**COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI**

**Provincia di Livorno**

Piano urbanistico Attuativo

**“Città della Piana” Donoratico I.2.B UTOE n.2, scheda normativa n. 40 del R.U.**

**PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL Regolamento urbanistico – Scheda n. 40**

**Relazione politico / programmatica al Piano Urbanistico Attuativo in variante al Regolamento Urbanistico - Scheda normativa n. 40**

La variante urbanistica in oggetto riguarda l’inserimento di un edificio pubblico di nuova costruzione da destinare a Centro Servizi ed è particolarmente strategica per l’Amministrazione Comunale in quanto, in vista della redazione del nuovo Regolamento Urbanistico che verrà avviata a breve, consentirà lo spostamento e l’accorpamento degli uffici comunali attualmente dislocati in diversi punti di Donoratico con ripercussioni per la collettività sia in termini funzionali che economici, trattandosi di sedi il cui utilizzo prevede pagamenti ai privati per canoni di locazione di complessivi 120.000 euro all’anno.

La stessa è stata adottata nei termini e con le modalità di cui alla Legge Regionale n. 1/2005 e successive modifiche con atto consiliare n. 89 del 23/12/2013 ed ha per oggetto l’edificazione dell’area compresa tra via Delle Pievi, edificato esistente, via Prampolini, a Donoratico, con nuova viabilità a completamento degli isolati adiacenti, realizzazione del nuovo edificio “Centro Servizi” con i relativi parcheggi di pertinenza e la riperimetrazione dell’area con modifiche alla mobilità.

Al momento l’Amministrazione Comunale, insediatasi solo da pochi mesi a seguito delle recenti elezioni amministrative, ha in programma di procedere alla redazione di un nuovo Regolamento Urbanistico, sulla base di una attenta analisi del tessuto sociale, produttivo, turistico, territoriale, ambientale e paesaggistico che permetta di indirizzare il nuovo strumento urbanistico verso uno sviluppo sostenibile che abbia come base la riqualificazione del territorio ed il recupero dell’edificato, in armonia con i contenuti del nuovo PIT con valenza di piano paesaggistico adottato dalla Regione Toscana.

La variante in esame si pone come momento di anticipazione del nuovo Regolamento urbanistico, al fine di avviare in tempi brevi un percorso strategico di riorganizzazione delle funzioni, per una migliore fruizione da parte dei cittadini e di tutela del territorio.

La variante alla scheda n. 40 del R.U. persegue quindi l’obiettivo di consentire l’inserimento nell’UTOE 2 di un edificio a servizi, Centro Servizi, con un incremento edificatorio di mq. 1.150 e con un’altezza massima di ml. 10 dove trasferire, come detto, gli uffici comunali attualmente dislocati su vari immobili di proprietà privata. Ciò permetterà, inoltre, di ovviare alla frammentazione degli uffici sul territorio; condizione che comporta notevoli problemi di logistica, specie in relazione all’utilizzo della piattaforma informatica del Comune (comunicazione e collegamenti), nonché disorientamento nei confronti della cittadinanza che per completare una procedura amministrativa che vede coinvolti diversi uffici, deve accedere a immobili diversi, spesso con notevole perdita di tempo e ingenerando atteggiamenti di sfiducia ed incomprensione nei riguardi della Pubblica Amministrazione.

La realizzazione di un unico fabbricato ha l’effetto immediato di rappresentare un centro di aggregazione e di utilità pubblica a servizio della collettività che favorisce un nuovo rapporto con i cittadini, servizi più efficienti, eliminazione di problematiche legate ai collegamenti tra uffici (quali ad esempio l’uso delle autovetture pubbliche), razionalizzazione dei servizi con recupero dell’efficienza ed efficacia dell’attività amministrativa.

L’ubicazione del Centro Servizi (S2) in prossimità di Via delle Pievi realizza un tessuto connettivo di collegamento tra aree centrali ed aree periferiche che rappresenta un soddisfacente equilibrio tra le funzioni pubbliche, le funzioni commerciali e residenziali. In sostanza, si viene a creare una nuova area di attrazione e di utilità pubblica a servizio di tutta la collettività.

La realizzazione della piazza urbana (V1) diverrà un nuovo spazio di aggregazione e socialità, per la frazione di Donoratico che, ad oggi, in questa parte dell’edificato non offre spazi e contesti di socializzazione.

La variante interessa inoltre una piccola deperimetrazione, non sostanziale ed una migliore organizzazione della viabilità.

