

9. ATLANTE TERRITORIALE



9.1 Metodologia di lavoro

L'atlante urbano territoriale rappresenta il risultato di un'indagine svolta direttamente sul campo e mirata a raccogliere informazioni riguardanti lo stato attuale dell'intero patrimonio edilizio esistente e del contesto ambientale di Castagneto Carducci.

L'esigenza di condurre un'operazione di questo tipo nasce da due riflessioni importanti:

- Solo attraverso il possesso di un'analisi diretta, attualizzata e finalizzata a evidenziare non solo l'aspetto quantitativo di un determinato contesto ma soprattutto quello qualitativo, è possibile elaborare scelte progettuali rispondenti alle effettive vocazioni del territorio e alle reali esigenze dello stesso;
- La consapevolezza che un patrimonio di informazioni così elaborato rappresenta un fondamentale strumento per l'Amministrazione Comunale la quale potrà disporre di una banca di dati rilevati o comunque verificati direttamente sul campo che, elaborata in formato digitale (S.I.T), potrà essere sempre accessibile e soprattutto aggiornabile. Ciò permetterà di avere un controllo maggiore da parte dell'Amministrazione sulle dinamiche territoriali del comune e di disporre sempre di un quadro aggiornato dell'uso del territorio (utilizzabile e non) e delle sue risorse per poter, anche nel futuro, elaborare scelte fondate sulla reale conoscenza dell'esistente.

I settori di indagine (*i comparti*) sono organizzati per essere modularmente estensibili, ampliabili a nuovi tematismi e aggiornabili nel tempo. Tutte le informazioni vengono rilevate su carta, secondo le indicazioni della legenda allegata agli estratti, e poi caricate ed elaborate da parte dei collaboratori dell'Ufficio di Piano

L'Atlante Territoriale (indagine sulla città costruita) è una metodologia di conoscenza che si basa:

- Sulla raccolta di dati sia grafici che tabellari che permetta una efficace georeferenziazione degli stessi;
- Sul rilievo diretto degli usi del suolo e degli edifici, dello stato di conservazione degli edifici, loro epoca d'impianto, dello stato dei suoli, delle tipologie edilizie, della dotazione di posti auto ed impianti...
- Sulla costruzione di entità territoriali (perimetri CAD) e di qualità attribuite (tabelle e fogli elettronici XLS).
- Sul collegamento di queste qualità a quelle già in possesso dell'Amministrazione Comunale per poter gestire il redigendo P.R.G. in modo completo per ogni settore.

Il legame tra tutte queste informazioni ed i rilievi si concretizzerà nel Sistema Informativo Territoriale.

9.1.1 I contenuti

Le informazioni da raccogliere sono:

- a) individuazione nel territorio del comparto oggetto di rilievo;

- b) suddivisione del comparto in unità fondiaria (i lotti);
- c) individuazione nelle unità fondiarie dei corpi di fabbrica (ed eventualmente delle unità immobiliari) con il relativo numero di piani;
- d) uso dei piani terra (o P rialzato) in atto (sia privato che pubblico) uso dei piani superiori ed eventualmente inferiori specificando il tipo di attività in atto e l'uso;
- e) uso prevalente negli edifici;
- f) stato fisico degli edifici (la loro conservazione);
- g) epoca di impianto degli edifici (ovvero la datazione);
- h) descrizione dello tipo di suolo (unità scoperta) cioè la descrizione degli spazi aperti all'interno delle unità fondiarie e/o di quelli pubblici;
- i) stato fisico dei suoli dell'ambiente urbano ed extraurbano;
- j) rilevamento del n.° di posti auto coperti, aperti, aperti-coperti;



Immagine 9.1: uso del suolo prevalente – un comparto di Marina di castagneto

Relazione Quadro conoscitivo del Piano Strutturale – Comune di Castagneto Carducci
Capitolo 8: L'Atlante Territoriale

Dall'analisi dei dati raccolti è stato possibile inoltre estrapolare alcune situazioni critiche presenti sul territorio ed alcune evoluzioni in atto nello stesso che possono essere così sintetizzate:

- Inadeguatezza della rete viaria di Donoratico rispetto ai mutamenti che l'agglomerato urbano ha subito nel corso degli anni e scarsa qualità edilizia degli edifici insistenti in esso;
- Perdita della connotazione di “paesaggio agricolo” nelle campagne comprese tra Castagneto Carducci e Donoratico dovuta ad un processo di piccola edificazione di scarsa fattura derivante dalla trasformazione degli annessi agricoli e ad un fenomeno di ulteriore parcellizzazione della proprietà fondaria;
- Qualità ambientale e paesaggistica delle campagne lontane dai centri urbani e presenza di numerosi casolari di notevole pregio storico architettonico, ma attualmente in stato di degrado, appartenenti alle grandi aziende agricole;
- Isolamento della Frazione di Marina di Castagneto e scarsa qualità edilizia degli edifici appartenenti ad essa;
- Pregevolezza architettonica e ambientale dei centri storici minori (Castagneto Carducci e Bolgheri) ma scarso collegamento degli stessi con il resto del territorio;

LEGENDA		USO DEL SUOLO		L	
TIPI EDILIZI		EV	Edifici Usati	V	Vegeta
SB	Stabilimento balneare	X	Edifici in trasformazione (candari)	U	Uliveto
CB	Cabina - stabilimento balneare	FZ	Fazzo	F	Fuente
CT	Cortina			IN	Inalito
S	Edifici a Solera	USO DEL SUOLO		BC	Bosco ceduo
L	Edifici in Linea	E	Aree di esondazione	BL	Bosco conifera + latifoglie
T	Edifici a Torre	PA	Paroli e giardini Pubblici	VO	Cultura promiscua vite e ulivo
FS	Palazze storiche	PF	Paroleggi pubblici	C	Castagneto
I	Casa Isolata sul letto (alle, villosi)	SP	Spazi pedonali pubblici	MA	Maschia
C	Edifici a C o adominale	AB	Aree abbassate	S	Seminativo
ER	Edifici a Funile (genoa)	AS	Aree per parcheggi perimenziali	SO	Seminativo + uliveto
FD	Fedati	AD	Aree per attrezzature sportive	SV	Seminativo + vigneto
FR	Edifici a Ruote Ristrutturate di us	SL	Spiegge Libere	SI	Impenetrabile
CN	Castelle	SA	Spiegge attrezzate	P	Permeabile (ghiaia, terra, ecc)
M	Monumento	SC	Spazi Commerciali	SG	Sabbia
CH	C Mena	CA	area agricola, C. clima arborea	AT	Aree in corso di trasformazione
CS	C Mena seconerata	GA	co m. d'acqua e ulivi	AE	Aree in corso di trasformazione
TO	Torre	X	Aree in corso di trasformazione	RI	Rimboscimenti
CA	Capadia	EP	Aree erettive private		
ST	Superfettione	GP	Giardini privati	RECINZIONI	
BF	Bano Fabbricato	P	Pedonale privato	RS	Rete metallica + siepe
BN	Bno	CP	Carriabile privato	MS	Muro + siepe
TT	Tettina	TR	Terzana	I	Infornata
CO	C Mena	PE	Carriabile pensile	E	Esalustra
G	Giardino	O	Orto	PM	Palizzata maremma
SP	Strutture Specializzate	C	Cava	F	Fuente
AA	Edifici ad Attività Agricole (boschi)	CA	Castagneto da frutto	T	Terrapeno
CP	Cappone ind.	CF	Castagneto da frutto	MP	Muretto + palizzata
CL	Castello o rocca	MA	Maschia	RD	Recinzione disorganica
SI	Spazio interrat	S	Seminativo	MR	Muro
ST	Superfettione	DE	Dissecazione attiva	MI	Muretto + infornata
MI	Mulini Romani	DA	Dissecazione Attiva	S	Siepe
MO	Mulini a vento	DE	Dissecazione Emessa	CN	Cincoli
FT	Forte	PC	Parole	EM	Edificio
CR	Edifici a corte	PS	Placca	RF	Rete Plastificata
F	Fortino	VA	Vasca d'acqua	MA	Muro Alto
SE	Serra			STRUTTURE ACCESSORIE	
		TIPO DI SUOLO		MATERIALI PRECARI	
DATAZIONE	(presenza nelle carte)	FE	Feder	S	Struttura precaria
1.	Catano Leopoldo	C	Cipressi	P	Prefabbricato
2.	Catano Rompianto	O.E.	Oliveto	M	Muratura
3.	U de 1994/valle 1996	PA	Palude		
4.	IGM 1882	AQ	Acqua		
0.	non presente	A	Alveole, alberature varie		
		IA	Impermeabile con salsola		
		FR	Frato		
		O	Orto		
		AS	Aree asfaltate e sportive		
		FN	Fineta		

Legenda utilizzata per la fase di rilievo e di inserimento dei dati