

Oggetto: Parere tecnico in risposta alle osservazioni pervenute al Regolamento Urbanistico.

In merito alle osservazioni pervenute ai sensi dell'Art. 17, comma 2° della L.R. 1/05 come risulta dal parere sintetico espresso dal punto di vista tecnico congiuntamente dal sottoscritto e al Geom. Moreno Fusi, emerge sinteticamente quanto segue:

- 1) **Sono accolte** tutte le osservazione che riguardano errori materiali, errori di applicazione ai tipi di interventi edilizi od in merito alla classificazione degli edifici qualora il riscontro effettuato con "l'atlante territoriale" ed il materiale del quadro conoscitivo allegato prescrittivo al Regolamento Urbanistico ne dia conferma.
- Sono inoltre accolte le osservazioni che richiedono la possibilità di trasformare..... "posti macchina condominiali" Art 16 delle NTA del R. U. con .....togliendo "**pertanto prive di suddivisioni in box**".
  - Sono altresì accolte le osservazioni 155, 156, 157, 158 159 del Gruppo Consiliare Governare Bene;
  - Sono accolte le osservazioni 28, 34, 37, 55, 57, 68, 69, 84, 86, 110, 111, 112, 138, 137, 143, 161, 162, 175, 179 e 183, come da elenco allegato in quanto compatibili con lo spirito e con gli obiettivi del P. S. e di conseguenza del R. U.
  - E' inoltre totalmente accolta l'osservazione d'ufficio n. 28, tesa a correggere errori materiali, alcuni articoli di NTA per adeguamento alla L. R. n. 1/05 e s. m. i. in alcuni punti ( art. 34 NTA comma 4 ..... Modalità di intervento: Titolo abilitativo singolo previa approvazione di PPMA da sostituite con " Titolo abilitativo singolo come previsto dall'art. 43 della L. R. n. 1/05) e la correzione delle schede normative in essa indicate.

NUMERO OSSERVAZIONE	RICHIEDENTE	MOTIVO	ESITO
<b>ACCOLTE</b>			
28	UFFICIO DI PIANO	Richiesta correzioni errori materiali, omissioni riscontrate, incongruenze ed interpretazioni	Accolta come da osservazione allegata.
34	SIRIO SPAGNOLI	Richiesta modifica classificazione immobili	Accolta come da modifiche dell'art. 14
37	RACCA CATERINA	Richiesta modifica classificazione immobile	Accolta. Correzione errore materiale.
55	MICHELETTI ENIO	Richiesta modifica di classificazione immobile	Accolta. Correzione errore materiale.
57	SANTUCCI GERARDA	Richiesta modifica di classificazione immobile	Accolta per l'accoglimento dell'osservazione n. 95 ad integrazione dell'art. 31.
68	GRANCHI FABIO	Richiesta modifica classificazione immobili	Accolta per l'accoglimento dell'osservazione n. 95 ad integrazione dell'art. 31.

69	GENTILI VALENTINA	Richiesta inserimento manufatti precari in sottosistemi ambientali	Accolta con l'accoglimento dell'Osservazione d'Ufficio.
84	IL MOLINO S.R.L.	Chiarimenti in merito agli interventi sul patrimonio edilizio produttivo	Accolta mediante modifica dell'art. 12 comma 2
86	PODERE SAPAIO S.R.L.	Richiesta realizzazione locali interrati	Accolta mediante modifica dell'art. 30 comma 1 e comma 1 punto a)
111	BOTTAI MARIO	Richiesta modifica classificazione immobili	Accolta. Correzione errore materiale.
110	GASSER ROSA	Richiesta modifica classificazione immobili	Accolta. Correzione errore materiale.
112	VALERIANI LANDO	Richiesta di mantenimento tracciato di viabilità esistente	Verificare possibilità
137	FULCERI GEOM. DANIELE	Richiesta modifica classificazione immobili	Accolta. Correzione errore materiale.
138	NASSI GIOIS	Richiesta modifica classificazione immobili	Accolta. Correzione errore materiale.
143	ASSOCIAZIONE IL BORGO ANTICO C/O BAILO ELIA	Richiesta di adibire ad ostello per la gioventù fabbricato ricadente in zona A6	Accolta. Già consentita dalle norme.
155	GRUPPO CONSILIARE GOVERNARE BENE	Richiesta di modifiche scheda NO5	Meritevole di accoglimento scheda non operativa
156	GRUPPO CONSILIARE GOVERNARE BENE	Richiesta di modifiche scheda NO7	Meritevole di accoglimento scheda non operativa
157	GRUPPO CONSILIARE GOVERNARE BENE	Richiesta di modifiche scheda NO30	Meritevole di accoglimento scheda non operativa
158	GRUPPO CONSILIARE GOVERNARE BENE	Richiesta di modifiche scheda N 61	Accolta
159	GRUPPO CONSILIARE GOVERNARE BENE	Richiesta di modifiche scheda 76	Accolta
161	ARCH. LUCIANO PAPERINI	Richiesta modifica normativa per realizzazione di volumi tecnici	Accolta con l'accoglimento dell'Osservazione d'Ufficio.
162	IL GRANAIO SNC	Richiesta chiarimenti e modifiche scheda 1	Accolta correzioni e specificazioni della scheda normativa N. 1.
175	D.SSA GIROLAMI PAOLA	Richiesta chiarimenti interventi ammessi sul fabbricato	Accolta. Già previsto all'art. 5 integrato con l'osservazione d'ufficio.
179	ING. MARCO SARRI	Richiesta modifica Art. 15 e 17	Accolta mediante l'accoglimento dell'osservazione di Ufficio N. 51
183	CARCIOLA SALVATORE	Commento su art. 28	Accolta mediante la modifica del 1 comma dell'art. 28.

2) ***Sono parzialmente accolte*** tutte le osservazioni, molte delle quale di carattere generale (di categorie, di tecnici, ecc) che tendono a migliorare o a chiarire soprattutto per ciò che concerne l'interpretazione di alcune definizioni ed in particolare l'impianto normativo, come ad esempio:

"Tipi di intervento" disciplinati dall'art. 11 delle NTA del R. U. che dovranno essere modificati rispetto a quanto previsto dalla L. R. 01/05 e s. m.i agli artt. 78 e 79.

- Sono parzialmente accolte le osservazioni 2, 3, 4, 13, 17, 19, 26, 41, 42, 43, 44, 50, 63, 65, 73, 76, 78, 83, 94, 95, 106, 107, 108, 109, 120, 135, 146, 148, 149, 152, 163, 167 e 172, con motivazioni diverse.

#### ACCOLTE PARZIALMENTE

N OSSERV	RICHIEDENTE	MOTIVO	ESITO
2	VILLA DONORATICO S.R.L.	Richiesta chiarimenti e correzione con quanto proposto nel 2007	Accolta parzialmente correzione errore materiale da 250 a 750 posti letto
3	CARDUCCI SVILUPPO S.R.L.	Richiesta chiarimenti e correzione con quanto proposto nel 2007	Accolta parzialmente correzione errore materiale da 250 a 750 posti letto
4	POLI LUCIANO ED ALTRI	Richiesta possibilità installazione manufatti precari in legno in deroga agli indici urbanistici	Accolta parzialmente mediante inserimento all'art. 15 comma 1 la possibilità di collocare locali fuori terra non ancorati stabile al suolo destinati a sgombero per una SLP max di mq. 6,00 (veniva richiesto mq. 8,00) ed altezza in gronda non superiore a ml. 2,20 per ogni unità immobiliare ecc.
13	LORENZELLI LORENZO	Richiesta modificazioni attribuite	Accolta parzialmente per l'accoglimento dell'osservazione n. 95 ad integrazione dell'art. 31.
17	SOC. TOMBOLO BEACH S.R.L.	Richiesta modifica classificazione immobili e indicazione ampliamenti ammissibili	Accolta parzialmente mediante inserimento nella scheda normativa N. 67 le indicazioni di SLP realizzabili come opere accessorie (15%). Non accolta la richiesta di modifica classificazione fabbricati (da M3 a M4, M5 e M6).
19	POLI LUCIANO ED ALTRI	Richiesta differenziazione parcheggi e indicazioni uso del suolo	Accolta parzialmente vedi atlante territoriale
26	FAUSTO GUARGUAGLINI	Richiesta riperimetrazione scheda normativa e incremento SLP	Accolta parzialmente con incremento di mq. 100 di S.L.P.
41	GEOM. GENNAI SILVIO	Richiesta modifica NTA Artt. 11, 33, 34 e 48	Accolta parzialmente mediante modifica dell'art. 33 con inserimento al 3 comma lett b) di possibilità di interventi sino alla ristrutturazione urbanistica. Non accolta la possibilità del mutamento di destinazione d'uso agricola in direzione delle attività ricettive (CAV).
42	TOSCANA INVESTIMENTI SRL	Richiesta modifica scheda normativa 61 "Cerniera dei Servizi"	Accolta parzialmente mediante modifica nella scheda normativa n. 61 della destinazione d'uso con la specifica di Attività ricettive (albergo, pensione, locanda, R. T. A), non accogliere la richiesta di modifica della perimetrazione della scheda normativa n. 61 e la modifica dell'art. 14 comma 6, 7.

43	STUDIO FAGIOLINI PER RUTILI ROBERTA ED ALTRI	Richiesta modifica scheda normativa 40	Accolta parzialmente mediante l'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio n. 51 relativa all'eliminazione del divieto di suddivisione in box le autorimesse in locali seminterrati (art. 16 ultimo comma). Non accolta la modifica richiesta per l'eliminazione dell'ultimo comma dell'art. 14.
44	STUDIO FAGIOLINI PER RUTILI ROBERTA ED ALTRI	Richiesta modifica scheda normativa 40	Accolta parzialmente mediante l'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio n. 51 relativa all'eliminazione del divieto di suddivisione in box le autorimesse in locali seminterrati (art. 16 ultimo comma). Non accolta la richiesta di incremento dell'edificazione nella scheda n. 40 e l'eliminazione dell'ultimo comma dell'art. 14).
50	BALESTRI PIERA	Richiesta modifica classificazione immobile	Accolta parzialmente per l'accoglimento dell'osservazione n. 95 ad integrazione dell'art. 31, fino al grado di modificazione M5
63	A.R.L. ANTINORI SOCIETA' AGRICOLA	Richiesta modifica classificazione immobili	Accolta parzialmente per l'accoglimento dell'osservazione n. 95 ad integrazione dell'art. 31 fino alla modificazione M5
65	AZ. AGRITURISTICA "I CAVALLEGGERI" DI MENICAGLI	Richiesta di individuazione di zone per ospitalità in spazi aperti nel quale sia inserito il Podere Conte Guelfo	Accolta parzialmente, l'accogliemnto di altra osservazione corrisponde in parte alla richiesta
73	S.R.L. LE PIANACCE	Richiesta modifica scheda normativa 75	Accolta parzialmente in merito alla correzione dell'errore materiale riportato nella scheda n. 75 (campeggio Le Pianacce invece del campeggio Etruria), alla specifica del riferimento normativo Regionale (L. R. n. 42/2000 e . s. m. i. ) sia negli Obiettivi che nell'Area per servizi a standars urbanistici, alla destinazione d'uso da "Attività ricettiva extra alberghiera - campeggio" a " Attività turistica extra alberghiera - campeggio - villaggio turistico". Non accogliere la richiesta di incrementare il n. di persone e la perimetrazione dell'area.
76	MOSCARDINI PAOLO	Richiesta modifica scheda normativa 49	Accolta parzialmente mediante la correzione della scheda N. 49 (destinazione d'uso, interventi ammessi e specificazione del D. M. riportato).
78	PAOLETTI FRANCO MARIA	Richiesta posizionamento casetta in legno	Accolta parzialmente mediante inserimento all'art. 15 comma 1 la possibilità di collocare locali fuori terra non ancorati stabilente al suolo destinati a sgombero per una SLP max di mq. 6,00 (veniva richiesto mq. 8,00) ed altezza in gronda non superiore a ml. 2,20 per ogni unità immobiliare ecc.
83	PROGETTO SVILUPPO S.R.L.	Richiesta modifica scheda normativa 10	Accolta parzialmente incremento di 100 mq. di SLP di attività urbane
94	MOLINI COSTRUZIONE ED ALTRI	Richiesta modifica Art. 14 Normativa	Accolta parzialmente mediante l'accoglimento della modifica dell'art. 14 con l'introduzione dopo la parole "non inferiore a 65 mq di SLP salvo la possibilità di deroga di dette dimensioni, sia nelle nuove costruzioni o nei recuperi, per una superficie massima del 25% dell'intervento darealizzare, purchè le unità abitative ricavate non risultino inferiori ai 45 mq. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi frazionamenti in deroga alla superficie minima di 65 mq. di SLP per non oltre 2 unità abitative oltre l'esistente, purchè non inferiori a mq. 45. Non accolta la richiesta di modifica dll'ultimo comma dell'art. 14.

95	TECNICI LIBERI PROFESSIONISTI	Richiesta modifiche cartografiche e normative	Accolta parzialmente mediante l'accoglimento della modifica dell'art. 14 con l'introduzione dopo la parole "non inferiore a 65 mq di SLP salvo la possibilità di deroga di dette dimensioni, sia nelle nuove costruzioni o nei recuperi, per una superficie massima del 25% dell'intervento da realizzare, purchè le unità abitative ricavate non risultino inferiori ai 45 mq. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi frazionamenti in deroga alla superficie minima di 65 mq. di SLP per non oltre 2 unità abitative oltre l'esistente, purchè non inferiori a mq. 45, la correzione dell'errore materiale di cui all'art. 47, la modifica degli artt. 10, 11, 14 limitatamente alle dimensioni degli appartamenti, 15, 16 limitatamente alle autorimesse condominiali (osservazione d'Ufficio), 17 limitatamente alle coperture (osservazione d'ufficio), 30 con accoglimento di altra osservazione, 31 con integrazione art., 34 limitatamente alla presentazione di PMAA (osservazione d'Ufficio) 37 (osservazione d'Ufficio), 48 nella specifica della descrizione. Vengono rispinti gli altripunti dell'osservazione.
106	DELLA GHERARDESCA SIBILLA C/O STUDIO RIBECAI	Richiesta modifica scheda normativa 76 e 35 nonché previsione Il Bambolo	Accolta parzialmente incremento di 200 mq. di SLP di attività ricettive
107	CANADO S.R.L.	Richiesta modifica scheda normativa 78	Accolta parzialmente limitatamente agli interventi per opere pertinenziali ed accessorie
108	CA.ME.	Richiesta modifica scheda normativa 12	Accolta parzialmente in merito al posizionamento dei nuovi fabbricati sul lotto da ritenere non vincolante la posizione indicata. Non accogliere per la parte rimanente.
109	RIBECAI ROBERTO	Richiesta modifica scheda normativa 38	Accolta parzialmente in merito al posizionamento dei nuovi fabbricati sul lotto da ritenere non vincolante la posizione indicata.
120	GRUPPO CONSILIARE CDL	Richiesta modifica interpretazioni norme di attuazione	Accolta parzialmente nei limiti delle specificazioni e chiarimenti con modifica ed integrazione delle n.t.a. per quanto riguarda l'edilizia sostenibile questa è già prevista e prescritta all'Art. 14
135	SRL BARTALINI GIANFRANCO	Richiesta modifica classificazione immobili	Accolta parzialmente per l'accoglimento dell'osservazione n. 95 ad integrazione dell'art. 31.
146	A.R.L. A.T.I. ALBERGHIERA IMMOBILIARE TOSCANA	Richiesta di modifiche scheda 78	Accolta parzialmente limitatamente alla correzione degli errori materiali (da A8 a A1) ed in accoglimento di altre osservazioni corrisponde in parte alla richiesta presentata.
148	CONSULTA PER L'AMBIENTE	Richieste Varie	Accolta parzialmente (considerazioni finali)
149	CARNESECCHI PATRIZIA ED ALTRI	Richiesta di modifiche scheda 6	Accolta parzialmente con aumento di SLP per attività turistico ricettivo.
152	PELLEGRINI ALFREDO S.R.L.	Richiesta di modifiche scheda 28	Accolta limitatamente al posizionamento del fabbricato sul lotto.
163	PARRI GIULIANA	Richiesta completamento intervento CAV	L'accoglimento di altre osservazioni corrisponde in parte alla richiesta presentata.
167	GEOM. CARPENTIERO CARMINE	Richiesta modifica classificazione immobili e modifica normative	Accolta parzialmente per l'accoglimento dell'osservazione n. 95 ad integrazione dell'art. 31.

