

# PIANO OPERATIVO

**Arch. Giovanni Parlanti**

*Progettista*

**Pian. Emanuele Bechelli**

*Collaborazione al progetto*

**Dott.ssa Geol. Silvia Bartoletti**

*Studi geologici*

**Arch. Nicola Dreini**

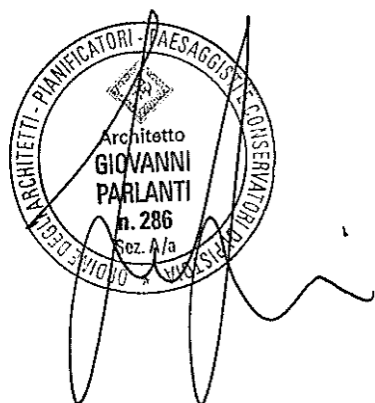
*Responsabile del procedimento*

**Dott. Salvatore Carminitana**

*Garante della Comunicazione*

**Claudia Manzi**

*Sindaco*



## Relazione di monitoraggio

Adottato con Del. C.C. n. 15 del 25/03/2019

Approvato con Del. C.C. n. del

*Luglio 2021*



**INDICE**

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. I CONTENUTI E LE FINALITA' .....</b>	<b>2</b>
<b>3. LA POPOLAZIONE E LE DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE.....</b>	<b>2</b>
<b>4. IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE.....</b>	<b>3</b>
4.1. Il dimensionamento del Piano Strutturale vigente .....	5
<b>5. IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE .....</b>	<b>7</b>
5.1. Dati dimensionali del Regolamento Urbanistico vigente.....	8
<b>6. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE .....</b>	<b>10</b>
6.1. L'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente .....	10
6.2. L'attuazione degli standards pubblici .....	14
<b>7. IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE .....</b>	<b>16</b>
<b>8. INDICAZIONI PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO .....</b>	<b>18</b>
8.1. La pianificazione dell'UTOE 3.A.2 "Montaleo" .....	18

## 1. PREMESSA

La relazione di monitoraggio, prevista ai sensi dell'art. 95, comma 14, della Legge Regionale n. 65 del 2014, è un momento di verifica rispetto allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico o Piano Operativo vigente. In tale documento si valuta in termini sia quantitativi che qualitativi le trasformazioni e la gestione degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi, sia in relazione alle dinamiche attuatesi sul territorio, ma anche in relazione alla relativa dotazione di standard urbanistici.

Questo documento è propedeutico alla redazione del nuovo Piano Operativo, ai sensi dell'articolo 95 della suddetta legge. L'articolo in specie disciplina esplicitamente che "Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del piano operativo, il comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute [...]".

Il Comune di Casale Marittimo è dotato di:

- **Piano Strutturale** approvato con Del. C.C. n.45 del 23.11.2000 redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/1995;
- **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n.45 del 19.12.2002 al quale sono susseguite le seguenti varianti:
  - o *Prima variante* approvata con Del. C.C. n.8 del 11.04.2006;
  - o *Seconda variante* approvata con Del. C.C. n.14 del 18.04.2009;
  - o *Variante semplificata* approvata con Del. C.C. n.4 del 21.03.2016, per variazione normativa alla modalità di esecuzione dell'intervento previsto alla scheda norma n.29 nell'UTOE 3.A.1 del Capoluogo;
  - o *Variante semplificata* (ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n.65/2014) adottata con Del. C.C. n.21 del 28.04.2017 ed efficace dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. n.28 parte II del 12.07.2017 vista l'assenza di Osservazioni in merito, in merito alla scheda norma n.13 La Pieve/Conciaporco.

## 2. I CONTENUTI E LE FINALITA'

In coerenza con quanto enunciato in premessa, possiamo di seguito sintetizzare i temi affrontati nella relazione:

- Verifica delle indicazioni del Piano Strutturale in materia di dimensionamento;
- Ricognizione ed analisi dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente per quanto riguarda gli interventi urbanistici ed edilizi pubblici e privati, nonché la dotazione di standard urbanistici;
- Indicazioni per la formazione del nuovo Piano Operativo.

Il documento assume, pertanto, quindi una funzione prettamente tecnico-gestionale, in quanto effettua una fotografia dello stato di fatto rispetto alla programmazione urbanistica vigente, ed allo stesso tempo costituisce la base per la definizione del nuovo quadro strategico quinquennale per redigere l'atto di governo del territorio.

## 3. LA POPOLAZIONE E LE DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE

Il Comune di Casale Marittimo, a Dicembre 2017, secondo i dati ISTAT, presenta la seguente popolazione residente:

Popolazione residente	under 18	18-64	over 65	totale
2017 (31 Dicembre)	154	640	296	1.090

