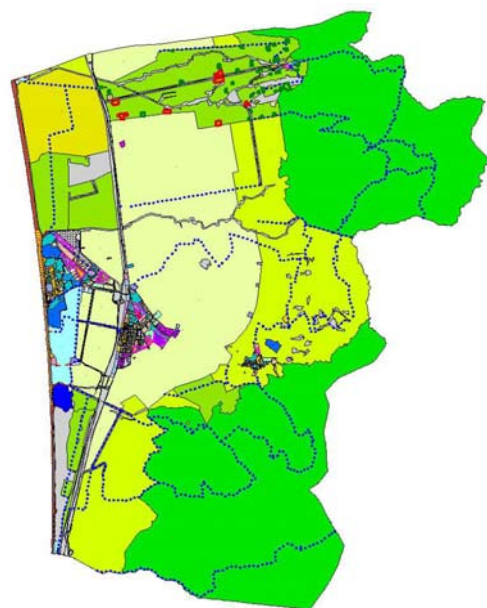


4. LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE



4.1 Premessa

La situazione territoriale, generale ha visto trasformarsi l'economia agricola in agricola e turistica. Dai centri collinari antichi di Castagneto e Bolgheri dimora dei feudatari e proprietari fondiari, si è passati allo sviluppo delle frazioni di Donoratico come luogo di residenza e terziario parallelamente a quello della frazione di Marina come luogo eminentemente turistico.

Il segno della variazione sta essenzialmente in queste due realtà non avendo subito Castagneto e Bolgheri significativi cambiamenti morfologici e di struttura. Significativo è il mantenimento di Bolgheri a paese fattoria e il mantenimento di Castagneto a capoluogo cioè di rappresentanza morale della comunità.

Il luogo dei traffici economici, la misura delle attività produttive lo si ha invece a Donoratico. Marina ha solo il potere di rappresentare il segnale di una valenza eminentemente turistica dai luoghi castagnetani. E' ovvio che la struttura viaria e delle comunicazioni abbia seguito questo andamento adattandosi in via secondaria ai collegamenti collinari e in via principale a quelli di pianura attestanti sulla dorsale tirrenica costruita dall'Aurelia e ferrovia.

E' dallo sviluppo dei traffici di queste due vie di comunicazione che in pratica si misura la variazione di struttura venendo a costituirsi gli elementi essenziali di riferimento e di base.

In altra parte della relazione ho accennato a il senso che il territorio di Castagneto assume come luogo di frontiera e di passaggio. Ciò si evince in modo particolare dall'organizzazione dei collegamenti che attraversano questo territorio mediano non costituendo né l'inizio né la meta finale di un percorso.

Il discorso è ovviamente diverso se lo si guarda solo in senso turistico, anche se continuano a persistere nonostante tale punto di vista aspetti di marginalità. I borghi collinari mantengono la loro fisionomia salvo appendici esterne, Donoratico assorbe tutto lo sviluppo possibile adagiandosi lungo la S.S. Aurelia, la frazione di Marina conosce una prima espansione col piano De Carlo del 1956 e successivamente col P.R.G. negli anni '70 solo in funzione turistico - ricettiva. Bolgheri a nord, posto al centro di una grande proprietà è separato dal contesto Castagneto - Donoratico - Marina. Questo, unito ad un asse viario, perpendicolare al mare è comunque separato nelle funzioni dalla barriera S.S. - Ferrovia che assegna al lato Ovest solo il ruolo stagionale di vita. Ciascuna singola frazione ha dunque aspetti particolari che la differenzia dalle altre.

4.1.1 Bolgheri

Nata intorno al Castello (l'antica sala del Duca Allone) è il tipico borgo - fattoria posto in asse al Viale dei Cipressi che non ha conosciuto variazioni sostanziali. La sua separatezza è dovuta al fatto di essere al centro di grandi proprietà che ne hanno gestito il possesso ancora in termini aziendali fino a quando non hanno venduto le parti immobiliari. La struttura è molto semplificata e la sua integrità è solo smossa da appendici recenti di sviluppo ad est di abitazioni di residenti che inducono un movimento di attraversamento che rompe l'unità paesistica.

Il referente di collegamento è la S.S. Aurelia posta a cinque chilometri a ovest percorrendo il Viale dei Cipressi. La struttura molto semplificata a prevalente destinazione residenziale vede articolarsi in un unico edificio la presenza amministrativa e burocratica.

La presenza di sette esercizi commerciali, di cui quattro sono esercizi pubblici rivolti al turismo domenicale, la minima parte rappresentano il supporto alla residenza.

La presenza di una agenzia bancaria è il segno del riferimento alle attività aziendali agricole degli Incisa e dei Della Gherardesca così pure la Chiesa e la cappella poco fuori le mura, sono il segno della presenza di "grandi" famiglie del passato.

Dunque, il Castello, l'edificio ex scuola elementare, la Chiesa sono i tre segni caratteristici del paese che chiuso a ovest, sul Viale, da un grande arco, si apre a forma di C verso est ove racchiude la residenza e nello stesso tempo la espande verso spazi meno compromettenti alla percezione della sua integrità che si avverte al suo ingresso.

4.1.2 Castagneto Carducci

Sviluppatosi intorno al castello ha assunto negli anni la caratteristica forma a ipso con una totale crescita sul crinale solido della collina.

Formata da un tessuto edilizio continuo in linea e per isolati, questa unitarietà è interrotta con i primi edifici diversi (la scuola) e separati (il Molino - attuale sede distaccata del Municipio).

La crescita avviene principalmente verso sud occupandone l'intero pendio a partire dalla fine degli anni '50 segnando in modo marcato questo lato con l'intervento di edilizia economica e popolare.

Lambita dalla SS. 329 detta Bocca di Valle che unisce l'Aurelia a Sassetta, ne costituisce l'asse portante di traffico, anche se il borgo, posto parallelo alla statale, è la via principale urbana.

Contrassegnata da elementi significativi di arredo urbano (piazzale Belvedere - le "voltine" - le

piazze – le fonti – il lastricato) è caratteristica l'edilizia dei fondi, un tempo necessari al ricovero delle masserizie e attrezzi oggi trasformati in garage.

Gerarchicamente segnata dal Castello dei Conti posto nella cima più alta del paese, la viabilità di questo viene espressa principalmente dal borgo ove si affacciano i negozi, le banche ed è chiuso dal Palazzo Municipale. Il segno di un diverso peso che ha assunto la parte nuova del paese è la distribuzione lungo la strada dei Molini, che parte dal borgo, degli edifici amministrativi e scolastici, accentuato dal recupero dei locali dell'ex Cinema Centrale e dal costruendo nuovo Ufficio postale.

Il paese è posto su più livelli tanto che la viabilità pedonale s'impone anche per il superamento di barriere (scalinate – forti pendenze) non altrimenti percorribili.

E' fortemente caratterizzata da residenza e terziario e fortemente limitata nella presenza dell'artigianato di servizio alla residenza, è scarsamente attrezzata in senso turistico e ricettivo ove sopperisca con effetti stagionali o acquisti di abitazioni nel centro storico per seconda casa.

Il paese offre una "qualificazione urbana" là dove la politica degli investimenti ed un forte sviluppo ha privilegiato il "piano". I tentativi di riqualificazione del centro storico, attraverso il recupero di abitazioni per residenti sono andati falliti mancando una consistente proprietà pubblica ove poter intervenire. Ma anche i privati residenti stentano ad investire in un tessuto ove solo di recente si sono potuti osservare segnali significativi di un recupero qualificante: la scuola, il Municipio, il Cinema Centrale, il Piazzale Belvedere; mancando a tutt'oggi un significativo passaggio al disegno di arredo.

Ma ciò non è possibile se almeno non vengono risolti alcuni problemi inerenti la viabilità con la creazione di una alternativa dando la possibilità della restituzione alla completa pedonalizzazione del paese.

4.1.3. Donoratico

Nata come edilizia continua lungo la SS. Aurelia n°1 trae da questa, ancora oggi, l'unico punto di riferimento ed orientamento che ne costituisce barriera invalicabile rafforzata dalla presenza della ferrovia che corre parallela. Lungo la statale si concentra la maggior parte delle attività commerciali e di servizio costituendo il "polo", il centro del paese. Crescente senza un piano organico di sviluppo anche la viabilità risente della totale approssimazione di Donoratico come fatto urbano inteso, qui, come sola successione di frazionamenti catastali ove le strade rappresentano le aree residue. Segnata gerarchicamente dalla Aurelia occorre restituire alla frazione una dignità di paese rafforzando l'idea di un progetto proprio là dove viene meno per semplice registrazione delle tendenze. Internamente è percorsa da una viabilità parallela all'Aurelia solo interrotta da una strada trasversale di collegamento con la SS.329 per Castagneto. Le due vie s'incrociano normalmente come le altre del paese, creando problemi di transitabilità e di percorrenza veloce. Vie primarie, ma senza distinzione, non si differenziano dalle altre se non solo nell'uso.

La frazione è dotata di tutti i servizi però disorganicamente distribuiti.