172	ING. FUSCO PELLEGRINI	Richiesta modifica normativa e chiarimenti scheda 1	Accolta parzialmente limitatamente alla specificazione che trattasi di ampliamento di edificio esistente
-----	--------------------------	---	---

3) **Sono da definire osservazioni non pertinenti** ad esempio la 6, 7, 8, 10, 20, 25, 30, 31, 53, 85, 98, 102, 103, 113, 116, 124, 127, 128, 130, 154, 164, 174, 176, 177, 178, 182 in quanto trattano argomenti che esulano i contenuti del R. U. e in alcuni casi invece osservano il P. S. approvato.

### NON PERTINENTI

NUMERO OSSERVAZIONE	RICHIEDENTE	MOTIVO	ESITO
6	ERMA IMMOBILIARE	Richiesta interpretazione categoria intervento M5	Non pertinente
7	INNIZZOTTO VITO ANDREA ED ALTRI	Richiesta modesto aumento di volume	Non pertinente
8	SIEGFRIED HOTZ ED ALTRI	Richiesta mantenimento classificazione comunale strada della Fontaccia	Non pertinente
10	ROSSI SILVANA	Richiesta di ampliamento della Strada dei Ceralti lato mare	Non pertinente
20	CAMMILLINI ANGELOROMANO	Richiesta esclusione terreno da area di espansione produttiva	Non pertinente
25	DOVERI MARCO	Richiesta riconoscimento come volume di scala	Non pertinente
30	GUAZZELLI ORFEO	Richiesta utilizzo fabbricati per locanda	Non pertinente (già previsto)
31	LAZZARINI LUCA	Richiesta nuova strada	Non pertinente
53	ANSELMI ILARIA	Richiesta di chiarezza della definizione di area per viabilità pubblica o no di Via R.Morandi	Non pertinente
85	CONFORTI SAURO ED ALTRI	Richiesta realizzazione tracciato alternativo Strada Vicinale del Vignone	Non pertinente
98	PADRE SILVANO FRACASSO	Richiesta modifica classificazione immobili ed ampliamento delle strutture Marina di Castagneto	Non pertinente
102	SERNI ATTILIO	Richiesta incrementi volumetrici per attività di trasformazione olive	Non pertinente (già previsto per attività agricola)
103	PADRE SILVANO FRACASSO	Richiesta modifica classificazione immobili ed ampliamento delle strutture Donoratico	Non pertinente
113	CHIAPPINI GIOVANNI	Richiesta modifica classificazione immobili	Non pertinente
116	ISCARO CARLO	Richiesta di possibilità di realizzare garage pertinenziali	Non pertinente
124	BUONDONNO CARMELA	Richiesta interpretazione e chiarimenti norme	Non pertinente
127	MARCHI ANDREA	Richiesta salvaguardie per le procedure paesaggistiche	Non pertinente
128	BRUNETTI FILIPPO	Richiesta salvaguardie per le procedure paesaggistiche	Non pertinente

130	FERRETTI LORIS	Richiesta previsione zona commerciale Via Po'	Non pertinente (già prevista scheda non operativa)
154	SCARASCIA ANTONIA MARIA	Richiesta di modifiche scheda NO47	Non pertinente in questa fase poiché scheda non operativa (meritevole di accoglimento)
164	CATENI RENZO ED ALTRI	Richiesta inserimento area per attività ricreative e ludiche	Non pertinente (già previsto negli ambiti rurali)
174	RANIERI FABRIZIA	Richiesta trasformazione residence IL Pino in Residenze	Non pertinente
176	DELLA GHERARDESCA WOLFREDO TEDICE	particelle non affrancate ancora oggetto del contratto di enfiteusi	Non pertinente
177	DELLA GHERARDESCA WOLFREDO TEDICE	Previsione di parcheggio pubblico	Non pertinente
178	DELLA GHERARDESCA WOLFREDO TEDICE	Previsione di verde pubblico esistente	Non pertinente
182	ROMANO ARCH. MARCO	Richiesta indirizzi di riqualificazione	Non pertinente

4) Sono **"non accolte"** tutte le altre osservazioni, con particolare riferimento a quelle che pur osservando di R. U. metterebbero in condizione il progetto medesimo di non essere più coerente con il P. S. approvato.

- Sono altresì **"non accolte"** tutte le osservazioni volte a modificare, aggiungere ed stravolgere i contenuti di alcune schede normative.
- Sono inoltre **"non accolte"** le osservazioni volte a chiedere nuove zone edificabili attraverso nuove schede normative e di conseguenza da respingere.
- Non sono accolte infine osservazioni volte a chiedere il passaggio da scheda non operativa a scheda operativa, che se pur meritevoli di accoglimento, non possono essere accolte in quanto in contrasto con la capacità massima insediabile prevista dal P. S. approvato nella misura massima dal 20 al 40% delle varie destinazioni d'uso nei vari sottosistemi insediativi.

5) Sono **non accolte** pertanto le osservazioni 1, 5, 9, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 21, 22, 23, 24, 27, 29, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 54, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 64, 66, 67, 70, 71, 72, 74, 75, 77, 79, 80, 81, 82, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 96, 97, 99, 100, 101, 104, 105, 114, 115, 117, 118, 119, 121, 122, 123, 125, 126, 129, 131, 132, 133, 134, 136, 139, 140, 141, 142, 144, 145, 147, 150, 151, 153, 160, 165, 166, 168, 169, 170, 171, 173, 180, 181 e 184 come da elenco allegato in quanto compatibili con lo spirito e con gli obiettivi del P. S. e di conseguenza del R. U.

## NON ACCOLTE

NUMERO OSSERVAZIONE	RICHIEDENTE	MOTIVO	ESITO
------------------------	-------------	--------	-------

1	ROVEDA ENRICO	Richiesta di modifica di destinazione d'uso e ampliamento di fabbricato per realizzazione di struttura turistica ricettiva	Non accolta. Pur rientrando negli obiettivi dell'A. C. con l'approvazione del 1°R. U. non è prevista la capacità insediativa.
5	EDIL GARDEN	Richiesta intervento di riqualificazione urbana di Donoratico Via Aurelia Nord	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
9	PECORINI MARCO	Richiesta sopraelevazione fabbricato in Marina di Castagneto Carducci Viale delle Palme	Non accolta per contrasto con la modificazione attribuita al fabbricato e per contrasto con l'art. 44 comma 7.
11	ARCH. BRUNI ALESSANDRO	Richiesta cambio di destinazione d'uso dei magazzini agricoli in civile abitazione	Non accolta per contrasto con l'art. 31.
12	ARCH. BARABESI MAURIZIO	Richiesta modifica schede normative Donoratico per riqualificazione urbana	Non accolta per contrasto con le scelte progettuali assunte.
14	MANFREDINI RICCARDO	Richiesta modifica scheda normativa 57 "Cavallino Matto"	Non accolta. Non è prevista la capacità insediativa richiesta.
15	SALATHE' URSULA E RENATO	Mobilità Castagneto Carducci	Non accolta
16	ARCH. CASTELLANI RICCARDO	Richiesta modifica parametri scheda normativa 40	Non accolta. Sarà il Piano Urbanistico Attuativo a valutare gli aspetti di inserimento paesaggistico
18	CASTELLANI TOMMASO ED ALTRI	Richiesta inserimento fabbricato all'interno dell'area di Lottizzazione e modifica classificazione edificio	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
21	PARADISI FABIO ED ALTRI	Richiesta possibilità accorpamento volumi e cambio d'uso in residenza in sottosistema ambientale	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
22	BERRIGHI MAURO ED ALTRI	Richiesta cambio d'uso in residenza in sottosistema ambientale	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
23	BACCI MORETTI CINZIA	Richiesta modifica classificazione immobile	Non accolta. Si tratta di fabbricato censito al catasto leopoldino.
24	DOVERI MARCO	Richiesta inserimento fabbricato non riportato in cartografia	Non accolta in quanto il caso proposto è già disciplinato dall'art. 5 comma 3.
27	LUZZATO MARIA GIOVANNA	Richiesta modifica classificazione immobile	Non accolta. Si tratta di fabbricato censito al catasto leopoldino. Il non accoglimento della presente osservazione non precluderà l'attuazione dell'intervento richiesto con nota del 27/03/2008.

29	TONI STEFANIA	Richiesta modifica classificazione immobile	Non accolta in quanto in contrasto con l'art. 31.
32	FORNAI CASINI AMNERIS	Richiesta ampliamento fabbricati classificati M4	Non accolta per contrasto con l'art. 44 comma 7.
33	PIERLUIGI POGGIALI ED ALTRI	Richiesta spostamento Cavallino Matto	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
35	COSTA TIRRENICA S.R.L.	Richiesta inserimento in scheda normativa	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
36	NANNETTO BUSSOTTI ED ALTRI	Richiesta inserimento area per ospitalità all'aperto	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
38	PIER GIORGIO CROCI	Richiesta eliminazione scheda normativa 57 Cavallino Matto spostamento dell'attività	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
39	PIACENZA MICHELE	Richiesta conferma indice fondiario PRG vigente o in alternativa prevedere 150 mq. SLP senza vincoli con altri proprietari	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
40	FONZO AUGUSTO ED ALTRI	Richiesta inserimento area a destinazione residenziale	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
45	CARCIOLA SALVATORE	Richiesta sostituzione edilizia	Non accolta
46	ING. GIAN PAOLO CERVI	Richiesta inedificabilità schede normative 10 e 11 o in alternativa prevedere l'edificabilità anche su area di proprietà	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
47	TURMAR S.R.L.	Richiesta inserimento area di proprietà in scheda normativa di trasformazione	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
48	BARSOTTI ALDEMARO ED ALTRI	Richiesta inserimento area in scheda normativa di trasformazione con incremento di S.L.P.	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
49	GENIAL INVEST S.R.L.	Richiesta inserimento area di proprietà in scheda normativa di trasformazione	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
51	BARSOTTI ALDEMARO ED ALTRI	Richiesta mantenimento destinazione attuale ed eliminazione previsione di strada	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
52	MAESTRINI VINICIO	Richiesta esclusione terreni di proprietà da schede normative per nuova viabilità, verde pubblico e parcheggi	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
54	BUCCI LINA ED ALTRI	Richiesta di trasformazione del parametro urbanistico da S.l.p. a sup. copribile per attività produttive, aumento potenzialità edificatoria di 10,000 mq, possibilità di realizzare tettoie senza limiti di profondità, spostamento della zona parcheggio.	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.

56	ARTISTICA RC DI CARCIOLA NUNZIO E ROCCHI GABRIELE	Richiesta di inserimento in cartografia del fabbricato con Permesso a Costruire n.81 del 25/08/08 e richiesta di cambio d'uso di edifici esistenti	Non accolta. Per l'inserimento del fabbricato da costruire si rimanda a quanto previsto dall'art. 5.
58	BAGLIONI MARCO ED ALTRI	Richiesta modifica scheda normativa 61	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
59	GHIRONI LUCIANO	Richiesta di inserimento di area o porzione di area in scheda normativa	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
60	S.P.A. SOLMAR 2000	Richiesta modifica scheda normativa 71	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
61	LAZZARO BENEDETTO	Richiesta modifica classificazione immobile	Non accolta. Si tratta di fabbricato censito al catasto leopoldino.
62	LAZZARO BENEDETTO	Richiesta modifica Art.33	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
64	S.R.L. FILIPPI	Mantenimento delle destinazioni esistenti	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
66	GIAMPELLEGRINI MARCO	Richiesta di inserimento nel sottoinsieme A.3 di destinazioni d'uso anche in campagna di RTA e CAV	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C. e per non poter modificare quanto previsto nel P. S. approvato.
67	GRANCHI FABIO	Richiesta sopraelevazione di immobile	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C. (art. 44)
70	LA DISPENSA DI CAMPAGNA S.R.L.	Richiesta inserimento in zona artigianale di zona agricola ed ampliamento volumetrico	Non accolta per contrasto con il P.S.
71	GENTILI VALENTINA	Richiesta inserimento manufatti precari in sottosistemi ambientali e per la somministrazione	Non accolta per contrasto con le normative regionali in materia.
72	S.R.L. I GIARDINI	Richiesta inserimento aree edificabili residenziali mediante apposita scheda normativa	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
74	SMARRELLI AGOSTINO	Richiesta modifica classificazione immobili pineta di Marina di Castagneto	Non accolta, l'accoglimento di altra osservazione in parte corrisponde alla richiesta
75	BERTELLI GIGLIOLA	Richiesta di inserimento area in scheda normativa ed incremento di S.L.P.	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
77	GEOM. TINTI GIAMPAOLO	Richiesta interpretazioni e modifica Norme Tecniche di Attuazione	Non accolta, l'accoglimento di altra osservazione in parte corrisponde alla richiesta
79	SAN BIAGIO AGRICOLA	Richiesta interventi per finalità rurale e turistico ricettivo	Non accolta. In parte l'intervento(Casine) è già ammesso dallo strumento.
80	CARONI LAURA	Richiesta di inserimento area in scheda normativa	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
81	CARONI LAURA	Richiesta modifica scheda normativa 46	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.

