

# REGOLAMENTO URBANISTICO

(ai sensi L.R. 1/2005)



## Comune di Castellina Marittima (Provincia di Pisa)



### Progetto di Regolamento Urbanistico

*Urbanistica*

**Coordinamento**

**Arch. Mauro Ciampa e Arch. Piero Lazzeroni**

*(Architetti Associati M.Ciampa - P.Lazzeroni)*

**Arch. Roberto Agostini**

**Arch. Giovanni Giusti**

*Collaboratori:*

Arch. Chiara Ciampa

Geogr. Laura Garcés

Geom. Arianna Gorini

### Ufficio di Piano

*Sindaco e Assessore all'Urbanistica*

*Responsabile del procedimento*

*Garante della comunicazione*

*Geologia*

**Dott. Geol. Gianfranco Ruffini**

**Dott. Geol. Graziano Graziani**

*Collaboratori:*

Dott. Geol. Elisabetta Mochi

Dott. Geol. Silvia Bartoletti

*Valutazione integrata*

**Dott. Agr. Francesco Lunardini**

**Dott. Federico Lucchesi**

**Arch. Elena Pirrone**

**Emilio Chini**

## Relazione generale

**Approvazione - Giugno 2012**

**Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni**



**COMUNE DI CASTELLINA**

**MARITTIMA**

Provincia di Pisa

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

*Relazione*

Modificata ed integrata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Approvazione

Giugno 2012

---

## **PROGETTO di REGOLAMENTO URBANISTICO**

**URBANISTICA COORDINAMENTO : ARCH. MAURO CIAMPA E ARCH. PIERO LAZZERONI**

(Architetti Associati M.Ciampa-P.Lazzeroni)

**Arch. Roberto Agostini**

**Arch. Giovanni Giusti**

Collaboratori

Arch. Chiara Ciampa

Geogr. Laura Garcés

Geom. Arianna Gorini

---

## **UFFICIO DI PIANO**

**SINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA Dott. Federico Lucchesi**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO Arch. Elena Pirrone**

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE Emilio Chini**

Premessa.....	4
1. Inquadramento territoriale rispetto alla pianificazione regionale e provinciale.....	5
2. Il Piano Strutturale- obiettivi ed indirizzi.....	6
3. Il processo di formazione del RU: metodologia .....	24
4. Obiettivi del Regolamento Urbanistico .....	25
5. La valorizzazione e la riqualificazione degli insediamenti prevalentemente residenziali ...	28
5.1. L'insediamento di Castellina.....	29
5.2. L'insediamento di Le Badie.....	30
6. Gli Insediamenti Produttivi.....	33
7. Monitoraggio del dimensionamento nel periodo dal 2008 al 2010 .....	39
8. Verifica del dimensionamento per le UTOE a prevalente carattere residenziale .....	41
8.1 Verifiche degli standard .....	42
9. Il Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale.....	45
10. Il dimensionamento nel territorio rurale .....	54
11. Il Sistema Infrastrutturale e della mobilità .....	57
12. Le polarità a prevalente carattere turistico - ricreativo -culturale .....	59

## **Premessa**

Il Piano Regolatore Generale è uno strumento urbanistico complesso con il quale l'Amministrazione Comunale, in applicazione della legislazione vigente (L.1150/1942), disciplina la gestione e la trasformazione del territorio e delle relative risorse.

La Legge Regionale Toscana, con la LR.1/05 distingue gli "strumenti della pianificazione territoriale" (quale il Piano di Indirizzo Territoriale, Piano Territoriale Coordinamento Provinciale, il Piano Strutturale) e gli "atti di governo del territorio" (il Regolamento Urbanistico, i Programmi Complessi e i Piani Attuativi).

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento programmatico di definizione complessiva degli obiettivi, degli indirizzi e delle strategie di trasformazione, riqualificazione, valorizzazione del territorio comunale; mentre il Regolamento Urbanistico è l'atto che definisce la disciplina dettagliata ed operativa per il territorio, dunque entra nel merito delle scelte, nel rispetto delle prescrizioni del Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico dunque contiene la disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone della parte gestionale degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti infrastrutturali ed edilizi ai sensi dell'art.55 LR 1/05.

Il Regolamento Urbanistico è direttamente precettivo ed operativo ed, in generale, è valido a tempo indeterminato; tuttavia le previsioni, di cui al comma 4 art.55 LRT1/05, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione, e dunque possono perdere di efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i relativi piani attuativi o progetti esecutivi.

Inoltre qualora il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità intervenire mediante piani attuativi di iniziativa privata, si verifica la perdita di efficacia dei P.P. qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione di monitoraggio degli effetti ai sensi dell'articolo 13 della L.R. n. 1/2005.

Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, l'Amministrazione Comunale redigerà una relazione di sintesi sul monitoraggio degli effetti ai sensi dell'articolo 13 della L.R.T 1/2005. Tale relazione sarà supportata da un quadro conoscitivo di dettaglio e da cartografie relative allo stato di attuazione del RU; inoltre in coerenza con il Regolamento di attuazione 3R, si dovrà esplicitare per ogni UTOE, e per sistema, il saldo residuo, rispetto al dimensionamento complessivo e verificare ed aggiornare il rispetto delle quantità minime di standard urbanistici.

## 1. Inquadramento territoriale rispetto alla pianificazione regionale e provinciale

Il territorio comunale di Castellina Marittima, prevalentemente collinare, si sviluppa tra il fondovalle del fiume Fine e la dorsale collinare che divide la costa a sud di Livorno dall'entroterra. Nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pisa (PTC), esso è compreso nel "sistema territoriale delle colline interne e meridionali", che nella sua articolazione in sub sistemi, comprende il Comune di Castellina M.ma in quello delle "Colline litoranee e della bassa Val di Cecina"

In rapporto alle differenti realtà economiche e territoriali, il Comune di Castellina M.ma è compreso nel SEL 15.2 del Quadrante interno e della Val di Cecina.

Il PIT della Regione Toscana ha definito ed articolato le componenti sistemiche e territoriali; nella disciplina dello stesso PIT sono individuate le componenti di invariante strutturale, a cui assoggettare la nuova pianificazione urbanistica e territoriale provinciale e comunale. Si tratta di riconoscere il modello insediativo e territoriale, strutturatosi storicamente nell'"Universo urbano e rurale della Toscana" che si articola in:

- La città policentrica Toscana
- La presenza industriale in Toscana
- I beni paesaggistici di interesse unitario regionale
- Il patrimonio collinare della Toscana
- Il patrimonio costiero della Toscana
- Le infrastrutture di interesse unitario regionale

Allo stesso tempo il PIT articola le capacità funzionali del territorio toscano nelle seguenti componenti:

- La Toscana della nuova qualità e della conoscenza
- La Toscana delle reti
- La Toscana della coesione sociale e territoriale
- La Toscana dell'attrattività e della accoglienza

Per quanto riguarda la disciplina del paesaggio, il PIT articola, in conseguenza dei riconosciuti valori di invariante, il territorio in unità di paesaggio secondo uno specifico Atlante in cui sono definiti i valori e conseguentemente prescritte le relative modalità di tutela e d'uso del territorio; .

Il Comune di Castellina M.ma è compreso nell'Ambito di Paesaggio n° 22 della Maremma Settentrionale.

## 2. Il Piano Strutturale- obiettivi ed indirizzi

L'Amministrazione Comunale di Castellina Marittima ha redatto il Piano Strutturale in forma integrata con gli altri quattro Comuni dello stesso ambito territoriale, Riparbella, Montescudaio, Guardistallo.

Il Piano Strutturale è stato approvato nel 2007 (conferenza del 18/12/2007).

Gli obiettivi del Piano Strutturale si riferiscono all'ambito delle diverse componenti sistemiche delle Colline Pisane e della pianura alluvionale del fiume Cecina, organizzate in sottosistemi territoriali e funzionali, nonché per le UTOE individuate per il territorio comunale di Castellina M.ma.

Nello specifico il PS si articola nei sottosistemi territoriali della Collina e della Pianura (quest'ultimo non interessa il territorio comunale) per i quali sono determinati obiettivi di carattere generale suddivisi per sottosistemi e UTOE:

### SOTTOSISTEMA TERRITORIALE DELLA COLLINA (T.C.)

- Valorizzazione e potenziamento dell'attività agraria e delle attività collegate, favorendo l'integrazione con attività compatibili;
- Tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario;
- L'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero;
- Il recupero e il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- La tutela e la valorizzazione dei percorsi;
- La tutela e la valorizzazione degli edifici e manufatti di interesse storico testimoniale;
- Il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme;

### SOTTOSISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE (S.F.I.R.)

- la riqualificazione dei nuclei storici e delle relative aree di pertinenza paesistica;
- l'integrazione delle addizioni recenti con i nuclei storici, attraverso la qualificazione dei percorsi e degli spazi pubblici;
- la qualificazione ed il consolidamento dei servizi pubblici e generali;
- la qualificazione delle funzioni insediate, con particolare riguardo a servizi, attività urbane e produttive;
- la realizzazione delle edificazioni finalizzate agli obiettivi di integrazione delle addizioni, della acquisizione di aree pubbliche, della realizzazione di significativi spazi pubblici, del soddisfacimento dei fabbisogni;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale;
- la tutela e la valorizzazione del tessuto agricolo rispettandone il valore paesaggistico soprattutto nell'inserimento dei nuovi interventi;
- la realizzazione degli interventi infrastrutturali che favoriscano la diminuzione dei flussi di attraversamento e l'articolazione dei punti di sosta in luoghi che non inducano traffico interno;
- il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- l'adeguamento degli spazi alle attività insediate compatibili.



SOTTOSISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO A PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA (S.F.I.P.)

- utilizzare al meglio le aree messe a disposizione dal piano per le attività produttive;
- migliorare l'integrazione delle attività al fine di fornire un "prodotto" più completo;
- favorire l'azione integrata tra soggetti pubblici e privati, consentendo, nel rispetto dei poteri e dei ruoli, l'espletamento di sinergie;
- promuovere il massimo utilizzo degli impianti;
- promuovere l'impianto di nuove attività negli spazi attrezzati.
- la tutela e la valorizzazione del tessuto agricolo esistente rispettandone il valore paesaggistico soprattutto nell'inserimento dei nuovi interventi;

7

SOTTOSISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE DELLE AREE BOScate E DELLA VEGETAZIONE DI RIPa (S.F.A.B)

- la tutela e la valorizzazione delle aree boscate, della vegetazione di ripa e del paesaggio naturale con i suoi elementi di peculiarità e valenza ambientale;
- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole, la coltivazione del bosco;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero;
- la tutela e valorizzazione degli ambiti e dei percorsi;

SOTTOSISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE DELLE AREE AD ALTA VALENZA AMBIENTALE (S.F.A.V)

- la tutela e la valorizzazione delle aree boscate e della vegetazione arbustiva per consolidare la presenza di fauna diversificata e valorizzare il paesaggio con i suoi elementi di connotato fondamentali;
- la bonifica delle aree inquinate o il monitoraggio delle opere di bonifica ambientale;
- 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 per il tempo libero;

SOTTOSISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE AGRICOLO (S.F.A.A.)

- la valorizzazione ed il potenziamento dell'attività agraria e delle attività collegate, favorendo l'integrazione con attività compatibili, anche attraverso una maggior dotazione di servizi;
- la tutela e le valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio agrario;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero;
- il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela e valorizzazione dei percorsi;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale.

#### SOTTOSISTEMA FUNZIONALE AMBIENTALE AGRICOLO PRODUTTIVO (S.F.A.P.)

- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme;
- la tutela e la valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina;
- il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole e pastorali;
- la tutela e la valorizzazione e del paesaggio naturale;
- l'uso collettivo della risorsa ambientale mediante l'integrazione con i percorsi del tempo libero;
- il recupero ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela e valorizzazione dei percorsi;
- la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore;
- la tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti d'interesse storico - testimoniale.

#### SOTTOSISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTIVITÀ ESTRATTIVE (S.F.A.E.)

- Il sottosistema ha il ruolo fondamentale di raccordare la pianificazione comunale con gli strumenti di pianificazione superiore e di dettaglio. Il sottosistema assume il piano vigente per le attività estrattive e le ulteriori varianti per attività e funzioni ammesse nel sottosistema della pianura.
- Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete fognante
- la dotazione di impianti di depurazione efficienti e calibrati rispetto alla quantità di abitanti insediati;
- l'ampliamento della rete di raccolta delle acque reflue;
- la promozione di politiche alternative nel territorio d'ambito che siano improntate al risparmio idrico e alla conoscenza e diffusione di pratiche ecologicamente più sostenibili al fine di ridurre il consumo di risorse essenziali;
- la promozione di criteri progettuali volti alla salvaguardia della risorsa.
- 
- Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete idrica
- la realizzazione degli obiettivi previsti dal piano di programmazione territoriale previsto da ATO 5
- l'ampliamento della rete d'acquedotto;
- la promozione di politiche alternative nel territorio d'ambito che siano improntate al risparmio idrico e alla conoscenza e diffusione di pratiche ecologicamente più sostenibili al fine di ridurre il consumo di questa particolare risorsa essenziale;
- il monitoraggio dello stato della rete al fine di evitare pericoli per la salute pubblica;
- la promozione di criteri progettuali volti alla salvaguardia della risorsa.
- 
- Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete stradale e ferroviaria
- l'adeguamento della rete stradale di collegamento alle reali esigenze;
- il potenziamento dei collegamenti principali;
- la razionalizzazione dei flussi di traffico attraverso interventi compatibili con le caratteristiche territoriali;

- incremento della sicurezza.
- Sottosistema funzionale infrastrutturale e tecnologico della rete del gas, elettrodotti e ponti radio
- l'ampliamento della rete di distribuzione;
- la promozione di politiche energetiche alternative nel territorio d'ambito che siano improntate al risparmio energetico e alla conoscenza e diffusione di pratiche alternative per il riscaldamento interno degli edifici, per il riscaldamento dell'acqua, per l'illuminazione degli ambienti;
- la collaborazione con gli enti gestori al fine di condividere la programmazione di settore sul territorio;
- incremento della sicurezza.
- 
- Il Piano Strutturale definisce, inoltre per ogni UTOE, gli obiettivi e gli indirizzi da perseguire all'interno del Regolamento Urbanistico, e richiama le relative Invarianti Strutturali.
- Di seguito riportiamo per ogni UTOE individuata dal Piano Strutturale una scheda di sintesi, rimandando per una puntuale e completa articolazione allo strumento urbanistico citato.

## **CASTELLINA MARITTIMA**

L'indirizzo di trasformazione territoriale è Riqualficazione.

### **U.T.O.E. C. 01 - Nucleo antico**

L'U.T.O.E. comprende tutta l'area posta all'interno dell'attuale centro storico. La configurazione territoriale dell'U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

#### **Obiettivi**

La valorizzazione e la riqualficazione del nucleo storico, la qualificazione dei servizi, delle attività e delle funzioni insediate, la realizzazione di nuovi spazi all'aperto per attività di socializzazione e di ricreazione, la riqualficazione del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione degli edifici di valore storico testimoniale, la diminuzione dei flussi di traffico di attraversamento mediante la realizzazione di nuovi tratti di viabilità che consentano la circonvallazione dell'abitato e l'articolazione di parcheggi che non inducano traffico interno. Obiettivo principale del RU sarà individuare e incrementare il patrimonio di aree ed immobili destinati all'uso pubblico ed il mantenimento dei luoghi di valenza sociale e culturale.

#### **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

#### **Indirizzi d'intervento territoriale**

L'indirizzo è Riqualficazione. Gli interventi sono volti alla riqualficazione dell'ambiente urbano d'impianto storico ed al recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### **Destinazioni d'uso**

La destinazione principale è la residenza. Sono ammesse attività urbane, ricettive e servizi. Sono confermate le attività produttive insediate.

