

Comune di  
Castagneto Carducci

## VARIANTE PIANO STRUTTURALE PIANO OPERATIVO

### Relazione Generale

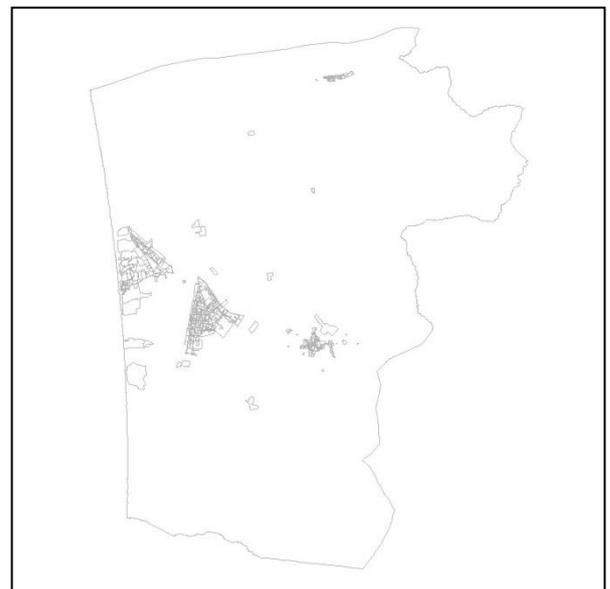
il Sindaco:  
*Sandra Scarpellini*

Assessore Urbanistica:  
*Giorgio Badalassi*

Responsabile Unico del Procedimento  
Area 4 Governo del territorio e sviluppo economico:  
*Geom. Moreno Fusi*

Garante della Comunicazione:  
*Giacomo Giubbilini*

Adozione: delibera C.C. n. del / /  
Approvazione: delibera C.C. n. del / /



## **Gruppo di lavoro ATI**

### **MATE sc**

*urb. Raffaele Gerometta - Direttore tecnico*  
*arch. Carlo Santacroce - Coordinatore gruppo di lavoro*  
*urb. Daniele Rallo*  
*arch. Rudi Fallaci*  
*dott. Paolo Trevisani*  
*ing. Elettra Lowenthal*  
*ing. Chiara Luciani*  
*arch. Chiara Biagi*  
*Andrea Franceschini - cartografia*

### **D.R.E.Am.Italia Soc. Coop.**

*dott. geol. Roberto Giannini*  
*dott. geol. Leonardo Moretti*  
*dott. for. Lorenzo Mini*  
*dott.ing Simone Galardini*

### **STUDIO PARLANTI**

*arch. Giovanni Parlanti*  
*pian. jr. Emanuele Bechelli*

## **Collaboratori interni all'amministrazione**

*geom. Paola Castagnetti*  
*geom. Giuseppe Dore*  
*geom. Daniele Spinelli*  
*geom. Mirco Bicchielli*  
*Tania Favilli*  
*Simona Cecchetti*  
*Stefano Venturi*  
*Gilda Materozzi*

<b>PREMESSA .....</b>	<b>9</b>
<b>IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE.....</b>	<b>11</b>
1.1. elementi del piano strutturale.....	11
1.2. I sistemi territoriali .....	14
1.3. Elementi del piano strutturale. le utoe .....	17
1.4. Elementi del piano strutturale. IL DIMENSIONAMENTO.....	20
<b>IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE .....</b>	<b>26</b>
1.5. Elaborati del regolamento urbanistico.....	26
1.6. Dati dimensionali del regolamento urbanistico .....	28
1.7. Stato di attuazione del ru vigente.....	30
<b>LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....</b>	<b>43</b>
1.8. La nuova legge regionale sul governo del territorio .....	43
1.9. Gli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale.....	44
1.9.1. Il PIT ed il Piano Paesaggistico.....	44
1.9.2. Il P.T.C.P. della Provincia di Livorno .....	45
1.10. Le aree protette e i Siti Natura 2000 .....	51
1.10.1. Il SIR 50/SIC - ZPS IT5160004 e area RAMSAR AR_LI01 – Padule di Bolgheri.....	51
1.10.2. Il SIR 51/SIC IT5160005 – Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello .....	52
1.10.3. Il SIR 54/SIC IT5160008 – Monte Calvi di Campiglia.....	54
<b>LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE.....</b>	<b>57</b>
1.11. Elenco elaborati .....	57
1.12. Modifiche normative .....	59
1.13. Modifiche cartografiche. adeguamento al p.a.e.r.p. ....	59
1.14. Modifiche al dimensionamento .....	60
<b>IL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>64</b>
1.15. La costruzione del Piano Operativo. individuazione del territorio urbanizzato .....	64
1.16. Elenco elaborati .....	65
1.17. I Vincoli.....	68
1.18. La disciplina del suolo: le aree agricole .....	69

<b>1.19. La disciplina del suolo: il territorio urbanizzato .....</b>	<b>71</b>
<b>1.20. Schede progettuali .....</b>	<b>73</b>
<b>1.21. Progetti norma complessi .....</b>	<b>77</b>
1.21.1. Pnc 1 – Marina di Castagneto .....	77
1.21.2. Pnc 2 – Donoratico est .....	80
1.21.3. Pnc 3 – Donoratico sud .....	82
1.21.4. Pnc 4 – Donoratico nord .....	84
<b>1.22. Progetti norma .....</b>	<b>86</b>
1.22.1. Centro abitato di Castagneto .....	86
1.22.2. Centro abitato di Marina di Castagneto .....	87
1.22.3. Centro abitato di Donoratico .....	88
1.22.4. Centro abitato di Bolgheri .....	89
<b>1.23. Progetti norma turistici .....</b>	<b>90</b>
<b>1.24. La disciplina del patrimonio edilizio esistente .....</b>	<b>92</b>
<b>1.25. il dimensionamento del piano operativo in rapporto al piano strutturale .....</b>	<b>97</b>
<b>1.26. la conferenza di copianificazione .....</b>	<b>107</b>
<b>IL PROCESSO PARTECIPATIVO .....</b>	<b>108</b>
<b>ALLEGATO 1 ELENCO DEI CONTRIBUTI PERVENUTI .....</b>	<b>111</b>
<b>ALLEGATO 2 ANALISI DEI CONTRIBUTI PERVENUTI.....</b>	<b>112</b>



## PREMESSA

Il Comune di Castagneto Carducci è dotato di **Piano Strutturale** approvato con delibera di Consiglio Comunale n.37 del 21/06/2007 e pubblicato sul BURT n.33 del 14/08/2007 e da Regolamento Urbanistico adottato con Delibera di Consiglio Comunale n.71 del 28.08.2008 e approvato con D.C.C. n.2 del 27/01/2009.

Dopo la scadenza quinquennale del Regolamento Urbanistico sono state attivate o richieste alcune varianti anticipatrici sia al P.S. che al R.U.. di seguito elencate:

### Variante al P.S. per il recepimento del Piano delle Attività estrattive e di recupero della Provincia di Livorno (PAERP)

Con delibera di Giunta Comunale n.198 del 11.12.2014 è stata avviato il procedimento di variante ai sensi dell'art.29 della L.R.65/2014.

In data 24/11/2017 con Delibera di Consiglio Comunale n.105 è stata adotta

In data 12/04/2018 con Delibera di Consiglio Comunale n.22 sono state approvate le controdeduzioni

### Variante al R.U. denominata la dispensa di campagna srl

Variante al Regolamento Urbanistico per l'ampliamento di impianto di trasformazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli in Loc. Badia n. 252/a. Richiesta di variante al Regolamento Urbanistico e contestuale rilascio del permesso a costruire presentata in data 31/12/2015 al protocollo n. 22301 e 22302, integrata in data 04/01/2016 al protocollo n. 63 e in data 29/01/2016 al protocollo n. 1711 dalla Soc. La Dispensa di Campagna Srl. Approvata nella seduta del consiglio comunale del 24/1

### Variante al P.S. ed al R.U. denominata Villa donoratico srl

Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per il recupero del complesso di Villa Serristori in Loc. Porcarecce e contestuale P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano attuativo approvata con Delibera Conciglio Comunale n°26 del 30/04/2018.

### Variante al R.U. denominata Croce rossa italiana

Variante al Regolamento Urbanistico per la realizzazione della sede della Croce Rossa Italiana del Comitato Locale Donoratico in Via della Libertà. Approvazione del Progetto unitario convenzionato (art. 121 della L.R. n. 65/14) con Variante al Regolamento Urbanistico (art. 34 della L.R. n. 65/14) con Delibera del Consiglio Comunale n°107 del 24/11/2017.

### Variante al R.U. denominata Soc. ge.ca. srl

Variante al Regolamento Urbanistico alla scheda n. 57 del Regolamento Urbanistico (Cavallino Matto) in Via Po n. 1 a Marina di Castagneto Carducci. Richiesta di variante urbanistica alla scheda n. 57 del Regolamento Urbanistico (Cavallino Matto) in Via Po n. 1, ai sensi dell'articolo 35 dell'articolo 25 comma 2 lettera c) della L.R. 65/14 e smi presentata in data 13/10/2016 al protocollo n. 17614 dalla società Ge.Ca Srl

Il gruppo di progettazione di cui è capogruppo la Società Cooperativa Mate sc è stata incaricata insieme al progettista Arch. Giovanni Parlanti della redazione del primo Piano Operativo , e della variante al Piano Strutturale insieme alla società D.R.E.Am Italia, sia sotto il profilo urbanistico che sotto il profilo geologico e idraulico, ai sensi della LR n.65/2014 e della contestuale Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della L.R.10/2010.

## IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Il Piano strutturale è stato redatto ai sensi della L.R. 5/1995 e L.R. 1/2005 e con i piani sovraordinati allora vigenti:

- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Delibera di C.P. n. 890 del 27.11.1998,
- il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con D.C.R.T. n. 12 del 25.01.2000.

Il Piano Strutturale si articola in sistemi e sottosistemi territoriali e funzionali nel modo seguente:

- Statuto del territorio (Tav. 01A, 01B, 01C);
- Criticità del territorio (Tav. 02A, 02B);
- Sistemi Funzionali (Tav. 03A, 03B);
- Sistemi territoriali (Tav. 04);
- Unità Territoriali Organiche elementari (Tav. 05)

### 1.1. ELEMENTI DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale vigente è costituito dai seguenti elaborati:

#### **ELENCO TAVOLE QUADRO CONOSCITIVO**

**Tavola 1** Titolo: **Foto aerea** – 1:10.000

**Tavola 2** Titolo: **Inquadramento ad area vasta** – 1:10.000

**Tavola 3** Titolo: **Invarianti strutturali del P.T.C.** -10.000

#### **I VINCOLI**

**Tavola 4** Titolo: **I vincoli sovraordinati**– 1:10.000

**Tavola 5** Titolo: **La carta delle realtà**– 1:10.000

LA STORIA DELLA PIANIFICAZIONE

**Tavola 6** Titolo: **Il PRG del 1973** – 1:10.000

**Tavola 7** Titolo: **Il PRG del 1999** – 1:10.000

**Tavola 8** Titolo: **Le varianti al PRG** – 1:10.000

**Tavola 9** Titolo: **I piani attuativi previsti dal P.R.G. vigente** – 1:10.000

**Tavola 10** Titolo: **I piani attuativi oggetto di accordo di pianificazione** – 1:10.000

**Tavola 11** Titolo: **Il PRG vigente** – 1:10.000

#### **L'INDAGINE STORICA**

**Tavola 12** Titolo: **Il Catasto Leopoldino** – 1:10.000

## **LE PROPRIETA' PUBBLICHE E GLI STANDARD URBANISTICI**

**Tavola 13** Titolo: **Le proprietà pubbliche – 1:10.000**

**Tavola 14** Titolo: **Gli standard urbanistici e gli usi – 1:10.000**

**Tavola 15** Titolo: **Piano di classificazione acustica già approvato – 1:10.000**

## **GLI IMPIANTI TECNOLOGICI ED I SERVIZI**

**Tavola 16** Titolo: **Gli impianti a rete: rete idrica – 1:10.000**

**Tavola 17** Titolo: **Gli impianti a rete: rete illuminazione – 1:10.000**

**Tavola 18** Titolo: **Gli impianti a rete: rete gas e gpl – 1:10.000**

**Tavola 19** Titolo: **Gli impianti a rete: rete fognaria – 1:10.000**

## **LO STUDIO SUL PAESAGGIO**

**Tavola 20** Titolo: **Studio del paesaggio al 1832 – 1:10.000**

**Tavola 21** Titolo: **Studio del paesaggio al 1954 – 1:10.000**

**Tavola 22** Titolo: **Studio del paesaggio al 2002 – 1:10.000**

**Tavola 23** Titolo: **Carta pedologica e della stabilità dei versanti – 1:10.000**

**Tavola 24** Titolo: **Carta della classificazione delle strade vicinali e comunali extraurbane – 1:10.000**

## **L'INDAGINE GEOLOGICO – TECNICA**

**Tavola 25** Titolo: **Carta geologica - 1:10.000;**

**Tavola 26** Titolo: **Sezioni geologiche;**

**Tavola 27** Titolo: **Carta pendenze – 1:10.000;**

**Tavola 28** Titolo: **Carta geomorfologica – 1:10.000;**

**Tavola 29** Titolo: **Carta idrogeologica – 1:10.000;**

**Tavola 30** Titolo: **Litotecnica e dei dati di base – 1:10.000;**

**Tavola 31** Titolo: **Carta della pericolosità geomorfologia ai sensi della D.G.R. n.° 94/85 - 1:10.000;**

**Tavola 32** Titolo: **Carta della pericolosità geomorfologica ai sensi dell'art. 16 del P.A.I. – Bacino Toscana Costa (DGR n.° 13/05) - scala 1:10.000;**

**Tavola 33** Titolo: **Carta di pericolosità idraulica ai sensi della D.R. n.° 12/00 – 1:10.000;**

**Tavola 34** Titolo: **Carta di pericolosità idraulica estratta dalla Carta di Tutela del territorio del P.A.I. – Bacino Toscana Costa (DGR n.° 13/05) – 1:10.000;**

**Tavola 35** Titolo: **Carta degli aspetti particolari per le zone sismiche – 1:10.000;**

**Tavola 36** Titolo: **Carta della vulnerabilità idrogeologica – 1:10.000;**

## **ELENCO DELLE TAVOLE DEL PROGETTO**

**Tavola n. 01A, n. 01B, n. 01C** - Titolo: **Lo statuto del territorio**

**Tavola n. 02A, n. 02B** - Titolo: **Le Criticità del territorio**

**Tavola n. 03A, n. 03B** - Titolo: **I sistemi Funzionali**

**Tavola n. 04** - Titolo: **I sistemi territoriali**

**Tavola n. 05 - Titolo: Le Unità territoriali Organiche elementari e I luoghi a statuto speciale**

**ELENCO DEGLI ELABORATI ALLEGATI AL P.S.**

- Indirizzi normativi e criteri per la disciplina del territorio
- Relazione quadro conoscitivo
- Relazione di progetto
- Relazione sulla mobilità
- Relazione sullo studio del paesaggio
- Relazione al Piano di classificazione acustica
- Relazione sullo studio pedologico e della stabilità dei versanti
- Relazione sulle indagini geologico - tecniche e dei dati di base
- Relazione sulla revisione della classificazione delle strade comunali vicinali di uso pubblico extraurbane
- Relazione studio sull'inquinamento delle falde fra il fosso di Carestia Vecchia e il Fosso di Bolgheri
- Studio socio – economico
- VAS – Valutazione Ambientale Strategica
- Caratterizzazione economico – agraria

**Ulteriori atti e indagini svolti**

- Adozione procedure gestione ambientale
- Primo rapporto sullo stato dell'ambiente
- Relazioni funzionari interni
- Indagine su "Bisogni e aspettative della popolazione nei confronti della gestione del territorio"
- Accordo di pianificazione

Per ogni articolo degli indirizzi normativi è ripetuta la stessa scansione: definizione, obiettivi, indirizzi di intervento territoriale, destinazioni d'uso, parametri o prestazioni territoriali, invarianti e luoghi a statuto speciale, tipi di intervento edilizio, modalità di intervento, unità territoriali, salvaguardie.

Essendo il Piano Strutturale redatto ai sensi della L.R. 1/05, esso si poneva come finalità della pianificazione territoriali il concetto di "sviluppo sostenibile". Per dare concretezza alla nozione di "sviluppo sostenibile", il Piano Strutturale vigente ha assunto i seguenti principi:

- Mantenimento di quei valori ambientali per i quali, nel lungo periodo, non possono essere previste scelte più convenienti;
- Ogni componente del sistema ambientale può comunque fornire risposte dinamiche al cambiamento, così da ammettere la possibilità, nel tempo, di mutare la normativa che lo regola;
- Limite allo sviluppo determinato dalle risorse del territorio naturali ed essenziali, intendendo per naturali l'area, le acque superficiali, le acque sotterranee i terreni geologicamente idonei, instabili e soggetti a dissesti, aree soggette a

rischio idraulico, ecosistemi naturali e intendendo per essenziali le invariati, cioè i caratteri distintivi delle Unità di Paesaggio, le emergenze paesistiche ed ambientali, i beni territoriali di interesse storico-culturale, i tracciati storici ed altre permanenze, l'evoluzione del territorio rurale, l'evoluzione insediativa e l'infrastrutturazione.

## **1.2. I SISTEMI TERRITORIALI**

### **Il Sistema Ambientale**

La ricognizione sulle aree soggette a normativa speciale comprese nel territorio di Castagneto Carducci dà atto della presenza di un territorio di grande valore storico, culturale e ambientale da molti già riconosciuto. Le indicazioni emesse dagli enti subordinati piuttosto che quanto riportato nella cartografia del PTC, ma anche e soprattutto le indagini svolte sugli aspetti vegetazionali e sulla trasformazione del territorio agricolo, piuttosto che la presenza considerevole dei SIC (siti di interesse comunitario), restituiscono l'immagine di un territorio che possiede importanti risorse da conservare, tutelare e valorizzare.

Più che un sistema di "Vincoli", infatti, queste indagini sono state lette ed interpretate come apparato di opportunità da analizzare e valutare. Ciò che la pianificazione sovraordinata trasmette al progetto comunale è il riconoscimento di alcuni caratteri peculiari e irripetibili dei luoghi, soprattutto nelle aree extraurbane e la loro classificazione all'interno di sistemi più ampi; la duna, i biotipi, le zone archeologiche, gli ambiti dei botri e dei fiumi, le aree boscate, le aree agricole speciali, ecc.. Vengono così fornite chiavi di lettura per la comprensione del modello del territorio che comportano certamente un'attenzione particolare alle previsioni di trasformazione e sviluppo e inducono ad una valutazione attenta delle opportunità e delle conseguenze delle diverse scelte, imponendo al progetto di mettere a fuoco gli scenari possibili che siano attuabili concretamente nel pieno rispetto dell'ambiente. Una scelta di campo che il Piano Strutturale condivide e fa propria anche perché l'individuazione dei valori ambientali contribuisce una volta di più a restituire al territorio di Castagneto una identità precisa, diversa da quella immagine di "periferia agricola" che nel tempo passato si era consolidata.

Proprio per il suo carattere il sistema ambientale individuato dal Piano Strutturale è stato definito "sistema territoriale aperto" ed è stato suddiviso in otto differenti sottosistemi ambientali per meglio disciplinare le prescrizioni e gli indirizzi da rispettare nella fase di attuazione del P.R.G (vedi art. 25 degli indirizzi normativi del piano strutturale) e per garantire la diversificazione dei differenti contesti ambientali che rientrano all'interno del sistema ambientale generale.

L'obiettivo generale per tale sistema è la fruizione pubblica delle risorse nel pieno rispetto ambientale dello stesso. I sottosistemi, rappresentati nella tav. 1 di progetto "Sistemi e sottosistemi territoriali", sono:

- Sottosistema ambientale del tombolo pinetato A.1.
- Sottosistema ambientale della piana agricola speciale A.2.
- Sottosistema ambientale della piana agricola frazionata A.3.
- Sottosistema ambientale della bonifica A.4.
- Sottosistema ambientale della Riserva di Bolgheri A.5
- Sottosistema ambientale della collina ondulata A.6.

- Sottosistema ambientale della cintura olivicola A.7.
- Sottosistema ambientale del territorio boscato A.8.

Per ognuno dei sottosistemi sopra riportati gli indirizzi normativi del piano definiscono gli obiettivi prestazionali, gli interventi consentiti, le invariati strutturali e le tutele e le U.T.O.E

### **Il Sistema Insediativo**

Un territorio un tempo di margine che con il passare degli anni acquista autonomia e si sviluppa con la realizzazione di strade, edifici, servizi, strutture turistiche, ecc. pone un problema di lettura della propria identità rispetto ai luoghi più tradizionali.

Non esiste un centro capace di assumere su di sé il ruolo di rappresentazione del territorio, ma troviamo una rete di luoghi originata in modo qualsiasi e rapidamente nell'intorno utilizzando le strade esistenti e composta da edifici che appartengono alle tipologie delle lottizzazioni recenti. Le identità stanno nella sequenza di linee lungo le quali si concentrano motivi di attrazione (la città del mare, la città delle stagioni invernali ect.), esse convivono dentro la compresenza di diversi sistemi di orientamento, si alimentano l'una con l'altra e nel contempo sono capaci di funzionare e svilupparsi in autonomia. E' questa una delle anomalie in quanto si creano centri che riescono a rappresentare bene una parte "dell'anno" e della "vita" ma non riescono ad integrarsi con il resto.

Le linee corrispondono a flussi di persone, qualità urbane e possiedono una forte identità prevalente rispetto alle zone che attraversano, collegano, uniscono.

All'interno di questo sistema sono riconoscibili diversi attrattori lineari ognuno dei quali caratterizzato da una diversa lunghezza d'onda, che rendono significativi i singoli oggetti che lungo di essi si depositano. Sono percorsi fisici, strade, panorami, mare, luoghi, ecc. ognuno con un proprio significato ed un diverso modo di essere riconosciuto. Essi sono:

- La via Aurelia vecchia a Donoratico (la città dei residenti);
- Il viale di Bolgheri e Bolgheri;
- Il viale del mare e la città del mare (la città dei turisti);
- Castagneto Carducci;
- La via Bolgherese e la via del Vino;

Il sistema insediativo individuato dal Piano Strutturale (vedi tav. 1 di progetto "Sistemi e sottosistemi territoriali") tenendo conto delle considerazioni di cui sopra individua tre sottosistemi:

- Sottosistema insediativo di matrice storica di Bolgheri e di Castagneto Carducci, I.1;
- Sottosistema insediativo della città della piana, I.2;
- Sottosistema insediativo della città del mare, I.3;

### **Il Sistema Funzionale**

Il sistema funzionale comprende parti del territorio - spazi aperti ed edifici - non necessariamente contigue, alle quali viene riconosciuta una comune identità e che

individuano insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio.

In particolare Sistemi e gli ambiti funzionali stabiliscono condizioni qualitative, quantitative e localizzative ed individuano gli obiettivi prestazionali degli insediamenti al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e contribuiscono alla corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi. Il Sistema funzionale individua insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti e si articolano in sottosistemi funzionali. I sottosistemi danno luogo a parti di un sistema che si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso. Gli ambiti costituiscono una ulteriore suddivisione del sottosistema e ne precisano ulteriormente le indicazioni.