82	VECCHIA BOLGHERESE S.R.L.	Richiesta modifica classificazione immobili	Non accolta, l'accoglimento di altra osservazione in parte corrisponde alla richiesta
87	ONDABLU ED ALTRI	Richiesta valorizzazione arenile Loc. Seggio	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
88	LA SINISTRA PER CASTAGNETO	Case popolari	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
89	LA SINISTRA PER CASTAGNETO	Decentramento Servizi	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
90	LA SINISTRA PER CASTAGNETO	Edilizia contrattata	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
91	GUARGUAGLINI LUIGI	Richiesta modifica classificazione immobili	Non accolta. Si tratta di fabbricato censito al catasto leopoldino.
92	CAFE' KING ED ALTRI	Richiesta inserimento area nell'UTOE 2	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C. e per non poter modificare quanto previsto nel P. S. approvato.
93	BRESCHI BRUNO ED ALTRI	Richiesta eliminazione scheda normativa 57 Cavallino Matto spostamento dell'attività	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
96	CAMPO AI LECCI S.A.S.	Richiesta modifica classificazione immobili	Non accolta in quanto in contrasto con l'art. 31.
97	DELLA GHERARDESCA SIBILLA C/O STUDIO RIBECAL	Richiesta realizzazione piscina castello di Castagneto	Non accolta, l'accoglimento di altra osservazione in parte corrisponde alla richiesta
99	AZIENDA AGRICOLA PARADISO	Richiesta modifica scheda normativa 76 Serristori	Non accolta, l'accoglimento di altra osservazione in parte corrisponde alla richiesta
100	PUCCI PIERO	Richiesta inserimento aree in scheda normativa con possibilità edificatoria	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
101	SALATA ROSETTA	Richiesta eliminazione scheda normativa 19	Non accolta
104	CIRCOLO NAUTICO	Richiesta interpretazione UTOE 7 Demanio Marittimo	Non accolta in quanto non in linea con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.
105	CAMPASTRELLO SPORT	Richiesta inserimento addizione funzionale nell'area di proprietà	Non accolta
114	S.A.S. ALLE DUNE DI RUNCI ALESSANDRO & C	Richiesta di constatazione e applicazione di atti consequenziali di legittimazione di opere esistenti oggetto di sentenza TAR Toscana	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
115	S.A.S. ALLE DUNE DI RUNCI ALESSANDRO & C	Richiesta modifica scheda normativa 54/b	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
117	ISCARO CARLO	Richiesta modifica scheda normativa 56	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C

118	ISCARO CARLO	Richiesta modifica scheda normativa 56 e artt generali	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
119	ISCARO CARLO	Richiesta di rettifica perimetro area adibita a parcheggi P1	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
121	BARTOLI MARIO	Richiesta modifica classificazione immobili	Non accolta. Si tratta di fabbricato censito al catasto leopoldino.
122	DOVERI GIUSEPPE	Richiesta modifica scheda normativa 53/A	Non accolta in quanto non in linea con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale.
123	LIBERI NARA	Richiesta modifica classificazione immobili	Non accolta. Si tratta di fabbricato censito al catasto leopoldino.
125	FULCERI MARIO	Richiesta di riqualificazione del tessuto urbano per realizzazione di zona residenziale e commerciale tramite recupero di fabbricati esistenti	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
126	S.R.L. SEGGIO COSTRUZIONI	Richiesta modifica scheda normativa 52/B	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
129	FONZO DOMENICO ED ALTRI	Richiesta di mantenimento delle destinazioni esistenti	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C
131	S.N.C. IMPRESA EDILE BRUNI E LAMI	Richiesta di mantenimento delle destinazioni esistenti	Non accolta
132	IACOPONI VINCENZO	Richiesta di mantenimento delle destinazioni esistenti	Non accolta
133	IACOPONI VINCENZO	Richiesta di mantenimento delle destinazioni esistenti	Non accolta
134	PAPADOPULO ARCH. GIAMPAOLO	Richiesta modifiche art 33 delle NTA del RU al punto 3a 3b	Non accolta
136	GRUPPO CONSILIARE CDL	Richiesta variazione previsione nuove scuole e richiesta di revisione di nuove aree destinate a culto	Non accolta
139	PULLINI GILBERTO	Richiesta di ampliamento edificio esistente	Non accolta
140	GIOMETTI VARISE	Modifica destinazione d'uso immobile con possibilità di modesto ampliamento per esigenze nucleo familiare	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
141	MONEGO BAZZAGA ANNA	Richiesta di realizzazione piccolo fabbricato da destinare a civile abitazione	Non accolta per mancanza di capacità insediativa.
142	BLEULER ERIC	Richiesta di trasformazione di fabbricato di sua proprietà in civile abitazione	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
144	RUGGERI GEOM PIERPAOLO	Richiesta di modifica art. 11 lettera F del R.U.	Non accolta
145	SALANI GIOIELLA	Richiesta di inserimento di appezzamento di terreno in zona di completamento edilizio per fini abitativi	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.

147	A.R.L. A.T.I. ALBERGHIERA IMMOBILIARE TOSCANA	Richiesta modifiche agli artt 10 e 14 della NTA del R.U	Non accolta per contrasto con il PS approvato avendo accolto l'osservazione di Ufficio che recepisce la dicitura del PS per quanto riguarda l'art. 10. La modifica dell'art. 14 contrasta invece con gli indirizzi dell'A. C.
150	VILLA DONORATICO	Richiesta chiarimenti e modifiche scheda 76	Non accolta per contrasto con il P. S. approvato.
151	VILLA DONORATICO	Richiesta chiarimenti e modifiche scheda 76	Non accolta per contrasto con il PS approvato per quanto riguarda l'art. 10 (Parametri Urbanistici), le altre osservazioni per contrasto con gli indirizi dell'A. C.
153	ALIOTTA ALESSANDRO	Richiesta inserimento struttura turistico ricettiva	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
160	BIAGI ANNAMARIA	Richiesta di inserimento di appezzamento di terreno in zona di completamento edilizio per fini abitativi	Non accolta per mancanza di capacità insediativa.
165	COLOMBO ALBERTO	Richiesta modifica classificazione immobili	Non accolta. Si presente che il RU prevede all'art. 44 comma 11 la possibilità di dimostrare eventuali errori di classificazione.
166	GUARGUAGLINI STEFANO	Richiesta modifica classificazione immobili	Non accolta. Si presente che il RU prevede all'art. 44 comma 11 la possibilità di dimostrare eventuali errori di classificazione.
168	CANTIERE NAUTICO DONORATICO 3	Richiesta modifica classificazione immobili e possibilità ampliamenti	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
169	CARPENTIERO DOMENICO	Richiesta di modifiche scheda 6	Non accolta per contrasto con gli indirizzi dell'A. C.
170	NANNINI FEDERICO	Richiesta utilizzazione volumetria residua	Non accolta per mancanza di capacità insediativa.
171	GEOM. CARPENTIERO GERARDO	Richiesta incremento S.L.P. per interventi di trasformazione e spostamento della nuova strada prevista	Non accolta per contrasto agli indirizzi dell'A. C.

173	VEGLIO ELISABETTA	Richiesta possibilità realizzazione annessi agricoli e trasformazione del patrimonio edilizio esistente verso la resistenza	Non accolta per contrasto con il PS approvato per quanto riguarda gli annessi agricoli "amatoriali" mentre il recupero del patrimonio edilizio esistente potrà avvenire solo per quanto riguarda gli edifici con destinazione d'uso residenziale.
180	ING. MARCO SARRI	Richiesta possibilità ampliamento edifici residenziali Marina di Castagneto	Non accolta in quanto non in linea con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale
181	IMG. SARRI MARCO	Richiesta inserimento possibilità di annessi amatoriali	Non accolta per contrasto con il PS approvato.
184	SRL COSTA TIRRENICA	Richiesta inserimento scheda normativa "Complesso fieristico Casone Ugolino"	Non accolta per contrasto con il PS approvato per quanto riguarda la redazione di specifica scheda normativa e per l'introduzione delle modifiche all'art. 10.

Si da inoltre atto che oltre il termine previsto per la presentazione delle osservazioni ne sono pervenute n. 6 e che le stesse non sono vengono esaminate (risultano comunque non coerenti con gli indirizzi del R.U.);

In merito alle osservazione pervenuta ai sensi dell'Art. 17, comma 1° della L.R. 1/05 (Regione Toscana) come risulta dal parere sintetico espresso dal punto di vista tecnico congiuntamente dal sottoscritto e al Geom. Moreno Fusi, emerge sinteticamente quanto segue:

1.

**Coerenza fra Piano di indirizzo territoriale 2005-2010 della Regione Toscana, approvato con delib. CR n. 72 del 24.97.2007, e Regolamento Urbanistico del Comune di Castagneto Carducci adottato con delib.CC n. 71 del 28.080.2008**

## ACCOGLIMENTO

1.a)

### Rapporto con Disciplina Pit

#### In riferimento:

- alle definizioni del patrimonio "collinare" della Toscana quale invariante strutturale dello Statuto (Articolo 20);
- alle Direttive ai fini della conservazione attiva del suo valore (Art. 21), comprendenti le verifiche alle quali assoggettare gli interventi riguardanti tale patrimonio ed eccedenti le attività agrosilvopastorali, nonché i limiti da rispettare –quali il divieto di introdurre lottizzazioni di tipo urbano nei contesti rurali collinari-; nonché dettanti la condizione che *la tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e*

*ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa, e la condizione che si debbano contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati;*

- alle Direttive ai fini della conservazione attiva delle risorse agroambientali e di quelle paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, della Toscana rurale (Art. 22)
- alle Prescrizioni correlate (Art. 23), comprendenti l'obbligo di verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari
- alle Direttive riferite al patrimonio "collinare" della Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano (Art. 24)
- alle definizioni del patrimonio "costiero, insulare e marino" della Toscana quale invariante strutturale dello Statuto (Art. 26)
- alle Direttive ai fini della conservazione attiva del suo valore (Art. 27), comprendenti la condizione statutaria che *interventi finalizzati alla valorizzazione economica e infrastrutturale del "patrimonio costiero, insulare e marino" sono subordinati a limiti e a modalità progettuali e realizzative congruenti al valore ambientale ed estetico e al significato identitario e funzionale del territorio costiero, insulare e marino, e dettanti la condizione che si debbano utilizzare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della salubrità dell'aria e della salute umana, dell'integrità dell'ambiente marino e litoraneo, così come a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati;*
- alle Prescrizioni correlate (Art. 28) che stabiliscono che *nei tratti di costa bassa gli strumenti di pianificazione definiscono gli interventi a tutela ambientale con specifico riferimento: a) alla conservazione delle dune e dei loro sedimenti; b) al mantenimento delle vegetazioni peculiari nella molteplicità delle loro tipologie; e che gli strumenti della pianificazione vietano la realizzazione di nuovi insediamenti all'interno delle zone dunali e dei sedimenti di duna individuati dai relativi quadri conoscitivi, nonché in prossimità delle dune delimitando allo scopo apposite zone di rispetto, nelle quali è vietata ogni modificazione dei suoli anche precaria;*
- alle Direttive generali Lo Statuto del territorio toscano (Art. 35) che stabiliscono in via obbligatoria la *verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione; sostengono la procedura selettiva ad evidenza pubblica denominata "pubblico avviso", e il ricorso a misure di perequazione urbanistica come previste dall'articolo 60 della l.r. 1/2005;*
- alle Misure generali di salvaguardia Lo Statuto del territorio toscano (Art. 36), che stabiliscono le procedure di valutazione delle previsioni vigenti non attuate; il divieto di *nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico individuati nel Quadro conoscitivo del presente piano come aggiornato dai piani di bacino vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni in essi contenute;*

alla Scheda di paesaggio ambito 22 Maremma settentrionale, *ambito che comprende il tratto costiero a sud dei Monti Livornesi, da Castiglioncello alle pinete di Donoratico; nell'entroterra si estende nel fondovalle del fiume Cecina, fino alla confluenza col torrente Sterza, risalendo a nord fino al Monte Vitalba e Poggio Biancanelle e al lago di S. Luce, con alternanza di colline boscate e rilievi argillosi più a nord; dove la costa è segnata dalle formazioni forestali pressochè continue delle pinete litoranee. Sulle colline queste ultime dominano le formazioni forestali, caratterizzate dalla prevalenza delle leccete, delle cerrete e dei boschi misti di sclerofille sempreverdi e latifoglie decidue. Il mosaico paesistico dei versanti collinari dell'entroterra è caratterizzato da cedui, querceti e macchia mediterranea, con estesi castagneti nei Boschi della Gherardesca, e pinete costiere. Gli insediamenti sono concentrati nella pianura costiera, centri capoluogo di comune e le frazioni, gli aggregati e i centri storici minori, le ville ed i giardini, le case coloniche, in quanto documenti storici e culturali ed elementi di identificazione per le comunità locali. Sono riconosciuti come valori: le parti del territorio rurale che svolgono un ruolo di integrazione funzionale e sociale con le strutture urbane rivestono valore paesaggistico per la configurazione del sito, per il paesaggio agrario, per il rapporto morfologico fra città e territorio rurale. Analogamente riveste valore paesaggistico l'ambito rurale adiacente ai centri storici e agli aggregati nel quale si stabiliscono relazioni di carattere percettivo, morfologico e strutturale. Tali valori sono riconosciuti dai piani territoriali di coordinamento delle Province e dai piani strutturali dei Comuni. L'insediamento collinare presenta apprezzabili condizioni di integrazione ed equilibrio paesaggistico delle espansioni recenti. Le seguenti componenti del paesaggio di valore storico culturale sono assoggettate al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs n. 42/2004, come immobili ed aree di notevole interesse pubblico:*

- la zona della Pineta di Donoratico, nell'ambito del comune di Castagneto Carducci, con la sua folta vegetazione di carattere locale;

- il Parco delle Mandriacce sito nel comune di Castagneto Carducci, loc. Donoratico, per i bellissimi esemplari di alcune essenze forestali, per le colossali palme, per l'attraente zona verde che costituisce. La zona costiera dei comuni di Bibbona, Marina di Cecina e Castagneto Carducci, ricca di pinete e boschi costituisce un complesso di cose immobili di notevole interesse pubblico, soggetto al vincolo di cui all'art. 136 del DLgs n. 42/2004.

Gli strumenti di pianificazione territoriale assicurano il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento della discontinuità territoriale tra i centri urbani e tra le attività insediative;

- salvaguardia del paesaggio costiero limitandone l'antropizzazione;

- potenziamento dei servizi ed infrastrutture necessari in materia di approvvigionamento idrico, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico, mobilità e difesa del suolo prima di procedere all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e territoriale che comportino incremento del carico insediativo;

- tutela della percezione visuale goduta dai tratti della vecchia Aurelia e dalle altre strade riconosciute panoramiche dagli strumenti di pianificazione, attraverso la riqualificazione delle sistemazioni delle aree contigue- tutela del connotato agricolo dei terrazzi pedecollinari;

- mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio rurale, favorendone la ricostituzione e il ripristino, anche sotto il profilo della funzionalità idraulica;

- tutela e incremento del grado di naturalità della costa sabbiosa e della pineta costiera; in particolare nei tratti di costa in condizioni di totale naturalità è da evitare la localizzazione di attrezzature portuali;

- limitazioni alla possibilità di prevedere nuovi carichi insediativi, anche mediante cambiamenti d'uso, in ambiti connotati da sistemi paesaggistici costieri;

- conservazione delle aree umide e dei boschi planiziari;

- tutela integrale dei sistemi dunali;

- conservazione della estensione e della continuità della matrice boscata e dei suoi collegamenti con altri complessi forestali.

#### **si fa presente che:**

a. il Ru utilizza e rispetta l'articolazione del territorio comunale in sistemi e sottosistemi insediativi e del territorio rurale aperto, definita del Ps vigente, normando separatamente i primi e i secondi (CAPO III – Disciplina del Sistema insediativo Art. 35 Articolazione del Sistema insediativo, CAPO II – Disciplina del Sistema territoriale aperto), e dettando specifiche disposizioni per il sistema ambientale (TITOLO III – DISCIPLINA PER LA SALVAGUARDIA AMBIENTALE DEL TERRITORIO),

b. in particolare il Ru segue l'individuazione operata dal Ps che il P.S. ha individuato 8 sottosistemi ambientali, così classificati

- A.1. Sottosistema del Tombolo pinetato;
- A.2. Sottosistema della piana agricola speciale;
- A.3. Sottosistema della piana agricola frazionata;
- A.4. Sottosistema ambientale della bonifica;
- A.5. Sottosistema ambientale della "Riserva di Bolgheri";
- A.6. Sottosistema della collina ondulata;
- A.7. Sottosistema ambientale della cintura olivicola;
- A.8. Sottosistema ambientale del territorio boscato;

Visto il loro patrimonio ambientale di inestimabile valore, il R.U. ha proposto, per gli 8 sottosistemi, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compreso quello ex rurale, spesso in condizioni di degrado ed abbandono, anche perché non più utilizzato, ed il pieno rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati

c. il Ru detta disciplina riconoscibile e separata per gli interventi di gestione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente e per gli interventi di trasformazione, con regole diverse in funzione della appartenenza agli uni o agli altri dei sottosistemi, volte al mantenimento delle caratteristiche edilizie e insediative dei diversi sistemi e alla permanenza delle attività rurali nonchè alla tutela dell'integrità fisica del territorio, controllando i mutamenti che ne introducano nuovi carichi (Art. 37 Norme per il Sottosistema insediativo di matrice storica, Art. 38 Norme per il Sottosistema insediativo della "città della piana", Art. 39 Norme per il Sottosistema insediativo della "città del mare", Art. 31 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nei sottosistemi ambientali con destinazione d'uso non agricola, Art. 32 Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento di destinazione d'uso agricola in direzione della residenza, Art. 33 Interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento di destinazione d'uso agricola in direzione delle attività ricettive (albergo, pensione, locanda), Art. 34 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, Art. 41 Norme per il sistema funzionale agricolo – ambientale, Art. 43 Sottosistema funzionale

del reticolo idrografico, Art. 53 Direttive da osservare negli interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente e di nuove costruzioni, Art. 54 Recupero e riqualificazione di manufatti incongrui, Art. 55 Condizioni alla trasformabilità)

- d. il Ru assoggetta gli interventi di trasformazione a distinta efficacia (operatività immediata e operatività non immediata) per il controllo della qualità e ammissibilità conseguente degli interventi, e al rispetto dei limiti statutari del Ps relativamente ai sistemi e ai sottosistemi ambientali, indicando specifiche disposizioni nelle schede degli interventi.