#### **Regole d'intervento**

Il R.U. individuerà le aree da sottoporre a Piani Attuativi d'iniziativa privata o pubblica e le aree dove sarà possibile intervenire mediante atto abilitativo diretto. Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 36 delle NTA di PS "dimensionamento".

#### **Invarianti strutturali**

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 di PS. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico. Per l'U.T.O.E. in oggetto principale elemento di invariante strutturale è da considerarsi il patrimonio edilizio esistente con valore storico testimoniale. Il RU definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

#### **Tipi d'intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle norme di PS.

#### **Modalità d'intervento**

Per gli interventi edilizi, l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate all'immediata operatività, senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa. L'acquisizione delle aree per servizi da parte delle Amministrazioni comunali può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il Regolamento Urbanistico stabilirà adeguate forme di compensazione finalizzate all'ottenimento della cessione gratuita delle aree destinate a servizi anche attraverso l'attribuzione di capacità edificatoria nei limiti del dimensionamento del P.S.

11

#### **U.T.O.E. C. 02 - Addizioni**

L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla presenza di un'edificazione più recente rispetto a quella del nucleo antico del capoluogo. Comprende aree completamente urbanizzate ed edificate esterne all'attuale centro storico ed aree, seppur parzialmente urbanizzate, ancora da edificare ma in posizione adiacente a quelle già costruite. La configurazione territoriale dell'U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

#### **Obiettivi**

L'integrazione delle recenti addizioni con il nucleo storico, la qualificazione dei servizi, delle attività e delle funzioni insediate, la realizzazione di nuovi spazi all'aperto per attività di socializzazione e di ricreazione, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione degli edifici di valore storico testimoniale, la diminuzione dei flussi di traffico di attraversamento mediante la realizzazione di nuovi tratti di viabilità che consentano la circonvallazione dell'abitato, l'articolazione di parcheggi che non inducano traffico interno, la tutela e valorizzazione del tessuto agricolo rispettandone il valore paesaggistico in particolare per gli interventi di nuova edificazione, la riduzione della fascia cimiteriale a 50 metri. Obiettivo principale del RU sarà individuare e incrementare il patrimonio di aree ed immobili destinati all'uso pubblico ed il mantenimento dei luoghi di valenza sociale e culturale.

#### **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle norme di PS.

#### **Indirizzi d'intervento territoriale**

L'indirizzo è Riqualificazione e Tutela e Valorizzazione.

#### **Destinazioni d'uso**

La destinazione principale è la residenza. Sono ammesse attività urbane, ricettive e servizi. Sono confermate le attività produttive insediate.

### **Regole d'intervento**

Il R.U. individuerà le aree da sottoporre a Piani Attuativi d'iniziativa privata o pubblica e le aree dove s'interviene mediante atto abilitativo diretto. Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 36 NTA di PS "dimensionamento".

### **Invarianti strutturali**

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 di PS. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio

### **Tipi d'intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento e nuova edificazione, nel rispetto dei criteri stabiliti all'articolo 15 delle norme di PS per quanto riguarda gli interventi da effettuarsi sugli edifici esistenti.

### **Modalità d'intervento**

Per gli interventi edilizi, l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate all'immediata operatività, senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa. Gli interventi insediativi su aree da urbanizzare o su aree soggette a consistenti interventi di riqualificazione urbanistica saranno comunque sottoposti a piani attuativi.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte delle Amministrazioni comunali può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il Regolamento Urbanistico stabilirà adeguate forme di compensazione finalizzate all'ottenimento della cessione gratuita delle aree destinate a servizi anche attraverso l'attribuzione di capacità edificatoria nei limiti del dimensionamento del P.S.

### **U.T.O.E. C. 03 - Periurbano**

L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla notevole frammentazione della proprietà fondiaria e dalla presenza di orti ed annessi per il ricovero degli attrezzi da lavoro, spesso realizzati con materiale precario. La configurazione territoriale dell'U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

### **Obiettivi**

La riqualificazione e il riordino dei manufatti, delle recinzioni e degli orti urbani, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, la tutela e valorizzazione del tessuto agricolo e dei percorsi rispettandone il valore paesistico.

### **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle norme di PS.

### **Indirizzi d'intervento territoriale**

L'indirizzo è Riqualficazione, Tutela e Valorizzazione.

### **Destinazioni d'uso**

Sono confermate le attività insediate.

### **Regole d'intervento**

Il R.U. indicherà le regole di dettaglio per la riqualficazione. Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 36 "dimensionamento" delle norme di PS.

### **Invarianti strutturali**

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 di PS.

Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

### **Tipi d'intervento**

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle norme di PS.

### **Modalità d'intervento**

Per gli interventi edilizi, l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del R.U. dovranno essere improntate all'immediata operatività, senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa.

## **U.T.O.E. C. 04 - Le Badie**

L'U.T.O.E. è caratterizzata da un tessuto urbano costituito, in massima parte, dagli antichi agglomerati rurali attorno ai quali si sono costruiti nuovi gli edifici in epoca recente. La configurazione territoriale dell'U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

### **Obiettivi**

Migliorare le relazioni e la compatibilità tra insediamento produttivo e residenziale e la realizzazione di significativi spazi pubblici, riduzione del rischio idraulico.

### **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle norme di PS.

### **Indirizzi d'intervento territoriale**

L'indirizzo è Riqualficazione e Trasformazione.

### **Destinazioni d'uso**

La destinazione principale è la residenza. Sono ammesse attività urbane, ricettive del tipo strutture alberghiere, servizi. Sono confermate le attività produttive insediate.

### **Regole d'intervento**

Il R.U. individuerà le aree da sottoporre a Piani Attuativi d'iniziativa privata o pubblica e le aree dove s'interviene mediante atto abilitativo diretto. Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 36 delle norme di PS. "dimensionamento".

### **Invarianti strutturali**

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 delle norme di PS.

Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

### **Tipi d'intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle norme di PS.- nuova edificazione nel rispetto del dimensionamento del P.S. previsto all'articolo 36.

### **Modalità d'intervento**

Per gli interventi edilizi, l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate all'immediata operatività, senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa. Gli interventi insediativi su aree da urbanizzare o su aree soggette a consistenti interventi di riqualificazione urbanistica saranno comunque sottoposti a piani attuativi.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte delle Amministrazioni comunali può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il Regolamento Urbanistico stabilirà adeguate forme di compensazione finalizzate all'ottenimento della cessione gratuita delle aree destinate a servizi anche attraverso l'attribuzione di capacità edificatoria nei limiti del dimensionamento del P.S.

### **U.T.O.E. C. 05 - Le Badie**

L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla presenza di numerose attività artigianali di recente insediamento. La configurazione territoriale dell'U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

#### **Obiettivi**

Migliorare le relazioni e la compatibilità tra insediamento produttivo e residenziale.

#### **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

#### **Indirizzi d'intervento territoriale**

L'indirizzo è Riqualificazione.

#### **Destinazioni d'uso**

Destinazione d'uso principale è l'Attività produttiva. Sono confermate le attività insediate. Sono ammesse attività urbane.



### **Regole d'intervento**

Il R.U. individuerà le aree da sottoporre a Piani Attuativi d'iniziativa privata o pubblica e le aree dove s'interviene mediante atto abilitativo diretto. Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 36 delle norme di PS. "dimensionamento".

### **Invarianti strutturali**

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 di PS.

Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

### **Tipi d'intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle norme di PS- nuova edificazione nel rispetto del dimensionamento del P.S. previsto all'articolo 36.

### **Modalità d'intervento**

Per gli interventi l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate all'immediata operatività senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa. Gli interventi insediativi su aree da urbanizzare o su aree soggette a consistenti interventi di riqualificazione urbanistica saranno comunque sottoposti a piani attuativi.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte delle Amministrazioni comunali può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il Regolamento Urbanistico stabilirà adeguate forme di compensazione finalizzate all'ottenimento della cessione gratuita delle aree destinate a servizi anche attraverso l'attribuzione di capacità edificatoria nei limiti del dimensionamento del P.S.

### **U.T.O.E. C. 06 - Malandrone**

L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla presenza di numerose attività artigianali: alcune insediate da molto tempo ed molte di recente insediamento. La presenza, nelle immediate vicinanze, di arterie viarie di primaria importanza, con flussi di traffico veicolare a carattere regionale e nazionale, ne hanno favorito lo sviluppo e ne possono consentire la qualificazione. La configurazione territoriale dell'U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

### **Obiettivi**

Miglioramento delle relazioni con l'ambiente agrario e costruito, incremento della dotazione di servizi.

### **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle norme di PS.

### **Indirizzi d'intervento territoriale**

L'indirizzo è Riqualificazione.

### **Destinazioni d'uso**

Destinazione d'uso principale è l'Attività produttiva. Sono ammesse attività urbane, compresa la media distribuzione, le attività produttive, ricettive del tipo strutture alberghiere. Sono confermate le attività insediate.

### **5. Regole d'intervento**

Il R.U. individuerà le aree da sottoporre a Piani Attuativi d'iniziativa privata o pubblica e le aree dove s'interviene mediante atto abilitativo diretto. Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 36 "dimensionamento".

### **Invarianti strutturali**

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 di PS.. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

### **Tipi d'intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle norme di PS- nuova edificazione nel rispetto del dimensionamento del P.S. previsto all'articolo 36.

### **Modalità d'intervento**

Per gli interventi l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate all'immediata operatività senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa. Gli interventi insediativi su aree da urbanizzare o su aree soggette a consistenti interventi di riqualificazione urbanistica saranno comunque sottoposti a piani attuativi.

L'acquisizione delle aree per servizi da parte delle Amministrazioni comunali può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il Regolamento Urbanistico stabilirà adeguate forme di compensazione finalizzate all'ottenimento della cessione gratuita delle aree destinate a servizi anche attraverso l'attribuzione di capacità edificatoria nei limiti del dimensionamento del P.S.

### **U.T.O.E. C. 07 - Crossodromo**

L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla presenza di una pista per gli allenamenti e le manifestazioni amatoriali di motocross. La configurazione territoriale dell'U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

### **Obiettivi**

La qualificazione e lo sviluppo dell'attività insediata ed il miglioramento delle sue relazioni con il contesto territoriale.

### **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle norme di PS.

### **Indirizzi d'intervento territoriale**

L'indirizzo è Riqualficazione e Trasformazione.

### **Destinazioni d'uso**

Destinazione d'uso è l'Attività sportiva e di servizi. Tra le attività urbane è ammessa esclusivamente la tipologia di attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

### **Regole d'intervento**

Il R.U. individuerà le aree da sottoporre a Piani Attuativi d'iniziativa privata o pubblica e le aree dove s'interviene mediante atto abilitativo diretto. Il dimensionamento dell'UTOE è massimo 200 mq di SLP.

### **Invarianti strutturali**

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. delle norme di PS. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

### **Tipi d'intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle norme di PS- nuova edificazione nel rispetto del dimensionamento del P.S. previsto all'articolo 36.

### **Modalità d'intervento**

L'intervento di nuova edificazione è subordinato a piano attuativo unitario che specifichi in convenzione le caratteristiche della gestione del servizio e che preveda particolare attenzione alla mitigazione degli impatti visivo e acustico.

### **U.T.O.E. C. 08 - San Girolamo**

L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla presenza di attività artigianali e industriali in attività e di vecchi opifici non più utilizzati da bonificare e recuperare. La configurazione territoriale dell'U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

## **Obiettivi**

La qualificazione e lo sviluppo delle attività insediate ed il miglioramento delle loro relazioni con il contesto territoriale.

## **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle norme di PS.

## **Indirizzi d'intervento territoriale**

L'indirizzo è Riquilificazione.

## **Destinazioni d'uso**

Destinazione d'uso è l'Attività produttiva. Sono confermate le attività insediate.

## **Regole d'intervento**

Il R.U. individuerà le aree da sottoporre a Piani Attuativi d'iniziativa privata o pubblica e le aree dove s'interviene mediante atto abilitativo diretto con riferimento alle prescrizioni riportate nell'art. 19 del PIT 2005. Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 36 "dimensionamento" delle norme di PS.

## **Invarianti strutturali**

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 di PS.

Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

## **Tipi d'intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle norme di PS- nuova edificazione nel rispetto del dimensionamento del P.S. previsto all'articolo 36.

## **Modalità d'intervento**

Per gli interventi l'approfondimento delle indagini e l'articolazione delle proposte del Regolamento Urbanistico dovranno essere improntate all'immediata operatività senza rimandare - ove possibile - a successivi strumenti di pianificazione urbanistica attuativa. Gli interventi insediativi su aree da urbanizzare o su aree soggette a consistenti interventi di riqualificazione urbanistica saranno comunque sottoposti a piani attuativi. L'acquisizione delle aree per servizi da parte delle Amministrazioni comunali può avvenire, in alternativa all'esproprio, con procedure di perequazione. Il Regolamento Urbanistico stabilirà adeguate forme di compensazione finalizzate all'ottenimento della cessione gratuita delle aree destinate a servizi anche attraverso l'attribuzione di capacità edificatoria nei limiti del dimensionamento del P.S.

### **U.T.O.E. C. 09 - Knauf**

L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla presenza di un'importante attività industriale di recente insediamento.

La configurazione territoriale dell'U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

#### **Obiettivi**

Sviluppo dell'attività industriale insediata e miglioramento delle relazioni con il contesto territoriale ed ambientale. Integrazione dell'area nel sistema di valorizzazione storica e culturale delle attività estrattive.

#### **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle norme di PS.

#### **Indirizzi d'intervento territoriale**

L'indirizzo è Riqualificazione e Trasformazione.

#### **Destinazioni d'uso**

Destinazione d'uso esclusiva è l'Attività produttiva.

#### **Regole d'intervento**

Il R.U. individuerà le aree da sottoporre a Piani Attuativi d'iniziativa privata o pubblica e le aree dove s'interviene mediante atto abilitativo diretto con riferimento alle prescrizioni riportate nell'art 19 del PIT 2005. Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 36 "dimensionamento" delle norme di PS.

#### **Invarianti strutturali**

Gli elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 di PS. Sono inoltre da considerarsi invarianti strutturali tutti gli elementi paesaggistici ed agroambientali eventualmente presenti all'interno dell'UTOE ed ai margini degli abitati, anche se non espressamente perimetrati nella relativa tavola di PS, riguardanti gli assetti vegetazionali di alto fusto anche isolati o di limitate dimensioni, gli oliveti e vigneti specializzati, i crinali e vedute paesaggistiche, gli ambiti connotati da forti pendii e ambiti di rispetto panoramico. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

#### **Tipi d'intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle norme di PS- nuova edificazione nel rispetto del dimensionamento del P.S. previsto all'articolo 36.

### **Modalità d'intervento**

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono soggetti a piano attuativo unitario; gli altri tipi di intervento sono soggetti a titolo abilitativo singolo.

### **U.T.O.E. C. 10 - Lecciarella**

L'U.T.O.E. comprende un'ampia area boscata, ubicata a ridosso del capoluogo, caratterizzata dalla presenza di numerose essenze arboree ed arbustifere tra le quali spiccano il cerro ed il leccio e da una fauna minore costituita da numerose specie animali. La configurazione territoriale dell'U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

#### **Obiettivi**

La tutela e la valorizzazione delle aree boscate e della vegetazione arbustiva per consolidare la presenza di fauna diversificata e valorizzare il paesaggio con i suoi elementi di connotato fondamentali; la bonifica delle aree inquinate o il monitoraggio delle opere di bonifica ambientale; 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 per il tempo libero.

#### **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle norme di PS.

#### **Indirizzi d'intervento territoriale**

L'indirizzo è Tutela e valorizzazione.

#### **Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso principale è i servizi. Sono confermate le attività insediate.

#### **Regole d'intervento**

La nuova edificazione è ammessa esclusivamente per opere di interesse pubblico relative alla protezione civile e salvaguardia del patrimonio boschivo.

