotazioni pubbliche, degli indirizzi e delle prescrizioni da rispettare per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità insediativa, degli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale e di riqualificazione urbana, degli ambiti ove sono previsti interventi di competenza provinciale o regionale.

5. La Strategia per lo sviluppo sostenibile comprende le strategie e le politiche intercomunali che prevedono:

- la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori intercomunali;
- attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- la previsione di forme di perequazione territoriale.

6. Il PSI contiene, altresì, verifiche sulla coerenza interna ed esterna delle proprie previsioni, la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, la mappatura dei percorsi accessibili per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane, le misure di salvaguardia.



### **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

#### Documenti

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

- Doc.**QC02a** – Ricognizione dei beni paesaggistici lettere c) e h) dell'articolo 142 comma 1 del D.Lgs. 42/2004
- 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

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

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

6. Il **Quadro Archeologico (QA)**, si compone dei seguenti ulteriori elaborati:

- **Tav QA01** - Carta archeologica dei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo
- **Allegato** – Carte archeologica
- **Tav QA02** - Carta delle evidenze archeologiche ei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo

#### **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:

- le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);
- il territorio urbanizzato delle UTOE;
- il territorio rurale delle UTOE;
- la rete infrastrutturale e della mobilità.

2. La disciplina dello Statuto del territorio è integrata dalle regole per la prevenzione dai rischi geologico, idraulico e sismico, in osservanza all'articolo 16 del PIT/PPR e all'articolo 104 della LR 65/2014.

3. La disciplina della Strategia dello sviluppo sostenibile è integrata dalle disposizioni concernenti le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni (di cui al successivo articolo 35.1), di quelle concernenti i servizi e le dotazioni territoriali (di cui al successivo articolo 35.2), nonché gli strumenti valutativi e di monitoraggio (di cui al successivo art. 8).

4. La disciplina di PSI trova attuazione nei PO dei singoli comuni appartenenti all'Associazione e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e in questo quadro:

- **lo Statuto del Territorio** costituisce l'insieme delle disposizioni prescrittive (quadro di riferimento prescrittivo) per le previsioni di trasformazione (degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio) contenute nei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica e per la conseguente verifica di coerenza e conformità al PSI, con specifico riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici e sociali, comprensive del recepimento delle disposizioni concernenti la disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR;
- **la Strategia dello Sviluppo Sostenibile** costituisce l'insieme delle disposizioni di orientamento generale e specifico per la definizione, nei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica, delle previsioni e disposizioni concernenti la "disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti" e di quelle concernenti la "disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio".

#### **Art.5. Efficacia e validità**

1. Le disposizioni del Piano Strutturale Intercomunale hanno valore prescrittivo o di indirizzo per gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali quali: il Piano Operativo comunale (PO), i piani attuativi, nonché per i piani ed i programmi di settore, per gli accordi di programma o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati, destinati ad avere effetti sulle

trasformazioni e sugli assetti del territorio.

2. Il Piano Strutturale Intercomunale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo ad eccezione dei seguenti casi:

- l'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi sul territorio di competenza regionale e provinciale e relative prescrizioni ai sensi dell'art. 88, co. 7, lett. c) e 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**.

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;*
- *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 inedificati 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.

## **TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO**

### **CAPO 1 – STATUTO DEL TERRITORIO E PATRIMONIO TERRITORIALE**

#### **Art.9. Lo Statuto del Territorio**

1. Ai sensi della L.R. 65/2014 lo Statuto del Territorio costituisce “... l’atto di riconoscimento identitario mediante il quale la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione”.

2. Esso comprende:

- il riconoscimento del patrimonio territoriale e delle relative invarianti strutturali;
- l’individuazione dei sottosistemi territoriali;
- il perimetro del territorio urbanizzato;
- il perimetro dei centri storici;
- la ricognizione delle prescrizioni del PTC delle Province di Livorno e di Pisa e del PIT;
- le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformi alla disciplina paesaggistica del PIT;
- i riferimenti statutari per l’individuazione delle UTOE e per le relative strategie;
- le regole per la prevenzione dai rischi geologico, idraulico e sismico.

3. Con riferimento al PIT con valenza di Piano Paesaggistico, lo Statuto del Territorio persegue gli obiettivi generali della Disciplina di Piano, gli obiettivi della Disciplina dei Beni Paesaggistici, gli obiettivi di qualità della Scheda d’Ambito 13 “Val di Cecina”.

4. Lo Statuto del Territorio individua inoltre sottosistemi territoriali locali come articolazioni del territorio comunale, coerenti con la struttura del patrimonio territoriale e con i caratteri delle relative invarianti: detti ambiti costituiscono riferimenti per l’individuazione delle UTOE e per le relative strategie ed in particolare per la disciplina del territorio rurale da declinare nei successivi atti di governo del territorio

#### **Art.10. Patrimonio Territoriale Intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo**

1. Ai sensi della LR 65/2014, per patrimonio territoriale si intende l’insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.



2. Il patrimonio territoriale, rappresentato nella **Tav.QP1- Statuto del territorio – Patrimonio Territoriale**, è riferito all'intero territorio intercomunale ed è composto dalle strutture di lunga durata di seguito elencate (alla formazione delle suddette strutture concorrono elementi costitutivi persistenti, che rappresentano il fondamento dell'identità territoriale):

- la **struttura idrogeomorfologica**, che comprende: i caratteri geologici, geomorfologici, pedologici, idrogeologici, idrologici e idraulici;
- la **struttura ecosistemica** che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la **struttura insediativa** che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- la **struttura agro-forestale** che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

3. La tavola **QP01- Statuto del territorio – Patrimonio Territoriale** individua il Patrimonio Territoriale che è costituito dai seguenti componenti:

**Struttura idrogeomorfologica:**

- il sistema idrografico composto dal reticolo principale e dalle sistemazioni idrauliche secondarie
- le fonti, le sorgenti e i pozzi ad uso pubblico
- i bacini d'acqua naturale ed artificiali
- le gore o gorili
- elementi geomorfologici

**Struttura ecosistemica**

- Le Riserve Naturali Statali, composte dal Tombolo di Cecina (RNLI04) e Bibbona (RNLI03);
- ANPIL Macchia della Magona (APLI02)
- I Siti Natura 2000, composti da la ZSC (ex SIC) Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello, la ZPS Tombolo di Cecina, e la ZSC e ZPS coincidenti Padule di Bolgheri;
- le aree boscate e le aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione
- le dune e le spiagge

**Struttura insediativa**

**Struttura di impianto storico**

- gli insediamenti storici
- edifici di impianto storico (catasto Leopoldino)
- edifici di impianto novecentesco presenti al 1954
- percorsi fondativi

**Beni architettonici e storico-culturali**

- immobili di interesse architettonico

**Aree di interesse archeologico**

- aree di interesse archeologico
- presenze archeologiche

**Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale**

- Croce – Tabernacolo
- Edificio di culto
- Villa storicamente
- Casa colonica
- Fabbricato rurale storico
- Mulino
- Rudere di mulino
- Fornace
- Torre costiera
- Rudere di Torre

Componenti di valore paesaggistico-percettivo

- Punti panoramici
- Strade alberate

Sistema infrastrutturale

- Strade principali
- Reticolo stradale urbano e periurbano
- Viabilità ciclo-pedonale urbana esistente
- Rete ferroviaria
- Stazioni

Struttura agro-forestale

- Seminativi e i seminativi in area di bonifica
- vigneti
- frutteti
- oliveti , muri a secco
- sistemi culturali complessi o con presenza di spazi naturali importanti
- siepi

4. Il patrimonio territoriale comprende, altresì, il Patrimonio Culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, così come rappresentati dal PIT con valenza di piano paesaggistico, che, esprimendo caratteri di eccellenza, qualificano e rafforzano il profilo identitario del territorio.

5. La disciplina delle invarianti strutturali di cui al successivo articolo 11 intende tutelare e valorizzare le componenti identitarie del patrimonio territoriale.

6. I PO disciplineranno il patrimonio territoriale in relazione a quanto indicato dal PSI, dettagliando le modalità di intervento e di utilizzo in relazione ai caratteri delle rispettive componenti e dei relativi elementi costitutivi, senza tuttavia ridurre il patrimonio territoriale in modo irreversibile.

7. Le azioni di trasformazione del territorio previste dai PO, dovranno essere valutate analizzando tutte le componenti territoriali nel loro complesso e definendole secondo criteri di coerenza evolutiva, evitando la perdita dei valori identitari riconosciuti.

8. La rappresentazione del Patrimonio Territoriale definita dal PSI, ha valore ricognitivo e interpretativo delle strutture territoriali e delle componenti identitarie costitutive e caratterizzanti il territorio intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo. I PO potranno integrare gli elementi costitutivi del Patrimonio Territoriale, sulla base del maggior dettaglio di scala, riconoscendo sulla

base dello statuto dei luoghi e dei segni riconoscibili sul territorio, gli elementi costitutivi dello stesso.

### **Art.10.1 - Zone con evidenze archeologiche**

1. Il PSI individua le evidenze archeologiche nella Tav.**QA01- Carta archeologica dei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo** e nel documento allegato alla tavola. Inoltre individua le aree del potenziale archeologico nella Tav.**QA02- Carta del potenziale archeologico dei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo**. L'elenco delle aree potrà essere aggiornato e integrato con autonomo atto consiliare su indicazione del Ministero per i Beni e le attività Culturali, senza necessità di ricorrere ad una variante specifica al Piano strutturale.

2. La mappatura delle evidenze archeologiche note ha come obiettivo la tutela della loro integrità fisica e la destinazione dei loro contesti a forme di tutela comprensive del mantenimento delle caratteristiche peculiari dei paesaggi tradizionali. Ad ogni evidenza archeologica, secondo specifiche disposizioni sulla base della consistenza del rinvenimento, del grado di conoscenza, dell'affidabilità della fonte e del posizionamento è associato un grado di precisione di georeferenziazione: il grado 1 individua un posizionamento generico, non preciso, il grado 2 individua un posizionamento indicato con certezza all'interno di un areale definito pur in assenza di dati strumentali, il grado 3 individua un posizionamento preciso, con coordinate spaziali definite strumentalmente e verificate, o un posizionamento caratterizzato da strutture architettoniche con potenziale archeologico, visibili ed emerse, anche se non soggette a vincolo archeologico.

Ad ogni elemento dotato di coordinate geografiche, corrisponde una diversa estensione dell'area di potenziale archeologico relativa, individuata secondo il seguente criterio:

- entro un raggio di 500m dalle evidenze note con il grado n. 1
- entro un raggio di 250m dalle evidenze note con il grado n. 2
- entro un raggio di 50m dalle evidenze note con il grado n. 3

3. Ai fini della tutela dell'integrità fisica delle evidenze archeologiche e della destinazione dei loro contesti si prevede quanto segue:

- Nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico che ricadono negli areali di potenziale archeologico si attiva una procedura di valutazione dell'impatto sul patrimonio archeologico in sede di progetto di fattibilità tecnico ed economica in base alla normativa prevista dal Codice appalti (D.Lgs 50/2016 s.m.i. in part. art.25 Verifica preventiva dell'interesse archeologico).
- Nel caso di opere e/o progetti edilizi di ambito privato che ricadono nelle suddette aree di potenziale archeologico tali opere e/o progetti dovranno invece essere sottoposti a parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio che potrà impartire le opportune eventuali prescrizioni ed effettuare le attività istituzionali di controllo. Inoltre qualora durante i lavori di escavazione si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (art. 90 e ss. D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.), degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la Soprintendenza, o il Sindaco, o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e

provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

## CAPO 2 – INVARIANTI STRUTTURALI

### Art.11. Le invarianti strutturali

1. Le **Invarianti Strutturali** comprendono l'individuazione dei caratteri specifici delle strutture territoriali e delle componenti identitarie ritenute qualificative del Patrimonio Territoriale e la conseguente definizione delle regole e dei principi che ne assicurano la tutela, la riproduzione e la persistenza.

