

## PREMESSA

Il presente documento, redatto ai sensi del comma 1° dell'art. 25 della L.R. 16/01/95, n. 5, contiene gli elaborati conoscitivi e programmatici necessari per avviare il procedimento di formazione del Piano Strutturale e costituisce il fondamento del nuovo strumento urbanistico generale del Comune di Casale Marittimo; il suo scopo principale è quello di definire un primo quadro di obiettivi e di ipotesi di intervento in relazione ai mutati assetti socio-economici e territoriali risultanti dall'allegato quadro conoscitivo, tale da servire da stimolo al dibattito, alla partecipazione e al contributo delle varie forze politiche, economiche e sociali locali, e da costituire un primo terreno di confronto con i vari livelli istituzionali (Regione, Provincia, Comuni dell'area).

Attraverso la partecipazione democratica al processo di costruzione del nuovo piano, in relazione al quale l'adozione del presente documento costituisce un momento di fondamentale importanza, sarà possibile arricchire di significati le proposte in esso contenute, ovvero ampliare e variare il ventaglio degli obiettivi individuati in questa fase.

Il livello di approfondimento conoscitivo raggiunto per la redazione del presente documento "programmatico" è funzionale a tale scopo.

***Il basso livello di approssimazione e genericità dei contenuti tecnico-conoscitivi, sui quali si fondano le proposte politico/programmatiche, conferisce, già in questa fase, ampia validità alle stesse.***

Quanto sopra, ovviamente, non significa che nelle fasi successive non si renderanno necessari ulteriori **approfondimenti conoscitivi ed indagini mirate** i cui risultati potrebbero condurre anche a valutazioni difformi da quelle attuali e di conseguenza ad un riadeguamento delle strategie di piano e degli obiettivi stessi.

# **RICOGNIZIONE SULLO STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

## **1 LE CONOSCENZE**

Particolare rilevanza, già in questa fase ha assunto l'analisi dei fenomeni socio demografici. E' noto infatti che la popolazione, nel processo di pianificazione, si presenta sotto il duplice aspetto di destinataria del processo stesso (nel senso che gli obiettivi di un piano non possono essere espressi senza riferimento quantitativo e qualitativo a quella parte di popolazione interessata) e nella funzione "risorsa produttiva".

In ogni iniziativa di programmazione e di pianificazione l'analisi dei bisogni e delle risorse demografiche assume grande importanza per la conoscenza dei trend e per la possibilità di formulare gli interventi di politica economica atti alla concretizzazione degli obiettivi della programmazione o della pianificazione stesse.

Dal momento che in demografia una delle più importanti caratteristiche è costituita dall'articolazione di una popolazione ad un dato tempo e quindi dell'analisi dei fenomeni che si evidenziano nel raffronto di dati relativi a situazioni temporali e spaziali diverse, abbiamo esaminato in primo luogo la struttura per età e per sesso della popolazione locale e dell'area, riassumendo il dato in classi confrontabili, in ragione del fatto che le classi considerate ai vari censimenti non sono del tutto omogenee.

E' stata nostra cura, inoltre, valutare oltre al fattore "migrazione", il grado di invecchiamento e ringiovanimento della popolazione, tenendo conto che l'emigrazione, impegnando soprattutto gli elementi più giovani e determinando un calo di popolazione, è generalmente concausa dell'invecchiamento, e l'immigrazione, di conseguenza, del ringiovanimento, per cui una delle caratteristiche delle popolazioni invecchiate è il loro basso tasso di ricambio.

La necessità di rilevare detto fenomeno deriva dall'esigenza di adeguare lo standard di vita al modello demografico, poiché mentre in una popolazione che invecchia è necessario mantenere, ad esempio, un adeguato livello qualitativo e quantitativo delle strutture sociali e assistenziali, una popolazione che ringiovanisce richiede una crescita del capitale produttivo a far fronte alla crescente domanda di "investimenti demografici", oltre quelli richiesti per il mantenimento delle strutture esistenti.

L'analisi demografica non può fermarsi alla sola rilevazione dell'entità numerica della popolazione e della sua composizione in un determinato intervallo temporale e a registrarne il continuo processo di rinnovamento, ma deve approfondire i fenomeni dal punto di vista qualitativo, studiando le forze che agiscono nell'ordinamento sociale, valutando quindi il peso demografico della popolazione attiva in complesso e nei vari settori economici (industria, agricoltura, terziario) poiché è noto che esiste una correlazione di segno positivo tra sviluppo economico e variabile demografica e viceversa; infatti, dalla consistenza e dalla composizione della popolazione e dai suoi movimenti dipende spesso il processo di sviluppo economico di una comunità.

I dati utilizzati sono prevalentemente quelli ricavati dai vari censimenti ISTAT della popolazione, dell'agricoltura, dell'industria e dei servizi.

Questi sono in grado di fornire un quadro generale dei fenomeni sopracitati di notevole efficacia per la facilità di elaborazione e per l'omogeneità, seppur non completa, mantenuta nel tempo.

I limiti imputabili alla qualità del dato scaturiscono prevalentemente dall'attendibilità delle informazioni fornite da ogni compilatore, e dal fatto che la scheda di rilevazione risulta spesso di difficile

interpretazione e compilazione ad una non trascurabile percentuale di destinatari.

E' evidente che fenomeni specifici necessitano, comunque, di un diverso livello di approfondimento.

L'analisi descrittivo/valutativa delle caratteristiche fisiche naturalistiche e culturali del territorio è stata effettuata utilizzando le ricerche e gli studi che a suo tempo furono realizzati dall'Associazione Intercomunale n. 14 Bassa Val di Cecina, nell'ambito dell'iniziativa di coordinamento degli strumenti urbanistici; più precisamente questi riguardano gli aspetti: **geologici, geomorfologici, litologici, idrologici, naturalistico/ambientali, storico-culturali, paesaggistici, l'uso del suolo, le capacità d'uso del suolo ed i vincoli.**

Indagini di maggior dettaglio, per quanto attiene le caratteristiche geologiche ed il valore storico-culturale, corredevano già il vigente P. di F..

Specifiche indagini, invece, si sono rese necessarie ai fini della valutazione di:

- stato e consistenza del patrimonio edilizio esistente (Residenziale, industriale/artigianale, commerciale, turistico -ricettivo).
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- standards.

- stato di attuazione del vigente P. di F.

Infine, allo scopo di verificare già in questa fase preliminare la compatibilità delle scelte politico/programmatiche con gli indirizzi degli atti di programmazione e di pianificazione "sovraordinati", ancorché in alcuni casi in itinere e quindi non ancora efficaci (P.T.C.-Coordinamento SS.UU.), nonché di quelli dei comuni contermini, si è provveduto ad un attento esame di:

- P.R.S.

- P.T.C. della Provincia di Pisa.

- Coordinamento degli SS.UU della Bassa Val di Cecina.

- Coordinamento dei Comuni Costieri (D.C.R. 47/90).

- SS.UU. dei Comuni Contermini.

## 2 PERCHE' UN NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

L'immagine offerta ai turisti da parte di Casale M.mo, è quella di un borgo storico che si eleva nettamente al di sopra degli altri, presenti nella zona, per lo stato di conservazione omogeneo e compatto dell'impianto urbano, del tessuto edilizio e dell'ambiente. Dietro a queste qualità, che costituiscono la vera ricchezza della comunità casalese si nascondono problemi complessi e di notevole rilevanza.

Lo strumento urbanistico attualmente vigente, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 37 del 26.3.85, pur mantenendo una certa validità d'impianto e concettuale, necessita dunque di essere adeguato rispetto ai fenomeni e alle tendenze in atto, che riflettono i rilevanti mutamenti socio-economici in corso nel paese.

Inoltre, l'evoluzione del quadro normativo nazionale e regionale (L.R. 36/87, ovvero la più recente L.R. 76/94 inerente la disciplina dell'attività agrituristica, D.C.R. 296/88, L. 142/90, DPCM 1-3-91, D.C.R. 230/94, ecc.), il dibattito urbanistico, che ha accompagnato la predisposizione della legge regionale 64/95 e succ. modif. L.R.25/97, la L.R. 49/95, nonché l'entrata in vigore della L.R. 16/01/95, n. 5, "Norme per il Governo del Territorio", che presuppone una revisione critica di alcune linee di tendenza per offrire nuovi spunti per uno sviluppo più equilibrato, anche attraverso una sostanziale modifica del modello di piano, ovvero degli strumenti stessi attraverso i quali si attua il governo delle trasformazioni territoriali, rendono ulteriormente indispensabile l'adozione di un nuovo strumento urbanistico.

Alla necessità di dotarsi di uno strumento urbanistico conforme al mutato quadro di riferimento normativo, deve essere aggiunta, soprattutto, quella di cercare risposte ai vari problemi che sono venuti ad alterare gravemente gli equilibri socio-economici del Comune. A questi, in particolare, il nuovo strumento dovrà tentare di dare risposte adeguate.

Il sintomo del malessere è ricavabile dall'analisi delle **dinamiche demografiche** e in particolare della popolazione residente; questa, infatti, è passata dalle 965 unità del 1985, data dell'adozione del piano vigente, alle attuali 930, con un calo, quindi, di 35 unità ovvero del 3,63%, mettendo a rischio anche il mantenimento dei servizi essenziali quali la scuola e i negozi di prima necessità.

Nel contempo, atteso che il fenomeno del calo demografico è determinato in massima parte dall'emigrazione di giovani verso i Comuni limitrofi ed in particolare verso il Comune di Cecina, attratti dalla disponibilità di servizi e indotti a tale scelta anche dalla carenza di abitazioni in Casale M.mo, ne consegue il costante incremento della popolazione anziana

ed in particolare degli ultra sessantacinquenni e la conseguente necessità di procedere all'individuazione di azioni e di interventi idonei ad arrestare il trend negativo e ad invertire tale tendenza.

**Il settore agricoltura**, fino a poco tempo fa caratterizzato dal concetto della massima produzione condizionato oggi da direttive e regolamenti comunitari disincentivanti (estirpazione vigneti, messa a riposo dei seminativi, abbattimento vacche da latte ecc.), ha assistito ad un netto calo degli attivi e ad un contemporaneo sostanziale mutamento del paesaggio agrario.

Accanto al concetto di zone agricole riappare il concetto di zona rurale, ad indicare un ambito territoriale più ricco e più ampio di quello ove si svolge la sola attività produttiva agricola.

Il ruolo dell'agricoltura sembra dunque tornare ad essere quello di una componente di un insieme di attività di produzione di beni e di servizi che non coinvolge soltanto i produttori agricoli ma più in generale le popolazioni "rurali".

Tale tendenza comporta una contemporanea revisione del concetto di zona extraurbana e l'introduzione di quello di zona a bassa densità insediativa.

La forte espansione del **terziario** ha fatto registrare, nell'ultimo decennio, un incremento di attivi del 54,88%.

Più di recente, infine, si è assistito ad una vistosa crescita di sensibilità al riguardo dei problemi della difesa del suolo, della tutela delle risorse e della salvaguardia ambientale più in generale.

Scopo del nuovo strumento urbanistico, dunque, facendo seguito ad una rigorosa analisi della realtà locale, per la cui lettura si rinvia all'allegato quadro conoscitivo del quale, quanto fino ad ora detto, costituisce solo un'anticipazione ed uno spunto per riflessioni più approfondite, sarà essenzialmente, quello di individuare gli interventi e le azioni in grado di correggere le tendenze negative in atto e di supportare quelle positive, ovvero di offrire indicazioni per uno sviluppo sostenibile e per un assetto territoriale più equilibrato in coerenza con le finalità generali di cui all'art. 5 della L.R. 5/95.

### **3 IL QUADRO PROGRAMMATORIO E PIANIFICATORIO DI RIFERIMENTO**

#### **3.1 PROBLEMATICHE GENERALI**

La legge 142/90 ha introdotto vistose innovazioni nel contesto delle autonomie locali ovvero nei compiti e nelle funzioni attribuite agli Enti Territoriali; con la sua entrata in vigore, infatti, la Regione viene ad assumere il ruolo di propulsore e di coordinamento dell'intero sistema delle autonomie locali; ad essa è assicurato un ruolo di preminenza rispetto alle funzioni degli enti locali minori, superando il disegno statale accentrato, basato sull'uniformità degli Enti Locali, come conseguenza delle leggi Comunali e Provinciali.

Ancor più rafforzato risulta il ruolo della Provincia, definito ente locale intermedio, la quale diviene destinataria di funzioni amministrative proprie e alla quale viene affidato il compito di predisporre il P.T.C.. Al Comune, infine, viene riconosciuto il ruolo di rappresentare le comunità locali, di curarne gli interessi e di promuoverne lo sviluppo.

Profondamente innovato risulta quindi il quadro programmatico e pianificatorio.

Spetta infatti al P.T.R. (Piano Territoriale Regionale) individuare, rappresentare e disciplinare gli interessi unitari, al P.T.C., individuare, rappresentare e disciplinare gli interessi di carattere provinciale, agli SS.UU. Comunali esplicitare gli elementi quantitativi derivanti dal P.T.C. stesso.

Il livello di pianificazione comunale (PRG) viene confermato dunque come l'unico capace di porre vincoli con finalità urbanistica e di localizzare attrezzature ed insediamenti, ovvero di conformare direttamente il diritto di proprietà dei suoli.

Il sistema dei piani a cascata delineati dalla L. 1150/42 si avvia di conseguenza ad essere superato dal raccordo organico della pianificazione provinciale (P.T.C.), da una parte, con la pianificazione regionale (PTR-PIT), dall'altra con quella Comunale (SS.UU. Comunali).

Sostanziali innovazioni sono state introdotte dalla L.R. 16/01/95 n. 5 "Norme per il governo del Territorio",

Ciò premesso occorre verificare, in concreto, come si presenti per il Comune di Casale M.mo il quadro programmatico e pianificatorio di riferimento, nel momento in cui si accinge a rinnovare il proprio strumento urbanistico generale.

Considerato il perdurare delle incertezze che caratterizzano i momenti di transizione o di rinnovamento, quale può essere considerato quello presente, non ci sorprende il trovarci di fronte ad iniziative che, tutto sommato, solo apparentemente possono risultare in contraddizione le une con le altre.