**In accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana, si ritiene di:**

- implementare la disciplina a tutela delle invariante individuate dal Pit tramite maggiori indicazioni inserite nelle schede degli interventi e specifici compiti assegnati ai progetti attuativi del Ru,
- aumentare la capacità di controllo della qualità degli interventi per la messa in opera del Ru, inserendo una apposita regolamentazione (in addendum all'art 6 delle Nta) per la presentazione delle proposte di piano attuativo, volta alle verifiche di compatibilità ambientale, territoriale e socioeconomica degli interventi come richiesto dal Pit per l'uso dei patrimoni collinari e costieri.

**1.b)**

**In accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana, si effettua la Comparazione obiettivi Pit - obiettivi Ru**

I temi guida, gli obiettivi e i sistemi funzionali del Pit sono tratti da Documento di Piano del Pit vigente

Gli obiettivi e le azioni del Ru di Castagneto Carducci sono tratti dalla Relazione generale della Valutazione integrata del Ru adottato

Comparando temi guida, concetti, indicazioni e il loro significato associato con temi guida, concetti, indicazioni e loro significato associato di diversi documenti è possibile trovare forme di raccordo e connessione, cioè di coerenza rispetto ad una scala di valori scelta anticipatamente.

La coerenza è espressa tramite una scala di valori che riconosce quando esiste un nesso stretto tra temi guida e loro significato (++), quando esiste un nesso debole tra temi guida e loro significato (+), quando non esiste nesso tra temi guida e loro significato (/), quando il nesso è in contrasto con un tema guida e il suo significato (-).

Regione Toscana, *Piano di indirizzo territoriale 2005-2010*

Documento del Piano Temi guida	Obiettivi	Significato
2 - La nozione di territorio alla base del Pit	Mantenere la titolarità pubblica del governo del territori Governare il territorio è azione <i>pubblica</i> il governo <i>pubblico</i> del territorio è agire politico e amministrativo, che investe e permea di sé l'insieme del "far politiche" regionali e locali	Il territorio toscano è l'insieme delle propensioni soggettive, dei funzionamenti collettivi, e delle tante e multiverse "capacità" individuali e sociali che esso contiene ed esprime. Per tutto questo il territorio è l'integrazione esistenziale e funzionale di almeno due "sostanze". La prima. Il nostro territorio è il <i>patrimonio ambientale, paesaggistico, economico e culturale</i> della società toscana. Ma è anche un "veicolo" essenziale con cui la nostra comunità regionale partecipa alla comunità universale dell'umanità e si integra nei suoi destini. La seconda. E' un <i>fattore costitutivo del capitale sociale</i> di cui dispone l'insieme di antichi, nuovi e potenziali cittadini della nostra realtà geografica. Perciò, quale che sia la titolarità dei suoli e dei beni immobili che vi insistono, il territorio – nelle sue componenti fisiche così come in quelle culturali e funzionali – è comunque e pregiudizialmente il nostro patrimonio pubblico: che pubblicamente e a fini pubblici va custodito, mantenuto e messo in valore.

<p><b>6.1.2</b></p> <p>La prima componente: l'universo urbano</p>	<p>Mantenimento delle capacità dell'universo urbano come un ambito reticolare che si effonde nello spazio regionale pur mantenendo specifiche caratterizzazioni di luoghi, di passati, di presenti</p>	<p>Per "universo urbano" della Toscana intendiamo quella densissima rete di città e centri abitati che, con diverso spessore, consistenza, grammatica costruttiva, sintassi e forma, marcano e contraddistinguono lo spazio regionale fino a disegnare un sistema organizzativo di natura policentrica di ineguagliabile valore storico, culturale ed economico nel contesto non solo europeo.</p> <p>Sistema policentrico di città e centri abitati che si innesta e "diluisce", fino a generare relazioni strutturanti e funzionali, in un territorio rurale anch'esso prodotto di un secolare processo di cognitiva umanizzazione.</p>
<p>3° obiettivo conseguente</p>	<p>sviluppare la mobilità <i>intra e inter-regionale</i></p>	<p>Si tratta di "rimettere in moto" la "città" regionale e stimolarne le opportunità rendendo agevole il muoversi tra i suoi centri e le sue attività secondo parametri di efficacia e di sostenibilità - sul piano ambientale, economico e organizzativo - così da rendere pienamente agibili per persone, merci e informazioni l'accesso e l'attraversamento della Toscana e l'insieme delle sue connessioni col resto d'Italia, d'Europa e del mondo</p>
<p><b>6.1.3</b></p> <p>La seconda componente: l'universo rurale</p>		<p>quella varietà di campagne, dalla storia economica e sociale diversa ma anch'esse accomunate - tra territori collinari e territori di pianura - da un denso grado di "elaborazione" umana sul piano tecnico e paesaggistico. Campagne variamente "costruite" o variamente "rade" a seconda degli ambiti provinciali in cui ci muoviamo, ma strettamente connesse alle dinamiche dello sviluppo urbano.</p>
<p><b>6.3.3</b></p> <p>Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana</p>	<p>tutelare il valore del patrimonio "collinare" della Toscana</p>	<p>Il patrimonio "collinare" è uno dei fattori salienti della qualità del territorio toscano. la Regione ritiene che l'urbanizzazione e la edificazione nelle aree siano da ammettere e progettare solo e in quanto lo si faccia in coerenza con i dettami della Convenzione europea sul paesaggio e solo nel rispetto della normativa nazionale e regionale che vi danno applicazione.</p> <p>Urbanizzazione ed edificazione nelle campagne debbano aver luogo solo come ipotesi pianificatoria e progettuale tanto eccezionale quanto eccellente. Cioè secondo disegni strategici che contemplino la valorizzazione del patrimonio paesaggistico in funzione di chiari e durevoli visioni imprenditoriali e comunque di accertabili, programmate e radicate ipotesi di innovazione economica e sociale di scala ampia e non contingente.</p>
	<p>3.2 tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana</p>	<p>come per il patrimonio "collinare" e rurale della Toscana, anche per le coste la Regione ritiene necessario interrompere il proliferare di attività meramente orientate alla valorizzazione immobiliare e alla conseguente speculazione di breve periodo.</p>

Regione Toscana, *Piano di indirizzo territoriale 2005-2010*, Sistemi funzionali

Documento Piano	Sistemi funzionali	Significato
<p>Paragrafo 7.2.1</p>	<p>La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza</p>	<p>All'interno di questo sistema funzionale assume una significativa importanza considerare nello specifico il capitale naturale legato al territorio, alle aree naturali, al paesaggio rurale: "aprire" la Toscana verso il mondo</p> <p>Attrarre significa avere specificità, risorse e qualità che hanno un valore riconoscibile nel resto del mondo, cioè visibili nell'area della cultura, dell'ambiente, del paesaggio, della società e della politica e, più in generale, delle diverse aree dell'agire umano, non solo a fini economici e produttivi</p> <p>Accogliere significa riconoscere le differenze, cercare di comprenderle e sviluppare un atteggiamento positivo di interscambio e di apertura. Significa essere disposti a fare i conti con le "novità" e aumentare le sedi e le occasioni di vero confronto, escludendo nel contempo, come fenomeni di uno stesso difetto di approccio, eccessi di subalterità o di superiorità che non facilitano il confronto culturale.</p>

Paragrafo 7.2.2	La Toscana delle reti	<p>pensare ad un sistema di “nodi” in cui spiccano delle qualità, delle competenze e delle eccellenze e, nello stesso tempo, ai legami attivabili fra queste capacità per incrementare il valore aggiunto dei singoli “nodi”.</p> <p>La Toscana delle reti è una regione che sviluppa le funzioni avanzate, che cerca di radicarle nei diversi territori e di diffonderle nei diversi settori.</p> <p>L’area più tradizionale dove si applica il concetto di rete è ovviamente quello delle infrastrutture sia relative alla mobilità. Ma il concetto di rete ha oggi un’applicazione ancora più ampia e significativa. Non solo infrastrutture ma anche reti di soggetti e di territori che si integrano e puntano al proprio rafforzamento “interno” non tanto o non solo attraverso strategie di crescita e di sviluppo “dentro le mura” ma piuttosto attraverso strategie di costruzione e di partecipazione a “reti esterne”.</p>
Paragrafo 7.2.3	La Toscana della qualità e della conoscenza	<p>La qualità è il carattere fondamentale, quasi costituente, del modo di essere della Toscana. La qualità è una opportunità.</p> <p>in Toscana non si può che puntare ad una alta qualità del vivere nelle diverse specificità: nella vita quotidiana dei servizi, nei contesti urbanistici delle città e delle campagne, nel lavoro e nello studio: insomma una qualità che deve essere diffusa e percepibile in ogni contesto del vivere e che deve rappresentare l’immagine della regione nel mondo. Una qualità che sarà elemento costitutivo del modo di produrre (chi vive bene sa produrre bene), che sarà elemento attrattivo di risorse umane qualificate, di flussi turistici e di iniziative imprenditoriali ma che nello stesso tempo sarà un elemento costitutivo del modo di vivere di chi abita, studia e lavora in Toscana.</p>
Paragrafo 7.2.4	La Toscana della coesione sociale e territoriale	<p>puntare ad un nuovo dinamismo facendo leva quindi sulle componenti più avanzate e innovative del sistema regionale.</p> <p>Rispetto all’obiettivo di innovazione complessiva della regione, le singole realtà locali e i soggetti individuali e collettivi sono chiamati ad un più forte tasso di responsabilizzazione e devono sentirsi nella condizione di poter rispondere non solo a ciò che la regione può fare per loro ma piuttosto a ciò che loro possono fare per il raggiungimento degli obiettivi regionali. La coesione territoriale deve essere sempre meno una politica di tipo compensativo e assistenziale e sempre di più una politica per la realizzazione di uno sviluppo locale autonomo e autodiretto (sviluppo che deve essere in grado di responsabilizzare i gruppi dirigenti locali, di valorizzare le risorse specifiche e di innalzare le capacità del sistema locale)</p>

<p><b>Obiettivi e azioni del RU Castagneto Carducci</b></p> <p>offrire risposte adeguate per una migliore qualità della vita”, ovvero creare centri più vivibili a partire dalla mobilità, delocalizzare le attività artigianali in luoghi più adatti e funzionali, ricercare nuove aree per i servizi, confermare il ruolo centrale di comparti produttivi quali l’agricoltura ed il turismo</p> <p>Castagneto Carducci rispetto del patrimonio edilizio esistente, visto alla luce di un rinnovato interesse verso i nuclei antichi anche da parte dei singoli abitanti; migliorare la qualità abitativa ed urbana e favorire la residenzialità; per favorire la ritrovata voglia di abitare a Castagneto Carducci, il R.U. si propone di tutelare e salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, favorire l’attività di recupero, riqualificare i servizi alla mobilità, quali i parcheggi e la realizzazione della cinta esterna al centro abitato, consolidare alcune “frange” ai margini di Castagneto</p> <p>Bolgheri Il P.S. ha definito Bolgheri ed il suo Viale dei Cipressi un “luogo a statuto speciale”: per il R.U. la loro tutela e salvaguardia sono obiettivi prioritari. Per il ritrovamento e la salvaguardia della storia, il R.U. fa propri gli obiettivi di tutelare e salvaguardare il patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione ai prospetti e agli affaccia sullo spazio pubblico, riqualificare i servizi alla mobilità quali i parcheggi, tutelare e qualificare l’ambiente urbano congiuntamente al recupero del patrimonio edilizio esistente con azioni complessive di manutenzione urbana, favorire un maggior equilibrio tra le funzioni presenti per una fruizione più omogenea e non solo stagionale dell’antico borgo, migliorare e completare la mobilità</p> <p>la Città della Piana- Donoratico il R.U. fa proprio l’obiettivo principale già posto dal P.S. di riordino e riqualificazione della struttura urbanistica ed edilizia insediativa e del tessuto residenziale, commerciale, terziario e ricettivo Per “costruire il costruito”, in accordo con l’obiettivo principale di riordino, il R.U. privilegia la riorganizzazione del tessuto urbanistico, il miglioramento della qualità tipologica, formale e funzionale degli insediamenti, il miglioramento della loro accessibilità rispetto al territorio circostante</p>
--