2. Le **Invarianti Strutturali** sono definite e trovano rappresentazione nella Tav.**QP2- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali**.

3. Il Piano Strutturale Intercomunale, in conformità al PIT e ai relativi Abachi delle invarianti, individua le seguenti invarianti strutturali, le quali sono da intendersi operanti per l'intero territorio intercomunale:

- **Invariante I**: Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- **Invariante II**: Caratteri ecosistemici del paesaggio;
- **Invariante III**: Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
- **Invariante IV**: Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali.

4. Le quattro Invarianti Strutturali, le quali così come individuate e disciplinate, non costituiscono un vincolo di non modificabilità del bene ma un quadro di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità, tengono conto di quanto indicato nella *Scheda d'Ambito 03 "Val di Cecina"* del PIT-PPR e sono declinate e dettagliate a scala locale.

5. Il PSI persegue gli obiettivi generali indicati per ciascuna invariante negli artt. 7, 8, 9 ed 11 della Disciplina del Piano del PIT e, nei successivi articoli del presente Capo, indica **obiettivi** specifici ed **azioni**, in conformità alla disciplina statutaria del PIT, da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

### Art.12. Invariante I – Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

1. I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari che stanno alla base dell'evoluzione territoriale e storica del paesaggio. I principali elementi che caratterizzano l'invariante sono la struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica, oltre a quella pedologica, nonché la loro evoluzione nel tempo.

2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato anche dal PIT, è la tutela del sistema idrogeomorfologico che si esplica attraverso la tutela del "patrimonio" geologico, geomorfologico

e idrogeologico.

3. Nel territorio intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo il PSI individua i seguenti sistemi morfogenetici, rappresentati nella tavola Tav.QC10.1 - **Morfotipi del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici** e sintetizzati nella Tav.QP02- **Statuto del territorio – Invarianti Strutturali**, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante I del PIT.

- Costa: Costa a dune e cordoni (CDC); Depressioni retrodunali (DER)
- Pianura e fondovalle: Fondovalle (FON); Bacini di esondazione (BES)
- Margine: Margine inferiore (MARi); Margine (MAR);
- Collina: Collina dei bacini neo-quaternari-argille dominanti (CBAg), Collina dei bacini neo-quaternari-litologie alternate (CBAt), Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti (CBLr), Collina a versanti dolci sulle Unità liguri (CLVd), Collina su terreni neogenici deformati (CND);

4. Il PSI, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i sistemi morfogenetici nell'Abaco dell'invariante I e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina"* del PIT-PPR indica le seguenti **azioni**, distinte per ciascun sistema morfogenetico, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

*a) Costa a dune e cordoni (CDC):*

- salvaguardare la trasmissione di acque di pioggia alle falde superficiali al fine di prevenire le intrusioni saline;
- ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli;
- monitorare e ridurre i fenomeni di erosione;
- individuare equilibri sostenibili tra conservazione e fruizione delle spiagge e dei cordoni dunali

*b) Depressioni retrodunali (DER):*

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;
- tutelare la falda acquifera evitandone l'eccessivo abbassamento del livello;
- incentivare l'espansione delle aree umide al fine di facilitare la ricarica della falda;
- regolamentare e mitigare l'immissione di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante nelle aree umide di valore naturalistico

*c) Fondovalle (FON):*

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico delle persone e delle attività umane;
- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

*d) Bacini di esondazione (BES)*

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico delle persone e delle attività umane;
- mantenere e ripristinare (ove possibile) le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare e mitigare l'immissione di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il

sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico

*e) Margine Inferiore (MARi):*

- Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.

*f) Margine (MAR):*

- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- evitare estesi rimodellamenti delle morfologie;
- favorire una gestione agricola che tenga conto dello scarso potenziale naturale dei suoli e della necessità di tutela delle falde acquifere;
- limitare i rimodellamenti della topografia associati agli impianti di colture intensive.

*g) Collina dei bacini neo-quadernari-argille dominanti (CBAg):*

- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e della non compromissione delle forme caratteristiche del sistema;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

*h) Collina dei Bacini neo-quadernari, litologie alternate (CBA<sub>t</sub>)*

- evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

*i) Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti (CBL<sub>r</sub>)*

- mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti;
- coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
- favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

*l) Collina a versanti dolci sulle Unità liguri (CLV<sub>d</sub>)*

- evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale



m) *Collina su terreni neogenici deformati (CND)*;

- mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio e delle utilizzazioni altamente specializzate, limitando i processi erosivi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
- limitare i rimodellamenti dei versanti associati agli impianti di colture intensive.

5. Ulteriori azioni finalizzate alla tutela dell'integrità fisica del territorio sono definite nel Capo 5 del presente Titolo, in relazione alla prevenzione dei rischi geologico, idraulico e sismico.

### **Art.13. Invariante II – Caratteri ecosistemici del paesaggio**

1. I caratteri ecosistemici rappresentano la struttura biotica del paesaggio comunale e definiscono un ricco ecomosaico con prevalenti matrici agricole e forestali, con buoni livelli di biodiversità e localizzati, rilevanti, valori naturalistici.

2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato dalla disciplina del PIT, è elevare la qualità ecosistemica del territorio attraverso l'efficienza della rete ecologica, l'alta permeabilità ecologica, l'equilibrio delle relazioni tra le componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

3. Nel territorio intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo, il PSI individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi funzionali e strutturali della rete ecologica e rappresenti nella tavola Tav.QC10.2- **Morfotipi del PIT-PPR: La rete ecologica** e sintetizzati nella Tav.QP2- **Statuto del territorio – Invarianti Strutturali** in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante II del PIT:

- 1. **Ecosistemi forestali** : a) Matrice forestale ad elevata connettività costituita da aree forestali della collina e delle aree degradanti verso la pianura; b) Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati costituiti dalle isole boscate della fascia costiera e/o pinetata; c) Corridoio ripariale costituiti dal sistema con formazioni arboree, arbustive ed erbacee dei corsi d'acqua principali;

- 2. **Ecosistemi agropastorali** : a) Nodo degli agroecosistemi costituito dalle aree collinari a prevalenza di oliveto; b) Matrice agroecosistemica collinare costituita da aree pedecollinari a prevalenza di seminativi; c) Matrice agroecosistemica di pianura costituita da aree di ridotte dimensioni; d) Agroecosistema frammentato attivo; e) Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva costituite da limitate aree pedecollinari e di fondovalle dell'entroterra; f) Agroecosistema intensivo costituito prevalentemente da vigneti e altre colture intensive;

- 3. **Ecosistemi palustri e fluviali** : a) Zone umide costituite dai laghetti nell'area limitrofa al fiume Cecina; b) Corridoio fluviale costituite dal corridoio ecologico dei corsi d'acqua principali;

- 4. **Ecosistemi costieri** : a) Coste sabbiose prive di sistemi dunali; b) Coste sabbiose con sistemi dunali integri o parzialmente alterati;

-5. **Elementi funzionali della rete ecologica** : a) Aree critiche per processi di artificializzazione, costituita dall'area di costa attorno al sistema insediativo di Marina di Bibbona e dall'area collinare attorno al sistema insediativo di Bibbona capoluogo ; b) Barriera infrastrutturale principale da mitigare, costituita dalla Strada Statale E80 e dalla ferrovia ; c) Corridoio ecologico costiero da riqualificare, rappresentato dal tratto di costa nord del territorio comunale di Bibbona; d) Corridoio ecologico fluviale da riqualificare, rappresentato dal corridoio del Fosso Camilla (per la parte ricadente nel territorio comunale di Bibbona);

4. Il PSI, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati nell'Abaco dell'invariante II e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina"* del PIT-PPR indica le seguenti **azioni**, distinte per ciascun elemento, da declinare nei successivi atti di governo del territorio

#### 1a. Matrice forestale di connettività

- Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.
- Valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile.
- Miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale.
- Recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico.
- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi.
- Controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali (in particolare dei robinieti).

#### 1b. Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

- Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.
- Estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli in ambito pianiziale, o nelle aree interessate da Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.
- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi.

#### 1c. Corridoio ripariale

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.

- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde.
- Miglioramento della qualità delle acque.
- Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia).
- Riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

#### 2a. Nodo degli agroecosistemi

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne.
- Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).
- Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali e sulle praterie primarie e torbiere.
- Mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore per i nodi delle pianure alluvionali.
- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva.
- Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

#### 2b. Matrice agroecosistemica collinare

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).
- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

#### 2c. Matrice agroecosistemica di pianura

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione

del suolo.

- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mitigazione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.
- Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.
- Forti limitazioni alle trasformazioni di aree agricole in vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle aree agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali. Sono da evitare i processi di intensificazione delle attività agricole, di eliminazione degli elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo o di urbanizzazione nelle aree interessate da Diretrici di connettività da ricostituire/riqualificare.

#### 2d. Agroecosistema frammentato attivo

- Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole costiere e insulari.
- Mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle attività agricole.
- Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti sciistici, cave, impianti eolici e fotovoltaici).
- Mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva

#### 2f. Agroecosistema frammentato in abbandono o con ricolonizzazione arborea/arbustiva

- Mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa.
- Riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione.
- Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle zone agricole relittuali.
- Mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive (ad es. nei paesaggi agricoli delle monoculture cerealicole o a dominanza di vigneti specializzati).

#### 2g. Agroecosistema intensivo

- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari.

### 3a. Zone umide

- Riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale.
- Miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti o comunque confluenti nelle aree umide.
- Mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse regionale e/o comunitario, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri.
- Mantenimento/incremento delle aree con estesi canneti e realizzazione di interventi di gestione e riqualificazione degli habitat palustri e lacustri.
- Miglioramento della gestione idraulica e controllo dei processi di interrimento, con particolare riferimento alla gestione dei livelli delle acque per le zone umide derivanti dalla presenza di dighe.
- Controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive.
- Riqualificazione e valorizzazione di ecosistemi lacustri derivanti dalla presenza di siti estrattivi abbandonati su terrazzi alluvionali.

### 3b. Corridoio fluviale

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua. Ciò anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale attraverso l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone ed ecotipi locali.
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con particolare riferimento alle zone classificate come Aree a elevata urbanizzazione con funzione di barriera, come *Aree critiche per la funzionalità della rete ecologica* e come *Direttrici di connessione fluviale da riqualificare*.

- Miglioramento della compatibilità ambientale degli interventi di gestione idraulica, delle attività di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale e delle opere in alveo (con particolare riferimento alla realizzazione di impianti idroelettrici).
- Miglioramento della qualità delle acque, anche mediante il completamento delle opere per la depurazione degli scarichi.
- Mantenimento dei livelli di Minimo deflusso vitale e riduzione delle captazioni idriche per i corsi d'acqua caratterizzati da forti deficit idrici estivi.
- Riduzione/eliminazione degli impatti sugli ecosistemi fluviali e sulla qualità delle acque legati alla presenza di bacini e discariche minerarie, discariche di cava, di siti estrattivi su terrazzi fluviali o di vasche di decantazione di fanghi presso frantoi di materiale alluvionale.
- Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive (in particolare di *Robinia pseudacacia*).
- Tutela degli habitat ripariali di interesse regionale/comunitario e delle relative fitocenosi Individuazione di idonee fasce di mobilità funzionale (*streamway*) da destinare alla naturale dinamica fluviale, secondo esperienze già utilizzati da numerose Autorità di bacino.