4.1.4 Marina di Castagneto Carducci

La sensazione di appendice, di fatto isolato, di marginalità rispetto al contesto territoriale la si trova percorrendo la frazione nei mesi invernali. In fondo, la strada provinciale di Marina resta ancora oggi la via di collegamento al solo punto naturale di approdo: l'antico forte. A nord di queste alcune costruzioni degli anni '70, poche in verità, poi la crescita del "pentagono" degli anni cinquanta, la lottizzazione De Carlo del 1956 completa la costruzione in pineta, negli anni '60 della frazione. A Nord di queste alcune costruzioni degli anni '70 la crescita dei nuovi quartieri di Via Del Seggio e di Viale delle Palme. La realizzazione dei campeggi a Sud e a Nord della frazione completano il quadro. Pochissimi i servizi: una chiesa, un centro sociale, un cinema estivo, 4 stabilimenti balneari e la concentrazione su Viale Italia, quello principale, delle attività commerciali.

Nata e sviluppatasi in funzione turistica (ha pochissimi residenti) trasmette la continua sensazione che non sia completata, che manchi qualcosa: i servizi soprattutto, quelli di pertinenza e connessi all'attività turistica. Qui la viabilità è approssimativa, sottolineando, in specie nella lottizzazione De Carlo, la seconda casa e il suo uso turistico come fatto privato in un tessuto dispersivo e poco legato al resto. Anche nell'organizzazione turistico ricettiva di questo tessuto il particolarismo e l'episodicità degli anni passati fanno sentire il loro peso.

C'è da dire che l'errata interpretazione che il turismo all'aria aperta, campeggi, assolvesse più di ogni altro aspetto a finalità sociali ha chiuso la prospettiva allo sviluppo di un turismo integrato.

Da parte dell'imprenditoria del settore, invece, l'interpretazione che lo sviluppo del turismo passasse

solo ed esclusivamente attraverso la realizzazione di seconde case ha chiuso gli investimenti entro questi limiti di scarsa prospettiva.

Con ciò si spiega l'assenza di attrezzature e infrastrutture, di una organizzazione tesa al prolungamento del soggiorno, avendo fatto del mare, per molto tempo, l'unico servizio "privo" di costi.

4.2 Cronologia della strumentazione urbanistica prima della Variante Generale

- 1970 Strumento urbanistico generale P.R.G.
- 1972/74 PEEP di Castagneto e Donoratico
- 1977 Variante riduttiva parziale
- 1978/80 Variante riduttiva generale (85%)
- 1981 Varie varianti minori
- 1981 Elenchi ai sensi delle L.R. 59/80 e 10/79
- 1981 P.P. Pineta
- 1983 1° P.P.A
- 1984 Nuovi PEEP e varianti
- 1985 Variante campeggi non definita
- 1986 Studi per il nuovo P.R.G., indagine geologica
- 1987 Variante localizzazione campeggi

4.2.1. 1970 - Piano Regolatore Generale

Definitiva approvazione nel febbraio 1974. Il piano fu elaborato alla fine degli anni '60 dagli Arch. Benevolo e Giura Longo in stretto coordinamento coi piani di Bibbona, Cecina, San Vincenzo e Sassetta. Per tutti i Comuni in oggetto ai prevedeva infatti:

- a) il decongestionamento della fascia costiera a favore dell'entroterra;

- b) la salvaguardia del paesaggio (orientata verso l'ambiente naturale);
- c) l'omogeneizzazione degli apparati normativi.

Per Castagneto il piano aveva i seguenti obiettivi:

- a) la riorganizzazione del sistema delle comunicazioni. (La rete viaria veniva notevolmente potenziata col raddoppio dell'Aurelia con una nuova pedecollinare e col rafforzamento dei collegamenti perpendicolari al mare).
- b) una serie di insediamenti turistici lungo la fascia pedecollinare; l'ipotesi era legata al decongestionamento della costa; le iniziative economiche che non avrebbero potuto realizzarsi sulla fascia ferrovia - mare per la presenza di vincoli molto severi, si sarebbero naturalmente riversate nell'entroterra
- c) il contenimento degli sviluppi turistici a mare; lo sviluppo costiero di Castagneto data agli anni 60 con la costruzione di seconde case e campeggi; modesto è stato lo sviluppo alberghiero. Gli insediamenti hanno rivestito la pineta a nord di Marina con una consistente lottizzazione di villini; a sud con i campeggi; il P.R.G. 1970 non seppe nella sua formulazione originaria opporsi decisamente alle tendenze in atto. Le successive prescrizioni del Consiglio Superiore ai LL.PP. del 1972 fatte proprie dalla CRTA al passaggio delle competenze all'Ente Regione modificarono le previsioni di piano riducendo gli insediamenti a mare a favore

del rispetto assoluto dell'ambiente naturale (dune e fascia pinetata per almeno 150 metri di profondità).

- d) il moderato sviluppo del settore residenziale; Castagneto negli anni 60 aveva subito una notevole recessione demografica pur con forti movimenti migratori esterni ed interni. Le esigenze residenziali apparvero abbastanza limitate. Il piano prevede piccoli ampliamenti per Castagneto centro (completamenti a sud ed ampliamenti a nord) e per Bolgheri (in sede di controdeduzioni). Per Donoratico, oggetto degli sviluppi urbanistici più consistenti il piano concesse notevole libertà alle iniziative edilizie indicando come "zona di completamento" gran parte dell'insediamento preesistente. In adiacenza furono individuate le aree per i servizi; ad est una nuova zona residenziale di ampliamento. L'espansione verso l'Aurelia fu attenuata vincolando i terreni intermedi a verde e a servizi.
- e) il consolidamento dell'assetto agrario; Malgrado gli intenti, il piano non seppe governare il leno processo (di trasformazione agraria e di crisi degli assetti tradizionali. Non si prevedero nuovi centri rurali, bensì edilizia a bassissima densità. Si consentirono deroghe per usi turistici ammettendo il riuso residenziale dell'edilizia rurale antica nonché la costruzione (fortunatamente non realizzata) di villaggi turistici in zona agricola.

4.2.2 1977 La Variante riduttiva parziale

La variante comprende una serie di modifiche all'azzonamento (declassificazione di zone residenziali) e lievi intensificazioni delle densità edilizie (per es. scomputo delle volumetrie accessorie, garages, ecc.).

4.2.3 1978 – 1980 La Variante riduttiva generale

Redatta dagli Arch. Insolera e Spada la variante prese decisamente atto dell'irrealizzabilità e della pericolosità degli insediamenti turistici residenziali nelle zone pedecollinari e propose una soluzione al programma di allontanamento dei campeggi dalla fascia pinetata lungo mare, tema questo che diventa il leit-motiv della pianificazione urbanistica di Castagneto. I campeggi sono localizzati a circa 600-700 metri dal mare a ridosso della pineta. Per ogni unità di campeggio inoltre il piano prevede uno schema progettuale. Non si verificarono fino in fondo le modalità attuative e lo spostamento dei campeggi non ebbe luogo.

4.2.4 1980 - 1981 Elenchi ai sensi della L.R. 59/80

Lo strumento, approvato come variante al PRG, comprende un primo elenco di edifici individuati in zona A ed un secondo per edifici significativi ricadenti in altre zone. Per la zona A si indicano le seguenti principali prescrizioni:
- articolazione degli interventi in base ai disposti delle L.H. 59, L.R. 10 e L.R. 457.

- individuazione del materiale necessario per la presentazione delle domande edilizie (anche per permettere la costituzione di un archivio).

- prescrizioni speciali riguardanti materiali e tecnologie. In zona agricola risultano classificati solo 36 edifici. Non molti di più quelli di valore in zona urbana.

4.2.5 1983 1° P.P.A. (1983 - 1986)

Il 1° P.P.A. (a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, Arch. Menicagli) venne elaborato con notevole ritardo per incertezze nella direzione politica nel campo della pianificazione urbanistica ed in particolare sulla questione dei campeggi in Marina di Castagneto. Si osserva che nel Comune si intersecano alti interessi speculativi (il forte rialzo del valore dei terreni immediatamente a monte della pianura costiera, il frazionamento delle pinete, l'esosità dei valori dei terreni fabbricabili a Marina), fenomeni comuni ai centri vicini.

Gli obiettivi (condivisi e discussi a livello intercomunale) sono i seguenti :

- a) localizzazione delle nuove edificazioni in prevalenza in zone di completamento.
- b) dimensionamento del fabbisogno con eritori omogenei per tutti i comuni contermini. Tenendo conto dell'andamento demografico, della frammentazione dei nuclei familiari, dell'obsolescenza del patrimonio abitativo, dell'andamento del settore edile e della relativa occupazione, ecc. secondo parametri unificati.
- c) previsione di strumenti urbanistici attuativi per le zone di espansione .

- d) riduzione delle quote da riservarsi alle seconde case.
- e) elaborazione di N.T.A. omogenee.

