



Comune di Casale Marittimo
Provincia di Pisa



PIANO OPERATIVO
Avvio del Procedimento
RELAZIONE PROGRAMMATICA

Arch. Paola Pollina
Area Urbanistica Ambiente Protezione Civile
Unione dei Colli Marittimi Pisani
Luglio 2015

INDICE

1. LA PREMESSA	3
2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO	3
3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE	4
3.1. Il Piano Strutturale vigente.....	4
3.2. Il Regolamento Urbanistico previgente.....	7
4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE	Errore. Il segnalibro non è definito.
4.1. Il PIT ed il Piano Paesistico.....	17
4.2. Il P.T.C.P. della Provincia di Pisa	19
5. IL PIANO OPERATIVO	19
5.1. Gli obiettivi specifici da perseguire	20
5.2. Aspetti Geologici.....	21
5.4. Il Quadro Conoscitivo di riferimento	21
6. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	22
7. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO	22
7.1. Gli enti coinvolti nel processo partecipativo	23
7.2. I criteri per garantire la partecipazione dei cittadini	23
7.3. I soggetti destinatari della comunicazione e i protagonisti della partecipazione	24
7.4. Il piano delle attività di comunicazione e di partecipazione	24
7.5. Gli strumenti della comunicazione e della partecipazione.....	25

1. LA PREMESSA

La Regione Toscana ha recentemente modificato, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, nr. 65, la normativa regionale in materia di governo del territorio.

Questa nuova legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica più efficace.

Essa nasce inoltre dalla necessità sia di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, che di definire in modo puntuale, negli atti di programmazione e di sviluppo comunale, il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per le trasformazioni di aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse.

La nuova legge urbanistica definisce ed individua gli atti di governo che si suddividono in:

a. Strumenti della pianificazione territoriale:

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale;
- PTC – Piano Territoriale di Coordinamento;
- PTCM – Piano Territoriale della Città Metropolitana (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piano Strutturale comunale;
- Piano Strutturale intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);

b. Strumenti della pianificazione urbanistica:

- Piano Operativo comunale (inserito con la L.R. 65/2014 in sostituzione del Regolamento Urbanistico);
- Piani Attuativi, comunque denominati

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni.

La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Piano Operativo la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO del PROCESSO DI FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la redazione del piano operativo e contiene:

- a. la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della stessa Legge, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b. il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c. l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;

- d. l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e. il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f. l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

Il presente Documento Preliminare, redatto ai sensi dell'art.17 della L.R.65/2014 è finalizzato a illustrare e esporre gli intenti dell'Amministrazione Comunale per formare il nuovo piano operativo comunale di valenza quinquennale.

Il Comune di Casale Marittimo è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 23.11.2000, redatto ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 16/01/1995 n. 5 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, Parte Seconda, n. 51 del 20.12.2000 ;

La normativa urbanistica comunale è costituita dal Regolamento Urbanistico Comunale (approvato con la Deliberazione di CC. N. 45 del 19.12.2002) e sue modifiche ed integrazioni apportate con la prima variante approvata con la deliberazione di C.C. n. 8 del 11.04.2006 e con la seconda variante approvata con la delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 18.04.2009 sulle zone agricole;

Il regime attuale è quello indicato all'art. 55 comma 5 e 6 della L.R. 1/2005 con efficacia scaduta delle previsioni del regolamento urbanistico e pertanto è interesse dell'Amministrazione avviare il procedimento per la formazione del nuovo piano operativo ai sensi dell'art. 228 comma 2 della legge regionale 65/2014, procedendo all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224.

Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della L.R. 65/14, saranno pertanto consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35.

Il nuovo piano operativo che l'Amministrazione Comunale intende attivare è riferito ad una manutenzione generale dello stesso con l'introduzione di qualche nuovo intervento nell'area urbanizzata. In sostanza si tratta di una rivisitazione dello strumento al fine di ottimizzarne le previsioni, senza modificarne sostanzialmente la struttura e le previsioni principali.

3.1. Il Piano Strutturale vigente

Il P.S. vigente è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 23.11.2000 ed è stato redatto ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale 16/01/1995 n. 5 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, Parte Seconda, n. 51 del 20.12.2000.

Il Comune di Casale Marittimo fa parte dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani ed ha delegato la funzione urbanistica e pianificazione dal luglio del 2014. E' intenzione dell'Amministrazione congiuntamente con gli altri comuni dell'Unione avviare la formazione del nuovo piano strutturale coordinato ai sensi degli articoli 23 e 24 della legge regionale 65/2014 ed in tal senso è già stata

presentata alla Regione Toscana specifica richiesta a firma del Presidente dell'Unione dei Colli Marittimi Pisani.

Tra gli obiettivi principali del nuovo piano Strutturale coordinato tra i Comuni dell'Unione ci sarà l'aggiornamento del quadro conoscitivo complessivo e delle misure di monitoraggio esteso a tutto l'ambito intercomunale con la conformazione ed adeguamento al piano paesistico ai sensi dell'art. 31 della legge 65/2014 ed il conseguente aggiornamento del quadro conoscitivo ai sensi dell'articolo 21.

Alla elaborazione di tale strumento della pianificazione territoriale si rimanda per l'elaborazione complessiva del quadro conoscitivo di riferimento, assumendo per il momento a sostegno del presente piano operativo il quadro conoscitivo del piano strutturale vigente e del regolamento urbanistico del 2009, integrato con l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 della legge regionale 65/2014.

Si riconfermano al contempo gli obiettivi specifici approvati dal P.S. vigente ai sensi all'articolo 1 della L.R. 1/2005, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto del carattere ambientale, storico-artistico, urbanistico che lo caratterizza, ovvero:

- la salvaguardia delle risorse naturali esistenti (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora), ma anche specifiche strategie di valorizzazione delle diverse realtà territoriali nel quadro di uno sviluppo orientato verso un turismo naturalistico e culturale.
- La riappropriazione dei beni culturali e degli spazi di relazione, della mobilità pedonale negli insediamenti e nel territorio.
- La riqualificazione degli standard abitativi ed urbanistici, il loro dimensionamento in funzione delle effettive esigenze dimensionali e di posizione per la popolazione residente e per quella ospitata.
- La conservazione e valorizzazione del patrimonio storico e culturale attraverso interventi equilibrati anche nel rispetto dei modelli insediativi e d'uso del territorio propri della cultura locale
- Gli interventi di trasformazione finalizzati ad uno sviluppo controllato e ben delimitato in quanto a spazi e funzioni
- La valorizzazione anche economica delle risorse naturali
- La riqualificazione territoriale ed ambientale, ricomposizione e potenziamento delle relazioni ecologiche
- La conservazione del paesaggio attraverso la tutela degli elementi che ne costituiscono la specificità limitando e definendo gli interventi di trasformazioni territoriali che potrebbero incidere significativamente sulla struttura del paesaggio rurale
- Il potenziamento della redditività delle attività rurali anche attraverso l'inserimento di funzioni legate all'agriturismo ed al turismo verde
- La tutela e la valorizzazione delle diversità dell'agricoltura in rapporto alle diversità degli ambiti territoriali.