Il Comune di Casale M.mo, infatti, in forza di un accordo di programma sottoscritto tra i Comuni della ex Area 14 e le Province di Livorno e di Pisa, è tuttora impegnato in un'iniziativa di coordinamento degli SS.UU., ex art. 8 della L.R. 74/84; lo stesso, inoltre, ha siglato un ulteriore accordo di programma con i Comuni di Riparbella, Guardistallo, Montescudaio e Cecina, finalizzato alla definizione di un quadro di riferimento e coordinamento funzionale all'espletamento degli adempimenti di cui alla D.C.R. 47/90. Casale M.mo, infatti, è ricompreso nell'elenco dei Comuni costieri, di cui alla citata direttiva, pur non essendo interessato dalla fascia costiera.

Tutte le citate iniziative di pianificazione di area vasta sono attualmente in fase di elaborazione, e quindi nessuna si presenta come atto ufficiale di riferimento, nè il P.T.C., nè il coordinamento tra i Comuni dell'ex A.I. 14, nè tanto meno, il coordinamento tra i 5 Comuni costieri, costituenti una sub area della Bassa Val di Cecina.

Gli unici atti ufficiali di riferimento, quindi, rimangono, allo stato attuale, gli atti regionali e gli SS.UU. dei Comuni contermini; nonostante ciò abbiamo ritenuto opportuno esaminare anche gli atti giunti a livelli di definizione parziale, ritenendo comunque utile confrontare le valutazioni in questi contenute con gli obiettivi del P. di F. vigente e soprattutto con quelli delineati nel presente documento conoscitivo-programmatico.

### **3.2 IL P.R.S.**

In prima istanza siamo andati a ricercare nel P.R.S. quei concetti, quelle indicazioni e quegli indirizzi i quali, avendo presente la realtà del Comune di Casale M.mo, possono risultare utili ad orientare chi si accinge, attraverso la rivisitazione dello strumento urbanistico generale, a compiere scelte che comportano modifiche all'attuale assetto territoriale.

Un primo concetto fondamentale, da applicare anche alla pianificazione locale, riguarda la sostenibilità dello sviluppo ovvero "la capacità della società di soddisfare i bisogni delle generazioni future senza compromettere le proprie stesse basi"; particolare attenzione



dovrà essere riposta allo stato delle risorse (aria, acqua, suolo.) il cui uso dovrà quindi risultare compatibile col grado di vulnerabilità e di riproducibilità delle stesse.

In tale contesto, quello della difesa del suolo e della compatibilità idrogeologica dei progetti di sviluppo del territorio si pone come tema chiave della politica ambientale e della programmazione regionale.

" Buona parte delle fortune del sistema economico della Toscana trovano un forte fattore di sostegno nell'alta qualità espressa dall'immagine complessiva della Regione; quest'immagine deriva dal suo patrimonio umano e culturale, ma anche da quello naturale e ambientale: la salvaguardia e la riqualificazione di questo patrimonio diventa pertanto il cardine dell'intero processo di sviluppo in virtù delle ripercussioni positive che ciò può avere nello stesso sistema economico...", importanti opportunità di sviluppo economico risultano quindi legate:

- 1 - alla valorizzazione di risorse ambientali (prodotti agricoli, turismo naturalistico, ecc.);
- 2 - alla valorizzazione delle strutture turistiche nelle aree minori e periferiche rispetto ai tradizionali percorsi turistici, ritenendo in tal modo di incrementare l'attivazione indotta dal turismo, senza ulteriormente aggravare i fenomeni di saturazione delle aree più frequentate;
- 3 - alla valorizzazione degli ambienti agricolo-rurali, unitamente alla qualificazione della produzione agricola " intesa non solo come contenuto oggettivo ma anche come proiezione dell'ambiente produttivo con le sue qualità ambientali e storico culturali;
- 4 - alla valorizzazione dei centri storici costituenti una delle maggiori risorse ambientali ed in particolare di quelle minori, sottoposti a processi di degrado o di trasformazione in senso turistico.

### **3.3 IL P.T.C. DELLA PROVINCIA DI PISA**

La Provincia di Pisa ha recentemente adottato il P.T.C. che costituisce un importante elemento di riferimento.

Esso si fonda su due principi fondamentali:

1 - quello della tutela dell'integrità fisica, attraverso il coordinamento delle politiche ambientali, sia di prevenzione che di difesa del suolo, dell'aria e delle acque;

2 - quello della tutela dell'identità culturale e quindi della difesa dei caratteri distintivi di ciascun luogo e dei residui elementi di discontinuità fra gli insediamenti.

Tali principi trovano applicazione attraverso l'introduzione di "invarianti" costitutivi dell'identità culturale, ovvero determinanti per garantire l'integrità fisica del territorio.

La riqualificazione degli insediamenti costituisce contemporaneamente operazione di tutela dell'identità culturale e dell'integrità fisica, comportando la cura degli insediamenti stessi e la contemporanea attenzione al loro supporto naturale, ovvero al paesaggio inteso come integrazione tra natura e storia, tra i caratteri originari del sito e l'intervento nuovo.

Tale obiettivo si ritiene debba essere perseguito attraverso:

a) il miglioramento della mobilità ed il potenziamento del trasporto pubblico;

b) il riuso di spazi dismessi o in via di dismissione;

c) l'attuazione di politiche diffuse di miglioramento della condizione urbana, per mezzo di direttive rivolte alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche morfologiche dei centri storici e delle espansioni consolidate, "realizzando un sistema continuo di aree verdi che funga, contemporaneamente, da margine urbano e da elemento strutturante dei vecchi e dei nuovi insediamenti".

A tal fine la normativa del P.T.C. prevederà, quindi, un'apposita appendice finalizzata all'uso dell'analisi tipologica nella formazione degli SS.UU. Comunali; inoltre viene stabilito che "nuove urbanizzazioni potranno essere consentite solo dietro dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare i bisogni nelle aree già urbanizzate", indirizzando l'azione comunale verso "l'uso strategico di specifici interventi per la riqualificazione delle periferie". Per quanto attiene la Bassa Val di Cecina, e quindi anche il Comune di Casale M.mo, il P.T.C. individua tre problematiche principali:

- la riduzione dell'isolamento;
- la valorizzazione del patrimonio storico culturale;

- l'introduzione di nuovi fattori di stabilità economica anche in relazione alla crisi di alcuni tradizionali settori produttivi.

In particolare tenendo presente che sotto il profilo economico generale l'area non è autosufficiente ma si appoggia ai centri costieri della Provincia di Livorno, senza pretendere di modificare radicalmente questo dato di fatto, s'intende garantire supporti finalizzati alla razionalizzazione delle attività presenti, artigianali e di piccola industria, cercando di armonizzare le iniziative di incentivazione destinate a questi comuni con quelle che verranno messe in atto per tutta l'area meridionale, nei settori produttivi tradizionali come nel turismo, che può godere delle tradizionali "bellezze" del paesaggio collinare, come pure della non irrilevante presenza di centri storici, certo minori, ma di pregevole qualità ambientali.

### **3.4 L'INIZIATIVA DI COORDINAMENTO DEGLI SS.UU. DELLA BASSA VAL DI CECINA**

Già dal 1985, la ormai disciolta Associazione Intercomunale della Bassa Val di Cecina, in attuazione di quanto disposto dall'art.8 della L.R. 74/84, avviò le procedure di coordinamento degli strumenti urbanistici, al fine di individuare gli effetti complessivi attivati o ipotizzabili, in conseguenza di scelte incongruenti o contraddittorie operate nei singoli piani, non rilevabili a tale scala, per ricomporli in funzione di una politica di area e degli obiettivi del coordinamento stesso.

Le note vicende che hanno condotto allo scioglimento delle Associazioni Intercomunali ed al trasferimento delle deleghe regionali da queste gestite alle Province, hanno interrotto questa esperienza, impedendo che si potesse giungere a risultati concreti, anche se negli ultimi tempi vi era stato il tentativo di raggiungere un numero più limitato di obiettivi, ritenuti di primaria importanza.

Dopo un lungo periodo di vuoto e di assenza delle Province rispetto alle esigenze di Coordinamento degli Strumenti Urbanistici dell'Area 14, il 10/10/92, su iniziativa degli stessi Comuni della Bassa Val di Cecina, veniva stipulato un accordo di programma per il "coordinamento di area vasta, ex art. 8 della L.R. 74/84 e le successive varianti agli SS.UU. comunali".

I temi del coordinamento, stabiliti con l'accordo di programma, risultano, in sintesi, essere i seguenti:

- 1) Attuazione della D.C.R. 296/88;
- 2) Definizione di un piano cave di area;
- 3) Rilettura e trasformazione del P.E.E. utilizzato a fini turistici (ipotesi di riconversione delle seconde case);
- 4) Sviluppo, riqualificazione e verifica di compatibilità ambientale delle attrezzature turistiche ricettive e della balneazione previste dagli SS.UU. vigenti;
- 5) Ricollocazione di previsioni incompatibili con l'assetto infrastrutturale ed ambientale dei territori costieri ( es. campeggi);
- 6) Predisposizione varianti ex D.C.R. 47/90 per i Comuni interessati dalla fascia costiera;
- 7) Predisposizione di varianti generali agli SS.UU. dei Comuni firmatari l'Accordo di Programma.

L'interdipendenza socio-economica dell'area, pur nelle profonde differenze presenti, rende difficile pensare ad un progetto di sviluppo che non sia dotato di organicità ed interrelazione, nonostante che dal 1989 ad oggi il quadro istituzionale e quello normativo abbiano subito notevoli innovazioni (pensiamo allo scioglimento delle Associazioni Intercomunali, al trasferimento delle deleghe alle Province, all'attribuzione a queste delle competenze di cui agli articoli 14 e 15 della L. 142/90, ecc. ed all'entrata in vigore della L.R. 5/95) il Coordinamento degli Strumenti Urbanistici della Bassa Val di Cecina è stato riconfermato quale esigenza fondamentale per affrontare i problemi dell'area e per attivare un processo organico di crescita e di sviluppo del territorio; in un documento preliminare, redatto dalla Provincia di Livorno nel luglio 1994, vengono ipotizzati per esso cinque obiettivi fondamentali:

- 1) Assetto delle aree protette;
- 2) Assetto delle aree agricole;
- 3) Assetto idrologico e idrogeologico;
- 4) Assetto delle aree estrattive;
- 5) Assetto delle aree turistico ricettive e dei servizi connessi.

Allo stato attuale, non esistono atti ufficiali di indirizzo e/o tali da costituire un riferimento per la pianificazione comunale.

### **3.5 COORDINAMENTO COMUNI COSTIERI**

L'iniziativa di coordinamento tra i Comuni costieri di Casale M.mo, Riparbella, Montescudaio, Guardistallo e Cecina, della quale quest'ultima si è fatta promotrice, essendo interessata dalla fascia costiera e quindi obbligata alla redazione delle varianti di cui alla D.C.R. 47/90, non ha ancora prodotto atti ufficiali.

Il preliminare di piano di area vasta redatto dal Prof. Giovanni Giannattasio, non ancora adottato dai Comuni interessati, evidenzia quanto segue:

- 1) Gli strumenti urbanistici dei Comuni interessati, approvati in anni diversi, sono ispirati da criteri di fondo sostanzialmente omogenei;
- 2) Vi è una stima in eccesso del patrimonio abitativo da risanare e dell'incremento della popolazione, che in parte si giustifica con l'esistenza di un flusso di domanda esterna di case e servizi;
- 3) Le disomogeneità più vistose attengono a:
  - la politica e la gestione delle aree di completamento;
  - l'insediamento diffuso nelle zone agricole;
  - il livello e la qualità degli standards urbanistici;
  - la tipologia e l'incidenza degli strumenti attuativi;
  - la necessità di vincolare ambiti territoriali pregevoli, soggetti a frane, prossimi a corsi d'acqua;
  - la necessità di tutelare zone prossime ai centri abitati e ai principali nodi della rete cinematica.

Il preliminare, cerca di ritagliare un "ruolo" ai vari Comuni, individuando anche a questo scopo una serie di attrezzature e di servizi e definendo una serie di obiettivi generali:

- 1) limitare il livello degli standards ai limiti di legge;
- 2) riduzione degli indici di affollamento
- 3) consentire un ragionevole margine allo sviluppo edilizio, privilegiando la riqualificazione (maggiore rilievo dell'intervento pubblico nei centri storici).

## 4 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE

### 4.1 CENNI STORICI

- Con deliberazione n. 96/44 del 23-12-1963 il Consiglio Comunale adottò il primo Regolamento Edilizio il quale, probabilmente, non fu mai trasmesso al Ministero dei Lavori Pubblici e quindi non entrò mai in vigore.

- Con deliberazione CC n. 87 del 3.12.66 venne adottato un secondo Regolamento Edilizio, con allegata planimetria alla scala 1:1000 e relativa tabella dei Tipi Edilizi; anche in questo caso sugli elaborati non compaiono gli estremi di approvazione da parte del Ministero dei Lavori Pubblici.

Esso prevede, comunque, la suddivisione del territorio comunale in 9 zone:

- 1) zona intensiva; comprendente il vecchio nucleo del centro con funzione prevalentemente residenziali;
- 2) zona estensiva mista: ove erano ammesse costruzioni civili e con destinazione artigianale e piccolo industriale;
- 3) zona semi estensiva: ove erano ammesse costruzioni di carattere civile e di lusso, impianti alberghieri, ristoranti e servizi complementari;
- 4) zona industriale: lungo la strada provinciale , in località La Valle;
- 5) zona sportiva: ubicata a sud ovest del centro abitato;
- 6) zona a verde pubblico: in località Il Fondone;
- 7) zona a verde privato: a nord del centro abitato;
- 8) zona di rispetto cimiteriale;
- 9) zona rurale: ove erano ammesse anche costruzioni civili.

- Con deliberazione C.C. n.24 del 23.4.75 veniva adottato il 3° regolamento edilizio con annesso P. di F. il quale, approvato dalla Giunta Regionale con stralci e modifiche con deliberazione n.3486 del 7.4.76, veniva definitivamente approvato dalla stessa con deliberazione 2529 del 31.3.77.