L'analisi dell'andamento demografico mette in luce il superamento delle tendenze regressive degli anni 60, l'abbandono delle zone alte la concentrazione della popolazione nella fascia costiera (a Donoratico risiede nel 1980 ben il 60% della popolazione). Il fabbisogno complessivo conseguente all'andamento demografico ed alla necessità di sostituzione di alloggi obsoleti fu valutato in circa 75000 mc nel triennio. Il fabbisogno totale, corretto dalla dinamica dell'attività edilizia, fu fissato in circa 90000 mc di cui 50000 di edilizia pubblica. Il PPA constata e asseconda le tendenze dell'organizzazione ricettiva orientale a favore dei campeggi (12000 presenze/giorno a mare 5000 in collina, 400 per il settore alberghiero tradizionale su un totale di 40000 presenze/giorno; il resto in seconde case) prevedendo l'attuazione di tutte le attrezzature previste dal PRG fino ad esaurimento. Per il settore artigianale - industriale, che appariva in sviluppo, in particolare il cantieristico navale, si inserirono ugualmente tutte le aree disponibili. Molto spazio è dedicato all'analisi ed al bilancio dei Lavori pubblici che in Castagneto da alcuni anni sono gestiti unitariamente all'urbanistica. Le operazioni maggiori riguardavano l'impianto idrico e fognario, le sistemazioni della viabilità, le attrezzature scolastiche ecc. Nella relazione di consuntivo redatta nel 1984 si rileva che tutti gli interventi nel Capoluogo erano stati realizzati come le previsioni riguardanti l'edilizia residenziale, turistica e turistica extra - alberghiera compresi, salvo un caso i campeggi collinari.

Il settore alberghiero parve invece "assopito":

scarsissime le realizzazioni. Nel campo artigianale si è inserito ad una notevole attività edilizia in attuazione di PDL in zone D2 già operanti al momento dell'entrata in vigore del PPA. Per il settore delle attrezzature pubbliche il rendiconto rileva la mancata realizzazione del complesso delle opere previste (alcune attrezzature collettive, parte della rete dell'acquedotto, parte della rete di illuminazione pubblica, le aree destinate a verde pubblico).

4.2.6 La Variante Campeggi

La variante redatta dal Tecnico comunale Arch. Menicagli, ha per oggetto il problema dei campeggi siti in fascia pinetata a Marina di Castagneto. Preliminarmente si effettua una sintetica cronistoria a partire dalle previsioni del PRG 1970, e delle successive citate prescrizioni del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (1972) che invocava l'apposizione all'area costiera del vincolo idrogeologico, oltre a quello paesistico (già operante) ed il blocco totale delle edificazioni e delle manomissioni campeggi inclusi. La Regione Toscana, pur facendo proprie queste osservazioni, consente alla localizzazione inidonea dei campeggi in modo transitorio. La citata variante del '78 tenta una nuova mediazione sul tema, ma fallisce per l'opposizione dei privati. Si giunge infine ad una proposta di compromesso: i campeggi sono tollerati nella zona FI pinetata per un periodo di sette anni alla condizione che attuino gradualmente il trasferimento nelle nuove aree che l'Amministrazione ha individuato, in modo analogo a quanto previsto nella variante 1978 quanto a standards, ma in posizione diversa: le aree di servizio sono previste fuori della zona pinetata, mentre i campeggi vi

sono ammesse per una profondità media massima di mt. 300. Tra spiaggia e campeggi rimarrebbe un'ulteriore fascia pinetata di altri 300 mt. circa. La variante non avrà seguito.

4.2.7 1986 - 2° PPA (1986 - 1989)

Il 2° PPA ridotto nella sua efficacia di strumento ordinatore dello sviluppo urbanistico a seguito delle intervenute variazioni legislative, opera con le seguenti limitazioni:

- a) l'Amministrazione sarà costretta ad investire risorse per l'adeguamento delle urbanizzazioni in aree di completamento, le cui quantità sono cospicue, e per legge escluse dalle previsioni del PPA.
- b) conseguentemente le urbanizzazioni non potranno trovare realizzazione contestualmente nell'attuazione del PPA.
- c) si ridurranno in assoluto gli introiti dei contributi per le opere di urbanizzazione, in quanto gli interventi edilizi relativi sono esenti.

Dai calcoli del fabbisogno abitativo, condotto con metodo analogo a quanto effettuato per il 1° PPA, si stima una volumetria complessiva di mc 84000 nel triennio (di cui il 40% per edilizia residenziale pubblica). Gran parte della residenza privata è ubicata a Donoratico (50000 mc), mentre quella pubblica è ubicata nel Capoluogo (3000 mc). Per l'edilizia residenziale turistica e per quella alberghiera ed extra - alberghiera vengono confermate le linee del precedente PPA, salvo il nuovo cospicuo episodio di un PP a Marina per un totale di mc 62000. Per l'edilizia industriale ed artigianale (in fase di sviluppo)

si prevede l'esaurimento delle previsioni di piano. Il PPA considera dettagliatamente tutti gli investimenti per attrezzature e servizi. Le risorse sono indirizzate principalmente verso attrezzature culturali e sanitarie, per le acquisizioni dei terreni da destinarsi a camping a Marina e per la sistemazione di aree verdi costiere.

4.2.8 1988 Variante Campeggi

Dopo il tentativo del 1985 di riparare alle imperfezioni della variante del 1978 maturano alcuni ripensamenti soprattutto sul mantenimento degli insediamenti attuali affinché non si amplii il fronte del territorio pinetato investito facendosi largo il riconoscimento di una preesistenza. Il piano si suddivide in due ipotesi: 1° di Ristrutturazione dell'esistente; 2° di ampliamento cui seguono di calcoli di fabbisogno del tutto simili alla variante 1985. Di questa mantiene le previsioni di nuovi insediamenti ed amplia la gamma del "riconoscimento" al villaggio turistico Club Méditerranée, assente nella Variante 1985.

4.3 Il P.R.G. in vigore, la variante generale

4.3.1 La struttura generale del Piano

Nella struttura generale del piano, si deve distinguere tra l'impalcatura tecnica, che mantiene quella originale con gli adeguamenti previsti dalle Leggi successive, e il complesso delle scelte costituenti gli orientamenti del piano che sono state via via corrette in ragione dell'evolversi della situazione. Come in altri contesti il piano con seguito la "domanda" del mercato in tempo reale e via via modificandosi - fermi certi principi - l'accoglie al suo

interno. Le varianti più recenti non modificano le quantità in modo vistoso: si conferma il ruolo urbano di Donoratico; si assiste al sostegno di Castagneto con la concentrazione del PEEP ed il mantenimento delle sedi amministrative più prestigiose. Per Marina si ha la conferma e forse l'esperazione della sua mono-funzionalità turistica: città vacanze viva e brulicante di villeggianti nella "stagione" e città morta il resto dell'anno. Lo zoning di piano rispecchia la specializzazione funzionale dei tre centri: l'abitato di Marina è circondato da zone FI; a Donoratico sono ubicate zone residenziali (complementi ed espansioni) zone produttive e di servizio; a Castagneto prevalgono le destinazioni residenziali (di tutela, di completamento). Le aree extraurbane sono classificate in gran parte come agricole suddivise nelle sottoclassi boscate e speciali (intese come produttive con o senza valore paesaggistico e in aree a verde pubblico.- parco) variamente suddivise comprendenti sia aree agricole con valore paesaggistico e vocazione turistica, sia aree verdi, naturali da salvaguardare tale classificazione delle aree extraurbane è superata. Nelle NTA vengono prese in considerazione le prescrizioni di dettaglio per singola zona omogenea. Per le zone A sono ripresi i criteri e le modalità di intervento della L.R. 10/79 e 59/80.

Segue l'elenco degli edifici classificati negli elenchi ai sensi delle citate leggi. Le zone di completamento sono così destinate:

zona B1 (zone di interesse ambientale) con forti vincoli di volumetria e di tipologia a bassa densità

zona B2 (complementi in altre zone) con vincoli di volumetria rapportate alla tipologia scelta

zone B3 (edilizia esistente in zone di interesse ambientale) sono ammessi solo lavori di manutenzione.

Le zone di espansione sono suddivise in quattro classi:

C1 - piccole espansioni della tipologia prevista, senza piano urbanistico attuativo

C2 - espansioni in zone di valore ambientale (indici ridotti 11 minore 1 - 0,8 mc/mq obbligo di piano urbanistico attuativo)

C3 - espansioni in altre zone (obbligo di p.l. attuativo)

C7 - espansioni turistiche (alberghi, motel, ecc.) residenze turistico alberghiere.

Le zone produttive sono distinte come segue:

DI - zone industriali esistenti (consenso alla modifica di destinazione d'uso solo sulla base di PP o PDL convenzionato)

D2 - zone industriali di espansione (obbligo di piano urbanistico preventivo, onere di urbanizzare direttamente le aree, onere per la costruzione del sistema della depurazione,);

D3 - zone industriali di servizio (rimesse, negozi, pubblici servizi, servizi vari, ecc)

D4 - zone industriali per la lavorazione di prodotti agricoli

Le zone agricole dove valgono i dettati della L.R. 10/1979.