Il Quadro Conoscitivo e le Invarianti Strutturali

Il Quadro Conoscitivo delle risorse del territorio, parte integrante del Piano Strutturale vigente, è stato approfondito nel regolamento urbanistico relativamente a:

- l'aggiornamento cartografico con rilevamento delle nuove edificazioni e delle destinazioni d'uso in atto all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari ;
- l'analisi tipologica del tessuto urbano e la lettura delle potenzialità di trasformazione edilizia;
- l'analisi dei vincoli e delle richieste pervenute all'Amministrazione Comunale

- Gli studi sulla fattibilità geomorfologica e sulla vulnerabilità idrogeologica del territorio
- Gli approfondimenti sull'inquinamento acustico

INVARIANTI STRUTTURALI

Sottosistema 1.A Insediativo di Pianura :

La prevalenza degli edifici artigianali in Terra dei Ceci

Sottosistema 1.B Pianura costiera produttiva

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

Gli edifici rurali tradizionali

Le strutture artigianali

Sottosistema 1.C. Pianura boschiva

La Macchia della Linaglia

La Macchia Guadazzone

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

Sottosistema 2.A Insediativo collina costiera ed interna

La prevalenza di tipologie di carattere turistico ricettivo e commerciale con tipologie residenziali mono-bifamiliari in lotto con giardino nell'edificato consolidato della Casetta

Sottosistema 2.B Bassa Collina costiera ed interna produttiva

Gli elementi di interesse storico e/o paesaggistico

I siti archeologici

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

La viabilità storica e le relative alberature

Gli edifici rurali tradizionali

Sottosistema 2.C Collina interna boschiva

I boschi

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

Sottosistema 3.A Insediativo collina centrale

Il centro storico nel suo complesso, il sottostante abitato di recente costruzione e l'area del Montaleo parzialmente edificato negli anni 60

Sottosistema 3.B Collina centrale produttiva

Gli edifici rurali tradizionali

I siti Archeologici

La Viabilità storica e le relative alberature

Il sistema dei fossi e la relativa vegetazione riparia

Il Sistema Ambientale

3.2. Il Regolamento Urbanistico previgente

All'interno del Sistema Ambientale e dei Sistemi Territoriali, Il Regolamento Urbanistico ha confermato la scelta di valorizzazione del territorio, promuovendo lo sviluppo rurale e la tutela del territorio, individuando le seguenti zone agricole:

- a) Zone Agricole ordinarie a) e b)
- b) Zone agricole di fascia a) e b)
- c) Zone agricole di interesse ambientale
- d) Zone agricole di interesse ambientale e archeologico
- e) tutte le aree, anche se classificate diversamente, destinate all'agricoltura, anche se inserite all'interno delle UTOE e indicate nel R.U. come zone a verde privato interne alle U.T.O.E. equiparate alle zone agricole.

Specificativa normativa è stata predisposta sui Sistemi dei Parchi e indicata in apposita cartografia ed in particolare:

- | | |
|----------------------------------|--------|
| 1) Macchia della Magona | 68 ha. |
| 2) Parco della Valle | 7 ha. |
| 3) Parco Conciaporco | 1 ha. |
| 4) Macchia delle Venelle | 32 ha. |
| 5) Parco della Linaglia | 27 ha. |
| 6) Macchia della Lupa | 92 ha. |
| 7) Parco Campo ai Meli/le rocche | 2 ha. |

SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il quadro conoscitivo del RU contiene specifiche schedature del patrimonio edilizio finalizzate alla comprensione dei valori emergenti, del sistema d'uso e dello stato di degrado sia edilizio che ambientale nonché la coerenza delle destinazioni d'uso presenti ed ammissibili. Le schede risultano aggiornate per la maggior parte e solo in casi isolati dovranno contenere elementi di approfondimento.

In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli subsistemi del Sistema Insediativo di cui all'art. 1 delle Norme del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico ha individuato le seguenti zone omogenee:

- a) Nuclei storici consolidati (Zone A)
- b) Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B)
- c) Nuovi insediamenti residenziali (Zone C)
- d) Insediamenti produttivi di beni e di servizi (Zone D)
- e) Insediamenti turistici
- f) Comparti a destinazione mista

I Nuclei storici consolidati - zone A

All'interno dei nuclei storici, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da strumenti urbanistici di dettaglio (schedatura degli edifici) o da specifiche schede normative (Piani di recupero) in coerenza con le finalità ed i contenuti di cui alla L.R. 1/2005.

Per tutti gli edifici, compresi quelli esterni ai centri abitati, è stata predisposta una specifica schedatura, allegata alla normativa tecnica, dove si prevede la salvaguardia dei caratteri tipologici, morfologici e formali, e il grado degli interventi di risanamento e/o di trasformazione.

L'edificato recente rappresenta la parte quantitativamente più rilevante del sistema insediativo attuale; Il suo processo di evoluzione morfologica è avvenuto inizialmente colli aggregazioni edilizie disposte a "corona" dei centri storici, per poi attuarsi attraverso le espansioni urbane previste dagli strumenti urbanistici o dalle leggi nazionali, spesso, come nell'area del Montaleo, senza servizi e piani organici. La tipologia predominante su tutto il territorio comunale è quella della casa unifamiliare nelle sue diverse modalità di aggregazione (villetta, casa binata, casa a schiera). Questi aggregati residenziali sono spesso strutturati secondo modelli insediativi incoerenti con quelli storici, in cui sono assenti di organicità del tessuto e di razionalità di impianto. Per migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, il Regolamento Urbanistico ha ritenuto necessario procedere al riordino e alla riqualificazione urbanistica delle parti più degradate, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standards e dei servizi di base. L'assetto urbanistico, formale e tipologico dell'edificato recente potrà essere riqualificato anche attraverso la riorganizzazione e il limitato incremento dei tipi edilizi, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e funzionale anche con demolizione e ricostruzione.

All'interno di queste zone, e delle relative sottozone, la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie è definita da disposizioni di carattere generale, nonché dalle disposizioni specifiche contenute nelle categorie di intervento ammesse sugli edifici urbani ed extraurbani, indicato nelle schede allegate alla normativa tecnica.