Fonte: dati ISTAT, Comune di Casale Marittimo

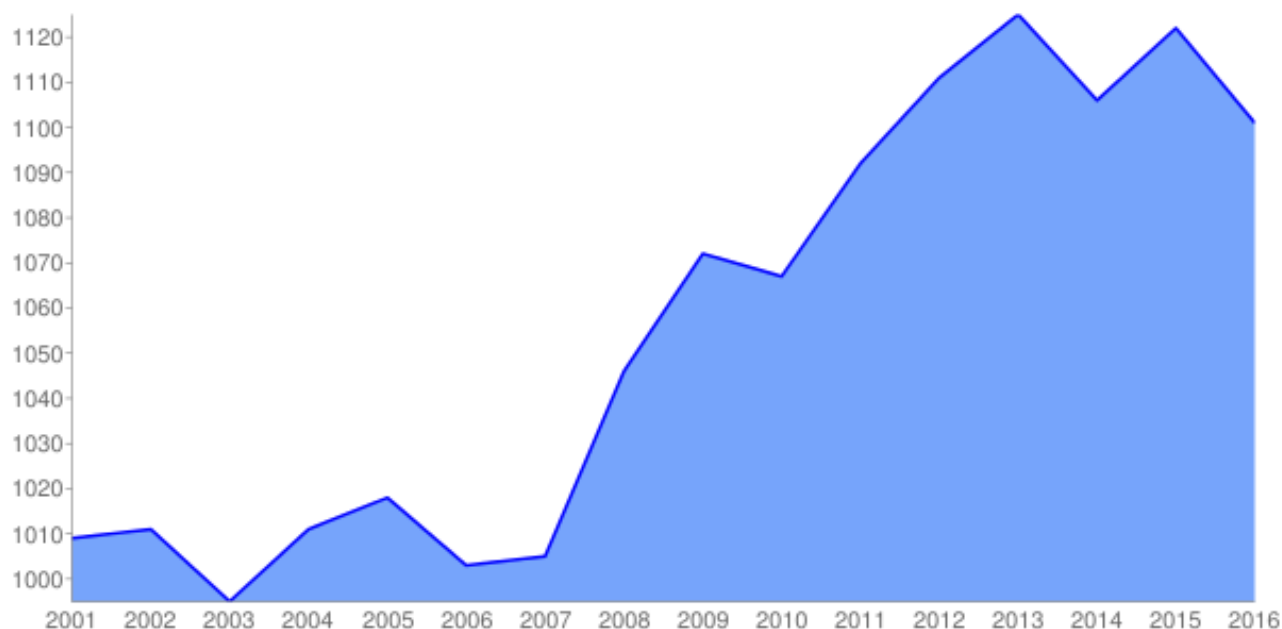
E' opportuno valutare anche l'andamento demografico a partire dal 2001, considerato che il Piano Strutturale è stato approvato a novembre del 2000, secondo i dati forniti dall'ISTAT:

Popolazione residente	UOMINI	DONNE	TOTALE	FAMIGLIE	COMPONENTI PER FAMIGLIE
2001	-----	-----	1.009	-----	-----
2002	497	513	1.011	-----	-----
2003	491	504	995	430	2,31

2004	498	513	1.011	439	2,30
2005	501	517	1.018	447	2,28
2006	497	506	1.003	447	2,24
2007	499	506	1.005	457	2,20
2008	520	526	1.046	470	2,23
2009	525	547	1.072	487	2,20
2010	517	550	1.067	487	2,19
2011	527	565	1.092	502	2,18
2012	547	564	1.111	513	2,17
2013	555	570	1.125	512	2,20
2014	553	553	1.106	506	2,19
2015	558	564	1.122	500	2,00
2016	550	551	1.101	498	2,21
2017 (31 Dicembre)	-----	-----	1.090	503	2,17

Fonte: dati ISTAT, Comune di Casale Marittimo

Graficamente così descritta:



Fonte: dati ISTAT, Comune di Casale Marittimo

Il presente grafico rappresenta l'incremento demografico fino al 2017. Dal 2007 è avvenuto un leggero incremento della popolazione, il quale, dopo una prima fase di stazionamento intorno al 2012 – 2015, vede una leggera diminuzione negli ultimi anni.

#### 4. IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Casale Marittimo, redatto ai sensi della L.R. 5/95, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 23.11.2000. Il Piano Strutturale organizza la gestione del territorio, coerentemente anche con la programmazione e la pianificazione provinciale e regionale.

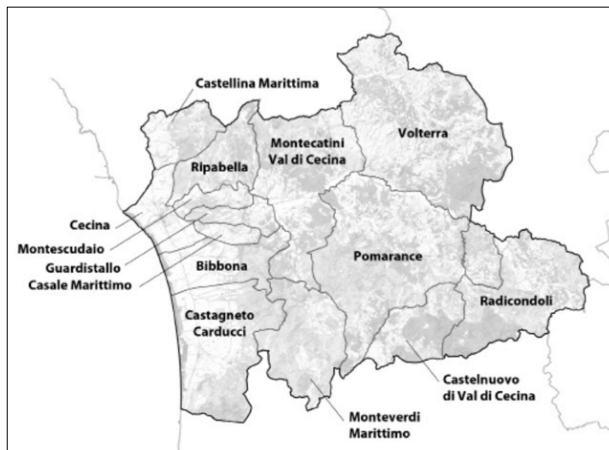
Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6

luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano Paesistico con Del. C.R. n.37. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

Il nuovo Piano Operativo, dovrà necessariamente procedere verso l'ottenimento della conformità con il nuovo PIT, in osservanza dell'art. 31 della L.R. 65/2014, il quale ha introdotto principi e indirizzi decisamente innovativi rispetto al passato.

### **PIANO PAESAGGISTICO AMBITO 13 – Val di Cecina**

Il paesaggio della Val di Cecina è caratterizzato dall'incedere regolare delle forme, dal mare alle colline. La profonda fascia di "Costa a dune e cordoni" sostiene una testimonianza, ben conservata, delle pinete litoranee. Immediatamente alle spalle, la fascia di Depressioni retrodunali, le storiche 'Maremmе', oggi in gran parte bonificate ma ancora ospitanti l'eccellenza del Padule di Bolgheri. L'ambiente costiero è tuttavia caratterizzato dalla considerevole espansione edilizia legata al turismo balneare che, concentrandosi dapprima nei centri sub-costieri di Cecina e Donoratico e nelle Marine, è poi diventato un fenomeno esteso nella forma di villaggi turistici e di campeggi. I centri urbani situati in posizione collinare a ridosso della pianura costiera hanno subito crescite contenute, mantenendo il loro carattere di borghi, ma perdendo importanza rispetto ai nuovi centri sviluppatasi sulla costa. Tipica dell'ambito l'estesa fascia di Margine a raccordare la costa alle colline, che si estende sui due versanti della Valle del Cecina, dal confine settentrionale fino a Bibbona. Le sue caratteristiche hanno influenzato in modo determinante la nascita di una nuova tradizione della viticoltura di pregio in Toscana. Di particolare interesse i dolci rilievi collinari affacciati sulla pianura costiera (il complesso di Montescudaio, Guardistallo, Casale Marittimo, la collina di Castagneto Carducci), che ospitano oliveti specializzati, associati a seminativi semplici talvolta punteggiati di alberi sparsi o a vigneti. Alle spalle delle catene costiere, si struttura un paesaggio complesso, una seconda serie di catene collinari segue a breve distanza, talvolta senza soluzione di continuità, raccordandosi alle propaggini settentrionali delle Colline Metallifere, cui è associata dalle emergenze vulcaniche e minerarie. Dietro a questa seconda compagine collinare si estendono i paesaggi dei bacini neo-quadernari di Volterra – Pomarance con, al limite orientale, già visibili le avanguardie delle Colline senesi. Le colline del volterrano si distinguono per l'elevato valore estetico-percettivo dato da morfologie dolci nelle quali si aprono spettacolari fenomeni erosivi (balze, calanchi) e dagli orizzonti continui dei seminativi estensivi, sporadicamente interrotti da un sistema insediativo rarefatto, in cui si riconosce Volterra come centro d'importanza territoriale (e Pomarance come centro legato alla geotermia), piccoli nuclei minori di origine rurale e sporadiche case sparse.