### 3c. Coste sabbiose prive di sistemi dunali

- Tutela e riqualificazione dei relittuali habitat dunali, spesso in stato di degrado, mosaicati nella matrice costiera sabbiosa ad alto grado di artificialità;
- Miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale della fruizione turistica e delle attività ad essa legata, con particolare riferimento alle attività di pulizia degli arenili;
- Perseguire la riduzione dei processi di artificializzazione degli ambienti costieri sabbiosi evitando l'alterazione delle relittuali aree dunali;
- tutelare la costa riducendone i processi di erosione;
- mitigare e ridurre la diffusione di specie vegetali aliene invasive, attraverso anche il miglioramento della progettazione e realizzazione del verde attrezzato interno agli stabilimenti balneari;
- Valorizzare gli interventi di ripascimento degli arenili anche al fine di ricostruire nuovi ambienti dunali.

### 3c. Coste sabbiose con sistemi dunali integri o parzialmente alterati

- Perseguire il mantenimento e l'aumento della superficie degli habitat dunali, con particolare riferimento agli habitat di duna mobile e a quelli di interesse comunitario o regionale;
- Evitare nuovi interventi di trasformazione degli ecosistemi dunali non finalizzati alla loro riqualificazione;
- perseguire il miglioramento dei livelli di naturalità e continuità degli habitat dunali e la riduzione dei processi di artificializzazione e frammentazione;
- Perseguire il miglioramento dei livelli di compatibilità ambientale della fruizione turistiche e delle attività ad essa legate;
- Incentivare l'eliminazione dei fenomeni di calpestio e di sentieramento su ambienti dunali e retrodunali, privilegiando sistemi di accessibilità attrezzata e sostenibile verso gli arenili;
- Regolamentare e migliorare i livelli di sostenibilità delle periodiche attività di pulizia degli arenili;

- Incentivare la riduzione delle specie aliene invasive negli habitat costieri sabbiosi, anche mediante idonei interventi di eliminazione;
- Perseguire la tutela dell'ambito costiero riducendo l'erosione costiera e riqualificando gli habitat dunali alterati mediante esclusivo utilizzo delle tecniche di ingegneria naturalistica e di specie vegetali autoctone ed ecotopi locali;
- Valorizzare gli interventi di ripascimento degli arenili anche al fine di ricostruire nuovi ambienti dunali;
- Perseguire la tutela e riqualificazione degli habitat dunali pinetati riducendo gli impatti legati alle strutture turistiche, all'elevato carico di ungulati, alla diffusione di fitopatologie e di incendi estivi;
- Ridurre gli elementi di barriera presenti negli ecosistemi dunali, quali le recinzioni;
- Risanare le fonti di inquinamento luminoso.

#### 4a. Aree critiche per processi di artificializzazione

- recuperare gli elementi naturalistici ed ambientali collegati all'ambito costiero e/o collinare
- rinaturalizzare elementi antropizzati restituendoli al sistema idrografico
- evitare la realizzazione di interventi finalizzati all'attività agricola in forma isolata

#### 4b. Barriera infrastrutturale principale da riqualificare

- Mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali sugli elementi della rete ecologica;
- Valorizzazione e mantenimento/recupero dei livelli di biopermeabilità degli ecosistemi naturali o seminaturali situati in corrispondenza degli elementi di interruzione dell'effetto barriera delle infrastrutture;

#### 4c. Corridoio ecologico costiero da riqualificare

- Miglioramento i livelli ecosistemici e ecologici delle aree costiere eccessivamente artificializzate e/o soggette ad interventi antropici;

#### 4d. Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

- Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale riducendo i processi di consumo di suolo e miglioramento dei livelli di qualità e continuità degli ecosistemi fluviali attraverso la riduzione e mitigazione degli elementi di pressione antropica e la realizzazione di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali.
- Favorire interventi di piantumazione di specie arboree/ arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali, creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale, rinaturalizzazione di sponde fluviali, mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua, riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.



#### **Art.14. Invariante III – Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**

1. Il carattere a pettine delle penetranti vallive sull'aurelia dei sistemi insediativi costieri, si basa su un sistema di valli trasversali rispetto alla linea di costa, che formano una sorta di pettine, il cui dorso corrisponde al corridoio sub-costiero Aurelia-ferrovia. Lungo le direttrici principali che collegano la costa con i principali centri storici collinari, si formano gli aggregati insediativi che compongono il sistema insediativo del territorio comunale di Bibbona e di Casale Marittimo.

2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato dal PIT, è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo.

3. Il PSI individua nel territorio intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo il morfotipo insediativo, così come rappresentato nella tavola e in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'invariante III del PIT:

- Morfotipo insediativo a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia

4. Il PSI, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i morfotipi nell'Abaco dell'invariante III e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina"* del PIT-PPR indica le seguenti **azioni**, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

- Riequilibrare il sistema insediativo e infrastrutturale polarizzato sulla costa, da un lato evitando ulteriori processi di urbanizzazione, infrastrutturazione e consumo di suolo nelle piane costiere e, dall'altro, sviluppando sinergie con le aree più interne;

- recuperare e valorizzare le relazioni territoriali storiche tra il sistema insediativo costiero e quello dell'entroterra;

- Valorizzare il patrimonio edilizio della costa e quello dell'entroterra integrando la ricettività turistica costiera con forme di ospitalità diffusa;

- Diversificare e destagionalizzare l'offerta e i flussi turistici; a tal fine integrare il turismo balneare con gli altri segmenti turistici-storico-culturale, naturalistico, rurale, enogastronomico, museale, ecc... e con i circuiti locali delle produzioni agricole e artigianali di qualità;

- Recuperare e valorizzare il ruolo connettivo dei corsi d'acqua principali come corridoi ecologici multifunzionali;

- Salvaguardare e riqualificare la viabilità litoranea storica salvaguardando le visuali panoramiche sul mare e mitigando eventuali impatti visivi;

- Mitigare gli impatti paesaggistici e la frammentazione della maglia rurale causati dalle grandi infrastrutture lineari (corridoio infrastrutturale costiero);

- Tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei centri storici costieri e le loro relazioni fisiche e visive con il mare e l'arcipelago;

- Evitare ulteriori piattaforme turistico-ricettive e produttive lungo il litorale e riqualificarle migliorandone la qualità ecologica e paesaggistica;

- Garantire la permeabilità ecologica e fruitiva dei litorali e l'accessibilità costiera con modalità di spostamento sostenibili e nel rispetto dei valori paesaggistici presenti;
- Salvaguardare la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici dei centri collinari e recuperare il loro ruolo di cerniera visiva e territoriale tra le piane costiere e le aree dei rilievi interni;
- Evitare ulteriori urbanizzazioni della piana costiera, anche al fine di mantenere e valorizzare il ruolo dei centri collinari come centri urbani;
- Salvaguardare e valorizzare il patrimonio paesaggistico costituito dalle emergenze architettoniche e culturali (i borghi storici collinari affacciati sulle piane alluvionali, i complessi religiosi, i castelli) e dalle loro relazioni territoriali e visuali, nonché quello connesso alle attività minerarie storiche dell'entroterra, nell'ottica della loro messa in rete e fruizione integrata con le risorse paesaggistiche costiere.

5. Il PSI, in relazione alle disposizioni della Disciplina del Piano del PIT, declina nel territorio intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo, i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee come rappresentate nella tavola Tav.QP2 – **Statuto del territorio – invarianti strutturali** in base ai contenuti della Tav. **QC10.3 – Morfotipi del PIT-PPR: I tessuti insediativi:**

#### INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO

TS – Tessuto Storico

#### TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

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

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

T.R.5 Tessuto puntiforme

T.R.6 Tessuto a tipologie miste

T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

#### TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.8 Tessuto lineare

#### TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.10 Campagna abitata

T.R.11 Campagna urbanizzata

#### TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

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

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

T.P.S.3 Insule specializzate

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

6. Il PS, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee nell'Abaco dell'invariante III e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina"* del PIT-PPR indica le seguenti **azioni**, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici
- Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico
- Riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto

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

- Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale
- Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti
- Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano
- Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica
- Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale)
- Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere

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

- Attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell’architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani)
- Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica)
- Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane
- Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti , frutteti e giardini periurbani)

#### T.R.5 Tessuto puntiforme

- Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all’insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città. Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e

valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani

- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto
- Dotare il quartiere di “boulevards urbani”, trasformando le direttrici viarie principali in “assi attrezzati” dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

#### T.R.6 Tessuto a tipologie miste

- Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell’architettura e del disegno urbanistico complessivo.
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi.
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo.
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico.
- Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità.
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate).
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata.
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti.
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione.

#### T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall’altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.
- Bloccare i processi di dispersione insediativa.
- Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il

miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della “cintura” e dell’aperta campagna e con la città compatta.

- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana.
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

#### T.R.8 Tessuto lineare

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l’apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrico.
- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale.
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell’edificato esistente.
- Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna.
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all’edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell’aperta campagna e con la città compatta .
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

#### T.R.10 Campagna abitata

- Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale
- Limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l’unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza
- Conservare il carattere rurale dell’insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale
- 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; attenendosi per le trasformazioni dell’edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni
- Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra-urbani
- Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell’allevamento.

#### T.R.11 Campagna urbanizzata

- Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo
- Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale, verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare)
- Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità
- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente
- Promuovere la conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani

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

- Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.
- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi.
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica.
- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali.
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

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

- Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.
- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo.
- Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale e configgenti con i parchi agricoli e fluviali.
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc).

#### T.P.S.3 Insule specializzate

- Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica.

Per le strutture esistenti:

- Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città...).
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc).
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto.
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti.
- Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative.

Per le future strutture:

- Inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica.
- Tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi.

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

- Costruire un progetto ambientale e paesistico delle aree costiere urbanizzate finalizzato alla mitigazione paesaggistica, nel rispetto delle interazioni terra-mare dell'ecosistema costiero e delle sue dinamiche evolutive

Per le strutture esistenti:

- Mitigare la pressione ambientale e frenare le trasformazioni nello spazio del recinto villaggio turistico
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, mascherature, barriere antirumore, ecc)
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti

Per le future strutture turistico-ricettive:

- Superare la tipologia decontestualizzata delle insule specialistiche
- Evitare di localizzare insediamenti turistici all'interno di aree naturali di pregio quali pinete, boschi e litorali, salvo il recupero di strutture storiche
- Favorire modelli di recupero di centri nuclei e piccole città storiche attraverso forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico.

**Art.15. Invariante IV – I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**

1. I caratteri identitari del paesaggio rurale intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo presentano alcuni tratti comuni: il rapporto stretto e spesso incoerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica (soprattutto nella parte collinare), in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso che sta alla base della biodiversità diffusa sul territorio e dell'alta qualità del paesaggio.

2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato dalla disciplina del PIT, è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali, in quanto comprendono valenze estetico percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.