Il suddetto P. di F. suddivideva la zona urbana in due sottozone: nucleo di conservazione e nucleo di ristrutturazione; la stessa cosa avveniva per le zone agricole che venivano suddivise in boscate e rurali; nell'ambito delle stesse venivano individuate due aree di

rispetto archeologico coincidenti con quelle del vigente P. di F. e zone di interesse ambientale.

In prossimità del centro abitato veniva localizzata una zona di espansione residenziale, anch'essa in gran parte coincidente con quella prevista dallo strumento urbanistico vigente; a est veniva invece localizzata un'ampia zona di "espansione turistica".

- Con deliberazione n. 26 dell'8.6.79 il Consiglio Comunale adottava una prima variante al P. di F. del 1977, approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 583 del 23.1.80.

- Successivamente, con deliberazione CC n.25 del 13.3.81, veniva adottata un'ulteriore variante che la Giunta Regionale approvò con deliberazione n.170 del 15.2.82.

- Altre piccole varianti a detto P. di F. vennero introdotte prima della dell'adozione della Variante Generale ovvero del P. di F., attualmente vigente.

## **4.2 CONTENUTI FONDAMENTALI DEL P. DI F. VIGENTE**

L'attuale P. di F., approvato dalla Regione Toscana nel 1989, più che una revisione complessiva delle scelte effettuate con il P. di F. precedente e con la variante del 1981, ha compiuto una verifica e un approfondimento delle scelte attraverso questi operate.

La parte che invece assunse maggiore rilievo fu quella della disciplina complessiva delle zone agricole e del patrimonio edilizio esistente.

Il P. di F. vigente individua i seguenti obiettivi fondamentali:

- 1) Necessità di incrementare le attività sociali;
- 2) Mantenimento della popolazione nel centro storico, favorendo gli interventi di restauro, di riqualificazione ed ove necessario, il miglioramento delle condizioni igieniche, senza alterazione delle caratteristiche architettoniche e dei valori testimoniali;
- 3) Verifica complessiva del precedente P. di F. ed eliminazione delle contraddizioni presenti nelle N.T.A. e nel R.E..
- 4) Zonizzazione articolata delle zone agricole e predisposizione di meccanismi di protezione meno generici, basati su una conoscenza più puntuale della realtà agricola locale.



### 4.3 VERIFICA STANDARDS

La verifica degli standards, che in considerazione delle caratteristiche e della dimensione del Comune di Casale M.mo è stata effettuata a scala Comunale, ha comunque permesso di evidenziare l'esistenza di una situazione, per certi aspetti contraddittoria.

Il Consiglio Regionale Toscano, con propria risoluzione del 26/04/73, elevò dai mq. 12 di cui al DM 1444/68 (per Comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti), a mq. 24, la quantità complessiva di spazi da destinare a standards. Rispetto a questi, considerata la popolazione residente al 31.12.93 (925 abitanti), si rileva da una parte un'eccessiva disponibilità di verde attrezzato e di parcheggi, dall'altra una carenza di spazi per l'istruzione; sufficiente risulta essere invece la disponibilità di aree per attrezzature di interesse generale.

L'attuale carenza di spazi per l'istruzione (mq. 4,27), rispetto agli standards regionali (mq.5), trova giustificazione nel calo delle nascite e nel calo della popolazione di età inferiore ai 14 anni, che dal 1981 al 1991 è stato pari al 34% ed ha comportato l'accorpamento delle scuole materne ed elementari di Guardistallo e di Casale M.mo.

Per questa ragione, infatti, è stata chiusa la scuola materna di Casale M.mo ed è stato istituito un servizio di trasporto dei bambini presso quella di Guardistallo; per la stessa ragione la scuola elementare di Casale M.mo dall'anno scolastico 1994-95 ospita anche i ragazzi di Guardistallo.

In ogni caso lo spazio destinato all'istruzione risulta essere superiore a quello previsto dal DM 1444/68 (mq. 4).

Nei limiti risulta essere la dotazione di spazi per attrezzature di interesse comune (mq/ab. 6,5 allo stato attuale; mq/ab. 4 secondo gli standards regionali).

Diversa è, invece, la situazione per ciò che concerne la disponibilità di spazi pubblici attrezzati e di parcheggi.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, ogni abitante dispone, infatti, di mq. 70 circa di verde attrezzato e di mq. 14 circa di parcheggi.

Le stesse quantità si riducono rispettivamente a mq. 38.6 e a mq. 3.1 se consideriamo le previsioni fino ad oggi realmente attuate.

Se più difficile risulta essere il giustificare un incremento di tale rilevanza degli standards di verde attrezzato (previsione rimasta in gran parte inattuata), dobbiamo dire che le caratteristiche orografiche, storiche, morfologiche... del Comune giustificano pienamente, a nostro avviso, il superamento anche vistoso degli standards, di parcheggio.

Di tali ragioni parleremo più dettagliatamente nelle pagine successive.

INSERIRE      TABELLA

6.2.1

INSERIRE      TABELLA

6.2.2

## **4.4 LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

### **4.4.1 La rete idrica**

La rete idrica, che ha origine dai pozzi ubicati in località Preselle risulta essere ben sviluppata su tutto il territorio comunale. In particolare, oltre al capoluogo e alla relativa zona di espansione risultano essere serviti i seguenti agglomerati e le sotto elencate località:

Terra dei Ceci, La Casetta, Le Venelle, La Poggiarella, Il Poggio, Campo di Gallo, La Fogna, Montaleo, La Pieve, I Poggi, I Tramerini; la località Case Pozzatelli è invece raggiunta dall'acquedotto del Comune di Guardistallo. I 3 serbatoi di accumulo esistenti sono situati in località Preselle, nei pressi del capoluogo e in località Montaleo.

L'erogazione giornaliera complessiva varia da 300 a 600 mc/g, in modo da soddisfare una domanda programmata massima di 2000 persone circa, ipotizzando un consumo medio pro capite pari a 300 litri al giorno.

INSERIRE

- Cartografia rete idrica

#### **4.4.2 La rete fognaria**

Sufficientemente sviluppato risulta essere anche l'impianto fognante che serve l'intero capoluogo e raggiunge il costruendo depuratore in località I Luoghi (attualmente il Botro del Ferracone funge da ricettore). Il complesso turistico in località "La Casetta" dispone di un depuratore privato.

Gli insediamenti residenziali posti nelle località Montaleo e la Casetta, non sono serviti dalla fognatura comunale e pertanto le abitazioni ivi presenti, così come quelle esistenti nelle zone agricole, sono dotate di sistemi di smaltimento autonomi, quali fosse IMHOFF con impianto di sub-irrigazione, o più semplicemente a dispersione. L'impianto di smaltimento delle acque meteoriche è esteso solamente al centro storico e alla zona di espansione.

INSERIRE

- Cartografia rete fognaria



#### **4.4.3 L'impianto di metanizzazione**

La rete di distribuzione del gas metano è estesa al solo capoluogo.

Non sono serviti da questa le località Montaleo, la Casetta e l'insediamento artigianale in località Terra dei Ceci.

#### **4.4.4 RSU**

Il servizio di raccolta di rifiuti solidi urbani, esteso a gran parte del territorio comunale, comprende la sola fase di raccolta, attraverso l'impiego di un mezzo leggero e di un compattatore,

Un'impresa privata provvede alla raccolta del vetro. Lo smaltimento dei rifiuti avviene presso la discarica di Buriano; la produzione annua degli stessi è di oltre 450.000 Kg.

## INSERIRE

- Cartografia impianto di metanizzazione

#### **4.4.5 La pubblica illuminazione**

L'impianto di illuminazione pubblica è esteso al solo capoluogo e pur essendo di vecchia realizzazione, non ha subito ulteriori interventi se non quelli di ordinaria manutenzione.

#### **4.4.6 Attrezzature per l'istruzione**

Il Comune di Casale M.mo è dotato di una Scuola Elementare della superficie utile complessiva di mq. 600 circa, distribuiti su due livelli; e di un massimo di 170 posti circa.

La diminuzione delle nascite e quindi della popolazione compresa nella fascia di età da 5 a 10 anni, ha condotto ad una sottoutilizzazione della struttura che ha rischiato di determinare la soppressione del servizio, fatto scongiurato solo perché, a partire dall'anno scolastico 94/95, questa ha dovuto accogliere anche i bambini di Guardistallo, in conseguenza della chiusura del locale plesso scolastico.

Per contro la Scuola Materna del suddetto Comune sempre a partire dal 94/95 accoglie anche i bambini di Casale M.mo, per i quali è stato istituito un servizio di trasporto con mezzo comunale.

#### **4.4.7 Delegazioni Comunali**

La sede Comunale, ubicata nel capoluogo, dal 1873 è ospitata nell'edificio della vecchia chiesa di S.Andrea, riadattato a tale scopo.

Questo, nonostante la scarsa flessibilità degli spazi interni, risulta essere ancora adeguato allo svolgimento delle funzioni ospitate ma presenta il limite di poter essere reso solo parzialmente accessibile a persone portatrici di handicap, secondo le disposizioni di cui al DM 236/89.

#### **4.4.8 Attrezzature culturali**

Fin dal 1919, anno della sua costruzione, il Comune di Casale M.mo dispone di un edificio teatrale, ristrutturato nel 1984/85, ma non ancora pienamente utilizzato per mancanza di arredi.

L'edificio, della superficie di 200 mq. circa complessivi ospita inoltre la Biblioteca Comunale alla quale è riservato uno spazio di 35 mq. circa.

#### **4.4.9 Attrezzature sanitarie**

Sono costituite esclusivamente da una Farmacia Comunale, della superficie utile di 40 mq. circa, da un ambulatorio dell'USL, della superficie utile di 60 mq. circa, e dal locale cimitero, posto in prossimità del capoluogo, in relazione al quale il vigente P. di F. prevede una zona di rispetto della profondità di ml. 200.

INSERIRE

- Cartografia della localizzazione attrezzature per l'istruzione, delegazioni comunali, attrezzature culturali e attrezzature sanitarie

dal 4.4.6 al 4.4.9

#### **4.4.10 Impianti sportivi**

La dotazione di attrezzature pubbliche di carattere sportivo è costituita esclusivamente da un campo di calcio, fornito dei relativi servizi (spogliatoi, servizi igienici, docce..) e da un campo di tamburello.

Presso alcune aziende agricole e agrituristiche locali, inoltre, è possibile dedicarsi ad altre attività ludico/sportive quali il trekking e l'equitazione, che nel caso dell'Azienda Agricola Appaloosa è collegata al prestigioso allevamento di cavalli dell'omonima razza.

#### **4.4.11 Parchi e verde pubblico**

Il vigente strumento urbanistico prevede una dotazione di verde pubblico pari a circa 70 mq/ab..

Gli interventi attuati riguardano prevalentemente aree di verde sportivo esterne al centro urbano, così che, se togliamo le varie piazzette, non esistono in effetti altri spazi di relazione realmente fruibili.

Ancora più ampia è la dotazione di zone a "parco", tutte in prossimità del capoluogo ed aventi quindi una valenza urbano/territoriale, in relazione alle quali non può costituire motivi di soddisfazione la sola individuazione di piano in assenza di iniziative di valorizzazione che le rendano adeguatamente fruibili.

## ZONE F - PARCHI - SECONDO IL P.di F. VIGENTE

| LOCALITA'         | SUP. AREA MQ. |
|-------------------|---------------|
| CAPOLUOGO         | 26750         |
| MONTALEO          | 13000         |
| MONTALEO          | 15250         |
| MONTALEO          | 21139         |
| MONTALEO          | 1500          |
| LA VALLE          | 29110         |
| BOTRO DELLA PIEVE | 30604         |
| <b>TOTALE</b>     | <b>137353</b> |

INSERIRE CARTOGRAFIA  
DEGLI IMPIANTI SPORTIVI  
E DEI PARCHI



#### **4.4.12 Strade e parcheggi**

I movimenti interni al Comune di Casale Marittimo avvengono a piedi, per il 53% circa del totale, e con l'utilizzo dell'auto, per il 30%. Questo dato conferma la tendenza all'uso dell'auto anche per coprire brevi distanze quali quella che separa il centro storico dalla zona di espansione che, in relazione alle caratteristiche orografiche del territorio ed ai non facili collegamenti esistenti, costituisce una realtà separata dal contesto urbano.

Il dato sopra riportato evidenzia la necessità di un adeguamento delle dotazioni e delle previsioni di strade e parcheggi.

La superficie attualmente destinata a parcheggi ammonta complessivamente a mq. 2.900 circa; lo strumento urbanistico vigente prevedeva di portare a mq. 13.000 circa tale dotazione individuando, in particolare, un parcheggio di circa 3.200 mq. in Località "La Gioiosa", ovvero a ridosso del centro storico.

Per quanto risulti soddisfatto lo standard di cui al D.M. 1444/68, le maggiori previsioni dello strumento urbanistico vigente sono da ritenersi comunque condivisibili in considerazione delle caratteristiche morfologiche e delle vocazioni turistiche del paese.

In relazione a queste, in particolare, ed alle conseguenti iniziative che potrebbero essere assunte (nuovi interventi di arredo urbano, limitazioni al traffico veicolare.....) l'attuale distribuzione e dimensione dei parcheggi potrebbe risultare da adeguare, principalmente per ovviare ai disagi che inevitabilmente si creerebbero agli abitanti del centro.

Per le ragioni sopra esposte si rileva la mancanza di un adeguato collegamento tra la zona di espansione, in fase di saturazione, ed il parcheggio esistente in Via dei Quadri, alle porte del centro storico che da qui è raggiungibile attraverso la Via Roma.

Infine, altro collegamento di vitale importanza per evitare il congestionamento del centro abitato e favorire un migliore scorrimento del flusso veicolare, risulta costituito da una strada che

dalla Località “La Gioiosa” consenta di raggiungere, direttamente, il parcheggio, già menzionato, di Via dei Quadri.

## **5 STATO DI ATTUAZIONE E CAPACITA' RESIDUALI DEL P. DI F. VIGENTE**

Come abbiamo visto, una delle ragioni più importanti per le quali è stata ravvisata la necessità di procedere alla redazione di un nuovo Strumento Urbanistico, consiste nel fatto che le previsioni dell'attuale P. di F. risultano essere state quasi totalmente attuate.

In particolare la situazione si presenta come segue.