Il Piano Strutturale, allo scopo di indirizzare il governo del territorio comunale in coerenza con le sue peculiarità storiche, fisiche e geografiche e secondo gli obiettivi generali e specifici già descritti, suddivide l'ambito di interesse in sistemi e sub-sistemi territoriali e infrastrutturali, ai quali rimane collegata una serie di norme specifiche.

Tale organizzazione del territorio tuttavia non esaurisce da sola i contenuti del progetto territoriale, in quanto gli indirizzi e le direttive che ne discendono devono essere integrate da altri indirizzi e direttive di più ampio respiro, che sono invece connessi con l'insieme dei servizi e delle funzioni caratterizzanti il territorio.

A tale scopo, nell'ambito del Comune è stato evidenziato sia il Sistema Funzionale, rappresentati nella Tavola n.3 (scala 1: 10.000), che costituisce le linee strategiche che guidano il progetto del territorio secondo l'articolazione descritta di seguito.

Il progetto del Piano Strutturale ha infatti individuato alcuni aspetti fondamentali per il governo del territorio con l'obiettivo di riordinare, riqualificare e valorizzare le risorse naturali, insediative e infrastrutturali, favorendone le relazioni tra le diverse parti e le sinergie con le realtà circostanti. Essi sono strumentali al perseguimento di specifici obiettivi.

Il sistema funzionale è individuato nel Piano strutturale nella tavola n. 3 di progetto "I sistemi e i sottosistemi territoriali". All'interno di questo sistema sono individuati tre sistemi principi:

- Il sottosistema funzionale dell'accessibilità e della mobilità F .1;
- Il sottosistema funzionale del vino F.2;
- Il sottosistema funzionale dello scolo primario e secondario delle acque F.3;

Il Piano Strutturale individua, in tema di accessibilità e mobilità, l'eliminazione del traffico di attraversamento per il centro urbano, oltre al riordino della rete urbana locale con la relativa riqualificazione della Vecchia Aurelia.

Pertanto, individua l'ambito funzionale comprendente la S.S. n. 1 – Variante Aurelia e I SP n. 39 con le relative aree adiacenti. Al suo interno, ed entro il perimetro della Città della Piana, viene individuata l'Area Strategica della "Cerniera dei servizi" che da sovrappasso nord a sovrappasso sud delimita l'ambito d'interesse con il quale si concretizza la possibilità di recuperare un viabilità "a margine" da progettare e l'Ex-Aurelia da riqualificare. In questo inquadramento sono stati delineati i sottosistemi infrastrutturali di seguito elencati:

- F.1.1.- Strada di attraversamento Ex Aurelia
- F.1.2.- Strade primarie di penetrazione e attraversamento da riprogettare
- F .1.3.- Strade di distribuzione esterne alle aree urbanizzate da progettare

- F.1.4.- Rete urbana locale da riqualificare
- F.1.5.- Percorsi pedonali da valorizzare

Il sottosistema funzionale del vino comprende, invece, alcune aree del sottosistema ambientale della collina ondulata e della bonifica, oltre ad alcune piccole zone del sottosistema del territorio boscato, ove prevalente è la coltura della vite specializzata d'alta qualità e D.O.C. Questo ambito è posto a corona intorno alla Bolgherese, alla viabilità che delimita la piana frazionata e i territori della bonifica. Assume pertanto la funzione di contesto figurativo, che va storicamente consolidandosi nel paesaggio agrario del territorio castagnetano.

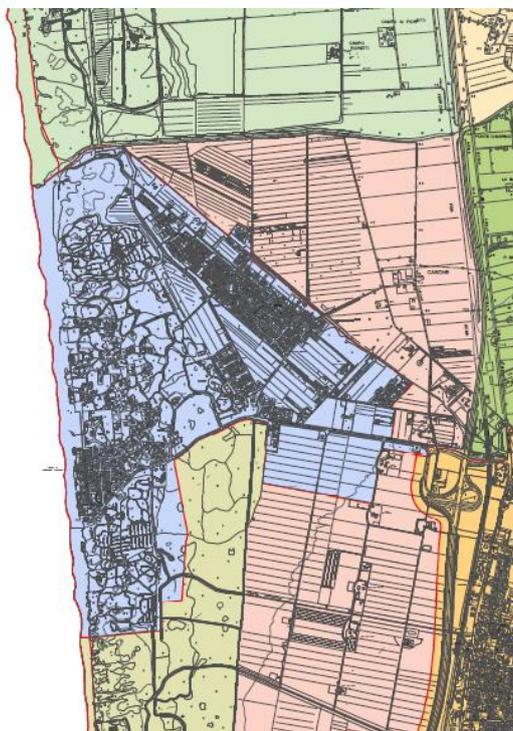
Il sottosistema funzionale dello scolo primario e secondario delle acque è trasversale a tutti gli altri sottosistemi. Questa "trasversalità" non pone dei limiti fisici se non gli ambiti di tutela che si sovrappongono e relazionano alle prescrizioni del sottosistema ambientale e/o insediativi adiacente.

Questo ambito viene individuato come ambito di tutela relativamente ai fiumi e ai fossi che come "nervature" attraversano tutto il territorio comunale inteso come parco.

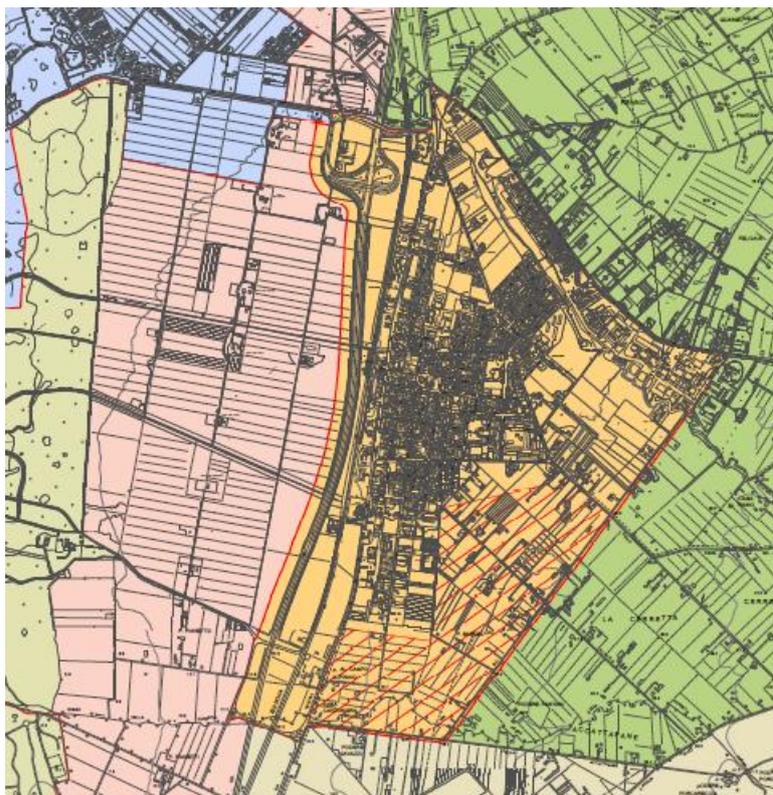
### **1.3. ELEMENTI DEL PIANO STRUTTURALE. LE UTOE**

Ai fini del calcolo e della localizzazione delle attrezzature e degli abitanti il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari, le quali non ricoprono l'intero territorio comunale e sono graficamente evidenziate nella Tav. 5 "Le Unità Territoriali ed i luoghi a statuto speciale":

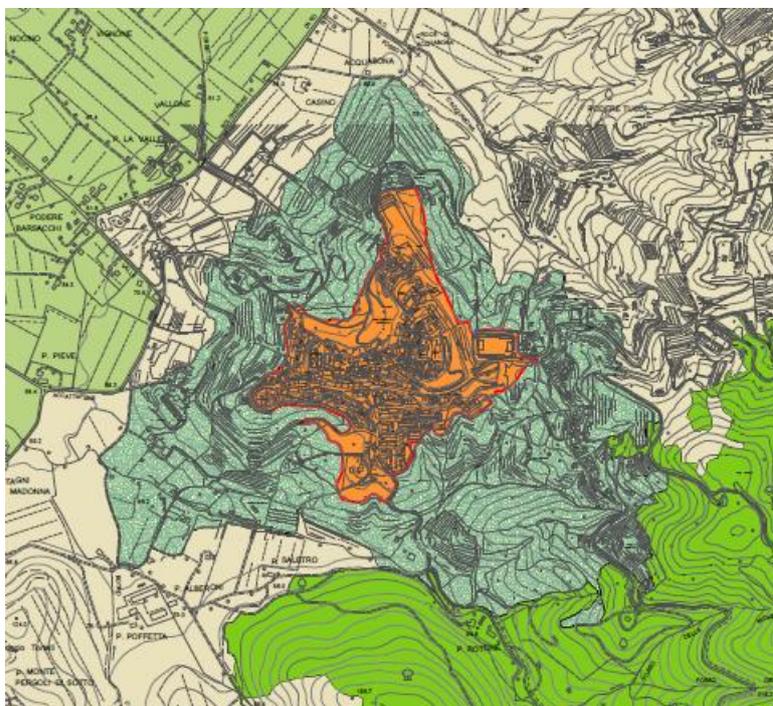
- n. 1 – Città del Mare



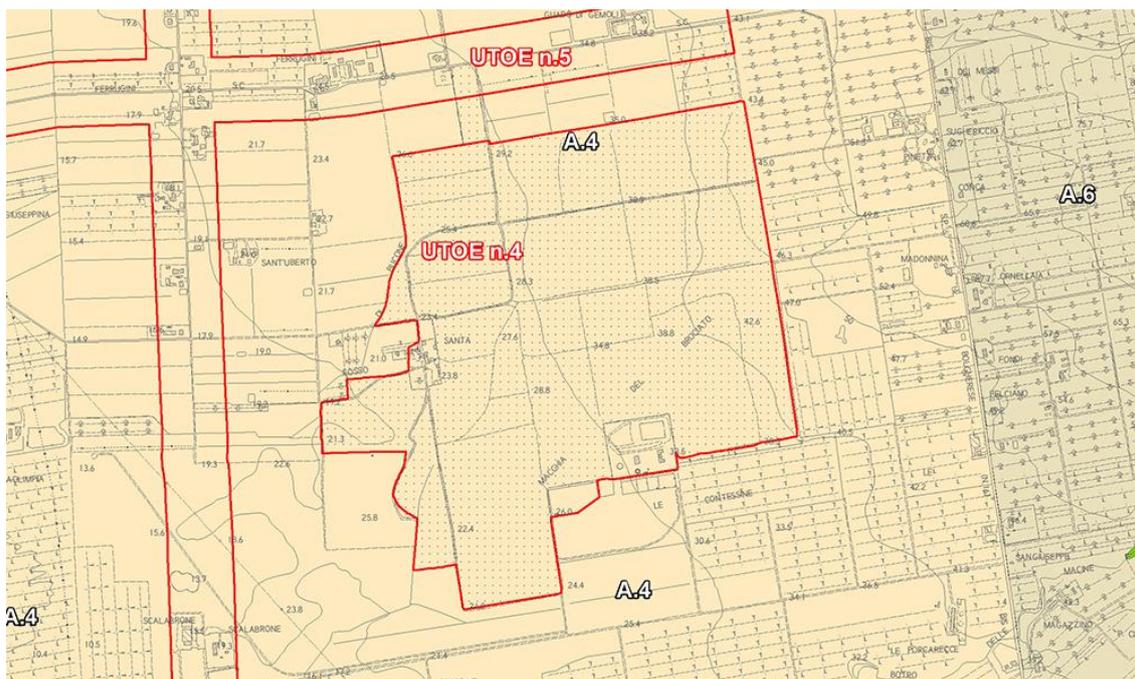
- n. 2 – Città della Piana



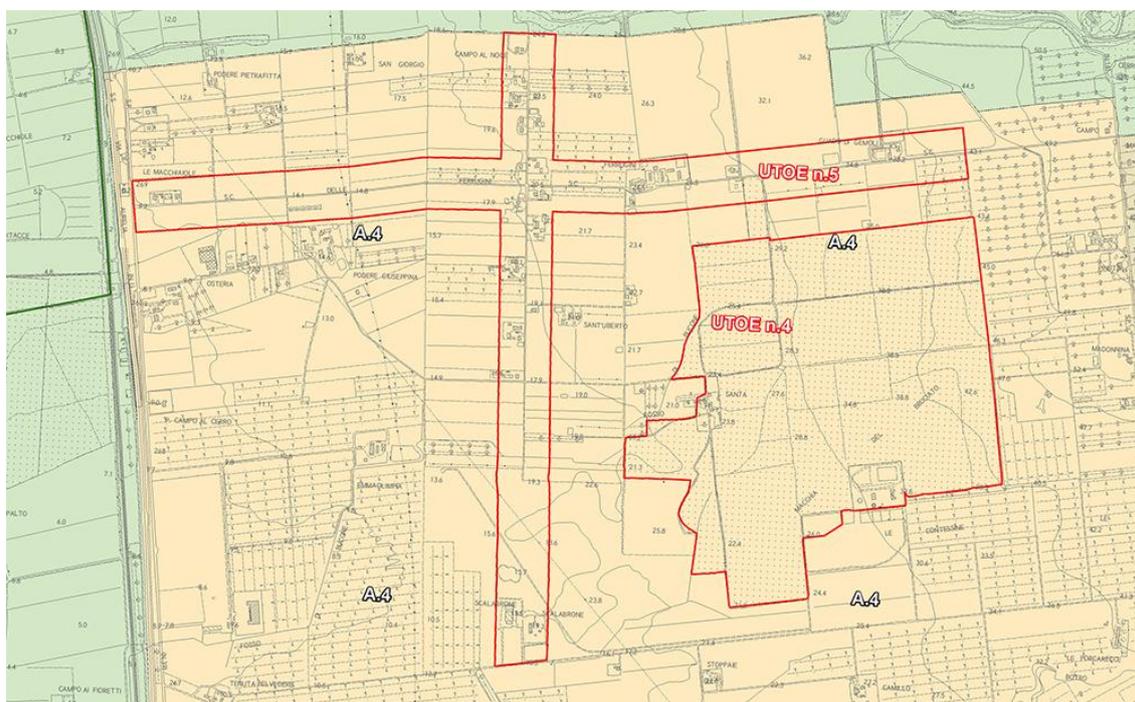
- n. 3 – Castagneto Carducci



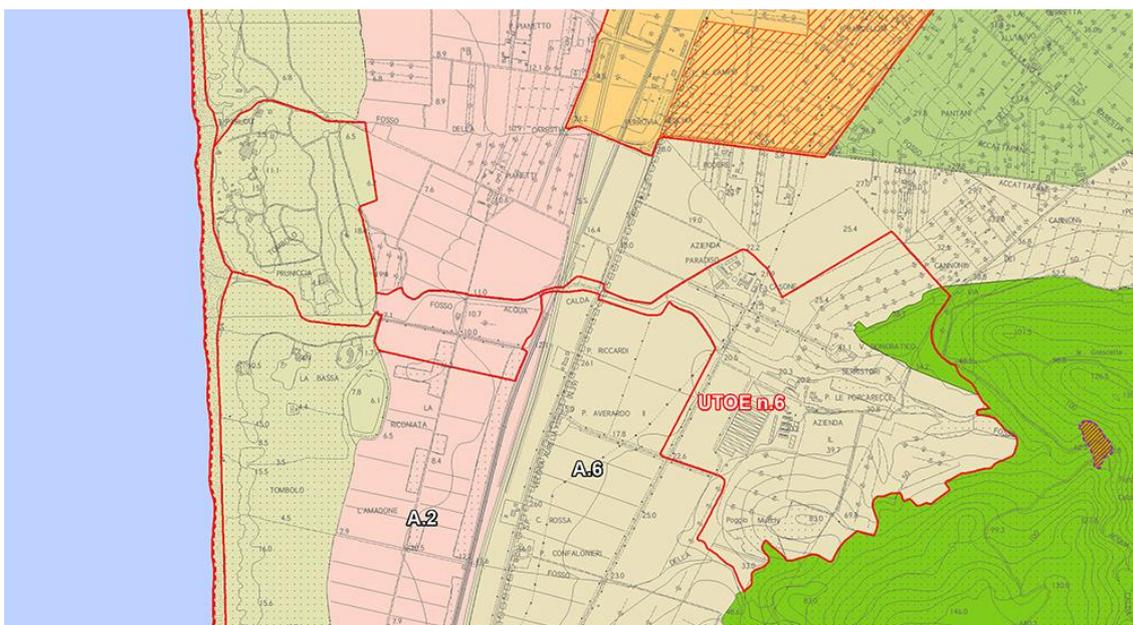
- n. 4 – “Bosco del Bruciato”



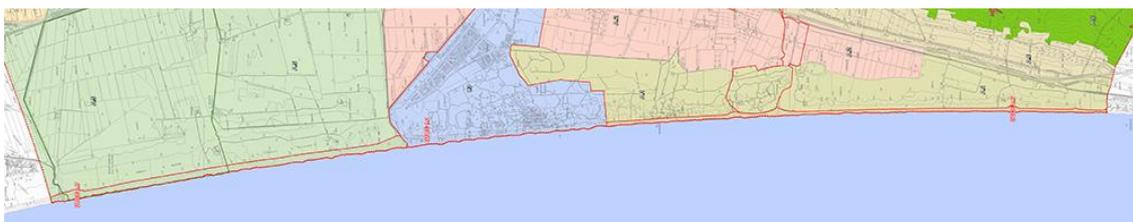
- n. 5 – Ferrugini



- n. 6 – Serristori



- n. 7 – Demanio marittimo



#### 1.4. ELEMENTI DEL PIANO STRUTTURALE. IL DIMENSIONAMENTO

Si riporta di seguito estratti del dimensionamento del Piano Strutturale vigente.

La sostenibilità del Piano Strutturale per le aree residenziali è composta dalla capacità residua data dal P.R.G. vigente, da una quota di edilizia di complemento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta) e dalle quote di previsione con impegno di nuovo suolo.

I dati sono espressi in S.L.P. (mq.).

RESIDENZA	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E . nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO	Abitanti	Appartamenti
I.1A - BOLGHERI	516,3	-	0%	-	-	-	0	0
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	7.296,88	7.296,88	100%	-	-	7.500	270	97
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	32.812,50	32.812,50	100%	10.500	43.312,50	43.500,00	1.604	578
I.3 – CITTA' DEL MARE	11.957,81	625,00	5%	-	-	700,00	23	8

A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-	-	-	-	-	0	0
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	468,75	-	0%	-	-	-	0	0
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	468,75	-	0%	-	-	-	0	0
A4 – BONIFICA	-	-	-	-	-	-	0	0
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	-	-	-	0	0
A6 – COLLINA ONDULATA	-	-	-	-	-	-	0	0
A7 – CINTURA OLIVICOLA	562,50	-	0%	-	-	-	0	0
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	-	-	-	0	0
TOTALE PARZIALE	54.082,81	40.734,38	-	10.500,00	51.234,38	51.700,00	1.898	683
ACCORDO PIANIFICAZIONE	-	-	-	-	-	35.036,00	1.297	549
TOTALE	-	-	-	-	-	86.736,00	3.195	1.232

Abitanti equivalenti calcolati sulle previsioni confermate e nuova previsione per 27 mq. di Numero appartamenti calcolati sulla base di mq. 75 di SLP

La sostenibilità del Piano Strutturale per le attività produttive è composta dalla capacità residua data dal P.R.G. vigente, da una quota di edilizia di complemento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta).

I dati sono espressi in S.L.P. (mq).

PRODUTTIVO	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO
I.1A - BOLGHERI	-	-	-	-	-	-
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	-	-	-	-	-	-
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	67.990,00	67.990,00	100%	25.000,00	92.990,00	93.000,00
I.3 – CITTA' DEL MARE	-	-	-	-	-	-
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-	-	-	-	-
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	390,00	-	0%	-	-	-
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	-	-	-	-	-	-
A4 – BONIFICA	910,00	-	0%	-	-	-
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	-	-	-
A6 – COLLINA ONDULATA	-	-	-	-	-	-
A7 – CINTURA OLIVICOLA	-	-	-	-	-	-
A8 – TERRITORIO	-	-	-	-	-	-

BOSCATO						
TOTALE	69.290,00	67.990,00	-	25.000,00	92.990,00	93.000,00

La sostenibilità del Piano Strutturale per le attività urbane è composta dalla capacità residua data dal P.R.G. vigente, da una quota di edilizia di complemento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta) e dalle quote di previsione con impegno di nuovo suolo .

I dati sono espressi in S.L.P. (mq).

ATTIVITA' URBANE	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO
I.1A - BOLGHERI	-	-	-	-	-	-
I.1B - CASTAGNETO C.CCI	-	-	-	3.000,00	3.000,00	3.000,00
I.2 - CITTA' DELLA PIANA	9.375,00	9.375,00	100%	3.000,00	12.375,00	12.500,00
I.3 - CITTA' DEL MARE	9.687,50-	9.687,50	100%	3.300,00	12.987,50	13.000,00
A1 - TOMBOLO PINETATO	-	-	-	-	-	-
A2 - PIANA AGR. SPECIALE	-	-	-	-	-	-
A3 - PIANA AGR. FRAZIONATA	-	-	-	-	-	-
A4 - BONIFICA	-	-	-	-	-	-
A5 - RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	-	-	-
A6 - COLLINA ONDULATA	-	-	-	-	-	-
A7 - CINTURA OLIVICOLA	-	-	-	-	-	-
A8 - TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	-	-	-
TOTALE	19.062,50	19.062,50	-	9.300,00	28.362,50	28.500,00

La sostenibilità del Piano Strutturale per le attività ricettive è composta dalla capacità residua data dal P.R.G. vigente, da una quota di edilizia di complemento (i piccoli lotti interclusi soggetti alla realizzazione diretta) e dalle quote di previsione con impegno di nuovo suolo .

I dati sono espressi in S.L.P. (mq).

ATTIVITA' RICETTIVE	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO	Camere
I.1A - BOLGHERI	875,00	875,00	100%	-	875,00	1.000,00	29
I.1B - CASTAGNETO C.CCI	-	-	-	5.000,00	5.000,00	5.000,00	167
I.2 - CITTA' DELLA PIANA	1.718,75	1.718,75	100%	800,00	2.518,75	3.000,00	84
I.3 - CITTA' DEL MARE	29.881,25	29.881,25	100%	10.000,00	39.881,25	40.000,00	1.329

A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-	-	700,00	700,00	700,00	23
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	-	-	-	200,00	200,00	200,00	7
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	937,50	937,50	100%	-	937,50	1.000,00	31
A4 – BONIFICA	-	-	-	-	-	-	0
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	220,00	220,00	250,00	7
A6 – COLLINA ONDULATA	468,75	468,75	100%	1.000,00	1.469,75	1.500,00	49
A7 – CINTURA OLIVICOLA	-	-	-	-	-	-	0
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	1.000,00	1.000,00	1.000,00	33
TOTALE	33.881,25	33.881,25	-	18.920,00	52.801,25	53.650,00	1.760

N°. camere calcolati sulle previsioni confermate e nuova previsione per 30 mq. di SLP

La capacità insediativa prevista nei sistemi ambientali deve intendersi come adeguamento, ampliamento per riqualificazione di complessi edilizi esistenti.

Per quanto concerne gli standards minimi (come da D.M. n. 1444/68) sono di 9 mq/abitante per le aree verdi, di 2.5 mq./abitante per i parcheggi e di 2 mq/abitante per le attrezzature.