3. Il PSI individua nel territorio intercomunale di Bibbona e Casale Marittimo i seguenti morfotipi rurali, così come rappresentato nella tavola Tav. **QC10.3- Morfotipi del PIT-PPR: I morfotipi rurali** e sintetizzati nella Tav. **QP2- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali** e in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'invariante IV del PIT:

**MORFOTIPI DELLE COLTURE ERBACEE**

- 5– Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
- 6 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- 8 – Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica

**MORFOTIPI SPECIALIZZATI DELLE COLTURE ARBOREE**

- 11 – Morfotipo della viticoltura
- 12 – Morfotipo dell'olivocoltura

**MORFOTIPI COMPLESSI DELLE ASSOCIAZIONI COLTURALI**

- 16 – Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collinare
- 17 – Morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari
- 20– Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

4. Il PSI, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i morfotipi rurali nell'Abaco dell'invariante IV e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina"* del PIT-PPR indica i seguenti **obiettivi** e **azioni**, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

**5– Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale**

Obiettivi

- tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario
- conciliare la manutenzione dei caratteri strutturanti il mosaico agroforestale con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio

Azioni

- evitare alterazioni dell'integrità morfologica dei nuclei;
- contrastando fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che comportino compromissioni della sua struttura d'impianto (le cui regole principali sono la distribuzione dell'insediamento rurale in relazione a un appoderamento di tipo estensivo e a maglia rada, e la collocazione dei nuclei sui supporti geomorfologicamente
- geomorfologicamente più stabili e sicuri presenti all'interno dei suoli argillitici);



- preservando la permanenza delle corone di oliveti o di colture tradizionali che contornano alcuni dei nuclei storici, li caratterizzano come punti nodali del sistema insediativo e ne sottolineano la presenza.
- favorire ove possibile la conservazione delle colture a seminativo, limitando gli effetti negativi dei processi di intensificazione delle attività agricole (semplificazione paesistica ed ecologica, rimozione di elementi geomorfologici di grande pregio come biancane, calanchi, balze);
- preservare - nei contesti in cui sono storicamente presenti - siepi, alberature, lingue e macchie boscate, che costituiscono la rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica e incentivarne la ricostituzione nei territori che ne risultano scarsamente equipaggiati;
- nei contesti più marginali, contrastare fenomeni di abbandono colturale con conseguente espansione

## **6 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle**

### Obiettivi

- Conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

### Azioni

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;
- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando

l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;

- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

## **8 – Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica**

### Obiettivi

- Promuovere l'efficientamento della regimazione delle acque e conservare la struttura della maglia agraria della bonifica storica, pur mantenendo e sviluppando un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

### Azioni

- il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
- il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità podereale e interpodereale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiarie, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;
- la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;
- la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;
- la tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;
- un secondo fondamentale obiettivo per il morfotipo della bonifica è il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.

## **11– Morfotipo della viticoltura**

### Obiettivi

- Mantenimento e sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio
- Contenimento dei fenomeni erosivi
- Tutela della relazione di coerenza morfologica e percettiva tra sistema insediativo e

paesaggio agrario

### Azioni

- accurata progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che, nelle nuoviorrganizzazioni dei coltivi, potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto;
- la realizzazione di confini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello;
- la tutela degli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
- la costituzione di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- il conseguimento di una maggiore diversificazione colturale mediante la manutenzione e, dove possibile, l'introduzione di altri tipi di colture in sostituzione di parti a vigneto male localizzate;
- la conservazione delle estensioni boscate e delle fasce di vegetazione spontanea presenti (es.: vegetazione riparia). In particolare è opportuno incrementare l'equipaggiamento vegetale dei corsi d'acqua nei tratti che ne sono sprovvisti con la finalità di favorire la connettività ecologica.
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.
- preservare l'integrità dei nuclei storici collinari evitando consistenti alterazioni morfologiche della loro struttura d'impianto.
- preservare le corone di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale che tipicamente contornano nuclei storici, aggregati rurali e case sparse;
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica

## **12 – Morfotipo dell'olivocoltura**

### Obiettivi

- Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi
- Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivocoltura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di

un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio,

#### Azioni

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
- la conservazione di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.
- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, la conservazione, quando possibile, degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- il contenimento dell'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

### **16 – Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina**

#### Obiettivi

- Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi
- Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale, favorendo un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio

#### Azioni

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che

compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;

- la conservazione ove possibile degli oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta, posti a contorno degli insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.
- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, il mantenimento di una trama colturale media, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete; la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli (boschi di valore patrimoniale), e contenendo l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

## **17 – Morfotipo complesso del seminativo, oliveto e vigneto di pianura e delle prime pendici collinari**

### Obiettivi

- Mantenere e incentivare una maglia agraria di dimensione media, che abbia caratteristiche idonee alle esigenze della meccanizzazione, adeguatamente strutturata dal punto di vista morfologico, percettivo e ben equipaggiata sul piano dell'infrastrutturazione ecologica;
- mantenimento e sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

### Azioni

- nelle nuove riorganizzazioni della maglia agraria, promuovere una progettazione degli appezzamenti che dovranno inserirsi nel paesaggio agrario secondo criteri di coerenza morfologica con i suoi caratteri strutturanti (quanto a forma, dimensioni e orientamento) e perseguendo obiettivi di equilibrio idrogeologico;
- promuovere, ove possibile, il mantenimento della diversificazione colturale data dalla compresenza di oliveti, vigneti e colture erbacee;
- favorire la conservazione del corredo vegetale che costituisce infrastrutturazione ecologica

- e paesaggistica della maglia agraria e la sua ricostituzione nelle parti che mostrano cesure più evidenti attraverso l'introduzione di siepi, filari, alberature;
- ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es.: vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi strutturanti il paesaggio sul piano morfologico e percettivo e di aumentare il grado di connettività ecologica;
  - per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, interrompere la continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.
  - preservare il sistema insediativo e l'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità con particolare riguardo alla rete della viabilità podereale e interpodereale;
  - nei contesti a più forte pressione antropica, limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio rurale;
  - nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

## **20 – Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**

### Obiettivi

- conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.
- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione culturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza

### Azioni

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando

l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

## CAPO 3 – TERRITORIO URBANIZZATO, CENTRI E NUCLEI STORICI

### Art.16. Perimetrazione del Territorio Urbanizzato

1. Il PSI, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 4 della LR 65/2014, individua il Perimetro del territorio urbanizzato includendovi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.
2. Il Perimetro del territorio urbanizzato è altresì individuato in conformazione e adeguamento al PIT-PPR tenendo conto delle specifiche "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale" di cui all'Abaco dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali".
3. Il perimetro del territorio urbanizzato è rappresentato nella Tav. **QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Sistemi e Sottosistemi Territoriali**, oltre che nelle altre tavole del quadro progettuale strategico. Tale perimetrazione deve essere valutata contestualmente a quella di maggior dettaglio riportata nel **Doc.QP02 – Allegato B alla Disciplina di Piano – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle Aree turistiche complesse**.
4. All'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato il territorio rurale che, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 64 della LR 65/2014, è costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei e dagli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale.
5. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato sono comprese le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di attuazione o previsti sulla base di piani ed altri strumenti attuativi convenzionati e attualmente in vigore.
6. Il PO, tenuto conto della scala di dettaglio di rappresentazione grafica, potrà precisare il perimetro del territorio urbanizzato anche a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, senza che ciò costituisca variante al PSI.
7. Il PO individuerà le aree interne al territorio urbanizzato poste a margine tra il tessuto edificato e le limitrofe aree agricole, e ne disciplinerà gli interventi, in modo da evitare l'edificazione in corrispondenza del perimetro del territorio urbanizzato stesso e stabilendo specifiche misure per graduare il passaggio tra il tessuto urbano e quello agricolo.



### **Art.17. Perimetrazione dei centri storici**

1. Il PSI individua il Perimetro dei centri storici, in conformità e adeguamento all'articolo 10 della Disciplina del PIT-PPR, comprensivi dei nuclei rurali di impianto storico e relativi ambiti di pertinenza, ai sensi degli articoli 65 e 66 della L.R. 65/2014, al fine di:

- tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale di detti insediamenti (centri, nuclei, aggregati storici) disciplinandone le trasformazioni ritenute compatibili;
- assicurare, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali

2. Il perimetro dei centri storici è rappresentato nella Tav. **QP03 – Statuto del territorio-Territorio Urbanizzato, Nuclei Rurali e Sottosistemi Territoriali**.

3. Tenendo conto della perimetrazione di cui al precedente comma 1, il PSI identifica e definisce, i seguenti insediamenti di impianto storico interni al territorio urbanizzato e disciplinati nella Strategia dello sviluppo sostenibile:

- **i Centri storici collinari**

4. Il PSI contiene altresì la seguente ricognizione e localizzazione dell'edificato di impianto storico a carattere puntuale e/o sparso:

- gli Edifici di Impianto Storico;
- gli Edifici di Impianto Novecentesco presenti al 1954;

disciplinati nella Strategia dello Sviluppo Sostenibile.

#### **Art.17.1 - Altri aggregati ed insediamenti**

1. Il PSI contiene altresì la ricognizione e localizzazione degli aggregati e degli insediamenti che pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato secondo quanto previsto all'art.64 comma 1 lett.d) della L.R.65/2014, essi sono costituiti da:

- Aree turistiche complesse
- Campagna abitata
- Campagna urbanizzata
- Area del Demanio Militare

2. I PO, tramite specifici approfondimenti analitici e conoscitivi, provvederanno a dettagliare, ad aggiungere ed eventualmente ad aggiornare i perimetri degli aggregati di cui al precedente comma 1.

## 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**.

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, 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, tenendo conto di quanto disciplinato dalla L.R.39/00 e dal DPGR 48/r/2003:

#### 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 lasciare all'evoluzione naturale, anche di superficie poco estesa, ma rappresentative delle

diverse serie della vegetazione;

- prevedere riqualificazioni e restauri ambientali, sia tendenti ad una ricomposizione specifica forestale più vicina alla vegetazione potenziale dei luoghi, sia al mantenimento ed al recupero delle aree aperte;
- provvedere al mantenimento di siepi e arbusteti che nel loro insieme danno luogo a corridoi ecologici essenziali per lo sviluppo delle comunità faunistiche;
- specificare gli interventi tesi a salvaguardarne la consistenza, sia delle forme coltivate che quelle spontanee, compreso tutte le opere che concorrono a prevenire le cause di incendio o a facilitare l'arresto del fuoco;
- distinguere gli specifici caratteri delle aree forestali e boscate, degli elementi vegetali di pregio, delle emergenze vegetazionali,
- specificare gli interventi tesi a garantire la protezione del suolo dall'erosione e dalla regimazione delle acque superficiali;

#### **Art.21. Riferimenti statuari per la individuazione delle UTOE e per le relative strategie**

1. Le UTOE sono unità territoriali organiche elementari che, ai fini delle presenti norme, costituiscono riferimento per l'articolazione delle politiche territoriali comunali e, nello specifico, della Strategia integrata per lo sviluppo sostenibile, definita dal PSI nel Titolo Terzo della presente Disciplina.

2. La sostenibilità della suddetta Strategia è fondata, prioritariamente, sulla coerenza nei confronti del PIT e dello Statuto del territorio, con particolare riferimento alle disposizioni che regolano il patrimonio territoriale, le sue invarianti strutturali e i Sottosistemi Territoriali.

3. I principali riferimenti statuari, sulla base dei quali il PSI individua le UTOE e le relative strategie per lo sviluppo sostenibile, sono i seguenti:

- carattere policentrico del sistema insediativo pedecollinare, attraverso:

- la riconoscibilità fisica dei centri abitati: blocco alle espansioni lineari o all'ispessimento dei filamenti urbani; salvaguardia dei varchi ineditati trasversali;
- il rafforzamento dei caratteri identitari e funzionali dei singoli centri abitati: valorizzazione dei centri storici, creazione di nuove centralità urbane, individuazione e qualificazione dei margini urbani, differenziazione dei ruoli;

- rafforzamento delle connessioni ecologiche e funzionali, tra collina e la pianura alluvionale costiera, attraverso:

- la qualificazione e il potenziamento dei sistemi degli spazi aperti trasversali;
- i nuovi ruoli di interfaccia dei centri abitati di pianura;

- l'integrazione funzionale tra gli insediamenti della collina e i centri abitati della pianura;
- valorizzazione dei centri abitati minori, sorti lungo la viabilità di attraversamento territoriale, quali capisaldi del territorio rurale limitrofo.