Le zone di servizio si articolano nel modo seguente:

F 1.1. Parchi territoriali

F 1.2. Attrezzature sportive

F 1.3. Parchi territoriali attrezzati

F 4. Attrezzature sportive esistenti

F 1.b. Parchi pubblici collinari

F 2. Parchi privati

F 3. Parchi naturali

G.1 Zone a vincolo di non edificabilità

I capitoli 4.2. e i relativi paragrafi 4.2.1 - 4.2.2 - 4.2.3 - 4.2.4 - 4.2.5 - 4.2.6 - 4.2.7- 4.2.8 ed il paragrafo 4.3.1 sono stati ripresi dalla Relazione alla Variante Generale al P.R.G. dell'Arch. Marco Menicagli

Il Comune di Castagneto Carducci dispone di un Piano Regolatore comunale con annesso Regolamento Edilizio, la cui veste attuale è rappresentata dalla VARIANTE GENERALE AL P.R.G. adottata con deliberazioni consiliari n. 101 del 27/7/94 e n. 122 del 6/10/94, corretta in base alle osservazioni accolte con deliberazione consiliare n. 6 del 31/01/96; approvata dal Consiglio Regione Toscana con atto n.217 del 14/7/98, pubblicata sul B.U.R.T. n. 33 del 19/8/98, presa d'atto dell'avvenuta approvazione con deliberazione consiliare n. 124 del 23/12/96 pubblicata sul B.U.R.T. in data 10/2/99.. La verifica dei contenuti e la ricognizione delle potenzialità del PRG vigente con riferimento alle analisi svolte e la lettura dello stato di attuazione del piano con particolare attenzione alla verifica quantitativa e qualitativa della dotazione di standard urbanistici ed all'individuazione delle motivazioni hanno determinato la mancata attuazione delle previsioni nel periodo di validità del piano. E' stata necessaria l'indicazione delle parti non

attuare nello strumento vigente che si intende riproporre e segnalare le tabelle illustrative degli standard urbanistici previsti nello strumento vigente con l'indicazione di quelli ancora da attuare. L'analisi delle ulteriori esigenze di dotazione dei servizi ed attrezzature di tipo urbano o territoriale è stata opportunamente evidenziata.

4.3.2 Aree oggetto di accordo di Pianificazione

Restano completamente da utilizzare, al momento attuale, ma oggetto di accordo di pianificazione cinque aree di espansione. Questa procedura si è resa possibile anche se il Comune non è dotato attualmente di Piano Strutturale in quanto è stata fatta la richiesta di sperimentazione alla Regione Toscana ed alla Provincia di Livorno Prot. 3515 e 3516 in merito alla verifica degli effetti ambientali e sostenibilità ambientale delle scelte di piano prevista dalla legge regionale (L.R.1/2005) in materia di governo del territorio. Successivamente preso atto della condivisione della richiesta sia da parte della Regione Toscana (risposta prot. 7001/2004) e della Provincia di Livorno (risposta prot. 5015/2004) e secondo quello che disciplina la legge 1/2005 per quanto riguarda ulteriori interventi, quest'ultimi possono essere consentiti qualora sia approvata a mezzo di accordo di pianificazione con la partecipazione della Regione e della Provincia una variante allo strumento urbanistico generale vigente che assicuri:

1. la compatibilità con gli obiettivi fissati dalla deliberazione del consiglio comunale di

avvio del procedimento per la formazione del piano strutturale;

- la compatibilità delle previsioni con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale della Regione e della Provincia
- l'adeguatezza del piano rispetto alle finalità e agli indirizzi del titolo I della L. 5/95 con particolare riferimento a quanto disposto dagli Art. 1, 2 e 5.

L'amministrazione comunale ha così avviato il procedimento di formazione dell'accordo di pianificazione con deliberazione consiliare n. 89 del 30/09/04, ed è stata trasmessa, ai sensi dell'Art. 39 e 36, 4° comma della L.R. 5/95 alla Giunta Regionale ed alla Giunta Provinciale con nota del 27/10/04;

La Provincia di Livorno con nota 10/12/04 ha comunicato elementi utili all'integrazione del quadro conoscitivo;

Considerato inoltre che da approfondimenti tecnici è emerso che alcuni interventi previsti nell'avvio del procedimento per la formazione dell'accordo di pianificazione potevano essere attuati con le procedure ordinarie ed altri non si ritiene di attuare.

Si tratta principalmente di attuare internati residenziali già iniziati o Piani di Lottizzazioni già adottati.

In definitiva risultano soggetti ad accordo di pianificazione i seguenti interventi, nei limiti già previsti nel vigente P.R.G.:

A1) Marina di Castagneto Lottizzazione residenziale Stella 1

adottata con deliberazione consiliare n. 8 del 10/02/04, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 12 del 24/03/04 che prevede

DATI QUANTITATIVI	parametri definiti dallo S.U. generale vigente	previsioni del piano attuativo
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.35.447	mq.35.447
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.24.813	mq.24.813
SUPERFICIE COPERTA	mq.9.925	mq.4.900
SUPERFICIE URBANIZZ. PRIMARIA	mq.	mq.8.859
VERDE PUBBLICO	mq.	mq.6.111
PARCHEGGI PUBBLICI	mq.	mq.2.202
SUPERFICIE RETE VIARIA	mq.	mq.546
VOLUME	mc.24.813	mc.21100
ALTEZZA MASSIMA	m.6.50	m.6.00
INDICE TERRITORIALE	0.70	0.59
INDICE FONDIARIO	1	0.85
RAPPORTO DI COPERTURA	0.40	0.20
ABITANTI	n.310	n. 264
ALLOGGI	n. 174	n. 128

A2) Marina di Castagneto Lottizzazione residenziale Stella 2

adottata con deliberazione consiliare n. 9 del 10/02/04, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 12 del 24/03/04 che prevede

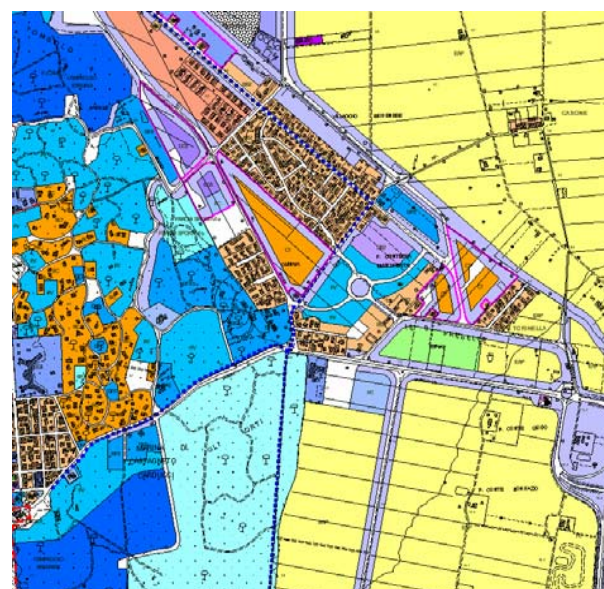
DATI QUANTITATIVI	parametri definiti dallo S.U. generale vigente	previsioni del piano attuativo
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.17.031	mq.17.031
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.11.921.	mq.11.921
SUPERFICIE COPERTA	mq.4.768	mq.2.366
SUPERFICIE URBANIZZ. PRIMARIA	mq.	mq.5.248
VERDE PUBBLICO	mq.	mq.3.128
PARCHEGGI PUBBLICI	mq.	mq.1.700
SUPERFICIE RETE VIARIA	mq.	mq.420
VOLUME	mc.11.921	mc.10.200
ALTEZZA MASSIMA	m.6.50	m.6.00
INDICE TERRITORIALE	70%	60%
INDICE FONDIARIO	1	0.85
RAPPORTO DI COPERTURA	0.40	0.20
ABITANTI	n.149	n. 128
ALLOGGI	n. 83	n. 59

A3) Marina di Castagneto Lottizzazione residenziale Olmaia

adottata con deliberazione consiliare n. 31 del 19/03/04, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 16/06/04 che prevede

DATI QUANTITATIVI	parametri definiti dallo S.U. generale vigente	previsioni del piano attuativo
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 62.468	mq. 62.468
SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 43.727	mq. 43.727
SUPERFICIE COPERTA	mq. 17.490	mq. 6886.80
SUPERFICIE URBANIZZ. PRIMARIA	mq.	mq. 18280
VERDE PUBBLICO	mq. 4.923	mq. 4598
PARCHEGGI PUBBLICI	mq. 1.367,5	mq. 3531
SUPERFICIE RETE VIARIA	mq.	mq. 10035
VOLUME	mc. 43.727	mc. 38644.59
ALTEZZA MASSIMA	m. 6,50	m. 6,50
INDICE TERRITORIALE	0.70	0.62
INDICE FONDIARIO	1	0.88
RAPPORTO DI COPERTURA	0.40	0.16
ABITANTI	n	n 483
ALLOGGI	n 306	n 226

Ad integrazione del quadro conoscitivo è stato redatta la valutazione degli effetti ambientali.



Individuazione nel P.R.G. vigente delle tre aree di intervento: A1, A2, A3

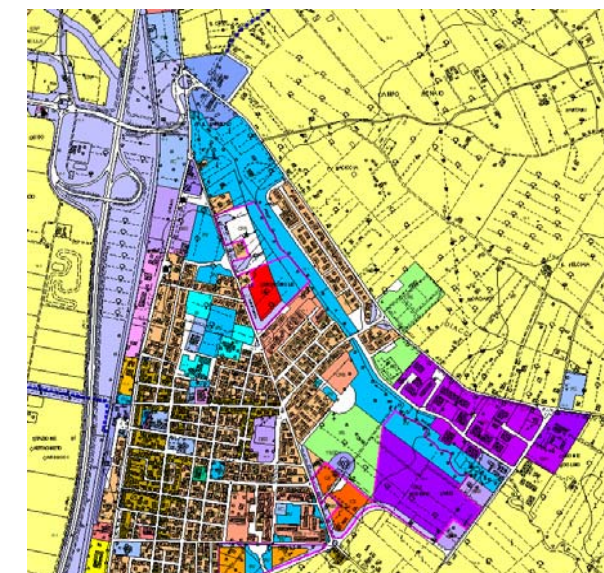
L'attuazione delle tre lottizzazioni sopra riportate è condizionata e subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza relativi al rischio idraulico, per il quale è stato redatto il relativo progetto, OMOLOGATO dall'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Livorno con nota 20/07/04 nonché alla realizzazione delle infrastrutture atte a garantire l'approvvigionamento idrico, per cui si è resa necessaria una specifica

variante allo strumento urbanistico, adottata con deliberazione consiliare n. 106 del 29/11/04, approvata con deliberazione consiliare n. 28 del 23/03/05 pubblicata sul B.U.R.T. in data 27/04/05.