Gli interventi previsti nella scheda normativa n. 40 facevano del resto già parte delle previsioni contenute nel “ DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER L’AVVIO DEL PROCEDIMENTO DI FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE. (Articoli 24 e 25 della Legge Regionale 16/01/1995 n.5) (Deliberazione Consiglio Comunale n. 60 del 31/07/2003) ” e precisamente ai punti o), q) degli Indirizzi Programmatici che di seguito si ripropongono:

… omissis …

*o) La dislocazione delle funzioni pubbliche, uffici, aree sportive, di intrattenimento ecc. (piano delle funzioni e degli orari) al fine di perseguire il decongestionamento dei centri abitati. Gli uffici comunali dovranno essere accorpati e riorganizzati, sia in funzione delle mutate competenze assegnate che in funzione dei mutati sistemi di mobilità, dovranno pertanto essere individuati spazi facilmente accessibili, collegati funzionalmente con i sistemi di mobilità collettiva, ampi spazi a parcheggio e raggiungibili mediante percorsi protetti.*

… omissis …

*q) Le nuove aree residenziali dovranno essere ben progettate fin dalla loro localizzazione con indici di utilizzazione molto bassi e criteri architettonici ben definiti, un’edilizia cioè, mirata effettivamente alle esigenze residenziali delle famiglie, utilizzando sistemi costruttivi di bioarchitettura e risparmio energetico con l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, inseriti in contesti ricchi di aree a verde e dotati di ampi e zone di sosta. Si dovrà intervenire inoltre sull’esistente, puntando su una riqualificazione urbanistica di quelle aree che edificate prima degli anni 70, sono prive di una sua identità e carenti di infrastrutture e spazi di relazione.*

*Sia nel recupero delle aree esistente che in quelle di nuova realizzazione, gli interventi dovranno essere pensati e progettati per renderli a misura di bambino, disabile ed anziano, cioè fruibile e vivibile anche dalle categorie più svantaggiate.*

… omissis …

La variante di cui si tratta risponde, pertanto, pienamente a quanto stabilito negli atti precedenti di programmazione urbanistica, tentando nel contempo di restituire alla frazione di Donoratico una dignità di paese, rafforzando l’idea di un progetto proprio di riorganizzazione funzionale di questo tessuto, con l’intento di ricondurlo ad un buon livello di ricucitura e di armonia.

Tutte le scelte sia di carattere strategico che quelle relative al programma di sviluppo territoriale sono guidate da concetti di sostenibilità ambientale, sia per quanto riguarda la gestione del territorio che per quanto riguarda le risorse ambientali. Per il conseguimento di questi obiettivi sono state messe in campo azioni di intervento volte alla valorizzazione e riqualificazione del territorio dal punto di vista paesaggistico - ambientale, energetico ed infrastrutturale.

In sostanza la variante è pensata come uno strumento innovativo in grado di garantire opportunità di sviluppo, secondo una visione integrata e sistematica delle componenti umane, ambientali, culturali e paesaggistiche.

Relativamente all’aspetto della “definizione e qualificazione dei nuovi margini urbani” non si ritiene possano esservi motivi di incompatibilità del nuovo intervento rispetto alla qualità architettonica dell’abitato esistente, al contrario, si rileva la presenza di elementi edilizi di scarsa qualità architettonica difficilmente riconducibili ad elementi di pregio della tradizione edilizia locale.

L’intervento prevede, ove possibile, il mantenimento del maggior numero di alberature esistenti, disposte secondo il reticolo di filari di alberi di ulivo originario, E’ inoltre previsto il mantenimento delle alberature spostate mediante la ricollocazione e messa a dimora delle stesse all’interno dell’area.

Concludendo,

per quanto sopra esposto, questa Amministrazione Comunale ritiene che i criteri adottati nella progettazione urbanistica e nello schema di impostazione del programma edilizio appaiano coerenti e compatibili con il contesto insediativo e territoriale di riferimento esistente e presentino criteri di effettiva integrazione a completamento degli isolati esistenti oltre che principi di compatibilità con gli elementi caratterizzanti il contesto paesaggistico. L’intervento si inserisce in modo coerente con la maglia agraria poderale, così come il disegno dei lotti fondiari, la distribuzione della viabilità e le relative urbanizzazioni che risultano - di fatto – anch’essi orientati secondo il reticolo rappresentato dalla maglia agraria poderale e dai filari di alberi di ulivo; la medesima maglia che ha determinato l’orientamento di altri interventi di espansione del tessuto urbano di Donoratico e la stessa zona industriale nel quadrante Est della frazione.

Lo schema di edificazione non solo appare compatibile con i contenuti della scheda norma n. 40 “stato attuale” da un punto di vista urbanistico (SLP residenziale massima consentita 5.000 mq; SLP attività urbane massima consentita 1.000 mq;) ma appare anche coerente con gli elementi caratterizzanti il paesaggio di riferimento, oltre che con gli obiettivi di qualità precedentemente richiamati.

Il ricorso a uno schema di edificazione costituito da edifici di altezza massima pari a due livelli fuori terra nella parte adiacente all’edificato esistente e da tipologie ad un solo livello nella parte più prossima al contesto rurale (fascia sud dell’ambito di intervento) appare coerente con gli obiettivi di salvaguardia delle visuali libere, con particolare riferimento alle visuali relative al “sistema delle torri” nell’ambito del quale la Torre di Donoratico costituisce un elemento di alto pregio visivo. L’intervento edilizio proposto con il Piano Attuativo è pertanto compatibile con l’obiettivo di qualità e con l’assetto attuale del paesaggio.

Castagneto Carducci, li 14/10/2014 Il Sindaco

Sandra Scarpellini