#### **Invarianti strutturali**

L'intera UTOE è invariante strutturale oltre a quanto indicato nella tavola dello Statuto n. 1 di PS. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

#### **Tipi d'intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle norme di PS. Sono ammessi interventi di taglio della copertura arborea eseguite con tecniche adeguate; il RU definisce, in seguito di approfondimenti conoscitivi, la disciplina d'uso.

#### **Modalità d'intervento**

Gli interventi sono soggetti a titolo abilitativo singolo.

### **U.T.O.E. C. 11 - Terriccio**

L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla presenza di un'importante azienda agricola produttrice, tra l'altro, di pregiati vini apprezzati sul mercato mondiale. La configurazione territoriale della

U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale “Strategie dello sviluppo”. È compreso all’interno dell’ U.T.O.E. un antico borgo rurale destinato alle abitazioni degli addetti dell’azienda, agli uffici, alle cantine ed alle rimesse. È presente anche una chiesetta, ancora consacrata.

### **Obiettivi**

Gli obiettivi del piano sono il potenziamento e la valorizzazione delle attività agricole nel loro insieme; la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti d’interesse storico – testimoniale; il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, anche mediante il trasferimento di superfici interne all’azienda non più utilizzate a fini agricoli; la ricollocazione delle superfici ex-agricole non più utilizzate nelle immediate adiacenze del podere “Saluccio”, per la realizzazione di un centro ricettivo e di rappresentanza ed in prossimità della “Sorgente Nocola”, per la realizzazione di un modesto nucleo residenziale con caratteristiche paesistiche e connotati tipici rurali, con accesso dalla viabilità principale esistente costituita dalla Strada Provinciale del Commercio; la tutela e le valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore.

### **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell’art. 11 delle norme di PS.

### **Indirizzi d’intervento territoriale**

L’indirizzo è Trasformazione e Tutela e Valorizzazione.

### **Destinazioni d’uso**

Sono ammesse le destinazioni: Attività agricole, Residenza, attività ricettive del tipo: strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi e residenze turistico-alberghiere) e strutture extra alberghiere collettive; attività urbane del tipo: attività per la ristorazione e pubblici esercizi; servizi.

### **Regole d’intervento**

Il dimensionamento dell’UTOE è contenuto nell’art. 36 “dimensionamento” delle norme di PS. Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

### **Invarianti strutturali**

Gli ambiti boscati, la vegetazione di ripa e la struttura della rete idrografica minore sono da considerare invarianti. Gli altri elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1. di PS. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio

### **Tipi d’intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento nei limiti di cui all’articolo 15 delle norme di PS., nuova edificazione nel rispetto del dimensionamento del P.S. di cui all’articolo 36 delle presenti norme e ristrutturazione urbanistica.

## **Modalità d'intervento**

Gli interventi sono subordinati a piano attuativo.

## **U.T.O.E. C. 12 - Poggio Iberna**

L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla presenza di un vecchio salumificio, non più attivo ormai da molti anni, con volumetrie di varia natura e consistenza da bonificare e recuperare. La configurazione territoriale della U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

## **Obiettivi**

Gli obiettivi del piano sono: il recupero, la riqualificazione ed il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente; la realizzazione di nuove volumetrie finalizzate alla residenza e ad attività ricettive anche di tipo collettivo e ad attività urbane del tipo per la ristorazione e pubblici esercizi, la realizzazione di impianti sportivi (campo di calcio).

## **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle norme di PS.

## **Indirizzi d'intervento territoriale**

L'indirizzo è Trasformazione.

## **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni: Residenza, attività ricettive del tipo - strutture alberghiere (esclusivamente le tipologie alberghi e residenze turistico-alberghiere) e strutture extra - alberghiere collettive; attività urbane del tipo attività per la ristorazione e pubblici esercizi; servizi.

## **Regole d'intervento**

Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 36 "dimensionamento" di PS. Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

## **Invarianti strutturali**

Gli ambiti boscati, la vegetazione di ripa e la struttura della rete idrografica minore sono da considerare invarianti. Gli altri elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 di PS. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

## **Tipi d'intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle norme di PS- nuova edificazione nel rispetto del dimensionamento del P.S. previsto all'articolo 36.

## **Modalità d'intervento**

L'intervento di nuova edificazione è subordinato a piano attuativo unitario che specifichi in convenzione le modalità di realizzazione delle strutture pubbliche.



### **U.T.O.E. C. 13 - Agrifoglio**

L'U.T.O.E. è caratterizzata dalla presenza di una struttura turistico ricettiva, finalizzata alla ristorazione, presente da numerosi anni e recentemente ristrutturata e potenziata. La configurazione territoriale della U.T.O.E. è contenuta nella tavola n. 5 del Piano Strutturale "Strategie dello sviluppo".

#### **Obiettivi**

Gli obiettivi del piano sono: potenziamento dell'attività ricettiva esistente; la tutela e la valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo di pianura e di collina, la tutela e il mantenimento della rete idrografica minore.

#### **Elementi di valutazione degli effetti ambientali**

Gli interventi dovranno essere effettuati tenendo conto delle indicazioni contenute nell'art. 11 delle norme di PS.

#### **Indirizzi d'intervento territoriale**

L'indirizzo è Riqualficazione e Trasformazione.

#### **Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni: attività ricettive del tipo - strutture alberghiere e strutture extra-alberghiere anche del tipo "Case Appartamenti Vacanze"; attività urbane del tipo attività per la ristorazione e pubblici esercizi; servizi.

#### **Regole d'intervento**

Il dimensionamento dell'UTOE è contenuto nell'art. 36 "dimensionamento" delle norme di PS.

Il RU definirà le regole della trasformazione di dettaglio a seguito di indagini conoscitive.

#### **Invarianti strutturali**

Gli ambiti boscati, la vegetazione di ripa e la struttura della rete idrografica minore sono da considerare invarianti. Gli altri elementi che costituiscono invarianti strutturali sono indicati nella tavola dello Statuto n. 1 di PS. Il R.U. definirà puntualmente i tipi di intervento ammessi a seguito di indagini di dettaglio.

#### **Tipi d'intervento**

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento nei limiti di cui all'articolo 15 delle norme di PS- nuova edificazione nel rispetto del dimensionamento del P.S. di cui all'articolo 36.

**Modalità d'intervento** L'intervento è subordinato a piano attuativo unitario.

### 3. Il processo di formazione del RU: metodologia

Il metodo di pianificazione, ormai consolidato dal gruppo di progettazione, considera l'intero territorio un bene comune: piazze, strade, scuole, parchi, tessuto insediativo, territorio rurale, quali elementi del paesaggio, così come definito dalla Convenzione Europea.

Di conseguenza il quadro conoscitivo della realtà socio-territoriale risulta essenziale, per programmare le scelte che determinano il futuro per il territorio, per le generazioni presenti e future.

Questo impegnativo lavoro di analisi e di ricognizione è stato svolto con diverse modalità: facendo sopralluoghi, incontrando la popolazione, le categorie interessate, richiedendo contributi; collaborando con l'Ufficio Comunale (il cui apporto è stato prezioso per il corretto svolgimento del nostro lavoro) al fine di promuovere non soltanto l'informazione, ma cercando di assicurare la partecipazione al procedimento in atto, così come è stata prevista dalla LR1/05 e dal relativo Regolamento di attuazione.

Si fa presente che la partecipazione dei cittadini al governo del territorio è stata considerata sia dal gruppo di Piano, che dall'Amministrazione Comunale, un momento di **informazione**, di **ascolto** e infine di **confronto** sui vari stadi o livelli della pianificazione.

La partecipazione è dunque avvenuta attraverso diverse modalità: numerosi incontri pubblici, assemblee, riunioni individuali, mediante un sito internet, coinvolgendo i ragazzi con il Consiglio dei Ragazzi. In questo modo i cittadini possono essere informati, aggiornati, scambiare informazioni, condividere, dialogare, far conoscere le problematiche e le necessità.

Allo stesso tempo sono stati raccolti tutti i contributi pervenuti dai cittadini, dal 2005 a oggi, e sono stati elaborati due documenti essenziali, al fine di acquisire un quadro reale rispetto ai bisogni:

-Tavola: Individuazione dei contributi pervenuti 2005-2011 (scala 1:10.000); elaborato in cui sono stati ubicati tutte le richieste/contributi.

-Allegato A3: Elenco dei contributi pervenuti 2005-2011. Ad ogni contributo individuato nella cartografia precedente, attraverso un numero si può risalire alla pratica che viene sintetizzata in questo "elenco"; in questo elaborato abbiamo individuato il richiedente, l'ubicazione della richiesta all'interno del territorio comunale, la sintesi descrittiva dell'oggetto del contributo.

Si tratta di elaborati allegati alla prima bozza di Regolamento consegnata all'Amministrazione nel mese di luglio 2011.

Anche se la maggior parte dei contributi pervenuti risultano di carattere privato e spesso sono richieste di aree edificabili, l'Amministrazione ed il gruppo di progettazione ha tentato di coinvolgere i cittadini su temi che riguardano la collettività: gli **spazi di relazione**, la **qualità dell'ambiente**, la **riappropriazione degli spazi urbani**, la **mobilità**, i **servizi**, la **residenza**, le **aree produttive**, il **diritto di ognuno ad un ambiente sano**, **alla natura**, **al paesaggio**, solo allora la partecipazione è attiva ed il processo di formazione del Piano diviene dialettico e produce scelte condivise ed importanti.

#### 4. Obiettivi del Regolamento Urbanistico

Gli obiettivi del Regolamento Urbanistico sono dipendenti e concatenati con quelli del PS e devono altresì mantenersi in quadro di coerenza nelle varie fasi di articolazione dandone atto, attraverso specifiche procedure, preventivamente alla adozione del RU.

Il territorio comunale è costituito al margine occidentale da stretti fondovalle alla confluenza tra il fiume Fine e il Cecina. In questo **ambito di fondovalle** sono presenti alcuni insediamenti piuttosto recenti, che si sono formati in rapporto allo snodo tra via Aurelia e via Emilia (SR 206) quali uniche arterie storiche del corridoio infrastrutturale tirrenico fino agli anni '80. Si tratta degli insediamenti di *Le Badie* e di *Malandrone*, il primo sorto all'incrocio tra la 206 e la strada comunale che sale al capoluogo, il secondo ubicato in corrispondenza dell'incrocio attuale tra la variante Aurelia e l'autostrada Genova-Rosignano. Morfologicamente si tratta dei fondovalle o le prime pendici collinari posti tra i vari collettori principali, il fiume Fine, il torrente Pesciera e il torrente Ricavo. Sono i due insediamenti che costituiscono la porta di accesso a Castellina M. su cui transitano i maggiori flussi della zona che gravitano sulla costa, specialmente nel periodo estivo. Ad oggi si tratta di insediamenti connotati da degrado urbanistico e socio economico, nonché caratterizzati da problematiche di riconversione dei tessuti artigianali sviluppatasi sulle relazioni tra i centri dell'asse tirrenico poi bypassati con la realizzazione dell'autostrada. Per questo l'Amministrazione intende portare avanti la riqualificazione insediativa, anche con possibilità di trasferimento di alcune funzioni dal capoluogo, creando nuove polarità a **Le Badie**, quali ad esempio attrezzature scolastiche (nido e medie inferiori), in connessione con il potenziamento di attrezzature polivalenti per lo sport, dando nuova identità alla frazione.

Al **Malandrone** si vuole invece rafforzare la vocazione commerciale e artigianale considerando anche le nuove opportunità derivanti dal prolungamento dell'asse tirrenico autostradale che utilizzerà la sede della Variante Aurelia, con adeguamento della sezione e con l'adeguamento del casello, proprio in corrispondenza della frazione, i cui lavori sono attualmente in corso.

Il tema della **porta di accesso** al Comune, per chi transita nel fondovalle, rappresenta una interessante opportunità per la riqualificazione insediativa, per il miglioramento della qualità urbana, funzionale, in quanto non si può prescindere dall'adeguamento delle infrastrutture. Particolare importanza rivestono i punti di intersezione, sia al *Malandrone* che alle *Le Badie*, dove ad una opportuna qualificazione dei tracciati potrebbe corrispondere una maggiore appetibilità a visitare il Comune, anche attraverso una importante valorizzazione della pedonalità delle frazioni da relazionare in un sistema di fruizione del territorio, dal mare ai monti.

Altra componente territoriale che prevale come estensione nel territorio di Castellina, è rappresentato dal **sistema delle colline**. Si tratta di formazioni morfologiche che si alternano tra le incisioni vallive dei

collettori minori che garantiscono il drenaggio a mare del versante ovest del sistema collinare principale. Si tratta di un territorio in prevalenza agricolo con caratterizzazione di marginalità, salvo poche realtà di interesse sovracomunale. La rilevanza dei valori paesaggistici impone comunque grande attenzione nel perseguire gli obiettivi della tutela e della conservazione dei caratteri di ruralità degli insediamenti, oltre a incentivare attività integrative a quella agricola onde permettere il mantenimento dell'agricoltura quale fondamento del presidio territoriale. Con la stessa finalità, di mantenimento della presenza umana sul territorio, onde scongiurare pericolosi fenomeni di abbandono delle campagne, sono state valutate le forme più opportune di agricoltura per il tempo libero e per l'autoconsumo, che, in coerenza con le articolazioni derivanti dalla caratterizzazione agraria del PS, possano trovare il loro sviluppo senza incidere negativamente sul paesaggio, ma al contrario, possano divenire occasioni di riqualificazione e contestualizzazione degli ambiti più degradati.

L'Amministrazione intende inoltre perseguire la tutela delle aree a maggiore "naturalità" su tutto il territorio, ma soprattutto, per le aree poste a monte del capoluogo e prevalentemente boscate. Per queste si dovrà prevedere una specifica disciplina volta a definire modalità di fruibilità compatibili con le necessità di tutela e conservazione degli assetti vegetazionali e della fauna selvatica. Per questo ambito viene conseguentemente proposta l'istituzione di una **ANPIL** area naturale di interesse locale.

Il centro abitato, oltre al nucleo storico, è costituito dalle prime espansioni e dagli sviluppi insediativi frutto del precedente strumento di pianificazione. Per il **centro storico di Castellina** sono importanti i programmi di valorizzazione e di riqualificazione sia per quanto di competenza privata, ma anche è necessario uno sforzo da parte pubblica per trovare strumenti per riqualificare, arredare, rendere in generale più attrattivi gli spazi pubblici. Si dovranno tentare tutte le possibilità per valorizzare il centro storico, che come gli altri della stessa fasce pedecollinare, possono divenire anche centri ordinatori dell'attrazione turistica, considerata l'invidiabile posizione panoramica rispetto al mare. Un ruolo importante per la realizzazione di questo obiettivo è senz'altro la riqualificazione, in corso d'opera, della piazza parcheggio che deve essere ultimata sulla base del concorso pubblico di progettazione il cui esito garantirà adeguate soluzioni per una migliore contestualizzazione-nel paese, facendola anche divenire un nuovo punto di aggregazione per la comunità di Castellina.

Un aspetto fondamentale è il miglioramento delle condizioni di accessibilità utilizzando tutti i possibili spazi interstiziali in modo da relazionarli il più possibile con il resto del centro storico.

La qualificazione dei percorsi, in rapporto alle necessità di fruizione, è un tema sostanziale anche per la riqualificazione complessiva del centro abitato. Questo infatti si è sviluppato per parti lungo l'asse del "Commercio" che hanno bisogno di essere messe in connessione con opportuni **circuiti di fruizione** che le colleghino con i servizi, con il centro storico e che siano dotati dei più opportuni livelli di qualità.

In tal senso, particolare importanza ha lo sviluppo della **pedonalità**, con percorsi di elevata qualità, con sistemazioni a verde e dotazione di arredo urbano.

Per questo, sono prioritariamente state finalizzati le previsioni insediative utilizzando quanto necessario del dimensionamento previsto dal PS, perseguendo la qualità urbana.