### **5.1 LA RESIDENZA**

Il patrimonio edilizio del Comune di Casale M.mo, al censimento generale della popolazione del 1991, risulta costituito da 625 abitazioni, per complessive 2663 stanze.

Delle 625 abitazioni esistenti il 59,68% sono ubicate nell'unico centro, ovvero nel capoluogo, ed il rimanente 40,32% sono sparse sul restante territorio.

Rispetto al censimento del 1981 il numero delle abitazioni è cresciuto di 106 unità, ovvero del 20,42%, per un totale di 246 stanze.

Il 57,92% delle abitazioni in complesso è occupato; più precisamente nel centro risulta essere occupato il 62,73% delle abitazioni, dato che si riduce al 40,32% nel territorio extraurbano (case sparse).

Delle 362 abitazioni occupate il 79,56% è in proprietà e solo l'11,33% risulta essere in affitto.

La maggioranza delle abitazioni occupate (48,89%) è stata realizzata prima del 1919 ed il 24,03% tra il 1972 ed il 1981.

A testimonianza dell'esistenza di un interesse e di un impegno verso il recupero del patrimonio edilizio esistente, sorretto anche dagli strumenti dei quali l'Amministrazione comunale si è dotata negli anni passati (Elenchi ex art.7 L.R. 59/80 e più recentemente variante ex art.5 stessa legge) è sufficiente citare il dato relativo alle variazioni

del numero delle abitazioni occupate, per epoca di costruzione, nel periodo 81-91, dal quale risulta che quelle realizzate prima del 1919 sono aumentate 12,03% (+19) e quelle realizzate tra il 1919 ed il 1945 del 52,63% (+10).

I dati forniti dall'ufficio tecnico comunale, relativi alle concessioni rilasciate nel periodo 1984-1993, confermano l'esistenza di questo interesse verso il "recupero".

Nei dieci anni considerati, infatti, il volume concessionato per ristrutturazioni che hanno comportato contestuali mutamenti delle destinazioni d'uso, compresi gli edifici rurali, ammonta a 3.223 mc, ovvero al 14,16% dell'intero volume residenziale concessionato, che è stato di 22.756 mc.

Il 78,21% delle nuove costruzioni è stato concessionato dopo il 1990, ovvero dopo l'entrata in vigore della precedente "Variante Generale"; nel periodo compreso tra il 1985, anno di adozione del vigente P.di F. e il 1989, data della sua approvazione, si registrano solo concessioni relative ad ampliamenti o a ristrutturazioni di edifici esistenti.

Praticamente irrilevanti sono le condizioni di coabitazione e del tutto inesistenti quelle di sovraffollamento; al censimento 1991, infatti, l'indice di affollamento è uguale a 0,57, mentre quello di coabitazione, pari a 1,01, testimonia l'esistenza di n° 2 situazioni di coabitazione (nel centro).

Allo stato attuale risulta una disponibilità residua di mc. 6.468 circa, ovvero di n. 12 alloggi di edilizia agevolata e di ulteriori mc. 1.617 circa in zona di espansione.

La disponibilità residua complessiva raggiunge mc. 11.635 circa se consideriamo le possibilità di completamento, ancora oggi non utilizzate, nelle zone B3.

INSERIRE      TABELLA

6.1.1

## 5.2 LE ATTIVITA' SECONDARIE

Nel Comune di Casale M.mo esistono 4 zone artigianali; di queste tre sono ubicate lungo la strada Provinciale nelle località La Valle, Montaleo, Terra dei Ceci, l'altra è situata in località i Pastini.

Ad eccezione della zona in Località Terra dei Ceci, tutte le altre risultano essere molto piccole; infatti, tanto quella in località i Pastini quanto quella in loc. Montaleo, coincidono con le stesse attività presenti (rispettivamente panificio e falegnameria). Più importante risulta essere, invece, l'area in località La Valle, avendo un'estensione pari a 5550 mq circa; in essa sono presenti varie attività con superficie produttiva pari a 1450 mq circa ed un volume di 7.200 mc. circa.

In località Terra dei Ceci è ubicata dunque la zona artigianale maggiore, ove sono ospitate varie attività (carrozzeria, produzione statue artistiche, lavorazione capi in pelle, impresa movimenti terra, stoccaggio cereali, ecc.).

La superficie fondiaria dell'area è pari a complessivi 34.000 mq. e la superficie complessiva delle attività ivi presenti è pari a 6.600 mq.; il volume ad oggi realizzato o concesso è di mc. 45.890.

Nella zona artigianale in località terra dei ceci rimangono inedificati mq. 3.600 circa, ovvero n.° 3 lotti dei 10 previsti.

CONCESSIONI RILASCIATE NEL PERIODO 1984 - 1993

| ANNO   | VOLUMETRIE ARTIGIANALI |      |      |             |     |     |             |     |     |        |      |       |
|--------|------------------------|------|------|-------------|-----|-----|-------------|-----|-----|--------|------|-------|
|        | NUOVE COSTR.           |      |      | AMPLIAMENTI |     |     | RISTRUTTUR. |     |     | TOTALE |      |       |
|        | N.                     | MQ   | MC   | N.          | MQ  | MC  | N.          | MQ  | MC  | N.     | MQ   | MC    |
| 1984   | -                      | -    | -    | -           | -   | -   | 1           | 50  | 150 | 1      | 50   | 150   |
| 1985   | -                      | -    | -    | -           | -   | -   | 1           | 110 | 300 | 1      | 110  | 300   |
| 1986   | -                      | -    | -    | -           | -   | -   | -           | -   | -   | 0      | 0    | 0     |
| 1987   | 1                      | 982  | 6000 | -           | -   | -   | -           | -   | -   | 1      | 982  | 6000  |
| 1988   | -                      | -    | -    | -           | -   | -   | -           | -   | -   | 0      | 0    | 0     |
| 1989   | 1                      | 562  | 3372 | 1           | 132 | 550 | -           | -   | -   | 2      | 694  | 3922  |
| 1990   | -                      | -    | -    | -           | -   | -   | -           | -   | -   | 0      | 0    | 0     |
| 1991   | -                      | -    | -    | -           | -   | -   | -           | -   | -   | 0      | 0    | 0     |
| 1992   | -                      | -    | -    | -           | -   | -   | -           | -   | -   | 0      | 0    | 0     |
| 1993   | -                      | -    | -    | 1           | 70  | 203 | -           | -   | -   | 1      | 70   | 203   |
| TOTALI | 2                      | 1544 | 9372 | 2           | 202 | 753 | 2           | 160 | 450 | 6      | 1906 | 10575 |

Ns. Elaborazione su dati Ufficio Tecnico Comunale

\* Rispetto al totale concesso tra il 1984 ed il 1993, alla data attuale devono essere aggiunti ulteriori 6.080 mc.

**AREE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI ESISTENTI E PREVISTE DAL P. DI F. VIGENTE**

| LOCALITA'                        | SUPERF. AREA<br>MQ. | SUP. COP. REAL.<br>MQ. | VOL. EDIFICATO<br>MC. |
|----------------------------------|---------------------|------------------------|-----------------------|
| AREA ARTIGIANALE                 | 31.500              | 6.605                  | 45.890                |
| AREA ARTIGIANALE (da realizzare) | 3.600               |                        |                       |
| LA VALLE                         | 5.549               | 1.452                  | 7.180                 |
| MONTALEO                         | 1.352               | 180                    | 800                   |
| I PASTINI                        | 750                 | 100                    |                       |
| <b>TOTALE</b>                    | <b>42.751</b>       | <b>8.337</b>           | <b>53.870</b>         |



INSERIRE CARTOGRAFIA

ATTIVITA' ARTIGIANALI

FUORI SCALA 1: 25.000

LA VALLE - I PASTINI - TERRA DEI CECI - MONTALEO

### 5.3 LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Le attività commerciali presenti nel Comune di Casale M.mo sono ospitate prevalentemente all'interno del tessuto urbano del capoluogo e convivono, quindi, con la residenza; si tratta essenzialmente di servizi di 1° livello, negozi, esercizi pubblici, piccoli laboratori ma anche di uffici di professionisti, botteghe artigiane, ecc..

I dati ICIAP 1993, forniti dal Comune, evidenziano l'esistenza della seguente situazione:

- negozi di 1° necessità (alimentari)

n° 5 esercizi per complessivi mq. 344

- pubblici esercizi (Bar, ristoranti, pizzerie, ecc.)

n° 7 esercizi

- ulteriori servizi di 1° livello (riparazione autoveicoli, laboratori parrucchieri-estetista, ecc.)

n° 4 U.L. per complessivi mq.161

- servizi di 2° livello (abbigliamento, tabacchi/giornali)

n° 3 U.L. per complessivi 188 mq.

- imprese artigiane

n° 27 U.L.

Sono inoltre presenti altre attività di servizio (assicurazioni, ecc.), professionali (medico, geometra) e servizi generali (Banca, PT, Farmacia).

La sola previsione contenuta nel vigente P. di F., relativa ad un centro commerciale della superficie di mq. 252 circa, da realizzarsi nell'unica zona di espansione, è rimasta inattuata anche in considerazione del fatto che, anziché procedere attraverso il solo strumento della lottizzazione, si è fatto ampio ricorso al rilascio di concessioni singole, come del resto consentito dalle NTA.

**CONCESSIONI RILASCIATE NEL PERIODO 1984 - 1993**

| ANNO          | <b>VOLUMETRIE COMMERCIALI</b> |           |           |             |          |          |             |            |             |          |            |             |
|---------------|-------------------------------|-----------|-----------|-------------|----------|----------|-------------|------------|-------------|----------|------------|-------------|
|               | NUOVE COSTR.                  |           |           | AMPLIAMENTI |          |          | RISTRUTTUR. |            |             | TOTALE   |            |             |
|               | N.                            | MQ        | MC        | N.          | MQ       | MC       | N.          | MQ         | MC          | N.       | MQ         | MC          |
| 1984          | -                             | -         | -         | -           | -        | -        | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1985          | -                             | -         | -         | -           | -        | -        | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1986          | -                             | -         | -         | -           | -        | -        | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1987          | -                             | -         | -         | -           | -        | -        | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1988          | -                             | -         | -         | -           | -        | -        | 5           | 244        | 730         | 5        | 244        | 730         |
| 1989          | -                             | -         | -         | -           | -        | -        | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1990          | -                             | -         | -         | -           | -        | -        | 1           | 460        | 1400        | 1        | 460        | 1400        |
| 1991          | 1                             | 16        | 50        | -           | -        | -        | -           | -          | -           | 1        | 16         | 50          |
| 1992          | -                             | -         | -         | -           | -        | -        | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1993          | -                             | -         | -         | -           | -        | -        | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| <b>TOTALI</b> | <b>1</b>                      | <b>16</b> | <b>50</b> | <b>-</b>    | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>6</b>    | <b>704</b> | <b>2130</b> | <b>7</b> | <b>720</b> | <b>2180</b> |

Ns. Elaborazione su dati Ufficio Tecnico Comunale

INSERIRE      TABELLA

6.3.4

INSERIRE CARTOGRAFIA

ATTIVITA' COMMERCIALI

#### **5.4 LE ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE**

Il patrimonio edilizio destinato allo svolgimento di attività ricettive, è ufficialmente costituito da una residenza alberghiera di complessivi 58 appartamenti e 217 P.L., da un campeggio della capacità di 450 P.L., da tre esercizi di affittacamere per complessivi 26 P.L. e da una struttura agrituristica di 5 appartamenti per complessivi 20 P.L.

Globalmente, quindi, il numero di posti letto esistenti ammonta a 753; oltre a questi, comunque, occorre considerare quelli disponibili nei 182 appartamenti utilizzati per vacanza stimabili in 1.000 circa.

Negli ultimi dieci anni non sono state rilasciate concessioni per nuove costruzioni; il solo intervento realizzato attiene alla ristrutturazione di un fabbricato rurale, destinato allo svolgimento di attività agrituristiche, per complessivi mq. 248 e mc.1.325.

Il vigente strumento urbanistico non individua aree specifiche da destinare alla realizzazione di strutture turistico/ricettive, cosa che quindi rimane collegata, unicamente, alle possibilità di realizzare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

**CONCESSIONI RILASCIATE NEL PERIODO 1984 - 1993**

| ANNO          | VOLUMETRIE TURISTICHE E AGRITURISTICHE |    |    |             |    |    |             |            |             |          |            |             |
|---------------|--|----|----|-------------|----|----|-------------|------------|-------------|----------|------------|-------------|
|               | NUOVE COSTR.                           |    |    | AMPLIAMENTI |    |    | RISTRUTTUR. |            |             | TOTALE   |            |             |
|               | N.                                     | MQ | MC | N.          | MQ | MC | N.          | MQ         | MC          | N.       | MQ         | MC          |
| 1984          | -                                      | -  | -  | -           | -  | -  | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1985          | -                                      | -  | -  | -           | -  | -  | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1986          | -                                      | -  | -  | -           | -  | -  | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1987          | -                                      | -  | -  | -           | -  | -  | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1988          | -                                      | -  | -  | -           | -  | -  | 1           | 248        | 1325        | 1        | 248        | 1325        |
| 1989          | -                                      | -  | -  | -           | -  | -  | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1990          | -                                      | -  | -  | -           | -  | -  | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1991          | -                                      | -  | -  | -           | -  | -  | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1992          | -                                      | -  | -  | -           | -  | -  | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| 1993          | -                                      | -  | -  | -           | -  | -  | -           | -          | -           | -        | -          | -           |
| <b>TOTALI</b> | -                                      | -  | -  | -           | -  | -  | <b>1</b>    | <b>248</b> | <b>1325</b> | <b>1</b> | <b>248</b> | <b>1325</b> |

Ns. Elaborazione su dati Ufficio Tecnico Comunale

### ATTIVITA' RICETTIVE ESISTENTI AL 1995

| LOCALITA'                    | TIPOLOGIA           | SUPERFICIE MQ. | N° P. LETTO |
|------------------------------|---------------------|----------------|-------------|
| LA CASSETTA (VALLE GAIA)     | CAMPEGGIO           | } 9498         | 450         |
| LA CASSETTA (RESIDENCE)      | ALB. RESID. 58 APP. |                | 217         |
| PRESELLE (SO. GE. AL.)       | 10 APPARTAMENTI     | 472            | 40          |
| LA CASSETTA (ROBIN HOOD)     | 4 CAMERE            |                | 8           |
| CENTRO STORICO (ERBA VOGLIO) | LOCANDA 6 CAMERE    |                | 12          |
| MONTALEO                     | 1 APPARTAMENTO      |                | 6           |
| IL POGGIO                    | AGRITURISMO         | 200            | 20          |
| VIA DEI QUADRI (LE VOLTE)    | RISTORANTE 8 CAM.   |                | 8           |
| <b>TOTALE POSTI LETTO</b>    |                     |                | <b>761</b>  |



INSERIRE CARTOGRAFIA

ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

## **5.5 I PARCHEGGI**

Di mq. 12.960 circa, di parcheggi previsti dal vigente P. di F. rimangono da realizzare mq. 10.067, ovvero i parcheggi nelle località: La Gioiosa, Campo Sportivo, Campo di Tamburello, Zona di espansione, La Casetta.