<p>la Città del Mare- Marina di Castagneto per la così detta “Città del Mare”, ovvero il centro abitato di Marina di Castagneto Donoratico, comprendente tutte le aree di più recente edificazione, il R.U., ancora in accordo con il P.S., si pone l’obiettivo di valorizzare, economicamente ed infrastrutturalmente, il patrimonio edilizio esistente congruente al valore ambientale, funzionale e culturale del patrimonio costiero Per valorizzare “Il mare e la passeggiata”, così come recita il R.U. introducendo l’U.T.O.E., viene proposto un uso omogeneo e non solo stagionale del patrimonio edilizio esistente, una migliore dotazione dei servizi e delle attrezzature, una riqualificazione e salvaguardia delle aree costiere dunali</p>
<p>la cerniera dei servizi il P.S. ha già evidenziato, nella realtà castagnetana, una forte carenza di servizi. La risposta a tale carenza è, nel R.U., la “cerniera dei servizi”, che ha la duplice funzione di migliorare la qualità di vita degli abitanti e di ridurre la stagionalità delle attività, ponendosi come polo attrattore di persone per tutta la durata dell’anno Molteplici sono gli obiettivi che il R.U. si pone con la “cerniera dei servizi”: integrare le compagini urbana ed extraurbana di recente fondazione, sopperire alla carenza di servizi, fortemente sentita, mitigare la monofunzionalità degli insediamenti, avere un flusso turistico costante nell’anno, favorire il settore agroalimentare, ormai affermato a livello internazionale, ma che ha sofferto dell’inadeguata offerta di servizi, nonostante che i luoghi e le condizioni climatiche siano assolutamente idonee ad uno sviluppo di questo genere Con il recepimento da parte del R.U. della proposta del P.S. di restituire il carattere di strada urbana alla vecchia Aurelia, sarà possibile decongestionare l’Aurelia stessa, migliorare l’accessibilità a Donoratico, ora difficile, dare una connotazione urbana alla porzione di territorio compresa tra i due tratti dell’Aurelia-uscita variante-loc. Pianetti, estremamente interessante per la sua posizione strategica, ma allo stato attuale assolutamente non definita</p>
<p>la congiunzione Aurelia: immediatamente ad est di Donoratico la Via Aurelia assolve la molteplice funzione di strada extra urbana, urbana, di attraversamento e di penetrazione, rendendo difficile l’accessibilità alla “Città della Piana”. Il R.U. tramite il progetto della “congiunzione Aurelia” intende valorizzare l’antica via, restituendole il carattere di strada urbana.</p>
<p>la mobilità il R.U. si pone il disegno generale di migliorare la funzionalità di tutta la maglia viaria esistente Migliorare la viabilità in tutti i suoi aspetti, di traffico, di sicurezza, di inquinamento, etc., è di estrema importanza per una migliore qualità della vita. Allo scopo il R.U. intende costruire un’ossatura di adduzione al sistema urbano, smistare i flussi di traffico interni di quartiere e garantire l’accessibilità dei diversi poli di attrazione presenti sul territorio, migliorare la sicurezza nelle sezioni viarie correnti e nei nodi di scambio, favorire l’integrazione con l’utenza più debole, sia pedonale che ciclabile, agevolare i collegamenti, in particolare tra Donoratico e Marina di Castagneto. E’ essenziale infine per il R.U. anche completare il tessuto esistente delle strade vicinali ed avviarne la riqualificazione</p>
<p>La produzione è stata adottata dall’Amministrazione Comunale la posizione di completare e riqualificare le attività produttive esistenti, prima di dare avvio alla realizzazione di una minima percentuale di nuovi insediamenti produttivi</p>
<p>Il turismo è un settore strategico per tutto il territorio comunale. L’obiettivo del R.U. è incrementarlo, attraverso anche il miglioramento delle attività turistiche avere un flusso turistico costante nell’anno è un obiettivo assiduo nel R.U. Perché l’obiettivo si realizzi ne segue fra l’altro anche la necessità di incrementare le attività turistiche</p>
<p>Il Territorio Aperto  Il R.U. favorisce la presenza umana soprattutto nelle aree che hanno perduto la loro vocazione agricola, ed incentiva l’attività agricola stessa, consapevole del valore ambientale storico-culturale del Territorio Aperto, da non perdere e disperdere. In quest’ottica assai interessante appare anche il progetto di un “ Parco Agricolo”, la cui progettazione il R.U. rimanda ad uno strumento di gestione ad hoc, ed i cui scopi si possono così riassumere: rispetto dell’ambiente, educazione alla sostenibilità, conoscenza della tradizione agricola, attivazione di processi economici compatibili, turismo sostenibile da favorire, alta qualità degli interventi da perseguire  Il P.S. ha individuato 8 sottosistemi ambientali, così classificati</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A.1. Sottosistema del Tombolo pinetato;</li> <li>• A.2. Sottosistema della piana agricola speciale;</li> <li>• A.3. Sottosistema della piana agricola frazionata;</li> <li>• A.4. Sottosistema ambientale della bonifica;</li> <li>• A.5. Sottosistema ambientale della “Riserva di Bolgheri”;</li> <li>• A.6. Sottosistema della collina ondulata;</li> <li>• A.7. Sottosistema ambientale della cintura olivicola;</li> <li>• A.8. Sottosistema ambientale del territorio boscato;</li> </ul> <p>Visto il loro patrimonio ambientale di inestimabile valore, il R.U. ha proposto, per gli 8 sottosistemi, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compreso quello ex rurale, spesso in condizioni di degrado ed abbandono, anche perché non più utilizzato, ed il pieno rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati</p>
<p>aree strategiche d’intervento, già esistenti nel territorio, costituite dallo stesso terreno agricolo e dagli elementi depositati nel tempo dall’attività antropica (“Parco Agricolo”)</p>

**MATRICE****Obiettivi e azioni del RU e Metaobiettivi del PIT**

<b>Obiettivi e azioni del RU Castagneto Carducci</b>	<b>Metaobiettivi PIT</b>							
	potenziare l'accoglienza della "città toscana" con moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana	dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca	sviluppare la mobilità <i>intra</i> e <i>inter-regionale</i>	sostenere la creatività come qualità della "città toscana"	attivare la "città toscana" come modalità di <i>governance</i> integrata su scala regionale	Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana	tutelare il valore del patrimonio collinare della Toscana	tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana
offrire risposte adeguate per una migliore "qualità della vita", ovvero creare centri più vivibili a partire dalla mobilità, delocalizzare le attività artigianali in luoghi più adatti e funzionali, ricercare nuove aree per i servizi, confermare il ruolo centrale di comparti produttivi quali l'agricoltura ed il turismo	+	/	++	+	/	++	++	/
Castagneto Carducci: rispetto del patrimonio edilizio esistente, visto alla luce di un rinnovato interesse verso i nuclei antichi anche da parte dei singoli abitanti; migliorare la qualità abitativa ed urbana e favorire la residenzialità; per favorire la ritrovata voglia di abitare a Castagneto Carducci, il R.U. si propone di tutelare e salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, favorire l'attività di recupero, riqualificare i servizi alla mobilità, quali i parcheggi e la realizzazione della cinta esterna al centro abitato, consolidare alcune "frange" ai margini di Castagneto	+	/	+	++	/	/	++	/

<p>Bolgheri: Il P.S. ha definito Bolgheri ed il suo Viale dei Cipressi un “luogo a statuto speciale”: per il R.U. la loro tutela e salvaguardia sono obiettivi prioritari. per il ritrovamento e la salvaguardia della storia, il R.U. fa propri gli obiettivi di tutelare e salvaguardare il patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione ai prospetti e agli affaccia sullo spazio pubblico, riqualificare i servizi alla mobilità quali i parcheggi, tutelare e qualificare l’ambiente urbano congiuntamente al recupero del patrimonio edilizio esistente con azioni complessive di manutenzione urbana, favorire un maggior equilibrio tra le funzioni presenti per una fruizione più omogenea e non solo stagionale dell’antico borgo, migliorare e completare la mobilità</p>	/	/	+	/	/	/	++	/
<p>la Città della Piana-Donoratico: il R.U. fa proprio l’obiettivo principale già posto dal P.S. di riordino e riqualificazione della struttura urbanistica ed edilizia insediativa e del tessuto residenziale, commerciale, terziario e ricettivo Per “costruire il costruito”, in accordo con l’obiettivo principale di riordino, il R.U. privilegia la riorganizzazione del tessuto urbanistico, il miglioramento della qualità tipologica, formale e funzionale degli insediamenti, il miglioramento della</p>	+	/	+	/	/	++	++	/

loro accessibilità rispetto al territorio circostante								
la Città del Mare-Marina di Castagneto: per la così detta "Città del Mare", ovvero il centro abitato di Marina di Castagneto Donoratico, comprendente tutte le aree di più recente edificazione, il R.U., ancora in accordo con il P.S., si pone l'obiettivo di valorizzare, economicamente ed infrastrutturalmente, il patrimonio edilizio esistente congruente al valore ambientale, funzionale e culturale del patrimonio costiero. Per valorizzare "Il mare e la passeggiata", così come recita il R.U. introducendo l'U.T.O.E., viene proposto un uso omogeneo e non solo stagionale del patrimonio edilizio esistente, una migliore dotazione dei servizi e delle attrezzature, una riqualificazione e salvaguardia delle aree costiere dunali	+	/	/	/	/	/	/	++
la cerniera dei servizi: il P.S. ha già evidenziato, nella realtà castagnetana, una forte carenza di servizi. La risposta a tale carenza è, nel R.U., la "cerniera dei servizi", che ha la duplice funzione di migliorare la qualità di vita degli abitanti e di ridurre la stagionalità delle attività, ponendosi come polo attrattore di persone per tutta la durata dell'anno	/	/	/	+	/	++	/	/
la congiunzione Aurelia: immediatamente ad	/	/	++	/	/	/	/	/

<p>est di Donoratico la Via Aurelia assolve la molteplice funzione di strada extra urbana, urbana, di attraversamento e di penetrazione, rendendo difficile l'accessibilità alla "Città della Piana"</p> <p>Il R.U. tramite il progetto della "congiunzione Aurelia" intende valorizzare l'antica via, restituendole il carattere di strada urbana.</p> <p>Molteplici sono gli obiettivi che il R.U. si pone con la "cerniera dei servizi": integrare le compagini urbana ed extraurbana di recente fondazione, sopperire alla carenza di servizi, fortemente sentita, mitigare la monofunzionalità degli insediamenti, avere un flusso turistico costante nell'anno, favorire il settore agroalimentare, ormai affermato a livello internazionale, ma che ha sofferto dell'inadeguata offerta di servizi, nonostante che i luoghi e le condizioni climatiche siano assolutamente idonee ad uno sviluppo di questo genere</p> <p>Con il recepimento da parte del R.U. della proposta del P.S. di restituire il carattere di strada urbana alla vecchia Aurelia, sarà possibile decongestionare l'Aurelia stessa, migliorare l'accessibilità a Donoratico, ora difficile, dare una connotazione urbana alla porzione di territorio compresa tra i due tratti</p>								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

dell'Aurelia-uscita variante-loc. Pianetti, estremamente interessante per la sua posizione strategica, ma allo stato attuale assolutamente non definita								
la mobilità: il R.U. si pone il disegno generale di migliorare la funzionalità di tutta la maglia viaria esistente Migliorare la viabilità in tutti i suoi aspetti, di traffico, di sicurezza, di inquinamento, etc., è di estrema importanza per una migliore qualità della vita. Allo scopo il R.U. intende costruire un'ossatura di adduzione al sistema urbano, smistare i flussi di traffico interni di quartiere e garantire l'accessibilità dei diversi poli di attrazione presenti sul territorio, migliorare la sicurezza nelle sezioni viarie correnti e nei nodi di scambio, favorire l'integrazione con l'utenza più debole, sia pedonale che ciclabile, agevolare i collegamenti, in particolare tra Donoratico e Marina di Castagneto. E' essenziale infine per il R.U. anche completare il tessuto esistente delle strade vicinali ed avviarne la riqualificazione	/	/	++	/	/	/	/	/
la produzione è stata adottata dall'Amministrazione Comunale la posizione di completare e riqualificare le attività produttive esistenti, prima di dare avvio alla	/	/	/	++	/	++	/	/

realizzazione di una minima percentuale di nuovi insediamenti produttivi								
Il turismo è un settore strategico per tutto il territorio comunale. L'obiettivo del R.U. è incrementarlo, attraverso anche il miglioramento delle attività turistiche. Avere un flusso turistico costante nell'anno è un obiettivo assiduo nel R.U.. Perché l'obiettivo si realizzi ne segue fra l'altro anche la necessità di incrementare le attività turistiche	/	/	/	+	/	/	+	/
Il Territorio Aperto - Il R.U. favorisce la presenza umana soprattutto nelle aree che hanno perduto la loro vocazione agricola, ed incentiva l'attività agricola stessa, consapevole del valore ambientale storico-culturale del Territorio Aperto, da non perdere e disperdere. In quest'ottica assai interessante appare anche il progetto di un "Parco Agricolo", la cui progettazione il R.U. rimanda ad uno strumento di gestione ad hoc, ed i cui scopi si possono così riassumere: rispetto dell'ambiente, educazione alla sostenibilità, conoscenza della tradizione agricola, attivazione di processi economici compatibili, turismo sostenibile da favorire, alta qualità degli interventi da perseguire - il P.S. ha individuato 8 sottosistemi ambientali, così classificati	/	/	/	/	/	/	++	++

<ul style="list-style-type: none"> <li>• A.1. Sottosistema del Tombolo pinetato;</li> <li>• A.2. Sottosistema della piana agricola speciale;</li> <li>• A.3. Sottosistema della piana agricola frazionata;</li> <li>• A.4. Sottosistema ambientale della bonifica;</li> <li>• A.5. Sottosistema ambientale della “Riserva di Bolgheri”;</li> <li>• A.6. Sottosistema della collina ondulata;</li> <li>• A.7. Sottosistema ambientale della cintura olivicola;</li> <li>• A.8. Sottosistema ambientale del territorio boscato;</li> </ul> <p>Visto il loro patrimonio ambientale di inestimabile valore, il R.U. ha proposto, per gli 8 sottosistemi, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compreso quello ex rurale, spesso in condizioni di degrado ed abbandono, anche perché non più utilizzato, ed il pieno rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati</p>								
<p>aree strategiche d'intervento, già esistenti nel territorio, costituite dallo stesso terreno agricolo e dagli elementi depositati nel tempo dall'attività antropica (“Parco Agricolo”)</p>	/	/	/	/	/	/	+	/

**MATRICE**

**Obiettivi e azioni del RU e Sistemi funzionali del PIT**

<p><b>Obiettivi e azioni del RU Castagneto</b></p>	<p><b>Sistemi funzionali PIT</b></p>
--	--------------------------------------

<b>Carducci</b>	La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza	La Toscana delle reti	La Toscana della qualità e della conoscenza	La Toscana della coesione sociale e territoriale
<p>offrire risposte adeguate per una migliore "qualità della vita", ovvero creare centri più vivibili a partire dalla mobilità, delocalizzare le attività artigianali in luoghi più adatti e funzionali, ricercare nuove aree per i servizi, confermare il ruolo centrale di comparti produttivi quali l'agricoltura ed il turismo</p>	++	++	+	+
<p>Castagneto Carducci: rispetto del patrimonio edilizio esistente, visto alla luce di un rinnovato interesse verso i nuclei antichi anche da parte dei singoli abitanti; migliorare la qualità abitativa ed urbana e favorire la residenzialità; per favorire la ritrovata voglia di abitare a Castagneto Carducci, il R.U. si propone di tutelare e salvaguardare il patrimonio edilizio esistente, favorire l'attività di recupero, riqualificare i servizi alla mobilità, quali i parcheggi e la realizzazione della cinta esterna al centro abitato, consolidare alcune "frange" ai margini di Castagneto</p>	++	/	/	+
<p>Bolgheri: Il P.S. ha definito Bolgheri ed il suo Viale dei Cipressi un "luogo a statuto speciale": per il R.U. la loro tutela e salvaguardia sono obiettivi prioritari. per il ritrovamento e la salvaguardia della storia, il R.U. fa propri gli obiettivi di</p>	++	/	++	+

<p>tutelare e salvaguardare il patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione ai prospetti e agli affaccia sullo spazio pubblico, riqualificare i servizi alla mobilità quali i parcheggi, tutelare e qualificare l'ambiente urbano congiuntamente al recupero del patrimonio edilizio esistente con azioni complessive di manutenzione urbana, favorire un maggior equilibrio tra le funzioni presenti per una fruizione più omogenea e non solo stagionale dell'antico borgo, migliorare e completare la mobilità</p>				
<p>la Città della Piana-Donoratico: il R.U. fa proprio l'obiettivo principale già posto dal P.S. di riordino e riqualificazione della struttura urbanistica ed edilizia insediativa e del tessuto residenziale, commerciale, terziario e ricettivo Per "costruire il costruito", in accordo con l'obiettivo principale di riordino, il R.U. privilegia la riorganizzazione del tessuto urbanistico, il miglioramento della qualità tipologica, formale e funzionale degli insediamenti, il miglioramento della loro accessibilità rispetto al territorio circostante</p>	+	+	/	++
<p>la Città del Mare-Marina di Castagneto: per la così detta "Città del Mare", ovvero il centro abitato di Marina di Castagneto Donoratico, comprendente tutte le</p>	++	/	/	/

<p>aree di più recente edificazione, il R.U., ancora in accordo con il P.S., si pone l'obiettivo di valorizzare, economicamente ed infrastrutturalmente, il patrimonio edilizio esistente congruente al valore ambientale, funzionale e culturale del patrimonio costiero. Per valorizzare "Il mare e la passeggiata", così come recita il R.U. introducendo l'U.T.O.E., viene proposto un uso omogeneo e non solo stagionale del patrimonio edilizio esistente, una migliore dotazione dei servizi e delle attrezzature, una riqualificazione e salvaguardia delle aree costiere dunali</p>				
<p>la cerniera dei servizi: il P.S. ha già evidenziato, nella realtà castagnetana, una forte carenza di servizi. La risposta a tale carenza è, nel R.U., la "cerniera dei servizi", che ha la duplice funzione di migliorare la qualità di vita degli abitanti e di ridurre la stagionalità delle attività, ponendosi come polo attrattore di persone per tutta la durata dell'anno</p>	+	++	/	+
<p>- la congiunzione Aurelia: immediatamente ad est di Donoratico la Via Aurelia assolve la molteplice funzione di strada extra urbana, urbana, di attraversamento e di penetrazione, rendendo difficile l'accessibilità alla "Città della Piana". Il R.U. tramite il progetto della "congiunzione</p>	/	+	/	/