Il rapporto di 100 mc./abitante pari a mq. 33.3 di S.L.P./abitante è il parametro utilizzato per il calcolo degli abitanti insediabili

### UTOE n.1 – Città del mare – I.3

#### CALCOLO STANDARDS RESIDENTI

Area per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 250	=	1.125 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 250	=	500 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 250	=	2.250 mq.
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 250	=	625 mq
<b>TOTALE</b>		<b>=</b>	<b>4.500 mq</b>

#### CALCOLO STANDARDS UTENTI FLUTTUANTI

Area per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 12.217	=	54.976,50 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 12.217	=	24.434 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 12.217	=	109.953 mq.
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 12.217	=	30.542,50 mq

**TOTALE** = 219.906 mq

**CALCOLO STANDARDS UTENTI RESIDENTI E FLUTTUANTI**

Area per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 12.467	=	56.101,50 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 12.467	=	24.934 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 12.467	=	112.203 mq.
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 12.467	=	31.167,50 mq
<b>TOTALE</b>		=	<b>224.406 mq</b>

**STANDARDS NECESSARI DA DECRETO**

Area per verde attrezzato di interesse comune + Aree per  
parcheggi. Necessari da Decreto = 2.875 mq

**STANDARDS ESISTENTI**

Aree per verde attrezzato di interesse comune ESISTENTE		=	116.226 mq
Aree per parcheggi ESISTENTE		=	2.911 mq
<b>TOTALE</b>		=	<b>119.137 mq</b>

UTOE n.2 – Città della piana – I.2

**CALCOLO STANDARDS**

Area per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 5.106	=	23.220 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 5.106	=	10.320 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 5.106	=	46.440 mq.
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 5.106	=	12.765 mq
<b>TOTALE</b>		=	<b>92.745 mq</b>

**STANDARDS NECESSARI DA DECRETO**

Area per verde attrezzato di interesse comune + Aree per  
parcheggi. Necessari da Decreto = 59.205 mq

**STANDARDS ESISTENTI**

Aree per verde attrezzato di interesse comune ESISTENTE		=	97.590 mq
Aree per parcheggi		=	22.592 mq

ESISTENTE  
**TOTALE** = **120.182 mq**

UTOE n.3 – Castagneto Carducci – I.1B

**CALCOLO STANDARDS**

Area per l'istruzione (4,50 mq x ab.)	4,50 x 1.036	=	4.662 mq
Aree per attrezzature di interesse comune (2,00 mq x ab.)	2,00 x 1.036	=	2.072 mq
Aree per verde attrezzato di interesse comune (9,00 mq x ab.)	9,00 x 1.036	=	9.324 mq.
Aree per parcheggi (2,50 mq x ab.)	2,50 x 1.036	=	2.590 mq
<b>TOTALE</b>		<b>=</b>	<b>18.678 mq</b>

**STANDARDS NECESSARI DA DECRETO**

Area per verde attrezzato di interesse comune + Aree per  
parcheggi. Necessari da Decreto = 11.914 mq

**STANDARDS ESISTENTI**

Aree per verde attrezzato di interesse comune ESISTENTE		=	34.320 mq
Aree per parcheggi ESISTENTE		=	6.480 mq
<b>TOTALE</b>		<b>=</b>	<b>40.800 mq</b>

## IL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di Castagneto Carducci ha approvato il Regolamento Urbanistico con delibera di Consiglio Comunale n.2 del 27/01/2009 e pubblicato sul BURT n.11 del 18/03/2009.

Il RU è stato redatto secondo le disposizioni della L.R. 1/2005, e con i piani sovraordinati allora vigenti:

- il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C.P. n. 100 del 27/07/2006.
- il Piano di Indirizzo Territoriale approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24/07/2007.

La Variante al Regolamento Urbanistico relativa all'adeguamento normativo delle norme tecniche di attuazione, è stata approvata con Del. C.C. n.65 del 29/07/2013 con efficacia dal 25/09/2013.

### 1.5. ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Regolamento Urbanistico è composto dagli elaborati di seguito indicati:

- a) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- b) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- c) TAVOLE NORMATIVE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SCALA 1:5000
- d) TAVOLE NORMATIVE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SCALA 1:2000
- e) SCHEDE NORMATIVE , SCALA 1:2000 e 1:5000
- f) MOBILITA' DI CUI ALL'ART. 55 L.R. N. 1/2005 COMMA 3: ABACO DELLE SEZIONI E DELLE INTERSEZIONI STRADALI.
- g) ELABORATI GEOLOGICI: RELAZIONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

La cartografia del territorio comunale è stata suddivisa in schede formato A3 (Tavole Normative) in scala 1:5000 e 1:2000, e riconducibili ad un quadro di unione generale, nelle quali viene riportata la disciplina del territorio riguardante le modificazioni ammesse sul patrimonio edilizio esistente codificate nelle Norme Tecniche di Attuazione e classificate nel modo seguente:

- **M1 “Restauro e risanamento conservativo degli edifici e dei luoghi di valore storico - testimoniale”**. Tale modificazione ha l'obiettivo di recuperare gli edifici e le aree circostanti, in particolar modo i giardini e gli impianti arborei esistenti di pregio.
- **M2 “Restauro Filologico degli Edifici di valore storico – architettonico di pregio e compositiva ”**. Tale modificazione ha l'obiettivo di ricostruire l'aspetto originario dell'edificio eliminando le sovrapposizioni degli interventi successivi.
- **M3 “Ristrutturazione Edilizia e tutela dei fronti edilizi di valore storico – architettonico di pregio e compositiva”**. Tale modificazione ha l'obiettivo di adeguare le dotazioni degli edifici salvaguardando i fronti e recuperando le aree

circostanti, in particolar modo i giardini e gli impianti arborei esistenti di pregio.

- **M4 “Demolizione con fedele ricostruzione”**. Tale modificazione ha l’obiettivo di adeguare le dotazioni funzionali e gli impianti tecnologici.
- **M5 “Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di volumi secondari”**. Tale modificazione ha l’obiettivo di riqualificare gli edifici e le pertinenze attraverso l’adeguamento delle dotazioni.
- **M6 “Sostituzione edilizia”**. Tale modificazione ha l’obiettivo di adeguare le dotazioni funzionali e tipologiche dell’edificio e degli impianti tecnologici.
- **M7 “Ristrutturazione urbanistica”**. Tale modificazione ha l’obiettivo di risolvere problemi di assetto, funzionalità qualità e vivibilità degli edifici.
- **M8 “Conversione verso attività ricettive”**. Tale modificazione ha l’obiettivo di incentivare la ricettività rispetto alla residenza.

Tali scelte sono state effettuate in accordo con quanto emerso dall’indagine conoscitiva e di conseguenza con gli obiettivi del Piano Strutturale.

Per gli interventi maggiormente significativi, sono state elaborate delle schede, **le schede normative**, in cui viene riportata l’individuazione del comparto, gli schemi progettuali, i parametri, gli indici e gli indirizzi per l’attuazione dello stesso. La scheda è infatti articolata in una parte grafica contenente l’estratto cartografico del Regolamento Urbanistico riguardante l’ambito in cui è previsto l’intervento e la perimetrazione dello stesso e una parte scritta dove è riportata la legenda, la descrizione della zona, gli obiettivi dell’intervento, le destinazioni d’uso, le quantità insediabili e gli standards, le prescrizioni specifiche e le modalità d’intervento.

Le schede normative sono state suddivise in 3 categorie:

- 1) Scheda normativa b che ai sensi dell’art.55 comma 2, lettera b) della L. R. 1/2005 individua il perimetro dei centri abitati;
- 2) Schede normative c che ai sensi dell’art.55 comma 4, lettera c) della L. R. 1/2005 individuano il perimetro degli interventi che per la loro complessità e rilevanza devono essere soggetti a piani attuativi;
- 3) Schede normative d che ai sensi dell’art.55 comma 2, lettera d) della L. R. 1/2005 individuano le aree all’interno del perimetro dei centri abitati nei quali è permessa l’edificazione di ampliamento o completamento;

Inoltre, stabilendo una sorta di priorità degli interventi, il territorio comunale è stato suddiviso in zone immediatamente operative disciplinate dalle schede normative di cui sopra e in zone contrassegnate dalla sigla “n. o.” (non operativo) disciplinate dalle schede normative non operative.

Tale scelta si presume che sia stata determinata dall’esigenza di non prevedere delle operazioni che, nel quinquennio di valenza del R.U., non sarebbero state realizzabili e la cui previsione, in base a quanto era previsto dall’art.55 della legge 1/2005, sarebbero decadute alla scadenza del quinquennio dall’approvazione del Regolamento Urbanistico.

Le schede non operative, ai sensi dell’art. 21 delle norme tecniche del Regolamento Urbanistico, costituivano atto di indirizzo a cui l’Amministrazione Comunale doveva fare riferimento nel momento in cui avrebbe deciso di intervenire in tali ambiti sempre e comunque nel rispetto di quanto stabilito dagli indirizzi del Piano Strutturale.

## 1.6. DATI DIMENSIONALI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Il Piano Strutturale vigente ha definito le dimensioni massime ammissibili, espresse in metri quadrati di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) per gli insediamenti residenziali, per gli insediamenti produttivi, per le attività urbane (comprendenti delle attività commerciali) e per le attività turistico – ricettive. Il R.U., con gli interventi di cui alle apposite Schede Normative, ha previsto il seguente dimensionamento da prelevato dal P.S.

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	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 Del. C.C. 34 del 05.04.2006 ed approvato con Del. C.C. 91 del 10.10.2006, avviso pubblicato sul B.U.R.T. n. 3 del 17.01.2007.

PRODUTTIVO	UTOE	SCHEDA	SLP
	DONORATICO	37	45000
	DONORATICO	VIA DEL FOSSO	5000
			50000

ATTIVITA' URBANE	UTOE	SCHEDA	SLP	SLP SCHEDE NON OPERATIVE	SCHEDE RECUPERO	SLP
	CASTAGNETO	6	300			
	CASTAGNETO	7	0			
	CASTAGNETO	10	300	150		
	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	500	
			1500	
	DONORATICO	42	450	
		45	450	
			900	
	MARINA	52	5500	
	MARINA	61	4500	
	MARINA	55	450	
	MARINA	56	900	
	MARINA	SOPRAEL.	650	
			12000	
	BOLGHERI	1	500	
	A1	78	700	
	A7	74	600	
	A8	73	1000	
	SERRISTORI	76		1100
	PIANACCE	75		170

Nel complesso:

	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	900	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	1500	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	600	40	
TERRITORIO BOSCATO A8	1000	1000	100	
LE PIANACCE				170 POSTI
UTOE6				1100 POSTI
<b>PRODUTTIVI</b>				
CITTA DELLA PIANA	93000	50000	54	

### 1.7. STATO DI ATTUAZIONE DEL RU VIGENTE

Si riportano di seguito gli esiti della verifica sullo stato di attuazione del primo Regolamento Urbanistico del Comune di Castagneto Carducci, condotta in sede di Avvio del procedimento.

La tabella analizza nello specifico le sole schede classificate “immediatamente operative “ e “non immediatamente operative” dal precedente Regolamento, in quanto risultano tutte necessariamente non attuate le ulteriori schede (classificate dal RU come “non operative”).

Per ogni singola scheda, la tabella riporta la potenzialità prevista (suddivisa tra superficie di tipo residenziale, per attività urbane, turistica e produttiva), gli obiettivi e le modalità di attuazione.

Emerge una ridotta attuazione delle previsioni introdotte dal Regolamento vigente: risulta attuato circa il 16% delle potenzialità residenziali, il 32% delle attività urbane, così come delle attività turistiche, mentre risultano di fatto inattuate le previsioni di tipo produttivo.

Il centro più “dinamico” risulta Donoratico, dove si registra l’attuazione di 8 schede (su 27 totali), mentre a Marina di Castagneto risultano attuate 3 schede (su 16) e a Castagneto 2 (su 8). Nessuna delle 2 schede di Bolgheri è stata oggetto di attuazione, mentre in territorio rurale risultano in attuazione 3 schede delle 7 previste.

Si altresì ritenuto utile produrre delle cartografie di sintesi, che riportano la

localizzazione delle schede, suddivise per stato di attuazione, comprendendo nella analisi anche le schede non operative.

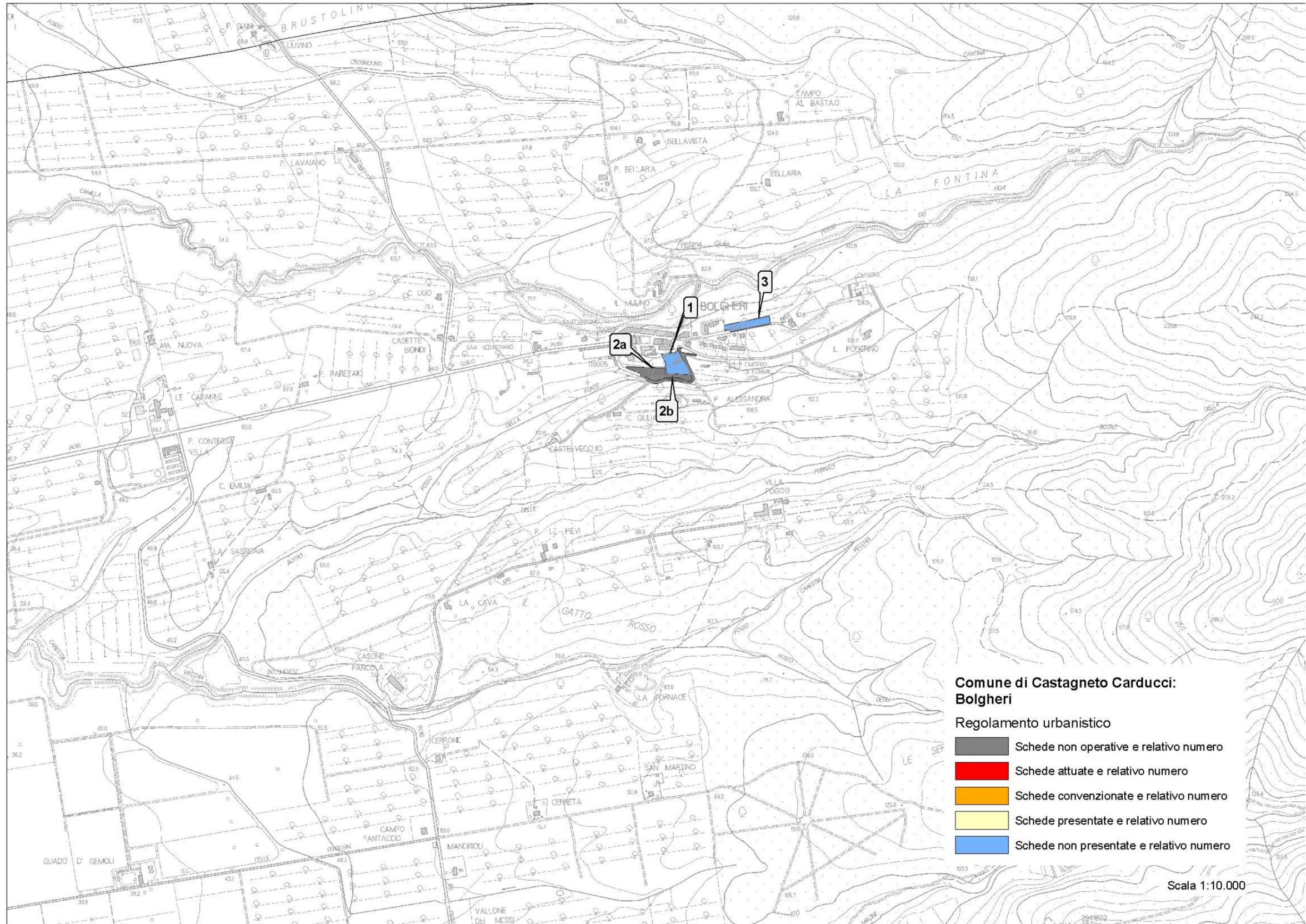
Tali elementi hanno costituito la base per la elaborazione della Variante al PS e per il nuovo Piano Operativo.

COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI								MONITORAGGIO RU VIGENTE: SCHEDE "IMMEDIATAMENTE OPERATIVE" E "NON IMMEDIATAMENTE OPERATIVE" TABELLA ART.58 NTA									
UTOE	SCHEDA	SLP RES prelevata	SLP ATT URB prelevata	SLP TUR prelevata	SLP PROD prlevata	SLP RES REC prelevata	SLP ATT URB REC prelevata	Obiettivi	Modalità attuazione	MONITORAGGIO ATTUAZIONE				NOTE			
										Scheda non presentata / Scheda presentata /Scheda approvata	PUA non presentato / PUA presentato / PUA approvato / PUA convenzionato	DATA	Mq SLP autorizzata ( permesso costr.)				
RES	ATT URB	TUR	PROD														
Bolgheri	1			500				Creazione struttura ricettiva	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Bolgheri	3							Realizzazione parcheggi	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Castagneto	4	0						Realizzazione residenze secondo Accordo	PUA		PRESENTATO	2011					
Castagneto	6		300	500				Rafforzamento rete commerciale	PUA		NON PRESENTATO						
Castagneto	10A	900						Cessione area, realizzazione strada	Scheda valutazione	APPROVATA		2011	899	0	0	0	P. costruire 2012
Castagneto	10B		300					Cessione area, realizzazione strada	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Castagneto	11	200	300					completamento e ampl.edif.esis, poteziamento attività urbane	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Castagneto	12			1000				Creazione struttura ricettiva	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Castagneto	13	150						Completamento residenziale	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Castagneto	14	100						Completamento residenziale	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							Realizzato intervento diretto
Donoratico	16		n.d.					DR edifici precari, realizzazione servizi assistenziali e protezione civile	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Donoratico	17		n.d.					Riqualificazione strutture esistenti Parco Sughere, Parcheggio	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Donoratico	18		2000					Realizzazione media struttura vendita	Scheda valutazione	APPROVATA		2010	0	2000	0	0	Permesso costruire 2011
Donoratico	20		50					Riqualificazione/Trasformazione impianto carburanti	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Donoratico	21	750						Completamento residenziale, completamento viabilità urbana	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Donoratico	22							Miglioramento mobilità	/	NON PRESENTATA							

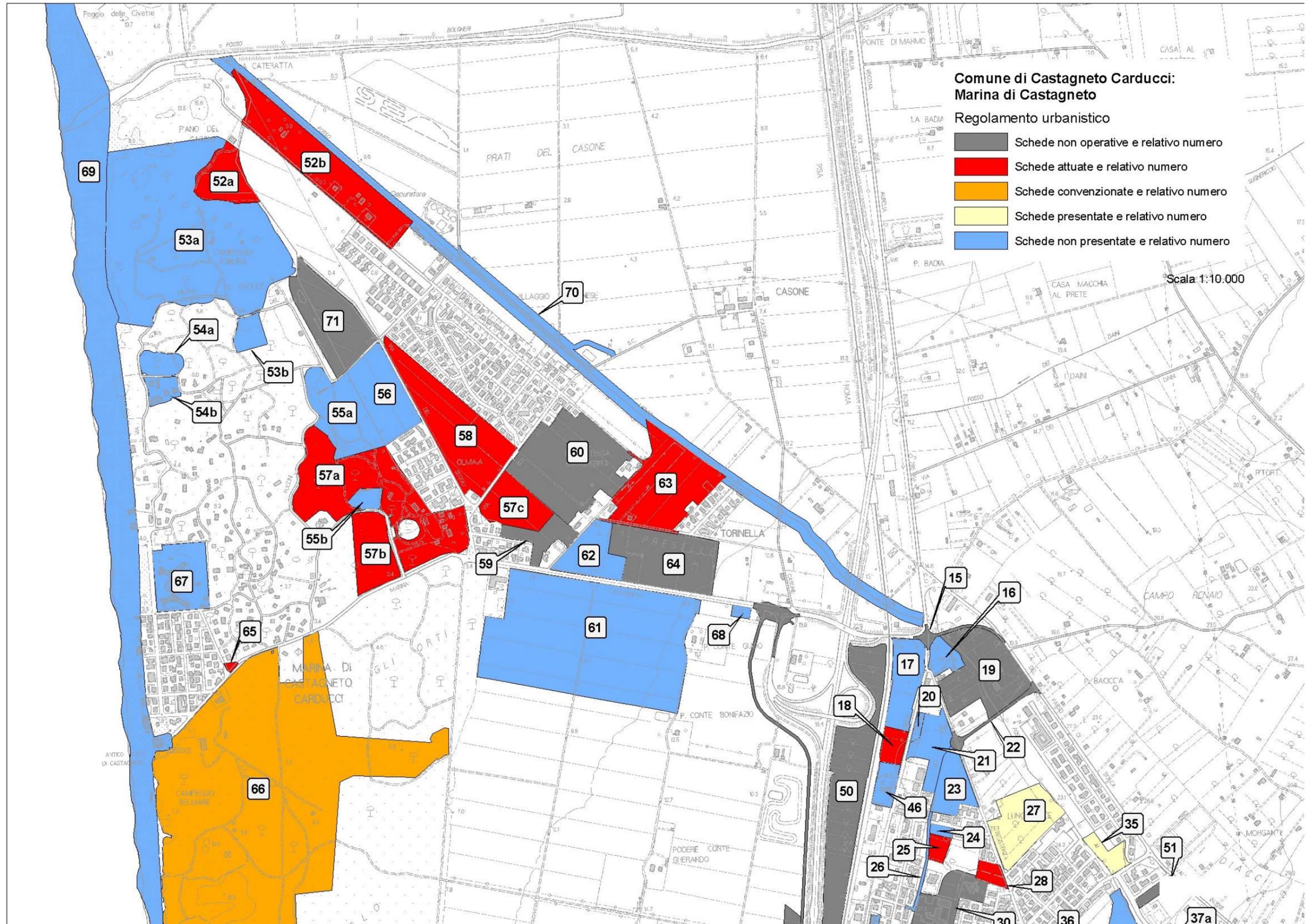
Donoratico	23	750						Completamento residenziale, completamento viabilità urbana	Scheda valutazione	NON PRESENTATA								
Donoratico	24	750						Completamento residenziale, completamento viabilità urbana	Scheda valutazione	NON PRESENTATA								
Donoratico	25		n.d.					Centro civico	Opera pubblica	APPROVATA								Area interessata da realizzazione edificio scolastico
Donoratico	26							Miglioramento mobilità	/	NON PRESENTATA								
Donoratico	27	0						Realizzazione residenze secondo Accordo	PUA		CONVENZIONATO	2007	0	0	0	0		
Donoratico	28	300					/	Completamento residenziale, completamento viabilità urbana	Scheda valutazione	APPROVATA		2010	300	0	0	0		Permesso costruire 2011
Donoratico	31	0	0				1350	DR con cambio d'uso a parità SLP	Scheda valutazione	NON PRESENTATA								Realizzato intervento diretto
Donoratico	33		300					Riuso edifici esistenti res+ampliamento commercio dettaglio	Scheda valutazione	NON PRESENTATA								
Donoratico	35	200						Completamento residenziale, completamento viabilità urbana	Scheda valutazione	IN CORSO VARIANTE								
Donoratico	36	750						Completamento residenziale, completamento viabilità urbana	Scheda valutazione	NON PRESENTATA								
Donoratico	37		1000				45000	Consolidamento produttivo e servizi	PUA		PRESENTATO	2013						
Donoratico	38	750						Completamento residenziale, completamento viabilità urbana	Scheda valutazione	NON PRESENTATA								
Donoratico	40	5000	1000					Completamento residenziale, completamento viabilità urbana	PUA		CONVENZIONATO	2013	0	0	0	0		
Donoratico	41	200						Completamento residenziale, completamento viabilità urbana	Scheda valutazione	NON PRESENTATA								
Donoratico	42				450		1200	Ristrutturazione con cambio destinazione, eventuale ampliamento ricettivo, parcheggi	Scheda valutazione	NON PRESENTATA								
Donoratico	43	700						ERS	Scheda valutazione	APPROVATA		2010	700	0	0	0		Area interessata da intervento edilizia sociale
Donoratico	44A	0					1450	Delocalizzazione attività produttiva, riuso edifici a parità SLP per residenza e att.urbane	PUA		NON PRESENTATO							Realizzato intervento diretto