Sul territorio di Castellina M.ma sono presenti **realità produttive** di livello sovracomunale, che sono legate alla disponibilità di risorse estrattive; in particolare la *Bpb Italia*, azienda leader nella produzione di cementi e nella prefabbricazione, la *Knauf* azienda internazionale per la produzione di sistemi costruttivi a secco basati sul cartongesso. Altra struttura produttiva esistente è quella del Tubificio, localizzata in corrispondenza della stazione ferroviaria ed attualmente in crisi. Per queste realtà, sulla base dei piani industriali futuri, sono favoriti i processi di riqualificazione insediativa ed ambientale che possono determinare un incremento dei livelli occupazionali.

Per quanto riguarda il capoluogo è stata eliminata la previsione dell'area **PIP**, mai partita, e permettendo alle piccole realtà di artigianato e di servizio la compatibilità con la residenza, in coerenza con la disciplina ambientale.

Altra risorsa sostanziale per l'economia del territorio è il **turismo**. Il turismo rurale nelle sue varie forme possibili, viene incentivato, dando la possibilità di ospitalità e di vendita dei prodotti tipici, quale elemento di supporto attività agricola, nel rispetto della legislazione vigente.

Oltre a questo che rappresenta ad oggi un interessante ambito di valorizzazione del territorio, sono previste polarità di carattere turistico in coerenza con il dimensionamento previsto dal PS per le varie UTOE.

Una realtà di spicco sul territorio è quella dell'azienda vitivinicola del **Terriccio**, produttrice di etichette famose non solo in Italia; il PS ha individuato per essa una specifica UTOE con possibilità ricettiva, ciò è subordinata alla riqualificazione dell'esistente.

Infine tra gli obiettivi del Regolamento Urbanistico vi è il tema delle **fonti di energia rinnovabile**, del risparmio energetico, dell'uso di materiali ecosostenibili, etc.

## **5. La valorizzazione e la riqualificazione degli insediamenti prevalentemente residenziali**

Il Sistema Insediativo è composto dal tessuto urbano e da tutti i manufatti edilizi che insistono sul territorio comunale, le aree di pertinenza e gli spazi funzionali ed interagenti con l'organismo, considerati nell'insieme delle reciproche relazioni e nelle diverse modalità di organizzazione ed aggregazione, di tipologia, di destinazione d'uso, di valore storico-architettonico-paesaggistico.

Tra gli obiettivi di RU troviamo :

- Valorizzazione dell'identità culturale delle singole comunità;
- Valorizzazione del patrimonio insediativo;
- Tutela e valorizzazione del sistema delle emergenze storiche e delle aree di valore storico ambientale;
- Conservazione e recupero del patrimonio edilizio storico urbano e rurale e in particolare nei casi dove ancora sono presenti le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie;
- Riqualificazione e riconfigurazione del tessuto edilizio di recente formazione;
- Potenziamento della rete degli spazi pubblici;
- Riqualificazione del tessuto urbanistico, anche mediante microinterventi (aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, ecc.) tesi a migliorare la vivibilità urbana e ad attenuare i disagi della mobilità;
- Riqualificazione dal punto di vista funzionale ed urbanistico delle aree produttive esistenti, anche in funzione di un migliore inserimento ambientale e paesaggistico.

Obiettivo strategico del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico è quello di promuovere e garantire la qualità del patrimonio insediativo attraverso il perseguimento di una maggiore dotazione di standard per la riqualificazione degli insediamenti esistenti, nonché il riequilibrio tra le diverse funzioni.

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione dovranno essere lo strumento per il miglioramento ed il potenziamento dei servizi e degli spazi a carattere pubblico, anche attraverso l'applicazione di strumenti e procedure perequative.

Fanno parte integrante del sistema insediativo le UTOE -Unità Territoriali Organiche Elementari individuate dal P.S. e riconfermate dal RU.

Le UTOE costituiscono degli elementi strategici fondamentali per la realizzazione degli obiettivi di governo del territorio,

Il RU dà precise indicazioni per valorizzare il patrimonio insediativo, non soltanto individuando le modalità per il superamento delle forme di degrado formale e urbanistico, ma per apportare qualità urbana.

Il processo del tipo edilizio viene quindi analizzato e da esso possono essere estratti comportamenti di evoluzione fondamentali per stabilire continuità nel processo di trasformazione e riorganizzazione urbana.

La salvaguardia tende quindi non solo alla conservazione di episodi di particolare pregio quanto al recupero di un'immagine e di un valore d'uso estesa all'intero patrimonio insediativo.

All'interno delle UTOE a prevalente carattere residenziale sono individuate le seguenti zone:

- a) Nucleo di antica formazione a prevalente carattere residenziale
- b) Addizioni insediative a prevalente carattere residenziale di recente formazione;
- c) Area a prevalente destinazione residenziale di nuova previsione

Per ognuno di queste zone, il Regolamento Urbanistico individua e definisce specifiche disposizioni per il controllo e la disciplina delle trasformazioni, in accordo con gli obiettivi, gli indirizzi e prescrizioni stabiliti dal P.S.

Inoltre, per ogni intervento di trasformazione degli assetti territoriali dovrà essere rispettato il criterio della perequazione urbanistica finalizzato all'equa distribuzione dei diritti edificatori tra le proprietà immobiliari oggetto dell'intervento ai sensi dell'art. 60 della LR 1/2005.

La finalità del processo di perequazione è rappresentato dalla opportunità di promuovere forme di equa distribuzione di oneri e benefici tra i proprietari delle aree che saranno interessate da interventi edilizi di trasformazione, e proprietari delle aree destinate alla realizzazione degli standard urbanistici o da opere strutturali o infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico.

A tal fine l'Amministrazione Comunale potrà destinare ogni ambito di trasformazione al processo perequativo.

### **5.1. L'insediamento di Castellina**

Il centro abitato di Castellina è articolato dal PS in tre distinte UTOE; il nucleo storico individuato all'interno dell'UTOE C1, i tessuti insediativi di recente formazione a prevalente destinazione residenziale e le aree di nuova espansione residenziali contenute all'interno dell'UTOE C2. Oltre a queste una UTOE specifica a corona del centro abitato in cui l'obiettivo è quello di salvaguardare il territorio da fenomeni di edificazione, tutelando il valore percettivo da e verso il centro.

Oltre a queste articolazioni dei tessuti residenziali, ci sono quelle dei servizi che rappresentano il tessuto connettivo per la qualità insediativa.

Tutte queste differenziazioni sono determinate per disciplinare gli interventi possibili in rapporto al dimensionamento derivante dal PS siano essi sul patrimonio edilizio esistente o interventi di nuova edificazione. Mentre le previsioni sull'esistente sono gestite attraverso l'articolato normativo generale,

le nuove previsioni sono articolate con schede norma per ogni comparto edificatorio e riportati in un apposito allegato delle NTA (allegato 1).

Di seguito in tabella sono riportati i dati quantitativi del dimensionamento impegnato e i relativi standard associati alla trasformazione.

<b>UTOE CASTELLINA C1/C2</b>											
COMPARTO	destinazione prevalente	sup. territoriale	sup. fondiaria	Slp altri usi	Slp ammissibile ricettiva	Slp ammissibile residenziale	nuovi abitanti insediati	viabilità interna	standard verde	standard parcheggi	totale mq standards
<b>01</b>	RESIDENZIALE	22.550	8.305	200		2.600	60	2.446	7758	2167	
									1874		
									9632	2167	11799
<b>02</b>	RESIDENZIALE	5.204	600			450	10		4220	137	
									4220	137	4357
<b>03</b>	RESIDENZIALE	1.466	1.037	-	-	300	7	0	0	235	
									0	235	235
<b>05</b>	RESIDENZIALE	4.330	1.920			400	9	509	1734	167	
									1734	167	1901
<b>06</b>	SERVIZI	4.750		300							
									0	0	
<b>07</b>	RICETTIVO	19.300	-	-	525	700	16			433	
									0	433	433
<b>08</b>	SERVIZI	11.060		100							
									0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>68.661</b>	<b>11.865</b>	<b>600</b>	<b>525</b>	<b>4.450</b>	<b>102</b>		<b>15586</b>	<b>3139</b>	<b>18725</b>

Come si vede i comparti di trasformazione a prevalente carattere residenziale sono i primi quattro; la natura di questi è differenziata in quanto mentre per il comparto 2, 3 e 5 le finalità sono quelle di riqualificazione e completamento di tessuti esistenti consolidati con realizzazione di servizi o strade, nel caso del comparto 1 si tratta di un ambito di espansione residenziale con previsione di interventi pubblici consistenti e di servizi. Pertanto l'attribuzione di diverse potenzialità edificatorie è stata effettuata sulla base di verifiche di fattibilità per sostenere la realizzazione di opere pubbliche strategiche per l'intero insediamento. In particolare ad esempio nel comparto n. 1 la previsione della viabilità di collegamento tra via Caprai e via Repubblica costituisce il bypass per l'intera capoluogo, collegando via del Commercio con la Provinciale che sale a Castellina evitando l'attraversamento di tessuti prevalentemente residenziali.

## 5.2. L'insediamento di Le Badie

Il PS prevede una unica UTOE C4 a carattere prevalentemente residenziale, a contatto con l'UTOE C5 prevalentemente produttiva.



Le nuove previsioni sono state tutte finalizzate per l'attuazione di due obiettivi strategici di riqualificazione:

- la realizzazione di un parco urbano a carattere territoriale, ubicato sulla sommità del crinale alle cui pendici si sviluppano gli insediamenti esistenti;
- la previsione di un nuovo assetto infrastrutturale in cui l'obiettivo è quello di declassare la via Roma a viabilità di distribuzione agli insediamenti trasferendo parte dei flussi per Castellina sulla viabilità di nuova previsione, nelle sue varie fasi di programmazione, come descritto nel paragrafo 10. Le nuove viabilità potranno consentire una alternativa al transito su via Roma oltre a distribuire le nuove aree di espansione e collegare i nuovi servizi previsti (attrezzature scolastiche, parco pubblico). I nuovi tracciati dovranno garantire elevati livelli di qualità con ampie fasce di schermatura nei confronti dei nuovi insediamenti, sostenendo anche i flussi di attraversamento, oltre a consentire una adeguata coerenza paesaggistica specie per i tratti sulla sommità del crinale.

Di conseguenza i comparti sono individuati in modo strategico per consentire, attraverso meccanismi perequativi, la realizzazione o la cessione di terreni per l'attuazione delle opere di riqualificazione. In rapporto a tali meccanismi è stato articolato il dimensionamento necessario. Si tratta di macro comparti complessi, specialmente nel caso del n. 3, in cui la previsione di nuove strade, di servizi, di cessione di aree per la realizzazione del verde urbano o di servizi devono essere sostenuti da indici compensativi, a cui tutte le proprietà concorrono.

Considerato che alcuni comparti ricadono completamente in aree classificate dal PAI a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, considerato che ad oggi non sono stati possibili approfondimenti in merito alle necessarie verifiche idrauliche, il RU pur pianificando nel dettaglio i possibili sviluppi insediativi, intende sospendere le previsioni fino al superamento delle condizioni di pericolosità idraulica. Di conseguenza nelle schede norma relative agli ambiti n° 1, 6 con tali livelli di pericolosità è stata inserita una specifica condizione alla trasformazione.

Di seguito in tabella sono riportati i dati quantitativi del dimensionamento impegnato e i relativi standard associati alla trasformazione.

## UTOE BADIE C4

UTOE BADIE C4												
-	-	-	-									
COMPARTO	destinazione prevalente	sup. territoriale	sup. fondiaria	Slp altri usi	Slp ammissibile ricettiva	Slp ammissibile residenziale	nuovi abitanti insediati	viabilità interna	standard verde	standard parcheggi	standard servizi scolastici	standard nuovi mq/ab
<b>01</b>	RESIDENZIALE	8.175	3.169			500	11	0	4677			
									<b>4677</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4677</b>
									6680			
<b>02</b>	RESIDENZIALE	17.287	4.131			1.650	38	2.279	4190			
									<b>10870</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10870</b>
									15286	242	2086	
<b>03</b>	RESIDENZIALE E SERVIZI	38.888	7.880			2.800	64	3.719	4110			
									1742			
									<b>21138</b>	<b>242</b>	<b>2086</b>	<b>21380</b>
<b>04</b>	COMMERCIALE	9.350		630		150	3		0	0	0	0
									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE</b>		<b>73.700</b>	<b>15.180</b>	<b>630</b>	<b>0</b>	<b>5.100</b>	<b>117</b>		<b>36685</b>	<b>242</b>	<b>2086</b>	<b>36927</b>

## 6. Gli Insediamenti Produttivi

Il Piano Strutturale individua per il sistema insediativo produttivo una articolazione in UTOE distinte che riguardano ambiti produttivi già esistenti con possibilità di potenziamento, ma soprattutto di riqualificazione. Tali Utoe produttive sono le seguenti riportate in tabella e di seguito descritte.

UTOE/Ambito	RESIDENZA/ATT. URB.*1					ATT. RICETT.			ATT. PRODUTTIVE		
	Totale ab. Ins.	RESID UO PRG slp	NUOVO		RECUPE RO	POSTI LETTO *3			RESID UO PRG slp	NUOVO slp	RECUPERO slp
		Ab. Insedia bili	slp	Ab. Insediab ili	Ab. Insediab ili	Totale posti letto	NUOVO				
							Nuova slp	Recupero slp			
<b>C. 5 Le Badie</b>	0	0		0	0	0	0	0	3680	3000	0
<b>C. 6 Malandrone</b>	0	0		0	0	90	90*4	0	10000	10000	0
<b>C. 8 Tubificio</b>	0	0		0	0	0	0	0	24000	8000	2670
<b>C. 9 Knauf</b>	0	0		0	0	0	0	0	6000	8000	0
<b>TOTALE</b>	<b>387</b>	<b>139</b>		<b>144</b>	<b>106</b>	<b>289</b>	<b>224</b>	<b>65</b>	<b>45510</b>	<b>29000</b>	<b>2670</b>

Complessivamente nei termini del dimensionamento del PS si prevede un potenziamento consistente delle attività produttive pari a 77.000 mq di slp; in linea di massima il RU, considerate le condizioni di crisi del settore, i trend di attuazione delle vecchie previsioni, intende impegnare quota parte del dimensionamento in gioco che sia sufficiente ad attuare gli obiettivi di generale riqualificazione delle attività esistenti e sufficiente a dare nuovo impulso ad ambiti produttivi che sulla base del mutato quadro infrastrutturale di contorno, in particolare con gli adeguamenti dell'Autostrada, ma anche rispetto al nuovo sistema di relazioni territoriali proposte, possano divenire nuovamente appetibili nell'attrarre nuove attività produttive che rappresenterebbero occasione di sviluppo per il territorio comunale.

### Malandrone UTOE C.6

È un ambito già insediato secondo le previsioni del PRG, sviluppato sulle previsioni di un Piano Attuativo che ha avuto notevoli difficoltà e che ancora oggi deve essere concluso in termini dimensionali ma soprattutto rispetto ai livelli di qualità e di sostenibilità ambientale dell'insediamento.

Il RU, ripartendo dal completamento definitivo, inserisce nuove dotazioni di servizi cercando di migliorare la qualità insediativa complessiva ma soprattutto l'immagine della frazione che attualmente versa in stato di degrado senza una gerarchia di funzionamento con scarsità di servizi, parcheggi, strade,

che costituiscono a nostro giudizio i maggiori deterrenti nei confronti di nuove attività, che potrebbero invece cogliere le opportunità derivanti dal mutato quadro della situazione logistica provinciale.

Pertanto il RU, in coerenza con gli obiettivi del PS di miglioramento delle relazioni con l'ambiente agrario e costruito e di incremento della dotazione di servizi, prefigura innanzi tutto nuove soluzioni per i nodi di connessione con la SRT 206, cercando di concentrare ma soprattutto di gerarchizzare gli innesti, con possibilità di realizzazione di una ampia rotatoria, adatta al transito di mezzi pesanti, che rappresenti la nuova porta di ingresso all'insediamento produttivo, a cui riallacciare gli anelli di distribuzione interna proposti servendo le attività esistenti e quelle potenziali di nuova previsione.