## CAPO 5 – PREVENZIONE DAL RISCHIO GEOLOGICO, SISMICO E IDRAULICO

### Art.22. Normative di riferimento degli studi geologici di supporto alla pianificazione urbanistica

1. Allo stato attuale viene fatto riferimento al seguente quadro normativo della Regione Toscana e dello Stato italiano.

- Delibera di Consiglio Regionale n.13 del 25/01/2005 di approvazione del PAI Bacino Toscana Costa, ancora vigente per gli aspetti geomorfologici
- D.P.G.R. n. 53/R del 25 ottobre 2011 – Regolamento di Attuazione dell’Art. 62 della Legge Regionale 03/01/2005 (Norme per il Governo del Territorio) in materia di indagini geologiche.
- Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 (Norme per il Governo del Territorio); con riferimenti all’Art. 104 (Pericolosità idrogeologica e sismica e misure di mitigazione dei rischi. Regolamento) e all’Art. 245 (Regolamenti emanati in attuazione della L.R.T. 1/2005).
- Delibera n.235 3/03/2016 Comitato Istituzionale Integrato Autorità di Bacino del Fiume Arno. Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del Distretto Idrografico dell’Appennino Settentrionale.
- Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), approvato con DPCM del 27.10.2016.
- L.R. n. 41 del 24 luglio 2018 – Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d’acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla L.R. 80/2015 e alla L.R. 65/2014.

### Art.23. Gli elaborati geologici del Piano Strutturale Intercomunale

1. Gli elaborati geologici del Piano Strutturale vengono integrati secondo quanto disposto dal D.P.G.R. n. 53/R del 25 ottobre 2011 – Regolamento di Attuazione dell’Art. 62 della Legge Regionale 03/01/2005 (Norme per il Governo del Territorio) in materia di indagini geologiche) con validità confermata ai sensi degli artt. 104 e 245 della Legge Regionale 10 novembre 2014, n. 65.

2. Il Piano Strutturale è di conseguenza supportato dai seguenti elaborati del Quadro Conoscitivo.

Elenco degli elaborati geologici

**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

Gli studi idraulici che hanno costituito la base per la redazione della carta di pericolosità idraulica sono contenuti nei seguenti atti di pianificazione:

- Variante quinquennale al Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona (2016)
- Piano Operativo del Comune di Casale Marittimo (2019)

#### **Art.24. Le pericolosità per fattori, geologici, sismici e idraulici**

Il presente studio aggiorna il quadro conoscitivo degli strumenti urbanistici già vigenti per i Comuni di Bibbona e Casale Marittimo, dalle carte di base (carta geologica, geomorfologica, idrogeologica, litotecnica e dei dati di base, etc.) a quelle di sintesi delle pericolosità (geologica, sismica ed idraulica) e della Vulnerabilità idrogeologica.

Per quanto riguarda le condizioni alla trasformazione del territorio restano ancora valide le indicazioni di fattibilità definite all'interno degli strumenti urbanistici dei due Comuni (il PO del Comune di Casale Marittimo e la Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona) e rappresentate sia nelle Carte di Fattibilità che nelle schede monografiche.

Nel merito si fa un'unica precisazione: nelle zone a pericolosità idraulica elevata (Classe I3) e molto elevata (Classe I4), oltre alle indicazioni di fattibilità suddette deve essere verificato il rispetto della L.R. 24/07/2018 n° 41, (disposizioni in materia di gestione del rischio di alluvioni e potenziamento della tutela dei corsi d'acqua).



Le zonazioni di pericolosità per i tre fattori derivano dalla elaborazione e analisi delle cartografie geologiche di base e dalla carta delle aree allagabili individuate ai sensi della Direttiva PGRA di cui al DPCM del 27.10.2016. Di seguito vengono illustrati i criteri di zonazione.

### **PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI**

**G.1 - Pericolosità geologica bassa.** aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi. In questa classe ricadono i depositi alluvionali attuali, recenti e terrazzati, lontani da forme di dissesto e, nel territorio comunale di Bibbona, una porzione della formazione delle argille azzurre, affiorante su pendenze molto basse. Ricadono inoltre in questa classe aree ubicate su alti morfologici pianeggianti, con sottosuolo costituito da terreni incompressibili ad elevata resistenza.

**G.2 - Pericolosità geologica media.** Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto.

**G.3 - Pericolosità geomorfologica elevata.** aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici.

In questa classe sono stati inseriti anche i depositi eolici, i depositi di spiaggia e i depositi palustri del territorio comunale di Bibbona in quanto il loro scarso addensamento può costituire elemento di attenzione per l'integrità delle strutture. In cartografia queste aree sono state evidenziate con apposito retino identificato con "terreni suscettibili di cedimenti differenziali".

Dalla verifica dei dati interferometrici satellitari messi a disposizione dalla Regione Toscana non si ravvisano invece problematiche connesse a fenomeni di subsidenza.

**G.4 - Pericolosità geologica molto elevata.** Aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di influenza.

La classe G4 è stata suddivisa in due campiture per distinguere la zona a pericolosità geologica molto elevata per erosione costiera, da quella a pericolosità per fenomeni di versante.

### **PERICOLOSITÀ PER FATTORI SISMICI**

**S.1 - Pericolosità sismica locale bassa.** Zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

**S.2 - Pericolosità sismica locale media.** Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in

occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3).

**S.3 - Pericolosità sismica locale elevata.** Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

**S.4 - Pericolosità sismica locale molto elevata.** Zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica in comuni classificati in zona sismica 2.

## **PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI**

Nelle zone coperte da verifiche idrologico-idrauliche la pericolosità idraulica ai sensi del D.P.G.R. 53/R e della LR 41/2018 è stata così classificata:

### **Scenario per Alluvioni frequenti**

**I.4 - Pericolosità idraulica molto elevata:** aree suscettibili da allagamenti per eventi con  $Tr < 30$  anni;

### **Scenario per Alluvioni poco frequenti**

**I.3 - Pericolosità idraulica elevata:** aree fragili per eventi di esondazione compresi tra  $30 < Tr < 200$  anni.

**I.2 - Pericolosità idraulica media:** aree della pianura alluvionale fragili per episodi di esondazione con  $200 < Tr < 500$  anni.

Esternamente alle aree coperte da studi idraulici, la pericolosità è stata valutata secondo i seguenti criteri morfologici:

### **Scenario per Alluvioni frequenti**

**I.4 - Pericolosità idraulica molto elevata:** le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

### **Scenario per Alluvioni poco frequenti**

**I.3 - Pericolosità idraulica elevata:** le aree di fondovalle per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

In questa classe sono stati inseriti anche gli alvei dei corsi d'acqua minori e di quelli che scorrono lungo versanti incassati.

**I.2 - Pericolosità idraulica media:** le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

**I.1 - Pericolosità idraulica bassa:** aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni
- B) SONO IN SITUAZIONI FAVOREVOLI DI ALTO MORFOLOGICO, DI NORMA A QUOTE ALTIMETRICHE SUPERIORI A METRI 2 RISPETTO AL PIEDE ESTERNO DELL'ARGINE O, IN MANCANZA, AL CIGLIO DI SPONDA.

#### **Art.25. Limitazioni imposte dal PAI (Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Toscana Costa e del Bacino del Fiume Arno) e dal Piano di Gestione Rischio Alluvioni**

1. Il PAI dell'Autorità di Bacino Toscana Costa per gli aspetti geomorfologici individua due classi di pericolosità (rispettivamente aree PFME e aree PFE) all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 13 e 14 delle norme di attuazione.

2. Il PGRA del Distretto Appennino Settentrionale individua tre classi di pericolosità idraulica definite come segue:

- P3 - Pericolosità da alluvione elevata, corrispondente ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni;
- P2 - Pericolosità da alluvione media, corrispondente ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni;
- P1 - Pericolosità da alluvione bassa corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

3. Le classi di pericolosità degli studi idraulici redatti a supporto del P.S. Intercomunale sono state elaborate a partire dalle perimetrazioni del PGRA e da quelle redatte nei precedenti strumenti urbanistici ai sensi del D.P.G.R. 53/r.

La tabella seguente correla le varie dizioni delle normative rispetto ai tempi di ritorno dell'episodio alluvionale di riferimento.

Tempo di ritorno dell'episodio alluvionale	PGRA	DPGR 53/R/2011	L.R. 41/2018
superiore a 500 anni	<i>pericolosità da alluvione bassa (P1)</i>	Pericolosità idraulica bassa(I1)	
maggiore di 200 anni e minore/ uguale a 500 anni		Pericolosità idraulica media (I2)	
maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni	<i>pericolosità da alluvione media (P 2)</i>	Pericolosità idraulica elevata (I3)	Pericolosità per alluvioni poco frequenti
minore/uguale a 30 anni	<i>pericolosità da alluvione elevata (P3)</i>	Pericolosità idraulica molto elevata (I4)	Pericolosità per alluvioni frequenti

### **Art.26. Limitazioni imposte dalla L.R.T. 41/2018**

1.Per tutti gli interventi previsti all'interno delle le aree indicate a pericolosità idraulica molto elevata (aree I.4 del DPGR 53/R/2011 e aree P3 della Direttiva PGRA) e a pericolosità idraulica elevata (aree I.3 del DPGR 53/R/2011 e aree P2 della Direttiva PGRA) si applicano le norme di cui alla LR n.41/2018 "Disposizioni in materia di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione al decreto legislativo 23 febbraio 2010 n° 49. La legge limita gli interventi e indica le relative modalità di attuazione.

2.Alla luce della L.R 41/2018, risulta di primaria importanza l'informazione del battente idraulico per tutte le zone individuate fragili per episodi di esondazione, poiché rappresenta, insieme al parametro della velocità delle acque di esondazione, il valore determinante per definire la magnitudo idraulica. A sua volta la magnitudo idraulica determina, a parità di tempo di ricorrenza dell'episodio alluvionale, la tipologia di intervento da realizzare per la messa in sicurezza di quanto in progetto.

Dal raffronto tra la carta dei battenti, e la carta di pericolosità idraulica, emerge che non tutte le aree indagate dagli studi idraulici, e classificate fragili per episodi di esondazione con tempo di ricorrenza fino a 200 anni (classe I4 ed I3 da strumenti sovraordinati e da studio idraulico non recepito nel PGRA, di cui alla Tav. Qg12A pericolosità idraulica) hanno la definizione del battente idrico atteso.

Per queste zone è comunque possibile definire il battente dai dati idraulici in alveo ricavabili con modellazioni monodimensionali a partire dagli studi idraulici già eseguiti.

In alternativa, per piccole aree immediatamente esterne a quelle per le quali è già definito il battente, si potrà procedere con interpolazioni dei battenti, analizzate a partire dai dati LIDAR, o da rilievi piano altimetrici comunque riferiti al LIDAR.

Nella carta di pericolosità idraulica è inoltre definita una ulteriore classe I3, per criteri morfologici, per la quale non sono definiti i battenti. In queste aree, vale quanto dettato dall'Art. 18 comma 2 della L.R. 41/2018 che riportiamo di seguito.

Nelle more dell'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica comunali alle mappe di pericolosità e rischio di alluvione di cui al d.lgs. 49/2010, si assume come battente di riferimento, qualora non determinato:

- a) il battente corrispondente alla quota in alveo della superficie dell'acqua dell'evento alluvionale poco frequente, valutata rispetto al livello del mare;
- b) nei casi in cui non sia determinabile la quota in alveo della superficie dell'acqua dell'evento alluvionale poco frequente, il battente pari a 2 metri.

Per queste zone è possibile quindi eseguire specifici studi idraulici per un adeguato tratto del corso d'acqua che determina le condizioni di fragilità e determinare il battente idraulico di riferimento.

#### **Art.27. Disposizioni di prevenzione del rischio idraulico e tutela del reticolo idrografico minore**

1. Le amministrazioni comunali di Bibbona e Casale Marittimo si faranno carico di provvedere alla messa in sicurezza del territorio con particolare riferimento al suo assetto idrologico e tutela del reticolo idrografico minore.
2. Gli interventi edilizi e infrastrutturali dovranno essere realizzati in sicurezza senza aggravio delle condizioni nei territori contermini.
3. Il Piano Operativo definirà i criteri per un corretto uso del territorio, le prescrizioni di tutela dei corsi d'acqua e le opere, anche strutturali, necessarie per rendere compatibile l'attuazione delle previsioni con le condizioni di rischio.