Donoratico	44B					2300					NON PRESENTATO						Realizzato intervento diretto
Donoratico	44C					2450					NON PRESENTATO						Realizzato intervento diretto
Donoratico	45			450				Amplamento struttura ricettiva	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Donoratico	46		0					DR a parità SLP	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							Decaduta potenzialità transitoria ulteriori 500mq
Donoratico	49		n.d.					Area sosta camper	Scheda valutazione	APPROVATA		2009					Permesso costruire
Marina di Castagneto	52		900	5500				Riqualificazione, Creazione struttura ricettiva	Convenzionato	APPROVATA		1991	0	900	5500	0	Realizzato intervento diretto
Marina di Castagneto	53			n.d.				Riqualificazione campeggio a parità di capacità ricettiva	PUA		NON PRESENTATO						Realizzato intervento diretto
Marina di Castagneto	54			0				Ristrutturazione a parità SLP	PUA		NON PRESENTATO						
Marina di Castagneto	55			450				Ampliamento struttura ricettiva	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Marina di Castagneto	56			900				Creazione struttura ricettiva, parcheggi	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Marina di Castagneto	57	150						Riqualificazione parco giochi e realizzazione guardiania	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Marina di Castagneto	58	0						Realizzazione residenze secondo Accordo	PUA		CONVENZIONATO	2007					
Marina di Castagneto	61		2300	4500				Servizi sovracomunali, ricucitura urbana	PUA		NON PRESENTATO						
Marina di Castagneto	62		300					Parcheggi scambiatori	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Marina di Castagneto	63	0						Realizzazione residenze secondo Accordo	PUA		CONVENZIONATO	2007					
Marina di Castagneto	65		50					Ampliamento edificio commerciale	Scheda valutazione	APPROVATA		2011	0	0	0	0	Permesso costruire 2013
Marina di Castagneto	66			n.d.				Riqualificazione campeggio a parità di capacità ricettiva	PUA		CONVENZIONATO	2012					

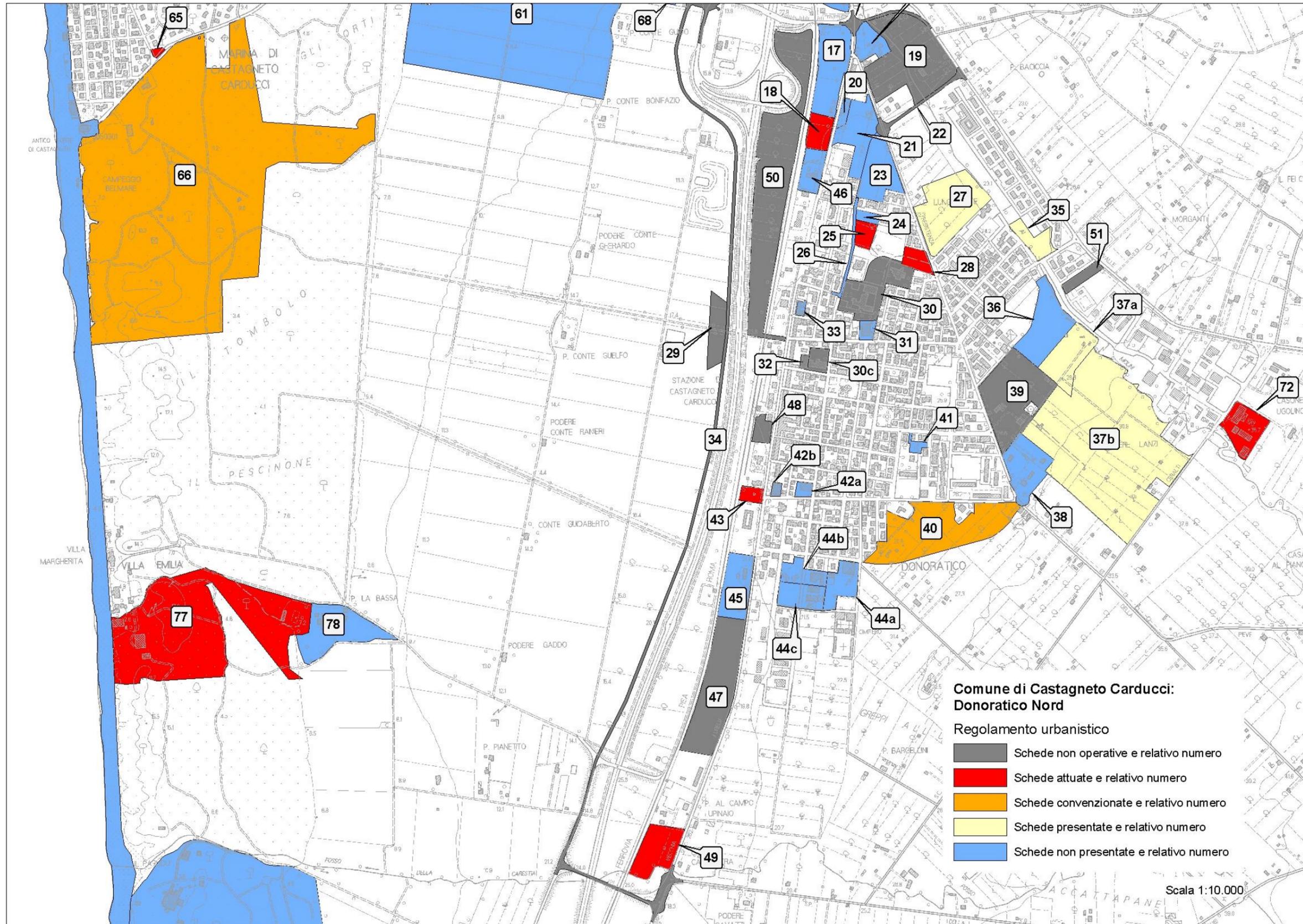
Marina di Castagneto	67			0				Realizzazione opere accessorie senza aumento SLP	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Marina di Castagneto	68		200					Riqualificazione/Trasformazione impianto carburanti	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Marina di Castagneto	69							Aree demanio	Scheda valutazione	ARENILE							
Marina di Castagneto	70							Opere di messa in sicurezza idraulica	Progetto opera pubblica	NON PRESENTATA							
Sottosistema ambientale A3	72	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.			Rurale	Scheda valutazione	APPROVATA							
Sottosistema ambientale A8	73			1000				Adeguamento struttura ricettiva, fruibilità area archeologica Torre	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Sottosistema ambientale A3/A6	74			600				Adeguamento struttura ricettiva, fruibilità sistema	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Sottosistema ambientale A6	75			n.d.				Riqualificazione campeggio con ampliamento capacità ricettiva /170 posti letto)	PUA		PRESENTATO	2012					
Sottosistema ambientale A6	76			n.d.				Recupero ex fattoria Seristori/Ex Club mediterraneé. Aumento 1.100 posti letto	PUA		NON PRESENTATO						Attuata, in parte, per intervento diretto
Sottosistema ambientale A1	77			n.d.				Riqualificazione struttura ricettiva esistente senza incremento potenzialità ricettiva	Scheda valutazione	APPROVATA		2011					Permesso costruire 2013
Sottosistema ambientale A1	78			700				Recupero fabbricati ricettivi	Scheda valutazione	NON PRESENTATA							
Donoratico via Fosso	n.d.				5000			Art.44 co.10	Attuazione per interventi singoli	INTERVENTO DIRETTO							146
Marina soparel.	n.d.			650				Art.52	Attuazione per interventi singoli	INTERVENTO DIRETTO		0	0	0	0		
Marina Via Italia	n.d.		150					Art.44 co.9	Attuazione per interventi singoli	INTERVENTO DIRETTO		0	0	0	0		
<b>TOTALE</b>		<b>11650</b>	<b>9150</b>	<b>17200</b>	<b>50000</b>	<b>8750</b>	<b>0</b>					<b>1899</b>	<b>2900</b>	<b>5500</b>	<b>146</b>		

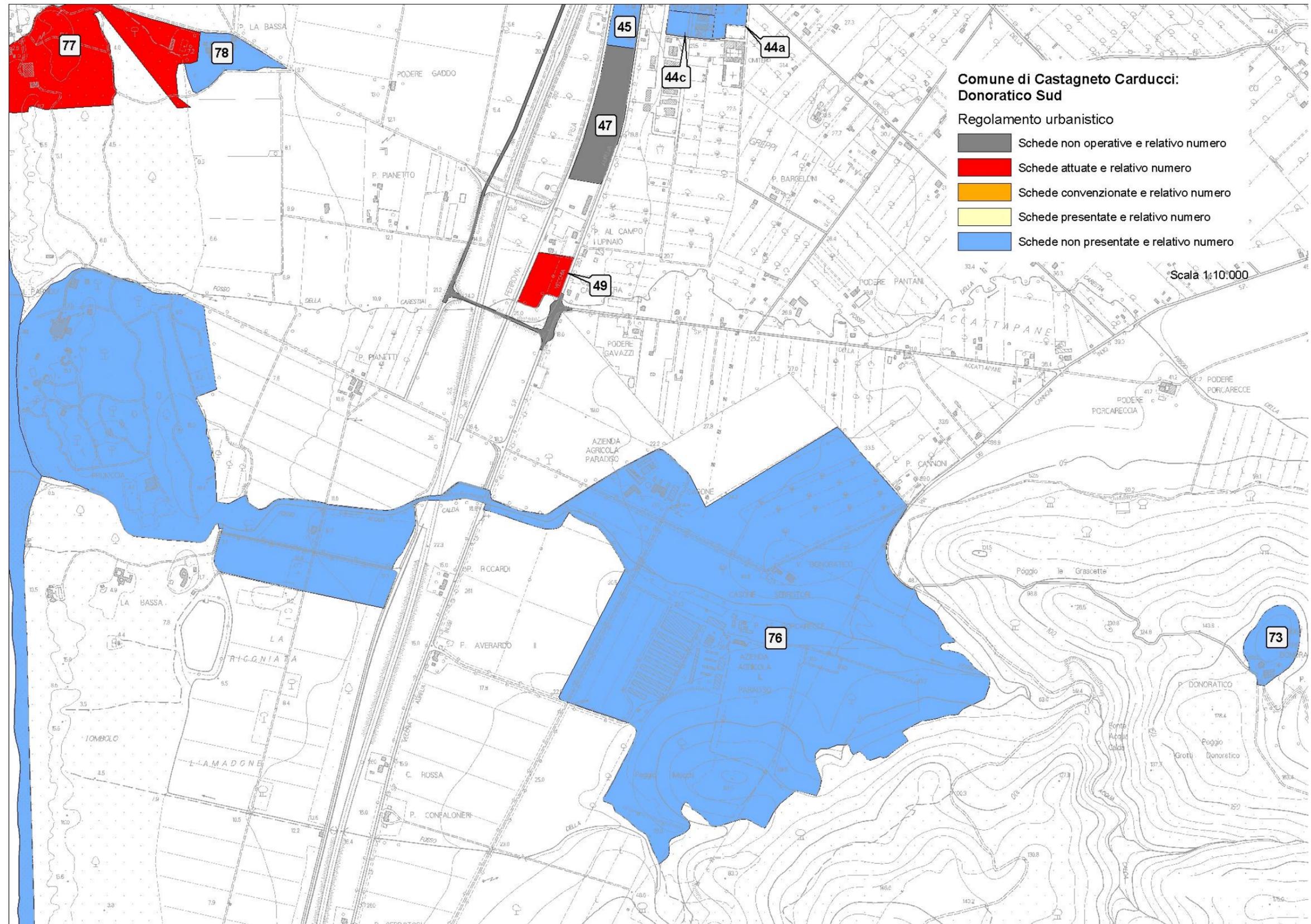


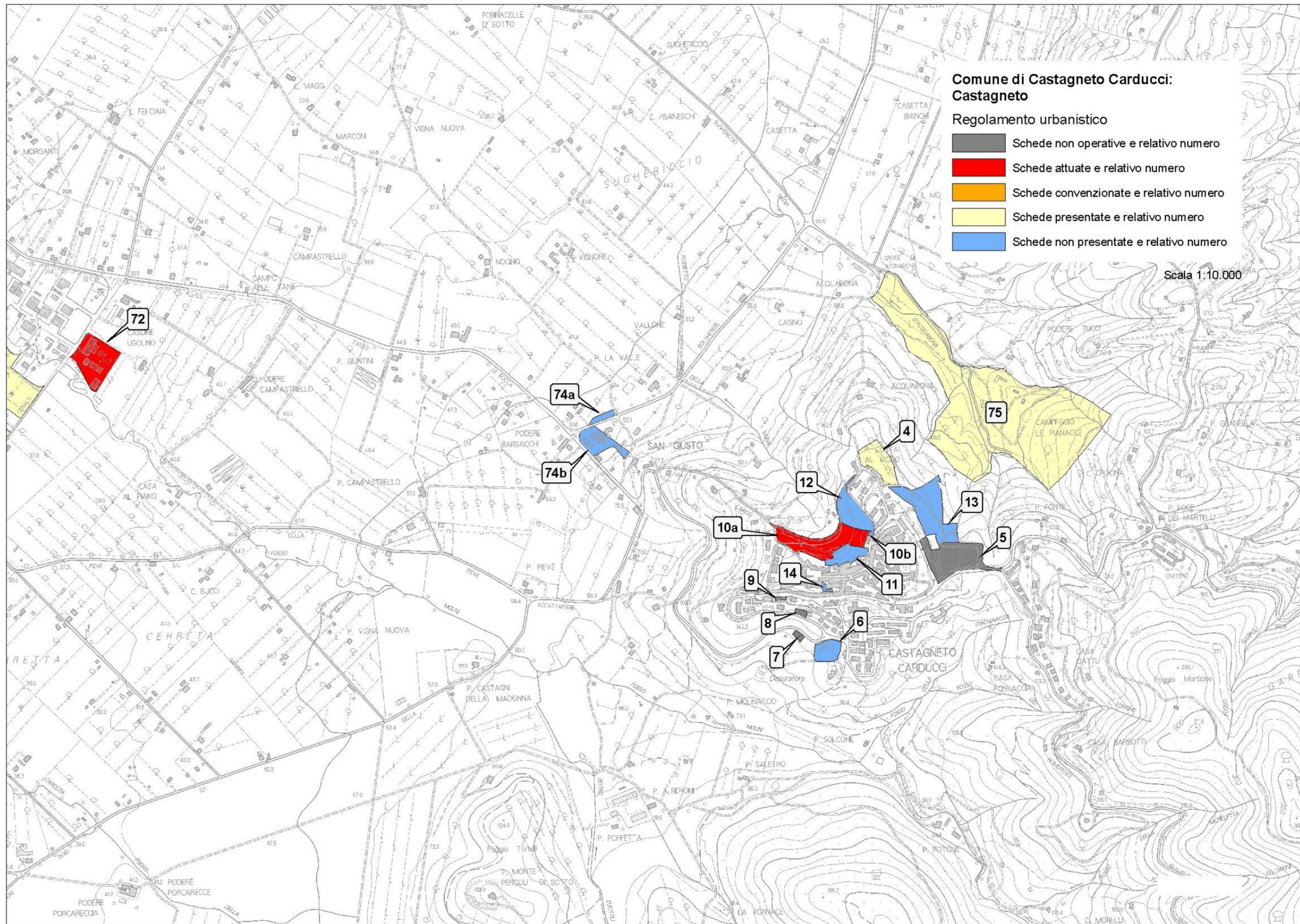












## **LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE**

La nuova legge urbanistica, la L.R. 65/2014, ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PT della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO e piani attuativi). Per ogni strumento ne definisce l'ossatura e le sue componenti.

### **1.8. LA NUOVA LEGGE REGIONALE SUL GOVERNO DEL TERRITORIO**

Contrasto al consumo di nuovo suolo, riqualificazione dell'esistente, tutela del territorio agricolo da trasformazioni edilizie e pianificazione di area vasta.

Ecco le principali novità della Legge regionale 65/2014 in materia di governo del territorio, pubblicata il 12 novembre 2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

Tra gli altri punti salienti elencati si ritrovano: correttezza delle procedure ed efficacia delle norme di legge (vedi conferenza di copianificazione), informazione e partecipazione, monitoraggio dell'esperienza applicativa delle legge e valutazione della sua efficacia, patrimonio territoriale, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico, qualità del territorio rurale, tempi della pianificazione certi, tutela paesaggistica.

Una legge che parte dalla constatazione dell'incapacità di molte leggi sul governo del territorio di contrastare l'impiego di ulteriore territorio agricolo per fini edificatori.

La nuova legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito "territorio urbanizzato"-

Intanto lo strumento urbanistico che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale viene definito dalla nuova legge "Piano operativo" (art. 95) e rappresenta l'atto che prende il posto del Regolamento Urbanistico della L.R. n. 1/2005.

Il Comune di Castagneto Carducci essendo dotato di Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico approvati ai sensi della vecchia L.R.1/2005, si trova nella condizione definita nelle Disposizioni transitorie del Titolo IX, dall'art.228 – Disposizioni transitorie per i comuni dotati di piano strutturale e di regolamento urbanistico approvati, per il quale comma 2 " Ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, nel caso in cui il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo dopo l'entrata in vigore della presente legge e comunque entro i tre anni successivi, procede all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224. Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35"

Il fatto di procedere alla formazione del nuovo Piano Operativo permette al Comune di Castagneto Carducci di recepire interamente le disposizioni della nuova legge regionale n. 65/2014, ma allo stesso tempo di definire il perimetro del "territorio

urbanizzato” in via transitoria, prendendo come riferimento l’art. 224 - Disposizioni transitorie per l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, di cui tratteremo al successivo capitolo 4.2

## **1.9. GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE E PROVINCIALE**

### **1.9.1. Il PIT ed il Piano Paesaggistico**

L’art. 88 comma 1 della L.R. 65/2014 definisce che il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) “è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica”.

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l’implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell’articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014. Il Consiglio Regionale, nella seduta del 27 marzo 2015, ha definitivamente approvato il Piano Paesistico.



Gli Ambiti del Piano Paesaggistico

Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E’ uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L’elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d’uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l’individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e

infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il Comune di Castagneto Carducci ricade nell' AMBITO 13 – Val di Cecina.

Per opportuni approfondimenti è stato redatto apposito documento denominato "Relazione di coerenza con il PIT-PPR".

### 1.9.2. Il P.T.C.P. della Provincia di Livorno

La Provincia di Livorno ha approvato con Delibera di C.P. n. 52 del 25.03.2009 il Piano Territoriale di Coordinamento (d'ora in avanti P.T.C.) che è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia diretto al coordinamento e al raccordo tra gli atti della programmazione territoriale regionale e la pianificazione urbanistica comunale.

Il P.T.C. si applica all'intero territorio della Provincia di Livorno ed in riferimento a tale ambito:

- a) definisce i principi per lo sviluppo sostenibile e la tutela delle risorse essenziali del territorio, come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
- b) stabilisce i criteri per gli interventi di competenza provinciale.
- c) promuove azioni per la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche e urbane presenti nel territorio provinciale e per il recupero delle situazioni di degrado;
- d) definisce le regole per il governo del territorio e degli insediamenti con specifica considerazione dei valori paesistici.
- e) indirizza gli strumenti di pianificazione territoriale comunali e gli atti di governo del territorio di ogni altro soggetto pubblico alla configurazione di un assetto del territorio provinciale coerente con le predette finalità.

E' compito del P.T.C. individuare le risorse, i beni e le regole relative all'uso nonché i livelli di qualità e le relative prestazioni minime che costituiscono invarianti strutturali dell'intero territorio provinciale e che devono essere sottoposte a tutela al fine di garantirne lo sviluppo sostenibile.

La disciplina di attuazione del P.T.C. si articola, come contenuti (Disciplina di piano - articolo 3), in

- ❖ **definizioni:** identificazione univoca dell'oggetto delle disposizioni e con eventuale riferimento agli elaborati grafici del PTC;
- ❖ **obiettivi:** costituiscono riferimenti sostanziali per la programmazione e per gli atti di governo della Provincia, nonché per la pianificazione comunale;
- ❖ **indirizzi:** disposizioni orientative finalizzate al conseguimento degli obiettivi;
- ❖ **criteri e direttive:** regole da recepire per la formazione degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo del territorio e per la definizione dei loro contenuti nonché per la loro valutazione integrata e per il monitoraggio periodico;
- ❖ **prescrizioni:** disposizioni cogenti relative:
  - alla finalizzazione ed al coordinamento delle politiche di settore ed alle quali devono dare attuazione gli strumenti della programmazione, i piani di settore e gli altri atti di governo del territorio di competenza provinciale,

- alla individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale alle quali i Piani strutturali e gli atti di governo di competenza comunale devono conformarsi e dare attuazione;

La disciplina del Piano stabilisce che gli strumenti di pianificazione territoriale dei Comuni e gli atti di governo del territorio di ogni soggetto pubblico si conformano a quanto disposto dal P.T.C.P., per quanto attiene ai criteri stabiliti per la conoscenza dello stato del territorio, la formazione coordinata degli strumenti ed atti di governo territoriale, la valutazione integrata e la verifica periodica, ed al contempo dimostrano il rispetto delle invarianti strutturali individuate dal P.T.C.P. e la piena coerenza delle scelte statutarie, strategiche ed operative con i contenuti del P.T.C..

I Comuni, inoltre, danno attuazione al P.T.C. con i Piani Strutturali e gli atti di governo del territorio, di loro competenza, verificando ed integrando il quadro conoscitivo del P.T.C., ed adeguano lo stesso P.S.; le previsioni vigenti in contrasto con il P.T.C.P. sono soggette alle misure di salvaguardia, ai sensi dell'articolo 61 della L.R. 1/2005.

Il P.T.C. è composto dai seguenti documenti:

- **Quadro conoscitivo:** comprendente una serie di elaborati tra i quali i diversi piani e studi di settore provinciali e regionali e le elaborazioni dei caratteri del paesaggio del territorio provinciale (Tavole analitiche tematiche – “appunti di paesaggio” in scala 1:250.000, Elaborazioni diagnostiche in scala 1:75.000, Atlante dei paesaggi (Schede identificative degli ambiti del territorio provinciale) e la Relazione);
- **Documento di Piano:** costituisce elemento di indirizzo e riferimento per la disciplina del P.T.C.;
- **Disciplina di attuazione;**
- **Disciplina dei valori e degli obiettivi di qualità paesaggistica;**
- **Elaborati di progetto:** una serie di carte relative sia ai sistemi territoriali (nove sistemi funzionali - produttivo, della rete della cultura, della rete dei servizi, delle infrastrutture, dei nodi, delle aree protette, dei collegamenti extraurbani, del trasporto, dell'energia elettrica, dei rifiuti), che inerente ai valori statuari del paesaggio ed infine una sulle strategie paesaggistiche di governo del territorio.