A4) Donoratico Lottizzazione Via della Resistenza

adottata con deliberazione consiliare n. 32 del 19/03/04, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 24 del 16/06/04 che prevede

DATI QUANTITATIVI	parametri definiti dallo S.U. generale vigente	previsioni del piano attuativo
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq. 33241.87	mq. 33241.87
SUPERFICIE FONDIARIA	mq. 16620.93	mq. 16620.93
SUPERFICIE COPERTA	mq. 4986.27	mq. 4689.46
SUPERFICIE URBANIZZ. PRIMARIA	mq.	mq. 22138.55
VERDE PUBBLICO	mq. 3828	mq. 10000
PARCHEGGI PUBBLICI	mq. 1475	mq. 2604
SUPERFICIE RETE VIARIA	mq.	mq. 4314
VOLUME	mc. 41552.33	mc. 31591.81
ALTEZZA MASSIMA	m. 9.00	m. 9.00
INDICE TERRITORIALE	0.50	0.50
INDICE FONDIARIO	2.05	1.9
RAPPORTO DI COPERTURA	0.30	0.28
ABITANTI	n	n 362
ALLOGGI	n 664	n 100



Individuazione nel P.R.G. vigente dell'area A4

L'attuazione della lottizzazione è condizionata e subordinata alla realizzazione delle infrastrutture atte

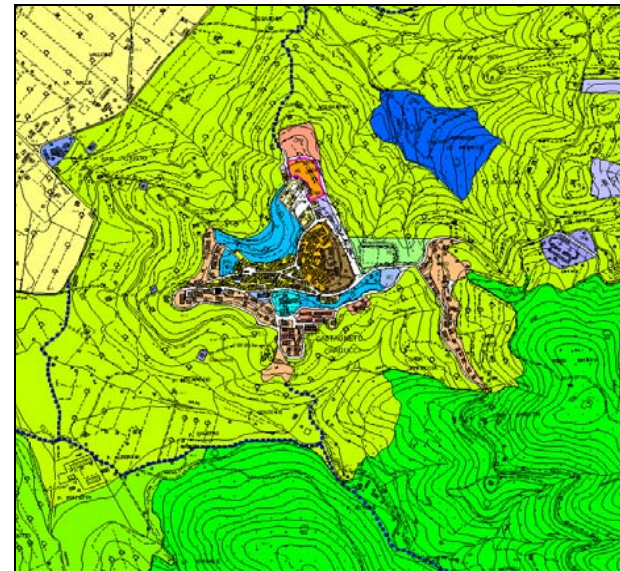
a garantire l'approvvigionamento idrico, per cui si è resa necessaria una specifica variante allo strumento urbanistico, adottata con deliberazione consiliare n. 106 del 29/11/04, approvata con deliberazione consiliare n. 28 del 23/03/05 pubblicata sul B.U.R.T. in data 27/04/05.

Ad integrazione del quadro conoscitivo è stato redatta la valutazione degli effetti ambientali.

A5) Castagneto Lottizzazione residenziale Costa al Moro

trattasi di una zona che nel precedente P.R.G. era classificata zona B soggetta a concessione convenzionata (eseguita procedura piani urbanistici, adottata con deliberazione consiliare n. 123 del 23/12/98, approvazione con deliberazione consiliare n. 263 del 25/06/99, convenzione Dott. Pier Luca Trojani Rep. 8968 del 30/09/99) che prevedeva:

- o Ind. Utilizzazione fondiaria 0.40
- o Sup. minima lotto 700 mq.



Individuazione nel P.R.G. vigente dell'area A5

Ad integrazione del quadro conoscitivo è stato redatta la valutazione degli effetti ambientali.

4.3.3 Compatibilità degli interventi con gli obiettivi del Piano Strutturale

Gli interventi denominati A1, A2, A3 sono inserite al Cap. 8 del documento programmatico “lo Stato di attuazione del P.R.G.” infatti sono riportate le lottizzazioni in argomento come interventi già considerati e proprio sulla base di tale valutazione sono stati inseriti tra gli obiettivi programmatici:

La riqualificazione dell'offerta turistica in parte già attivata dovrà riguardare essenzialmente il comparto mare e Marina di Castagneto, che sviluppata negli anni 60-70 con strutture ed una logica delle vacanze non più attuale. Pertanto dovranno essere garantite opportunità di riqualificazione urbanistica edilizia delle strutture esistenti, sia in termini di ricettività che di servizi, garantendo al tempo stesso una sostenibilità ambientale che non può e non deve pregiudicare il contesto in

cui ci troviamo. Privilegiando la creazione di un “centro” dell'abitato che possa fungere da aggregazione e socializzazione. Pertanto si dovrà tener di conto in sede progettuale di adottare tutte quelle attenzioni necessarie a preservare l'habitat naturale. Non si dovranno prevedere ulteriori seconde case, vietando qualsiasi ulteriore espansione residenziale sotto la ferrovia.

Quindi obiettivo del piano strutturale è quello di non prevedere ulteriori espansioni residenziali sotto la ferrovia una volta attuati i piani già considerati, ed inoltre l'attuazione di tali previsioni permette di conseguire un ulteriore obiettivo:

Previsione di interventi di messa in sicurezza idrogeologica del territorio.

E cioè la messa in sicurezza idraulica della maggior parte della zona abitata di Marina di Castagneto zona Torinella.

Per l'intervento denominato A4 si dovrà considerare che il tessuto urbano del maggior centro residenziale, Donoratico, dovrà essere ripensato, creando un “centro”, inteso come zona di aggregazione, delle relazioni, dove insediare quelle attività di interscambio culturale e del tempo libero tipiche di queste aree.

In questo contesto è pensabile la realizzazione della nuova biblioteca, della scuola di musica, ecc. il tutto mediante un riassetto funzionale dell'area centrale (Stazione – Piazza della Chiesa) che preveda una zona pedonale facilmente accessibile e dotata delle necessarie aree di sosta. Inoltre dovranno essere create le condizioni per facilitare sia una riqualificazione complessiva che la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali e di pubblici servizi, attraverso interventi di arredo urbano della zona centrale e della Via Aurelia in modo che diventi quella zona commerciale, vissuta e partecipata in

simbiosi con gli spazi di relazione così da assumere una propria identità e diventare il vero luogo di incontro dei cittadini.

“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 ampie 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 esistenti 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 dalle categorie più svantaggiate.”

Quindi obiettivo del piano strutturale per il centro di Donoratico è quello di 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 ampie zone di sosta

Per l'intervento denominato A5 si dice all'interno del Documento Programmatico di avvio al Piano Strutturale:

“Per la riqualificazione del centro storico di Castagneto obiettivo primario il mantenimento e consolidamento dei servizi erogati, individuazione e realizzazione di area artigianale, ricucitura del tessuto urbano con funzione residenziale, preservare il centro storico dalla pressione antropica, privilegiando e sviluppando una mobilità esterna con la creazione di posti auto ed aree modulari e polifunzionali. Per

DATI QUANTITATIVI	parametri definiti dallo S.U. generale vigente	previsioni del piano attuativo
SUPERFICIE TERRITORIALE	mq.	mq.
SUPERFICIE FONDIARIA	mq.6300	mq.6300
SUPERFICIE COPERTA	mq.2100	mq.1247,69
SUPERFICIE URBANIZZ. PRIMARIA	mq.	mq.
VERDE PUBBLICO	mq.	mq.
PARCHEGGI PUBBLICI	mq.	mq.
SUPERFICIE RETE VIARIA	mq.	mq.
VOLUME	mc. 6000	mc. 5984,8
ALTEZZA MASSIMA	m.	m.
INDICE TERRITORIALE		
INDICE FONDIARIO		
RAPPORTO DI COPERTURA		
ABITANTI	n	n
ALLOGGI	n	n

di cui un fabbricato è stato costruito.

Con la variante generale al P.R.G. tale zona è stata classificata C1:

- o superficie territoriale 8045,
- o Ind. Utilizzazione territoriale 70%
- o Ind. Fondiario 1.00

la ricettività turistica puntare prioritariamente sul recupero del patrimonio edilizio esistente mediante la creazione di medie strutture ricettive ed attività connesse (affittacamere, hotel, bed and breakfast).”

Quindi obiettivo del Piano Strutturale per Castagneto Carducci è quello di una ricucitura del tessuto urbano con funzione residenziale.