In riferimento agli indirizzi per le politiche individuate dallo strumento sono da considerarsi:

4. al fine di tutelare il sistema insediativo collinare e la leggibilità della sua relazione con il paesaggio agrario, prevedere misure e azioni volte a tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni. In particolare sono meritevoli di tutela:

- la città di Volterra che, con le balze argillose, costituisce un significativo riferimento visivo di valore identitario, monumentale e storico-culturale dell'ambito;
- i borghi di Castagneto Carducci, Bolgheri, Bibbona, che rappresentano riferimenti visuali di grande valore paesaggistico e punti di vista privilegiati sulla costa;

- i borghi collinari di Montescudaio, Guardistallo, Riparbella, Casale Marittimo, Castellina Marittima e Pomarance, che rappresentano riferimenti visuali di grande valore paesaggistico e punti di vista privilegiati sulla valle del Cecina.

In riferimento agli obiettivi di qualità e le direttive individuate dallo strumento sono da considerarsi:

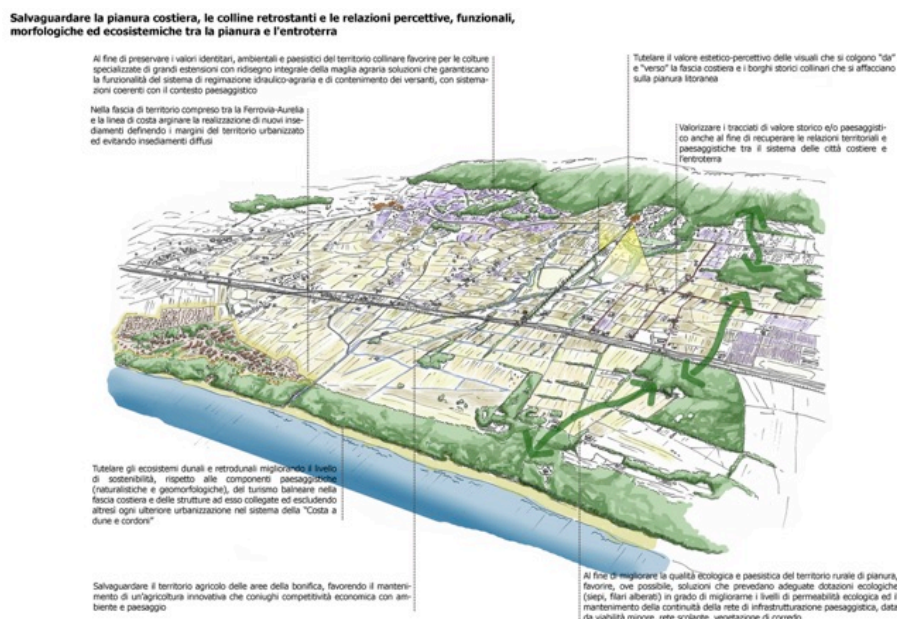
“Obiettivo 1: Tutelare gli elementi naturalistici di forte pregio paesaggistico dell’ambito, costituiti dalle significative emergenze geomorfologiche, dagli ecosistemi fluviali e dalle vaste matrici forestali e salvaguardare i caratteri funzionali, storici e identitari del fiume Cecina e del suo bacino”;

“Obiettivo 2: Salvaguardare la pianura costiera qualificata dalla presenza di aree umide, ambienti dunali e dai paesaggi agrari della bonifica storica, le colline retrostanti caratterizzate da oliveti, vigneti, colture promiscue e aree boscate, nonché le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l’entroterra”;

[...]

2.4 tutelare il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono “da” e “verso” la fascia costiera e i borghi storici collinari di Casale Marittimo, Bibbona, Bolgheri, Castagneto Carducci che si affacciano sulla pianura litoranea;

“Obiettivo 3: Salvaguardare l’eccellenza iconografica della città di Volterra arroccata sull’ampia sommità dello spartiacque dei bacini idrografici dell’Era e del Cecina che, con le balze argillose, costituisce un significativo riferimento visivo di valore identitario, monumentale e storico-culturale, anche per la presenza delle mura medioevali, di resti delle mura etrusche e di vaste aree di necropoli che circondano l’area urbana”.



#### 4.1. Il dimensionamento del Piano Strutturale vigente

Il Piano Strutturale stabilisce come quantità minima di standard quella stabilita dal DM1444/68 e soprattutto impone la verifica sulla dotazione di standard all’interno di ogni singola U.T.O.E. oltre che sul totale complessivo comunale per il totale della popolazione prevista che nel 2009 era di 1350 abitanti.