## **5.6 IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

Anche in questo caso le previsioni del vigente P. di F. rimangono in gran parte da attuare; dei 64.745 mq. circa rimangono da realizzare mq. 29.000 circa.

**STIMA DELLE RESIDUE DISPONIBILITA'**

**DEL P. DI F. VIGENTE**

|                             | S. FONDIARIA | S. COPERTA | N° ALLOGGI | VOLUME MC.      | P. LETTO |
|-----------------------------|--------------|------------|------------|-----------------|----------|
| <b>RESIDENZA</b>            |              |            |            |                 |          |
| ZONA ESPANSIONE             |              |            | 12         | 6468            |          |
| ZONA ESPANSIONE             |              |            | 3          | 1617,6          |          |
| B3 VIA VENETO               |              |            | 2          | 525,6           |          |
| B3 LA CASETTA               |              |            | 8          | 3024,6          |          |
| <b>TOTALE</b>               |              |            | <b>25</b>  | <b>11.635,8</b> |          |
| <b>ATTIV. SECONDARIE</b>    |              |            |            |                 |          |
| AREA ARTIGIANALE            | <b>3600</b>  |            |            |                 |          |
| <b>ATTIV. COMMERCIALI</b>   |              |            |            |                 |          |
| ZONA ESPANSIONE             |              | <b>252</b> |            |                 |          |
| <b>ATT.TURIST.- RICETT.</b> |              |            |            |                 | -        |
| <b>ATTIV. DIREZIONALI</b>   |              | -          |            |                 |          |

# IL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO

## 6 IL PIANO STRUTTURALE

Si è trattato di sviluppare un lavoro in gran parte nuovo, vista la breve vita della L.R. 5/95, delle sue varianti, e la non ancora completa messa a regime; è stato estremamente limitato il confronto con precedenti esperienze.

Si possono in successione affrontare le questioni relative ai contenuti veri e propri del Piano, ovvero la sua impostazione, il metodo e le scelte urbanistiche da compiere. Sinteticamente si può dire che sono stati descritti i Sistemi, i Sottosistemi e le Unità territoriali Organiche Elementari in cui è stato suddiviso il territorio comunale e le scelte in base alle quali si sono determinate tali suddivisioni. La costruzione della struttura propria del Piano si completa con l'esame, in tema di ambiente, residenza, attività economiche, turismo, infrastrutture e servizi, delle scelte di pianificazione assunte per tutelare, migliorare, qualificare e/o trasformare le peculiarità del territorio comunale, secondo il modello di sviluppo proposto.

E' quindi rilevante il fattore "dimensione" del P.S. che oltre a rappresentare un obbligo di legge (la L.R. 5/95 infatti prevede che il P.S. indichi per ogni sua articolazione territoriale le qualità massime ammissibili per funzioni ed insediamenti) assume la valenza di indicatore "forte" proprio del modello di sviluppo proposto: i valori dimensionali proposti saranno pertanto riferimento preciso cui dovranno adeguarsi i nuovi interventi contenuti nel P.S., ma anche quelli possibili fino alla approvazione del RU.

La logica conclusione del lungo processo formativo del QUADRO CONOSCITIVO e delle conseguenti tutele e trasformazioni, scaturite dal modello di sviluppo del territorio proposto, è rappresentato dall'ASPETTO NORMATIVO che fissa le regole delle azioni possibili ed i riferimenti entro i quali avverrà l'elaborazione del RU, in modo da rendere possibili gli assetti che si sono prefigurati. E' appunto

negli “INDIRIZZI NORMATIVI E CRITERI PER LA DISCIPLINA E LA GESTIONE DEL TERRITORIO” che si concretizza l’azione del Piano Strutturale: il proseguo del presente documento è rivolto a meglio definire gli obbiettivi proposti e ad illustrare più dettagliatamente, se necessario, quali sono gli strumenti messi in campo dal P.S. volti alla loro realizzazione.

## **7 L'INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI, DEI SOTTOSISTEMI E DELLE U.T.O.E.**

### **7.1 I SISTEMI**

Il territorio di Casale Marittimo è stato suddiviso in tre Sistemi Territoriali. E' evidente infatti, come del resto confermato dal PTC della Provincia di Pisa, quanto la questione dei sistemi territoriali si ponga quale elemento centrale per tutti i livelli della programmazione - pianificazione del territorio.

Partendo da questa considerazione si è provveduto a determinare i Sistemi Territoriali del Comune in base alla unitarietà degli elementi di connotazione che risultano definiti principalmente da elementi fisici, geomorfologici e/o dall'uso consolidato del suolo.

Si sono così indicati il sistema 1 della Pianura costiera, intendendo ricomprendere con questa definizione i terreni posti all'estremità ovest del comune a confine con quella di Cecina; il Sistema Territoriale 2 della collina costiera ed interna, dove per costiera è stata indicata la propaggine pedecollinare che dal limite Est della pianura si appoggia ai versanti della parte collinare propriamente definita, che è caratterizzata dal Sistema Territoriale 3 della collina centrale che interessa la parte più elevata del territorio comunale occupata dall'abitato.

Nella Tavola di Piano Strutturale sono evidenziati questi Sistemi con diverse campiture, come sono pure evidenziati gli altri due Sistemi che si sovrappongono ai primi: il Sistema Ambientale 4 - Parchi ed il Sistema Funzionale 5 - Infrastrutturale.

Il Sistema dei Parchi costituisce nel suo insieme una risorsa di alto valore paesistico ed ecologico ed è formato da quelli che il P.S. definisce "parchi puntuali", ovvero quei parchi che hanno lo scopo di difendere e valorizzare importanti episodi territoriali da un punto di vista ambientale, ecologico, culturale e turistico.

Il Sistema Ambientale dei Parchi si sovrappone ai Sistemi Territoriali individuati ed ai corrispondenti sottoinsiemi ed U.T.O.E., o a loro parti dove già non si identifica con gli stessi.

Il Sistema Funzionale 5 è interpretato dal P.S. come l'insieme della dotazione, presente e potenziale, di infrastrutture varie di interesse comunale e sovracomunale che interconnettono le varie attività e le diverse funzioni. La loro qualità, quantità e funzionalità, sono rilevanti al fine della qualità della vita e delle risposte in termini di opportunità socio-economiche. Per sua stessa natura questo sistema si sovrappone a tutti i sistemi territoriali ed è variabile in tempi medio-lunghi.

## **7.2 I SOTTOSISTEMI**

Ciascuno dei tre Sistemi Territoriali è stato articolato in Sottosistemi per ognuno dei quali il P.S. precisa, in relazione alle diverse situazioni che li caratterizzano, gli obiettivi generali.

Il **Sistema Territoriale 1** si articola:

*nel Sottosistema 1A, insediativo della pianura costiera*  
che ricomprende tra le altre l'area artigianale ubicata nella zona denominata "Terra dei Ceci";

*nel Sottosistema 1B, della pianura produttiva*  
la maggiore azione del P.S. è rivolta alla tutela ed alla continuità della produttività agricola e del paesaggio rurale;

*nel Sottosistema 1C, della pianura boschiva*  
dove viene indicata come prioritaria la tutela e la salvaguardia delle risorse naturali e paesaggistiche.

**Il Sistema Territoriale 2** si articola:

nel *Sottosistema 2A, insediativo della collina costiera ed interna* caratterizzata essenzialmente da insediamenti a carattere turistico-ricettivo;

nel *Sottosistema 2B, della bassa collina costiera ed interna produttiva*

che include aree di notevole pregio ed è pertanto soggetto a frequenti attacchi anche di tipo speculativo; il P.S. punta a garantire la continuità ed il mantenimenti delle produzioni agricole tradizionali, soprattutto laddove rappresentano significatività di interesse paesaggistico, e la tutela delle aree boscate; introduce gli elementi per l'insediamento ed il controllo del turismo "verde", regolamentando qualsiasi tipo di attività edilizia e circoscrivendo gli ambiti in cui limitare l'inserimento di nuova edilizia; favorisce il recupero dell'edilizia esistente ed inserisce gli elementi per il recupero e la tutela di manufatti e complessi di interesse storico-artistico-architettonico ed ambientale; nonché alla tutela, valorizzazione e fruizione del patrimonio archeologico;

nel *Sottosistema 2C, della collina interna boschiva*

caratterizzato ad est dalla propaggine estrema della vasta estensione della Macchia della Magona con la connotazione orografica più aspra dell'intero territorio comunale; il P.S. pone condizioni per la conservazione prioritaria, valorizzazione e potenziamento delle aree boscate, per la tutela ed il miglioramento delle caratteristiche di ruralità, che qui assumono rilevante valenza paesaggistico-ambientale.

**Il Sistema Territoriale 3** si articola:

nel *Sottosistema 3A, insediativo della collina centrale* caratterizzato dal nucleo abitato del capoluogo;



nel *Sottosistema 3B, della collina centrale produttiva*  
dove l'azione del Piano tende alla tutela e continuità dell'attività  
agricola produttiva e del paesaggio rurale.

### **7.3 LE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI**

Il P.S. completa la definizione del territorio comunale di Casale M.mo individuando, per ciascun Sistema, suddiviso in sottosistemi, le Unità Territoriali Organiche Elementari, ovvero le porzioni di territorio per le quali il P.S. disciplina gli indirizzi, le disposizioni vincolanti ed i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del Piano Regolatore Generale Comunale, cioè nel Regolamento Urbanistico. In definitiva pertanto le U.T.O.E. assumono la caratteristica delle varie parti di ciascun Sottosistema all'interno delle quali si attuano operativamente le previsioni del Piano Strutturale con un insieme organico di azioni predisposte al fine del raggiungimento degli obiettivi prefissati secondo il modello di sviluppo proposto.

## **8 LO SVILUPPO SOSTENIBILE**

Nel quadro innovativo della L.R. 5/95 assume particolare rilievo la definizione di sviluppo sostenibile cui deve tendere il governo del territorio per garantire “lo sviluppo volto ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio” (art. 1 comma 2).

In questa ottica è essenziale la valutazione della sostenibilità ambientale delle trasformazioni del territorio che con il PRG si determinano. Si sono pertanto, in via prioritaria, indagate le risorse naturali del territorio (aria, acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora) (art. 2 comma 1), i sistemi insediativi, il paesaggio, i documenti materiali della cultura e della storia, i sistemi infrastrutturali e tecnologici (art. 2 comma 2).

La priorità assoluta è stata attribuita dal P.S. alla protezione delle bellezze naturali e alla tutela di zone di particolare interesse ambientale (art. 5 comma 2) e comunque ogni significativa trasformazione del territorio sarà conseguente alla valutazione degli effetti ambientali indotti su tutte le risorse essenziali (art. 5 comma 3).

Prioritariamente nuovi impegni di suolo per gli insediamenti e le infrastrutture sono stati determinati in mancanza di alternative di riuso e riorganizzazione e comunque sono subordinati alla riqualificazione dei sistemi insediativi e territoriali di riferimento, nonchè alla prevenzione e recupero del degrado ambientale (art. 5 comma 4); nuovi insediamenti saranno possibili in presenza di infrastrutture prevalentemente già esistenti, o comunque contestualmente realizzate, atte a garantire la tutela delle risorse essenziali (art. 5 comma 5), intendendo con tali infrastrutture quelle necessarie a garantire, anche qualitativamente, l’approvvigionamento idrico e la depurazione, la difesa del territorio e delle popolazioni da inondazioni o frane, lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, la disponibilità di energia, la mobilità.

## SINTESI DEGLI OBIETTIVI

### 9 IL TURISMO

Pur avendo presente che a livello locale, o anche territoriale, il turismo non può rappresentare da solo la soluzione ai problemi occupazionali o di crisi dei settori primario e secondario, come affermato anche dall'Università L. Bocconi di Milano in uno studio condotto nell'ambito turistico Regionale n. 7, (territorio continentale della Provincia di Livorno, sulla quale gravitano i Comuni della fascia collinare della Bassa Val di Cecina, area caratterizzata da un fenomeno di forte interdipendenza socioeconomica), riteniamo che il miglioramento qualitativo e quantitativo dell'offerta turistica, ovvero una riqualificazione complessiva del settore, possa avere ripercussioni positive ed effetti di ricaduta non trascurabili sull'intero tessuto economico locale.

Siamo consapevoli del fatto che la questione dello sviluppo del settore turistico non può essere affrontata e risolta attraverso l'iniziativa dei singoli Comuni di piccola dimensione, quali Casale M.mo, seppur caratterizzato da un'offerta valida sul piano qualitativo, ma scarsamente significativa su quello quantitativo, e da un apprezzabile numero di presenze annue. A maggior ragione la soluzione del problema non può essere lasciata alla sola iniziativa di singoli operatori poiché questa, "pur nella sua intrinseca validità propositiva, non riesce più a rappresentare il trainante elemento per un generale successo" che può scaturire solo da una integrazione delle complementarità territoriali e funzionali.