Il P.T.C., dall'analisi del quadro conoscitivo del territorio provinciale, individua e distingue i seguenti sistemi territoriali:

- 1) Sistema della pianura;
- 2) Sistema della collina;
- 3) Sistema insulare;
- 4) Sistema della Linea di Costa;
- 5) Il mare;

Dai quali si identificano i seguenti connotati:

- a) La città, industriale e portuale di Livorno aggregata alla pianura meridionale dell'Arno;
- b) L'insediamento costiero da Livorno a Portoferraio che riunisce le città balneari con alcune interruzioni specifiche della scogliera di Calafuria, della riserva naturale di Bolgheri e del promontorio di Populonia;

- c) La città, industriale e portuale di Piombino aggregata alla pianura meridionale del Cornia;
- d) Il sistema rurale identificabile con i territori posti ad est delle città balneari ricomprendente i rilievi collinari e aggreganti i centri collinari di Rosignano, Collesalveti, Bibbona, Castagneto Carducci, Suvereto, Sassetta e Campiglia Marittima
- e) La città portuale di Portoferraio e il Sistema insulare comprensivo di tutti i connotati citati ma in assenza della grande industria e con la presenza imperante dell'attività estrattiva;

Individua inoltre i seguenti caratteri dell'economia:

***Industriale; Portuale; Turistica; Agricola; Marittima***

Con i seguenti sistemi economici locali:

***Area livornese; Bassa Val di Cecina; Val di Cornia; Isola d'Elba***

Infine individua i seguenti caratteri geografici:

***dei monti livornesi; della maremma settentrionale; dell'arcipelago toscano***

Il territorio provinciale si presta a molteplici letture e in quest'ambito geografico si concentrano tutte le problematiche territoriali inerenti gli aspetti paesaggistici, ambientali, economici, sociali, insediativi, storici e culturali. Il P.T.C. infatti definisce ed individua i temi aggreganti dello statuto del territorio e per ognuno dei quali individua le criticità, le prestazioni e indica delle strategie da perseguire.

Il P.T.C. riserva particolare attenzione al paesaggio. Il territorio provinciale si configura in quattro sistemi di paesaggio che costituiscono l'articolazione identitaria di tutto il paesaggio provinciale, in diretta relazione e derivazione dagli ambiti del PIT.

I Sistemi sono stati definiti quali aggregazioni degli ambiti di paesaggio, ambiti omogenei per caratteri strutturali e peculiarità paesaggistiche, identificati sulla base delle analisi condotte all'interno del Quadro conoscitivo del P.T.C. e che vengono assunti all'interno del quadro statutario, quali sub-sistemi.

Sono stati quindi definiti i seguenti sistemi e sub-sistemi:

1. Sistema di Paesaggio della pianura dell'Arno e delle colline livornesi
  - 1) Paesaggio di pianura a dominante insediativa urbana. Stagno, Livorno, Antignano;
  - 2) Paesaggio pedecollinare del versante occidentale delle colline livornesi. Pian di Rota, Montenero, Torre Boccale;
  - 3) Paesaggio di pianura a dominante agricola e insediativa. Guasticce, Vicarello, Collesalveti;
  - 4) Paesaggio pedecollinare del versante orientale delle colline livornesi. Castell'Anselmo, Colognole, T. Savalano;
  - 5) Paesaggio delle colline livornesi a dominante forestale. Poggio Corbolone, Valle Benedetta, Castellaccio, Calafuria;

- 6) Paesaggio collinare con articolato mosaico forestale. Fortullino, Nibbiaia, Castelnuovo Misericordia, Gabbro;
- 7) Paesaggio pedecollinare a dominante agricola estensiva. Savalano, Campiano, Le Melette.
2. Sistema di Paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali
  - 8) Paesaggio collinare con articolato mosaico agrario. Rosignano Marittimo, Poggetti;
  - 9) Paesaggio di pianura a dominante insediativa. Castiglioncello, Rosignano Solvay;
  - 10) Paesaggio di pianura a dominante agricola. Vada, Collemezzano;
  - 11) Paesaggio di pianura della Valle del Cecina a dominante insediativa. Cecina, Marina di Cecina, S. Pietro in Palazzi;
  - 12) Paesaggio di pianura con presenza insediativa storica. Marina di Bibbona, Bolgheri, Donoratico, Castagneto Carducci;
  - 13) Paesaggio collinare a dominante forestale di interesse culturale. Magona
3. Sistema di Paesaggio della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere
  - 14) Paesaggio collinare a dominante forestale seminaturale. Sassetta, Monte Calvi;
  - 15) Paesaggio collinare delle cave e delle miniere. Rocca di San Silvestro, Monte Rombolo;
  - 16) Paesaggio collinare con articolato mosaico culturale ed insediamenti storici. Campiglia, Monte Peloso, Suvereto;
  - 17) Paesaggio collinare a dominante forestale di interesse naturale. Montoni;
  - 18) Paesaggio di pianura della Val di Cornia a dominante agricola orticola. S. Vincenzo, Torre Mozza, Riotorto, Venturina;
  - 19) Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa storica. Baratti, Populonia;
  - 20) Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa produttiva. Piombino, Gagno, Torre del Sale.
4. Sistema di Paesaggio insulare
  - 21) Elba. Paesaggio delle miniere tra Punta Falconaia, Punta Calamita e Lido di Capoliveri;
  - 22) Elba. Paesaggio delle pianure centrali tra M. Perone ed i rilievi di M. Poppe e del Volterraio;
  - 23) Elba. Paesaggio delle pendici di M. Capanne e M. Perone intercluso tra Colle Palombaia e Punta Crocetta;
  - 24) Gorgona;
  - 25) Capraia;
  - 26) Pianosa;
  - 27) Montecristo.

Il PTC, per affermare valori di riferimento ed i principi che connotano l'idea condivisa di territorio, individua all'articolo 15 della Disciplina di Piano i seguenti obiettivi generali da perseguire attraverso la definizione degli elementi statuari del territorio e delle linee di sviluppo strategico degli strumenti della pianificazione:

**Ob1.** la tutela, la valorizzazione e la gestione sostenibile delle risorse territoriali ed ambientali quali fattori fondamentali per la promozione ed il sostegno delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo;

**Ob2.** lo sviluppo di un sistema di città equilibrato e policentrico, promuovendo la massima integrazione funzionale e sinergica tra i diversi territori della provincia;

**Ob3.** lo sviluppo delle potenzialità dei territori collinari, della fascia costiera e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;

**Ob4.** la crescita di competitività del sistema produttivo provinciale coniugando all'impresa l'accessibilità alla ricerca e all'innovazione, alla logistica e alla infrastrutturazione.

**Ob5.** la crescita del territorio provinciale come luogo di accoglienza, di coesione ed integrazione sociale e di nuove opportunità per le comunità ed i cittadini che vi risiedono e che la frequentano, di effettiva affermazione delle pari opportunità;

**Ob6.** la promozione di un diffuso e stabile livello di qualità della vita urbana e rurale finalizzato ad assicurare la migliore accessibilità ai beni e servizi pubblici e di interesse pubblico, creare sinergie fra le diverse componenti, sostanziare i principi del decentramento, della innovazione e dell'efficacia amministrativa, della partecipazione, dei diritti alla scelta dei tempi di vita, della coesione e dell'interazione sociale, etnica e culturale;

**Ob7.** un adeguato livello sicurezza delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;

**Ob8.** L'assunzione del paesaggio come valore fondativo, culturale ed attivo, prima ancora che vincolistico, su cui basare i principi e degli obiettivi generali di qualità territoriale e da assumere come cardine condiviso dalle comunità locali e dalla Provincia di Livorno per il coordinamento territoriale dell'attività di pianificazione e di gestione del territorio;

**Ob9.** una qualità insediativa ed edilizia, opportunamente differenziata nei diversi ambiti territoriali, che garantisca la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione dei consumi energetici, la sanità ed il benessere dei fruitori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita.

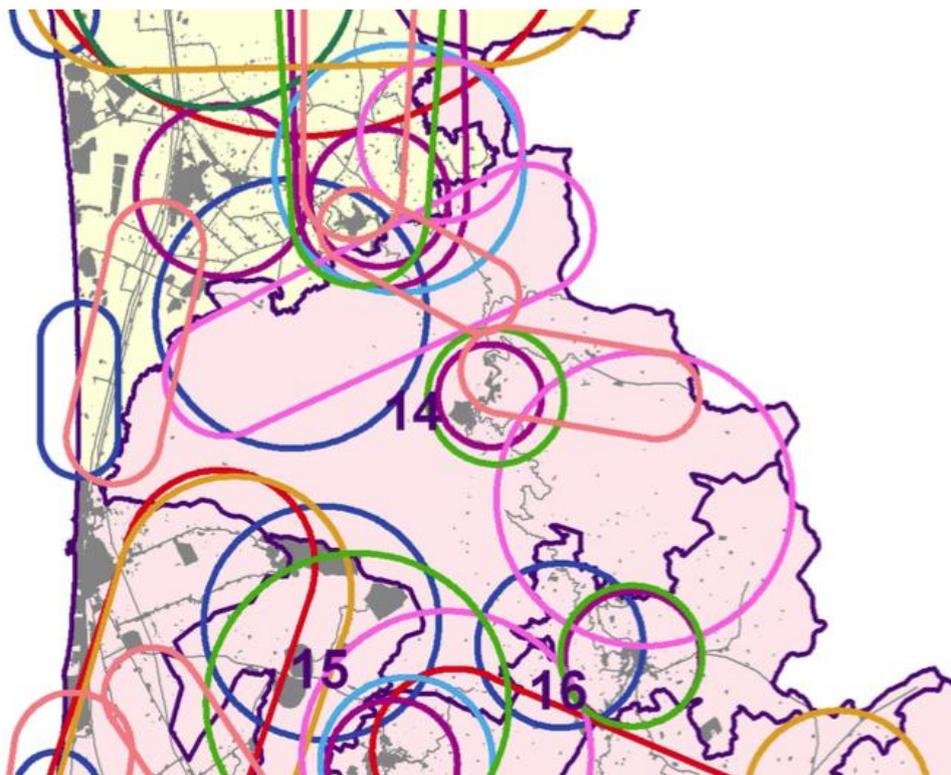
Il PTC ha inoltre individuato delle invarianti paesaggistiche quali elementi identitari dei luoghi nel Piano provinciale di Livorno, e che sono connotate dalle relazioni tra le Risorse essenziali e gli Elementi sistematici (gli ecosistemi in relazione alle aree protette ed alle aree contigue, il sistema insediativo storico e crescita per aggregazione in relazione al paesaggio rurale, i sistemi culturali identitari del paesaggio, i sistemi infrastrutturali e tecnologici anche nelle relazioni con i caratteri percettivi), che permettono di garantire identità e funzionalità territoriale nel tempo, nella possibilità di rigenerazione tanto delle risorse naturali quanto delle identità rappresentative della cultura locale, dei beni di interesse storico documentale, delle emergenze paesaggistiche.

Nello specifico sono state individuate le seguenti invarianti paesaggistiche:

- 1) **Identità geomorfologica e naturale del paesaggio:** Relazione morfologica ed ecosistemica tra i rilievi e le vallecole perpendicolari alla linea di costa, il sistema costiero dell'ambito dunale, spiagge ed affioramenti rocciosi e la pianura bonificata.

- 2) **Identità della matrice paesistica e permanenza degli elementi di differenziazione:** Relazione ecosistemica e funzionale tra aree boscate, aree agricole intercluse e margini arbustati.
- 3) **Identità della matrice paesaggistica e ruolo funzionale nella connessione tra costa ed entroterra:** Relazione eco sistemica e funzionale tra la costa e le aree boscate dell'entroterra, con valore di potenziamento del sistema di connessione ecologica e paesaggistica.
- 4) **Identità culturale della tessitura dei paesaggi agrari planiziali di bonifica:** Relazione morfologica e funzionale tra il reticolo dei canali irrigui e la tessitura del paesaggio agrario.
- 5) **Identità culturale dei paesaggi agrari collinari con sistemazioni idrauliche ed insediamento aggregato:** Relazione morfologica e funzionale delle residuali colture arborate su terrazzamento in relazione ai nuclei urbani minori.
- 6) **Identità paesaggistica degli insediamenti aggregati in contiguità con la permanenza di articolati mosaici agrari e forestali:** Relazione morfologica e funzionale degli elementi di caratterizzazione dei borghi pedemontani, dei centri di pianura e del sistema degli appoderamenti, in relazione al contesto paesaggistico
- 7) **Identità tipologica ed integrità funzionale del reticolo viario storico e dei relativi caratteri visuali:** Relazione funzionale e di fruizione del territorio utile a garantire l'accessibilità e la fruizione delle risorse attraverso il sistema delle strade storiche di rilievo storico-culturale e di pregio paesaggistico e panoramico, compresi i collegamenti veloci (Aurelia, autostrada, ferrovia) e la rete minore.
- 8) **Identità paesaggistica delle aree di relazione tra paesaggi protetti:** Relazione funzionale e verifica delle potenzialità del sistema connettivo di reticolarità ecologica attraverso il potenziamento di elementi ecosistemici minori del paesaggio ordinario.
- 9) **Identità paesaggistica dei contesti di diretta pertinenza dei beni culturali soggetti a tutela:** Relazione funzionale e verifica della permanenza di elementi di connessione tra i beni d'interesse storico culturale vincolati ed i contesti paesaggistici ordinari.

Gli ambiti oggetto del Piano Operativo ricadono nel Sistema di paesaggio n.3 – Sistema delle Colline Metallifere e della pianura del Cornia, e nell'Ambito di Paesaggio n.14 – Paesaggio collinare a dominante forestale seminaturale. Sassetta, Monte Calvi; ma non è inserita all'interno di invarianti paesaggistiche specifiche.



PTCP – Provincia di Livorno – Estratto del Quadro sinottico di confronto con ambiti e sistemi di paesaggio - Invarianti

## 1.10. LE AREE PROTETTE E I SITI NATURA 2000

### 1.10.1. II SIR 50/SIC - ZPS IT5160004 e area RAMSAR AR\_LI01 – Padule di Bolgheri

L'Oasi di Bolgheri, situata nella parte settentrionale del comune, è una zona umida di notevole importanza, l'area denominata Padule di Bolgheri che nel 1977 è stata dichiarata con Decreto Ministeriale 9/5/77 "Zona di importanza internazionale" (Convenzione di Ramsar 1971), dichiarata Oasi del WWF già nel 1968 e gestita ancora oggi da tale ente.

Per quanto riguarda il tipo di sito c'è da dire che oltre ad essere un SIR (SIR 50) è anche un SIC e una ZPS. All'interno dell'oasi di Bolgheri è possibile distinguere i seguenti biotopi: la spiaggia, la duna sabbiosa, il padule ed i prati allagati. Il padule di Bolgheri, zona umida di importanza internazionale, risulta la prima oasi di protezione esistente in Italia, interamente in proprietà privata. L'area comprende un ampio arenile e un cordone continuo di dune di antica e recente formazione, alte da 8 a 16 m, dietro le quali si estendono la zona paludosa d'acqua dolce, a nord, e terreni bonificati, a sud. La duna di più antica formazione è coperta da macchia-foresta a pino e leccio; gli stagni retrodunali sono circondati da boschi umidi, di notevole interesse, a loro volta confinanti con prati-pascoli e con la estesa macchia mediterranea delle colline circostanti. L'insieme di questi diversi ecosistemi forma un quadro paesaggistico di grande pregio. Oltre che per il grande valore paesaggistico e vegetazionale, l'area è caratterizzata da un notevole interesse faunistico ed in particolare ornitologico.

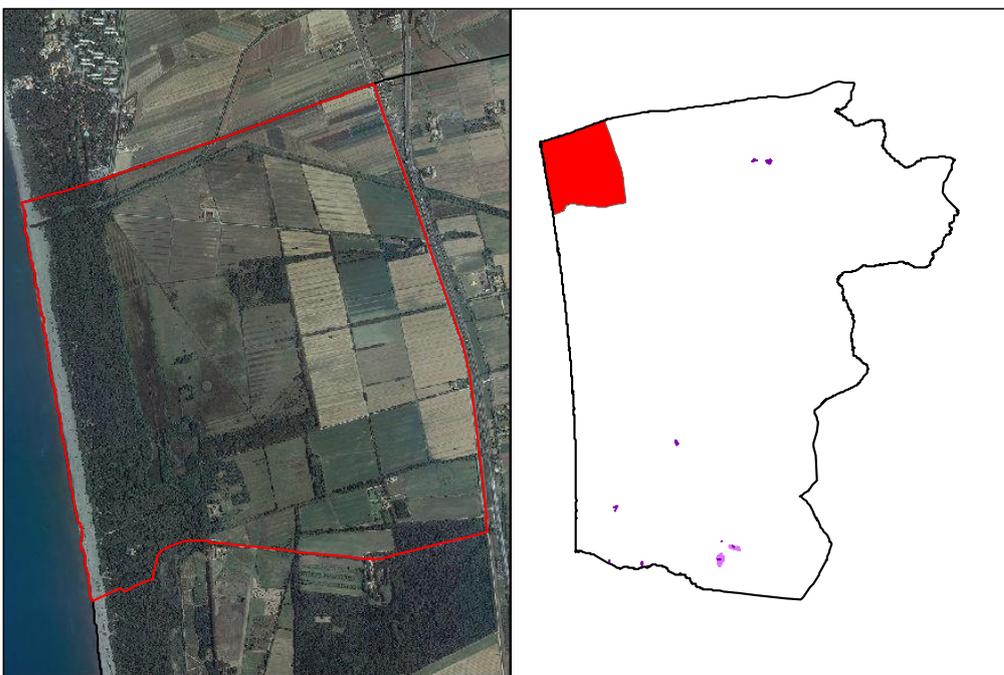
Gli ecosistemi umidi, ambienti preziosi ma molto fragili, appaiono in questa area ben conservati, anche se minacciati dalle variazioni della disponibilità idrica, soggetta a

regolamentazione per le esigenze agricole della zona, e dagli insediamenti turistico - balneari adiacenti.

L'Oasi propriamente detta si estende per circa 580 ettari, mentre l'intera tenuta è divisa in due parti disuguali dall'Aurelia e dalla ferrovia Livorno - Grosseto.

La successione e la varietà di ambienti presenti riproducono in modo completo la Maremma. Vi è anzitutto, a contatto con il mare, un litorale sabbioso d'aspetto desertico, colonizzato dalla tipica vegetazione pioniera alofila, tra cui spicca il vistoso e candido giglio di mare; viene quindi la consueta macchia mediterranea, con ginepro, mirto, ecc., seguita dalla magnifica pineta tirrenica. Questa, dapprima baluardo leggermente reclinato, nello sforzo di adattarsi ai venti marini, si fa quindi eretta e maestosa, con superbi esemplari di pino marittimo e pino domestico. Seguono poi gli acquitrini e la palude, provvisti a tratti di canneti fino all'Aurelia.

Il padule è formato da un laghetto con *Fragmiteto*, *Typha* e *Carex* ed un bacino completamente ricoperto di canne; nella parte meridionale si trova un piccolo bosco e da questo fino al fosso settentrionale si estendono prati che rimangono sott'acqua da novembre ad aprile. I prati, molto umidi d'inverno, si estendono verso est fino ad una pineta e ad un piccolo bosco di Olmi e Querce.



Individuazione SIR 50/SIC - ZPS IT5160004 e area RAMSAR AR\_LI01 – Padule di Bolgheri su Ortofoto anno 2010

### **1.10.2. Il SIR 51/SIC IT5160005 – Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello**

Il SIR 51 - Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello, corrisponde al SIC IT5160005 omonimo, il Sito appartiene alla regione bio-geografica mediterranea e si estende su 3.525 ettari all'interno dei Comuni di Bibbona e Castagneto Carducci in Provincia di Livorno.

Il territorio del SIR è caratterizzato da un paesaggio forestale continuo di sclerofille e boschi misti, con importanti nuclei di cerrosughera (*Quercus crenata*). L'area è in parte compresa nell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) "Macchia della Magona" e nella Riserva Statale "Bibbona". Le sporadiche aree aperte con praterie

secondarie (habitat di interesse comunitario e prioritario Praterie dei pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo Festuco-Brometea) costituiscono, assieme alla matrice forestale, la principale emergenza vegetazionale dell'area.

Dal punto di vista dell'uso del suolo (CLC, 2006, scala 1:100.000), il Sito è costituito prevalentemente (91,5 %) da boschi di latifoglie, sono, inoltre, presenti boschi misti (5,8%), boschi di conifere (0,5%) e aree a vegetazione sclerofilla (0,7%). Il restante 1,5% è costituito da aree agricole (seminativi, vigneti, frutteti, uliveti, ecc.).

Tra le principali emergenze faunistiche è segnalata Bombina pachypus (ululone, Anfibi) specie endemica dell'Italia appenninica, Testudo hermanni (testuggine di Herman, Rettili), Emys orbicularis (testuggine d'acqua, Rettili), Elaphe quatuorlineata (cervone, Rettili), Circaetus gallicus (biancone, Uccelli) nidificante e Sylvia hortensis (bigia grossa, Uccelli), segnalata negli anni '80 e '90 come nidificante.

Nella Scheda Natura 2000 è segnalata la presenza di 2 habitat di interesse comunitario, di cui 1 di interesse prioritario. Di seguito sono riportate le loro principali caratteristiche ecologiche, la valutazione globale e la localizzazione, sulla base delle informazioni contenute nel Formulario del Ministero dell'Ambiente.

Nel Sito è, inoltre segnalata la presenza dell'habitat "Praterie dei pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo (Festuco-Brometea)", di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000.

Dal punto di vista faunistico, nel Sito sono presenti 10 specie di Uccelli, 3 di Rettili e 1 di Anfibi che fanno riferimento all'art. 4 della Direttiva 2009/147/EC ed elencate nell'Allegato II della Direttiva 92/43/EEC. Non sono invece presenti Mammiferi, Pesci, Invertebrati e Piante presenti nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE. All'interno del SIC vivono, inoltre, altre specie importanti di flora e fauna: 10 di Mammiferi, 3 di Anfibi, 5 di Rettili e 8 di Piante.

I principali elementi di criticità interni al sito sono i seguenti (DGR 644/04):

- Scomparsa delle residue aree aperte cui sono legate alcune delle principali emergenze faunistiche.
- L'intensa utilizzazione del passato ha portato alla notevole omogeneità e alla scarsa maturità delle compagini boschive.
- Rischio di incendi.
- Elevata densità di ungulati.
- Periodiche competizioni motoristiche sportive

I principali elementi di criticità esterni al sito sono i seguenti (DGR 644/04):

- Aree turistiche ai confini del sito.