Così suddivisi :

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

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

In ogni singola U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale e urbano, sono stati verificati ed attuati gli standard urbanistici relativi agli insediamenti residenziali in quantità superiore al fabbisogno minimo prescritto dal DM 1444/68 in relazione anche ai dati forniti dal Piano Strutturale inerenti la presenza nell'ambito territoriale interessato di circa 60.000 persone all'anno in seconde case e strutture ricettive.

#### Il fabbisogno abitativo e i dati del Piano.

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

Di seguito si riassume il dimensionamento del Piano Strutturale vigente per le varie U.T.O.E.:

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

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

#### U.T.O.E. 1.A.2. – Ristorante l'Orso

Il Piano strutturale prevede un aumento volumetrico in ampliamento delle strutture esistenti di 500 mc.

#### U.T.O.E. 2.A.1. – La Casetta

Il Piano strutturale prevede 3.000 mc a destinazione residenziali e 5.000 mc a destinazione turistico ricettiva.

U.T.O.E. 2.A.3. – Le Poggiarelle

Il Piano Strutturale detta dei limiti massimi di superficie coperta per un possibile ampliamento dell'attività sportiva, nella misura di 140 mq per il ristorante (comprensiva dei servizi annessi); e 30 mq per magazzini.

U.T.O.E. R2. – La Ninfea

Il P.S. prevede possibili ampliamenti delle strutture esistenti i cui limiti devono essere previsti del R.U.

U.T.O.E. 3.A.1. – Casale Capoluogo

Il piano strutturale prevede un incremento massimo ammissibile di:

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

U.T.O.E. 3.A.2. – Il Montaleo

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

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

Per quanto concerne le restanti UTOE non citate nell'elenco precedente, il Piano Strutturante non attribuisce nuovo dimensionamento.

## **5. IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Il Comune di Casale Marittimo è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n.45 del 19/12/2002 al quale sono susseguite le seguenti varianti:

- *Prima variante* approvata con Del. C.C. n.8 del 11.04.2006;
- *Seconda variante* approvata con Del. C.C. n.14 del 18.04.2009;
- *Variante semplificata* (ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. n.65/2014) adottata con Del. C.C. n.21 del 28.04.2017 ed efficace dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. n.28 parte II del 12.07.2017 vista l'assenza di Osservazioni in merito.

Il Regolamento Urbanistico di Casale Marittimo disciplina i nuovi interventi occupanti suolo non urbanizzato, tramite l'individuazione di specifici comparti a cui sono attribuiti schede normative di dettaglio, riportate nell'allegato 1 "Schede riepilogative dei comparti e dei lotti edificabili".

Al di fuori di tali aree sono ammessi unicamente interventi disciplinati dalla normativa generale, riguardanti per lo più il patrimonio edilizio esistente e le aree agricole. In merito a queste ultime, all'interno del Sistema Ambientale e dei Sistemi Territoriali, Il Regolamento Urbanistico ha confermato la scelta di valorizzazione del territorio, promuovendo lo sviluppo rurale e la tutela del territorio, individuando le seguenti zone agricole:

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

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- a) Carta generale delle previsioni urbanistiche (scala 1:5000) ( Tav. 1 – Territorio Comunale);



b) Carte delle previsioni urbanistiche all'interno delle Unità Territoriali Organiche Elementari (scala 1:2000) ( Tav. 2 Terra dei Ceci, Ristorante L'Orso, La Casetta e Le Poggiarelle ; Tav 3 Il Capoluogo, Il Montaleo e La Ninfea);

c) Carta della fattibilità degli interventi (scala 1:5000);

d) Relazione;

e) Norme Tecniche di Attuazione con relativi allegati:

- All. 1: Schede Riepilogative dei Comparti e degli interventi
- All. 2: Elenco e schedatura degli edifici interni alle U.T.O.E. con le categorie e la disciplina degli interventi ammessi
- All. 3: Piano del traffico, trasporto ed aree di sosta.
- All. 4: Piano degli arredi e verde urbano.
- All. 5: Piano dei parchi e della sentieristica.

### 5.1. Dati dimensionali del Regolamento Urbanistico vigente

Di seguito si riportano sinteticamente i dati di progetto del Regolamento Urbanistico vigente.

#### U.T.O.E. 1.A.1 – Terra dei Ceci

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI	
		Volume	SE
1 – Residenziale	Residenziale	840	280
2 – Comparto a)	Artigianale		5.800
3 – Comparto b)	Artigianale		4.840

Standard pubblici di progetto:

Verde attrezzato: 640 mq

Parcheggio pubblico: 1.450 mq

#### U.T.O.E. 1.A.2 – Ristorante l'Orso

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI	
		Volume	SE
4 – Piano Attuativo		500	166

Standard pubblici di progetto:

Verde attrezzato: 650 mq

Parcheggio pubblico: 500 mq

#### U.T.O.E. 2.A.1 – La Casetta

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI	
		Volume	SE
5 – Comparto a)	Turistico	4.400	1.466
6 – Comparto b)	Turistico	600	200
7 – Zone Bs	Residenziale	1.200	400
8 – Zone Bc	Residenziale	1.800	600
9 - Campeggio	Ampliamento Campeggio		

Standard pubblici di progetto:

Verde attrezzato: 270 mq

Parcheggio pubblico: 2.270 mq

**U.T.O.E. 2.A.3 – Poggiarelle**

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI	
		Volume	SE
10 – Laghetto sportivo	Sportivo ricreativo	500	140

Standard pubblici di progetto:

Parcheggio pubblico: 250 mq

**U.T.O.E. R.2 – La Ninfea**

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI	
		Volume	SE
11 – Piano di Recupero	Turistico - Sportivo	1.500	500

Standard pubblici di progetto:

Parcheggio pubblico: 450 mq

**U.T.O.E. 3.A.1 – Capoluogo**

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI	
		Volume	SE
12bis – Nuovo comparto a-c)	Residenziale	6.300	2.100
13 – La Pieve	Residenziale		533
15bis – Nuovo comparto d)	Residenziale	1.400	466
17bis – Nuovo comparto f)	Residenziale	2.100	700
18 – comparto g)	Residenziale	2.900	966
	Commerciale	1.100	366
	Turistico – ricettivo	1.000	333
19 – P.d.R. Teatro	Residenziale	1.200	400
20 – Lavatoi pubblici ed area ex Macello	Attrezzatura uso pubblico	750	250
28 – Residenziale	Residenziale	450	150
29 – P.d.R. Le Costie	Residenziale	260	86
Via dei Quadri 1 (8)	Residenziale	1.300	433
Via dei Quadri 2 (9)	Residenziale	700	233
Via dell'Uliveta (12)	Residenziale	450	150
Area PEEP	Residenziale PEEP	5.600	1.866
Via dell'Uliveta (14)	Residenziale	700	233
Via della Madonna (15)	Residenziale	350	116
Via Cecinese (16)	Residenziale	700	233
Le Volte (17)	Residenziale	350	116
Campo Sportivo (18)	Attrezzature sportive	500	166
Campo Tamburello (19)	Attrezzature sportive	500	166
Zona Dx Distributore (20)	Servizi		45

Standard pubblici di progetto:

Area per l'istruzione: 600 mq

Area per attrezzature di interesse comune: 2.260 mq esistenti + 9.630 mq in progetto

Verde attrezzato: 53.745 mq esistente + 5.725 mq in progetto

Parcheggio pubblico: 6.143 mq esistente + 3.693 mq in progetto

**U.T.O.E. 3.A.2 – Montaleo**

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	DIMENSIONI
------------	--------------------	------------

		Volume	SE
21 – Comparto a)	Residenziale	2.700	900
22 – Comparto b)	Residenziale	2.700	900
23 – Comparto c)	Residenziale	1.800	600
24bis – Nuovo comparto d)	Residenziale	2.595,16	865
25bis – Nuovo comparto e)	Residenziale	2.709	903
26 – Area di completamento	Residenziale	995,93	332
27 – Comparto f)	Residenziale	1.350	450
Via Cecinese (6)	Residenziale	700	233

Standard pubblici di progetto:

Verde attrezzato: 5.572 mq di progetto

Parcheggio pubblico: 3.284 mq di progetto

### Il territorio rurale

Il Piano Strutturale, approvato nel 2000, prevede una distribuzione degli abitanti insediabili esclusivamente nelle U.T.O.E. a carattere residenziale escludendo il territorio rurale. In seguito all'approvazione delle norme contenute nella Seconda Variante al Regolamento Urbanistico (approvata con Del. C.C. n.14 del 18.04.2009), il R.U. ha previsto che:

- nessun annesso agricolo schedato potrà cambiare la sua destinazione d'uso in residenziale (poiché la scheda e le norme generali non lo consentirebbero più);
- nessun annesso agricolo non schedato muterà la sua destinazione d'uso in residenziale (poiché il mutamento di destinazione d'uso potrà essere effettuato solamente se previsto all'interno della schedatura del PEE);
- potenzialmente potrebbero cambiare destinazione d'uso in residenziale 8 fabbricati agricoli a carattere residenziale in abbandono (6 edifici con metrature comprese fra i 66 mq e i 150 mq e 2 edifici con superfici oltre i 150 mq).

Pertanto il R.U. ha reputato che potenzialmente potrebbero essere trasformati a fini abitativi circa 4.860 mc (1.800 mq di SE) dietro presentazione di PAPMAA e conseguente deruralizzazione.

## 6. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

### 6.1. L'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente

Permessi a costruire e Permessi a costruire convenzionati

Settore residenziale					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
1.A.1 Terra dei Ceci	1 – Residenziale	840	280	280	0
<b>totale</b>		<b>840</b>	<b>280</b>	<b>280</b>	<b>0</b>
2.A.1 La Casetta	8 – Zona Bc	1.800	600	600	0
<b>totale</b>		<b>1.800</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>0</b>
3.A.1 Capoluogo	13 – La Pieve	0	533	533	0
	28 – Residenziale	450	150	0	150
	Via dei Quadri 1 (8)	1.300	433	433	0
	Via dei Quadri 2 (9)	700	233	233	0
	Via dell'Uliveta (14)	700	233	233	0

## Piano Operativo

	Via della Madonna (15)	350	116	116	0
	Via Cecinese (16)	700	233	0	233
	Le Volte (17)	350	116	116	0
	29 – Le Costie	260	86	86	0
<b>totale</b>		<b>4.810</b>	<b>2.133</b>	<b>1.750</b>	<b>383</b>
3.A.2 Montaleo	26 – Area di completamento	995,93	332	0	332
	Via Cecinese (6)	700	233	0	233
<b>totale</b>		<b>1.695,93</b>	<b>565</b>	<b>0</b>	<b>565</b>

Settore produttivo – artigianale - commerciale					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
3.A.1 Capoluogo	Zona Dx Distributore (20)	0	45	0	45
<b>totale</b>		<b>0</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>45</b>

Attrezzatura uso pubblico					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
3.A.1 Capoluogo	Campo Sportivo (18)	500	166	166	0
	Campo Tamburello (19)	500	166	0	166
<b>totale</b>		<b>1.000</b>	<b>332</b>	<b>166</b>	<b>166</b>

## Ampliamento

Settore residenziale					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
1.A.2 Ristorante l'Orso	4 – Piano Attuativo	500	166	0	166
<b>totale</b>		<b>500</b>	<b>166</b>	<b>0</b>	<b>166</b>
2.A.1 La Casetta	7 – Zona Bs	1.200	400	0	400
<b>totale</b>		<b>1.200</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>400</b>

Settore turistico - sportivo					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
2.A.3 Poggiarelle	10 – Laghetto sportivo	500	140	0	140
<b>totale</b>		<b>500</b>	<b>140</b>	<b>0</b>	<b>140</b>