#### **Art.28. Tutela dal rischio di inquinamento del suolo e delle acque**

1. Le amministrazioni comunali Bibbona e Casale Marittimo si faranno carico di provvedere alla tutela del territorio da agenti inquinanti, con particolare riferimento alle acque superficiali e profonde, dei campi pozzi ad uso acquedotto pubblico e delle sorgenti.
2. Gli interventi edilizi e infrastrutturali dovranno essere realizzati in modo da escludere il rischio di inquinamento del suolo e delle acque.
3. Il Piano Operativo definirà le condizioni di fattibilità degli interventi e i criteri da rispettare per un corretto uso del territorio e le opere di tutela commisurate all'importanza degli interventi.

## TITOLO III – STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

### Art.29. Strategia dello sviluppo sostenibile - contenuti

1. La Strategia dello Sviluppo Sostenibile, in coerenza con la strategia di livello regionale di cui all'articolo 24 del PIT/PPR e nel rispetto dei principi generali di cui al Titolo I Capo I della L.R. 65/2014, persegue un assetto del territorio comunale fondato sullo sviluppo sostenibile delle trasformazioni territoriali e socio - economiche oggetto di valutazione nell'ambito del procedimento di VAS.

2. La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile è riferita all'intero territorio intercomunale e trova riscontro e corrispondenza cartografica con gli elaborati di quadro progettuale denominati:

- Tav.QP4- Strategie – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.QP5- Strategie – La Conferenza di Copianificazione
- Tav.QP6- Strategie – Gli indirizzi progettuali intercomunali

3. La disciplina della Strategia dello Sviluppo Sostenibile comprende:

- a) il **sistema insediativo intercomunale** di cui al successivo Capo 1 del presente Titolo
- b) le **Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)** di cui al successivo Capo 2 del presente Titolo
- c) le **Localizzazioni di trasformazioni all'esterno del territorio urbanizzato** oggetto di Copianificazione, di cui al successivo all'articolo 34;
- d) i **Criteri per il dimensionamento delle UTOE**, di cui al successivo articolo 35;
- e) la **Qualità degli insediamenti**, di cui al successivo articolo 36
- f) le **Politiche e strategie intercomunali e di area vasta**, di cui al successivo Capo 3 del presente Titolo

4. La Strategia dello Sviluppo Sostenibile costituisce l'insieme delle disposizioni di orientamento generale e specifico per la definizione, la traduzione e declinazione delle strategie e degli obiettivi generali (di governo del territorio) espressi dal PSI che dovranno essere percepiti e sviluppati in previsioni e interventi di trasformazione nell'ambito dei PO e negli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, compatibilmente con il prioritario perseguimento degli Obiettivi di qualità e l'attuazione e applicazione delle corrispondenti Direttive correlate espressi dal PIT/PPR per l'Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 13 "Val di Cecina"*.

5. Fermo restando quanto disposto al precedente articolo 16 della presente Disciplina di piano, in specifico riferimento alla "Perimetrazione del territorio urbanizzato", la definizione e localizzazione cartografica degli altri contenuti della Strategia dello Sviluppo Sostenibile, diversi

dalla perimetrazione delle singole UTOE, non ha valore conformativo.

## **CAPO 1 – IL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **Art.30. Il Sistema insediativo intercomunale-composizione**

1. Il sistema degli insediamenti del territorio intercomunale dei comuni di Bibbona e Casale Marittimo è costituito da una rete di centri e nuclei collinari e di pianura, che sono articolati in complesse relazioni territoriali basate sui rapporti tra le colline, la pianura coltivata, la viabilità di attraversamento territoriale costiero, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica.

2. Nel sistema insediativo intercomunale sono riconoscibili i seguenti componenti:

1) Insediamenti della costa distinti in:

#### Territorio comunale di Bibbona

- 1. Marina di Bibbona - insediamento abitato a destinazione prevalentemente turistica
- Campagna abitata
- Campagna urbanizzata
- Demanio Militare

2) Insediamenti della piana distinti in:

#### Territorio comunale di Bibbona

- 2. La California - insediamento abitato di recente formazione
- 3. Mannaione – insediamento a prevalente destinazione produttiva
- Aree turistiche complesse, individuate ai sensi dell'art.64 comma 1 lett.d) della L.R.65/2014 costituite da:

1.Campeggio Le Capanne

2.Villaggio Nonna Stella

- Campagna abitata
- Campagna urbanizzata

#### Territorio comunale di Casale Marittimo

- 5. Terra dei Ceci – insediamento a prevalente destinazione produttiva
- Campagna abitata

3) Insediamenti della collina distinti in:



Territorio comunale di Bibbona

- 4. Bibbona Capoluogo - insediamento storico con relativi aggregati
- Campagna abitata

Territorio comunale di Casale Marittimo

- 6. La Casetta – insediamento abitato di recente formazione
- 7. Casale Marittimo capoluogo – insediamento storico con relativi aggregati
- Aree turistiche complesse, individuate ai sensi dell'art.64 comma 1 lett.d) della L.R.65/2014 costituite da:
  - 3.Borgo il Poggetto
- Campagna abitata
- Campagna urbanizzata

**Art.31. Il Sistema insediativo intercomunale-obiettivi**

1. Il PSI riconosce nel ruolo assunto dai diversi centri, sistemi insediativi, le Aree turistiche complesse, la campagna abitata e quella urbanizzata la funzione di mantenimento dell'equilibrio insediativo, per garantire agli abitanti ed ai fruitori del territorio un'elevata qualità dell'ambiente di vita e di lavoro ed efficienti dotazioni urbane e territoriali si perseguono i seguenti obiettivi:

1) Insediamenti collinari

- il consolidamento della funzione di presidio abitativo assicurata dai centri e dai nuclei esistenti;
- il recupero e la valorizzazione dei centri storici di Bibbona e Casale Marittimo;
- il controllo dei margini degli insediamenti pedecollinari anche a carattere produttivo;
- il riordino delle aree di pertinenza dell'edificato anche mediante l'incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia di manufatti precari o contrastanti con il contesto ambientale;
- la permanenza ed il consolidamento di essenziali strutture di servizio come attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
- definizione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo su scala intercomunale;

2) Insediamenti di pianura e costieri

- la protezione dei corsi d'acqua mediante l'individuazione di un sistema di aree a verde;
- la tutela e la valorizzazione delle risorse culturali e ambientali indicate, descritte e disciplinate nello Statuto dei Luoghi;
- la riqualificazione delle aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica;
- l'allontanamento di attività industriali incompatibili con il contesto ambientale e la predisposizione di aree attrezzate per soddisfare il fabbisogno di nuovi insediamenti;
- il rafforzamento dei poli urbani esistenti e la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti, concentrazione in tali luoghi di impianti ed attrezzature di interesse generale;
- il potenziamento del sistema delle attività terziarie;
- il miglioramento e potenziamento delle attrezzature a servizio turistico a Marina di Bibbona
- il potenziamento delle dotazioni di attrezzature e di spazi di uso pubblico, soprattutto nei centri minori, oltre i minimi degli standards urbanistici;
- la equilibrata distribuzione dei servizi di interesse collettivo finalizzata alla riduzione delle esigenze di mobilità ed alla programmazione dei tempi della città;
- 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.

### 3) Aree turistiche complesse

- definizione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo su scala intercomunale;
- riqualificazione, potenziamento e innalzamento dell'offerta turistica<sup>3)</sup>

Per i complessi di campagna abitata e campagna urbanizzata gli obiettivi sono indicati per singola UTOE

## **CAPO 2 – UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI, INDIVIDUAZIONE, STRATEGIE E DIMENSIONAMENTO**

### **Art.32. UTOE- Individuazione e articolazione**

1. In coerenza con i riferimenti statutari delle presenti norme e ai sensi dell'art. 92 co. 4 della L.R. 65/2014, il PSI suddivide il territorio intercomunale in cinque unità territoriali organiche elementari (UTOE).

2. Le UTOE sono intese quali ambiti di programmazione per il perseguimento della strategia integrata dello sviluppo sostenibile, per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, per la distribuzione dei servizi e delle dotazioni estese al territorio intercomunale.

3. La Disciplina delle UTOE definisce specifiche azioni strategiche riferite al territorio rurale, al sistema insediativo, al sistema infrastrutturale e definisce, altresì, il dimensionamento e la dotazione di spazi pubblici del sistema insediativo.

4. Le UOTE come sopra definite sono le seguenti:

#### **- UTOE 1 – La piana costiera**

È costituita dalla pianura alluvionale costiera che comprende la parte dell'arenile, della duna e della pineta, nonché la pianura che si estende fino alla linea ferroviaria tirrenica, caratterizzata da un paesaggio piatto a colture estensive e poco segnato da edifici nella parte agricola. Storicamente era interessata da ampie aree alluvionali delle quali poche tracce residuano verso il margine di contatto con la pineta litoranea. L'UTOE 1 è caratterizzata dalla presenza dell'insediamento abitato a destinazione prevalentemente turistica di Marina di Bibbona, da un'area specialistica a nord di Marina di Bibbona adibita a Demanio Militare da tre aree di campagna urbanizzata e una di campagna abitata

#### **- UTOE 2 – La piana centrale**

È costituita dal territorio prevalentemente a carattere agricolo produttivo, che si estende fino alla prima collina di Bibbona e di Casale Marittimo. L'UTOE è suddivisa in:

UTOE 2B – rappresenta la grande area agricola produttiva ad est della linea ferroviaria tirrenica nel territorio comunale di Bibbona e al suo interno sono presenti i sistemi insediativi del centro abitato de La California, l'insediamento produttivo-commerciale del Mannaione, le Aree turistiche complesse del Campeggio Le Capanne e Villaggio Nonna Stella, alcune aree di campagna urbanizzata e numerosi insediamenti di campagna abitata;

UTOE 2C – rappresenta una piccola area agricola a confine con il Comune di Cecina e al suo interno è presente l'insediamento produttivo-commerciale della Terra dei Ceci oltre alcune aree di campagna abitata;

### **- UTOE 3 – Le Colline di Bibbona e Casale Marittimo**

Comprende l'ambito pedecollinare e collinare a prevalenza di colture arborate terrazzate e vitivinicole caratterizzanti i paesaggi dei centri storici di Bibbona e Casale Marittimo collegati dalla viabilità di interesse sovracomunale S.P.19 -strada della camminata, la quale attraversa longitudinalmente la porzione est del territorio intercomunale. L'UTOE è suddivisa in:

UTOE 3B – rappresenta l'ambito collinare del territorio comunale di Bibbona al suo interno sono presenti il sistema insediativo del centro storico di Bibbona capoluogo e numerosi insediamenti di campagna abitata;

UTOE 3C – rappresenta l'ambito collinare all'interno del territorio comunale di Casale marittimo; al suo interno sono presenti il sistema insediativo del centro storico di Casale marittimo capoluogo ed i relativi aggregati, La Casetta – insediamento abitato di recente formazione l'area turistica complesse del Borgo il Poggetto e numerosi insediamenti di campagna abitata;

### **Art.33. UTOE- Strategie e disciplina**

1. Il PSI persegue l'obiettivo generale del consolidamento e del rafforzamento dell'identità storica ed identitaria dei centri capoluogo collinari e delle loro relazioni funzionali con i sistemi insediativi della pianura e della costa, preservando i valori estetico-percettivi delle visuali da e verso gli elementi fondanti di carattere territoriale.

2. Nella Tav.**QP4- Strategie – Unità Territoriali Organiche Elementari**, il PSI individua gli elementi caratterizzanti che nel loro insieme costituiscono la strategia generale indicata al comma 1. I PO, tramite specifici approfondimenti analitici e conoscitivi, potranno dettagliare apposite discipline.