Gli standard urbanistici

Le aree e le attrezzature realizzate e funzionanti definite come standard pubblici dal P.S. sono le seguenti :

<u>Parcheggi pubblici</u>	<u>Verde Pubblico</u>	<u>Attrezz.di interesse comune</u>
Via dei Quadri mq. 1.174	Campo sportiv mq. 20.592	P.T. mq. 60
Via dei Cancellieri mq. 596	Zona espansione mq. 4.500	Lavatoio mq. 900
Zona di Espansione mq. 1.125	Campo Tamburello mq. 10.653	Chiesa S. Andrea mq. 450
La Gioiosa mq. 3.248		Chiesa S. Sebastiano mq. 130
Totale mq. 6.143	Totale mq. 35.745	Ciesa S.M.Grazie mq. 125
		Teatro mq. 160
<u>Attrezzature per l'Istruzione</u>		Biblioteca mq. 35
Scuola elementare mq. 600		Ambulatorio mq. 60
		Farmacia mq. 40
		Comune mq. 300
		Totale mq. 2.260

Tutte le aree per standard e servizi pubblici, come evidenziato nella tabella precedente, si trovano all'interno dell'UTOE 3.A.1 del capoluogo; Si tratta di verificare nel piano operativo le precedenti previsioni ed integrare le aree sprovviste o sottodotate di standard.

Il Piano Strutturale stabilisce come quantità minima di standard quella stabilita dal DM 1444/68 e soprattutto impone la verifica sulla dotazione di standard all'interno di ogni singola U.T.O.E. oltre che sul totale complessivo comunale per il totale della popolazione prevista che nel 2009 era di 1350 abitanti.

Così suddivisi :

Denominazione U.T.O.E.	Usò prevalente	Abitanti residenti	Abitanti insediabili	Totale popolazione
1.A.1 – Terra dei Ceci	Artigianale Residenziale	13	5	18
1.A.2 – Ristorante L’Orso	Commerciale Turistico	2		2
1.B.1 – Il Terminone (Ambito dei Terreni Rocciosi e Calcarei)	Zona agricola			
1.B.1 – Le Preselle (Ambito dei Terreni Rocciosi e Calcarei)	Zona agricola			
1.B.2 – La Lupa (Ambito dei Terreni Alluvionali)	Zona agricola			
1.C.1 – Macchia Linaglia	Zona Boscata			
1.C.2 – Macchia Guadazzone	Zona Boscata			
2.A.1 – La Casetta	Turistico-comm. Residenza	40	10	50
2.A.3 – Le Poggiarelle	Laghetto sportivo			
R2 – Area di Recupero “La Ninfea”	Turistico Sportivo			
2.B.1 – Poggio Simone (Ambito dei Terreni Rocciosi e Calcarei)	Zona agricola	81		81
2.B.1 – Il Poggio (Ambito dei Terreni Rocciosi e Calcarei)	Zona agricola	v.sopra		
2.B.2 – Campo di Gallo (Ambito dei Terreni Pesanti Argillosi)	Zona agricola	67		67
2.B.2 – La Camminata (Ambito dei Terreni Pesanti Argillosi)	Zona agricola	v.sopra		
2.B.3 – La Poggiarella (Ambito di Interesse Archeologico)	Zona agricola	36		36
2.B.3 – Casalvecchio (Ambito di Interesse Archeologico)	Zona agricola	v. sopra		
2.C.1 – Acquacalda (Macchie di Bassa Collina)	Zona agricola			
2.C.1 – Macchia Venelle (Macchie di Bassa Collina)	Zona boscata			
2.C.2 – Poggio al Vento (Macchie di Alta Collina)	Zona agricola			
3.A.1 – Casale Capoluogo	Residenziale Attività urbane	628	126	754
3.A.2 – Il Montaleo	Residenziale	78	85	163
3.B.1 – Il Poderino (Ambito dei Terreni Rocciosi e Calcarei)	Zone Agricole	44		44
3.B.2 – I Pastini - Bedano (Ambito dei Terreni Pesanti Calcarei Aridi) Zone agricole e case sparse	Zone Agricole	12	123	12

TOTALI residenti n. 1001 + n. 349 = n. popolazione 1.350

In ogni singola U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e urbano, sono stati verificati ed attuati gli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali in quantità superiore al

fabbisogno minimo prescritto dal DM 1444/68 in relazione anche ai dati forniti dal Piano Strutturale inerenti la presenza nell'ambito territoriale interessato di circa 60.000 persone all'anno in seconde case e strutture ricettive.

Il fabbisogno abitativo e i dati del Piano. L'analisi dei dati sulla situazione abitativa svolta dal Piano Strutturale fa rilevare una dotazione pro-capite equivalente a circa 140 mc. ad abitante. Inoltre si assiste ad una tendenza costante rivolta al miglioramento dello standard dell'alloggio sia in qualità che in dimensione.

Il Regolamento urbanistico ha assunto, in funzione della tipologia residenziale, un indice variabile da 140 mc./ab. fino a 160 mc/ab. come parametro per il dimensionamento teorico del piano, tenendo conto delle particolari tipologie monofamiliari presenti nel territorio, corrispondenti a valori medi di 350/450 mc. per alloggio.

Il calcolo sugli abitanti insediabili è stato effettuato considerando un rapporto di 2,5 persone residenti per alloggio.

Si riportano di seguito le previsioni complessive del previgente regolamento urbanistico raffrontate con i dati di massimo sviluppo fissati dal Piano strutturale. Nelle schede successive ogni zona ed U.T.O.E. con destinazione prevalente non agricola, sarà analizzata nel dettaglio.

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE

U.T.O.E. 1.A.1 Terra dei Ceci

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti	Superf. Territoriali	Superf.
Fondiarie					
a) Residenziale	840	2	5		
b) Comparto a Artigianale				7.830	5.800
c) Comparto b Artigianale				10.227	4.840
Totali	840 mc.	n°2	n°5	18.057	-10.640

La dotazione di standard prevista è la seguente : verde attrezzato mq-640 , area per parcheggi pubblici di progetto mq. 1.450. Abitanti complessivi 18.

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE

U.T.O.E. 1.A.2 L'Orso

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti	Superf. Territoriali	Superf. Fondiarie
a) Area Ristorante L'Orso	500	-	-	7.500	4.600
Totali	500 mc.			7.500	4.600

La dotazione di standard prevista è la seguente : verde attrezzato mq. 650 , area per parcheggi pubblici di progetto mq. 500. Abitanti complessivi 2 .