A livello di macrozonizzazione il RU conferma con possibilità di completamento e di crescita, i diversi ambiti, dando maggior rilevanza alle attività commerciali attestata su strada che necessitano di un rilancio di immagine, così come le attività ricettive e di servizio al pubblico localizzate all'ingresso in posizione baricentrica, che attraverso nuovi sviluppi commerciali possono confermare il ruolo di centro dei servizi se adeguatamente inserite in un contesto di qualità insediativa.

Per i tessuti produttivi, che necessitano di minore visibilità su strada, che sono in seconda fila, con potenzialità residue di completamento ma soprattutto con possibilità di crescita in altezza, in modo da diventare attrattive rispetto ad altri comparti produttivi dello stesso ambito intercomunale, saranno previsti adeguamenti della viabilità di distribuzione, con un funzionamento gerarchico ad anelli semplicemente riallacciando e ricucendo le infrastrutture esistenti e portandole al loro compimento; sono previsti due anelli, uno stretto a separazione del comparto ricettivo-commerciale dal produttivo, ed un secondo più ampio a margine del tessuto produttivo esistente quale condizione per i nuovi impegni di suolo.

Di conseguenza il RU ha inteso impegnare il dimensionamento nelle quantità strettamente necessarie per la realizzazione di opere, di adeguamento delle dotazioni e per il miglioramento della qualità insediativa, integrando i nuovi interventi con la realizzazione di opere secondo opportuni meccanismi perequativi, secondo parametri di sostenibilità ambientale e di fattibilità economica.

Altro aspetto riguarda il potenziamento ed adeguamento della viabilità di connessione con l'UTOE C.7 del crossodromo, posta a monte anch'essa con potenzialità di riqualificazione e dotazione di servizi secondo quanto previsto dal Piano Strutturale.

Di seguito in tabella sono riportati i dati quantitativi del dimensionamento impegnato e i relativi standard associati alla trasformazione.

UTOE MALANDRONE C6														
COMPARTO	destinazione prevalente	sup. territoriale	Slp altri usi	Slp ammissibile produttiva	Slp ammissibile ricettiva	Slp ammissibile commerciale	Slp ammissibile residenziale	h. max edificato ml	copertura max %	strade interne	strade pubbliche	STANDARD URBANISTICI		
												standard verde	standard parcheggi	standard nuovi mq
<b>01</b>	RICETTIVO	3.540			700			7,5						
												0	0	0
<b>02</b>	RICETTIVO E COMMERCIALE	22.630			2.100	1.500		9		4.342		528	400	
												536	428	
												483		
												<b>1547</b>	<b>828</b>	<b>2375</b>
												2868	973	
<b>03</b>	PRODUTTIVO	14.360		3.600				12	50	1.616		696		
												<b>3564</b>	<b>973</b>	<b>4537</b>
<b>04</b>	PRODUTTIVO	24.965	-	4.800				12	50	3.650		2098	705	
												3512	450	
												<b>5610</b>	<b>1155</b>	<b>6765</b>
<b>05</b>	COMMERCIALE	23.000												
												0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>88.495</b>	<b>0</b>	<b>8.400</b>	<b>2.800</b>	<b>1.500</b>	<b>0</b>					<b>10721</b>	<b>2956</b>	<b>13677</b>

## **San Girolamo Tubificio UTOE C.8**

Questo insediamento produttivo si attesta sulla viabilità di Val di Perga, un asse su cui si attestano altri importanti insediamenti produttivi esistenti.

Attualmente l'insediamento si sviluppa su entrambe i lati della strada con accessi diretti su di essa; sul lato sud il Tubificio, attività ancora in essere ma con alti livelli di sottoutilizzazione delle superfici coperte presenti e con diffuso degrado al contorno, mentre sul lato nord attività produttive oggi sempre più costrette alla sola vendita di prodotti data la crisi del settore produttivo.

Il PS prevede anche per questo insediamento la qualificazione e lo sviluppo delle attività insediate ed il miglioramento delle loro relazioni con il contesto territoriale, indicando consistenti possibilità di sviluppo con un cospicuo dimensionamento.

Di conseguenza il RU, sulla base degli interessi manifestati per lo sviluppo di questa area, intende prevedere nuovo impegno di suolo compatibilmente con le effettive necessità e compatibilmente con le condizioni problematiche di fragilità territoriale. Rimane inteso che i nuovi sviluppi sono condizionati a farsi carico della riqualificazione complessiva, della dotazione di standard, della razionalizzazione del sistema di accesso, del miglioramento delle relazioni con il contesto, ma soprattutto del superamento delle condizioni di pericolosità idraulica in rapporto alle indicazioni dell'Autorità di Bacino Toscana Costa.

Per quanto riguarda le criticità di carattere idraulico legate al (PAI) Piano d'assetto idrogeologico, che hanno individuato in tali aree livelli di pericolosità elevata e molto elevata, il RU oltre ad avviare nelle opportune sedi la revisione delle perimetrazioni cautelativamente individuate dall'Autorità di Bacino, ha condizionato le possibilità di sviluppo in rapporto alle necessità di messa in sicurezza sull'asta fluviale del Fiume Fine; tali interventi fanno parte di un quadro sovraordinato già in parte avviato di concerto tra la stessa Regione ed il comune di Rosignano Marittimo, nell'ambito del quale sono state stanziare risorse finanziarie da poter utilizzare. Si tratta di interventi di messa in sicurezza e di adeguamento della foce che consentirebbero un migliore deflusso delle acque con conseguente miglioramento dei fenomeni di rigurgito che hanno determinato in passato l'erosione dei corsi d'acqua nel territorio comunale.

In tal senso considerato che il comparto ricade completamente in aree classificate dal PAI a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, considerato che ad oggi non sono stati possibili approfondimenti in merito alle necessarie verifiche idrauliche, il RU pur pianificando nel dettaglio i possibili sviluppi insediativi, intende sospendere le previsioni fino al superamento delle condizioni di pericolosità idraulica. Di conseguenza nelle schede norma relative ad ambiti con tali livelli di pericolosità è stata inserita una specifica condizione alla trasformazione.

Dal punto di vista urbanistico lo schema proposto prevede una viabilità di distribuzione interna con nuovi accessi sulla strada Provinciale, di cui il principale a servizio sia delle aree produttive a sud che quelle a nord, necessità di un'ampia rotatoria; in questo modo sono garantiti adeguati accessi sia per le attività esistenti che quelle di nuova previsione. Altro accesso, quale adeguamento di una viabilità esistente, è previsto al contatto tra le attività esistenti della subito a ridosso della linea ferroviaria ed il nuovo comparto n. 1.

Tutti i comparti oltre alla dotazione di servizi necessari, soprattutto parcheggi, prevedono ampie fasce di verde di connettività, che dovrà essere caratterizzato da messa a dimora di alberature di alto fusto di filtro e schermatura in connessione con le formazioni vegetazionali al contorno.

### **Knauf UTOE C.9**

L'UTOE è caratterizzata da una importante realtà produttiva legata alla attività di estrazione del gesso che viene utilizzato nel processo produttivo per i sistemi costruttivi in cartongesso. Questa attività di recente formazione ha avuto trend produttivi molto positivi con ricadute in termini di occupazione diretta nel territorio comunale e con interessanti previsioni di sviluppo decennale.

Gli obiettivi del PS di sviluppo dell'attività industriale insediata e miglioramento delle relazioni con il contesto territoriale ed ambientale, oltre alla integrazione dell'area nel sistema di valorizzazione storica e culturale delle attività estrattive, sono completamente condivisi dal RU che ha previsto di impegnare il dimensionamento previsto. La recente approvazione del PAERP della Provincia di Pisa con deliberazione n. 105 del 16.02.2011, con revisione delle perimetrazioni precedenti, ha comportato un ridimensionamento dell'ambito estrattivo, lasciando fuori aree di connessione tra la zona produttiva e l'area di cava strategiche per le attività industriali.

Pertanto il RU nell'ambito delle proprie competenze dovrà prevedere alcune lievi modifiche di perimetrazione dell'UTOE, inglobando le aree lasciate dal PAERP in area agricola, che rappresentano ambiti di connessione tra le attività di cava e quelle produttive, con presenza di manufatti e di attività

La scheda norma contiene specifiche prescrizioni relative alle aree interne al comparto classificate a pericolosità elevata e molto elevata; in particolare in esse non sono ammessi interventi di nuova edificazione, di ampliamento e più in generale interventi che necessitano di trasformazioni morfologiche, fatti salvi gli interventi coerenti con le norme del PAI.

funzionali allo svolgimento del processo produttivo, in modo da consentire la piena funzionalità delle attività in essere.

## **Le Badie UTOE C.5**

L'UTOE produttiva delle Badie rappresenta una realtà di secondaria rilevanza con presenza di attività produttive ma anche con casi di riconversione ad attività commerciali, e soprattutto con stretta connessione con l'insediamento a prevalente carattere residenziale.

Il PS prevede potenzialità di sviluppo per questa UTOE il cui utilizzo dovrà scaturire da effettive necessità che consentano la riqualificazione dell'esistente, limitandosi comunque a prevedere attività compatibili con la vicinanza del centro abitato.

Una interessante previsione, che dovrà essere sottoposta a verifiche di fattibilità delle varie soluzioni di tracciato possibili, è quella del collegamento della strada vicinale della Matassina, che rappresenta un contesto agricolo insediato prevalentemente a fini residenziali con problematiche di innesto sulla via Emilia. Tale collegamento è possibile proseguendo la strada di penetrazione della zona produttiva consentendone anche la riqualificazione. La possibilità di realizzazione è stata dunque collegata alle previsioni di riuso insediativo dell'UTOE C12 dell'ex salumificio, in cui il potenziamento ricettivo è condizionato alla realizzazione del nuovo tracciato in modo da non gravare i nuovi carichi esclusivamente sull'attuale innesto sulla via Emilia, ancorchè adeguato.

Il potenziamento o meno di questo ambito produttivo rientra in un quadro complessivo su tutto il territorio comunale che vuole individuare ruoli diversi alle diverse UTOE, riorganizzandole gerarchicamente secondo le specifiche potenzialità e caratteristiche. Per quanto riguarda le attività produttive emerge l'interesse di sviluppare il polo produttivo del Malandrone da una parte e l'asse produttivo di Val di Perga dall'altra, mentre per quanto riguarda Le Badie il suo ruolo produttivo risulta secondario, puntando il RU alla qualificazione e potenziamento delle Badie come interessante ambito prevalentemente residenziale di cerniera rispetto ai comuni contermini e quale porta di accesso nel territorio comunale.

Pertanto sono state previste per le attività a contatto diretto con il tessuto residenziale della frazione, possibilità di riconversione ad attività commerciali e di servizio, certi che possano rappresentare una interessante prospettiva rispetto alle attuali attività in rapporto ai nuovi tessuti residenziali previsti ed un elemento di riqualificazione per l'intera frazione.

Considerato che i comparti ricadono completamente in aree classificate dal PAI a pericolosità idraulica elevata e molto elevata, considerato che ad oggi non sono stati possibili approfondimenti in merito alle necessarie verifiche idrauliche, il RU pur pianificando nel dettaglio i possibili sviluppi insediativi, intende sospendere le previsioni fino al superamento delle condizioni di pericolosità idraulica. Di conseguenza nelle schede norma relative agli ambiti n° 1, 2 con tali livelli di pericolosità è stata inserita una specifica condizione alla trasformazione.



## 7. Monitoraggio del dimensionamento nel periodo dal 2008 al 2010

Il Piano Strutturale è stato approvato in data 21/2/2008, di conseguenza il presente Regolamento Urbanistico ha compiuto un monitoraggio dall'anno 2008 al 2010, esplicitando, per ogni UTOE e per sistema, il saldo residuo, rispetto al dimensionamento complessivo dato dal Piano Strutturale.

In tale modo è stato acquisito un quadro conoscitivo aggiornato rispetto al residuo dimensionale di Piano Strutturale, considerando il consumo di suolo.

Il monitoraggio risulta di seguito articolato rispetto alle diverse funzioni.

### residenziale Territorio rurale

-incremento di alloggi/abitanti attraverso permessi a costruire

#### **19 nuove unità abitative**

PS composizione famiglia 2,3 19x2,3=43,7 abitanti

PS dimensiona 1 alloggio = 110mq 19x110=2090 mq

PS Norma: prevede per il territorio rurale "limite massimo del 20% del totale insediabile fermo restando il dimensionamento del PS" quindi:

Il PS Norma prevede 20% di 387ab=77,4 abitanti

quindi  $77,4 - 43,7 = 33,7$  abitanti residui potenziali da PS in territorio rurale

#### **5 nuovi alloggi da cambio d'uso da annesso ad abitazione**

PS composizione famiglia 2,3 5x2,3=11,5 abitanti-

Quindi nel territorio rurale rimangono abitanti residui da PS  $33,7 - 11,5 = 22$  ab

### UTOE Castellina 6 nuovi alloggi

PS composizione famiglia 2,3 6x2,3=13,8 abitanti

PS dimensiona 1 alloggio=110mq 6x110=660mq

PS Norma prevede 176 abitanti

$176 - 14 = 162$  abitanti residui a Castellina C2

Rimangono 162 abitanti insediabili in UTOE C2

---

In conclusione:

-nel territorio rurale rimangono **22 abitanti residui da PS**

-UTOE C02 Castellina rimangono **162 abitanti residui da PS**

Nota: Il Piano Strutturale prevede il dimensionamento residenziale in termini di slp in relazione a criteri di dotazione pro capite:slp/abitante=70mq.

Il presente Regolamento Urbanistico considera tale parametro (70mq) disarticolandolo, cioè:

- Nelle UTOE è stato utilizzato nelle facendo riferimento alla residenza, congiunta alla attività urbana; di conseguenza poiché il parametro di PS riguarda la composizione famiglia 2,3 e la dimensione dell'alloggio pari a 300mc, risulta che ad ogni abitante corrispondono 43,5mq, mentre per la quantità di attività urbana (cioè attività commerciali; pubblici servizi;attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva etc), risultano pari a 26,5mq.
- nel territorio rurale il parametro pari a 70mq/abitante è considerato complessivamente nel calcolo dimensionale.

#### **turistico-ricettivo**

Il PS prevede un dimensionamento in posti letto così articolato nel seguente modo:

Castellina M.(C2): 15p.l.

Le Badie (C4):15p.l.

Malandrone (C6): 90 pl.

Il Terriccio (C11): 65 pl

Poggio Iberna (C12): 80 pl

Agrifoglio (C13): 24

Dal monitoraggio 2008-2010 risulta che i posti letto realizzati sono presso l'UTOE Le Badie (C4)10p.l., di conseguenza in tale UTOE ne rimangono 5p.l. quindi ricapitolando il Regolamento Urbanistico ha a disposizione:

Castellina M.(C2): 15p.l.

Le Badie (C4): 5p.l.

Malandrone (C6): 90 pl.

Il Terriccio (C11): 65 pl

Poggio Iberna (C12): 80 pl

Agrifoglio (C13): 24pl



delle condizioni di pedonalità dei tessuti urbani contenute nei comparti.

### 8.1 Verifiche degli standard

Premesso che l'obiettivo prioritario del RU in coerenza con il PS e con la normativa regionale è la riqualificazione dei centri abitati assumendo elevati livelli di qualità insediativa in relazione all'alto valore paesaggistico del territorio comunale con particolare riferimento al centro abitato di Castellina che gode della panoramicità verso il mare e il centro abitato delle Badie che è inserito in un contesto agricolo circostante di interesse ed è fortemente percepibile dalla autostrada.

