



Comune di Castellina M.ma
Provincia di Pisa

OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO COMUNALE

luglio 2025

PREMESSA

Con l'entrata in vigore del nuovo strumento strategico intercomunale (P.S.I.), la Giunta Comunale ha espresso la volontà di procedere alla formazione del Nuovo Piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014. Si specifica che il presente documento e procedimento di Avvio integra e sostituisce quanto già approvato con Del. G.C. n.70 del 19/12/2019.

Essendo il Comune di Castellina Marittima dotato di Piano Strutturale Intercomunale, in forma associata con il Comune di Riparbella e Montescudaio, approvato con Del. C.C. n. 5 del 06/05/2024 (Comune di Castellina Marittima) e conformato al PIT-PPR, il P.O. dovrà necessariamente essere coerente con lo stesso, recependone gli obiettivi e le strategie, soprattutto legate all'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, e delle previsioni soggette a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

OBIETTIVI PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO OPERATIVO

Pur aderendo al principio di valore generale, della minimizzazione del Consumo di suolo, il territorio in riferimento ha un'incidenza antropica e di insediamenti estremamente moderata, e quindi la priorità pur nel rispetto della salvaguardia degli equilibri ambientali e paesaggistici, dovrà essere quella di favorire il trasferimento di nuove residenze che consolidino e implementino il tessuto dei servizi e delle attività economiche a rischio di ulteriore degrado.

Obiettivo prioritario della strategia operativa del POC per il comune di Castellina Marittima, dovrà caratterizzarsi nella ricerca di soluzioni per determinare l'inversione della tendenza allo spopolamento del territorio e all'indebolimento del tessuto economico e dei servizi.

Contrastare quindi, il rischio di degrado della condizione di vivibilità del territorio determinata da insufficienti presenze degli abitanti, che incidono direttamente sulla tenuta di servizi fondamentali: scuole, servizi postali e bancari, servizi di carattere socio-sanitario, attività economiche e commerciali etc..., deve rappresentare l'elemento prioritario di una strategia che sia comunque del tutto compatibile anche con gli obiettivi di seguito indicati:

- contenimento del consumo di suolo, con azioni che puntino da una parte alla tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale costituito dal paesaggio, dagli insediamenti storici, dalle colture di pregio, dalle emergenze culturali e dalle tradizioni produttive presenti (obiettivo prioritario sarà la sostenibilità ambientale del nuovo strumento urbanistico che andrà declinato, però, sia negli aspetti di conservazione sia in quelli di innovazione, che non sono affatto incompatibili tra loro); dall'altra alla riqualificazione dei tessuti edilizi di recente formazione, ad elevare il livello qualitativo degli insediamenti esistenti al fine di migliorare la qualità della vita e favorire la residenza.

In linea generale l'obiettivo si traduce nel migliorare le condizioni abitative dei residenti, introducendo ove possibile addizioni funzionali e volumetriche del patrimonio edilizio esistente, aumentando la dotazione di

servizi collettivi, incentivando lo sviluppo di attività produttive a carattere locale e, delle attività agricole, forestali, incentivando una politica di maggiore fruizione turistica per l'intero territorio, sempre nel rispetto dei luoghi, favorendo il recupero edilizio e valorizzando le risorse.

Particolare importanza sarà rivolta alla partecipazione alla formazione del piano Operativo attraverso l'azione del Garante della Comunicazione. Tutti i cittadini verranno coinvolti, attraverso assemblee pubbliche predisposte con i diversi Enti, Associazioni interessate, Consultazioni tematiche di partecipazione dei cittadini oltre ai singoli cittadini. Questa fase, fondamentale per acquisire informazioni riguardanti problematiche sia generali che individuali, consente l'individuazione di soluzioni atte a rispondere alle necessità reali della comunità, in un'ottica di condivisione delle scelte.

Gli **obiettivi generali** individuati per la redazione del nuovo Piano Operativo sono i seguenti:

- Ob.1.** - favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche;
- Ob.2.** - incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano;
- Ob.3.** - disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione comunale e sovraordinata in vigore;
- Ob.4.** - adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici.
- Ob.5.** - Declinare gli obiettivi individuati all'interno delle strategie del Piano strutturale intercomunale approvato al Piano Operativo.

In termini di **politiche del Piano per i differenti sistemi** vengono indicati i seguenti obiettivi:

Ob.6. - Sistema insediativo

Ob.6.1. - residenza:

- perseguire un incremento della qualità urbana e favorire lo sviluppo del sistema dei servizi urbani e delle dotazioni;
- riqualificazione del tessuto urbano e miglioramento della qualità della vita della popolazione residente, funzionale alle necessità familiari e da realizzare attraverso interventi di ampliamento e completamento finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative della popolazione residente;
- dovranno essere previste azioni di riordino e riqualificazione del tessuto urbanistico esistente nonché meccanismi che prevedano la possibilità di ampliamento di fabbricati esistenti anche per il soddisfacimento di esigenze di carattere familiare;
- localizzare, parallelamente alle aree di completamento e/o riqualificazione residenziale, anche gli spazi funzionali al rafforzamento degli spazi pubblici, delle aree verdi e dei servizi urbani, in considerazione delle diverse identità che compongono il Comune di Castellina Marittima;

-
- valorizzazione e recupero del centro storico attraverso la tutela dei beni di interesse storico architettonico, la riqualificazione delle situazioni di degrado, la promozione di usi ed attività compatibili con il contesto insediativo storico (residenza, turismo, albergo diffuso, commercio, artigianato, collegamento con le aziende agricole, servizi, etc);
 - prevedere apposite aree destinate a nuova residenza da attuare anche tramite accordi pubblico-privato finalizzate alla realizzazione di completamenti del tessuto esistente con interventi ecosostenibili e con alte prestazioni energetiche, correttamente inseriti nel contesto paesaggistico di riferimento. I nuovi residenti che si andranno ad insediare concorreranno a sostenere e garantire la continuità dei servizi sul territorio la cui esistenza condiziona la stessa logica dell'attrattività del luogo.

