

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

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	
TIPICI EDILIZI		EV	Edifici Usati	V	Vegeta
SB	Stabilimento balneare	X	Edifici in trasformazione (candori)	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	Parole e giardini Pubblici	VO	Cultura promiscua vite e ulivo
FS	Palazze storiche	PF	Paroleggi pubblici	C	Castagneto
I	Casa Isolata sul letto (alle, villette)	SP	Spazi pedonali pubblici	MA	Maschia
C	Edifici o C in dominante	AB	Aree abbassate	S	Seminativo
ER	Edifici o Rumble (genere)	AS	Aree per parcheggi perennenziali	SO	Seminativo + uliveto
FD	Fedati	AD	Aree per attrezzature sportive	SV	Seminativo + vigneto
FR	Edifici o Rumble Ristrutturati di us	SL	Spiegge Libere	SI	Seminativo + frutteto
CN	Castelle	SA	Spiegge attrezzate	I	Impenetrabile
M	Monumento	SC	Spazi Commerciali	P	Permeabile (ghiaia, terra, ecc)
CH	C Mura	CA	area agricola, C, oltre arboree	SG	Sabbia
CS	C Mura soconerata	GA	co m. d'acqua e ulivi	AT	Aree in corso di trasformazione
TO	Torre	AQ	Aree in corso di trasformazione	AE	Aree in corso di trasformazione
CA	Capadia	X	Aree in corso di trasformazione	RI	Rimboscimenti
ST	Superfornace	RF	Aree ricreative private	RECINZIONI	
BF	Banno Fabbricato	GP	Giardini privati	RS	Rete metallica + siepe
EN	Eno	P	Pedonale privato	MS	Muro + siepe
TT	Tettina	TR	Tramvia	I	Infornata
CO	C Mura	FE	Giardini pensile	E	Esclusa
G	Giardino	O	Orto	PM	Palizzata maremma
SP	Strutture Specializzate	C	Cava	F	Fuente
AA	Edifici ad Attività Agricole (bosconi)	CA	Cava	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	Superfornace	DE	Discarica abusiva	MI	Muretto + infornata
MI	Mulini Romani	DA	Discariche Attive	S	Siepe
MO	Mulini a vento	DE	Discariche Emesse	CN	Cinelli
FT	Forte	FC	Fuente	EM	Ete Metallica
CR	Edifici a corte	FS	Fuente	RF	Rete Plastificata
F	Fuente	VA	Vasca d'acqua	MA	Muro Alto
SE	Serra	T	Terrapeno	STRUTTURE ACCESSORIE	
DATAZIONI		TA	Terrapeno avanzate	MATERIALI PRECARI	
	(presenza nelle carte)	RI	Ristorazione	S	Struttura precaria
1.	Catano Leopoldo	AG	Attività agricola	P	Prefabbricato
2.	Catano Rimpianto	M	Magnano	M	Muratura
3.	U de 1994/valle 1996	W	Uveto		
4.	IGM 1882	S	Servizi e attrezzature		
0.	non presente	SH	Servizi Sanitari		
		SR	Servizi Religiosi		
		SC	Servizi Culturali		
		FS	Attrezzature sportive		
		B	Bosco		
		GA	Garage		
		EV	Edifici Usati		
		X	Edifici in trasformazione (candori)		
		FZ	Fazzo		
		E	Aree di esondazione		
		PA	Parole e giardini Pubblici		
		PF	Paroleggi pubblici		
		SP	Spazi pedonali pubblici		
		AB	Aree abbassate		
		AS	Aree per parcheggi perennenziali		
		AD	Aree per attrezzature sportive		
		SL	Spiegge Libere		
		SA	Spiegge attrezzate		
		SC	Spazi Commerciali		
		CA	area agricola, C, oltre arboree		
		GA	co m. d'acqua e ulivi		
		X	Aree in corso di trasformazione		
		RF	Aree ricreative private		
		GP	Giardini privati		
		P	Pedonale privato		
		TR	Tramvia		
		FE	Giardini pensile		
		O	Orto		
		C	Cava		
		CA	Cava		
		CF	Castagneto da frutto		
		MA	Maschia		
		S	Seminativo		
		DE	Discarica abusiva		
		DA	Discariche Attive		
		DE	Discariche Emesse		
		FC	Fuente		
		FS	Fuente		
		VA	Vasca d'acqua		
		T	Terrapeno		
		TA	Terrapeno avanzate		
		RI	Ristorazione		
		AG	Attività agricola		
		M	Magnano		
		W	Uveto		
		S	Servizi e attrezzature		