In questo senso la dotazione di qualità urbana dipende non solo da un aspetto quantitativo ma soprattutto, sotto l'aspetto qualitativo, le modalità con cui le previsioni sono state individuate. L'obiettivo è infatti quello far funzionare le diverse previsioni a rete con possibilità di una fruizione in circuiti pedonali del centro abitato a cui siano connessi i diversi servizi. Si è pertanto cercato di individuare polarità di fruizione ben raggiungibili in stretta relazione tra parcheggi, aree a verde e tessuti prevalentemente residenziali.

Il verde nelle sue articolazioni, nel rispetto del Regolamento di attuazione 3/R della LR 1/2005, è l'elemento che può garantire la coerenza paesaggistica dei tessuti urbani e la loro integrazione con il contesto agricolo ed è stato individuato prevalentemente in connessione con elementi di rilevanza ambientale, quali ad esempio i corridoi ambientali di interesse ecologico. Le previsioni sono prevalentemente connesse a modalità perequative in modo da consentirne una reale possibilità di realizzazione in rapporto alla graduale attuazione del piano, evitando meccanismi ormai datati in cui l'attuazione qualitativa del piano veniva regolarmente disattesa, dando origine a tessuti urbanistici fortemente carenti di servizi.

Inoltre riteniamo che una buona dotazione di verde in città consenta standard di qualità insediativa che può essere elemento di attrazione di nuovi residenti per contrastare fenomeni di spopolamento.

Di seguito sono riportate tabelle esplicative della dotazione complessiva di standard attuali per abitante e quelli che vengono previsti a seguito dell'attuazione del RU. tenendo conto di una popolazione che si è incrementata, rispetto ai rilevamenti di PS pari a 1925 abitanti insediati, fino a 2055 abitanti attuali con un incremento pari al 6,3% in circa cinque anni.

<b>STANDARD</b>	<b>Abitanti attuali</b>	<b>ESISTENTE</b>	<b>Standard attuale mq/ab</b>	<b>Abitanti previsti</b>	<b>PREVISIONE</b>	<b>Standard finale mq/ab</b>
PARCHEGGI PUBBLICI (P)		3042			6897	
SERVIZI PUBBLICI (S)		1314			240	
SERVIZI SCOLASTICI (SC)		5267			2086	
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (VP)		4654			4220	
VERDE SPORTIVO (VS)		11289			18373	
VERDE DI CONNESSIONE (VC)		0			45037	
<b>TOTALE (in mq)</b>	<b>2055</b>	<b>25566</b>	<b>12,4</b>	<b>219</b>	<b>76853</b>	<b>33,8</b>

Tale verifica è stata condotta considerando gli abitanti complessivi su tutto il territorio comunale considerando che anche la popolazione residente nel territorio rurale gravita sui servizi dei centri abitati. Emerge un dato attuale di dotazione di standard che è inferiore ai minimi di legge pari a 12,3 mq/ab; se invece si esclude la popolazione al di fuori dei relativi centri il dato si ridimensiona a 19,2 mq/ab che è appena sopra al minimo ministeriale.

È interessante inoltre la verifica disaggregata per singolo centro abitato. Considerato che gli insediamenti a prevalente carattere residenziale sono Castellina capoluogo UTOE C1 e C2 e Le Badie Utoe C4, le seguenti tabelle mostrano i relativi livelli di soddisfacimento.

<b>STANDARD</b>	<b>Abitanti attuali</b>	<b>ESISTENTE</b>	<b>Standard attuale mq/ab</b>	<b>Abitanti previsti</b>	<b>PREVISIONE</b>	<b>Standard finale mq/ab</b>
PARCHEGGI PUBBLICI (P)		3042			4658	
SERVIZI PUBBLICI (S)		1314			240	
SERVIZI SCOLASTICI (SC)		4269			0	
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (VP)		4654			4220	
VERDE SPORTIVO (VS)		11289			11693	
VERDE DI CONNESSIONE (VC)		0			15030	
<b>TOTALE (in mq)</b>	<b>1134</b>	<b>24568</b>	<b>21,6</b>	<b>102</b>	<b>35841</b>	<b>29</b>

CASTELLINA MARITTIMA

<b>STANDARD</b>	<b>Abitanti attuali</b>	<b>ESISTENTE</b>	<b>Standard attuale mq/ab</b>	<b>Abitanti previsti</b>	<b>PREVISIONE</b>	<b>Standard finale mq/ab</b>
PARCHEGGI PUBBLICI (P)		0			2239	
SERVIZI PUBBLICI (S)		0			0	
SERVIZI SCOLASTICI (SC)		998			2086	
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (VP)		0			0	
VERDE SPORTIVO (VS)		0			6680	
VERDE DI CONNESSIONE (VC)		0			30007	
<b>TOTALE (in mq)</b>	<b>175</b>	<b>998</b>	<b>5,7</b>	<b>117</b>	<b>41012</b>	<b>140</b>

LE BADIE

L'analisi dei dati evidenzia un deficit molto consistente per la frazione delle Badie in cui l'attuale livello di standard è pari a 5,7 mq/ab molto al di sotto ai limiti ministeriali; le attuali previsioni portano molto al di sopra lo standard ad abitante, ma si deve considerare che questa verifica è complessiva per parcheggi, verde, servizi e scuole. Ciò che incide in modo particolare è la previsione di un parco urbano, quale polmone interno all'abitato delle Badie; tale attrezzatura, la cui attuazione è prevista attraverso meccanismi di perequazione per la cessione delle aree, si attesta sulla nuova viabilità di aggiramento

della frazione e pertanto risulta ben connessa anche con il territorio rurale e con i nuclei sparsi al contorno, come ad esempio quelli di via Matassina, che sono anch'essi possibili fruitori. Il parco ha quindi un bacino di utenza di livello comunale e rappresenta una nuova polarità per tutto il territorio rurale al contorno.

Il livello di standard finale a pieno regime del RU è notevolmente elevato, 45 mq/ab, ma deriva sostanzialmente da alcune strategiche previsioni nella frazione delle Badie, come specificato sopra; al netto di questo infatti Castellina avrebbe un quantitativo pari a 33 mq/ab mentre le stesse badie avrebbero circa 37 mq/ab. L'obiettivo è invece riqualificare l'abitato delle Badie come polo per attività del tempo libero, con attrezzature sportive, divenendo appunto una rinnovata porta di accesso al territorio comunale.

## 9. Il Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Il rilevamento e la disciplina dell'edilizia rurale nel territorio aperto sono stati articolati sulla base del quadro conoscitivo del Piano Strutturale e sulla base di necessari approfondimenti del Regolamento Urbanistico in relazione ai diversi caratteri tipologici riconoscibili analizzando le specifiche regole insediative che hanno caratterizzato le diverse fasi evolutive del territorio.

La struttura insediativa del territorio, generalizzabile in un processo di graduale antropizzazione, si forma generalmente per fasi successive attraverso l'edificazione prioritaria degli ambiti collinari di crinale e successivamente di quelli di pianura; sono sempre i crinali che vengono insediati per primi, in quanto più semplici da percorrere, tenendo presente che la prima necessità è quella di percorrere un territorio, quindi di collegare tra loro gli insediamenti; in fasi successive gli insediamenti si stabiliscono anche nei fondovalle, che di solito offrono condizioni di vivibilità meno salutarie anche fino ad epoche recenti. Questo processo, brevemente descritto, rappresenta un modello insediativo generalizzabile basato sulla stretta corrispondenza tra regole insediative e caratteristiche morfologiche di un territorio. Questo aspetto che oggi è spesso ritenuto secondario per le realizzazioni da parte delle aziende agricole, rappresentava fino all'ottocento ed anche fino ai primi del novecento oggetto di studio e di teorizzazione per quanto riguarda il posizionamento, la giacitura, l'orientamento degli edifici che costituivano elementi del sistema di appoderamento.

Lo sfruttamento del territorio a fini agricoli ha avuto infatti fasi evolutive successive con il graduale aumento dei poderi presenti; di questi molti appartenevano a grosse aziende agricole, gerarchicamente dipendenti da ville fattoria, le cui unità poderali hanno dimensioni che variano nel tempo in rapporto al modificarsi delle teorie agrarie di utilizzazione dei suoli.

Nel territorio di Castellina Marittima ma più in generale nell'ambito territoriale di tutte le "colline interne e meridionali" e dei relativi fondovalle, si assiste nelle fasi di appoderamento più antiche alla realizzazione di poderi come risultato di una aggregazione di più unità abitative in cui risiedevano in coloni; questo modello insediativo lo si può verificare dall'analisi del Catasto Leopoldino con una datazione approssimativa intorno al 1830.

Successivamente, anche a seguito delle nuove teorie agrarie della fine dell'ottocento e fino agli anni '40, si assiste a nuove ondate di appoderamento, con edifici rurali che nascendo sincreticamente sono realizzati su un progetto unitario che caratterizza unitariamente sia l'edificio principale che gli annessi agricoli. Oltre agli insediamenti sui crinali principali si assiste alla graduale tendenza a sviluppare insediamenti sui crinali secondari, e sempre più in prossimità dei fondovalle; tali ondate sono ad esempio ancora ben leggibili nell'ambito dell'UTOE del Terriccio in cui i poderi sono ancora in gran parte afferenti alle stesse ville fattoria di un tempo, responsabili di aver trasformato il nuovo assetto fondiario aumentando il numero delle unità poderali con una maggiore intensività delle coltivazioni.

Sulla base di questi fenomeni, nella schedatura del patrimonio edilizio esistente in zona agricola sono state individuate due macro categorie che rappresentano complessivamente le due principali regole insediative su cui si è strutturato gran parte del territorio agricolo.

### ***Edificio rurale in aggregazione***

Sono quei casi in cui sia l'edificio principale che gli annessi si sono evoluti in base al modificarsi delle esigenze di conduzione dei fondi agricoli, per cui si assiste alla crescita delle unità poderali per fasi successive; sovrintende a questa tipologia la spontaneità che caratterizza l'edilizia di base fino ai primi dell'ottocento.

Il sistema di aggregazione può essere più o meno complesso, con grande diffusione nel territorio in esame di allineamenti lineari di unità abitative elementari; generalmente laddove si ha dipendenza da ville fattoria di grosse dimensioni, al frazionamento delle unità abitative e degli usi agricoli ad esse connessi, corrisponde invece l'unitarietà delle carraie e dei fienili granai ecc. che dipendevano direttamente dalla fattoria.

In questi casi le continue opere di adeguamento e di ampliamento, hanno configurato poderi in cui le soluzioni tipologiche e architettoniche sono diversificate e meno rigorose, consentendo anche oggi possibilità di riutilizzo più ampie sempre con vincolo tipologico.



### ***Edificio rurale isolato sincronico***

A differenza dei precedenti sono questi edifici rurali che troviamo sparsi in quasi tutto il territorio agricolo, con maggiore incidenza verso i fondovalle, a cui corrispondono fasi di appoderamento più recenti.

La diffusione di teorie agrarie, attraverso organizzazioni e pubblicazioni, comincia fino dalla metà dell'ottocento, (Galli Florido *"Saggio di architettura sviluppato in vari progetti con alcuni cenni per regolare le costruzioni"* Pisa – 1840) in cui sono individuati veri e propri modelli insediativi di edifici più o meno semplici, che condizionano la realizzazione più recente di poderi nelle aziende agricole.



Gli edifici che rientrano in questa categoria sono quindi caratterizzati da:

- sincronicità della realizzazione basata quindi su un progetto unitario studiato a priori in rapporto al nuovo assetto fondiario, con specifici dimensionamenti;
- impianto architettonico unitario e concluso basato molto spesso su assi di simmetria delle facciate, frontale e tergale, con rapporto dei pieni e dei vuoti regolare;



presenza di elementi architettonici e decorativi, spesso comuni agli edifici appartenenti alle stesse ville fattoria, con realizzazione anche sui relativi annessi; si trovano spesso apparati decorativi semplicemente dipinti sull'intonaco a marcare i cantonali, fasce sottogronda, cornici intorno alle finestre, o vere e proprie partiture geometriche su diversi livelli che realizzano finte profondità di facciata.

Essendo questi poderi realizzati su progetto, e dimensionalmente conclusi, si assiste spesso al trasferimento degli annessi, carraie, fienili, stalle, forni, all'interno della volumetria principale che diventa isolata nella corte; rimangono a parte l'aia, il lavatoio-abbeveratoio in corrispondenza della cisterna o del pozzo.

In questi casi il sistema di aggregazione volumetrica è studiata nel dettaglio non lasciando spazio ad alcuna spontaneità, per il conseguimento del massimo rendimento della soluzione tipologica; la realizzazione si basa generalmente su schemi di aggregazione lineare a doppia cellula in profondità, dove ad esempio l'inserimento della stalla all'interno della volumetria con copertura a volta pone, a seconda della dimensione ad unica o doppia fila, problemi sui livelli degli orizzontamenti soprastanti; Molti di questi dettagli sono risolti a priori in rapporto ad un dimensionamento organico dell'unità poderale.

### **I caratteri dell'edilizia rurale a Castellina**

La gestione del PEE si basa sull'indagine conoscitiva fotografica svolta in occasione della redazione del quadro conoscitivo del PS; è stato infatti redatto un regesto fotografico di tutti gli edifici nel territorio aperto, databili fino al 1905, che quindi potenzialmente possono mantenere caratteri di interesse storico o tipologico.

Le datazioni che il Piano strutturale ha preso in considerazione sono infatti quella del catasto Leopoldino di impianto, e quella più recente del 1905, su base IGM, che offre una precisa consistenza dell'edificato alla fine dell'ottocento.

Si tratta di un lavoro di repertoriamento redatto mantenendo i codici di classificazione definiti dal PS ma riaggregando le varie porzioni individuate e fotografate nell'ambito dell'unità; sulla base di questo repertorio e con specifiche verifiche sul luogo sono state individuati gli edifici che, nel territorio aperto, mantengono caratteri di interesse e di ruralità per cui merita procedere ad una specifica scheda norma con allegato fotografico aggiornato, secondo il modello fornito dal PS ed utilizzando il medesimo data base.

Si tratta di un lavoro che riguarda complessivamente 65 edifici e relativi annessi, per cui attraverso analisi di dettaglio sulla permanenza dei caratteri architettonici e di ruralità, saranno definite opportune categorie di intervento finalizzate alla conservazione degli elementi di valore e/o alla possibile contestualizzazione nel caso si siano verificate alterazioni reversibili, sia degli edifici che del contesto e degli assetti pertinenziali.

Per quanto riguarda gli altri edifici, sempre con datazione precedente al 1905 che siano stati irreversibilmente compromessi o ricostruiti, o anche successivi a tale data fino a quelli recenti, saranno disciplinati attraverso normative di carattere generale contenute nell'articolato della NTA del RU.

Dai rilievi effettuati campagna emerge un elevato livello di compromissione dei caratteri originari degli edifici nel territorio rurale, derivante spesso da interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione pesante, attuati negli anni passati.

Pertanto, tenendo conto dell'esigua consistenza del patrimonio edilizio ancora di interesse, il RU predispose strumenti di gestione rivolti da una parte alla conservazione integrale di quanto si sia mantenuto a testimonianza dei caratteri originari e di ruralità dei vecchi poderi, dall'altra, laddove si siano verificate pesanti compromissioni, non reversibili, si prefigurano le condizioni per l'utilizzazione di atteggiamenti progettuali volti alla massima compatibilità paesaggistica, con realizzazione di superfici coperte a verde derivanti da una forte integrazione con la morfologia dei luoghi, sia per edifici principali che ma soprattutto per annessi, utilizzando tecniche di edilizia ambientalmente sostenibile e di bioarchitettura.



Qualsiasi progetto, che sia di conservazione o di riconversione delle alterazioni, dovrà derivare da attenta analisi dei valori paesaggistici di carattere evolutivo storico, attuando veri e propri progetti - paesaggio che siano in grado di connotare gli assetti pertinenziali in continuità con il contesto circostante attraverso una forte integrazione paesaggistica, valorizzando così l'edificato storico e non, come **caposaldi insediativi** quali elementi di riferimento nel paesaggistico agrario.