Quanto sopra è ben presente agli amministratori dei Comuni della Bassa Val di Cecina, tanto che, come abbiamo visto, uno degli obiettivi principali del coordinamento degli SS.UU. è quello dell'"Assetto delle aree turistico-ricettive e dei servizi connessi"; parimenti, nella relazione che accompagna il P.T.C. della Provincia

di Pisa, per quanto riguarda i Comuni della Bassa Val di Cecina si legge: "tenendo presente che sotto il profilo economico generale l'area non è autosufficiente ma si appoggia ai centri costieri della Provincia di Livorno, senza pretendere di modificare radicalmente questo dato di fatto, bisogna almeno garantire supporti finalizzati alla razionalizzazione delle attività presenti, artigianali e di piccola industria. Questo obiettivo va conseguito cercando di armonizzare le iniziative di incentivazione destinate a questi comuni con quelle che si intende mettere in atto per tutta l'area meridionale, nei settori produttivi tradizionali come nel turismo che può godere delle tradizionali "bellezze" del paesaggio collinare, come pure della non irrilevante presenza dei centri storici, certo minori ma di pregevole qualità ambientale.

Proprio questa riteniamo debba essere la strada da percorrere a livello di area e quindi anche dal Comune di Casale M.mo, quella cioè di uno sviluppo turistico che vada ad integrare le attività esistenti senza sostituirsi radicalmente ad esse e armonizzi l'utilizzazione delle risorse (ambientali, culturali.) con la riqualificazione ed il potenziamento dell'offerta, ivi compresi i servizi connessi e le infrastrutture.

Così come accade negli altri Comuni della Bassa Val di Cecina, anche in casale M.mo l'offerta risulta essere condizionata dalla presenza di seconde case utilizzate per vacanze che danno origine ad un considerevole numero di presenze annue stimate in 60.000 circa.

E' questo un tipo di turismo che spesso crea distorsioni in termini di ritorno di spesa in loco da parte dei villeggianti e di benefici in genere per le comunità locali (non di rado il turista delle seconde case si organizza per essere il più possibile autosufficiente durante il periodo di soggiorno e per limitare al minimo le spese da effettuare in loco); per contro tale fenomeno, scarsamente controllabile, influisce pesantemente sulle capacità di carico del territorio, creando difficoltà agli enti locali per l'erogazione di servizi (acquedotto, depurazione,

RSU, trasporto...), per l'aumento del traffico, per l'aumento delle condizioni di inquinamento (atmosferico, idrico, acustico, ecc.).

Il Comune di Casale M.mo dovrà quindi contribuire, congiuntamente agli altri Comuni della Bassa Val di Cecina, al recupero dell'immagine della Toscana all'estero che, come si legge nel P.R.S. 92-94, "deriva dal suo patrimonio umano e culturale, ma anche da quello naturale e ambientale". E' necessario provvedere allo sviluppo di prodotti turistici nuovi e alternativi a quelli che da sempre caratterizzano la nostra zona, attraverso la valorizzazione dei centri minori e delle aree periferiche rispetto ai percorsi turistici tradizionali, per agire in termini di destagionalizzazione e di riduzione della pressione sui Comuni costieri e quindi di riduzione del fenomeno di sovrappollamento, spesso oltre i limiti di sopportabilità delle capacità di carico degli enti stessi, che si accompagna ad una scarsa qualità delle strutture ricettive e dei servizi.

Nel già citato studio dell'Università L. Bocconi si legge: "esistono rilevanti segmenti di domanda potenziale ancora scarsamente attivati, le cui caratteristiche peculiari consentono lo sviluppo di una tipologia di turismo ad elevati contenuti culturali con una diversificazione verso attività quali l'archeologia, i percorsi storico-artistici, l'enogastronomia, il turismo verde, le vacanze attive, l'attività congressuale, ecc. meno legate alla stretta stagionalità del turismo balneare classico e meno dipendenti dall'esistenza di dotazioni infrastrutturali e di ricreazione, tipici delle aree dominate da un turismo prevalentemente di massa.

Un processo di riqualificazione complessiva, che passi attraverso l'attivazione strategica di sinergie e di complementarità territoriali (risorse, servizi, altri settori economici..) e quindi attraverso il miglioramento complessivo dell'offerta, pur essendo funzionale allo sviluppo del settore ed in particolare delle tipologie di turismo meno tradizionali; porterebbe ad un miglioramento delle condizioni di accessibilità e di fruibilità dei servizi e quindi della qualità della vita della popolazione residente.

Siamo quindi consapevoli del fatto che le previsioni del nuovo Strumento Urbanistico Generale del Comune di Casale M.mo, pur andando nella direzione di quanto precedentemente detto, non potranno da sole modificare radicalmente gli scenari attuali ma siamo altrettanto convinti che queste potranno contribuire a imboccare la strada della rivitalizzazione economica del Comune e dell'area. Per il raggiungimento di tale obiettivo risulteranno determinanti:

- 1) l'abbandono delle ristrette vedute campanilistiche che spesso hanno caratterizzato le scelte delle amministrazioni locali,, determinando condizioni di concorrenzialità o di inattuabilità delle previsioni urbanistiche;
- 2) l'adozione di strumenti di pianificazione e di programmazione a livello di Area;
- 3) lo sviluppo di un'impresoria più "cosciente e consapevole del proprio ruolo produttivo e delle nuove regole economiche vigenti nel mercato del Turismo";
- 4) la diffusione di una cultura turistica che coinvolga, prima di tutti, i residenti.

## **9.1 LE STRATEGIE**

Il nuovo P.R.G., che si pone come obiettivo fondamentale quello della rivitalizzazione socio-economica della realtà locale dovrà quindi risultare di stimolo agli investimenti, attivando occasioni di sviluppo del settore turistico, assunto a tal fine come elemento centrale e strategico attorno al quale si organizzeranno coerentemente ed in connessione le previsioni di trasformazione urbanistica, territoriale e socio-economica (artigianato, agricoltura, ambiente, cultura, servizi...).

Uno sviluppo programmato quindi, e non più spontaneistico che dovrà tener conto di tutti gli aspetti ambientali, culturali, fisici, ecc. in un'ottica di sostenibilità di lungo periodo, al fine di evitare il

superamento delle reali capacità di carico e quindi il conseguente degrado delle risorse, la qual cosa porterebbe a vanificare gli stessi benefici dello sviluppo turistico.

Nella formazione delle strategie di sviluppo del settore, da tradursi in destinazioni urbanistiche, norme, ecc., si dovrà tener conto di alcuni elementi fondamentali:

- 1) il turista che frequenta il Comune di Casale M.mo è prevalentemente straniero (88,75% dati IRPET 1993);
- 2) il turista straniero è un buon frequentatore di strutture ricettive (i 217 P.L. in strutture alberghiere, ovvero il 28,8% del totale dei posti letto, frequentate per l'84,49 % da stranieri, da luogo al 34,28% di presenze straniere) ed ha esigenze estremamente simili a quelle dell'agriturista;
- 3) che da un'indagine della Comunità Economica Europea risulta che il turista europeo apprezza e ricerca qualità ambientale, curiosità naturali, costo contenuto del soggiorno, monumenti e musei, comodità degli hotels;
- 4) che il mercato delle vacanze fuori stagione a livello italiano rappresenta il 50 % della quota del mercato viaggi;
- 5) che vi è una tendenza nazionale e dei paesi occidentali in genere, verso un progressivo invecchiamento nella popolazione;
- 6) che le risorse di Casale M.mo sono costituite da ambiente incontaminato, aspetti storico-culturali in gran parte ancora da valorizzare, tradizioni, produzioni tipiche anch'esse in gran parte da riscoprire;
- 7) che l'agriturista "ha esigenze totalmente diverse rispetto al turista balneare, che ricerca una certa esclusività dell'ambiente e rifugge da servizi tipici di un tipo di turismo di massa fatto di pizzerie, discoteche. E' invece molto elevata la richiesta di turismo culturale fatto di arte, manifestazioni culturali, tradizioni locali ed enogastronomiche di una certa ricercatezza";
- 8) che il turismo "anziano" in progressivo incremento è costituito da soggetti benestanti, fortemente motivati alla vacanza, alla ricerca di esperienze culturali, che preferiscono prevalentemente viaggi

organizzati in pullman, che sono disponibili alla socializzazione, alla partecipazione e alle spese in loco; esso inoltre può consentire un utilizzo delle capacità ricettive dalla primavera all'autunno inoltrato, consentendo la destagionalizzazione dell'attività.

Pertanto si dovrà provvedere:

- 1) Alla riqualificazione e all'ampliamento delle strutture ricettive esistenti;
- 2) a favorire lo sviluppo dell'attività agrituristica, del turismo verde e di quello culturale;
- 3) a consentire nuove iniziative di investimento che si rivolgano prevalentemente al turismo della terza età.



## **10 ASSETTO DELLE AREE EXTRAURBANE**

### **10.1 LE AREE AGRICOLE**

Il comune di Casale M.mo è già dotato di una normativa articolata per le zone agricole che sono state classificate e differenziate in base ad una analisi dei caratteri morfologici, di capacità d'uso, della testimonianza storica , dell'uso del suolo.

All'interno di tale classificazione sono stati disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e le aree nelle quali sono ammissibili nuove costruzioni, distinguendo tra quelle ad uso abitativo agricolo e gli annessi. Per gli annessi sono disciplinate anche le caratteristiche tipologiche e vengono individuate, superfici fondiari minime.

In alcune aree più sensibili sia dal punto di vista della tutela del suolo che del paesaggio, sono state individuate procedure autorizzative per la modifica di alcuni impianti colturali, al fine di permettere un'attenta valutazione delle variazioni delle caratteristiche ambientali. Per di più il quadro legislativo si è arricchito di norme che interessano l'ambito territoriale extraurbano; come, ad esempio, la delimitazione definitiva delle aree protette (approvata dal Consiglio Regionale in data 30/09/86) e la relativa disciplina di cui alla D.C.R. 296/88. E' inoltre del Dicembre '85 la legge nazionale di disciplina dell'agriturismo, la quale venne seguita nell'87 dalla L.R.36 e successivamente dalla L.R.76/94.

Senza andare avanti nella elencazione conviene poi ricordare la Delibera regionale 230/94 sul rischio idraulico, la L.R. 39/94 relativa anche alla disciplina delle variazioni d'uso degli immobili, nonché la L.R. 64/95 modificata con L.R. 25/97 per poter dire che è necessario procedere ad una verifica sia dell'articolazione spaziale adottata, sia delle norme previste, valutando, inoltre, l'efficacia degli strumenti a suo tempo scelti per il raggiungimento degli scopi prefissati e considerando anche le difficoltà presentatesi nella gestione.

Esistono poi fenomeni che non possono più essere ignorati e iniziative che, per la situazione generale, determinata da tendenze in atto e da orientamenti mutati nella legislazione nazionale ed europea, non appaiono più proponibili nelle modalità sinora attuate. Non si può ad esempio ignorare che troppo spesso i meccanismi in vigore in Toscana, tesi a permettere la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola solo ai reali operatori del settore, ai fini della tutela delle caratteristiche produttive e ambientali del territorio agricolo-forestale, non hanno sempre funzionato in zone come la nostra, vicinissime alla costa e anche per questo di elevato interesse turistico e residenziale.

Esiste, quindi, un contrasto reale tra le esigenze di corretta utilizzazione del territorio, inteso come risorsa agricolo-produttiva e l'interesse pressante per forme di utilizzazione diverse, in particolare, appunto, quelle residenziali e turistiche.

In queste aree, infatti, esiste una contraddizione tra le forme agrituristiche, che sono in numero limitato e che, in diversi casi, più che forme di integrazione del reddito assumono la rilevanza di attività principali, e la richiesta più pressante di un turismo rurale che però non è ancora adeguatamente regolamentato. Inoltre, altrettanto forte è la richiesta della residenza di campagna, che è determinata anche dal forte interesse per la qualità ambientale dei luoghi e favorita dalla vicinanza del centro di Cecina e dalla facilità delle comunicazioni.

Appare quindi prioritaria, in questa situazione, la protezione dell'ambiente e la predisposizione di strumenti più idonei tesi ad impedire modifiche negative del paesaggio; infatti se è vero che l'obiettivo del piano deve essere quello della tutela integrata dell'attività agricola, del suolo e del paesaggio, una particolare attenzione deve essere portata alla valutazione delle modifiche che possono essere portate al paesaggio visivo. Sarà quindi compito del nuovo strumento urbanistico approfondire il problema degli impatti visuali, anche attraverso un attento esame dei luoghi e delle strade panoramiche, che consenta l'individuazione delle parti del territorio

più sensibili relativamente a questo aspetto. La soluzione di questi problemi però, non dovrà essere disgiunta dall'individuazione delle limitazioni da porre all'utilizzo del territorio e anche ai tipi vegetali inseribili.

Nella precedente variante questi concetti erano già accennati come pure erano individuati meccanismi di protezione per le aree sensibili; tali meccanismi vanno oggi riconsiderati, approfonditi e riproposti con maggiore forza se vogliamo ottenere dei livelli di protezione adeguati e favorire uno sviluppo equilibrato del territorio.

Le nuove tendenze inoltre pongono maggiore attenzione agli aspetti dell'ecologia del paesaggio, individuando nell'indagine ecologico-vegetazionale lo strumento con il quale si può giungere ad una visione complessiva del territorio e quindi a sviluppare le strategie di tutela e a definire gli interventi idonei all'incremento delle capacità di assorbimento dei carichi ambientali e le linee di valorizzazione economica (sistemi di protezione primaria, sistemi di collegamento dei biotopi, equipaggiamenti per il contenimento dei carichi degli ecosistemi urbani, agricoli e industriali, individuazione di aree più idonee per le diverse destinazioni d'uso, ecc.).

Una tale indagine consentirebbe l'elaborazione di strumenti per una gestione ecologica dell'intero territorio; la mancanza però di alcuni supporti fondamentali aggiornati e i tempi lunghi necessari per la realizzazione degli stessi, fanno sì che questi non siano approntabili in tempi compatibili con quelli previsti per l'adozione del "Piano" stesso, ragione per la quale si potrebbe ipotizzare un rinvio ad apposito piano di settore..

Sarà comunque necessario provvedere alla classificazione del territorio secondo il grado di "sensibilità" dello stesso e all'individuazione degli interventi funzionali alla riduzione dei carichi dei biotopi più estesi ( es. agrosistema ) anche attraverso lo sviluppo di tipologie di equipaggiamento naturale ( siepi, macchie di campo, vegetazione di corredo ai corsi d'acqua ecc.)