## Aree di Trasformazione (Piani Attuativi e Piani di Lottizzazione)

Settore residenziale					
----------------------	--	--	--	--	--

UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
3.A.1 Capoluogo	12bis – Nuovo comparto a-c)	6.300	2.100	2.100	0
	15bis – Nuovo comparto d)	1.400	466	466	0
	17bis – Nuovo comparto f)	2.100	700	700	0
	18 – Comparto g)	2.900	966	0	966
	Area PEEP	5.600	1.866	1.866	0
<b>totale</b>		<b>18.300</b>	<b>6.098</b>	<b>5.132</b>	<b>966</b>
3.A.2 Montaleo	21 – Comparto a)	2.700	900	900	0
	22 – Comparto b)	2.700	900	0	900
	23 – Comparto c)	1.800	600	600	0
	24bis – Nuovo comparto d)	2.595,16	865	865	0
	25bis – Nuovo comparto e)	2.709	903	0	903
	27 – Comparto f)	1.350	450	0	450
<b>totale</b>		<b>13.854,16</b>	<b>4.618</b>	<b>2.365</b>	<b>2.253</b>

Settore produttivo – artigianale - commerciale					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
1.A.1 Terra dei Ceci	2 – Comparto a)	0	5.800	5.800	0
	3 – Comparto b)	0	4.840	0	4.840
<b>totale</b>		<b>0</b>	<b>10.640</b>	<b>5.800</b>	<b>4.840</b>
3.A.1 Capoluogo	18 – Comparto g)	1.100	366	0	366
<b>totale</b>		<b>1.100</b>	<b>366</b>	<b>0</b>	<b>366</b>

Settore turistico - sportivo					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
2.A.1 La Casetta	5 – Comparto a)	4.400	1.466	0	1.466
	6 – Comparto b)	600	200	0	200
<b>totale</b>		<b>5.000</b>	<b>1.666</b>	<b>0</b>	<b>1.666</b>
3.A.1 Capoluogo	18 – Comparto g)	1.000	333	0	333
<b>totale</b>		<b>1.000</b>	<b>333</b>	<b>0</b>	<b>333</b>

Piani di Recupero

Settore residenziale					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
3.A.1 Capoluogo	19 – P.d.R. Teatro	1.200	400	0	400
	Via dell'Uliveta (12)	450	150	0	150

<b>totale</b>		<b>1.650</b>	<b>550</b>	<b>0</b>	<b>550</b>
---------------	--	--------------	------------	----------	------------

Settore turistico - sportivo					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
R.2 La Ninfea	11 – Piano di Recupero	1.500	500	284	216
<b>totale</b>		<b>1.500</b>	<b>500</b>	<b>284</b>	<b>216</b>

Attrezzatura uso pubblico					
UTOE	INTERVENTO	VOLUME (mc)	SE (mq)	ATTUATO (mq)	NON ATTUATO (mq)
3.A.1 Capoluogo	20 – Lavatoi pubblici ed area ex Macello	750	250	0	250
<b>totale</b>		<b>750</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>250</b>

Riportiamo di seguito il numero di pratica o di convenzione, degli interventi attuati o in fase di realizzazione.

UTOE	Intervento	Atto	Attuazione
1.A.1 Terra dei Ceci	2 – Comparto a)	Pratica 94/2008 – per le sole opere di urbanizzazione; Convenzione Urbanistica del 19/08/2008	In attuazione
R.2 La Ninfea	11 – Piano di Recupero comparto b)	Convenzione Urbanistica del 19/05/2005	Attuato
3.A.1 Capoluogo	12bis – Nuovo comparto a-c)	Pratica 83/2016 Convenzione Urbanistica del 11/06/2014	In attuazione
	13 – La Pieve		In attuazione
	Via dell'Uliveta (14)		In attuazione
	Via della Madonna (15)		In attuazione
	15bis – Nuovo comparto d)	Convenzione Urbanistica del 19/12/2006	Attuato
	17bis – Nuovo comparto f)	Pratica 57/2007 Convenzione Urbanistica del 18/12/2007	In attuazione
	29 – P.d.R. Le Costie	Convenzione Urbanistica Rep. N° 3978, Raccolta 2785 del 14.02.2019	In attuazione
3.A.2 Montaleo	21 – Comparto a)	Pratica 63/2008 e 124/2008 Convenzione Urbanistica del 21/02/2008	In attuazione
	23 – Comparto c)	Pratica 64/2007 Convenzione Urbanistica del 21/02/2008	In attuazione
	24bis – Nuovo comparto d)	Pratica 28/2006 Convenzione Urbanistica del 28/05/2008	In attuazione

## 6.2. L'attuazione degli standards pubblici

### Attrezzature scolastiche

UTOE	INTERVENTO	Sup. mq.	ATTUATO (mq)	IN ATTUAZIONE (mq)	NON ATTUATO (mq)
3.A.1 Capoluogo	Scuola materna (dell'infanzia), Via Veneto	1.798	1.798	0	0
<b>totale</b>		<b>1.798</b>	<b>1.798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
			<b>ATTUATO</b>	<b>IN ATTUAZIONE</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>TOTALE R.U.</b>		<b>1.798</b>	<b>1.798</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Verde pubblico attrezzato e sportivo