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE

U.T.O.E. 2.A.1 La Casetta

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti	Superf. Territoriali	Superf.
Fondiarie					
a) Comparto a)Turistico	4.400			8.183	5.500
b) Comparto b) Turistico	600			5.770	3.900
c) Ampliamento campeggio				15.000	15.000
d) Zone Residenziale	1.800	4	10	19.600	2.800
	1.200				
Totali	8000 mc.	n°4	n°10	48.553	27.200

La dotazione di standard prevista è la seguente : verde attrezzato mq. 270, area per parcheggi pubblici di progetto mq. 2.270. Abitanti complessivi 50 .

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE

U.T.O.E. 2.A.3 Poggiarelle

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti	Superf. Territoriali	Superf. Fondiarie
a) Sportivo ricreativo	500	-	-	15.000	

Totali 500 mc. 15.000

La dotazione di standard prevista è la seguente : parcheggio pubblico 250 mq.

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE

U.T.O.E. R.2 La Ninfea

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti	Superf. Territoriali	Superf. Fondiarie
a) Piano di Recupero	1.500	-	-	25.000	6.000

Totali 1.500 mc. 25.000 6.000

La dotazione di standard prevista è la seguente : parcheggio pubblico 450 mq.,

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE

U.T.O.E. 3.A.1 Capoluogo

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti
a) Comparto a	2.100	6	15
b) Comparto b	2.450	7	18
c) Comparto c	4.200	12	30
d) Comparto d	1.400	4	10
e) Comparto e	1.050	3	8
f) Comparto f	2.100	6	15
g) Comparto g	2.900 -	9	22,5
h) Comparto a-c	6300	18	45

Totali 12.700 mc. n°-39 n°-92.5

AREE DI COMPLETAMENTO e LOTTI RESIDUI

Via dei Quadri 1	1300 mc
Via dei Quadri 2	700 mc.
Via dell'Uliveta	700 mc.
Zona B Distributore	700 mc.
Via della Madonna	350 mc.
Le Volte	350 mc.
Aree PEEP residue	5.600 mc.
Via delle Vignacce	213 mc (237 mc già esistenti)
La pieve	1.600 mc

Totali 11.513 mc.

AREE di RECUPERO

P.dR.1 Teatro	1.200 mc.
Prog. Pubbl.- Lavatoi	750 mc.
P.dR.2 Le Costie	260 mc. (140 mc già esistenti) ¹
Garage Via dell'Uliveta	450 mc.

¹ Nell'originario R.U. (approvato con Del. n° 42 del 19.12.2002), ai 140 mc. esistenti (derivanti da condono 65/95) veniva già concesso, in caso di ricorso a Piano di Recupero (con spostamento dei fabbricati sul lotto), un ampliamento fino ad un massimo di 280mc, dietro concessione di diritto di prelazione all'Amministrazione Comunale di parte del terreno limitrofo all'area scolastica.

Aree Turistico Ricettive	1.000 mc
Aree Commerciali	1.100 mc.
Attrezzature sportive	1.000 mc.
Totali	5.760 mc.

TABELLE RIASSUNTIVE VOLUMETRICHE MASSIME AREE di NUOVA ESPANSIONE U.T.O.E. 3.A.2
MONTALEO

AREE di NUOVA ESPANSIONE RESIDENZIALE UTOE - **Montaleo**

	Volumi mc.	n°Alloggi	Abitanti
a) Comparto a	2.700	6	15
b) Comparto b	2.700	-6	15
c) Comparto c	1.800	4	10
d) Comparto d	2.595,16	6	15
e) Comparto e	2.709	6	15
f) completamento	995,93	2	5
g) comparto f	1.350	3	7,5
Totali	14.850 mc.	n° 33	n° 82,5(-85 è il max. indice prescritto dal P. S.)

Gli interventi che riguardano la riqualificazione dell'edificato storico, normati nelle schede dei fabbricati, sono finalizzati al miglioramento dell'assetto urbanistico, formale e tipologico. Tale scelta è indirizzata a garantire il soddisfacimento di esigenze familiari diffuse (quali la permanenza degli anziani in famiglia, la possibilità di rispondere a nuovi nuclei familiari) mediante modeste operazioni di crescita e organizzazione funzionale dei tipi edilizi, risolvibili con un piano in cui la normativa sia il risultato di una analisi di dettaglio.

L'analisi tipo morfologica del tessuto esistente effettuata tramite la schedatura puntuale di tutti i fabbricati presenti nel territorio comunale, ha permesso di affrontare questa problematica ricercando, in sede di Regolamento Urbanistico, soluzioni individuali che consentano un tale processo.

Questi interventi di riqualificazione non comportano necessariamente un aumento del numero di abitanti insediati.

Calcolo delle volumetrie residue fra le previsioni di P.S. e di R.U.

U.T.O.E. 1.A.1 - Terra dei Ceci

Il Piano Strutturale prevede il completamento dell'area industriale e l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti secondo le previsioni dettate dal Regolamento Urbanistico. Volumetrie residue: nessuna

U.T.O.E. 1.A.2. – Ristorante l'Orso

Il Piano strutturale prevede un aumento volumetrico in ampliamento delle strutture esistenti di 500 mc confermato dal Regolamento Urbanistico. Volumetrie residue: nessuna

U.T.O.E. 2.A.1. – La Casetta

Il Piano strutturale prevede 3.000 mc a destinazione residenziali (confermati con il R.U. per l'area residenziale) e 5.000 mc a destinazione turistico ricettiva (confermato dal R.U. per i Comparti a) e b)). Volumetrie residue: nessuna

U.T.O.E. 2.A.3. – Le Poggiarelle

Il Piano Strutturale detta dei limiti massimi di superficie coperta per un possibile ampliamento dell'attività sportiva che il R.U. conferma in una volumetria massima di 500 mc. Volumetrie residue: nessuna

U.T.O.E. R2. – La Ninfea

Il P.S. prevede possibili ampliamenti delle strutture esistenti i cui limiti devono essere previsti del R.U. che fissa la volumetria massima in 1.500 mc. Volumetrie residue: nessuna

U.T.O.E. 3.A.1. – Casale Capoluogo

Il piano strutturale prevede un incremento massimo ammissibile di

- 30.000 mc (di cui al massimo 9.000 per interventi di TR per attività residenziali)
- 30 posti letto per attività ricettive.

Il R.U. tra attività legate alla residenza, alle attività urbane, ricettive e per servizi prevede una volumetria massima di 29.537 mc (da questa volumetria vanno sottratti i volumi per gli interventi Pubblici (P.d.R.2 Lavatoi mc 750), (Attrezzature sportive 1.000 mc). Volumetrie residue: 2.213 mc

U.T.O.E. 3.A.2. – Il Montaleo

Il Piano Strutturale prevede che nell'U.T.O.E. del Montaleo si possa arrivare, tra l'esistente e le nuove realizzazioni, ad un massimo 45.000 mc di volumetria.