		SH	Servizi Sanitari		
		SR	Servizi Religiosi		
		SC	Servizi Culturali		
		FS	Attrezzature sportive		
		B	Bosco		
		GA	Garage		
		EV	Edifici Usati		
		X	Edifici in trasformazione (candori)		
		FZ	Fazzo		
		E	Aree di esondazione		
		PA	Parole e giardini Pubblici		
		PF	Paroleggi pubblici		
		SP	Spazi pedonali pubblici		
		AB	Aree abbassate		
		AS	Aree per parcheggi perennenziali		
		AD	Aree per attrezzature sportive		
		SL	Spiegge Libere		
		SA	Spiegge attrezzate		
		SC	Spazi Commerciali		
		CA	area agricola, C, oltre arboree		
		GA	co m. d'acqua e ulivi		
		X	Aree in corso di trasformazione		
		RF	Aree ricreative private		
		GP	Giardini privati		
		P	Pedonale privato		
		TR	Tramvia		
		FE	Giardini pensile		
		O	Orto		
		C	Cava		
		CA	Cava		
		CF	Castagneto da frutto		
		MA	Maschia		
		S	Seminativo		
		DE	Discarica abusiva		
		DA	Discariche Attive		
		DE	Discariche Emesse		
		FC	Fuente		
		FS	Fuente		
		VA	Vasca d'acqua		
		T	Terrapeno		
		TA	Terrapeno avanzate		
		RI	Ristorazione		
		AG	Attività agricola		
		M	Magnano		
		W	Uveto		
		S	Servizi e attrezzature		
		SH	Servizi Sanitari		
		SR	Servizi Religiosi		
		SC	Servizi Culturali		
		FS	Attrezzature sportive		
		B	Bosco		
		GA	Garage		
		EV	Edifici Usati		
		X	Edifici in trasformazione (candori)		
		FZ	Fazzo		
		E	Aree di esondazione		
		PA	Parole e giardini Pubblici		
		PF	Paroleggi pubblici		
		SP	Spazi pedonali pubblici		
		AB	Aree abbassate		
		AS	Aree per parcheggi perennenziali		
		AD	Aree per attrezzature sportive		
		SL	Spiegge Libere		
		SA	Spiegge attrezzate		
		SC	Spazi Commerciali		
		CA	area agricola, C, oltre arboree		
		GA	co m. d'acqua e ulivi		
		X	Aree in corso di trasformazione		
		RF	Aree ricreative private		
		GP	Giardini privati		
		P	Pedonale privato		
		TR	Tramvia		
		FE	Giardini pensile		
		O	Orto		
		C	Cava		
		CA	Cava		
		CF	Castagneto da frutto		
		MA	Maschia		
		S	Seminativo		
		DE	Discarica abusiva		
		DA	Discariche Attive		
		DE	Discariche Emesse		
		FC	Fuente		
		FS	Fuente		
		VA	Vasca d'acqua		
		T	Terrapeno		
		TA	Terrapeno avanzate		
		RI	Ristorazione		
		AG	Attività agricola		
		M	Magnano		
		W	Uveto		
		S	Servizi e attrezzature		
		SH	Servizi Sanitari		
		SR	Servizi Religiosi		
		SC	Servizi Culturali		
		FS	Attrezzature sportive		
		B	Bosco		
		GA	Garage		
		EV	Edifici Usati		
		X	Edifici in trasformazione (candori)		
		FZ	Fazzo		
		E	Aree di esondazione		
		PA	Parole e giardini Pubblici		
		PF	Paroleggi pubblici		
		SP	Spazi pedonali pubblici		
		AB	Aree abbassate		
		AS	Aree per parcheggi perennenziali		
		AD	Aree per attrezzature sportive		
		SL	Spiegge Libere		
		SA	Spiegge attrezzate		
		SC	Spazi Commerciali		
		CA	area agricola, C, oltre arboree		
		GA	co m. d'acqua e ulivi		
		X	Aree in corso di trasformazione		
		RF	Aree ricreative private		
		GP	Giardini privati		
		P	Pedonale privato		
		TR	Tramvia		
		FE	Giardini pensile		
		O	Orto		
		C	Cava		
		CA	Cava		
		CF	Castagneto da frutto		
		MA	Maschia		
		S	Seminativo		
		DE	Discarica abusiva		
		DA	Discariche Attive		
		DE	Discariche Emesse		
		FC	Fuente		
		FS	Fuente		
		VA	Vasca d'acqua		
		T	Terrapeno		
		TA	Terrapeno avanzate		
		RI	Ristorazione		
		AG	Attività agricola		
		M	Magnano		
		W	Uveto		
		S	Servizi e attrezzature		
		SH	Servizi Sanitari		
		SR	Servizi Religiosi		
		SC </			