Il caso in oggetto risulta pertanto un completamento di una zona già iniziata ed utilizzata, che l'attuazione della previsione può rendere funzionalmente migliore attraverso standard urbanistici oggi carenti.

4.4 Ricognizione del P.R.G. esistente e il suo stato di attuazione

La verifica dei contenuti e la ricognizione delle potenzialità del PRG vigente con riferimento alle analisi svolte e la lettura dello stato di attuazione del piano con particolare attenzione alla verifica quantitativa e qualitativa della dotazione di standard urbanistici ed all'individuazione delle motivazioni hanno determinato la mancata attuazione delle previsioni nel periodo di validità del piano. E' stata necessaria l'indicazione delle parti non attuate nello strumento vigente che si intende riproporre e segnalare le tabelle illustrative degli standard urbanistici previsti nello strumento vigente con l'indicazione di quelli ancora da attuare. L'analisi delle ulteriori esigenze di dotazione dei servizi ed attrezzature di tipo urbano o territoriale è stata opportunamente evidenziata.

4.4.1 La “capacità residua” del P.R.G. vigente

vedi allegato 4.1 in fondo al capitolo

4.4.2 Il processo di definizione e verifica degli obiettivi

La relazione allegata alla deliberazione del Consiglio comunale di avvio del procedimento deve contenere l'elenco degli studi e degli elaborati relativi alle conoscenze di cui il Comune già dispone, quali carte storiche, schedatura del patrimonio edilizio esistente, censimenti delle attività economiche, indagini geologiche, ecc. La maggior parte delle Province, impegnate attualmente nella definizione dei piani territoriali di coordinamento (PTC), già dispone di quadri conoscitivi, cui si fa riferimento per l'elaborazione di questa prima fase di indagine, in modo da attivare, a partire dall'avvio del procedimento, una raccolta coordinata delle indicazioni derivanti dagli atti di pianificazione sovraordinata di competenza dei diversi enti interessati. In tal modo l'interpretazione di questa prima fase ricognitiva porta ad una individuazione delle risorse e ad una formulazione degli obiettivi del piano strutturale più coerenti in un contesto sovracomunale. Oltre alla ricognizione delle conoscenze immediatamente disponibili presso il Comune, la delibera di avvio del procedimento contiene, come disposto dalla legge regionale, l'elenco delle “ulteriori ricerche da svolgere” per completare il quadro conoscitivo del piano strutturale quanto agli elementi irrinunciabili, nonché per effettuare gli eventuali approfondimenti necessari relativamente agli aspetti di maggiore problematicità. Le ulteriori ricerche da svolgere devono costituire, sia

efficaci strumenti di verifica e di ulteriore messa a punto degli obiettivi già individuati, sia indicatori delle azioni da intraprendere per il conseguimento di tali obiettivi.

Pertanto, le ulteriori ricerche da svolgere e la definizione degli obiettivi interagiscono tra loro nella prima fase di elaborazione del piano strutturale. L'interazione tra obiettivi e conoscenze consente di far emergere in modo chiaro le possibili problematiche di livello comunale, in modo da consentirne la soluzione e la composizione. In questo modo, sin dall'avvio del procedimento, si potrà realizzare la relazione consequenziale tra obiettivi, conoscenze e sostenibilità delle trasformazioni ipotizzate, che costituisce il criterio fondamentale della pianificazione imposto dalla legge regionale per il governo del territorio. Per quanto la formulazione degli obiettivi abbia il valore di espressione autonoma della volontà politica di un'amministrazione, l'avvio del procedimento non può limitarsi a contenere obiettivi generici, ma deve esprimere la coerenza degli obiettivi con la realtà territoriale espressa nelle analisi, evitando comunque indicazioni progettuali di dettaglio e riferibili ad interventi puntuali, se non collegate alle strategie generali.

L'espressione chiara del legame degli obiettivi con precisi riferimenti territoriali può essere necessaria nei casi in cui è il riferimento territoriale ad orientare "le ulteriori ricerche da svolgere". Peraltro gli obiettivi devono sempre essere riferibili alla scala e al livello di pianificazione del piano strutturale e quindi devono essere chiaramente connessi agli elementi ed alle strategie strutturali, nel rispetto delle regole fondamentali dettate dalla legge regionale.

4.4.3 Tabella sullo stato di attuazione del P.R.G. vigente

ZON E DI PRG	JP. iq. %	VOL. ES.	VOL. PR.	VOL. AP.	DIFF.
AA	8.1600,07%	80.000	0		0
AB	1.6040,02%	320.000	0		0
AC	9.8610,01%	0	3.000		3.000
AD	1.9340,02%				0
AF	4.1560,02%				0
AR	6.0770,01%				0
BA	2.3110,06%	441.500	8.500		8.500
BB1	8.1000,28%	261.000	24.000	16200	7800
BB2	7.0860,22%	209.000	41.000	9700	31300
BC	9.5010,12%	22.500	0		0
C1	6.3030,05%	0	120.000	2300	117700
C2	7.2550,01%	0	30.000		30.000
C3	3.1460,01%	0	53.000		53.000
CC	2.6010,09%	120.000	0		0
CP	9.9800,01%	135.000	0		0
CP*	5.1890,05%	27.890	21.610		21.610
DA1	7.4880,12%				
DA2	7.8740,06%				
DB1	6.7360,02%				
DB2	2.1050,05%				
DC4	7.3460,12%				
DC5	9.1420,03%				
DF1	6170,00%				
DF3A	5.5720,02%				
DF3B	3.7590,04%				
DF4	4.7980,01%				
DF5	8.5720,06%				
DF7	2.2870,00%				
DR	7.7660,04%				
EA	20,10%				
EAP	00,79%				
EB	68,12%				
EP	96,44%				
FB	2.1351,14%				
FB1 A	2.3390,39%				
FB1 B	3.9720,25%				
FB1 C	4.0320,04%				
FC	0.2230,10%				
FD	5.6420,06%				
FI	0.1210,02%				
FS	6.6900,12%				

FV	8.1430,52%
	7.46
FP	0 0,01%
F	483.
camp.	128 0,34%
	340.
F. vill.	641 0,24%
F parc.	7.21
A	5 0,01%
F parc.	21.3
B	41 0,01%
	7.24
RISPE	7.84
TTO	7 5,09%
	176.
N.N.	898 0,12%
	5.02
AMPI	3.56
L	4 3,53%
	1.36
STRA	6.40
DE	3 0,96%
	142.
	378.
	735.
	076 100,00%

4.4.4 I piani urbanistici attuativi

1. Bianchi Maria	Completamento Piano di lottizzazione residenziale: Approvato
2. S.n.c. Zi Martino	Ristrutturazione a fini turistico ricettivo con la creazione di n. 16 camere: Approvato
3. S.a.S. Espinassi Moratti	Affittacamere a Castagneto n. 6 camere: Approvato
4. Della Gherardesca Gaddo	Cantiere, ristrutturazione turistico ricettivo con la creazione di n. 52 camere e n. 120 unità abitative): Approvato
5. Tombolo Beach	Ristrutturazione turistico ricettivo con la creazione di n. 147 camere e circa 250 mq. Di superficie commerciale): Approvato
6. S.a.S. Campastre llo Sport	Ristrutturazione turistico ricettiva con la creazione di n. 10 camere, n. 8 monolocali e n. 19 unità abitative): Approvato
7. Azienda Agricola Scienza Michele	Cantina per una superficie utile di mq. 2300: Approvato
8. S.r.l. Le Grascete	Cantina per una superficie utile di mq. 365: Approvato

9.s.r.l. Toscana Edilizia	Ristrutturazione urbanistica e deruralizzazione a fine residenziali di n. 6 appartamenti: Approvato
10. Soc. Casamare	Torinella Piano di Lottizzazione Residenziale Stella 1
11. Soc. Casamare	Torinella: Piano di Lottizzazione Residenziale, Stella 2
12. Olmaia	Piano di Lottizzazione residenziale
13. Conforti Simone	Fabbricati rurali abitazione ed annessi: da adottare
14. Serni Attilio	Deruralizzazione frantoio: Approvato
15. Az. Agricola Le Macchiole	Ampliamentoacantina: Adottato
16. Soc. albergo I Ginepri	Ristrutturazione con ampliamento senza aumento della ricettività: Adottato
17. S.a.s. Az. Agricola Paradiso	Costruzione di cantina e ristrutturazione turistico ricettivo delle ex stalle: in fase istruttoria
18. Santini Enrico	Cantina: in fase istruttoria
19. S.p.A. Solmar	Intervento turistico ricettivo Via della Tracina: parere preliminare favorevole
20. s.r.l. Immobiliare Di Nardo	Ampliamento Miramare: richeista parere preliminare
21. s.r.l. Castagneto Carducci	Le Porcarecce . ristrutturazione turistico ricettivo: da integrare
22. Continental	Campeggio: da adottare
23. Soc. Club Med	Villaggio turistico: da integrare
24. Belmare	Campeggio : da integrare
25. Etruria	Campeggio: da integrare
26. C.I.T.A.I.	Intervento rurale: Da adottare
27. Satta Michele	Ampliamento cantina: P.M.A.A.
28. S.a.S.	Ristrutturazione turistico