Comunque, le norme relative al complesso delle aree extraurbane, siano esse a prevalente funzione agricola, che a prevalente funzione

di riequilibrio ambientale, dovranno tener conto della struttura fondiaria del territorio, caratterizzata da un elevato livello di frazionamento. Dovranno inoltre essere ben valutate le difficoltà, ma anche le opportunità, che possono essere offerte dalla presenza di numerose aziende a conduzione familiare e/o part-time, spesso di limitate dimensioni, come pure la presenza di nuovi imprenditori stranieri; entrambi questi tipi di imprenditori, infatti, si indirizzano in parte verso produzioni biologiche anche se però sono pochi quelli che, organizzati, sono in grado di usufruire di mercati privilegiati al nord e all'estero, rendendo così economicamente significative produzioni che altrimenti non sarebbero sufficientemente remunerative.

Per quanto riguarda le trasformazioni urbanistiche nel complesso delle aree di cui sopra, dovranno essere meglio specificati gli interventi compatibili con le "sensibilità" e con le funzioni riconosciute ed attribuite alle varie parti del territorio, ed eventualmente determinate nuove procedure per garantire la reale finalizzazione delle opere agli scopi prefissati; sotto questo aspetto andranno previste anche adeguate prescrizioni tipologiche, dimensionali e localizzative.

## **10.2 IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Per quanto attiene la disciplina del patrimonio edilizio esistente si ritiene opportuno normare alcuni tipi di interventi anche alla luce dell'esperienza maturata nella redazione della variante art.5 L.R. 59/80 al centro storico.

Nello S.U. vigente erano già stati individuati gli edifici e complessi degni di tutela che erano quindi disciplinati in modo specifico, anche con alcune differenziazioni tra zona e zona.

L'analisi integrata dei degradi del patrimonio edilizio, dei suoi valori, unitamente alla valutazione della consistenza e della loro collocazione aveva permesso anche l'identificazione di strutture

edilizie per le quali, oltre a risultare importante l'intervento di recupero, in alcuni casi si considerava ammissibile, o addirittura auspicabile, una diversa destinazione.

Tali strutture, infatti, sono in grado di accogliere facilmente, nel rispetto dei caratteri che ne hanno determinato il valore, utilizzazioni anche di valenza turistica che permetterebbero, considerata la loro localizzazione, una migliore fruizione complessiva del territorio comunale, attraverso la loro trasformazione in servizi territoriali.

Tali indicazioni, con il redigendo P.R.G, andranno verificate e riproposte con maggior forza, anche perché queste strutture possono assumere un valore strategico per l'assetto futuro del territorio.

### 10.3 L'AGRITURISMO

L'agriturismo, nel territorio del comune di Casale, non è molto sviluppato; infatti esistono solo due aziende che attualmente offrono il pernottamento e solo una è organizzata per la ristorazione.

Nonostante ciò, questa particolare forma di turismo risponde ad un'esigenza sentita, in particolar modo all'estero e che, nella nostra zona, non è presente e organizzata in modo tale da soddisfare la domanda in tal senso. In alcune edizioni della Beta (Borsa Europea del Turismo Associato) non è stato possibile formalizzare, nell'ambito più generale del "Turismo Verde", alcuni contratti con gli Stati Uniti proprio per l'impossibilità di garantire una adeguata ospitalità.

Quando questa attività è bene organizzata e rispetta i canoni precisati dalla legge regionale in materia, acquista una rilevanza affatto marginale rispetto ad un'esigenza di corretta gestione del territorio; tale attività infatti permette la possibilità di una ricettività limitata e diffusa, integrata con il mantenimento e il potenziamento dell'attività agricola che deve in tutti i casi rimanere preminente rispetto all'attività ricettiva vera e propria.

Un tipo di ricettività che quindi ben si coniuga con le esigenze di protezione e valorizzazione dell'ambiente sia naturale che storico-culturale perché, oltre alle limitate dimensioni, richiama un turista molto più attento a tali valori.

E' proprio questa attenzione verso gli aspetti naturali, verso l'ecologia più in generale, che può contribuire al mantenimento dell'attività agricola tradizionale indirizzandola verso modalità di coltivazione sempre più attente alla qualità e alla naturalità dei prodotti e ad una sistemazione del territorio che veda, anche in un più corretto equilibrio ecologico il suo possibile sviluppo.

La legge prescrive inoltre che l'attività ricettiva possa svolgersi solo attraverso l'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e che la ricettività massima possa essere superata, solo in aree individuate dai comuni con apposite varianti agli strumenti urbanistici, se

organizzata in unità abitative indipendenti attraverso il recupero di edifici di valore storico, culturale ed ambientale, La legge prescrive inoltre che, solo in zone individuate negli SS.UU. dei comuni, possa svolgersi l'ospitalità in spazi aperti (sempre nei limiti previsti dalla legge) al di fuori delle zone montane e svantaggiate di cui alla dir. CEE n. 268/75.

Regolamentare anche in tal senso porzioni del territorio, individuando ulteriori criteri di ammissibilità e condizioni particolari da rispettare, potrebbe quindi favorire il recupero di aree nelle quali si presentano particolari situazioni di degrado oltretutto favorire il recupero di alcuni edifici che, seppur inutilizzati, fanno parte di una struttura agricola che con la cessione separata di tali manufatti perderebbe un'ulteriore occasione di rilancio.

Un altro aspetto importante è quello connesso alla possibilità di organizzare attività didattiche, culturali e ricreative; sotto questo aspetto l'A:C. dovrà favorire il più possibile queste iniziative che accrescono la qualità dei servizi erogati e contribuiscono alla crescita dell'attenzione nei confronti dell'ambiente e delle peculiarità del Comune; in questa ottica non è da scartare l'ipotesi di un ruolo attivo che le attività agrituristiche possano avere per la riuscita di iniziative quali il parco archeologico e l'eventuale parco delle sistemazioni idrauliche sul Botro di Linaglia.

Per lo svolgimento dell'attività agriturbistica sarebbe inoltre auspicabile la realizzazione di piani interaziendali in quanto questi permetterebbero di coinvolgere in tali attività anche le aziende di superficie più limitata; attraverso questo strumento si potrebbe, inoltre, creare un ulteriore canale di commercializzazione dei prodotti aziendali, dando l'avvio ad una ipotetica, ma realizzabile, struttura associativa per la valorizzazione dei prodotti agricoli locali che possa individuare nuovi mercati anche più redditizi dal punto di vista economico.

## 11 VALORIZZAZIONE DELLE EMERGENZE

Abbiamo più volte accennato alla rilevanza paesaggistica del territorio del Comune di Casale e agli elementi caratterizzanti che, anche se limitati e "poveri" contribuiscono all'apprezzamento complessivo del territorio. La protezione degli elementi significativi di questa storia "minore" rappresenta uno dei necessari obiettivi irrinunciabili del piano che, nel suo complesso, deve tendere al massimo riequilibrio dell'intero territorio comunale. Anche tali elementi, che sarebbero di poco conto in altri territori, qui spesso si presentano in una forma varia e articolata che li rende degni di valorizzazione e possono diventare ulteriori elementi di richiamo turistico e produttivo. E' necessario infatti dare corpo alle proposte di parco archeologico vista l'importanza, il numero dei ritrovamenti e le ulteriori ricerche ipotizzabili che vedranno Casale oggetto di scavi ancora per numerosi anni; come pure è importante promuovere una riqualificazione del Botro di Linaglia, segnalato da tempo ed in varie occasioni per il sistema di mulini che vi è assestato ma che, oltre a questo, offre altre sistemazioni idrauliche degne di nota ed una situazione ambientale che può utilmente essere valorizzata.

Altra opera necessaria è quella della segnalazione dei vecchi percorsi sui quali spesso si trovano tratti selciati e che sono corredati da diversi antichi segnali (croci, tabernacoli, alberature, muri a secco ecc.). Questi, oltre che per l'innegabile valore storico, sono importanti perché rappresentano un'opportunità di qualificazione di percorsi naturalistici, da compiersi sia a piedi che a cavallo, che potrebbero in un secondo momento essere attrezzati e servire anche come tessuto connettivo di iniziative sparse; appare quindi fondamentale recuperare alcuni tratti persi e forse andare ad una riclassificazione di alcuni di essi per garantirne l'uso pubblico.



## **12 ASSETTO URBANISTICO DEL CENTRO**

Per quanto riguarda il centro storico, alcuni anni fa venne approvata la variante ex art. 5 L.R. 59/80 limitata alle zone A; attraverso questa si è cercato di dotare il piano di fabbricazione di uno strumento più adeguato alle necessità sia della conservazione che della rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente (P.E.E.).

Si cercò, inoltre, di dare una risposta alle difficoltà di gestione degli interventi che si erano presentate nel periodo di validità delle precedenti norme anche perché si erano evidenziate necessità di disciplinare in maniera diversa alcuni interventi previsti, e di precisare meglio alcune unità che non corrispondevano esattamente alla realtà funzionale.

A questo scopo furono individuati, nell'ambito degli interventi previsti dalla L.R. 59/80, elementi di specificazione che definivano interventi maggiormente puntuali ammissibili in relazione alla localizzazione urbanistica e alle caratteristiche architettoniche, tipologiche, decorative e morfologiche del p.e.e.

Si volle tentare un'operazione urbanistica di conservazione integrata e, per merito delle dimensioni ridotte del centro abitato e della approfondita conoscenza del patrimonio, la variante si è spinta fino ad ipotizzare la modificabilità ammissibile di ciascun edificio e dopo un'attenta revisione critica a cercare di codificarne per categorie, sub categorie, settori urbani e condizioni specifiche le condizioni reali di ammissibilità.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso c'era la consapevolezza che non era possibile progettare in maniera eccessivamente dettagliata l'assetto futuro del centro. Tale consapevolezza veniva proprio dalla conoscenza della realtà, anche economica di Casale e quindi dall'opportunità di lasciare spazi alternativi di iniziativa privata. Nonostante questa oggettiva difficoltà, comunque, si ritenne però indispensabile indirizzare, attraverso la stipula di apposite convenzioni, le destinazioni ammissibili in edifici o complessi ritenuti "strategici" per l'assetto futuro del paese.

La variante di cui sopra, appare quindi consona alla tutela del P.E.E. del centro storico ma, nonostante ciò, nella elaborazione del nuovo P.R.G. dovranno essere verificate alcune indicazioni circa le funzioni attribuibili agli spazi urbani anche conseguenti alla verifica della distribuzione dei parcheggi e della previsione di sistemazione e/o nuova realizzazione di collegamenti verso la zona di espansione; potranno altresì prendere forma più definita anche le indicazioni d'uso, relative in particolare agli edifici e complessi di interesse strategico.

Un obiettivo del nuovo P.R.G. è infatti quello di individuare le modalità di raccordo tra il centro antico e la zona di espansione per ridurre la separazione evidente tra queste due aree e tra queste e la vicina zona sportiva, al fine di migliorare la fruibilità complessiva dell'intero centro abitato.

In questa direzione sono stati valutati anche interventi di valorizzazione ed integrazione dell'arredo urbano tradizionale con particolare attenzione alla dotazione vegetazionale del centro antico e delle aree strettamente correlate, sia per quanto attiene gli spazi pubblici che quelli privati.

La migliore fruibilità del centro abitato, anche per quanto riguarda i servizi, dovrebbe contribuire, oltre che alla sua valorizzazione complessiva, ad aumentarne l'appetibilità per la residenza stabile cercando di controbattere la tendenza al trasferimento in comuni contermini che offrono un maggior numero di opportunità.

## 13 LA RESIDENZA

Il dimensionamento degli insediamenti residenziali, intesi come residenze stabili, è il risultato della valutazione delle ipotesi demografiche, dello stato e della consistenza del patrimonio edilizio esistente, della capacità insediativa residua dello strumento urbanistico vigente.

In particolare il calcolo della popolazione futura costituisce uno degli adempimenti principali per la determinazione dei fabbisogni e quindi per la definizione delle conseguenti previsioni.

Secondo una prima valutazione, che richiede di essere ulteriormente verificata ed eventualmente supportata da altri indicatori, sulla base del trend riferito agli ultimi 15 anni, abbiamo stimato in 953 unità la popolazione al 2003.

In rapporto a questo unico dato, considerate anche le residue capacità insediativa dello strumento urbanistico vigente, stimate in 11.000 mc. circa, non sarebbe possibile giustificare un'ulteriore offerta residenziale la quale, comunque, come abbiamo già detto, è il risultato di valutazioni più complesse che implicano tra l'altro, anche la comprensione degli effetti delle azioni e delle altre previsioni del piano stesso.

La domanda di nuove abitazioni che pur tuttavia esiste, ed alla quale si intende dunque dare una risposta, è conseguenza di una realtà del tutto particolare.

L'ottimo stato di conservazione del tessuto edilizio e dell'ambiente più in generale, ha stimolato negli anni passati l'interesse di molti stranieri e di persone provenienti principalmente dal Nord facendo lievitare i costi delle abitazioni, in particolare di quelle del centro storico.

Questo fenomeno, considerato inoltre che le abitazioni del centro storico sono generalmente di dimensioni notevoli, che sono poco flessibili e quindi ritenute spesso più idonee ad essere utilizzate come abitazioni secondarie che non come residenze stabili, ne ha reso appetibile la vendita soprattutto da parte di coloro che,

aspiravano a disporre di un'abitazione più funzionale e più rispondente alle esigenze della vita moderna, a soddisfare le necessità abitative dei figli o più semplicemente a fruire più agevolmente di una più vasta gamma di servizi (scuole, ospedali, centri commerciali...) provocando di conseguenza l'abbandono del centro stesso.

Analizzando, quindi, più attentamente il dato relativo alle abitazioni occupate e non occupate al censimento 1991, si ricava che non è realistico, a nostro avviso, attendersi un recupero ad uso residenziale stabile del suddetto patrimonio abitativo, che in massima parte è "utilizzato per vacanza", in quanto delle 263 abitazioni non occupate (di cui 139 nel centro) ben 218 non risultavano disponibili né per la vendita né per l'affitto.

La domanda di abitazioni presente nel Comune di Casale M.mo, dunque, non è dovuta tanto a carenze di carattere quantitativo, quanto, soprattutto, a esigenze di qualità abitativa, ovvero di abitazioni commisurate alla dimensione della famiglia (ed in particolare di quelle giovani), flessibili, funzionali più rispondenti a tali esigenze anche sotto l'aspetto igienico sanitario (altezze interne, dimensioni superfici finestrate, disponibilità di adeguati servizi igienici.....).