<p>Aurelia” intende valorizzare l’antica via, restituendole il carattere di strada urbana.</p> <p>Molteplici sono gli obiettivi che il R.U. si pone con la “cerniera dei servizi”: integrare le compagini urbana ed extraurbana ed di recente fondazione, sopperire alla carenza di servizi, fortemente sentita, mitigare la monofunzionalità degli insediamenti, avere un flusso turistico costante nell’anno, favorire il settore agroalimentare, ormai affermato a livello internazionale, ma che ha sofferto dell’inadeguata offerta di servizi, nonostante che i luoghi e le condizioni climatiche siano assolutamente idonee ad uno sviluppo di questo genere</p> <p>Con il recepimento da parte del R.U. della proposta del P.S. di restituire il carattere di strada urbana alla vecchia Aurelia, sarà possibile decongestionare l’Aurelia stessa, migliorare l’accessibilità a Donoratico, ora difficile, dare una connotazione urbana alla porzione di territorio compresa tra i due tratti dell’Aurelia-uscita variante-loc. Pianetti, estremamente interessante per la sua posizione strategica, ma allo stato attuale assolutamente non definita</p>				
<p>la mobilità: il R.U. si pone il disegno generale di migliorare la</p>	<p>+</p>	<p>/</p>	<p>/</p>	<p>+</p>

<p>funzionalità di tutta la maglia viaria esistente Migliorare la viabilità in tutti i suoi aspetti, di traffico, di sicurezza, di inquinamento, etc., è di estrema importanza per una migliore qualità della vita. Allo scopo il R.U. intende costruire un'ossatura di adduzione al sistema urbano, smistare i flussi di traffico interni di quartiere e garantire l'accessibilità dei diversi poli di attrazione presenti sul territorio, migliorare la sicurezza nelle sezioni viarie correnti e nei nodi di scambio, favorire l'integrazione con l'utenza più debole, sia pedonale che ciclabile, agevolare i collegamenti, in particolare tra Donoratico e Marina di Castagneto. E' essenziale infine per il R.U. anche completare il tessuto esistente delle strade vicinali ed avviarne la riqualificazione</p>				
<p>la produzione è stata adottata dall'Amministrazione Comunale la posizione di completare e riqualificare le attività produttive esistenti, prima di dare avvio alla realizzazione di una minima percentuale di nuovi insediamenti produttivi</p>	/	+	+	/
<p>Il turismo è un settore strategico per tutto il territorio comunale. L'obiettivo del R.U. è incrementarlo, attraverso anche il miglioramento delle</p>	++	/	+	/

<p>attività turistiche Avere un flusso turistico costante nell'anno è un obiettivo assiduo nel R.U.. Perché l'obiettivo si realizzi ne segue fra l'altro anche la necessità di incrementare le attività turistiche</p>				
<p>Il Territorio Aperto - Il R.U. favorisce la presenza umana soprattutto nelle aree che hanno perduto la loro vocazione agricola, ed incentiva l'attività agricola stessa, consapevole del valore ambientale storico-culturale del Territorio Aperto, da non perdere e disperdere. In quest'ottica assai interessante appare anche il progetto di un "Parco Agricolo", la cui progettazione il R.U. rimanda ad uno strumento di gestione ad hoc, ed i cui scopi si possono così riassumere: rispetto dell'ambiente, educazione alla sostenibilità, conoscenza della tradizione agricola, attivazione di processi economici compatibili, turismo sostenibile da favorire, alta qualità degli interventi da perseguire - il P.S. ha individuato 8 sottosistemi ambientali, così classificati • A.1. Sottosistema del Tombolo pinetato; • A.2. Sottosistema della piana agricola speciale; • A.3. Sottosistema della piana agricola frazionata; • A.4. Sottosistema ambientale della bonifica; • A.5. Sottosistema</p>	++	/	/	+

ambientale della “Riserva di Bolgheri”; • A.6. Sottosistema della collina ondulata; • A.7. Sottosistema ambientale della cintura olivicola; • A.8. Sottosistema ambientale del territorio boscato; Visto il loro patrimonio ambientale di inestimabile valore, il R.U. ha proposto, per gli 8 sottosistemi, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compreso quello ex rurale, spesso in condizioni di degrado ed abbandono, anche perché non più utilizzato, ed il pieno rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati				
aree strategiche d’intervento, già esistenti nel territorio, costituite dallo stesso terreno agricolo e dagli elementi depositati nel tempo dall’attività antropica (“Parco Agricolo”)	/	+	++	+

## 2. Valutazione integrata e dimensionamento

**In accoglimento dell’osservazione della Regione Toscana**, si inserisce una scheda tipo per la valutazione integrata da effettuarsi in fase attuativa (intervento abilitativo singolo, piano attuativo o proposta di piano attuativo) come segue:

La scheda è articolata in tre diverse sezioni, descrittive o di sintesi da stime, analisi e verifiche:

1. descrizione dell’intervento
2. ambiti della valutazione integrata su cui l’azione produce effetti
3. analisi delle risorse coinvolte e compatibilità
4. analisi degli impatti sul paesaggio e contributo dell’intervento alla valorizzazione delle componenti qualitative strutturali, naturalistiche, insediative, percettive e visive del paesaggio e alla tutela dei beni paesistici
5. relazione dei PA con gli atti di governo del territorio comunali, regionali, provinciali o altri atti di altri enti e soggetti competenti nella gestione delle risorse territoriali
6. indicazioni per la mitigazione e indicatori per il monitoraggio

La “*descrizione dell’intervento*” contiene tutte le informazioni necessarie per comprendere la finalità, l’oggetto, le dimensioni:

- la destinazione dell’intervento oggetto della scheda nel Ru

- la specifica della/e destinazione/i d'uso degli edifici da recuperare e/o realizzare
- gli obiettivi assegnati all'intervento dal Ru
- le condizioni fissate dal Ru per l'intervento
- il dimensionamento

Nella sezione “*ambiti della valutazione integrata su cui l'azione produce effetti*” si individuano gli effetti delle singole azioni sugli ambiti di valutazione definiti dalla LR Toscana 1/05 (sociale, economico, territoriale, ambientale e sulla salute umana).

La sezione “*analisi delle risorse coinvolte*” verifica i carichi prodotti sulle risorse dal dimensionamento dell'intervento tradotto in numero degli abitanti insediabili (valore del fabbisogno idrico giornaliero, afflussi fognari, rifiuti solidi urbani prodotti, fabbisogno elettrico).

La “*relazione dei piani attuativi o proposte con gli atti di governo del territorio comunali, regionali, provinciali o altri atti di altri enti e soggetti competenti nella gestione delle risorse territoriali*” illustra il rapporto di coerenza tra gli strumenti e atti indicati e contiene le eventuali certificazioni acquisite dagli enti e soggetti competenti.

Nella sezione denominata “*indicazioni per la mitigazione e indicatori per il monitoraggio*” saranno riportate le considerazioni del valutatore, descrivendo il processo di valutazione e i suoi effetti sulla formazione dei contenuti del piano. Vengono qui fissati gli indicatori per il monitoraggio degli interventi.

Nell'ultima sezione sono indicati i contenuti della convenzione che accompagna l'intervento, per la garanzia delle sue qualità territoriali, ambientali, sociali ed economiche.

### scheda di valutazione

<b>descrizione dell'intervento</b>		
Area/comparto/utote ove si colloca l'intervento		
Destinazione/i d'uso		
Obiettivo/i		
Condizione/i		
Dimensionamento: volume e/o superficie di progetto, alloggi e/o posti letto		
Altro (da Ps o da Ru)		
<b>ambiti della valutazione integrata su cui l'azione produce effetti</b>		
<b>indicazione dell'esistenza di effetto e descrizione</b>		
sociale / culturale	<input type="checkbox"/>	
economico	<input type="checkbox"/>	
territoriale	<input type="checkbox"/>	
ambientale	<input type="checkbox"/>	
sulla salute umana	<input type="checkbox"/>	
<b>analisi delle risorse coinvolte</b>		
dati	Pressione su risorse/ quantità	impatto

superfici e destinazioni		
n° abitanti equivalenti:		
fabbisogno idrico teorico		
afflussi fognari		
rifiuti solidi urbani		
elettricità		
compatibilita' con le risorse coinvolte e contributo dell'intervento al miglioramento dello stato delle risorse – verifica di soddisfacimento dei fabbisogni senza danno alle risorse		
analisi degli impatti sul paesaggio e contributo dell'intervento alla valorizzazione delle componenti qualitative strutturali, naturalistiche, insediative, percettive e visive del paesaggio e alla tutela dei beni paesistici		
relazione dei piani attuativi o proposte con gli atti di governo del territorio comunali, regionali, provinciali o altri atti di altri enti e soggetti competenti nella gestione delle risorse territoriali		
relazione con Ps e Ru comunali		
relazione con altri atti di altri enti e soggetti competenti nella gestione delle risorse - certificazioni		
relazione con piani di settore a livello comunale		
indicazioni per la mitigazione e indicatori per il monitoraggio		
mitigazione		

monitoraggio
contenuti della convenzione

Gli elementi di criticità sono stati rilevati ed analizzati in sede di P.S. Il Regolamento Urbanistico, in linea con i limiti e condizionamenti alla trasformabilità previsti nello stesso P.S., ha previsto trasformazioni compatibili con il quadro rilevato rinviando, alla sola fase attuativa e di dettaglio, la puntuale valutazione dell'Ente Gestore come previsto dalla vigente normativa ed in attuazione delle previsioni di P.S. in recepimento del parere ATO.

Gli interventi di trasformazione urbanistica previsti nel R.U. ai sensi dell'Art. 35 del PIT risultano tutti compatibili con le risorse disponibili ed in particolare è stata verificata l'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari a soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione.

A maggior tutela e garanzia è stato comunque previsto che, in sede esecutiva, si faccia una ulteriore analisi, ponendo a carico del soggetto attuatore ogni eventuale onere necessario al miglioramento delle infrastrutture (come ad esempio il deposito di compenso per il servizio idropotabile, rilevato come criticità da AATO)

Si procede inoltre [ad allegare al Regolamento Urbanistico IL PIANO ENERGETICO COMUNALE](#)

#### Le quantità dimensionali complessive del Ru risultano le seguenti:

La quantità dimensionali complessive del R.U. adottato risultano le seguenti:

	SLP P.S.	SLP R.U.	% SUL TOTALE	DA RECUPERO
RESIDENZA				
CASTAGNETO CARDUCCI	7500	1350	18%	
CITTA DELLA PIANA	43500	10150	23%	8750
CITTA DEL MARE	700	150	21%	
ATTIVITA URBANE				
CASTAGNETO CARDUCCI	3000	800	27%	
CITTA DELLA PIANA	12500	4850	39%	709
CITTA DEL MARE	13000	3900	30%	
ATTIVITA RICETTIVE				
BOLGHERI	1000	500	50%	
CASTAGNETO CARDUCCI	5000	1250	25%	
CITTA DELLA PIANA	3000	900	30%	
CITTA DEL MARE	40000	12000	30%	
TOMBOLO A1	700	700	100%	
PIANA AGRICOLA A2	200	0	0%	
PIANA AGRICOLA A3	1000	0	0%	
RISERVA BOLGHERI A5	250	0	0%	
COLLINA A7	1500	500	33%	
TERRITORIO BOSCATO A8	1000	800	80%	
LE PIANACCE				170 POSTI

Regolamento Urbanistico adottato con D.C.C. n. 71 del 28/08//08

UTOE6				1100 POSTI
PRODUTTIVI				
CITTA DELLA PIANA	93000	50000	54%	

Inoltre è previsto l'Attuazione dell'Accordo di Pianificazione adottato con deliberazione C.C. 34 del 05/04/06 ed approvato con deliberazione C.C. 91 del 10/10/06, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17/01/07.

Così suddivise:

RESIDENZA	UTOE	SCHEDA	SLP	SLP SCHEDE NON OPERATIVE	SCHEDA RECUPERO	SLP
	CASTAGNETO	10	900			
	CASTAGNETO	11	200			
	CASTAGNETO	8	0	150		
	CASTAGNETO	13	150			
	CASTAGNETO	14	100			
			1350			
	DONORATICO	21	750		31	1350
	DONORATICO	23	750		42	1200
	DONORATICO	24	750		44 A	1450
	DONORATICO	28	300		44 B	2300
	DONORATICO	35	200		44 C	2450
	DONORATICO	36	750			8750
	DONORATICO	38	750			
	DONORATICO	40	5000			
	DONORATICO	41	200			
	DONORATICO	43	700			
	DONORATICO	39	0	1250		
	DONORATICO	51	0	1000		
			10150			
	MARINA	57	150			
	BOLGHERI		0			

Inoltre è previsto l'Attuazione dell'Accordo di Pianificazione adottato con deliberazione C.C. 34 del 05/04/06 ed approvato con deliberazione C.C. 91 del 10/10/06, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17/01/07.

ATTIVITA' URBANE	UTOE	SCHEDA	SLP	SLP SCHEDE NON OPERATIVE	SCHEDA REC	SLP
	CASTAGNETO	6	300			
	CASTAGNETO	7	0	100		
	CASTAGNETO	10	200			
	CASTAGNETO	11	300			

			800			
	DONORATICO	18	2000		28	709
	DONORATICO	20	50			
	DONORATICO	33	300			
	DONORATICO	37	1000			
	DONORATICO	40	1000			
	DONORATICO	46	500			
			4850			
	MARINA	52	900			
	MARINA	61	2300			
	MARINA	65	50			
	MARINA	62	300			
	MARINA	VIALE ITALIA	150			
	MARINA	68	200			
			3900			

TURISTICO	UTOE	SCHEDA	SLP	POSTI LETTO DA RECUPERO
	CASTAGNETO	12	1000	
	CASTAGNETO	6	250	
			<b>1250</b>	
	DONORATICO	42	450	
		45	450	
			<b>900</b>	
	MARINA	52	5500	
	MARINA	61	4500	
	MARINA	55	450	
	MARINA	56	900	
	MARINA	SOPRAEL.	650	
			<b>12000</b>	
	BOLGHERI	1	<b>500</b>	
	A1	78	700	
	A7	74	500	
	A8	73	800	
	Serristori	76		1100
	Pianacce	75		170

PRODUTTIVO	UTOE	SCHEDA	SLP
	DONORATICO	37	45000
	DONORATICO	VIA DEL FOSSO	5000
			<b>50000</b>

Analogamente sarà operato per quanto riguarda il saldo residuo:

	SLP P.S.	PRELEVATO R.U.	RESIDUO A DISPOSIZIONE	% PRELEVATO	% A DISPOSIZIONE
<b>RESIDENZA</b>					
CASTAGNETO CARDUCCI	7500	1350	6150	18%	82%
CITTA DELLA PIANA	43500	10150	33350	23%	77%
CITTA DEL MARE	700	150	550	21%	79%
<b>ATTIVITA URBANE</b>					
CASTAGNETO CARDUCCI	3000	800	2200	27%	73%
CITTA DELLA PIANA	12500	4850	7650	39%	61%
CITTA DEL MARE	13000	3900	9100	30%	70%
<b>ATTIVITA RICETTIVE</b>					
BOLGHERI	1000	500	500	50%	50%
CASTAGNETO CARDUCCI	5000	1250	3750	25%	75%
CITTA DELLA PIANA	3000	900	2100	30%	70%
CITTA DEL MARE	40000	12000	28000	30%	70%
TOMBOLO A1	700	700	0	100%	0%
PIANA AGRICOLA A2	200	0	200	0%	100%
PIANA AGRICOLA A3	1000	0	1000	0%	100%
RISERVA BOLGHERI A5	250	0	250	0%	100%
COLLINA A7	1500	500	1000	33%	67%
TERRITORIO BOSCATO A8	1000	800	200	80%	20%
LE PIANACCE					
UTOE6					
<b>PRODUTTIVI</b>					
CITTA DELLA PIANA	93000	50000	43000	54%	46%

**Le quantità dimensionali complessive del Ru in fase di Approvazione risultano le seguenti:**

	SLP P.S.	SLP R.U.	% SUL TOTALE	DA RECUPERO
<b>RESIDENZA</b>				
CASTAGNETO CARDUCCI	7500	1350	18%	
CITTA DELLA PIANA	43500	10150	23%	8750
CITTA DEL MARE	700	150	21%	
<b>ATTIVITA URBANE</b>				
CASTAGNETO CARDUCCI	3000	<b>900</b>	30%	
CITTA DELLA PIANA	12500	4850	39%	709
CITTA DEL MARE	13000	3900	30%	
<b>ATTIVITA RICETTIVE</b>				
BOLGHERI	1000	500	50%	
CASTAGNETO CARDUCCI	5000	<b>1500</b>	30%	
CITTA DELLA PIANA	3000	900	30%	
CITTA DEL MARE	40000	12000	30%	
TOMBOLO A1	700	700	100%	
PIANA AGRICOLA A2	200	0	0%	
PIANA AGRICOLA A3	1000	0	0%	

RISERVA BOLGHERI A5	250	0	0%	
COLLINA A7	1500	<b>600</b>	40%	
TERRITORIO BOSCATO A8	1000	<b>1000</b>	100%	
LE PIANACCE				170 POSTI
UTOE6				1100 POSTI
PRODUTTIVI				
CITTA DELLA PIANA	93000	50000	54%	

Inoltre è previsto l'Attuazione dell'Accordo di Pianificazione adottato con deliberazione C.C. 34 del 05/04/06 ed approvato con deliberazione C.C. 91 del 10/10/06, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17/01/07.