Acquabona	ricettivo: non conforme al P.R.G.
29. S.R.L. Il Molino	Ristrutturazione residenziale: non conforme al P.R.G.
30. S.R.L. Bolgheri	Deruralizzazione
31. M.C.L.	Variante PEEP Castagneto: Da adottare
32. Di Dio Antonina	Costruzione annesso agricolo: in corso di istruttoria
33. S.r.l. Antinori Agricola	Intervento rurale P.M.A.A. : in corso di istruttoria
34. Tenuta Ornellaia	Intervento rurale P.M.A.A. : in corso di istruttoria

4.4.5 Elenco delle varianti generali al P.R.G. vigente

- VARIANTE GENERALE AL PRG: adottata con deliberazioni consiliari n. 101 del 27/7/94 e n. 122 del 6/10/94, corretta in base alle osservazioni accolte con deliberazione consiliare n. 6 del 31/01/96; approvata dal Consiglio Regione Toscana con atto n. 217 del 14/7/98, pubblicata sul B.U.R.T. n. 33 del 19/8/98, presa d'atto dell'avvenuta approvazione con deliberazione consiliare n. 124 del 23/12/98 pubblicata sul B.U.R.T. in data 10/2/99.
- VARIANTE ADEGUAMENTO ALLA L.R. 64/95: adottata con deliberazione consiliare n.51 del 12/6/98, corretta ed approvata in base alle osservazioni accolte con deliberazione consiliare n. 104 del 4/11/98, pubblicata sul B.U.R.T. in data 23/10/98.
- VARIANTE PISTA CICLABILE: adottata con deliberazione consiliare n.95 del 25/09/98, approvata con deliberazione consiliare n. 20 del

01/03/99, pubblicata sul B.U.R.T. in data 21/04/99.

- VARIANTE DIGITALIZZAZIONE: adottata con deliberazione consiliare n. 66 del 26/09/2000, approvata con deliberazione consiliare n. 7 del 19/02/2001, pubblicata sul B.U.R.T. in data 04/04/2001.
- VARIANTE DISTRETTO SOCIO SANITARIO: adottata con deliberazione consiliare n. 37 del 27/03/2001, approvata con deliberazione consiliare n. 69 del 08/08/2001, pubblicata sul B.U.R.T. in data 03/10/2001.
- VARIANTE RECUPERO TEATRO ROMA: adottata con deliberazione consiliare n. 38 del 27/03/2001, approvata con deliberazione consiliare n. 68 del 08/08/2001, pubblicata sul B.U.R.T. in data 03/10/2001.
- VARIANTE PER MODIFICA NORMATIVA ZONE OMOGENEE B: adottata con deliberazione consiliare n. 58 del 21/06/2001, approvata con deliberazione consiliare n. 14 del 26/02/2002, pubblicata sul B.U.R.T. in data 05/06/2002.
- VARIANTE PER MODIFICA DESTINAZIONE URBANISTICA DA ZONA SPORTIVA A ZONA AGRICOLA: adottata con deliberazione consiliare n. 57 del 21/06/2001, approvata con deliberazione consiliare n. 15 del 26/02/2002, pubblicata sul B.U.R.T. in data 05/06/2002.

9. VARIANTE PIANO D'AMBITO ZONA AGRICOLA AMBIENTALE DI BOLGHERI: adottata con deliberazione consiliare n.90 del 28/11/01, corretta ed approvata in base alle osservazioni accolte con deliberazione consiliare n. 26 del 30/04/02, pubblicata sul B.U.R.T. in data 19/06/02.
10. VARIANTE PER ADOZIONE DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE: adottata con deliberazione consiliare n. 18 del 26/02/02, approvata con deliberazione consiliare n. 56 del 09/08/02, pubblicata sul B.U.R.T. in data 25/09/02.
11. VARIANTE P.E.E.P. LOC. COSTA AL MORO: adottata con deliberazione consiliare n. 57 del 09/08/02, approvata con deliberazione consiliare n. 87 del 20/12/02, pubblicata sul B.U.R.T. in data 12/02/03.
12. VARIANTE PER AMPLIAMENTO PARCHEGGIO PUBBLICO IN LOC. LA BASSA: adottata con deliberazione consiliare del 20/11/02, approvata con deliberazione consiliare n. 34 del 28/04/03, pubblicata sul B.U.R.T. in data 25/06/03.
13. VARIANTE PER MODIFICA NORMATIVA ZONE AGRICOLE: adottata con deliberazione consiliare del 20/12/02, approvata con deliberazione consiliare n. 45 del 29/05/03, pubblicata sul B.U.R.T. in data 23/07/03.

14. VARIANTE PER MODIFICA URBANISTICA ZONA COMMERCIALE VIA AURELIA A DONORATICO: adottata con deliberazione consiliare N. 77 del 20/11/02, approvata con deliberazione consiliare n. 66 del 16/09/03, pubblicata sul B.U.R.T. in data 03/12/03.
15. VARIANTE DISCIPLINA DEMANIO MARITTIMO: adottata con deliberazione consiliare n. 13 del 13/03/03, approvata con deliberazione consiliare n. 82 del 29/10/03 pubblicata sul B.U.R.T. in data 14/01/04.

4.4.6 Gli studi esistenti

VARIANTE GENERALE AL P.R.G.

- Relazione;
- Norme tecniche di attuazione; (adeguate al voto regionale)
- Carta della rappresentazione della struttura generale del Piano scala 1:10.000; (adeguate al voto regionale)
- Carta con il quadro d'insieme delle previsioni – zonizzazione legenda, – Carta con il riquadro d'insieme delle previsioni – scala 1:5.000; (adeguate al voto regionale)
- proposta di modifica perimetrazione aree protette – scala 1:25.000; (adeguate al voto regionale)
- Indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica: Relazione tecnica;
- Carta della pericolosità – scala 1:5.000; (adeguate al voto regionale)
- Carta litologica- scala 1:5.000;
- carta geomorfologica – scala 1:5.000;
- Carta litotecnica – scala 1:5.000;

- Carta di zonazione sismica e carta instabilità dinamica – scala 1:5.000;
- Carta della pericolosità – scala 1:5.000; (adeguate al voto regionale)
- Carta litologica – scala 1:5.000;
- Carta geomorfologica – scala 1:5.000;
- Carta litotecnica – scala 1: 5.000;
- Carta di zonazione sismica e carta instabilità dinamica – scala 1:5.000;
- Carta della fattibilità – scala 1:10.000; (adeguate al voto regionale)
- Carta della pericolosità – scala 1:5.000; (adeguate al voto regionale)
- Carta litologica – scala 1:5.000;
- Carta geomorfologica – scala 1:5.000;
- Carta litotecnica – scala 1: 5.000;
- Carta di zonazione sismica e carta instabilità dinamica – scala 1:5.000;
- Carta della pericolosità – scala 1:5.000; (adeguate al voto regionale)
- Carta litologica – scala 1:5.000;
- Carta geomorfologica – scala 1:5.000;
- Carta litotecnica – scala 1: 5.000;
- Carta di zonazione sismica e carta instabilità dinamica – scala 1:5.000;
- Carta delle sezioni;
- Carta delle sezioni;
- Carta idrologica – scala 1:10.000;
- Carta bilancio idrico;
- Indagine geologico-tecnica integrativa di supporto alla pianificazione urbanistica per l'area di Marina di Castagneto: Relazione;
- Carta dell'assetto idraulico – carta della pericolosità idraulica – scala 1:5.000;
- Carta della pericolosità geomorfologica – scala 1:5.000;

- Carta della pericolosità – scala 1:5.000;
 - Quadro d'insieme delle previsioni – Carta della fattibilità – scala 1:5.000;
- ed inoltre:
- Tav. 0 Schema P.R.G. Vigente;
 - Carta dell'uso del suolo extraurbano;
 - Carta delle stratificazioni storiche degli elementi dei sistemi ambientali;
 - Carta delle urbanizzazioni a rete;
 - Carta della Viabilità e urbanizzazioni secondarie;
 - Carta degli usi in atto e dei tipi edilizi;
 - Fotopiano;
 - Vincoli sovraordinati L. 431/85;
 - Vincoli sovraordinati L. 1397/39, R.D. 3267/23, L. 1089/39 e Elenchi edifici;
 - Vincoli sovraordinati Aree Protette; (adeguate al voto regionale)
 - Fasce di rispetto; (adeguate al voto regionale tav. B e D).