Sommando le volumetrie esistenti, (stimate in 22.000 mc), gli Interventi di recupero e ampliamento previsti sul patrimonio edilizio esistente (volumetrie stimate = mc. 6.000) agli interventi di nuova edificazione (14.850 mc) si ottiene un valore volumetrico pari a 42.850 mc. Volumetrie residue: 2.150 mc

Totale volumetrie residue stimate all'interno delle U.T.O.E.: 4.363 mc

**SCHEDE SINTETICHE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLE UNITA'
 TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI PRINCIPALMENTE INTERESSATE
 DA INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE**

SCHEDA UTOE N. 1.A.1 Zona Artigianale Terra dei Ceci

PIANO STRUTTURALE

Totale popolazione prevista da P.S.	5
popolazione presente	n. 13

Totale standard previsti dal P.S. (18 mq/ab)	Mq. 324
Standard minimi da realizzare	Mq. 324

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	nessuno
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	nessuno
Aree destinate a parcheggi	Mq. 500
Totale	Mq. 500

Standard previsti dal R.U. di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi (Depuratore)	Mq. 4.100
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	Mq. 640
Aree destinate a parcheggi	Mq.-1.450
Totale	Mq. 2.090
Servizi pubblici di attuazione privata previsti dal R.U.	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggi	Mq. 2.090

Dimensionamento dell' U.T.O.E.	
1. Nuovi abitanti previsti dai Regolamento Urbanistico: n. 5	
2. Dimensionamento delle trasformazioni edilizie:	
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	mc.
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	mc. 840
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone Bs)	mc
Completamento edilizio (zone Bc)	-
Nuova edificazione (zone C)	mc

Previsioni del Regolamento Urbanistico:

L'UTOE è formata da un'area prettamente artigianale e da una zona residenziale consolidata. Il R. U. prevede l'ampliamento della zona artigianale, l'inserimento di un'area per un depuratore, ed un piano di recupero con demolizione e ricostruzione di volumi esistenti. Il R. U. prevede inoltre la riorganizzazione della viabilità con la costruzione di una nuova strada di servizio a sud della zona con pista ciclabile. Tutte le opere di urbanizzazione e le aree per standard pubblici, ad eccezione della costruzione del depuratore, sono previste a carico dei privati attraverso convenzioni a scomputo degli oneri dovuti.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Attività Artigianali- Residenza – Servizi pubblici e privati

Categorie di intervento:

Nuova edificazione attraverso Piano di lottizzazione o Piano di recupero

Condizioni alla trasformabilità:

Valutazione di impatto acustico per le nuove attività artigianali

SCHEDA UTOE N. 2.A.1 La Casetta

PIANO STRUTTURALE

Totale popolazione prevista da P.S.	n. 10	Totale standard previsti dal P.S. (18 mq/ab)	Mq. 900
popolazione presente	n. 40	Standard minimi da realizzare	Mq. 900

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	nessuno
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	nessuno
Aree destinate a parcheggi	nessuno
Totale	Mq.

Standard previsti dal R.U. di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	Mq.
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	Mq. 270
Aree destinate a parcheggi	Mq. 2270
Totale	Mq. 2.540
Servizi pubblici di attuazione privata previsti dal R.U.	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggi	Mq. 2.540

Dimensionamento dell' U.T.O.E.	
1. Nuovi abitanti previsti dal Regolamento Urbanistico: n. 10	
2. Dimensionamento delle trasformazioni edilizie:	
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	mc.
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	mc.
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone Bs)	mc. 1.200
Completamento edilizio (zone Bc)	mc. 1.800
Nuova edificazione (zone C)	mc.

Residence 4.400 mc + 600 mc Poggio al Termine + Ampliamento campeggio 15.000 mq

Previsioni dei Regolamento Urbanistico:

Riqualificazione della zona Residenziale attraverso modesti ampliamenti dell'esistente fino ad una volumetria di 45mc. per alloggio .L'ampliamento è condizionato alla costituzione di un consorzio per la strada vicinale e lpartecipazione ad opere di miglioramento della viabilità esistente.

Residence Turistico-ricettivo e reperimento nell'area dell'UTOE delle superfici per standard pubblici di parcheggio arborato, le superfici per parcheggi privati, la costruzione della pista ciclabile fino al Ristorante L'Orso.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Residenza-Attività Commerciali e Turistico-Ricettive

Categorie di intervento:

Riqualificazione dell'esistente con ampliamento attraverso Concessione diretta. Nuova costruzione area ricettiva con piano particolareggiato preliminare.

Condizioni alla trasformabilità:

Verifiche idrogeologiche

SCHEDA UTOE N. 3.A.1 Casale Capoluogo

PIANO STRUTTURALE

Totale popolazione prevista da P.S.	n. 126	Totale standard previsti dal P.S. (18 mq/ab)	Mq. 13.572
popolazione presente	n. 628	Standard minimi da realizzare	Mq. 13.572

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti		Standard previsti dal R.U. di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	2.860 mq	Aree destinate a servizi	Mq 7.260
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	35.745 mq.	Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	Mq. 5.725
Aree destinate a parcheggi	Mq. 6.143	Aree destinate a parcheggi	Mq. 3.733
Totale	Mq. 44.748	Totale	Mq 16.718
		Servizi pubblici di attuazione privata previsti dal R.U.	
		Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggi	Mq. 16.718

Dimensionamento dell' U.T.O.E.	
1. Nuovi abitanti previsti dai Regolamento Urbanistico: n. 126	
2. Dimensionamento delle trasformazioni edilizie:	
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	mc.1.460
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone Bs)	mc. 750
Completamento edilizio (zone Bc)	mc. 11.513
Nuova edificazione (zone C)	mc. 12.700
Commerciale, Turistico Servizi	mc. 3.550

Previsioni dei Regolamento Urbanistico:

Riqualificazione della centro storico e dell'edificato consolidato, attraverso modesti ampliamenti dell'esistente .
 Riconfigurazione del tessuto urbano di recente formazione attraverso il completamento della maglia viaria, degli spazi ad uso pubblico e della configurazione dell'edificato. Piani di recupero delle aree interne agli isolati urbani, creazione della maglia dei percorsi pedonali, ristrutturazione urbanistica delle aree soggette a degrado.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Attività Urbane- Residenza – Servizi pubblici e privati – Turistico-Ricettivo - Commerciale

Categorie di intervento:

Nuova edificazione attraverso Piano di lottizzazione o Piano di recupero

SCHEDA UTOE N. 3.A.2 Il Montaleo

PIANO STRUTTURALE

Totale popolazione prevista da P.S.	n. 85	Totale standard previsti dal P.S. (18 mq/ab)	Mq. 2.934
popolazione presente	n. 78	Standard minimi da realizzare	Mq. 2.934