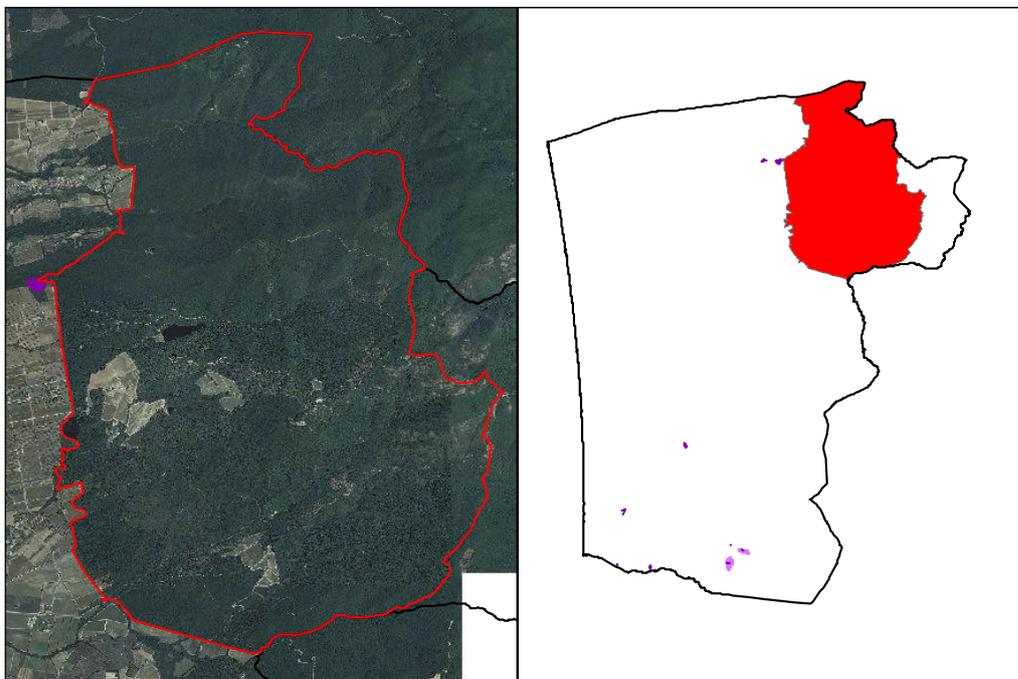
Il principali obiettivi di conservazione individuati (DGR 644/04) sono i seguenti: la conservazione degli elevati livelli di naturalità e continuità della matrice forestale, favorendo la presenza di formazioni più mature nelle stazioni adatte e il mantenimento di una buona eterogeneità dei soprassuoli boschivi e alto arbustivi (E); la conservazione e, dove necessario, il recupero delle rare aree aperte (comprendenti habitat prioritari e di notevole importanza per flora, rettili, uccelli) (E) e la tutela di corsi d'acqua e pozze, importanti per l'erpetofauna acquatica (M).

Sulla base di tali obiettivi sono state sviluppate le seguenti indicazioni per le misure di conservazione:

- Verifica ed eventuale adeguamento delle previsioni in campo forestale, al fine di assicurare la coerenza rispetto agli obiettivi di conservazione (E).

- Mantenimento e ove possibile recupero di aree a prateria e gariga interne ai boschi, mediante misure contrattuali o gestionali (E).

Il SIC, che si estende per una superficie di 3.525 ettari, interessa i comuni di Casale Marittimo, Monteverdi Marittimo, Bibbona e Castagneto Carducci per un'estensione in quest'ultimo, di 1.886 ettari (53% del totale).



Individuazione SIR 51/SIC IT5160005 – Boschi di Bolgheri, Bibbona e Castiglioncello su Ortofoto anno 2010

### 1.10.3. II SIR 54/SIC IT5160008 – Monte Calvi di Campiglia

Il SIR 54 - Monte Calvi di Campiglia, corrisponde al SIC IT5160005 omonimo. Il Sito appartiene alla regione bio-geografica mediterranea e si estende su 1083 ettari all'interno dei Comuni di Campiglia, Castagneto C., San Vincenzo, Suvereto in Provincia di Livorno. Il Sito è in parte compreso nell'Area Naturale Protetta di Interesse locale (ANPIL) "San Silvestro".

Si tratta di un'area ad elevata diversità floristica, contenente numerose stazioni di specie endemiche, rare o comunque di interesse fitogeografico. Di particolare pregio sono le aree rupestri e le foreste di *Quercus ilex*, il cui stato di conservazione è spesso ottimo. I rilievi costieri sono caratterizzati da boschi di leccio, con stadi di degradazione soprattutto sui crinali.

Tra le emergenze floristiche sono segnalate la fitocenosi dei consorzi a *Jonopsidium savianum* del Monte Calvi di Campiglia Marittima e la specie *Jonopsidium savianum* (bivonea di Savi), specie rara presente in Toscana in alcune stazioni delle colline subcostiere livornesi e in una stazione alle pendici del M. Amiata.

Il sito è inoltre di rilevante importanza per l'avifauna, tra le specie ornitiche nidificanti quelle di maggior interesse sono *Pernis apivorus* e *Sylvia hortensis*, quest'ultima sempre più rara a livello regionale e il *Circaetus gallicus* (da confermare in anni recenti).

Tra i Rettili è presente la specie *Phyllodactylus europaeus*, un endemismo dell'area mediterranea, appartenente ad un genere per il resto a distribuzione tropicale. Tra gli

invertebrati è da segnalare il Lepidottero *Callimorpha quadripunctaria* (nec *quadripunctata*!).

Dal punto di vista dell'uso del suolo (CLC, 2006, scala 1:100.000), il Sito è costituito prevalentemente da boschi di latifoglie (56,1 %; 581,5 ha) e aree a vegetazione sclerofilia (41,1%; 425,9 ha).

Nella Scheda Natura 2000 è segnalata la presenza di 4 habitat di interesse comunitario, di cui 1 di interesse prioritario. Di seguito sono descritte le loro principali caratteristiche ecologiche, la valutazione globale e la localizzazione, sulla base delle informazioni contenute nel Formulario del Ministero dell'Ambiente.

Nel Sito è, inoltre segnalata la presenza dell'habitat "*Praterie dei pascoli abbandonati su substrato neutro-basofilo (Festuco-Brometea)*", di cui all'Allegato A1 della L.R. 56/2000.

Dal punto di vista faunistico, nel Sito sono presenti 10 specie di Uccelli, 1 di Mammiferi, 1 di Invertebrati e 1 di Piante che fanno riferimento all'art. 4 della Direttiva 2009/147/EC ed elencate nell'Allegato II della Direttiva 92/43/EEC. Non sono invece presenti Anfibi, Rettili e Pesci presenti nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE. All'interno del SIC vivono, inoltre, altre specie importanti di flora e fauna: 2 di Mammiferi, 1 di Anfibi, 3 di Rettili, 4 di Invertebrati e 11 di Piante.

I principali elementi di criticità interni al sito sono i seguenti (DGR 644/04):

- Presenza di siti minerari abbandonati.
- Carico turistico in aumento legato alla fruizione dell'area protetta.
- Rischio di incendi.
- Notevole omogeneità delle formazioni forestali legata all'intensa utilizzazione del passato.
- Evoluzione della vegetazione per cessazione del pascolo brado, con riduzione delle praterie e garighe.
- Ridotta estensione della stazione di *Jonopsidium savianum*.
- Scarse conoscenze naturalistiche.

I principali elementi di criticità esterni al sito sono i seguenti (DGR 644/04):

- Diffusa riduzione del pascolo e scomparsa di praterie e garighe, con crescenti minacce per le specie legate a tali ambienti, per fenomeni di frammentazione e isolamento.
- Bacini minerari ed estrattivi ai confini del sito, con ipotesi di ampliamenti.
- Elevati livelli di antropizzazione ai margini del sito.

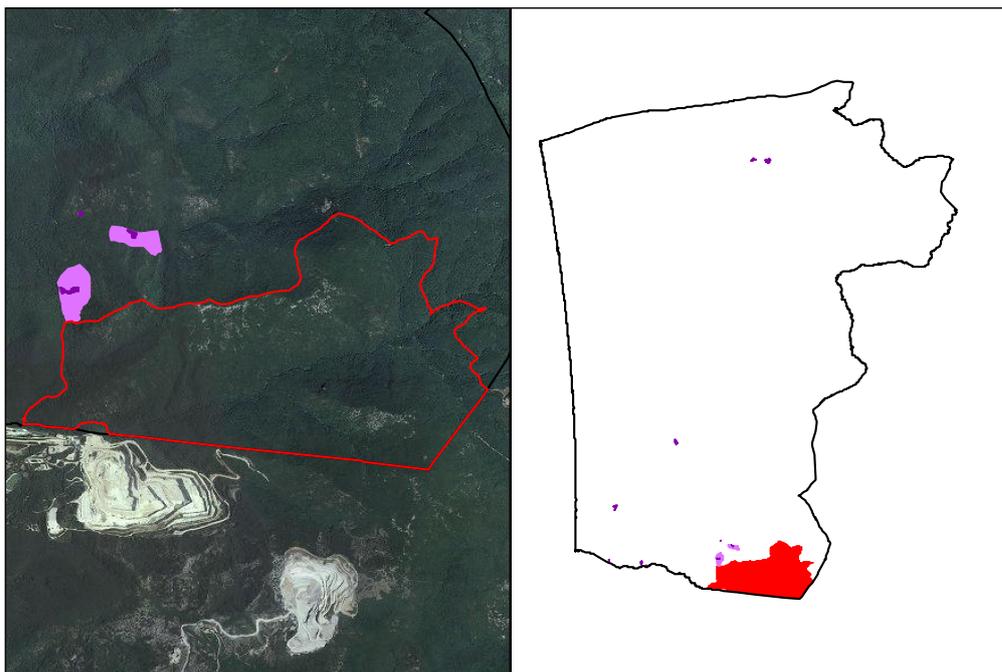
I principali obiettivi di conservazione individuati (DGR 644/04) sono il mantenimento di elevati livelli di diversità del mosaico ambientale, con i diversi stadi delle successioni vegetazionali ben rappresentati (di particolare importanza la tutela di praterie e garighe) (E), la conservazione della stazione di *Jonopsidium savianum* sulla vetta del Monte Calvi e la realizzazione di un programma di conservazione ex situ (E), l'incremento della caratterizzazione ecologica della matrice forestale, favorendo la presenza di formazioni più mature nelle stazioni adatte e il mantenimento di una buona eterogeneità dei soprassuoli boschivi e alto arbustivi (M), e il miglioramento delle conoscenze sugli aspetti naturalistici (M).

Sulla base di tali obiettivi sono state sviluppate le seguenti indicazioni per le misure di conservazione:

- Misure contrattuali (incentivazione del pascolo) o gestionali per la conservazione e il recupero delle aree aperte (prati secondari, garighe) (E).
- Poiché alcune delle principali cause di degrado/disturbo dipendono da pressioni ambientali originate nel contesto esterno al sito, per queste dovrà essere opportunamente applicato lo strumento della valutazione di incidenza (E).
- Verifica ed eventuale adeguamento delle previsioni in campo forestale, al fine di assicurarne la coerenza rispetto agli obiettivi di conservazione (M).
- Avvio di indagini sugli aspetti naturalistici (M).
- Verifica degli impatti del carico turistico, in particolare nella Valle dei Manienti, ed eventuale adozione di opportune misure normative o di informazione e sensibilizzazione (B).

Il SIC, che si estende per una superficie di 1.080 ettari, interessa i comuni di San Vincenzo, Campiglia Marittima, Suvereto e Castagneto Carducci per un'estensione in quest'ultimo, di 364 ettari (33% del totale).

Gli ambiti oggetto del Piano Operativo non ricadono all'interno del SIC. E' da precisare però la stretta vicinanza con quest'ultimo. Il PAERP infatti ha individuato il perimetro dell'area estrattiva delimitandolo con quello del SIC in modo da non ricadervi all'interno; le due aree risultano però strettamente confinanti.



Individuazione SIR 54/SIC IT5160008 – Monte Calvi di Campiglia su Ortofoto anno 2010

## LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

L'Amministrazione di Castagneto Carducci ha avviato la elaborazione del nuovo Piano Operativo a seguito della decadenza di efficacia delle previsioni del precedente Regolamento Urbanistico, approvato nel marzo del 2009 e, quindi, di fatto nel marzo del 2014 sono decadute le previsioni soggette a Piano Attuativo e quelle preordinate all'esproprio per opere pubbliche.

Si sarebbe quindi potuto prospettare un ordinario rinnovo della strumentazione operativa, in attuazione di una Pianificazione Strutturale, non recentissima, ma ancora sostanzialmente valida nella propria impostazione complessiva.

Si è tuttavia in presenza di un contesto complessivo caratterizzato da profonde trasformazioni, che modificano radicalmente tale prospettiva:

- come già evidenziato, la Regione Toscana ha recentemente completamente rinnovato la legislazione urbanistica, introducendo la Legge 65 del 2014 che supera, tra l'altro lo strumento del Regolamento Urbanistico, introducendo il nuovo strumento del Piano Operativo;
- sostanzialmente mutato è anche il quadro della pianificazione sovraordinata, con l'approvazione del PTC e del PIT, ampiamente anch'essi già richiamati, che mutano di fatto interamente il quadro vincolistico, ma anche quello degli indirizzi verso cui orientare la pianificazione;
- l'intero contesto socio-economico complessivo è mutato, a fronte della profonda crisi che il nostro Paese e l'intera Europa ha affrontato e sta affrontando.

Le illustrate modifiche legislative regionali sintetizzano, in particolare, le mutazioni complessive avvenute, sancendo definitivamente la necessità di un modello pianificatorio ispirato al contenimento del consumo del suolo, a politiche a favore della riqualificazione del patrimonio esistente, alla tutela e valorizzazione del territorio agricolo, da utilizzarsi esclusivamente per attività connesse all'agricoltura.

Va nello specifico evidenziato come l'adozione del precedente Regolamento Urbanistico avvenne in un momento in cui l'attuale crisi economica si stava appena affacciando sullo scenario mondiale. L'elaborazione del nuovo Piano Operativo nasce, invece, in un contesto in cui è ormai chiara l'entità di tale fenomeno e, soprattutto, come questo non rappresenti un fenomeno passeggero, ma un evento globale che ha radicalmente cambiato il paradigma del nostro sviluppo.

Per tali ragioni l'Amministrazione comunale ha ritenuto di accompagnare l'elaborazione del nuovo Piano Operativo con una variante normativa al Piano Strutturale

### 1.11. ELENCO ELABORATI

Gli elaborati che compongono la Variante al Piano Strutturale di Castagneto Carducci sono i seguenti:

Elaborati urbanistici composti da:

- Relazione Generale
- Indirizzi Normativi (stato modificato e estratto stato sovrapposto);
- Tavola di progetto 4 Est-Ovest: I sistemi territoriali, scala 1:10.000

- Tavola di progetto 5 Est-Ovest: Le unità territoriali e i luoghi a statuto speciale, scala 1:10.000

Studi geologici composti da:

- Relazione Geologica
- Allegati:
  - o G1: Repertorio dei dati geologici
  - o G1a – Repertorio dei pozzi da archivio ISPRA
  - o G1b – Repertorio delle indagini geologiche
  - o G2: Relazione sulle indagini geofisiche
  - o G3: Studio Idrologico e idraulico
  - o G.QC 01 – Carta geologica
  - o G.QC 02 – Carta geomorfologica
  - o G.QC 03 – Carta delle problematiche idrogeologiche
  - o G.QC 04 – Carta litotecnica e dei dati geologici
  - o G.QC 05 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)
  - o G.QC 06 – Carta delle aree a pericolosità geologica
  - o G.QC 07 – Carta delle aree a pericolosità idraulica
  - o G.QC 08 – Carta delle aree a pericolosità sismica locale

Studi idraulici composti da:

- Elaborato G.3.1 Relazione idrologica idraulica
- Elaborato G.3.2.1 Carta dei battenti Tr 30 anni - Camilla-Bolgheri-Molini
- Elaborato G.3.2.2 Carta dei battenti Tr 30 anni - Carestia-Acquacalda-Cipressetti
- Elaborato G.3.3.1 Carta battenti Tr 200 anni - Camilla-Bolgheri-Molini Marina Castagneto
- Elaborato G.3.3.2 Carta battenti Tr 200 anni - Molini Donoratico-Carestia-Acquacalda-Cipressetti
- Elaborato G.3.4.1 Carta delle velocità Tr 30 anni - Camilla-Bolgheri-Molini
- Elaborato G.3.4.2 Carta delle velocità Tr 30 anni - Carestia-Acquacalda-Cipressetti
- Elaborato G.3.5.1 Carta delle velocità Tr 30 anni - Camilla-Bolgheri-Molini a Marina
- Elaborato G.3.5.2 Carta delle velocità Tr 200 anni - Molini a Donoratico-Carestia-Acquacalda-Cipressetti
- Elaborato G.3.6 Planimetria ubicazione sezioni
- Elaborato G.3.7.1 Foglio 1 e 2 Sezioni Fosso Bolgheri
- Elaborato G.3.7.2 Foglio 1, 2 e 3 Sezioni Fosso Molini
- Elaborato G.3.7.3 Foglio 1 e 2 Sezioni Fosso della Carestia
- Elaborato G.3.7.4 Foglio 1 e 2 Sezioni Fosso Acquacalda

VAS-VINCA composti da:

- Studio di Incidenza ambientale

- All. A – Interferenze del Piano con i Siti Natura 2000
- Rapporto Ambientale
  - All.A – Valutazione schede normative
  - All. B – “Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Aria” – Scala 1:25’000
  - All. C – “Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Acqua e Suolo” – Scala 1:25’000
  - All. D – “Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Paesaggio e Biodiversità” – Scala 1:25’000
  - All. E – Sintesi non tecnica

## 1.12. MODIFICHE NORMATIVE

Con la Variante è stata apportata una modifica “organica” della normativa di riferimento, rivisitando gli indirizzi normativi che presentavano aspetti fin troppo progettuali e più consoni ad uno strumento operativo (quale il Regolamento Urbanistico o Piano Operativo). Tale procedura ha riguardato principalmente i Sistemi Ambientali, i quali rappresentano in parte il territorio agricolo del Comune. Per una più chiara lettura e relazione tra i due strumenti urbanistici comunali, si è voluto dotare la disciplina del P.S. di una componente più di indirizzo per gli interventi da perseguire in fase di redazione del Piano Operativo.

Per questo motivo per ogni Sistema Ambientale, sono state modificate le Destinazione d’uso ammesse e i Tipi di intervento edilizio ammesse, inserendo a loro posto degli indirizzi sugli Interventi Ammessi riguardanti le seguenti tipologie di intervento:

- Interventi sul Patrimonio Edilizio Esistente;
- Attrezzature per la balneazione
- Nuovi interventi con le seguenti destinazioni d’uso:
  - Abitazioni rurali;
  - Manufatti aziendali, temporanei e non;
  - Manufatti per l’attività agricola amatoriale;
  - Manufatti per il ricovero di animali domestici.

Il P.S. demanda poi al Piano Operativo di dettagliare e disciplinare le caratteristiche e in quale misura debbano essere ammessi i nuovi interventi, in accordo alle destinazioni d’uso ammesse per ogni Sottosistema.

Con l’occasione è stata inoltre aggiornata la normativa in accordo alla “Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per il recupero del complesso di Villa Serristori e contestuale P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano Attuativo”, approvata con Del. C.C. n.26 del 30.04.2018.

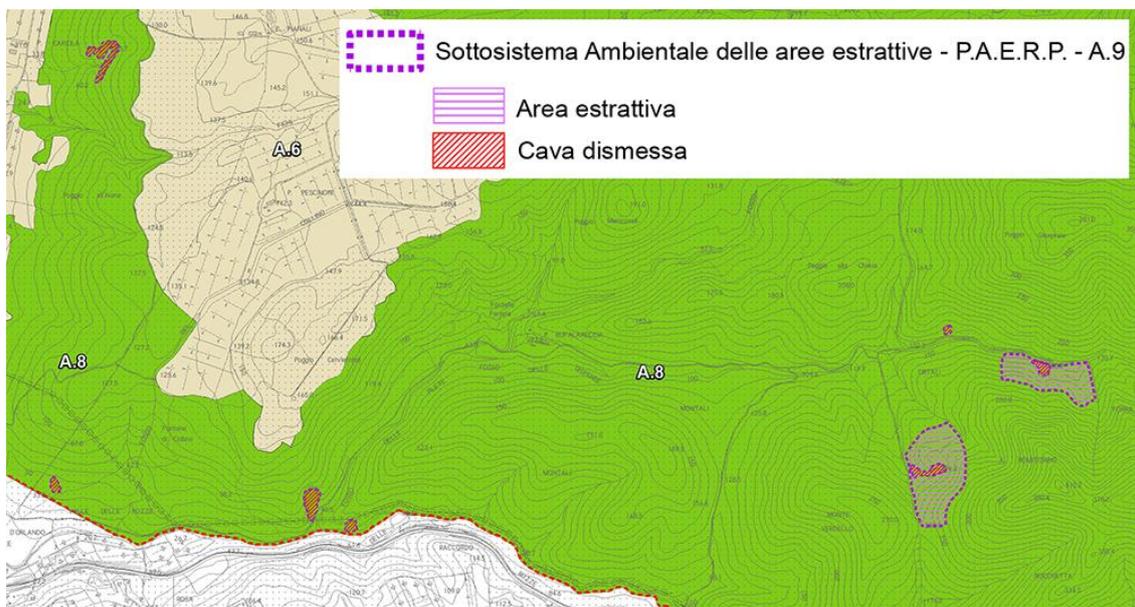
## 1.13. MODIFICHE CARTOGRAFICHE. ADEGUAMENTO AL P.A.E.R.P.

Le uniche modifiche cartografiche apportate agli elaborati di progetto del P.S. vigente, riguardano l’inserimento del nuovo Sottosistema Ambientale delle aree estrattive – P.A.E.R.P. – A.9, in adeguamento alla “Variante al Piano Strutturale per il recepimento

del Piano delle Attività estrattive e di recupero della Provincia di Livorno (PAERP)”, di cui attualmente sono state approvate le controdeduzioni con Del. C.C. n.22 del 12.04.2018. Si specifica che per la Variante di adeguamento al P.A.E.R.P. è stata richiesta la Conferenza Paesaggistica (ai sensi dell’art. 21 della Disciplina del PIT-PPR) come da iter procedurale per la conclusione del procedimento di approvazione della Variante, alla quale la Regione Toscana ha risposto con apposita Comunicazione in merito.

Per questo motivo sono state modificate le seguenti tavole di progetto del Piano Strutturale:

- Tavola di progetto 4 Est-Ovest: I sistemi territoriali, scala 1:10.000
- Tavola di progetto 5 Est-Ovest: Le unità territoriali e i luoghi a statuto speciale, scala 1:10.000



Estratto Tavola di progetto 5 Est-Ovest: Le unità territoriali e i luoghi a statuto speciale

### 1.14. MODIFICHE AL DIMENSIONAMENTO

Per quanto concerne il dimensionamento del Piano Strutturale, la Variante ha voluto mantenere inalterato le previsioni riferite all’intero Territorio comunale, apportando solamente alcune piccole modifiche di dettaglio tra i vari Sottosistemi Ambientali, prelevando e spostando tra i Sottosistemi e UTOE, piccole quantità di dimensionamento riguardanti l’ambito Residenziale, Attività Urbane e Ambito Turistico-Ricettivo. Riportiamo di seguito le tabelle del dimensionamento del Piano Strutturale con le modifiche apportate.