### **Art.33.1 - Unità Territoriale Organica Elementare 1 – La piana costiera**

#### Territorio rurale

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

- la formazione e potenziamento dei corridoi ecologici lungo i Fossi delle Tane, della Madonna, dei Trogoli, dei Sorbizzi e del Livrone
- inserimento di salvaguardie dall'avanzamento del cuneo salino
- realizzazione di una rete di percorsi pedonali-ciclabili di collegamento con il resto del territorio comunale
- salvaguardia dell'arenile anche attraverso interventi di protezione dall'erosione costiera
- il potenziamento della risorsa ambientale attraverso indagini specifiche e l'attivazione di circuiti

- legati all'educazione ambientale;
- 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 all'insediamento di marina di Bibbona che si distingue per 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;
  - 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 della piana costiera presenti in prossimità della pineta dunale;
  - la conservazione e la valorizzazione di tutti quegli elementi (argini, viabilità poderali e insediamenti colonici) che connotano il paesaggio agrario della piana costiera;
  - per i tessuti di campagna abitata conservare la conformazione rurale degli insediamenti preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione locale;
  - 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;
  - preservare i varchi ineditati con valenza territoriale presenti nella via di accesso al mare tra la connessione con la via vecchia Aurelia e Marina di Bibbona (s.p.n.15b);
  - tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali e riqualificare quelli che presentano elementi di degrado;
  - tutelare il valore estetico-percettivo delle visuali "da" e "verso" il mare

2. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio rurale dell'UTOE 1:

- disciplinare e dettagliare tutti gli elementi progettuali individuati (profilo normativo e

gestionale), quali varchi di connessione ecologica dei Fossi delle Tane, della Madonna, dei Trogoli, dei Sorbizzi e del Livrone

- disciplinare gli interventi nelle zone agricole sulla base dell'articolazione del territorio in Sottisistemi 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 armonizzare i tessuti insediativi di Marina di Bibbona con le aree agricole della piana costiera;
- 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;
- 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 poderali di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici di accesso e di attraversamento alla piana costiera.
  - 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 e ampliamento degli annessi esistenti deve essere conforme ai caratteri della tradizionale edilizia rurale.
- Individuare e tutelare con apposite discipline i sentieri esistenti di accesso agli arenili in modo da migliorarne la funzionalità e la sostenibilità ambientale;
- favorire e disciplinare l'attuazione del Fosso di Guardia come individuato nella Tav.QP04 – **Strategie – Le Unità Territoriali Organiche elementari** al fine di migliorare le condizioni di pericolosità idraulica del sistema insediativo di Marina di Bibbona;
- specificare che nei territori ricadenti nella Riserva Naturale Biogenetica "Tomboli di Cecina" e nel ZSC – ex SIC 51 "Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello" 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 1:

- la tutela e la valorizzazione delle risorse culturali e ambientali indicate, descritte e disciplinate nello Statuto dei Luoghi;
- la riqualificazione degli insediamenti a carattere turistico-ricettivo esistenti con conseguente miglioramento e qualificazione dell'offerta turistica;
- la riqualificazione delle aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica;
- il mantenimento dei varchi inedificati che garantiscono la percezione dell'ambito territoriale;
- il rafforzamento dei poli urbani esistenti e la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione, al fine di determinare aree connotate da riconoscibilità e identità urbana, concentrando in tali luoghi gli impianti e le attrezzature di interesse generale capaci di qualificare il sistema insediato di marina di Bibbona anche sotto il profilo turistico;
- 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;
- organizzare, potenziare e valorizzare il verde pubblico e privato tutelando le emergenze;
- migliorare e razionalizzare la mobilità e la dotazione dei parcheggi in relazione alle esigenze dell'accoglienza turistica;
- 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;

#### 4. Sono indirizzi del PSI per il PO riferiti al territorio urbanizzato dell'UTOE 1:

- 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 di natura turistica;
- disciplinare il recupero del patrimonio edilizio esistente, associandolo ad interventi di completamento con determinazione di una vera e propria identità urbana;
- favorire e disciplinare la conversione della residenza verso usi turistico-ricettivi accompagnata da una riqualificazione tipologica ed architettonica degli immobili;

- 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 .

### 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.

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.
- 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 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 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;

#### 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 , del 17.12.2019 e del 22.04.2022, 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:

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

**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. Dovrà inoltre essere garantita una adeguata dotazione di aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone.

**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. Inoltre l'intervento dovrà evitare l'utilizzo di fonti luminose e l'impermeabilizzazione dei terreni, prevedendo una adeguata dotazione di aree verdi con specie arboree ed arbustive autoctone.

**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.26) Nuova area per deposito e lavorazione di inerti (loc. Mannaione)**

Superficie territoriale: 124.442 mq.

Nuova edificazione: SE = 200 mq

destinazione d'uso: Produttivo (area deposito e lavorazione inerti)

Indicazioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali di seguito riportate. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento 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. Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il centro storico del capoluogo e il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area. La nuova edificazione dovrà essere posta preferibilmente in continuità con il tessuto produttivo così da compattarlo, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale. Dovrà essere tutelato e mantenuto le sistemazioni idrauliche-agrarie e il fitto reticolo di drenaggio risultato delle bonifiche idrauliche storiche, per la conservazione in efficacia di un sistema consolidato di controllo degli acquiferi. Dovrà essere tutelata la vegetazione lineare di margine con siepi e canneti, e i filari alberati eventualmente presenti. Il PO dovrà inoltre indirizzare l'attuazione dell'intervento all'utilizzo di tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili che consentano una corretta regimazione delle acque superficiali, in particolar modo per quanto riguarda le pavimentazioni le quali dovranno favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali: Collocare per quanto possibile le nuove volumetrie in continuità con l'area produttiva esistente. Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante. Inserire fasce alberate al fine di mitigare ed inserire dal punto di vista paesaggistico l'intervento nel contesto.

**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

Il tracciato viario dovrà avere uno sviluppo massimo di 150 metri da misurarsi a partire dal

parcheggio esistente e dovrà essere realizzato prevedendo esclusivamente una riprofilatura del percorso esistente, evitando alterazioni morfologiche, e impiegando un fondo permeabile ed una larghezza massima di metri 2,50.

**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.8) Nuova viabilità carrabile (S.P. della Camminata)**

Indicazioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali di seguito riportate. Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento 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. Dovrà essere realizzato con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità del suolo. Dovranno essere inserite apposite fasce verdi per l'inserimento della nuova previsione nel contesto. Dovranno inoltre essere mantenute le caratteristiche morfotipologiche e materiche, coerenti al tracciato viario esistente a cui si connette.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali: Dovranno essere inseriti sistemi vegetazionali autoctoni con il paesaggio circostante. Dovrà essere ridotto al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando per quanto possibile materiali ecocompatibili e tecnico di ingegneria ambientale. Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

**Direttrice Ciclovia tirrenica**

Indicazioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali di seguito riportate. Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e

paesaggistici da e verso il centro storico del capoluogo e il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento 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. Dovrà essere realizzato con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità del suolo. Dovranno essere inserite apposite fasce verdi per l'inserimento della nuova previsione nel contesto

Mitigazioni e adeguamenti ambientali: Dovranno essere inseriti sistemi vegetazionali autoctoni con il paesaggio circostante. Dovrà essere ridotto al minimo l'impermeabilizzazione dei suoli, utilizzando per quanto possibile materiali ecocompatibili e tecnico di ingegneria ambientale. Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

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

Superficie territoriale: 14.224 mq.

destinazione d'uso: Parcheggio pubblico

#### **A.24) Nuova area per addestramento cani e dogsitteraggio (loc. Terra dei Ceci)**

Superficie territoriale: 11.157 mq.

Nuova edificazione: SE = 200 mq

destinazione d'uso: Servizi (addestramento cani e dogsitteraggio)

Indicazioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali di seguito riportate. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento 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. La nuova edificazione dovrà essere posta preferibilmente in continuità con il tessuto esistente così da compattarlo, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale. Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area a

servizio e l'ambito rurale.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali: Collocare per quanto possibile le nuove volumetrie in continuità con il tessuto esistente. Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

**A.25) Nuova attrezzatura turistico-ricettiva alberghiera (loc. Capoluogo)**

Superficie territoriale: 24.626 mq.

Nuova edificazione: SE = 1.000 mq

destinazione d'uso: Turistico-ricettivo alberghiero

Indicazioni per l'intervento: Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'intervento e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali del presente album. Dovranno essere usati materiali adeguati ai luoghi, percorsi e sistemazioni esterne con il minimo movimento 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. La nuova edificazione dovrà essere posta preferibilmente in continuità con il tessuto esistente così da compattarlo, ridisegnare il margine urbano ed evitare dispersioni dell'edificato verso il territorio rurale. Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso il territorio rurale. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali, con funzione di mascheramento e di filtro dell'area turistico-ricettiva e l'ambito rurale.

Mitigazioni e adeguamenti ambientali: Collocare per quanto possibile le nuove volumetrie in continuità con il tessuto esistente. Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

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.

**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 90% del dimensionamento complessivo per Comune delle varie funzioni per il Riuso, mentre per la nuova edificazione potrà prelevare il 50%, 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*"

### **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. (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.

## CAPO 3 – POLITICHE E STRATEGIE INTERCOMUNALI E DI AREA VASTA

### Art.37. Strategie Intercomunali

1. Il PSI di Bibbona e Casale Marittimo, si prefigge l'obiettivo generale di armonizzare l'assetto urbanistico dei due territori comunali al fine di mettere a sistema l'intero patrimonio per la creazione di una realtà territoriale più ricca, diversificata e integrata anche sotto il profilo socio-economico, in modo da consentire lo sviluppo di sinergie inedite e di favorire la nascita di una nuova identità capace di valorizzare i caratteri persistenti che hanno determinato l'evoluzione storica del territorio e caratterizzato il paesaggio. Il PSI intende promuovere azioni ed orientamenti generali, rivolti alla valorizzazione e potenziamento delle attrezzature e infrastrutture, finalizzate a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con il presente strumento.

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

- **la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità**
- **la riqualificazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale**
- **la riqualificazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana**
- **la valorizzazione del sistema turistico**
- **la valorizzazione del territorio rurale**
- **la previsione di misure perequative di carattere territoriale**

#### Art.37.1 - Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità

1. La strategia definita dal PSI per il sistema infrastrutturale fa riferimento ad una politica di area vasta capace di razionalizzare gli attraversamenti del territorio intercomunale soprattutto in corrispondenza dei capoluoghi collinari

2. Il sistema infrastrutturale è suddiviso nel *sistema della mobilità* e nel *sistema infrastrutturale tecnologico*.

3. Il sistema della mobilità è suddiviso in due sottosistemi costituiti dal *sottosistema della rete di interesse sovracomunale e comunale*, dal *sottosistema della rete di collegamento locale* e *sottosistema della rete minore*

4. **il sottosistema della rete di interesse sovracomunale e comunale** è rappresentato dal sistema delle connessioni di area vasta ed il sistema dei principali tracciati infrastrutturali intercomunali. Gli obiettivi per tale sottosistema sono:

- miglioramento dei collegamenti tra il sistema collinare e quello di fondovalle,

- miglioramento e rafforzamento delle viabilità di collegamento collinare rappresentata dalla Strada Provinciale n.15 della Camminata
- adeguare e potenziare il tracciato stradale della rete secondaria in modo specifico negli attraversamenti urbani;

5. il **sottosistema della rete minore** è rappresentato dalla rete di fruizione del patrimonio culturale ed ambientale intercomunale spesso connesso con le altre realtà territoriali. Gli obiettivi per tale sottosistema sono:

- valorizzare e potenziare la rete sentieristica da coordinare con i comuni confinanti;
- valorizzazione della fruizione naturalistica ecologica dell'area della Macchia della Magona la valorizzazione dei percorsi esistenti e la realizzazione dei collegamenti tra di loro;
- individuazione di percorsi ciclopedonali di collegamento fra la collina e la pianura produttiva e quella costiera;
- Perseguire l'obiettivo del "Progetto della ciclovia Tirrenica" volto a realizzare un percorso ciclo-pedonale di natura nazionale;
- potenziamento dei collegamenti interni ed al servizio del sistema insediativo.
- previsione di strumenti per la moderazione del traffico in prossimità e all'interno dei centri abitati: strumenti ambientali (sezione stradale, percorso), strutturali (rotatorie, isole centrali, dossi, cunette, ecc.), integrati (aree pedonali, arredo urbano, verde urbano) e normativi.