Ob.6.2. - produttivo, commerciale e turistico

- valorizzare il tessuto produttivo esistente, attraverso la riqualificazione e lo sviluppo del sistema delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, anche risolvendo la tematica dell'assetto infrastrutturale nella frazione di Malandrone. Il Piano Operativo avrà il compito di ridisegnare le aree già destinate ad attività produttive attraverso anche un'attenta riqualificazione degli spazi comuni e degli standard;
- Favorire il sistema del commercio diffuso nei nuclei e nel centro abitato, mantenendo ed incentivando la presenza dei negozi di vicinato a servizio dei residenti;
- incentivare il sistema del turismo locale favorendo il recupero dell'edilizia rurale in zona agricola, inserendo e potenziando il concetto di albergo diffuso, e sviluppando le azioni di pianificazione dell'uso delle aree boscate, attraverso i "percorsi verdi", valorizzando paesaggio e ambiente naturale;
- Le aree sottoposte alla Conferenza di Copianificazione (si veda l'art. 25 L.R. 65/2014) nel PSI di carattere turistico-ricettivo, potranno essere attuate con il POC solo ad avvenuta presentazione di specifica manifestazione di interesse a seguito del processo partecipativo. Le nuove previsioni dovranno avere un alto valore sotto il profilo della sostenibilità ambientale e dell'inserimento paesaggistico.

Ob.6.3. - attrezzature pubbliche e servizi di interesse pubblico

- Perseguire finalità di aggregazione sociale e ricreativa prevedendo ove necessario la realizzazione di strutture a servizio di parchi pubblici e impianti sportivi;
- riqualificare il sistema insediativo di formazione recente attraverso il potenziamento della rete di spazi pubblici (anche mediante micro interventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali,

alberature, aree a verde), la dotazione di servizi di interesse collettivo e di supporto alla residenza, la realizzazione di connessioni ecologiche e funzionali a scala urbana;

- Riqualificazione del sistema dei parcheggi mediante la previsione di nuove aree per parcheggi pubblici idonee a favorire la sosta dei residenti e a sostenere le attività commerciali e servizi esistenti e prevedere nove aree di parcheggi per sosta camper;
- Riqualificazione della viabilità. Attenuare i disagi della mobilità attraverso il potenziamento e la riqualificazione della viabilità esistente anche in relazioni a nuovi interventi di carattere residenziale. Inoltre occorre riqualificare la viabilità minore dei centri e della rete dei percorsi storici, e potenziare le vie di collegamento con le aziende agricole, anche mediante la programmazione di itinerari pedonali e ciclabili sviluppando la rete dei percorsi turistico-naturalistici al fine di rafforzare le sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale, attività turistico ricettive e offerta di carattere eno-gastronomico.

Ob.7. - Sistema ambientale e agricolo:

Ob.7.1 - incentivare, qualificare e diversificare il recupero delle zone agricole in stato di abbandono e scarsamente utilizzate al fine di assicurare la cura del territorio e del paesaggio e l'integrazione del reddito con particolare attenzione al paesaggio della vite e dell'olivo, promuovendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e favorendo le attività che si integrano con il paesaggio agricolo;

Ob.7.2 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici;

Ob.7.3 - valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione enogastronomica, incentivando economie di filiera corta;

Ob.7.4 - disciplinare i Nuclei Rurali individuati dal P.S.I., secondo quanto previsto dall'art.65 della L.R.65/2014;

Ob.7.5 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari;

Ob.7.6 – Favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agricampeggi, individuando le aree idonee;

Ob. 7.7 – valorizzare il territorio rurale come presidio del territorio attraverso:

- la salvaguardia del reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori, nonché della viabilità vicinale e podereale
- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la salvaguardia delle aree collinari e pedecollinari;
- la valorizzazione del bosco nelle sue componenti ambientali e produttive;

- il sostegno delle attività agricole, agrituristiche e zootecniche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale, favorendo le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo;
- la definizione di un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità nell'ottica di multifunzionalità dell'agricoltura, con lo sviluppo di tecniche a bassa impatto (agricoltura sostenibile e biologica);
- prevedere forme di incentivazione dell'attività agricola anche favorendo interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo quanto disposto dalla L.R.T. 65/2014.

Ob.8. - valorizzazione immagine paesaggistica del territorio attraverso la tutela, la salvaguardia, la riqualificazione ed il recupero dei “segni” legati alla memoria storica (percorsi territoriali, storici, ecc.), dei panorami e dei punti visivamente significativi, dei manufatti di valore storico ambientale (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc), degli spazi pertinenziali dell'abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative.

Ob.9. – prevedere una apposita Variante urbanistica per l'adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti in relazione all'adeguamento al Piano Regionale Cave (PRC)

