

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

RIADOZIONE

Doc.
QP02

ESTRATTO STATO MODIFICATO

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

del
del

Giugno 2022

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

Superficie territoriale: 21.320 mq.

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

destinazione d'uso: Turistico ricettivo

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

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

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

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

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 occultandole 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 occultandole 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 occludendole 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.