6. il **sistema infrastrutturale tecnologico** è composto dalla *Rete acquedottistica*, dalla *Rete fognaria e impianti di trattamento reflui* e dalla *Rete elettrica*. Gli obiettivi per tale sistema sono:

#### Rete acquedottistica

- riduzione sia delle perdite di rete che del numero degli interventi di riparazione. Tale obiettivo viene raggiunto attraverso l'avvio di un vasto programma di sostituzione delle tubazioni più ammalorate;
- perseguimento del contenimento dei consumi idrici in favore dell'uso potabile attraverso:
  - l'utilizzazione prioritaria delle acque di migliore qualità per il consumo umano;
  - la razionalizzazione dei consumi di acqua potabile, con ricorso a fonti di approvvigionamento differenziate in funzione dell'uso finale delle acque;
- le trasformazioni urbane o territoriali che presuppongano nuovi carichi urbanistici devono essere subordinate alla effettiva disponibilità di acqua potabile, evitando deficit per gli insediamenti esistenti;
- le trasformazioni urbane o territoriali che comportino utenze con consumi idrici superiori a 10 mc/giorno devono essere subordinate a modalità di razionalizzazione che producano documentati risparmi di acqua potabile (reti idriche duali, reimpiego di acque reflue, raccolta e riutilizzo di acque meteoriche, apparecchiature per il risparmio idrico, ecc.);

### 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);

4. Gli obiettivi generali, specifici e gli indirizzi indicati ai commi precedenti, potranno trovare attuazione nei successivi atti di governo del territorio e nel Piano Operativo, valutando l'orizzonte temporale attuativo, in relazione alle effettive necessità e sviluppo del settore produttivo locale nel suo complesso e tramite l'attivazione di accordi a livello comunale o intercomunale, secondo le disposizioni di cui al successivo art. 37.6;

### **Art.37.3 - Riqualificazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana**

1. La strategia definita dal PSI riferita alla riqualificazione dei sistemi insediativi e alla rigenerazione urbana, trova origine nell'individuazione di aree degradate presenti nel territorio intercomunale ed in aree in cui venivano esercitate attività ritenute incongrue e per le quali occorre attivare politiche di riqualificazione e rigenerazione, rivolte anche alla trasformazione profonda del tessuto urbanistico esistente.

2. Il PSI considerando le peculiarità dei territori dei comuni associati, promuove la riqualificazione e rigenerazione urbana, anche tramite meccanismi perequativi, che prevedano trasferimenti volumetrici, finalizzati al miglioramento e alla qualificazione del tessuto insediativo;

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

- Il PO individua le aree soggette a degrado e quelle in cui sono presenti fabbricati o complessi edilizi incongrui in riferimento al contesto urbano in cui sono collocate, anche in riferimento alle disposizioni di cui art.33 comma 2 della presente Disciplina;
- Il PO disciplina gli interventi nelle aree di cui sopra, utilizzando il principio della riqualificazione urbana, prevedendo specifici incentivi mirati alla rigenerazione dei tessuti edilizi e alla rifunionalizzazione degli stessi;

4. Gli obiettivi generali e specifici, indicati ai commi precedenti, potranno trovare attuazione nei successivi atti di governo del territorio e nel Piano Operativo, valutando l'orizzonte temporale attuativo;

### **Art.37.4 - Valorizzazione del sistema turistico**

1. Il PSI, in coerenza con le indicazioni del PTC, individua nel turismo e nell'insieme delle risorse e dei servizi che lo alimentano e lo sostengono, un sistema complessivo che interagisce con i sistemi territoriali dei Comuni favorendo le relazioni fra di loro e con i territori dei limitrofi comuni della Val di Cecina.

2. Le risorse del turismo naturalistico ecologico oltre che dal sistema dei percorsi di interesse escursionistico, e della rete dei corsi d'acqua sono costituite dall'insieme delle aree a forte valenza paesaggistica e ambientale, il PSI intende valorizzare tali elementi potenziando la connessione intercomunale.



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

- Valorizzare ed incentivare il turismo del tempo libero, interessato alle escursioni, alla natura e alla ricreazione di provenienza anche internazionale, al quale il territorio intercomunale propone occasioni di sosta e di accoglienza nell'ambito di itinerari sovracomunali;
- Valorizzare ed incentivare il turismo che trova accoglienza, nelle strutture turistiche della costa e collinari, negli agriturismi, negli alberghi diffusi dei centri collinari, nelle altre strutture ricettive rurali;
- Incentivare la qualificazione e l'ammodernamento delle strutture turistiche esistenti anche tramite il loro potenziamento;
- favorire la realizzazione delle previsioni turistiche, come individuate nella Tav. **QP5- Strategie – La Conferenza di Copianificazione** e dimensionate all'art. 34, seguendo un principio di valorizzazione delle politiche intercomunali di natura turistico-ricettivo ed in sinergia con le attività economiche presenti sul territorio intercomunale;

4. Gli obiettivi generali, specifici e gli indirizzi indicati ai commi precedenti, potranno trovare attuazione nei successivi atti di governo del territorio e nel Piano Operativo, valutando l'orizzonte temporale attuativo, in relazione alle effettive necessità e sviluppo del settore turistico, valutato su base intercomunale.

#### **Art.37.5 - Valorizzazione del territorio rurale**

1. La strategia definita dal PSI per il territorio rurale su scala intercomunale è volta a promuovere una moderna ruralità polifunzionale incentrata sulle attività agricole e forestali e sulle relative attività connesse, riconosciute come strategiche per garantire il presidio del territorio, la fornitura di prodotti di qualità e l'evoluzione qualitativa del paesaggio.

2. Il PSI intende favorire il radicamento territoriale degli operatori agricoli, lo sviluppo di attività economiche di nicchia, l'integrazione dell'agricoltura con le altre attività economiche locali.

3. Il PSI, intende perseguire discipline per il sistema agricolo comuni tra i due territori proseguendo e rafforzando la volontà delle due Amministrazioni Comunali.

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

- assicurare la persistenza della tradizionale relazione fra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio, soprattutto nelle aree di maggiore pregio ambientale;
- valorizzare l'agricoltura nel suo ruolo di tutela della qualità del paesaggio con specifici progetti, programmi e disposizioni tesi al potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale e dell'agriturismo;
- superamento dei fenomeni di degrado in atto, mediante la promozione e l'organizzazione delle attività agricole anche part-time e per autoconsumo inclusa la individuazione di aree per orti urbani;

- il potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale e dell'agriturismo;
- la ricostituzione degli elementi del paesaggio agrario in abbandono, la riqualificazione degli insediamenti sparsi e delle loro pertinenze e il riordino e la compiutezza dei margini degli insediamenti urbani;
- la tutela degli elementi residui dell'originario paesaggio agrario

5. Gli obiettivi generali e specifici, indicati ai commi precedenti, potranno trovare attuazione nei successivi atti di governo del territorio e nel Piano Operativo. In particolare i PO dovranno prevedere discipline per il territorio rurale di tipo comune, mantenendo un impianto generale e di dettaglio analogo, in modo da preservare e governare l'ambito rurale intercomunale secondo un'unica impronta di politica di governo del territorio.

#### **Art.37.6 - Previsione di misure perequative di carattere territoriale**

1. Il PSI in relazione alle politiche e le strategie intercomunali e di area vasta, elencate agli articoli precedenti del presente Capo, assume come proprio elemento fondante, l'istituto della Perequazione Territoriale disciplinato all'art.102 della L.R.65/2014.

2. La perequazione territoriale, che costituisce parte sostanziale del PSI, si attua attraverso la formalizzazione di accordi tra gli enti locali, nella forma degli accordi procedimentali, che possono prevedere l'istituzione di apposti fondi nei quali far confluire risorse da destinare alla realizzazione di interventi a carattere strategico sovracomunale e a natura compensativa.

3. La disciplina della perequazione territoriale prevede la definizione di un fondo comune da istituirsi mediante accordo procedimentale in attuazione dell'art. 102 L.R. della L.R.65/2014 ed avere il seguente contenuto minimo, da individuare all'esito del confronto delle volontà dei singoli comuni:

##### **individuazione delle risorse che alimenteranno il fondo**

- individuazione dell'ambito oggettivo di applicazione con specificazione degli ambiti territoriali soggetti a contribuzione
  - ambiti soggetti a compensazione (es. zone produttive, commerciali e terziarie localizzate negli ambiti di nuova previsione);
- Individuazione delle risorse da allocare e delle rispettive eventuali quote percentuali.
  - oneri di urbanizzazione primaria (in quota parte);
  - risorse derivanti contributo straordinario per gli interventi di rigenerazione urbana individuati aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria;
  - oneri di urbanizzazione secondaria e contributo di costruzione;

- ulteriori risorse derivanti dalla tassazione, decise dai Comuni membri;

**individuazione degli interventi cui saranno dirottate le suddette risorse (USCITE)**

- individuazione degli impieghi delle risorse del fondo di perequazione territoriale:
  - realizzazione di opere di carattere infrastrutturale di interesse dei Comuni;
  - redistribuzione e compensazione degli effetti ambientali sui territori dei Comuni.

## TITOLO IV – SALVAGUARDIE E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

### Art.38. Salvaguardie

1. Ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 92 comma 6 della LR 65/2014, dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del PSI e fino all'approvazione del PO e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale, non sono ammessi:

- interventi di nuova edificazione esterni al perimetro del territorio urbanizzato di carattere residenziale, quale definito dal presente PSI e, comunque, fatto salvo quanto previsto ai successivi comma 2 e 3.

2. Fino all'approvazione del Piano Operativo sono fatti salvi:

- gli interventi relativi a previsioni non decadute nei Regolamenti Urbanistici vigenti e non in contrasto con il Piano Strutturale Intercomunale;
- gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi convenzionati ancora in vigore;
- gli interventi previsti dai P.A.P.M.A.A.;
- gli interventi in zona agricola previsti dal Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Bibbona e del Piano Operativo adottato dal Comune di Casale Marittimo;
- le previsioni esterne al territorio urbanizzato oggetto della conferenza di copianificazione con Verbale del 22.11.2019 e del 17.12.2019 e contenute nel Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Bibbona e del Piano Operativo adottato dal Comune di Casale Marittimo, con le destinazioni, il dimensionamento e le prescrizioni individuate nei verbali della Conferenza di Copianificazione e riportate all'art. 34 della presente Disciplina:

#### **Comune di Bibbona**

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

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

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

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

**A.08) Area golf**

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

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

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

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

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

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

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

**B.2) Nuova viabilità in località La California**

**B.3) Nuova viabilità centro storico di Bibbona**

**B.4) Nuova viabilità in località Marina di Bibbona**

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

**Comune di Casale Marittimo**

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

**A.14.1) Nuova plesso scolastico**

**A.14.2) Nuova plesso scolastico (proposta alternativa)**

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

3. Gli adeguamenti previsti all'art.22 della Disciplina del Piano Regionale Cave adottato con Delibera Consiglio Regionale n.61/2019, saranno completamente effettuati e resi efficaci all'avvenuta approvazione di detto Piano.

**Art.39. 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. Il Quadro Conoscitivo del P.S.I. 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 P.S.I. e dei P.O..