Per stimolare tali atteggiamenti progettuali, che si ritengono condizionanti per avvicinarsi ad interventi delicati nel contesto territoriale comunale, visto come già detto l'alto grado di compromissione dell'edificato, in un paesaggio che invece è ancora ben rappresentato e che mantiene un alto grado di panoramicità, il RU dovrà predisporre, a posteriori, alla fine del processo di rilevamento e schedatura dettagliata degli edifici, opportuni strumenti di sintesi conoscitiva (abachi, repertori, ecc.) capaci di trasmettere, a chi intenderà avvicinarsi a problematiche di recupero e riutilizzazione del PEE, proprietari, tecnici ed altri operatori, un quadro di riferimento esteso anche ai comuni contermini, evidenziando gli esempi di interventi più virtuosi, ma anche e soprattutto l'esemplificazione delle varie tipologie di compromissione verificatesi; in questo modo, più che normative fortemente prescrittive, da limitare ai casi da vincolare in rapporto alla conservazione di caratteri di originarietà, il RU vuole tentare di offrire una panoramica di supporto sulle tipologie architettoniche, sulle modalità costruttive locali, capace di stimolare la giusta scala degli interventi e il giusto ambito di riferimento per individuare opportuni atteggiamenti progettuali, onde garantire interventi rispettosi del paesaggio e compatibili con i caratteri di un territorio ancora di forte interesse. **ALCUNI ESEMPI DI VARI LIVELLI DI COMPROMISSIONE**



## **La schedatura**

Per quanto riguarda la schedatura si è proceduto ad adeguare il modello di scheda informatizzato del Piano strutturale utilizzando l'apposito database (.dbf) organizzato in un "modello scheda base" oltre a questi sono stati predisposti

L'aspetto informatico nella scelta delle estensioni, dei programmi di caricamento dati ecc., diventa di importanza fondamentale in eventuali servizi in rete, per allestire, ad esempio, sul sito del Comune appositi servizi di consultazione del Regolamento Urbanistico.

Per le zone agricole gli edifici che sono stati schedati sono quelli databili fino al 1905, quale importante soglia temporale individuata dal Piano Strutturale. Per quanto riguarda invece l'edificato più recente in zona agricola, si prevedono normative di carattere più generale anche con possibile articolazione in sottoclassi.

La schedatura è stata organizzata con un quadro di unione delle schede che suddivide il territorio comunale in comparti, derivanti dalla articolazione e dalla catalogazione già definita dal Piano Strutturale e comune anche ai comuni di Guardistallo, Riparbella e Montescudaio.

Gli edifici sono individuati all'interno dei quadri di unione con campitura piena ed abbinati alle relative numerazioni; negli edifici schedati, in totale 65 che sono stati riconosciuti di valore e pertanto da sottoporre ad analisi di dettaglio, si è ritenuto importante tener conto anche degli assetti pertinenziali, il rapporto con gli annessi nell'ambito della unitarietà della corte rurale, che quindi sono rilevati nella stessa scheda e descritti nella documentazione fotografica allegata e nelle descrizioni.

Per gli aspetti normativi, dove necessario, sono dettate prescrizioni distinte in rapporto al valore storico documentale delle diverse fasi evolutive dell'edificio, tenendo presente l'assoluta importanza di conservazione degli assetti pertinenziali.

## **Descrizione della scheda**

Di seguito si descrivono gli elementi del modello scheda per l'edificato nell'ambito agricolo.

Ogni scheda riporta i seguenti elementi conoscitivi di rilevamento:

*Generalità di ogni edificio:* Frazione, via/piazza numeri civici; sono riportati i dati di ogni edificio, con i numeri civici attuali alla data di adozione del R. U. Di importanza è anche il rilevamento del toponimo, sia quello attuale che quello originario risultante all'impianto.

*Tipologia dei fabbricati:* di seguito si riporta l'elencazione delle tipologie di riferimento utilizzate per il territorio agricolo, tenendo presente lo specifico approfondimento di seguito allegato che evidenzia le caratteristiche distintive di un tipo rispetto all'altro, in rapporto al processo evolutivo e alle fasi di appoderamento:

- edificio rurale unitario sincronico
- edificio rurale in aggregazione
- villa fattoria
- edificio specialistico

*Il grado di utilizzazione:* dato importante per valutare complessivamente su tutto il territorio i livelli di utilizzazione, sotto utilizzazione, abbandono.

*Elementi descrittivi:* la descrizione del unità poderale tende a mettere in rilievo il processo evolutivo storico, a partire dalle origini: attraverso i catasti storici è possibile definire la storia dell'edificio, dei relativi ampliamenti, crescite, aggiunte; Gli assetti pertinenziali sono descritti riguardo agli annessi afferenti, ancorché isolati, e soprattutto alla descrizione del contorno, della giacitura del podere rispetto al contesto agricolo circostante. Emerge sempre la permanenza o meno dei caratteri di ruralità, dell'integrazione paesaggistica, la presenza di alterazioni o elementi di incongruità. Elementi di particolare pregio tipologico, architettonico, decorativo sono oggetto anch'essi di specifica descrizione.

*Riferimento ai repertori:* Oltre al repertorio delle tipologie di gronda, del paramento murario, del manto di copertura, sono repertoriati con schede fotografiche la tipologia di infissi, i portoni, gli elementi di finitura come inferriate e ringhiere, i comignoli, le scale esterne ecc. che divengono di indirizzo per eventuali casi di incongruità da sottoporre ad intervento di contestualizzazione o nuove realizzazioni.

I repertori spiegano l'importanza di un rilevamento dettagliato di queste caratteristiche degli edifici e la relativa loro classificazione, in modo da cogliere le sfumature nell'utilizzo di un tipo rispetto ad un altro, in rapporto alle tipologie edilizie individuate, a specifici ambiti territoriali o a volte in rapporto a modelli insediativi derivanti da fasi di appoderamento sincroniche.

*Prescrizioni:* Sono individuate complessivamente per ogni singolo edificio o differenziate per ogni sua parte o annesso, le categorie d'intervento ammissibili in riferimento a quanto disciplinato nelle Norme Tecniche di Attuazione.

Oltre alle categorie generali d'intervento si disciplinano, in rapporto agli elementi riportati nella parte descrittiva della scheda, i caratteri degli edifici da sottoporre ad interventi di conservazione, valorizzazione e mantenimento e quelli da sottoporre ad interventi di sostituzione e ripristino o di contestualizzazione. La permanenza di alberature tipiche e di emergenze vegetazionali sono da sottoporre a mantenimento come anche l'assetto pertinenziale delle sistemazioni a verde di pregio. Il permanere della struttura fondiaria, dove non ci sono state modifiche degli assetti proprietari (frazionamenti e superfetazioni), l'unitarietà delle pertinenze, rispetto all'impianto, documentato dal quadro conoscitivo storico del catasto Leopoldino, è oggetto di specifiche prescrizioni.

## **Criteri di metodo**

La metodologia utilizzata per la gestione del PEE prevede, l'elaborazione di specifiche letture analitiche dell'edificato in zona agricola, articolate come sopra indicato in schede di catalogazione per ogni singolo edificio e classificazioni sintetiche in categorie in rapporto al processo tipologico di appartenenza e al grado di conservazione-alterazione dell'edificio.

Questi strumenti sono essenziali ai fini di un adeguato inquadramento normativo del patrimonio edilizio, ma oltre a questi sono necessarie ulteriori operazioni mirate a definire quali siano le componenti che contribuiscono a determinare il valore degli insediamenti nel territorio agricolo.

Si tratta di cercare di definire la vera identità dei luoghi, i rapporti tra l'edificato ed il suo territorio, il senso di appartenenza di un edificio al proprio intorno.

È un passaggio obbligato e sostanziale, cercare di rendere oggettivo il riconoscimento del valore, cercando di definire e catalogare quali siano le componenti che concorrono a rendere alcuni insediamenti vera testimonianza di un processo di antropizzazione del territorio, coerente con il suo sviluppo, oggi diremo sostenibile.

La percezione di questi insediamenti è un valore universalmente riconosciuto, il loro assetto paesaggistico, il mantenimento dei caratteri di ruralità, la loro integrazione con il contesto agricolo, sono senza dubbio gli elementi che fanno di alcuni poderi delle vere e proprie immagini artistiche della toscana rurale a cielo aperto. Si tratta in gran parte di assetti su cui si è intervenuti solo con logiche manutentive.

Oggi nuove necessità di riuso rivolgono sempre maggiore interesse a questo patrimonio, e se da una parte rappresentano preziose possibilità di recupero, fondamentali per superare lo stato di degrado ed abbandono crescente, dall'altra possono rappresentare modelli di sviluppo i cui riferimenti sono estranei al mondo agricolo; si tratta di trovare la giusta strada, il giusto equilibrio incentivando un recupero sensibile alle regole conformative di questo patrimonio, che, a nostro giudizio, sono sempre state ispirate alla essenzialità del mondo agricolo, a logiche di uso e di durabilità, se vogliamo ad un rigoroso funzionalismo.

Questo tipo di atteggiamento oggi è spesso minacciato da eccessivi arricchimenti formali nelle scelte di materiali o di soluzioni costruttive; spesso si ha il trasferimento di modelli insediativi urbani; tutto ciò porta sì al recupero ma con perdita complessiva della identità agricola e con trasformazione del paesaggio rurale.

È quanto avvenuto in alcuni ambiti territoriali con economie molto più trainanti, sia per il turismo che per comparti di sviluppo agricolo; anche nel nostro territorio, che soffre di uno sviluppo più lento, tagliato fuori dai grandi circuiti del turismo legato alla costa, ha avuto negli anni passati ondate di residenzialità in campagna non legate ad aziende agricole, con attuazione di interventi pesanti di ristrutturazione e sostituzione edilizia e urbanistica che hanno comportato grave perdita dei valori rurali degli edifici.

Possiamo dunque ripartire aggiustando il tiro, cercando di definire l'identità degli insediamenti rurali, tenendo conto delle esperienze fatte, prendendo a riferimento i casi di recupero virtuoso che si sono dimostrati coerenti con gli obiettivi del Piano Strutturale.

Ecco allora il senso di questo lavoro, che assume un valore analitico di dettaglio, ma anche e soprattutto di propedeuticità alle discipline del Regolamento Urbanistico; questo lavoro vuole, senza pretese, ma attraverso la rilettura ed aggiornamento della situazione attuale del territorio rurale, costituire una sorta di guida agli interventi di recupero, cercando di trasmettere, più efficacemente possibile, la sensibilità culturale giusta da adottare.

Questo senza alcuna pretesa vincolistica o di eccessivo intellettualismo, ma anzi in tutta semplicità, cercando di trasmettere il complesso di conoscenze derivato dagli aggiornamenti della catalogazione degli edifici a quanti, imprenditori, tecnici, ed operatori in genere, si apprestano a intervenire sul patrimonio edilizio esistente; si tratta quindi di voler diffondere una visione di insieme, scaturita da un lavoro di dettaglio, attraverso sintesi successive, valutazioni e verifiche.

È sempre difficile dover indicare regole, normative, ricette, che garantiscano scenari prefigurati; non si pretende pertanto che questo lavoro sfoci in meccanismi normativi vincolistici, ma preme in particolare aprire un ragionamento sul riuso dell'esistente, sulla base però di valori riconosciuti, condivisibili da tutti, che si intende dichiarare in modo oggettivo.

Oggi esistono normative stringenti derivanti da tutti i settori, antisismica, impiantistica, normative di igiene, di risparmio energetico, che già rappresentano facili trampolini verso un decadimento dei caratteri di ruralità, per cui l'intenzione non è aggiungere ulteriori limitazioni, ma trovare opportune soluzioni al riuso attraverso una forte progettualità volta a individuare usi compatibili ma soprattutto progetti rispettosi che trovino il giusto equilibrio tra conservazione ed innovazione.

Pensiamo che atteggiamenti premianti debbano essere ispirati sempre alla massima semplicità, al rispetto delle gerarchie, delle prevalenze, a linguaggi architettonici coerenti che nulla debbano aggiungere rispetto alla dignità della casa rurale evolutasi attraverso regole del "buon costruire"; questo non significa che le necessità di recupero e di ristrutturazione debbano necessariamente rivolgersi al rifacimento di falsi; ma anzi si ritiene che la ricerca del giusto equilibrio tra riprodurre ed innovare, debba essere condotta attraverso la salvaguardia della prevalenza dei caratteri di ruralità, con particolare attenzione a conservare i rapporti pertinenziali della corte rurale nei confronti del loro intorno.

In un apposito repertorio abbiamo cercato di evidenziare, attraverso esempi concreti, sia in positivo che in negativo, le componenti principali degli insediamenti rurali il cui ruolo è di fondamentale importanza per la definizione di una griglia di riferimento da utilizzare per disciplinare la struttura antropica del territorio.

L'analisi si articola in due componenti principali; da una parte i caratteri della corte rurale a cui si riferiscono elementi essenziali del valore dell'insediamento: **l'integrazione con il contesto**, la **ruralità della corte**, il **rapporto tra edifici e annessi**, l'inserimento di **attrezzature pertinenziali**, gli **assetti vegetazionali**, la **giacitura** degli edifici. Si tratta di componenti di insieme sostanziali spesso responsabili di alterazioni paesaggistiche e di difficile categorizzazione normativa.

Dall'altra la matrice rurale dell'edificato che esprime il grado di permanenza e di leggibilità dei caratteri originari, tipologici, formali, i materiali utilizzati in eventuali interventi di recupero.

Cosa si intende per **caratteri di ruralità** deve essere descritto, codificato oggettivamente, in quanto solo così è possibile far derivare interventi che li mantengano; riteniamo che si tratti di cercare di non cancellare la stretta rispondenza tra forma e funzione, tra modelli d'uso e regole insediative, individuando ogni possibile nuova modalità d'uso con esse compatibili; vivere questi insediamenti con il rispetto necessario in termini di riuso senza nulla togliere al raggiungimento di livelli di qualità insediativa oggi completamente diversi e ad esigenze di adeguamento senz'altro più complesse. Si cerca di riassumere in parole quanto rilevato sul territorio in alcuni casi di riuso che dimostrano la possibilità di recuperare rispettando la dignità di questi poderi e pertanto nello specifico repertorio sono evidenziati alcuni esempi in contrasto tra loro.

Un'altra componente importante da analizzare è la **possibilità di crescita** dell'edificato e con quali modalità; si cerca allora di individuare delle regole che sono articolate rispetto alle componenti insediative, da quelle storiche a quelle più recenti.

Per fare questo si è scelto di utilizzare immagini di edifici presenti sul nello stesso contesto territoriale in un ambito ristretto non solo al comune di Castellina esemplificando in modo più diretto possibile la congruità o meno degli interventi realizzati, esempi di permanenza del grado di ruralità, intendendosi senza incertezze sulla tipicità dei valori da tutelare.

## **10. Il dimensionamento nel territorio rurale**

Il Piano Strutturale definisce le quantità complessive che possono essere impegnate dal RU nella gestione del PEE.

Per quanto riguarda la nuova edificazione, in termini di slp, è prevista la realizzazione di limitati interventi esclusivamente destinati ad attività urbane.

In tema di recupero il PS rimanda ad una specifica schedatura che evidenzi la consistenza del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, potendo impegnare al massimo il 20% del dimensionamento complessivo a fini residenziali.

Si tratta quindi di definire, da una parte le operazioni di recupero che incidono sul dimensionamento, dall'altra i parametri dimensionali di riferimento entro cui tali interventi siano ammissibili.