VARIANTE L.R. 64/95

1. RELAZIONE comprendente:
 - LA STORIA
 - QUADRO CONOSCITIVO
 - RISORSE ESSENZIALI
 - ANALISI DELLE TENDENZE IN ATTO
 - GLI INDIRIZZI
2. NORMATIVA
3. D.C.R.T. 296/88 AREE PROTETTE
4. UNITA' DI PAESAGGIO
5. Tav. 1.0 zonizzazione struttura generale scala 1/25.000
6. Tav. 1.1..1.7 zonizzazione scala 1/10.000
7. Tav. 2.0 idrologia e scarichi scala 1/25.000

8. Tav. 3.1..3.7 vincoli scala 1/10.000
9. Tav. 4.1..4.7 uso del suolo scala 1/10.000
- piano di utilizzazione dell'arenile
 - Indagine terreni con vocazione vitivinicola
 - Studio idraulico fosso dei Molini
 - Rapporto sullo stato dell'ambiente
 - Primi risultati del piano del traffico

4.5 Indicazione sugli studi svolti

- Indagini geologico tecniche
- Indagini sulle falde acquifere e pozzi esistenti
- Indagini idrogeologiche
- Indagini sull'uso del suolo
- Indagini sulla flora e fauna
- Censimento del patrimonio arboreo
- Studio del paesaggio
- Indagini sulle emissioni (rumori, elettromagnetiche, ecc..)
- Indagini apporti marini
- Completamento delle Indagini sui flussi di traffico
- Certificazione ambientale EMAS
- Indagini socio economiche
- Indagini sulle attività economiche
- Indagini e censimento del patrimonio edilizio esistente
- Indagini epidemiologiche
- Classificazione strade comunali e vicinali
- Indagine su fabbisogno energetico e fonti rinnovabili

4.6 Gli indirizzi programmatici

- a) Creazione dell'Ufficio di Piano composto dal Progettista del piano, da professionisti esterni (specialisti) e da personale interno che garantisca il necessario raccordo con la struttura amministrativa e ne garantisca la coerente attuazione, nonché la creazione di un idoneo Sistema Informativo Territoriale che garantisca l'insieme dei riferimenti conoscitivi a disposizione delle diverse istituzioni, degli operatori interessati al governo del territorio ed a tutti i cittadini, in modo chiaro e trasparente.
- b) Favorire la massima partecipazione, partendo dalla nomina del Garante dell'informazione che dovrà farsi carico di allargare la consultazione sul processo di formazione del Piano Strutturale a cittadini ed associazioni. Il Garante deve quindi, sin dall'avvio del procedimento, assicurare l'informazione al pubblico, accertare che il procedimento si svolga secondo le regole di massima pubblicità e che l'informazione sia comprensibile a tutti. In particolare deve: assicurare a chiunque, nelle varie fasi del procedimento, la conoscenza tempestiva e la comprensibilità delle scelte dell'amministrazione, rendendo consultabili gli elementi conoscitivi che le supportano; adottare, in forma anche non rituale, iniziative idonee a favorire al massimo la partecipazione dei cittadini singoli o associati durante la formazione del Piano Strutturale; trasmettere osservazioni e pareri così raccolti agli organi competenti ai fini dell'elaborazione del progetto di Piano Strutturale. L'attività del Garante non deve essere funzionale all'interesse dell'amministrazione né deve essere confusa con la cura degli adempimenti formali relativi alla pubblicazione, deposito e raccolta delle osservazioni. Il suo ruolo è infatti più ampio e definibile, sulla base del richiamo al Decreto Legislativo 29/93, in relazione a principi di equidistanza, trasparenza e oggettività e quindi di piena attuazione delle finalità generali della legge 241/90, ma anche in relazione all'esigenza di promuovere la consultazione e la piena espressione degli indirizzi da parte della comunità locale che, ai sensi del primo comma art.24, devono integrare la definizione delle indicazioni strategiche del Piano Strutturale.
- c) Prevedere un idoneo sistema di indicatori ambientali che possa consentire un salto di qualità nel sistema di progettare e che serva da indirizzo per una preventiva valutazione ambientale strategica di ogni piano o programma che si voglia attuare.
- d) Previsione di interventi di messa in sicurezza idrogeologica del territorio.
- e) Salvaguardia ambientale sia in termini di salvaguardia delle risorse, attuando scelte mirate che riducano l'uso di sostanze chimiche, emissioni, perdita di biodiversità e favorendo fonti alternative e rinnovabili; Introdurre sistemi di contenimento dei prelievi e di gestione ottimale dei fabbisogni. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla risorsa idrica, al fine di preservarne la qualità.
- f) Salvaguardia del paesaggio mediante un corretto equilibrio tra innovazione e tradizione, con particolare riferimento alle aree boscate e pedecollinari.
- g) Lo sviluppo delle attività agricole di qualità, (olivo e vite) investendo nella ricerca (zonizzazione e studio del suolo) ed indirizzando verso produzioni biologiche e biocompatibili.

Collegando una serie di servizi di promozione e marketing, implementando le esperienze (strada del vino) finora attuate e progettando una rete escursionistica di collegamento tra tutte le realtà presenti e potenziali (piste ciclabili ecc.)

- h) Un nuovo turismo di qualità e ambientalmente sostenibile è possibile mediante una diversificazione dell'offerta, che abbracci tutte le emergenze naturalistiche, storiche artistiche presenti, che abbinate ai prodotti agricoli di qualità, agli itinerari enogastronomici e che né sfruttati a pieno la potenzialità. Mettere in collegamento con un sistema circolare le Oasi, la strada del vino, le cantine, i centri storici, il Parco Letterario Carducci, il parco archeologico della Torre di Donoratico ed il mare, fatto di percorsi protetti (piste ciclabili, percorsi trekking, strade ad alto valore naturalistico) in un ambiente e paesaggio ancora per buona parte ben conservato che è l'elemento di pregio, il valore aggiunto dei singoli componenti.
- i) La riqualificazione dell'offerta turistica in parte già attivata dovrà riguardare essenzialmente il comparto mare e Marina di Castagneto, che sviluppata negli anni 60-70 con strutture ed una logica delle vacanze non più attuale. Pertanto dovranno essere garantite opportunità di riqualificazione urbanistica edilizia delle strutture esistenti, sia in termini di ricettività che di servizi, garantendo al tempo stesso una sostenibilità ambientale che non può e non deve pregiudicare il contesto in cui ci troviamo. Privilegiando la creazione di un "centro" dell'abitato che possa fungere da aggregazione e socializzazione. Pertanto si dovrà tener di conto in sede progettuale di adottare tutte quelle attenzioni

necessarie a preservare l'habitat naturale. No si dovranno prevedere ulteriori seconde case, vietando qualsiasi ulteriore espansione residenziale sotto la ferrovia.

- j) Sistema di fruizione ed utilizzo dell'arenile, con particolare riferimento ai sistemi di alaggio e stazionamento delle imbarcazioni da diporto con il contesto ambientale della foce del Seggio.
- k) Per la riqualificazione del centro storico di Castagneto obiettivo primario il mantenimento e consolidamento dei servizi erogati, individuazione e realizzazione di area artigianale, ricucitura del tessuto urbano con funzione residenziale, preservare il centro storico dalla pressione antropica, privilegiando e sviluppando un mobilità esterna con la creazione di posti auto ed aree modulari e polifunzionali. Per la ricettività turistica puntare prioritariamente sul recupero del patrimonio edilizio esistente mediante la creazione di medie strutture ricettive ed attività connesse (affittacamere, hotel, break fast).
- l) Per Bolgheri si dovrà pensare ad un sistema della mobilità e della sosta che possa permettere di liberare il centro storico, consentendo un adeguato arredato e valorizzazione. Non sono da prevedere nuovi interventi urbanistico- edilizi, se non quelli mirati al recupero e restauro dell'esistente.
- m) Il riequilibrio tra la costa ed il retroterra tante volte propagandato come un obiettivo da perseguire in questa comunità può essere attuato. Partendo dalle attuali previsioni urbanistiche in parte in fase di attuazione (ex Cantiere Navale, Club Med, La Bassa, Villa Donoratico, Le Pianacce, ecc.) si dovrà puntare ad evitare nuovi

insediamenti e sfruttare gli insediamenti esistenti, magari prevedendo gli opportuni adeguamenti, nonché all'utilizzo di tutto il patrimonio edilizio rurale dismesso (opportunamente valutato e ridimensionato). La struttura produttiva artigianale e commerciale dovrà essere concentrata ed attrezzata al fine di garantire le necessarie infrastrutture e dotazioni oggi necessarie per poter competere con le zone limitrofe, è da privilegiare in questo contesto una riqualificazione commerciale della Via Aurelia a Donoratico Soprattutto le parti estreme del centro abitato che ricadono in stato di semi abbandono. Non meno importante è la previsione di un recupero delle vecchie attività in una lettura moderna ed in un contesto di valorizzazione ed esposizione (area per fiere ecc)

- n) Dovranno essere inoltre ricercati e riorganizzati gli spazi scolastici, da pensare come centri per l'educazione permanente, contro la dispersione scolastica, idonei a soddisfare le nuove esigenze di apprendimento non solo scolastiche ma anche mirate verso l'interculturalità e la terza età.
- 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.

- p) Il tessuto urbano del maggior centro residenziale, Donoratico, dovrà essere ripensato, creando un "centro", pensato come zona di aggregazione, delle relazioni, dove insediare quelle attività di interscambio culturale e del tempo libero tipiche di queste aree, in questo contesto è pensabile alla realizzazione della nuova biblioteca, della scuola di musica, ecc. mediante un riassetto funzionale dell'area centrale (Stazione – Piazza della Chiesa) che preveda una zona pedonale facilmente accessibile e dotata delle necessarie aree di sosta. Che siano create le condizioni per facilitare una riqualificazione e nuovi insediamenti di attività commerciali e dei pubblici servizi, che attraverso gli interventi di arredo urbano della zona centrale e della Via Aurelia possano creare quella zona commerciale, vissuta e partecipata che in simbiosi con gli spazi di relazione si crei una sua identità e che sia il vero luogo di incontro dei cittadini.
- 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 esistenti 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 dalle categorie più svantaggiate.