UTOE	INTERVENTO	Sup. mq.	ATTUATO (mq)	IN ATTUAZIONE (mq)	NON ATTUATO (mq)
1.A.1 Terra dei Ceci	Verde attrezzato di progetto	640	0	0	640
<b>totale</b>		<b>640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>640</b>
1.A.2 Ristorante l'Orso	Verde attrezzato di progetto	650	0	0	650
<b>totale</b>		<b>650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>650</b>
2.A.1 La Casetta	Verde attrezzato di progetto	270	0	0	270
<b>totale</b>		<b>270</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>270</b>
3.A.1 Capoluogo	Verde pubblico – sportivo Via Trameriti	9.830	9.830	0	0
	Verde pubblico incrocio Via Cecinese	992	992	0	0
	Verde pubblico Piazza della Chiesa	371	371	0	0
	Verde pubblico Via della Ferrona	1.675	0	0	1.675
	Verde pubblico incrocio Via Vittorio Veneto	132	132	0	0
	Verde pubblico – sportivo Viale dei Tre Comuni	29.064	14.311	0	14.753
	Verde pubblico Via della Fornace	5.614	5.614	0	0
	Verde pubblico Via dei Quadri	3.852	3.852	0	0
	Verde pubblico zona PEEP	2.014	2.014	0	0
	Verde pubblico Nuovo comparto a-c)	2.367	0	2.367	0
	Verde pubblico Nuovo comparto d	384	384	0	0
	Verde pubblico Nuovo comparto f	1.162	458	704	0
Verde pubblico P.d.R. Teatro	300	0	0	300	
<b>totale</b>		<b>57.757</b>	<b>37.976</b>	<b>3.071</b>	<b>16.728</b>

## Piano Operativo

3.A.2 Montaleo	Verde pubblico Comparto a	1.100	0	1.100	0
	Verde pubblico Comparto b	1.390	0	1.390	0
	Verde pubblico Comparto c	50	0	50	0
	Verde pubblico Comparto d	1.560	0	1.560	0
	Verde pubblico Nuovo comparto e	1.472	0	0	1.472
<b>totale</b>		<b>22.300</b>	<b>0</b>	<b>20.828</b>	<b>1.472</b>
			<b>ATTUATO</b>	<b>IN ATTUAZIONE</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>TOTALE R.U.</b>		<b>81.617</b>	<b>37.976</b>	<b>23.899</b>	<b>19.760</b>

## Attrezzature di interesse comune

UTOE	INTERVENTO	Sup. mq.	ATTUATO (mq)	IN ATTUAZIONE (mq)	NON ATTUATO (mq)
3.A.1 Capoluogo	Uffici provinciali	930	930	0	0
	Magazzino comunale	1.330	1.330	0	0
	13 – La Pieve; Area multifunzionale	9.130			9.130
	18 – Comparto g); Piazza pubblica	500			500
<b>totale</b>		<b>11.890</b>	<b>2.260</b>	<b>0</b>	<b>9.630</b>
			<b>ATTUATO</b>	<b>IN ATTUAZIONE</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>TOTALE R.U.</b>		<b>11.890</b>	<b>2.260</b>	<b>0</b>	<b>9.630</b>

## Parcheggio pubblico

UTOE	INTERVENTO	Sup. mq.	ATTUATO (mq)	IN ATTUAZIONE (mq)	NON ATTUATO (mq)
1.A.1 Terra dei Ceci	2 – Comparto a)	870	0	870	0
	3 – Comparto b)	580	0	0	580
<b>totale</b>		<b>1.450</b>	<b>0</b>	<b>870</b>	<b>5.973</b>
1.A.2 Ristorante l'Orso	4 – Piano Attuativo	500	0	0	500
<b>totale</b>		<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>500</b>
2.A.1 La Casetta	5 – Comparto a)	820	0	0	820
	6 – Comparto b)	350	0	0	350
	P - Parcheggio pubblico di progetto	1.100	0	0	1.100
<b>totale</b>		<b>2.270</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.270</b>
2.A.3 Poggiarelle	10 – Laghetto sportivo	250	0	0	250
<b>totale</b>		<b>250</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250</b>



## Piano Operativo

R.2 La Ninfea	11 – Piano di Recupero	450	250	0	200
<b>totale</b>		<b>450</b>	<b>250</b>	<b>0</b>	<b>200</b>
3.A.1 Capoluogo	12bis – Nuovo comparto a-c)	833	0	833	0
	15bis – Nuovo comparto d)	500	500	0	0
	17bis – Nuovo comparto f)	600	0	600	0
	18 – Comparto g)	560	0	0	560
	19 – P.d.R. Teatro	1.200	0	0	1.200
	Parcheggio pubblico Via Trameriti – campo sportivo	1.426	0	0	1.426
	Via della Madonna	3.102	3.102	0	0
	Vie dell’Uliveta	388	0	0	388
	Via delle Vignacce	175	175	0	0
	Via della Fornace	795	795	0	0
	Via dei Quadri	1.172	1.092	0	80
	Zona PEEP	332	332	0	0
<b>totale</b>		<b>11.083</b>	<b>5.996</b>	<b>1.433</b>	<b>3.654</b>
3.A.2 Montaleo	21 – Comparto a)	400	0	400	0
	22 – Comparto b)	450	0	0	450
	23 – Comparto c)	500	0	500	0
	24bis – Nuovo comparto d)	800	0	800	0
	25bis – Nuovo comparto e)	864	0	0	864
	27 – Comparto f)	270	0	0	270
<b>totale</b>		<b>3.284</b>	<b>0</b>	<b>1.700</b>	<b>1.584</b>
			<b>ATTUATO</b>	<b>IN ATTUAZIONE</b>	<b>NON ATTUATO</b>
<b>TOTALE R.U.</b>		<b>19.287</b>	<b>6.246</b>	<b>4.003</b>	<b>14.431</b>

## 7. IL DIMENSIONAMENTO RESIDUO DEL PIANO STRUTTURALE

Confrontato da quanto analizzato nei paragrafi precedenti, e in particolare tra il dimensionamento del Piano Strutturale vigente e l’attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico vigente, emerge quanto segue:

## Settore Residenziale

U.T.O.E.	Dimensionamento P.S. (mq.)	Dimensionamento R.U. (mq.)		Residuo P.S. (mq.)
		Attuato	Non attuato	
1.A.1 Terra dei Ceci	Ampliamento edifici esistenti	280	0	-----
1.A.2 Ristorante l’Orso	166*	0	166	166
2.A.1 La Casetta	1.000	600	400	400
2.A.3 Poggiarelle	-----	0	0	-----

**Piano Operativo**

R.2 La Ninfea	Ampliamento delle strutture esistenti	0	0	-----
3.A.1 Capoluogo	10.000	6.796	1.985	3.204
3.A.2 Montaleo	7.666	2.365	2.818	5.301
<b>TOTALE</b>	<b>18.832</b>	<b>10.041</b>	<b>5.369</b>	<b>9.071</b>

\* Il PS indica per l'UTOE il completamento delle strutture esistenti, quindi tale dimensionamento può essere utilizzato in alternativa anche per il settore Turistico – Ricettivo.