RESIDENZA	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E . nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO	Abitanti	Appartamenti
I.1A - BOLGHERI	516,3	-	0%	500	500	500	19	6
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	7.296,88	7.296,88	100%	-	-	7.500	270	97
I.2 – CITTA'	32.812,5	32.812,50	100	40.500,0	43.312,5	43.500,00 43.000	1.604	578 572

COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI  
VARIANTE PIANO STRUTTURALE - PIANO OPERATIVO

DELLA PIANA	0		%	± 10.000	0		1.585	
I.3 – CITTA' DEL MARE	11.957,81	625,00	5%	-	-	700,00	23	8
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-	-	-	-	-	0	0
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	468,75	-	0%	-	-	-	0	0
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	468,75	-	0%	-	-	-	0	0
A4 – BONIFICA	-	-	-	-	-	-	0	0
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	-	-	-	0	0
A6 – COLLINA ONDULATA	-	-	-	-	-	-	0	0
A7 – CINTURA OLIVICOLA	562,50	-	0%	-	-	-	0	0
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	-	-	-	0	0
TOTALE PARZIALE	54.082,81	40.734,38	-	10.500,00	51.234,38	51.700,00	1.898	683
ACCORDO PIANIFICAZIONE	-	-	-	-	-	35.036,00	1.297	549
TOTALE	-	-	-	-	-	86.736,00	3.195	1.232

PRODUTTIVO	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO
I.1A - BOLGHERI	-	-	-	-	-	-
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	-	-	-	-	-	-
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	67.990,00	67.990,00	100%	25.000,00	92.990,00	93.000,00
I.3 – CITTA' DEL MARE	-	-	-	-	-	-
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-	-	-	-	-
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	390,00	-	0%	-	-	-
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	-	-	-	-	-	-
A4 – BONIFICA	910,00	-	0%	-	-	-
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	-	-	-
A6 – COLLINA ONDULATA	-	-	-	-	-	-
A7 – CINTURA OLIVICOLA	-	-	-	-	-	-
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	-	-	-
TOTALE	69.290,00	67.990,00	-	25.000,00	92.990,00	93.000,00

COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI  
VARIANTE PIANO STRUTTURALE - PIANO OPERATIVO

ATTIVITA' URBANE	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO
I.1A - BOLGHERI	-	-	-	90	90	90
I.1B - CASTAGNETO C.CCI	-	-	-	3.000,00	3.000,00	3.000,00
I.2 - CITTA' DELLA PIANA	9.375,00	9.375,00	100%	<del>3.000,00</del> 2.910,00	<del>12.375,00</del> 12.285,00	<del>12.500,00</del> 12.410
I.3 - CITTA' DEL MARE	9.687,50-	9.687,50	100%	3.300,00	12.987,50	13.000,00
A1 - TOMBOLO PINETATO	-	-	-	-	-	-
A2 - PIANA AGR. SPECIALE	-	-	-	-	-	-
A3 - PIANA AGR. FRAZIONATA	-	-	-	-	-	-
A4 - BONIFICA	-	-	-	-	-	-
A5 - RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	-	-	-
A6 - COLLINA ONDULATA	-	-	-	-	-	-
A7 - CINTURA OLIVICOLA	-	-	-	-	-	-
A8 - TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	-	-	-
TOTALE	19.062,50	19.062,50	-	9.300,00	28.362,50	28.500,00

ATTIVITA' TURISTICO - RICETTIVE	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO	Camere
I.1A - BOLGHERI	875,00	875,00	100%	-	875,00	1.000,00	29
I.1B - CASTAGNETO C.CCI	-	-	-	<del>5.000,00</del> 4.500,00	<del>5.000,00</del> 4.500,00	<del>5.000,00</del> 4.500,00	<del>167</del> 150
I.2 - CITTA' DELLA PIANA	1.718,75	1.718,75	100%	<del>800,00</del> 500,00	<del>2.518,75</del> 2.218,75	<del>3.000,00</del> 2.700,00	<del>84</del> 90
I.3 - CITTA' DEL MARE	29.881,25	29.881,25	100%	10.000,00	39.881,25	40.000,00	1.329
A1 - TOMBOLO PINETATO	-	-	-	700,00	700,00	700,00	23
A2 - PIANA AGR. SPECIALE	-	-	-	200,00	200,00	200,00	7
A3 - PIANA AGR. FRAZIONATA	937,50	937,50	100%	-	937,50	1.000,00	31
A4 - BONIFICA	-	-	-	-	-	-	0
A5 - RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	220,00	220,00	250,00	7
A6 - COLLINA ONDULATA	468,75	468,75	100%	1.000,00	1.469,75	1.500,00	49
A7 - CINTURA OLIVICOLA	-	-	-	-	-	-	0
A8 - TERRITORIO	-	-	-	<del>1.000,00</del> 1.875,00	<del>1.000,00</del> 1.875,00	<del>1.000,00</del> 1.875,00	<del>33</del> 63

COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI  
VARIANTE PIANO STRUTTURALE - PIANO OPERATIVO

---

BOSCATO							
TOTALE	33.881,25	33.881,25	-	18.920,00	52.801,25	53.650,00	<del>4.760</del> 1.778

## IL PIANO OPERATIVO

### 1.15. LA COSTRUZIONE DEL PIANO OPERATIVO. INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

L'elaborazione del Piano Operativo del Comune di Castagneto Carducci si è sviluppata a partire dagli obiettivi dichiarati in sede di Avvio del procedimento, cui si rinvia.

Tali obiettivi hanno portato a concentrare l'attività progettuale in due specifiche direzioni:

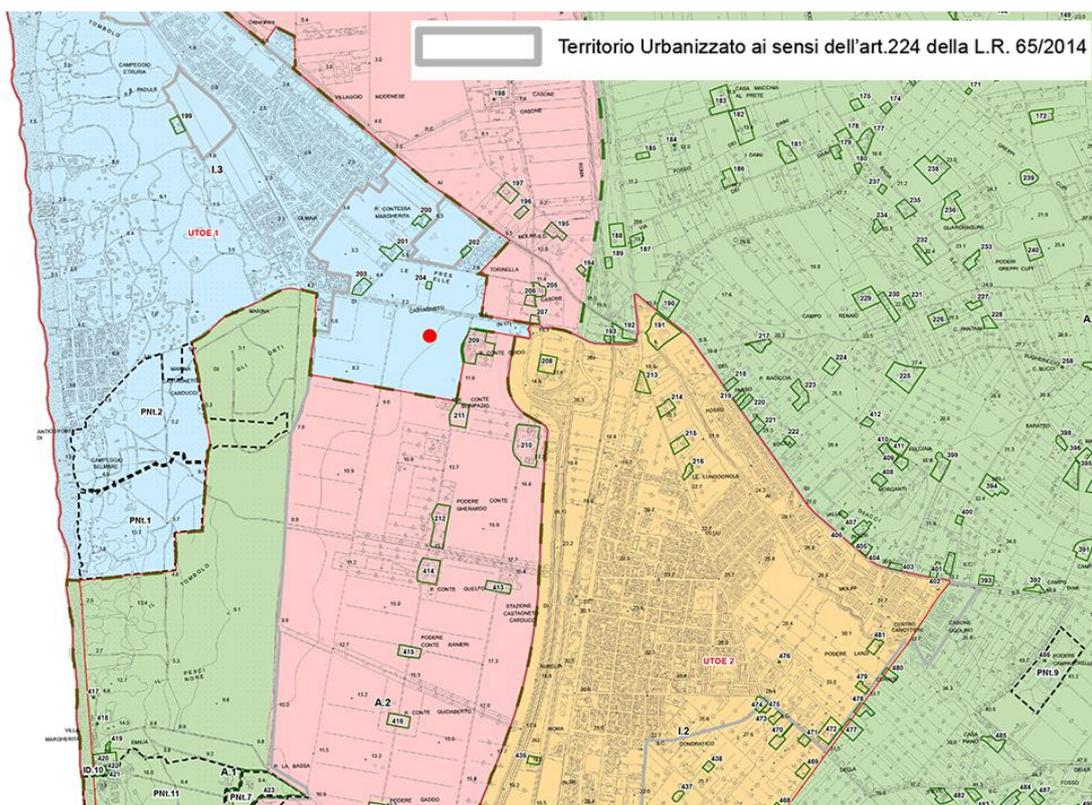
- Il rinnovamento complessivo della strumentazione urbanistica previgente, per perseguire i dichiarati obiettivi di leggibilità, gestibilità ed elasticità del nuovo strumento;
- Il concreto recepimento delle istanze di trasformazione proveniente dai soggetti proprietari ed attuatori, all'interno di un disegno coerente e sostenibile.

Come illustrato è stato a tal fine necessario procedere, in alcuni specifici casi, a variare gli indirizzi del Piano Strutturale, anche se l'elaborazione si è comunque inserita nel quadro delle scelte tracciate dal Piano Strutturale, confermandone nella sostanza gli indirizzi funzionali, sociali ed economici.

Essendo stato redatto il Piano Operativo in periodo di vigenza del Piano Strutturale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014.

L'individuazione del Territorio Urbanizzato, in riferimento all'art.224 della L.R. 65/2014, è automatico e inequivocabile, infatti esso è definito per negativo delle aree non individuate come ad esclusiva o prevalente funzione agricola dal Piano Strutturale vigente. Il P.S. vigente nella tavola di progetto 3a: I sistemi funzionali insediativo e agricolo – ambientale, determina le aree a prevalente ed esclusiva funzione agricola.

Pertanto il territorio urbanizzato ai sensi della L.R.65/2014 è stato individuato nelle Tavole di P.O. con apposita perimetrazione. Esso rappresenta un importante perimetro, infatti tutte le ipotesi di trasformazione a destinazione produttiva e turistico-ricettiva al di fuori debbono prevedere l'attivazione del procedimento di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014.



Estratto Tav.2.2 "Disciplina del territorio agricolo" del P.O.

## 1.16. ELENCO ELABORATI

Si riporta di seguito l'elenco degli elaborati costituenti il Piano:

### Elaborati urbanistici composti da:

- Relazione Generale
- Tavola 1.1 - Tavola dei Vincoli sovraordinati, scala 1:10.000
- Tavola 1.2 - Tavola dei Vincoli sovraordinati, scala 1:10.000
- Tavola 1.3 - Tavola dei Vincoli sovraordinati, scala 1:10.000
- Tavola 2.1 – Disciplina del territorio agricolo, scala 1:10.000
- Tavola 2.2 – Disciplina del territorio agricolo, scala 1:10.000
- Tavola 2.3 – Disciplina del territorio agricolo, scala 1:10.000
- Tavola 3.1 – Disciplina del territorio urbano, scala 1:2.000
- Tavola 3.2 – Disciplina del territorio urbano, scala 1:2.000
- Tavola 3.3 – Disciplina del territorio urbano, scala 1:2.000
- Tavola 3.4 – Disciplina del territorio urbano, scala 1:2.000
- Tavola 3.5 – Disciplina del territorio urbano, scala 1:2.000
- Tavola 3.6 – Disciplina del territorio urbano, scala 1:2.000
- Tavola 3.7 – Disciplina del territorio urbano, scala 1:2.000
- Tavola 4.1 del Centro Abitato (Codice della strada) - Bolgheri, scala 1:5.000
- Tavola 4.2 del Centro Abitato (Codice della strada) – Marina di Castagneto, scala 1:5.000
- Tavola 4.3 del Centro Abitato (Codice della strada) - Donoratico, scala 1:5.000

- Tavola 4.4 del Centro Abitato (Codice della strada) – Castagneto Carducci, scala 1:5.000
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con i seguenti allegati:
  - All. A – Schedatura del PEE
    - A1 – Identificazione della Schedatura del PEE interna al Territorio Urbano
    - A2 – URBANO – Castagneto Carducci
    - A3 – URBANO – Bolgheri
    - A4 – URBANO – Donoratico
    - A5 – URBANO – Marina di Castagneto
    - A6 – AGRICOLO – Schede da 1 a 100
    - A7 – AGRICOLO – Schede da 101 a 200
    - A8 – AGRICOLO – Schede da 201 a 300
    - A9 – AGRICOLO – Schede da 301 a 400
    - A10 – AGRICOLO – Schede da 401 a 500
    - A11 – AGRICOLO – Schede da 501 a 571
  - All. B – Progetti Norma
  - All. C – Progetti Norma Complessi
  - All. D – Progetti Norma dell’Ambito Turistico (PNt)
  - All. E – Aree soggette a vincolo ai fini espropriativi
  - All. F – Dimensionamento e Verifica standards
  - All. G – Piani Attuativi in corso di realizzazione
  - All. H – Scheda Norma di Dievole
    - H1 – Tavola Uso del suolo
    - H2 – Tavola Emergenze e criticità ambientali
    - H3 – Tavola Analisi delle Invarianti del PIT-PPR: Rete ecologica
    - H4 – Tavola Analisi delle Invarianti del PIT-PPR: Morfotipi rurali
    - H5 – Tavola Analisi del tessuto insediativo
    - H6 – Tavola Analisi storica del tessuto agricolo
    - H7 – Tavola Vincoli sovraordinati
    - H8 – Album delle previsioni urbanistiche
    - H9 – Relazione Tecnica generale
    - H10 – Relazione Tecnica agronomica
    - H11 – Valutazione di Incidenza
- Relazione coerenza con il PIT-PPR

VAS-VINCA composti da:

- Studio di Incidenza ambientale
  - All. A – Interferenze del Piano con i Siti Natura 2000
- Rapporto Ambientale
  - All.A – Valutazione schede normative
  - All. B – “Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Aria” – Scala 1:25’000

- All. C – “Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Acqua e Suolo” – Scala 1:25’000
- All. D – “Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Paesaggio e Biodiversità” – Scala 1:25’000
- All. E – Sintesi non tecnica

Studi geologici composti da:

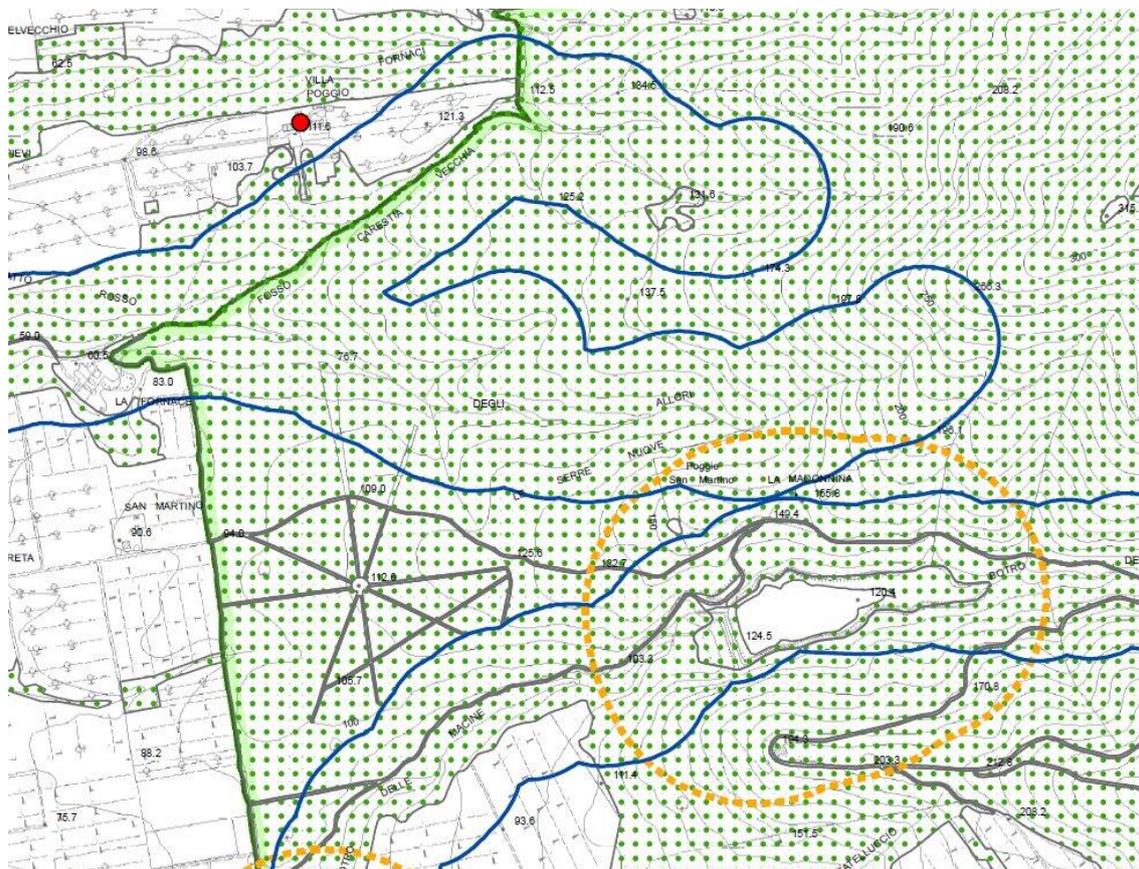
- Relazione Geologica
- Allegati:
  - G1: Repertorio dei dati geologici
  - G1a – Repertorio dei pozzi da archivio ISPRA
  - G1b – Repertorio delle indagini geologiche
  - G2: Relazione sulle indagini geofisiche
  - G3: Studio Idrologico e idraulico
  - G.QC 01 – Carta geologica
  - G.QC 02 – Carta geomorfologica
  - G.QC 03 – Carta delle problematiche idrogeologiche
  - G.QC 04 – Carta litotecnica e dei dati geologici
  - G.QC 05 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)
  - G.QC 06 – Carta delle aree a pericolosità geologica
  - G.QC 07 – Carta delle aree a pericolosità idraulica
  - G.QC 08 – Carta delle aree a pericolosità sismica locale

Studi idraulici composti da:

- Elaborato G.3.1 Relazione idrologica idraulica
- Elaborato G.3.2.1 Carta dei battenti Tr 30 anni - Camilla-Bolgheri-Molini
- Elaborato G.3.2.2 Carta dei battenti Tr 30 anni - Carestia-Acquacalda-Cipressetti
- Elaborato G.3.3.1 Carta battenti Tr 200 anni - Camilla-Bolgheri-Molini Marina Castagneto
- Elaborato G.3.3.2 Carta battenti Tr 200 anni - Molini Donoratico-Carestia-Acquacalda-Cipressetti
- Elaborato G.3.4.1 Carta delle velocità Tr 30 anni - Camilla-Bolgheri-Molini
- Elaborato G.3.4.2 Carta delle velocità Tr 30 anni - Carestia-Acquacalda-Cipressetti
- Elaborato G.3.5.1 Carta delle velocità Tr 30 anni - Camilla-Bolgheri-Molini a Marina
- Elaborato G.3.5.2 Carta delle velocità Tr 200 anni - Molini a Donoratico-Carestia-Acquacalda-Cipressetti
- Elaborato G.3.6 Planimetria ubicazione sezioni
- Elaborato G.3.7.1 Foglio 1 e 2 Sezioni Fosso Bolgheri
- Elaborato G.3.7.2 Foglio 1, 2 e 3 Sezioni Fosso Molini
- Elaborato G.3.7.3 Foglio 1 e 2 Sezioni Fosso della Carestia
- Elaborato G.3.7.4 Foglio 1 e 2 Sezioni Fosso Acquacalda

## 1.17. I VINCOLI

Il Piano Operativo ha mantenuto invariato il quadro generale dei vincoli individuato dal Piano Strutturale ed è stata elaborata una specifica tavola, denominata Tavola dei Vincoli sovraordinati. scala 1:10.000 suddivisa in 3 tagli.



## Legenda

- ... .. Confine comunale
-  Vincolo monumentale art 11 DLgs n.42/2004
-  I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art 142 lettera c) del D.Lgs n°42/2004.
-  I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia di cui all'art 142 lettera b) del D.Lgs n°42/2004.
-  I territori coperti da foreste e da boschi di cui all'art 142 lettera g) del D.Lgs n°42/2004
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 e 157 del D.Lgs n°42/2004
-  Le zone umide di cui all'art 142 lettera i) del D.Lgs n°42/2004
-  S.I.R. (L.R. n. 52/2000 - D.C.R. n. 6/04)
-  I territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia di cui all'art 142 lettera a) del D.Lgs n°42/2004

### 1.18. LA DISCIPLINA DEL SUOLO: LE AREE AGRICOLE

Il Piano Operativo ha seguito l'impostazione territoriale del P.S.. Sono stati riportati i sottosistemi ambientali, che incrociati con gli elementi di valore del territorio, ne hanno determinato il grado di trasformabilità. Con questo criterio i vari interventi ammissibili nel territorio aperto sono stati graduati in relazione al Sottosistema e agli indirizzi dettati dalla Variante al Piano Strutturale.

Tutto ciò è rappresentato nella Tav.2 (2.1 - 2.2 - 2.3) "Disciplina del territorio agricolo" scala 1:10.000. La normativa del P.O. dettaglia la disciplina degli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei sistemi e sottosistemi territoriali come individuati dal P.S., tenendo conto delle invarianti strutturali, delle direttive del PIT regionale e delle prescrizioni del PTC vigente.

Tali Sottosistemi ambientali sono assimilabili alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 e il DPGR 63/R del 25/08/2016 e s.m.i. In queste zone il P.O. persegue gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e di quelle del P.S.; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni sottozona, sono perseguite:

- la valorizzazione e la salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio;
- il miglioramento degli assetti idrogeologici;
- lo sviluppo dell'agricoltura, delle attività connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali;
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.

- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati
- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

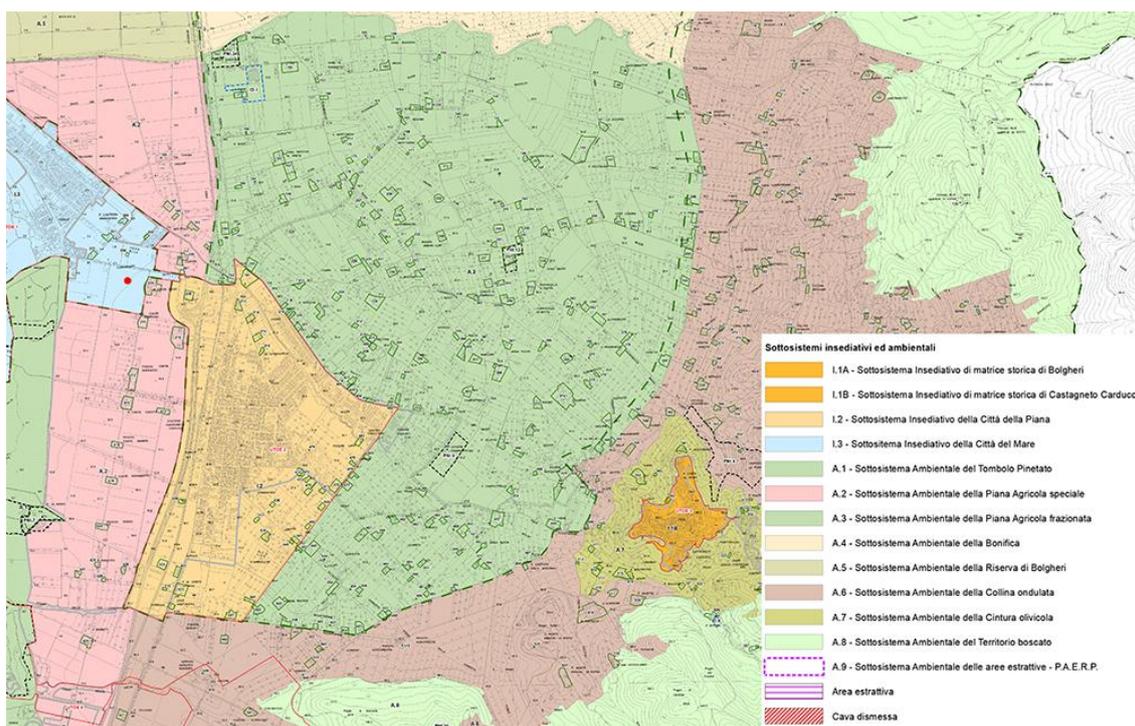
Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (L.R. 65/2014) quelle intese a “diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale della Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l’agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

La normativa del P.O. per le zone agricole, è suddivisa tra una normativa comune, e una normativa specifica, articolata per Sottosistemi Ambientali. La normativa comune disciplina la realizzazione dei nuovi edifici rurali suddivisi in:

- Abitazioni rurali,
- Annessi Rurali;
- disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente,

distinguendo tra fabbricati esistenti con destinazione d’uso agricola e non agricola e ne prevede le modalità per il cambio di destinazione d’uso secondo una disciplina selettiva. Tale disciplina è scaturita da un quadro conoscitivo relativo agli annessi agricoli e nel rispetto della L.R.65/2014.