**Così suddivise:**

RESIDENZA	UTOE	SCHEDA	SLP	SLP SCHEDE NON OPERATIVE	SCHEDE RECUPERO	SLP
	CASTAGNETO	10	900			
	CASTAGNETO	11	200			
	CASTAGNETO	8	0	150		
	CASTAGNETO	13	150			
	CASTAGNETO	14	100			
			1350			
	DONORATICO	21	750		31	13
	DONORATICO	23	750		42	12
	DONORATICO	24	750		44 A	14
	DONORATICO	28	300		44 B	23
	DONORATICO	35	200		44 C	24
	DONORATICO	36	750			87
	DONORATICO	38	750			
	DONORATICO	40	5000			
	DONORATICO	41	200			
	DONORATICO	43	700			
	DONORATICO	39	0	1250		
	DONORATICO	51	0	1000		
			10150			
	MARINA	57	150			
	BOLGHERI		0			

Inoltre è previsto l'Attuazione dell'Accordo di Pianificazione adottato con deliberazione C.C. 34 del 05/04/06 ed approvato con deliberazione C.C. 91 del 10/10/06, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17/01/07.

ATTIVITA' URBANE	UTOE	SCHEDA	SLP	SLP SCHEDE NON OPERATIVE	SCHEDA REC	SLP
	CASTAGNETO		6 300			
	CASTAGNETO		7 0	0		
	CASTAGNETO		10 <b>300</b>			
	CASTAGNETO		11 300			

			900			
	DONORATICO	18	2000		28	709
	DONORATICO	20	50			
	DONORATICO	33	300			
	DONORATICO	37	1000			
	DONORATICO	40	1000			
	DONORATICO	46	500			
			4850			
	MARINA	52	900			
	MARINA	61	2300			
	MARINA	65	50			
	MARINA	62	300			
	MARINA	VIALE ITALIA	150			
	MARINA	68	200			
			3900			

TURISTICO	UTOE	SCHEDA	SLP	POSTI LETTO DA RECUPERO
	CASTAGNETO	12	1000	
	CASTAGNETO	6	<b>500</b>	
			<b>1500</b>	
	DONORATICO	42	450	
		45	450	
			<b>900</b>	
	MARINA	52	5500	
	MARINA	61	4500	
	MARINA	55	450	
	MARINA	56	900	
	MARINA	SOPRAEL.	650	
			<b>12000</b>	
	BOLGHERI	1	<b>500</b>	
	A1	78	700	
	A7	74	<b>600</b>	
	A8	73	<b>1000</b>	
	Serristori	76		1100
	Pianacce	75		170

PRODUTTIVO	UTOE	SCHEDA	SLP
	DONORATICO	37	45000
	DONORATICO	VIA DEL FOSSO	5000

50000

Analogamente sarà operato per quanto riguarda il saldo residuo:

	SLP P.S.	PRELEVATO R.U.	RESIDUO A DISPOSIZIONE	% PRELEVATO	% A DISPOSIZIONE
RESIDENZA					
CASTAGNETO CARDUCCI	7500	1350	6150	18%	82%
CITTA DELLA PIANA	43500	10150	33350	23%	77%
CITTA DEL MARE	700	150	550	21%	79%
ATTIVITA URBANE					
CASTAGNETO CARDUCCI	3000	900	2100	30%	70%
CITTA DELLA PIANA	12500	4850	7650	39%	61%
CITTA DEL MARE	13000	3900	9100	30%	70%
ATTIVITA RICETTIVE					
BOLGHERI	1000	500	500	50%	50%
CASTAGNETO CARDUCCI	5000	1500	3500	30%	70%
CITTA DELLA PIANA	3000	900	2100	30%	70%
CITTA DEL MARE	40000	12000	28000	30%	70%
TOMBOLO A1	700	700	0	100%	0%
PIANA AGRICOLA A2	200	0	200	0%	100%
PIANA AGRICOLA A3	1000	0	1000	0%	100%
RISERVA BOLGHERI A5	250	0	250	0%	100%
COLLINA A7	1500	600	900	40%	60%
TERRITORIO BOSCATO A8	1000	1000	0	100%	0%
LE PIANACCE					
UTOE6					
PRODUTTIVI					
CITTA DELLA PIANA	93000	50000	43000	54%	46%

**L'analisi dello stato di attuazione del P.R.G. vigente è stata effettuata e valutata in sede di P.S.**

L'analisi dello stato di attuazione del P.R.G. vigente è stato effettuato e valutato in sede di P.S. riportando sia le aree non trasformate (Tavv. 6-7-8-9-10-11 del quadro conoscitivo) che i relativi residui ed inseriti in rapporto di coerenza nel dimensionamento del P.S.

Le singole previsioni del P.R.G. vigente non attuate sono state valutate in sede di R.U. Quelle non confermate sono state ritenute non coerenti con gli indirizzi e scelte del Regolamento Urbanistico.

Discorso a parte meritano le schede non operative, che risultano non dimensionate poiché non incidono sul dimensionamento del R.U. e non risultano pertanto valutate nel quadro previsionale strategico quinquennale. In questo contesto, anche al fine della chiarezza, è pertanto opportuno che nelle schede in oggetto non compaiano né la capacità insediativa né la relativa valutazione e non compaiano di conseguenza le destinazioni d'uso specifiche.

Effettivamente tra il dimensionamento riportato nelle NTA e nella Relazione Generale risultano incongruenze derivate da errori materiali di trascrizione che saranno corrette secondo tabelle sopra riportate.

**3. Aspetti paesaggistici**

Per quanto riguarda gli aspetti correlati alla disciplina paesaggistica, il R.U. rende operative tutte le prescrizioni contenute nel P.S. (già molto dettagliate) che aveva operato in questo ambito perimetrando e normando le aree di interesse paesaggistico (Tav. 1B di progetto), che si ritengono coerenti ed esaustivi come normativa generale.

**In accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana**, per quanto riguarda le schede di trasformazione, ogni intervento sarà subordinato alla presentazione della scheda di valutazione, inoltre, la redazione della scheda di valutazione come parte integrante del piano attuativo o della proposta di piano attuativo (ai sensi dell'art. 6 delle NTA di RU integrato in accoglimento della osservazione della Regione Toscana) contiene una esplicitazione della specifica attività, assegnata al piano o sua proposta, di valutazione delle qualità del paesaggio esistente e del contributo dell'intervento al loro mantenimento o incremento.

#### **Art. 6 dopo il comma 4 aggiungere**

L'intervento disciplinato dalla scheda normativa è *o non è* immediatamente operativo come esplicitamente indicato dalla scheda stessa.

Qualora immediatamente operativo, segue il procedimento abilitativo indicato dalla scheda.

Qualora non immediatamente operativo, deve essere avviato con la presentazione al Comune di una proposta di piano attuativo estesa all'intero ambito di applicazione della scheda medesima, e, ove necessario ai fini della valutazione della sua sostenibilità ambientale, territoriale, sociale ed economica, paesaggistica, esteso agli ambiti su cui ha effetti anche al di fuori del suo perimetro di pertinenza.

La proposta di piano attuativo deve contenere:

- tutti gli elaborati costitutivi di uno strumento urbanistico attuativo ai sensi della normativa vigente in materia,
- la valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana, articolata per risorse, secondo il principio della non duplicazione delle attività di valutazione già effettuate dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico vigenti, ai fini della verifica della sostenibilità specifica delle opere previste in attuazione della scheda normativa,
- la definizione degli indicatori del monitoraggio dell'attuazione dell'intervento,
- il progetto del/i cantiere/i con specifiche misure per la mitigazione degli effetti nocivi al paesaggio, all'ambiente, all'uomo,
- specifici piani correlati, quali il piano di gestione forestale, ove prescritto dalla scheda normativa.

La proposta deve contenere la scheda di valutazione integrata, debitamente compilata, contenuta nel presente RU.

Devono essere tenute in considerazione e analizzate in via esplicita, ordinata e approfondita:

- la struttura paesaggistica e ambientale dei luoghi oggetto dell'intervento, con indicazione dello stato delle singole componenti e dei loro valori, articolate in insediative e naturalistiche,
- la domanda sociale ed economica alla quale l'intervento intende rispondere.

Devono essere definiti, descritti e rappresentati in varie e idonee forme, narrative e grafiche:

- le finalità specifiche dell'intervento e la sua caratterizzazione economica,
- il contributo agli obiettivi di sviluppo definiti dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico comunali vigenti e il rispetto dei vincoli e dei limiti in essi contenuti,
- il contributo e la coerenza dell'intervento con le invariante strutturali statutarie e i metaobiettivi strategici del Piano regionale di indirizzo territoriale vigente,
- il contributo e la coerenza dell'intervento con lo Statuto e le Strategie del Piano territoriale di coordinamento provinciale,
- il rispetto degli obiettivi di qualità e dei vincoli del piano paesistico regionale, ai sensi della legislazione vigente in materia,
- il contributo e la coerenza dell'intervento con altri strumenti di pianificazione e di programmazione e atti di governo settoriali, con particolare riguardo agli obiettivi della funzionalità infrastrutturale e dell'integrità fisica del territorio,
- le localizzazioni dei carichi insediativi, con le funzioni e le quantità proposte entro i limiti stabiliti dalla scheda normativa,
- gli eventuali interventi di recupero degli immobili esistenti,
- le opere di tutela del paesaggio considerato di valore consolidato non modificabile,
- le opere di ripristino del paesaggio ove degradato,
- gli interventi di creazione di nuovo paesaggio o di valorizzazione dei paesaggi esistenti, con indicazione delle regole che costituiscono matrice progettuale dell'intervento,
- le specifiche opere di tutela e gestione di componenti naturalistiche, faunistiche, vegetazionali presenti,
- le norme tipologiche e morfologiche per la realizzazione delle opere edilizie e infrastrutturali dotandole di alta valenza tecnologica innovativa e di efficienza ambientale,
- i fabbisogni idropotabili, di depurazione, energetici e di raccolta rifiuti conseguenti all'intervento e le tecniche atte ad assicurare il loro soddisfacimento, con particolare riguardo al risparmio idrico ed energetico,
- la caratterizzazione economica dell'intervento,
- la dimostrazione della fattibilità dell'intervento, comprensiva dell'impegno alla realizzazione, con indicazione di modalità e tempi, anche con l'eventuale previsione di attuazione per stralci funzionali.

La proposta di piano attuativo dovrà ottenere l'approvazione della Giunta Comunale, che autorizzerà l'avvio del procedimento urbanistico di approvazione del Piano attuativo, anche comprensivo di stralci funzionali e/o unità minime di intervento; o di più Piani attuativi corrispondenti a stralci funzionali.

In stessa sede, ove la proposta contenga dimostrata e adeguata motivazione, può essere autorizzata variante contestuale al RU vigente, per modifica non sostanziale ai parametri e alle indicazioni della scheda normativa e/o di altri contenuti del RU.

Il Comune procederà all'approvazione del piano attuativo con modalità garanti di partecipazione, di trasparenza, di consultazione delle autorità competenti nel governo del territorio e di quelle dei soggetti gestori delle risorse, il cui parere dovrà essere parte integrante degli elaborati del piano preliminarmente alla sua definitiva approvazione.

In sede di approvazione del Piano attuativo, il suo recepimento nel RU sarà effettuato tramite variante contestuale al RU medesimo, come suo aggiornamento. Detta variante può contenere le modifiche non sostanziali apprezzate in fase di preliminare autorizzazione all'avvio del procedimento del piano attuativo come normato dal presente articolo.

#### **4. Disciplina del PEE**

Le modificazioni sul PEE inserite nel RU derivano da un'attenta analisi del quadro conoscitivo in base a parametri riferiti ai caratteri morfologici, architettonici ed urbanistici nonché il valore storico culturale paesaggistico e testimoniale effettuati mediante rilievo sul campo (atlante territoriale). L'atlante territoriale è disponibile ma non allegato la R.U. Al fine di maggior chiarezza si inserirà come allegato.

Per quanto riguarda i rilevi agli Artt. Delle NTA in particolare:

Art. 5) la norma si voleva riferire ad errori materiali, in effetti per come scritta appare fuorviante, si procederà a correzione **eliminando l'ultimo comma dell'Art. 5**

Art. 10) Per quanto riguarda le definizioni ed i parametri urbanistici l'articolo è stato completamente sostituito con le indicazioni contenute nel P.S. e Regolamenti di attuazione della L.R. 1/05

Art. 11) Si concorda nel riferirsi ai contenuti dell'Art. 79 della L.R. 1/05

Art. 12) La norma si riferisce al divieto di trasformare aree industriali in Residenza. In assenza di tale norma sarebbe possibile mediante interventi di ristrutturazione edilizia (ammessa) la trasformazione di "capannoni artigianali" in fabbricati residenziali, creando una promiscuità non voluta ed in contrasto con gli indirizzi di PS che invece prescrivono qualità urbana.

#### **5. Territorio rurale**

Per quanto riguarda gli aspetti correlati al territorio rurale, il R.U. rende operative tutte le prescrizioni contenute nel P.S. (già molto dettagliate) che si ritengono coerenti ed esaustivi come normativa generale.

Per quanto riguarda il punto relativo al "Parco Agricolo" sostituendo alla dizione "**specifico regolamento di attuazione**"... la dizione "**Piano di Settore**"... pur essendo già fissati gli indirizzi che dovranno essere sviluppati ed attuati nella fase operativa, sia negli indirizzi del Piano Strutturale, sia nella relazione al PS sia nella relazione al Regolamento Urbanistico.