Considerato che il PS fissa limiti stretti al recupero attuato al di fuori della operatività delle aziende agricole e degli IAP, sono stati stabiliti i seguenti criteri ed indirizzi di priorità per accedere alle possibilità di recupero:

1. recupero del PEE di interesse storico architettonico che ancora mantiene caratteri di originarietà, il cui recupero assume un valore strategico per il mantenimento e la riqualificazione paesaggistica;
2. recupero del PEE reversibilmente compromesso da sottoporre ad interventi di riqualificazione complessiva;
3. recupero di volumi non più finalizzati all'attività agricola che determinano forme di degrado;

Tali criteri rappresentano pertanto una scala di priorità per poter impegnare il dimensionamento disponibile il cui massimo impegnabile del PS pari a 78 abitanti. Va però considerato che, nell'arco



temporale preso in considerazione dal monitoraggio 2008-2011 in attesa del RU, sono stati già insediati complessivamente 55 abitanti con un residuo ad oggi pari a 22 abitanti.

Un criterio di carattere trasversale relativo ad agevolare in primis il mantenimento dei nuclei familiari già residenti consentendo il loro sviluppo fisiologico (nuclei che si sdoppiano etc.) prevede la possibilità di attuare frazionamenti con realizzazione di una sola unità abitativa in più rispetto alle esistenti residenziali in deroga a tale dimensionamento; gli interventi con previsione di un maggiore carico urbanistico sono condizionati dal RU alla redazione di un piano di recupero e vanno conseguentemente ad incidere sul dimensionamento complessivo.

Sono comunque vietate operazioni di recupero che pretendano di trasferire in campagna modelli insediativi urbani, in coerenza con le indicazioni normative della Regione Toscana.

Altra problematica da affrontare è il carattere cumulativo degli interventi, per cui si dovrà evitare che siano oltrepassate le soglie di compatibilità ambientale e paesaggistica soprattutto in alcuni ambiti territoriali già abitati, scongiurando che a seguito di interventi si verifichino richieste di nuova urbanizzazione in zona agricola.

In questo senso lo strumento del piano attuativo servirà per stabilire attraverso il convenzionamento, gli interventi capaci di sanare livelli di criticità, (carenza di servizi, inadeguatezza dei tracciati stradali, ecc.) che riguardino ambiti territoriali più ampi, con ricadute positive anche per la popolazione già residente.

Per le altre UTOE di carattere territoriale il RU definisce la quantità massime effettivamente impegnabili, privilegiando finalità di recupero rispetto ad impegno di nuovo consumo di suolo, laddove non siano manifestate ad oggi particolari necessità da parte dei relativi soggetti attuatori.

In particolare per l'**UTOE C 11 del Terriccio** si prevede attraverso la schedatura del patrimonio edilizio esistente, edificio per edificio, la possibilità di recupero a fini ricettivi di alcuni poderi esistenti e di pregio storico architettonico utilizzando tutto il dimensionamento disponibile, pari a 65 posti letto per complessivi 2.275 mq.

Per quanto riguarda invece l'utilizzo del dimensionamento residenziale, si ritiene che questo possa essere impegnato solo a seguito o contestualmente al completo recupero del patrimonio aziendale a fini residenziali, e pertanto dovrà essere oggetto di successivi atti di programmazione.

Per quanto riguarda l'**UTOE C12 di Poggio Iberna** si prevede di impegnare quota parte del dimensionamento disponibile a fini ricettivi per complessivi 1.750 mq relativi a 50 posti letto, da finalizzare al recupero del patrimonio esistente; anche qui eventuali nuove esigenze di sviluppo delle attività insediate potranno essere oggetto di specifici atti di programmazione.

Per l'**UTOE C 13 Agrifoglio**, caratterizzata da una attività di ristorazione esistente, si prevede la possibilità di nuove strutture ricettive, da realizzare in posizione non dominante e con tipologie che favoriscano l'integrazione con l'assetto morfologico, a garanzia di un efficace inserimento paesaggistico. In questo caso è previsto di impegnare complessivamente il dimensionamento disponibile da Piano Strutturale.

Di seguito si riporta la tabella del PS in cui sono state mantenute solo le UTOE che interagiscono con i sistemi funzionali agricoli:

UTOE/Ambito	RESIDENZA/ATT. URB.*1					ATT. RICETT.			ATT. PRODUTTIVE		
	Totale ab. ins.	RESIDUO PRG slp	NUOVO		RECUPERO	POSTI LETTO *3			RESIDUO PRG slp	NUOVO slp	RECUPERO slp
		Ab. Insediabili	slp	Ab. Insediabili	Ab. Insediabili	Totale posti letto	NUOVO				
							Nuova slp	Recupero slp			
<b>C. 3 Periurbano</b>	0	0		0	0	0	0	0	0	0	
<b>C 10 Lecciarella</b>	0	0		0	0	0	0	0	0	0	
<b>C. 11 Terriccio</b>	19	0		0	19	65	15	50	0	0	
<b>C. 12 Poggio Iberna</b>	35	0		0	35	80	80	0	0	0	
<b>C. 13 Agrifoglio</b>	0	0		0	0	24	24	0	0	0	
<b>TOTALE Territorio aperto</b>	<b>0</b>		<b>500*2</b>	<b>0</b>	<b>*5</b>		<b>55</b>	<b>0</b>			

\*1- il numero degli abitanti insediabili è calcolato tenendo conto della dimensione dell'alloggio tipo fissata in mc. 300 e della composizione del nucleo familiare tipo (2,3 persone)

\*2 - destinato esclusivamente ad attività urbane;

\*3 - il posto letto è dimensionato in mq. 25 slp comprensivo della quota parte servizi oltre ai servizi complementari fino ad un massimo di mq. 35 slp .

\*4 - I 90 posti letto indicati derivano dal residuo del vecchio strumento urbanistico

\*5 I nuovi abitanti insediabili nel recupero saranno definiti attraverso una dettagliata schedatura in sede di RU nel limite massimo del 20% del totale insediabile fermo restando il dimensionamento del PS.

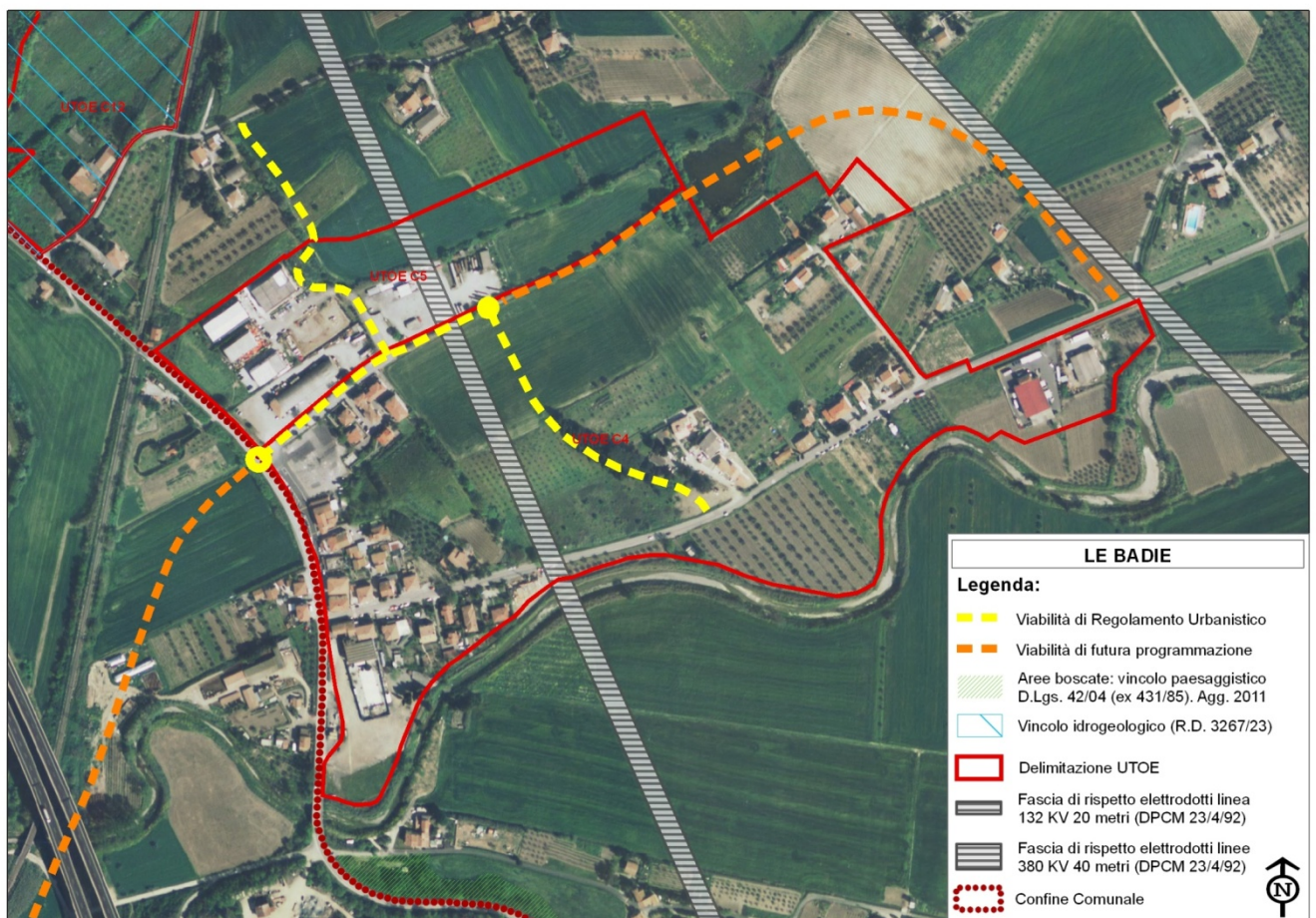
## 11. Il Sistema Infrastrutturale e della mobilità

Premesso che il RU ha organizzato il sistema della mobilità e delle infrastrutture in rapporto ai servizi, onde garantire adeguate condizioni di accessibilità per tutti i cittadini e migliorare la fruizione di essi secondo specifici circuiti, la cui funzionalità dovrà essere stabilita in rapporto alle diverse modalità di percorrenza, pedonale, ciclabile, carrabile e di fruizione del territorio aperto, sono state principalmente prese in esame le necessità di adeguamento dei centri di seguito analizzate.

Si è già detto in precedenza riguardo agli adeguamenti necessari al **Malandrone**, quale porta sud del territorio comunale.

Un aspetto invece strategico riguarda la nuova organizzazione dell'**UTOE delle Badie**, in cui il nuovo assetto infrastrutturale proposto rappresenta una importante novità sia a livello comunale ma anche a livello sovracomunale con intesa con Rosignano Marittimo.

Di seguito si riporta per maggior chiarezza lo schema proposto.



Si evidenzia una gradualità nelle previsioni degli interventi che tiene conto della complessità delle opere da realizzare ed il livello sovralocale di alcune soluzioni che comportano il coinvolgimento di altri soggetti, Regione, provincia, altri comuni; in particolare con Il Comune di Rosignano Marittimo sono stati attivati proficui confronti che hanno portato alla condivisione di obiettivi comuni da cui sono derivate le indicazioni di nuove possibili relazioni territoriali.

Entrando nel merito dell'abitato delle Badie Il RU condiziona il potenziamento delle risorse insediative previste dal Piano Strutturale all'adeguamento del sistema di mobilità. La prima necessità è quella di adeguare l'innesto di via Roma con la via Emilia, cosa che non è possibile nell'attuale posizione. Pertanto la previsione riguarderebbe la realizzazione più a nord di una rotatoria da cui sia possibile, riutilizzando ed adeguando tratti di viabilità esistente, un primo bypass del centro abitato, realizzando una nuova viabilità di scavalco del crinale di servizio alle nuove zone di potenziamento.

Questo primo anello di nuova mobilità che consentirebbe di realizzare tessuti urbani più complessi in modo da non gravare esclusivamente su via Roma, è di livello comunale, salvo per quanto riguarda la rotatoria sulla SRT 206 per cui è necessario il coinvolgimento degli altri soggetti pianificatori. E' da segnalare che in fase di controdeduzione alle osservazioni sono state apportate alcune modifiche allo schema viario delineato in sede di adozione, mantenendone comunque la funzionalità rispetto agli obiettivi di riqualificazione sopra descritti.

Un secondo anello di più ampio respiro, con una viabilità più larga ed innesto ancora più a monte sulla SP che sale a Castellina, viene evidenziato solo come possibilità di sviluppo futuro secondo intenzioni che oggi sono state poste come idee di connessione tra Castellina e Rosignano in ambito di primi confronti tecnico politici, avvenuti nell'ambito del processo partecipativo del RU, quali importanti ed interessanti novità che rappresenterebbero l'apertura diretta del territorio di Castellina verso il Mare e viceversa il collegamento del territorio di Rosignano con l'entroterra ed in connessione tra i relativi sistemi collinari.

In questa nuova visione, che tende a superare i limiti amministrativi in una ottica di pianificazione del territorio che vuole ottimizzare i caratteri e le specificità dei diversi ambiti territoriali mettendoli a sistema, il centro abitato del Le Badie assume un nuovo ruolo territoriale di cerniera tra il sistema insediativo ed infrastrutturale legato alla via Emilia ed il sistema di relazioni possibili tra il monte e la costa.

Chiaramente tali proposte, considerata la portata sovracomunale delle previsioni, servono di riferimento per il RU e quali elementi integrativi del quadro conoscitivo del PS; il loro eventuale sviluppo dovrà pertanto essere conseguente ad eventuali specifici accordi di pianificazione con tutti i soggetti interessati, con avvio di varianti agli attuali strumenti di pianificazione. L'importante è che il Regolamento Urbanistico nelle sue articolazioni di riorganizzazione e sviluppo dell'insediamento delle Badie si è mantenuto coerente con tali idee, localizzando servizi e nuovi insediamenti che possano mantenere un ruolo strategico e funzionale anche rispetto ai nuovi possibili scenari dello sviluppo prefigurato.

Altro ambito di adeguamento infrastrutturale è quello del capoluogo in cui il Piano Strutturale indica necessità di aggiramento del centro storico ed anche nuove previsioni di tracciati in prossimità del cimitero.

Le proposte del RU tengono conto di tali obiettivi articolando previsioni di nuove strade legate in gran parte alle necessità distributive degli insediamenti e all'adeguamento di situazioni critiche esistenti. Si tratta di tracciati rivolti alla riqualificazione dei tessuti esistenti con alcuni completamenti possibili, da realizzare con meccanismi perequativi rispetto alle nuove previsioni insediative.

In particolare si prevede il prolungamento di via Caprai fino ad intercettare la via del Commercio verso sud, evitando così il transito all'interno dei tessuti urbani per chi debba transitare verso Riparbella.

Altro collegamento necessario è quello, interstiziale ai tessuti consolidati, tra via Alfieri e via della Repubblica, che consentirà di evitare percorsi minori in stretto rapporto con le corti degli edifici.

Rimane poi la previsione del bypass del cimitero che consentirebbe al traffico in transito verso Chianni di evitare il centro storico. Tale ipotesi sottoposta ad adeguate verifiche di fattibilità rimane quale previsione di PS in quanto, considerato il notevole impegno economico e finanziario per la sua realizzazione, si ritiene prematuro inserirlo nel RU in rapporto alle possibilità di impegno economico dell'Amministrazione nell'arco dei prossimi cinque anni..

## **12. Le polarità a prevalente carattere turistico - ricreativo - culturale**

Il R.U., nel rispetto del dimensionamento sostenibile stabilito dal P.S., individua e disciplina gli interventi previsti per le singole **polarità a prevalente carattere turistico - ricreativo - culturale**, al fine di svolgere una funzione di qualificazione dell'offerta turistica.

Il RU in relazione alla specificità delle aree, coerentemente con i principi di sostenibilità e di valorizzazione della risorsa ambientale, stabilisce la dimensione da attribuire ad ogni singola polarità, coerentemente con il dimensionamento massimo stabilito per tale settore.

All'interno degli elaborati del RU tali polarità sono stati disciplinati prevedendo specifiche schede di trasformazione nell'apposito allegato 1.