REGOLAMENTO URBANISTICO

Standard urbanistici esistenti	
Aree destinate a servizi	nessuna
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	nessuna.
Aree destinate a parcheggi	nessuna
Totale	

Standard previsti dal R.U. di carattere pubblico	
Aree destinate a servizi	Mq.
Aree destinate a verde pubblico e verde sportivo	Mq. 5.572
Aree destinate a parcheggi	Mq. 3.284
Totale	Mq.-8.856
Servizi pubblici di attuazione privata previsti dal R.U.	
Aree destinate a servizi, verde attrezzato e parcheggi	Mq. 8.856

Dimensionamento dell' U.T.O.E.	
1. Nuovi abitanti previsti dai Regolamento Urbanistico: n. 82,5	
2. Dimensionamento delle trasformazioni edilizie:	
Recupero dell'edilizia esistente (Zone A, Piani di Recupero)	mc.
Ristrutturazione urbanistica (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero)	mc.
Riqualificazione del tessuto* (ampliamenti all'interno delle zone Bs)	mc
Completamento edilizio (zone Bc)	995,93 mc
Nuova edificazione (zone C)	mc. 13.854

Previsioni dei Regolamento Urbanistico:

Riqualificazione dell'edificato consolidato, attraverso ampliamenti dell'esistente e piani unitari di intervento.
 Riconfigurazione del tessuto urbano di recente formazione attraverso il completamento della maglia viaria, degli spazi ad uso pubblico e della configurazione dell'edificato. Ristrutturazione urbanistica delle aree soggette a degrado e nuovi lottizzazioni residenziali con piano unitario d'area e comparti edificatori.

Destinazioni d'uso prevalenti:

Attività Urbane- Residenza – Servizi pubblici e privati

Categorie di intervento:

Nuova edificazione attraverso Piani di lottizzazione integrati

4 Disciplina urbanistica regionale e provinciale

4.1. Il PIT ed il Piano Paesaggistico

L'art. 88 comma 1 della L.R. 65/2014 definisce che il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) "è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica".

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano Paesistico .Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.



Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative .

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il comune di Casale Marittimo ricade nell' AMBITO 13 – Val di Cecina.

Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre "meta obiettivi":

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.

- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata”; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4. Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle “invarianti strutturali”, e una parte che riguarda invece i “beni paesaggistici”.

La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

1. *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici

è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

2. *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
3. *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
4. *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

4.2. Il P.T.C.P. della Provincia di Pisa

Il Piano operativo dovrà confrontarsi con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa approvato con Delibera di C.P. n. 100 del 27.07.2006 e successiva variante per le zone agricole approvata con Delibera CP. N. 7 del 13.01.2014.

Il Piano Territoriale di Coordinamento è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia diretto al coordinamento e al raccordo tra gli atti della programmazione territoriale regionale e la pianificazione urbanistica comunale.

Il P.T.C. si applica all'intero territorio della Provincia di Pisa ed in riferimento a tale ambito:

- a) definisce i principi per lo sviluppo sostenibile e la tutela delle risorse essenziali del territorio, come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
- b) stabilisce i criteri per gli interventi di competenza provinciale.
- c) promuove azioni per la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche e urbane presenti nel territorio provinciale e per il recupero delle situazioni di degrado;
- d) definisce le regole per il governo del territorio e degli insediamenti con specifica considerazione dei valori paesistici.
- e) indirizza gli strumenti di pianificazione territoriale comunali e gli atti di governo del territorio di ogni altro soggetto pubblico alla configurazione di un assetto del territorio provinciale coerente con le predette finalità.

E' compito del P.T.C. individuare le risorse, i beni e le regole relative all'uso nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime che costituiscono invarianti strutturali dell'intero territorio provinciale e che devono essere sottoposte a tutela al fine di garantirne lo sviluppo sostenibile.

5. IL PIANO OPERATIVO

Il quadro delineato durante la redazione del Regolamento Urbanistico e delle sue varianti, rivisto alla luce dell'attuale situazione socioeconomica e dei nuovi strumenti sovracomunali, suggerisce l'opportunità che le scelte siano rivisitate e valutate, con riferimento agli obiettivi

programmatici di sostenibilità ambientale, urbanistica e socio-economica formulati dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano Operativo nasce in adeguamento alla normativa vigente senza cambiare la struttura generale del vecchio strumento di pianificazione urbanistica. A seguito della ricognizione generale degli standard e dei fabbisogni saranno confermate o modificate le previsioni soggette a Piano Attuativo. Si tratta quindi di un piano che intende modificare e perfezionare lo strumento previgente, senza modificarne l'impianto generale, ma apportando tutte quelle modifiche necessarie alla conformazione delle previsioni ed al recepimento di tutto il sistema dei vincoli di cui all'art. 136 del DLgs 42/2004.

5.1. Gli obiettivi specifici da perseguire

Per la predisposizione del Piano Operativo, anche in relazione all'art.17 della L.R. 65/2014, comma 3 lettera a), sono stati individuati i seguenti obiettivi:

- Aggiornamento generale dell'apparato normativo del R.U. previgente, con adeguamento alla normativa sopravvenuta ed individuazione del perimetro del territorio urbanizzato;
- Completamento delle indagini tecniche di supporto alla pianificazione;
- Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia (adeguamento alle norme statali e regionali relative alla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, incentivazione del ricorso alla bioarchitettura e a tutte le tecniche costruttive che puntano all'efficienza ed al risparmio energetico);
- Analisi delle criticità relative all'apparato normativo del R.U. previgente, adeguamento alla normativa vigente e manutenzione generale delle norme, compreso l'allineamento con la definizione dei parametri edilizi e urbanistici di cui al DPGR n.64/R del 11 novembre 2013;
- Inserire specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica. La finalità dovrebbe essere quella di incentivare la nascita di nuove attività e conseguentemente ridurre la presenza di fondi incolti;
- Analisi delle attività turistico/ricettive in disuso presenti sul territorio comunale e verifica delle condizioni per la trasformazione in altri usi compatibili;

Sebbene non si prevedono effetti territoriali e paesaggistici significativi, né in questa fase siano previste ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo tali da modificare il quadro attuale, si ritiene di attivare il procedimento di cui all'art.23 comma 2 della L.R.10/2010, ovvero la predisposizione del documento preliminare di valutazione ambientale, contenente i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale e le indicazioni necessarie alla valutazione dei possibili effetti ambientali .