La comprensione di questi fenomeni deve aiutare dunque a individuare le soluzioni che possono contribuire a contenere l'ulteriore trasferimento di popolazione nei Comuni vicini (Cecina, ma anche Guardistallo e Bibbona) e comunque, attraverso un progetto di riqualificazione urbana, che consentano di migliorare la dotazione di servizi essenziali e la loro fruibilità, anche da parte dei residenti nella zona di espansione, al fine di favorire il mantenimento della popolazione nel centro storico.

## 14 LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI

Le infrastrutture viarie di Casale M.mo, allo stato attuale, appaiono sufficientemente idonee a soddisfare le esigenze di mobilità della popolazione residente e non residente.

Se tuttavia l'obiettivo fondamentale del nuovo P.R.G. deve essere quello dello sviluppo turistico, ne consegue che questo aspetto debba essere esaminato con maggiore attenzione.

La realizzazione, seppur limitata ad alcuni periodi dell'anno, di un'isola pedonale all'interno del centro storico, cosa che riteniamo essenziale per renderlo pienamente fruibile al turista, e quindi godibili i vicoli e le piazzette, apprezzabili gli scorci e le vedute in modo da favorire la sosta più prolungata e rendere i visitatori più disponibili all'acquisto in loco, dovrà essere verificato l'intero sistema dei parcheggi e ristudiata la viabilità pedonale attraverso un adeguato percorso, da definire unitamente ad altri accorgimenti finalizzati al recupero del disegno urbano, si dovrà inoltre garantire una più idonea accessibilità al centro storico da parte dei residenti nella zona di espansione.

Il territorio comunale per giunta, dovrà risultare facilmente accessibile in ogni sua parte; a tal fine si renderà necessario provvedere ad una più attenta verifica della funzionalità della viabilità secondaria, alla valorizzazione della viabilità di interesse storico, e all'eventuale recupero di quella caduta in disuso.

Anche per quanto attiene la dotazione di servizi occorrerà tenere presente quello che riteniamo debba essere il futuro di Casale M.mo. La situazione è da considerarsi soddisfacente per quanto attiene i servizi primari relativamente al centro abitato (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato), salvo provvedere a quanto precedentemente detto; per quanto concerne la pubblica illuminazione riteniamo utili interventi tesi non tanto a migliorarne la funzionalità ma piuttosto le caratteristiche dei corpi illuminati,

nell'ambito di un più generale progetto di arredo urbano, finalizzato essenzialmente al recupero e alla valorizzazione degli elementi di arredo tradizionali; esistono tuttavia alcune zone periferiche del paese che sono state, in tempi anche recenti, soggette all'edificazione. Tale fenomeno sviluppatosi in maniera assai spontanea ed incontrollata, ha portato a costruire in aree completamente sprovviste delle più elementari opere di urbanizzazione primaria. La previsione di un piano di complessiva ristrutturazione urbanistica in aree ormai già compromesse dalla presenza di abitazioni, riteniamo sia l'unico modo per dotare le stesse delle opere di urbanizzazione mancanti, anche se a fronte di nuove volumetrie. Una valutazione a parte va fatta per quanto attiene le opere di urbanizzazione secondaria (asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere).

Nelle pagine precedenti abbiamo già evidenziato come una soddisfacente dotazione di servizi sia da ritenersi indispensabile ai fini di una complessiva riqualificazione dell'offerta turistica ed abbiamo anche affermato che, a nostro avviso, tale obiettivo potrà essere pienamente raggiunto solo attraverso l'attivazione di sinergismi territoriali e quindi di idonei strumenti di programmazione e di pianificazione a livello di "Area", che individuino le vocazioni e definiscano il ruolo dei Comuni interessati.

Ciò premesso, dobbiamo altresì rilevare che in Casale M.mo l'attuale dotazione di alcuni servizi (impianti sportivi, centri sociali, attrezzature culturali) non è adeguata agli obiettivi di sviluppo turistico del Comune (e dell'area).

Tale dotazione, dunque, dovrà essere migliorata in funzione delle strategie di sviluppo che, sulla base di quanto precedentemente detto, si intenderà perseguire, in sintonia con gli altri Comuni dell'area.

La previsione di nuovi servizi, quindi, potrà essere diversa in funzione del fatto che si intenda sviluppare il segmento del turismo della terza età, ovvero della salute, ecc.

Per le stesse ragioni riteniamo che siano da riconfermare alcune destinazioni a verde pubblico attrezzato, secondo l'attuale P. di F., nonostante le difficoltà incontrate dalle varie amministrazioni (soprattutto di ordine economico) ad attuare tali previsioni e nonostante che lo standard di verde pubblico sia complessivamente prossimo ai 70 mq./ab..

L'ulteriore invecchiamento della popolazione, registrato nell'ultimo decennio, fa inoltre ritenere necessario provvedere all'incremento dei servizi destinati alla terza età quali attrezzature ricreative, sociali, ecc. ovvero, in particolare, di prevedere la realizzazione di una residenza assistita o protetta.

Altrettanto importante risulta essere, a nostro avviso, l'individuazione di un'area polifunzionale da attrezzare per renderla idonea ad ospitare, mercati, fiere, feste paesane, manifestazioni varie, nonché ad essere utilizzata quale area per la protezione civile.

## 15 LE ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI

Le attività artigianali presenti nel Comune di Casale M.mo ed in particolare quelle ubicate in Loc. Terra dei Ceci rappresentano un elemento di fondamentale importanza per l'economia locale; pertanto non solo si considera indispensabile riconfermare le previsioni inattuate nel vigente P. di F. ma, pur cercando di evitare scelte che risultino incompatibili a scala sovracomunale, si ritiene opportuno dotarsi di ulteriori aree di adeguate dimensioni, al fine di ospitare ulteriori attività artigianali e commerciali rispondenti alle attese dell'imprenditoria locale e alle caratteristiche ambientali e socio-economiche del Comune anche se permangono incertezze sulla fattibilità della proposta in relazione alle ristrette disponibilità finanziarie dell'Amministrazione Comunale.

Non è del tutto da escludere il trasferimento di alcune attività più vicine al centro abitato e la riqualificazione delle aree da queste occupate con l'assegnazione di funzioni diverse da quelle attuali.



## 16 IL COMMERCIO

Le attività commerciali ed i pubblici servizi presenti nel Comune di Casale M.mo sono localizzati prevalentemente nel centro. Come abbiamo visto si tratta essenzialmente di attività commerciali di primo livello di servizi di primo e di secondo livello e di attività di ristorazione, Bar e Pizzerie, la maggior parte delle quali realizzate dopo il 1985.

Tale situazione da un lato risulta positiva, in quanto ha permesso il mantenimento dell'immagine tradizionale del paese e rappresenta un ulteriore elemento di richiamo, dall'altro evidenzia il non ottimale sfruttamento della potenzialità commerciale del centro stesso. Con questo non si deve però ipotizzare una sua eccessiva terziarizzazione in chiave turistica, poiché tale scelta lederebbe l'immagine del paese e si potrebbe trasformare in un ulteriore fatto negativo. Al contrario occorre riflettere con maggiore attenzione su tipi, quantità, qualità e dimensione degli esercizi ammissibili, per ottenere il miglior utilizzo delle potenzialità presenti, nel rispetto delle qualità urbane.

Occorrono, pertanto, previsioni di complessiva riqualificazione urbana, che interessino anche la zona di espansione, al fine di consentire relazioni più agevoli tra queste e il centro storico (miglioramento della viabilità pedonale e ripristino del disegno urbano anche attraverso il recupero dei "Vuoti", ovvero delle aree di frangia alle quali assegnare specifiche funzioni).

# SOMMARIO

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PREMESSA.....</b>   | <b>1</b>  |
| <b>RICOGNIZIONE SULLO STATO DI ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE.....</b> | <b>2</b>  |
| 1 LE CONOSCENZE.....   | 2         |
| 2 PERCHE' UN NUOVO STRUMENTO URBANISTICO.....  | 5         |
| 3 IL QUADRO PROGRAMMATARIO E PIANIFICATORIO DI RIFERIMENTO.....                        | 8         |
| 3.1 <i>PROBLEMATICHE GENERALI</i> .....  | 8         |
| 3.2 <i>IL P.R.S.</i> .....   | 10        |
| 3.3 <i>IL P.T.C. DELLA PROVINCIA DI PISA</i> .....                                     | 11        |
| 3.4 <i>L'INIZIATIVA DI COORDINAMENTO DEGLI SS.UU. DELLA BASSA VAL DI CECINA</i> .....  | 13        |
| 3.5 <i>COORDINAMENTO COMUNI COSTIERI</i> .....   | 15        |
| 4 LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE.....  | 17        |
| 4.1 <i>CENNI STORICI</i> .....   | 17        |
| 4.2 <i>CONTENUTI FONDAMENTALI DEL P. di F. VIGENTE</i> .....                           | 19        |
| 4.3 <i>VERIFICA STANDARDS</i> .....  | 20        |
| 4.4 <i>LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA</i> .....                      | 24        |
| 4.4.1 <i>La rete idrica</i> .....  | 24        |
| 4.4.2 <i>La rete fognaria</i> .....  | 26        |
| 4.4.3 <i>L'impianto di metanizzazione</i> .....  | 28        |
| 4.4.4 <i>RSU</i> .....   | 28        |
| 4.4.5 <i>La pubblica illuminazione</i> .....   | 30        |
| 4.4.6 <i>Attrezzature per l'istruzione</i> .....                                       | 30        |
| 4.4.7 <i>Delegazioni Comunali</i> .....  | 30        |
| 4.4.8 <i>Attrezzature culturali</i> .....  | 31        |
| 4.4.9 <i>Attrezzature sanitarie</i> .....  | 31        |
| 4.4.10 <i>Impianti sportivi</i> .....  | 33        |
| 4.4.11 <i>Parchi e verde pubblico</i> .....  | 33        |
| 4.4.12 <i>Strade e parcheggi</i> .....   | 36        |
| 5 STATO DI ATTUAZIONE E CAPACITA' RESIDUALI DEL P. di F. VIGENTE.....                  | 38        |
| 5.1 <i>LA RESIDENZA</i> .....  | 38        |
| 5.2 <i>LE ATTIVITA' SECONDARIE</i> .....   | 41        |
| 5.3 <i>LE ATTIVITA' COMMERCIALI</i> .....  | 45        |
| 5.4 <i>LE ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE</i> .....                                      | 49        |
| 5.5 <i>I PARCHEGGI</i> .....   | 53        |
| 5.6 <i>IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO</i> .....  | 53        |
| <b>IL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO.....</b>   | <b>55</b> |
| 6 IL PIANO STRUTTURALE.....  | 55        |
| 7 L'INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI, DEI SOTTOSISTEMI E DELLE U.T.O.E.....                  | 57        |
| 7.1 <i>I SISTEMI</i> .....   | 57        |
| 7.2 <i>I SOTTOSISTEMI</i> .....  | 58        |
| 7.3 <i>LE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI</i> .....                           | 60        |
| 8 LO SVILUPPO SOSTENIBILE.....   | 60        |
| <b>SINTESI DEGLI OBIETTIVI.....</b>  | <b>60</b> |
| 9 IL TURISMO.....  | 60        |
| 9.1 <i>LE STRATEGIE</i> .....  | 60        |
| 10 ASSETTO DELLE AREE EXTRAURBANE.....   | 60        |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 10.1 | LE AREE AGRICOLE.....                       | 60 |
| 10.2 | IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....       | 60 |
| 10.3 | L'AGRITURISMO.....                          | 60 |
| 11   | VALORIZZAZIONE DELLE EMERGENZE.....         | 60 |
| 12   | ASSETTO URBANISTICO DEL CENTRO.....         | 60 |
| 13   | LA RESIDENZA.....                           | 60 |
| 14   | LE INFRASTRUTTURE E I SERVIZI.....          | 60 |
| 15   | LE ATTIVITA' INDUSTRIALI E ARTIGIANALI..... | 60 |
| 16   | IL COMMERCIO.....                           | 60 |

## TABELLE

(Estrate dal documento programmatico della Variante Generale al P. di F. - Arcch. Reginaldo Serra e Aldo Giannerini - 1994)

|   |  |    |
|---|--|----|
| • | Tabella standards del P. di F. vigente.....  | 22 |
| • | Tabella verifica degli standards su popolazione residente .....  | 23 |
| • | Tabella zone "F" - PARCHI - secondo P. di F. vigente .....   | 34 |
| • | Tabella concessioni edilizie rilasciate dal 1984 al 1993 - Volumetrie residenziali - .....                             | 40 |
| • | Tabella concessioni edilizie rilasciate dal 1984 al 1993 - Volumetrie artigianali - .....                              | 42 |
| • | Tabella delle aree per attività artigianali esistenti e previste dal P. di F. vigente .....                            | 43 |
| • | Tabella concessioni edilizie rilasciate dal 1984 al 1993 - Volumetrie commerciali - .....                              | 46 |
| • | Tabella classificazione attività commerciali, artigianali e professionali presenti nel Comune di Casale Marittimo..... | 47 |
| • | Tabella concessioni edilizie rilasciate dal 1984 al 1993 - Volum. turistiche ed agrituristiche - .....                 | 50 |
| • | Tabella delle attività ricettive esistenti 1995 .....  | 51 |
| • | Tabella della stima delle residue disponibilità del P. di F. vigente .....   | 54 |

## CARTOGRAFIE

|   |  |    |
|---|--|----|
| • | Cartografia rete idrica.....   | 25 |
| • | Cartografia rete fognaria.....   | 27 |
| • | Cartografia impianto di metanizzazione .....   | 29 |
| • | Cartografia della localizzazione attrezzature per l'istruzione, delegazioni comunali, attrezzature culturali e attrezzature sanitarie..... | 32 |
| • | Cartografia della localizzazione impianti sportivi e parchi.....   | 35 |
| • | Cartografia della localizzazione delle attività artigianali.....   | 44 |
| • | Cartografia della localizzazione delle attività commerciali.....   | 48 |
| • | Cartografia della localizzazione delle attività turistico ricettive.....   | 52 |