**Settore Produttivo – Artigianale – Commerciale**

U.T.O.E.	Dimensionamento P.S. (mq.)	Dimensionamento R.U. (mq.)		Residuo P.S. (mq.)
		Attuato	Non attuato	
1.A.1 Terra dei Ceci	Completamento area produttiva	5.800	7.280	7.280
1.A.2 Ristorante l'Orso	-----	0	0	-----
2.A.1 La Casetta	-----	0	0	-----
2.A.3 Poggiarelle	-----	0	0	-----
R.2 La Ninfea	-----	0	0	-----
3.A.1 Capoluogo	-----	0	411	411
3.A.2 Montaleo	-----	0	0	-----
<b>TOTALE</b>	<b>Completamento</b>	<b>5.800</b>	<b>7.691</b>	<b>7.691</b>

**Settore Turistico – Sportivo**

U.T.O.E.	Dimensionamento P.S. (mq.)	Dimensionamento R.U. (mq.)		Residuo P.S. (mq.)
		Attuato	Non attuato	
1.A.1 Terra dei Ceci	-----	0	0	-----
1.A.2 Ristorante l'Orso	166*	0	0	166
2.A.1 La Casetta	1.666	0	1.666	1.666
2.A.3 Poggiarelle	140	0	140	140
R.2 La Ninfea	Ampliamento delle strutture esistenti	284	216	-----
3.A.1 Capoluogo	30 PL x 20 mq = 600**	0	333	600
3.A.2 Montaleo	-----	0	0	-----
<b>TOTALE</b>	<b>2.572</b>	<b>284</b>	<b>2.355</b>	<b>2.572</b>

\* Il PS indica per l'UTOE il completamento delle strutture esistenti, quindi tale dimensionamento può essere utilizzato in alternativa anche per il settore Residenziale.

\*\* Per il comparto Turistico Ricettivo il Piano Strutturale stima un dimensionamento pari a 60 mc (20 mq di SE) a Posto Letto (PL)

## **8. INDICAZIONI PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO**

Elaborato in tempi economicamente e socialmente molto diversi da quelli attuali, il Regolamento Urbanistico vigente del Comune di Casale Marittimo risulta essere attuato solo a metà del suo potenziale edificatorio, con molte previsioni soggette a Piano Attuativo ancora in fase di completamento, giunte quasi a scadenza delle convenzioni stipulate. Alla luce di un nuovo quadro normativo (sia regionale che provinciale), il nuovo Piano Operativo dovrà apportare le giuste modifiche alla pianificazione comunale in modo da indirizzare le nuove previsioni verso un quadro di rigenerazione urbana e di completamento dei tessuti edilizi presenti. Tenuto di conto inoltre che il Piano Strutturale comunale non è del tutto trasparente nel dimensionamento del nuovo potenziale edificatorio delle singole UTOE, in specie per singole destinazione d'uso, la nuova pianificazione dello strumento operativo comunale dovrà vertere su interventi di piccole dimensioni, andando a completare quanto prescritto dal PS vigente.

In merito al dimensionamento degli standards pubblici, individuati ai sensi del D.M.1444/68, si precisa che il nuovo Piano Operativo dovrà porre particolare attenzione alla mappatura delle aree pubbliche esistenti nel territorio comunale, alla luce della loro reale consistenza, tramite cartografie e strumenti cartografici più aggiornati. Si specifica che quanto analizzato in merito agli standard pubblici nei capitoli precedenti, è derivante dall'analisi delle cartografie del R.U. vigente, in parte carente nell'individuazione di attrezzature di proprietà comunale e di interesse generale.

### **8.1. La pianificazione dell'UTOE 3.A.2 "Montaleo"**

E' necessario fare menzione a parte per l'area del Montaleo, identificata dal Piano Strutturale come UTOE 3.A.2. per cui è stata prodotta una cartografia apposita allegata alla presente relazione (Tav. Q.C.1 Stato d'attuazione dell'UTOE 3.A.2 Montaleo).

Inserita in un contesto paesaggistico di pregio, l'area è caratterizzata da una edificazione a bassa densità e di particolare pregio architettonico, con tipologie edilizie principalmente monofamiliari di grandi dimensioni. L'unica strada pubblica che permette l'attraversamento dell'area del Montaleo da Est a Ovest è Via del Montaleo; tale viabilità si presenta morfologicamente discontinua, con dimensioni di careggiata variabili da unico senso di marcia a doppio senso di marcia. Ciò è dovuto principalmente alla pianificazione dell'area, che ha previsto sporadici interventi nell'area, non sempre connessi tra loro, i quali hanno prodotto la realizzazione di attrezzature e spazi pubblici discontinui e non comunicanti tra loro.





Estratto Tav. Q.C.1 Stato d'attuazione dell'UTOE 3.A.2 Montaleo



Vista dell'area del Montaleo – Ortofoto 2016

Il nuovo Piano Operativo comunale dovrà indirizzare la pianificazione dell'area del Montaleo, verso piccoli interventi di completamento lungo fronte stradale di Via del Montaleo, che in cambio della realizzazione di nuove volumetrie, completino le previsioni pubbliche da destinare principalmente alla sistemazione della viabilità comunale, con una visione organica e complessiva dell'intera area.