Per definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, il proponente trasmetterà, con modalità telematiche, il documento preliminare all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni che devono concludersi entro novanta giorni, fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato tra proponente e autorità competente.

E' utile specificare che il piano in oggetto rientra nelle disposizioni transitorie della L.R.65/2014 (art.228 comma 2) e pertanto dovrà essere individuato il territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della stessa legge di riferimento di cui si riporta il testo integrale:

Art. 224 - Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato

1. Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.

Nel caso in specie, l'individuazione del perimetro di cui all'art.224, è automatico e inequivocabile, infatti il P.S. vigente nella tavola 5 determina le aree a prevalente funzione agricola sottoposte a tutela, costituite da:

- a) Zone Agricole ordinarie a) e b)
- b) Zone agricole di fascia a) e b)
- c) Zone agricole di interesse ambientale
- d) Zone agricole di interesse ambientale e archeologico

Rimangono escluse da tali aree tutti i Sistemi Insediativi e le aree anche destinate all'agricoltura, se inserite all'interno delle UTOE e indicate nel R.U. come zone a verde privato interne alle U.T.O.E. ed equiparate alle zone agricole residuali che in applicazione dell'art.224 della L.R.65/2014, si assumo come "territorio urbanizzato" in via transitoria, in attesa della nuova perimetrazione di cui all'art.4, che sarà effettuata in seno alla redazione del nuovo Piano Strutturale coordinato.

5.2. Aspetti Geologici

Gli studi geologico ambientali di corredo al Regolamento Urbanistico previgente non risultano del tutto allineati con la più recente normativa in materia di rischio geomorfologico idraulico e sismico (Regolamento 53R); in ogni caso i criteri di zonazione di pericolosità geomorfologica e idraulica del 26R e del 53R sono del tutto simili e quindi non sono previsti variazioni di pericolosità; in sintesi il quadro conoscitivo non sembra necessitare di aggiornamenti significativi.

Gli studi ambientali del piano saranno mirati prevalentemente alla classificazione della fattibilità delle nuove previsioni urbanistiche. Si tratta di analisi che mettono in rapporto il pericolo geomorfologico, idraulico e sismico, con la vulnerabilità delle previsioni urbanistiche. In questo modo previsioni fortemente vulnerabili, come aree ad elevata densità abitativa o edifici strategici, potranno avere un grado elevato di fattibilità (rischio alto) anche se ubicati in aree a pericolosità non elevata. Al contrario una previsione a bassa vulnerabilità, come un'area a verde, manterrà valori bassi di fattibilità anche in aree a pericolosità elevata.

In fase di stesura della normativa di carattere ambientale, un ulteriore elemento di confronto sarà costituito dalla definizione dell'invariante Geomorfologia declinata mediante i Sistemi Morfogenetici e riportata nel Piano Paesaggistico. Sulla base di adeguati approfondimenti sarà possibile stabilire se il quadro fornito dal Piano Paesaggistico sia sufficientemente dettagliato o se sia necessario procedere ad ulteriori specificazioni in senso spaziale, modificando cioè i poligoni, oppure in senso qualitativo, scomponendo i Sistemi esistenti in Sottosistemi maggiormente aderenti al dettaglio di scala del R.U..

5.3 Il Quadro Conoscitivo di riferimento

In riferimento all'art.17 della L.R.65/2014, comma 3 lettera b), si specifica che il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale come già evidenziato nei paragrafi precedenti, così come

aggiornato ed integrato con l'ultima variante al RU previgente (2009) risulta relativamente approfondito ed esauriente, soprattutto nel sistema di schedatura del patrimonio edilizio esistente.

Si può intendere quindi che esso costituisca anche una ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'art.3 comma 2 della L.R.65/2014.

E' opportuno sottolineare inoltre, al fine di avvalorare quanto sopradetto, che dall'entrata in vigore dell'ultima variante al Regolamento Urbanistico previgente (2009), non sono stati attuati molti tra gli interventi previsti con Piano Attuativo e l'attività edilizia sul territorio è risultata scarsa, in linea con l'andamento provinciale. Quindi il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale integrato a seguito della redazione delle contestuali varianti al R.U. previgente, è da intendersi ancora attuale.

6. LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Documento preliminare di valutazione ambientale

Sebbene non si prevedono effetti territoriali e paesaggistici significativi, né in questa fase siano previste ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo tali da modificare il quadro attuale, si ritiene di attivare il procedimento di cui all'art.23 comma 2 della L.R.10/2010, ovvero la predisposizione del documento preliminare di valutazione ambientale, contenente i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale e le indicazioni necessarie alla valutazione dei possibili effetti ambientali .

Per definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, il proponente trasmetterà, con modalità telematiche, il documento preliminare all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni che devono concludersi entro novanta giorni, fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato tra proponente e autorità competente.

7. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'elaborazione del Piano Operativo rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. E' necessario garantire, prima e durante la redazione e al momento dell'adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché lo strumento urbanistico stesso risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio.

Sarà quindi definita una strategia di comunicazione e di partecipazione che tenga ben presenti le due fasi e che distingua, secondo il meccanismo dell'individuazione degli elementi di riferimento e della categorizzazione sociale, i soggetti destinatari dell'informazione ed i protagonisti del processo di partecipazione.

Gli Amministratori, convinti della necessità di dare risalto alla portata di interesse generale dei nuovi strumenti di pianificazione e tuttavia consapevoli del carattere anche estremamente particolaristico delle questioni in essi trattate, intendono altresì regolare i percorsi di comunicazione e partecipazione secondo due fasi successive legate da un rapporto di consequenzialità:

1. un piano della comunicazione e della partecipazione riguardante l'impostazione, lo spirito e le indicazioni riguardanti lo sviluppo dell'intero territorio comunale;
2. un piano della comunicazione e della partecipazione capace di gestire i riflessi particolaristici dell'impianto generale del Piano Strutturale e del Piano Operativo in iter di redazione.

Con il seguente piano, sulla base delle indicazioni procedurali finora espresse, si intendono definire:

- i criteri cui deve attenersi il responsabile del procedimento per garantire la partecipazione dei cittadini;
- i soggetti destinatari della comunicazione e protagonisti della partecipazione;
- il piano delle attività di comunicazione e partecipazione;
- le modalità di comunicazione e partecipazione.

7.1. Gli enti coinvolti nel processo partecipativo

Il documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, contiene l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo finalizzato alla redazione del piano, nel rispetto del principio del mantenimento di una "governance territoriale" quale modello di relazioni costruttive tra i vari soggetti pubblici competenti in materia urbanistica. Questo permetterà una maggiore responsabilizzazione di ciascun soggetto, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza che caratterizzano ogni ente coinvolto, sulle scelte assunte nei due strumenti urbanistici.