#### **6. Schede normative**

**Vista l'integrazione apportata all'art. 6 delle NTA del RU, con specifica formulazione di scheda da compilare sia in fase di intervento diretto che in fase di piano attuativo, in accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana.**

##### **Sottosistema insediativi di matrice storica di Bolgheri**

###### **Scheda n. 1**

L'area dove è prevista la realizzazione della struttura è stata valutata in ogni suo aspetto, risulta una previsione del PRG vigente opportunamente ridotta, in area non panoramica e risulta come ampliamento di una struttura esistente.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

###### **Scheda n. 3**

L'area non risulta ricadere in area parzialmente boscata (vedasi aree censite ai sensi della L.R. 39/00 del quadro conoscitivo del PS).

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

### **Sottosistema insediativi di matrice storica di Castagneto Carducci**

Per quanto riguarda l'analisi generale le localizzazioni previste risultano coerenti con le invarianti strutturali inserite nel PS nonché con le schede di paesaggio del PIT. Particolare attenzione è stata posta nelle scelte localizzative, oltre agli aspetti geomorfologici, alle sistemazioni a terrazzamenti e ciglionamenti alle visuali panoramiche da essi offerte.

#### **Scheda 6**

La scheda contiene un richiamo affinché il progetto tenga di conto dell'inserimento paesaggistico e sia compatibile con il tessuto storico edilizio.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo :

Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6

#### **SALVAGUARDIE**

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti., secondo le categorie individuate dal presente RU.

#### **Schede 10-11-12**

Le schede in oggetto hanno lo scopo proprio di salvaguardare il contesto storico culturale nella sua percezione complessiva e le relative viste panoramiche dell'intero contesto storico architettonico da e verso il centro storico. Si prevede una perequazione urbanistica degli interventi al fine di garantire una mobilità ed uno spazio pubblico definito l'anfiteatro dei "Piantoni"

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

nonché esplicitata la perequazione urbanistica degli interventi.

#### **Scheda 13**

La scheda in oggetto ha lo scopo di completamento dell'edificato. Nel PRG vigente era prevista una nuova strada che tagliava completamente la collina stravolgendo il contesto storico culturale nella sua percezione complessiva e le relative viste panoramiche dell'intero contesto storico architettonico da e verso il centro storico. Si prevede una perequazione urbanistica degli interventi al fine di garantire un'ampia area a verde che si collega con altre proprietà pubbliche e che costituisce una cintura panoramica.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

nonché esplicitata la perequazione urbanistica degli interventi.

### **Sottosistema "città della piana" Donoratico**

#### **Scheda 16**

E' riportano l'uso del suolo, per quanto riguarda le quantità trattandosi di "Servizi" come definiti dall'Art. 4 degli indirizzi normativi del PS non sono previsti dimensionamenti.

#### **Scheda 17**

Per quanto riguarda le quantità trattandosi di "Servizi" come definiti dall'Art. 4 degli indirizzi normativi del PS non sono previsti dimensionamenti.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

#### **Scheda 20**

La scheda normativa, anche al fine di maggior chiarezza, sarà integrata riportando quanto previsto dalla relativa norma di settore.

#### **Scheda 25**

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

#### **Scheda 27**

La scheda normativa, anche al fine di maggior chiarezza, sarà integrata con i contenuti della convenzione urbanistica sottoscritta.

#### **Scheda 37**

Il RU rendendo operativi gli indirizzi del PS per quanto riguarda i sistema funzionali insediativi per le zone artigianali, già prevede quanto segnalato. La localizzazione e il dimensionamento (corretto errore materiale) già tiene di conto dello stato di attuazione del PRG (area confermata ed ampliata)

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

nonché esplicitata la perequazione urbanistica degli interventi.

#### **Schede 43-45-47-49**

La scheda 47 risulta non operativa

Si concorda con quanto rilevato che tale fascia tra la variante Aurelia e l'abitato di Donoratico vada salvaguardata: è una espressa previsione sia di PS che del RU. E' stata individuata una salvaguardia attiva che prevede per la scheda 43 una edificazione sociale per l'emergenza abitativa nonché la realizzazione di servizi e la scheda 45 come ampliamento di una struttura ricettiva esistente.

Per quanto segnalato per la mobilità, va letta come risposta complessiva inserita nelle previsioni sulla mobilità per decongestionare il traffico veicolare all'interno del centro di Donoratico. In particolare la costruzione della viabilità sotto variante aurelia (inserita tra l'altro nella V.I.A. della trasformazione della variante in autostrada) e la dotazione di parcheggi facilmente collegati con il sottopasso presente alla stazione ferroviaria garantiranno un adeguato sistema di parcheggi scambiatori e i due ampi parcheggi a Nord e Sud hanno il preciso scopo di limitare l'accesso all'interno del centro abitato. Per quanto riguarda la scheda 49 per la sosta dei camper questo elemento è ulteriormente rafforzato dall'esistenza dei accessi al mare a sud di Donoratico Loc. Pianetti particolarmente apprezzati ed utilizzati.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

#### **Scheda 46**

Considerato il degrado dell'area e degli immobili presenti è stata pensata questa forma, prevista comunque nel dimensionamento complessivo dell'UTOE, al fine di incentivarne in tempi rapidi la realizzazione.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

#### **Sottosistema insediativi "città del mare" Marina di Castagneto UTOE 1**

##### **Scheda 52**

La scheda si riferisce ad un comparto già convenzionato, la suddivisione in due sub ambiti è prevista per la messa in sicurezza idraulica dell'area.

La scheda normativa, anche al fine di maggior chiarezza, sarà integrata con i contenuti della convenzione nonché della specifica dei due sub ambiti.

##### **Scheda 54**

La scheda si riferisce ad albergo esistente ed è finalizzata al miglioramento dei servizi accessori fermo restando la capacità ricettiva attuale. Il sub ambito A) è finalizzato all'inserimento di attrezzature sportive e di arredo.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

##### **Scheda 55**

La scheda si riferisce ad una struttura esistente la previsione come ampliamento è finalizzata ad una riqualificazione complessiva dell'area. Il sub ambito b) è area da destinare a verde pubblico di progetto da cedere all'amministrazione.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

nonché esplicitata la perequazione urbanistica degli interventi.

##### **Scheda 56**

L'area dove è prevista la realizzazione della struttura è stata valutata in ogni suo aspetto, risulta una previsione del PRG vigente opportunamente ridotta.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione, nonché esplicitata la perequazione urbanistica degli interventi.

#### **Schede 53 e 66**

Le schede si riferiscono ai 3 campeggi costieri presenti nel territorio comunale. Senza voler fare considerazioni forse fuori luogo sulla storia di questi campeggi però è bene ricordare che questo Comune aveva iniziato una battaglia per la ricollocazione fuori dalla pineta degli stessi e che, una Legge ad hoc della Regione, ha consentito la permanenza nell'attuale localizzazione. Premesso quanto sopra è del tutto evidente la fatiscenza degli stessi non più rispondenti sia ai requisiti minimi sanitari che di qualità previsti dalle L.R. Pertanto l'obiettivo è la riqualificazione per il raggiungimento minimo della classificazione a 3 stelle fermo restando la capacità ricettiva.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo :

Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6

#### **Scheda 61**

L'area è stata inserita con l'approvazione del P.S. nel sistema insediativo come elemento di cerniera per dotare di servizi la "Città del Mare" come elemento strategico di una frazione antropizzata ma scarsamente dotata di servizi e comunque non più consoni con gli standard attuali

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo :

Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti., secondo le categorie individuate dal presente RU.

#### **Scheda 67**

La scheda si riferisce ad albergo esistente ed è finalizzata al miglioramento dei servizi accessori fermo restando la capacità ricettiva attuale.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

#### **Scheda 68**

La scheda normativa, anche al fine di maggior chiarezza, sarà integrata riportando quanto previsto dalla relativa norma di settore.

#### **Scheda 69**

Si concorda nel riportare i contenuti del Piano della Costa all'interno del R.U. che è già stato valutato all'interno dello stesso.

#### **Scheda 70**

La scheda 70 si riferisce ad area per la messa in sicurezza idraulica del fosso dei molini i cui lavori sono in corso ed è stata riportata per il vincolo preordinato all'esproprio.

### **Sottosistema ambientale A3**

#### **Schede 73**

La scheda riguarda un'area agricola speciale, si applicano i disposti del titolo IV della L.R. 1/05.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

## Sottosistemi ambientali

### Schede 73 e 74

Le schede riguardano ampliamenti di strutture alberghiere esistenti, già valutati in termini di compatibilità paesaggistica ed infrastrutturale. Per la scheda n. 73 si prevede una perequazione urbanistica degli interventi al fine di garantire una fruizione pubblica della "torre di donoratico" ed i relativi scavi archeologici.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

Nonché esplicitata la perequazione urbanistica per la scheda 73.

### Schede 75

La scheda riguarda il campeggio collinare "Le pianacce", l'incremento previsto di 170 posti è riferito a posti letto. Tale incremento non si configura come ampliamento del carico complessivo del territorio comunale ma risulta da una ridistribuzione della ricettività extra-alberghiera esistente, in particolare come risulta dalle tabelle del PS era prevista una riduzione del carico urbanistico di n. 202 posti letto dal recupero del ex club med. Di questi 202 posti letto 170 vengono utilizzati come incremento del campeggio collinare.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo :

Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6

### Scheda 76 Serristori

Il P.S. in linea con gli indirizzi ha ridotto la capacità dell'ex Club Med. di circa 1.302 posti letto a 750 posti letto con una diminuzione del 42.4 % e complessivamente su tutta l'U.T.O.E. è prevista una capacità di 1.100 posti letto con una riduzione di 202 posti letto. Il dimensionamento pertanto risulta previsto ed espresso in posti letto.

Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di piano attuativo ai sensi dell'art. 6

### SALVAGUARDIE

In assenza dell'approvazione del piano attuativo che renda operativo l'intervento di cui alla presente scheda, non sono ammesse trasformazioni del sistema ambientale e paesaggistico tipico dell'insediamento storico-agrario consolidato, caratterizzato da valori antropici, storico-culturali ed estetico-percettivi, evidenziati dalla scheda dell'ambito 22 Maremma settentrionale del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Non sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica sui fabbricati, ancorché realizzabili ai sensi del presente RU in caso di piano attuativo.

Sono sempre ammesse:

- attività agricole e attività ad esse complementari e connesse,
- opere di ripristino delle componenti strutturali del sistema insediativo e paesistico agrario, quali viabilità podereale, presenze vegetazionali, reticolo idrografico,
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti., secondo le categorie individuate dal presente RU.

### Scheda 77

La scheda si riferisce ad una struttura ricettiva esistente ed è finalizzata al miglioramento dei servizi accessori fermo restando la capacità ricettiva attuale.

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

### Scheda 78

L'area dove è prevista la realizzazione della struttura è stata valutata in ogni suo aspetto, risulta una previsione del PRG vigente opportunamente ridotta. Sono state comunque valutate le risorse presenti nonché le infrastrutture, come risulta dal quadro conoscitivo del PS la zona già risulta servita da opere di urbanizzazione primaria

Per quanto riguarda i contenuti della scheda normativa, sarà integrata, prevedendo tra le prescrizioni specifiche la redazione della scheda di valutazione.

Per quanto riguarda la valutazione di incidenza si conferma quanto riportato nelle conclusioni della valutazione stessa:

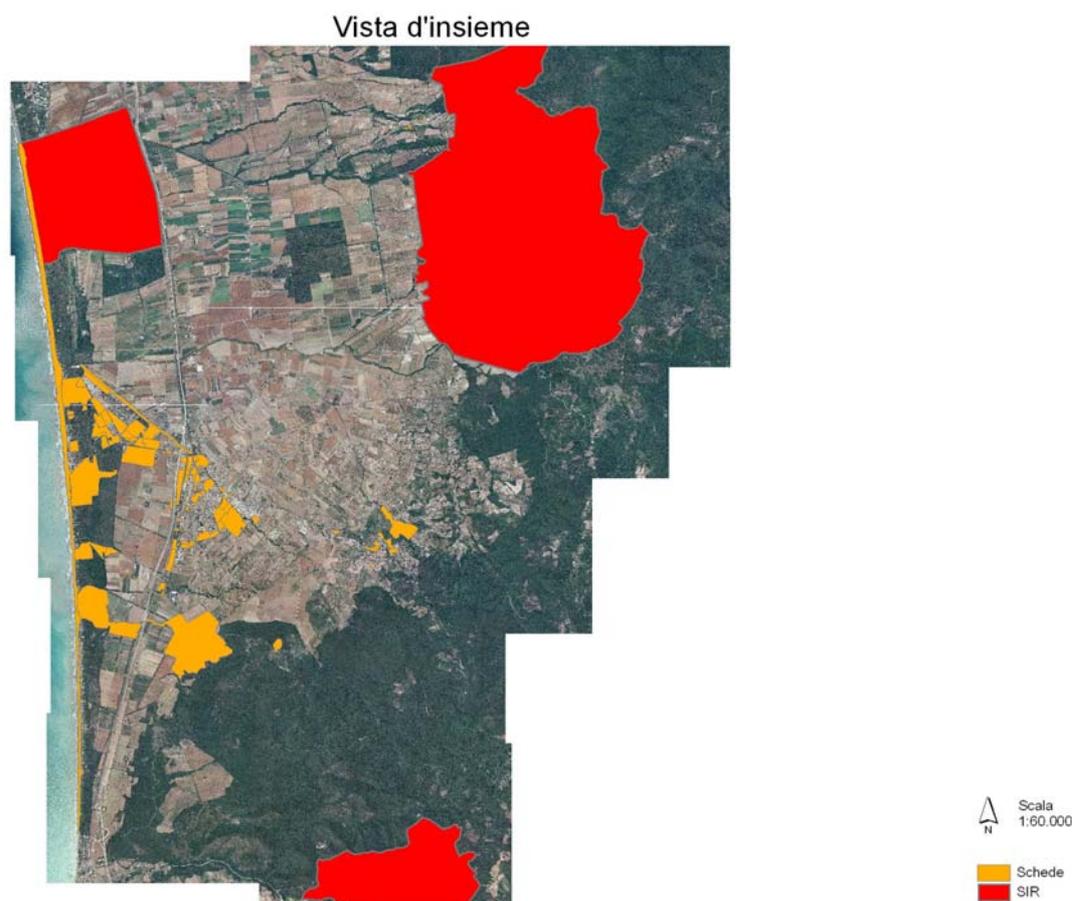
**CONCLUSIONI:** Il Piano strutturale prescrive come obiettivo specifico la conservazione degli Habitat, della flora e della fauna secondo quanto previsto dalla delibera G.R.T. 644/04 e pertanto non vi sono previsioni di trasformazione che incidono sull'area. **Il Regolamento Urbanistico rende operative tali conservazioni, trattandosi di aree confinate dove è ammessa l'attività agricola e complementare,**

**isolate e scarsamente accessibili dove si prescrive che i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale e per gli atti di governo del territorio che qualunque piano o intervento, sia esso interno o esterno al SIR, suscettibile di avere un incidenza sul sito, deve essere sottoposto a procedura di valutazione di incidenza prevista dall'art. 5 del D.P.R. n. 357/97, così come modificato dal D.P.R. 120/03.**

Per ogni intervento ricadente all'interno delle aree S.I.R. della Rete Ecologica Regionale dovrà essere presentato opportuno e dettagliato studio di incidenza.

**Pertanto tali atti dovranno considerare eventuali effetti cumulativi ed indicare eventuali misure di mitigazione.**

Ad ulteriore chiarimento si allega una cartografia riportante le aree SIC e le schede di trasformazione previste dal R.U. al fine di evidenziare la non incidenza delle trasformazioni previste:



Castagneto Carducci, lì 13/01/2009

Il Progettista  
Arch. Mario Bartolommei

Il Resp. Servizi Tecnici  
Geom. Moreno Fusi