Riteniamo di inviare il presente documento ai seguenti enti:

- Regione Toscana – Governo del Territorio;
- Provincia di Pisa;
- Genio Civile;
- Autorità di Bacino
- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
- A.R.P.A.T.
- Azienda USL
- AIT e ASA
- Enel S.P.A.
- Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio
- Soprintendenza archeologica della Toscana
- Consorzio di Bonifica

Si propone di assegnare il termine di 60 giorni per i pareri ed i contributi nel rispetto dell'art.17 comma 3 lettera c)

7.2. I criteri per garantire la partecipazione dei cittadini

Il responsabile del procedimento in coordinamento con il Garante per l'informazione, al fine di meglio garantire la partecipazione della cittadinanza e di tutti i soggetti interessati, si atterrà ai seguenti criteri:

- a. garantire accessibilità alla documentazione, predisponendo luoghi idonei per la consultazione e individuando unità di personale incaricate di presidiarli;
- b. garantire adeguato supporto al cittadino nella lettura della documentazione avvalendosi anche del garante dell'informazione;
- c. evitare l'uso di un linguaggio eccessivamente tecnico e burocratico;
- d. avvalersi degli strumenti di innovazione tecnologica per una maggiore e migliore diffusione dell'informazione;
- e. coadiuvare l'Amministrazione nei momenti di confronto con la popolazione;

- f. garantire il coordinamento tra i diversi uffici che collaboreranno alle attività di comunicazione (tecnici, garante dell'informazione, segreteria dell'ente), tra questi e gli Amministratori (Sindaco, Assessore competente e consiglieri).

7.3. I soggetti destinatari della comunicazione e i protagonisti della partecipazione

Molteplici sono i destinatari della comunicazione e i soggetti attivi nel processo di partecipazione legati alla redazione ed approvazione dei due nuovi strumenti urbanistici. Tra questi si richiamano:

- la popolazione del Comune di Casale nel suo complesso;
- le imprese;
- gli operatori economici;
- le organizzazioni tecnico-professionali;
- i consiglieri comunali ed i gruppi consiliari;
- le parti economiche e sociali;
- le altre istituzioni pubbliche interessate;
- le rappresentanze politiche, sindacali e dell'associazionismo.

In relazione alle modalità del piano della comunicazione ed in particolare in relazione agli interessi ed alle modalità della partecipazione si intende distinguere i soggetti sopraelencati in singoli individui/portatori di interessi particolari e soggetti collettivi/portatori di interessi generali.

In questo modo le due macro categorie possono ricevere i messaggi della comunicazione secondo strumenti e modalità differenti e possono accedere alla fase della partecipazione in maniera adeguata alla capacità di approfondimento e all'interesse che intendono rappresentare.

7.4. Il piano delle attività di comunicazione e di partecipazione

Il piano delle attività di informazione e comunicazione relative al Piano Operativo sarà diviso in due fasi temporalmente successive:

FASE PRELIMINARE

Redazione della bozza tecnica del Piano: in questa fase verranno utilizzati, quanto più possibile, strumenti che permettano la migliore illustrazione del lavoro, quali le proiezioni video, l'utilizzo di schemi, glossari ecc.. in modo da semplificare e rendere quanto più possibile ampia la conoscenza della materia e l'accesso agli strumenti di comprensione e contributo. In questa fase sarà indispensabile far comprendere cosa è il piano operativo disciplinato dalle nuove norme per il governo del territorio introdotte con la L.R. 65/2014, quali sono le sue finalità e come i soggetti organizzati e i cittadini potranno contribuire alla sua stesura, con esclusivo riferimento agli indirizzi di carattere generale. In questa fase verranno inoltre attivati, oltre agli strumenti della comunicazione e della partecipazione tradizionali, gli strumenti necessari ad ampliare la platea dei destinatari interessati dal processo di formazione dello strumento urbanistico. La comunicazione di questa fase servirà a spiegare, a grandi linee, lo sviluppo del territorio, le principali disposizioni e a sollecitare proposte per la redazione della stesa, anche con la predisposizione di un modello da pubblicizzare tramite la home page del comune, con cui la cittadinanza propone.

REDAZIONE, ADOZIONE, OSSERVAZIONI, APPROVAZIONE E DIVULGAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

Verranno privilegiate la capacità di documentazione e proposta delle osservazioni anche a carattere maggiormente specifico e territorialmente circoscritto. In questa fase verrà inoltre informata quanto più possibile la cittadinanza, anche attraverso incontri istituzionali su tutto il territorio comunale (capoluogo e frazioni). La Variante al R.U. sarà disponibile anche sul sito internet del Comune dove verranno riportate le notizie ed i passaggi relativi alla loro redazione.

Verranno inoltre attivati semplici ed adeguati canali di partecipazione oltre a riportare successivamente la Variante nella forma definitiva (informazioni su appuntamenti, luoghi di consultazione, partecipazione al procedimento, modulistica, documentazione, etc.).

Presso l'Ufficio del Garante e l'ufficio del Responsabile del Procedimento si potrà consultare la Variante e saranno fornite le informazioni tecniche.

7.5. Gli strumenti della comunicazione e della partecipazione

E' necessario procedere all'adozione di una gamma di strumenti di comunicazione diversificata finalizzati a rendere efficace il piano di comunicazione e partecipazione, attraverso il coinvolgimento attivo della popolazione e la creazione di un programma di attività di informazione, costante e capillare, relativa alle diverse fasi che compongono il documento.

Oltre alla definizione di un calendario di incontri pubblici, destinanti a coinvolgere varie fasce e categorie e all'utilizzo di mezzi legati alla pubblicità tradizionale, quali brochure, volantini, manifesti, locandine, si ricorrerà ad alcuni dei prodotti più attuali e interattivi. Sarà elaborata una sezione web dedicata, inserita sul sito web del Comune.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione è istituito ai sensi dell'articolo 37 comma 2 della Legge Regionale nr. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e le sue funzioni sono esplicitate in uno specifico regolamento comunale.

E' stata individuato il Dott. Salvatore Carminitana, Segretario Comunale, come Garante dell'informazione e della partecipazione, responsabile dell'attuazione del programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza sulla formazione del Piano Operativo. Il Garante si occupa della diffusione delle informazioni sulle scelte dell'amministrazione comunale per consentire la più ampia partecipazione dei cittadini e contestualmente garantire che l'amministrazione comunale sia messa a conoscenza delle opinioni e delle richieste della cittadinanza.

Montescudaio, 23.07.2015

Il Responsabile dell'Area Urbanistica e
Pianificazione dell'Unione dei Colli Marittimi
Pisani

Arch. Paola Pollina