Particolare attenzione è stata rivolta alla disciplina che riguarda che il cambio d’uso dei fabbricati presenti in zona agricola. L’art.33.5 delle NTA del PO, stabilisce che il cambio d’uso potrà essere regolato da uno strumento di dettaglio da redigere a seguito dell’approvazione del PO, tale strumento fa inquadrate come Piano di Recupero di iniziativa pubblica, dovrà al suo interno censire tutti i fabbricati presenti nel territorio agricolo e stabilire anche tramite modelli aggregativi le modalità e le condizioni per consentire la variazione d’uso.



Estratto Tav. 2.2 "Disciplina del Territorio agricolo", del P.O.

## 1.19. LA DISCIPLINA DEL SUOLO: IL TERRITORIO URBANIZZATO

Riteniamo opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R.65/2014. La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale con le seguenti modalità:

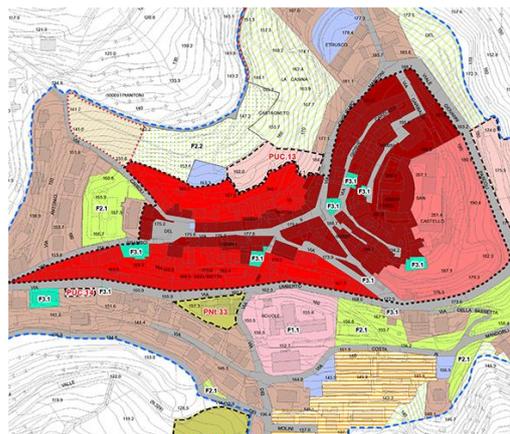
- i sottosistemi territoriali che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno del Territorio Urbanizzato è suddiviso nelle zone A, B, D e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. In particolare il P.O. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni anche se di piccola entità.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

Centri antichi ed aree storicizzate (zone di tipo A)

Tali zone, sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo. Esse corrispondono al centro storico di Castagneto Carducci e di Bolgheri.



### Aree edificate a prevalente destinazione residenziale (zone di tipo B)

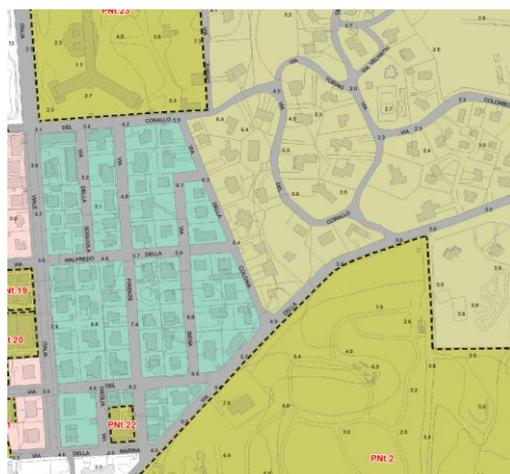
Comprendono quelle parti di territorio quasi completamente edificate, nelle quali sono previsti interventi edilizi di completamento.

Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone (B0, B1, B2, B3, BPA e BPEEP) in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.



### Aree edificate a prevalente destinazione residenziale inserite in contesto ambientale da tutelare (zone di tipo BT)

Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale compresi nella fascia di territorio tra la Ferrovia-Aurelia e la linea di costa, inserite in contesto ambientale da tutelare, come l'area boscata costiera. Esse si suddividono in BT1 – Zone residenziali fronte mare, BT2 – Zone residenziali in pineta, BT3 – Zone residenziali nell'entroterra.



Aree edificate a prevalente destinazione produttiva, artigianale, commerciale e per servizi esistenti (zone di tipo D)

Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale, artigianale, commerciale, direzionale e ricettiva; tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone:

- D1: Zone a prevalente destinazione produttiva e/o artigianale
- D2: Zone a prevalente destinazione commerciale e/o per servizi



Aree edificate a prevalente destinazione turistico-ricettiva esistenti (zone di tipo T)

Corrispondono agli immobili esistenti che alla data di adozione delle presenti norme ospitano attività turistico-ricettive e/o ristorativo; tali aree si suddividono nelle seguenti sottozone:

- T1: Zone a prevalente destinazione turistico-ricettiva fronte mare
- T2: Zone a prevalente destinazione turistico-ricettiva



## 1.20. SCHEDE PROGETTUALI

Sono stati previsti tre specifici allegati progettuali in cui vengono dettagliati i progetti di trasformazione più significativi individuati nelle tavole di piano, definiti "Progetti Norma".

Tali progetti sono stati elaborati sulla base delle numerose manifestazioni di interesse (142 manifestazioni) presentate in risposta al bando predisposto dalla Amministrazione comunale a seguito dell'Avvio del Procedimento (Delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 17 Marzo 2017).

Rinvia relazione valutazione?

Altri progetti sono inoltre stati individuati direttamente dall'Amministrazione, indipendentemente da tali manifestazioni, in quanto ritenuti strategici per potere perseguire gli obiettivi progettuali dichiarati; tale individuazione è avvenuta anche a seguito di una verifica delle progettualità già previste dal precedente Regolamento Edilizio, ma non oggetto di attuazione.

L'**Allegato D (Progetti norma turistici)**, in particolare, oltre a contenere le previsioni relative al potenziamento del sistema ricettivo, costituisce anche il **censimento sistematico delle attività esistenti**: si è infatti prevista una scheda dettagliata per ogni struttura (esistente, da potenziare o di nuovo insediamento).

Gli altri allegati riguardano invece le sole nuove trasformazioni relative alle altre tipologie di attività: residenziali, produttive o per attività urbane.

Sono state nello specifico individuate quattro aree, oggetto di numerose manifestazioni di interesse (22 richieste) e riguardanti aree di particolare strategicità: per tali ambiti sono stati predisposti i **Progetti Norma Complessi (Allegato C)**, che rappresentano il quadro di insieme all'interno del quale si articola una pluralità di progetti, indipendenti nell'attuazione, ma connessi e legati da elementi di sostenibilità infrastrutturale e funzionale.

Gli ulteriori interventi puntuali non riguardanti il sistema ricettivo sono invece stati ricompresi nell'**Allegato B: Progetti Norma**.

Si illustra di seguito la struttura comune di tutte le Schede norma

Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del R.U. in scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SUL realizzabile, l'altezza massima, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici.

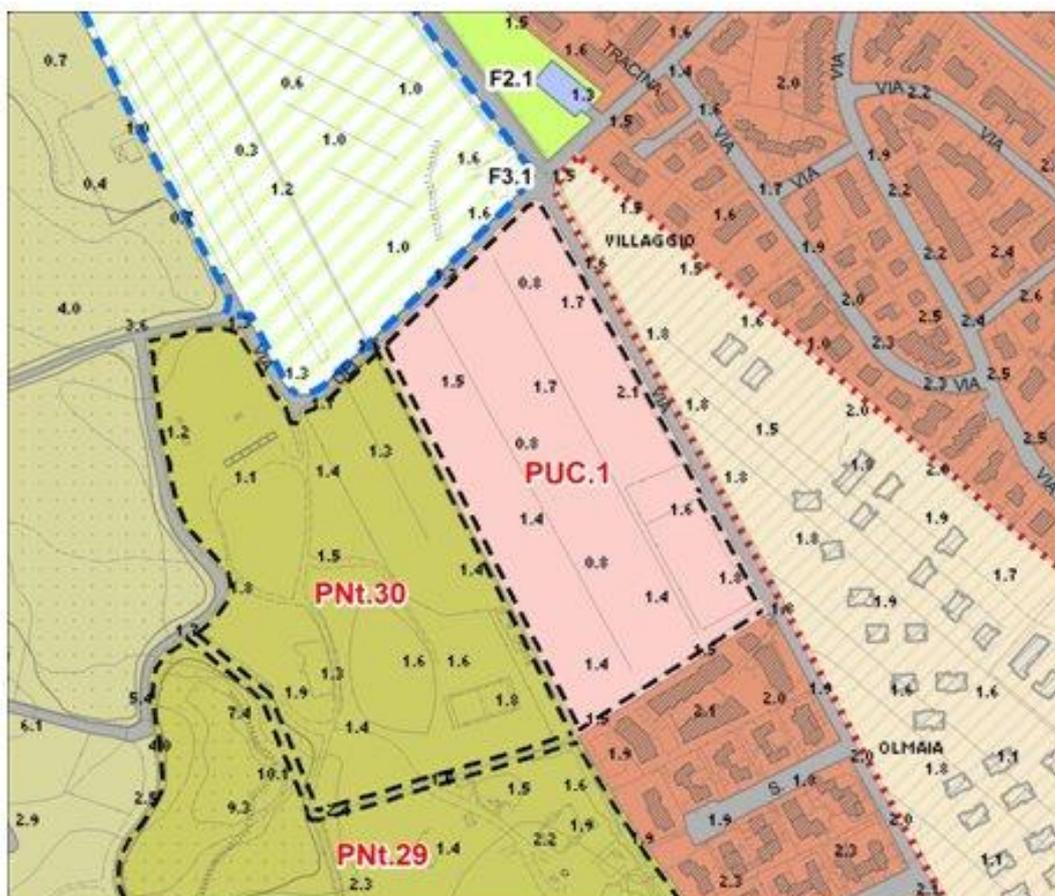
Le suddette previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento.

Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:

COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI  
 PIANO OPERATIVO



UTOE n°1	Loc. Marina di Donoratico, Via del Seggio
PUC.1	Tav.3.2 e 3.3



DATI URBANISTICI	
SUPERFICIE TERRITORIALE	33.150 MQ
SUL	2.000 MQ
H MAX	H max 10,00 ML
DESTINAZIONE D'USO	Attività Urbane
OPERE PUBBLICHE	
PARCHEGGIO PUBBLICO/PRIVATO	6.900 MQ

24

## PRESCRIZIONI:

<b>OBIETTIVI</b>	<p>L'area è posta lungo Via del Seggio a confine a sud con l'edificio esistente e a nord con Via del Dentice.</p> <p>L'ambito è finalizzato al potenziamento delle Attività urbane capaci di garantire i servizi in una zona in cui la frazione di Marina di Castagneto è carente e alla realizzazione di un parcheggio pubblico/privato.</p>
<b>INTERVENTI AMMESSI</b>	<p>L'intervento prevede nuova edificazione con funzione attività urbane di dimensioni pari a 2000 mq.</p>
<b>STRUMENTO DI ATTUAZIONE</b>	<p>L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire attraverso la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art.36.2 delle NTA</p>
<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'intervento dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno edificato e nel rispetto dei parametri dati.</p> <p>Per la realizzazione dell'intervento, qualora fossero necessari abbattimenti di impianti arborei, dovranno essere previste misure compensative come disciplinato dalla L.R. 39/2000.</p>
<b>OPERE PUBBLICHE</b>	<p>L'intervento prevede la realizzazione di opere Pubbliche pari alla realizzazione di 6.900 mq di parcheggio pubblico e privato lungo la viabilità pubblica Via del Seggio. La realizzazione del parcheggio non dovrà comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria ambientale utilizzando materiali ecocompatibili.</p>
<b>CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE</b>	<p>Sono richieste schermature vegetali e sistemi costruttivi per la riduzione del rumore;</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili;</p> <p>Riduzione delle superfici impermeabili;</p> <p>Verifica ed adeguamento della rete fognaria.</p> <p>La parte sud dell'ambito è destinata ad accogliere opere per la messa in sicurezza idraulica (come da schema allegato).</p>
<b>PRESCRIZIONI PIT</b>	<p>Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2017 n°37) e in particolare:</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 e 157 del D.Lgs n°42/2004</p>

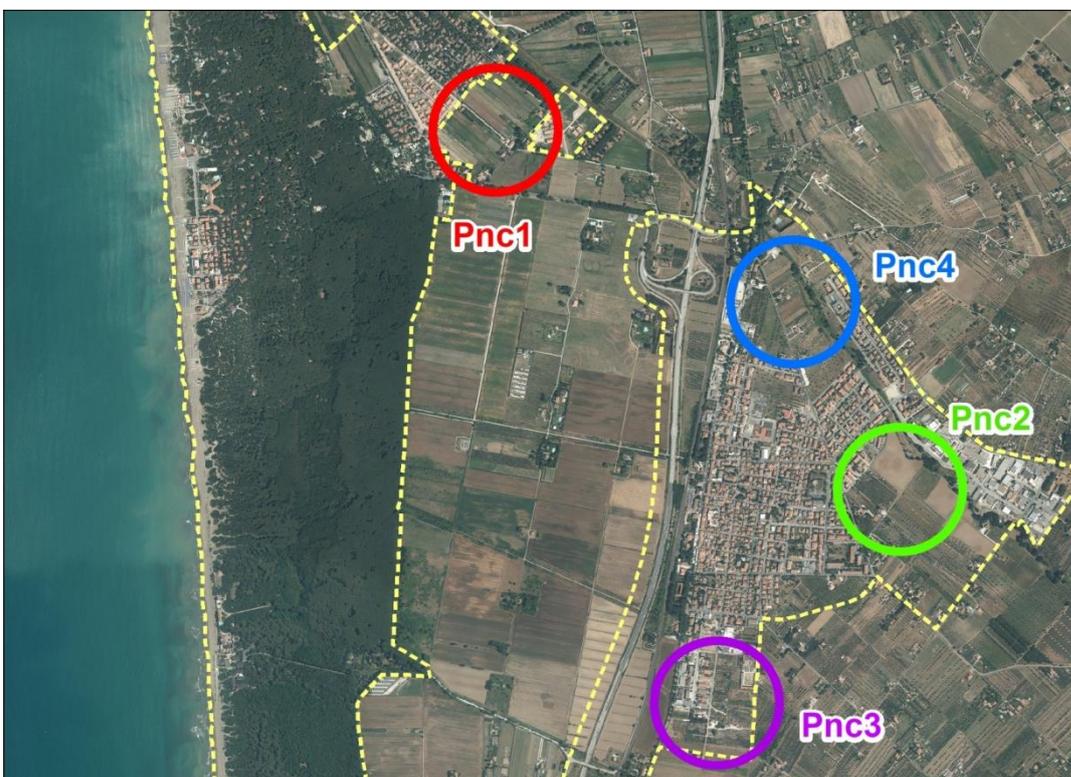
## 1.21. PROGETTI NORMA COMPLESSI

I quattro Progetti norma complessi individuati si localizzano:

- nel centro abitato di **Marina di Castagneto** (un intervento, esterno al T.U. sottoposto a Conferenza di co-pianificazione).
- nel centro abitato di **Donoratico** (tre interventi)

Come evidenziato, i Progetti norma complessi (PnC) sono stati elaborati per potere assicurare la trasformazione di porzioni strategiche del territorio comunale senza dover necessariamente prevedere schede progettuali unitarie complessive. Tali schede, infatti, avrebbero dovuto riguardare aree particolarmente estese ed una ampia pluralità di proprietari, rischiando di divenire così, di fatto, inattuabili.

Pur mantenendo l'**indipendenza attuativa delle singole previsioni** in esso contenuti, i PnC individuano comunque le opere comuni indispensabili alla loro attuabilità (di tipo stradale, infrastrutturale, ambientale), ponendole di norma come **condizioni di sostenibilità** da realizzarsi, quindi, necessariamente contestualmente o preliminarmente alla attivazione di qualsiasi trasformazione.



In considerazione della loro strategicità, i quattro PnC predisposti per il PO di Castagneto verranno specificamente, anche se sinteticamente, illustrati nella presente Relazione.

### 1.21.1. Pnc 1 – Marina di Castagneto

Il Progetto norma complesso riguardante l'area di ingresso all'abitato di Marina rappresenta una delle più rilevanti trasformazioni contenute nel PO ed è stato predisposto sulla base di numerosi contributi presentati nell'intera area di ingresso al centro abitato (tutta esterna al territorio urbanizzato).

Proprio quest'ultima caratteristica ha richiesto un approccio al tema imperniato da subito in un'ottica paesaggistica, con l'obiettivo di predisporre la documentazione per la Conferenza preliminare di co-pianificazione con la Regione Toscana, indispensabile al potere attivare trasformazioni in tale area.

L'analisi, per la quale si rinvia agli specifici elaborati presentati in sede di Conferenza, ha evidenziato:

- la presenza, da un lato, di porzioni di territorio tra loro molto diversificate da un punto di vista paesaggistico;
- l'esistenza di particolari problematiche di tipo infrastrutturale, legate all'accessibilità di alcune porzioni urbane (lottizzazioni Stella 1 e Stella 2 ancora in fase di realizzazione), ma anche ad alcuni ambiti di forte conflitto tra l'utenza pedonale e quella veicolare (ingresso parco Cavallino Matto).

La soluzione predisposta, per la cui descrizione si rinvia all'Allegato specifico e che prevede il recepimento solo parziale delle diverse manifestazioni presentate, è stata predisposta con l'obiettivo di salvaguardare gli elementi di valore paesaggistico, risolvendo nel contempo le criticità infrastrutturali presenti: tale soluzione ha trovato la condivisione della Regione Toscana in sede di Conferenza preliminare.

L'elemento di valore paesaggistico dell'area è stato individuato nella conservazione e leggibilità del viale alberato di ingresso, da cui è chiaramente visibile la pineta che si sviluppa verso sud, lungo la costa. La proposta prevede il rafforzamento delle attività e urbane e di parcheggio a servizio del centro abitato e la realizzazione di una importante nuova struttura a funzione ricettiva all'interno di una porzione di territorio che non va ad alterare l'elemento di valore paesistico individuato, né rischia di pregiudicare la discontinuità con il centro di Donoratico.

Il nuovo previsto innesto stradale sul viale principale permetterà nel contempo un migliore accesso alle nuove lottizzazioni, nonché un ingresso autonomo e indipendente alle rilevanti porzioni edificate nella porzione non litoranea del centro abitato. Il tratto terminale dell'attuale viabilità potrà in tal modo essere riservato all'accesso delle sole porzioni litoranee del centro, premettendo l'alleggerimento della rotatoria posta all'ingresso del Parco Cavallino Matto (per cui si prevede un parcheggio indipendente non interferente con tale nodo). La viabilità limitrofa (primo tratto di via Po) potrà di conseguenza essere pedonalizzata o depotenziata a favore dell'utenza debole e dei turisti.

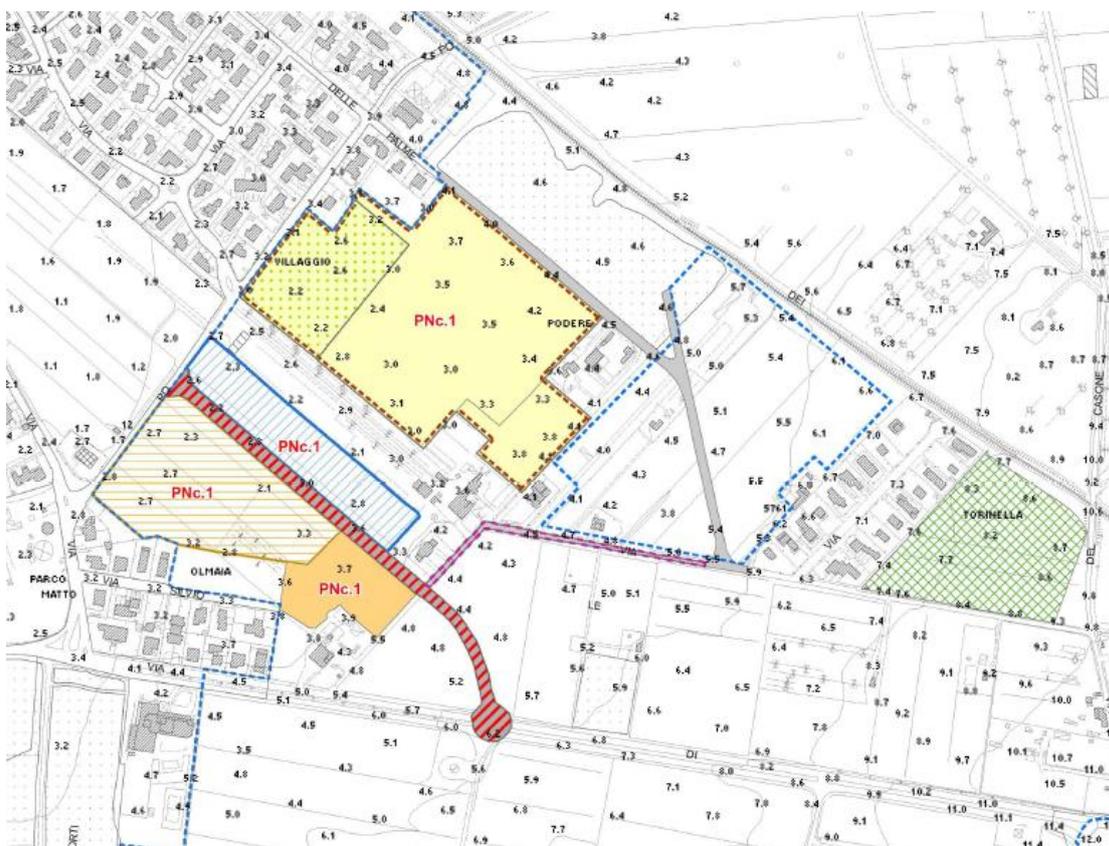
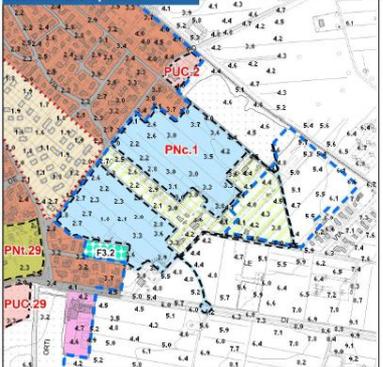
**Inquadramento**

L'area in oggetto è collocata nella frazione di Marina di Castagneto ed interessa l'accesso alla frazione ad ovest della ferrovia e della Variante Aurelia e comprende le aree a nord del viale di accesso denominato "Via della Marina". Nella zona a nord del viale il contesto paesaggistico e le visuali sono già state compromesse dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie e si rappresenta come un vuoto urbano presente tra Via Po e Via Voltumo.

**Individuazione su foto aerea - scala 1:5.000**



**Estratto Piano Operativo**



### **1.21.2. Pnc 2 – Donoratico est**

Il Progetto norma complesso riguarda un'area ricompresa all'interno del territorio urbanizzato in quanto da tempo interessata da ipotesi di trasformazione: nell'ambito la pianificazione vigente prevedeva la realizzazione di un grande nuovo polo di tipo produttivo, unito ad alcuni modesti completamenti a destinazione residenziale.

La mancata attuazione di tale progetto si lega probabilmente alla complessità della trasformazione prevista, ma anche alla disomogeneità delle volontà attuative da parte dei diversi soggetti proprietari: negli anni: anche in occasione del recente bando sono infatti state avanzate richieste di trasformazioni per l'insediamento di usi produttivi, residenziali, nonché di ripristino della destinazione agricola (ovviamente senza una coerente logica urbanistica sottesa a tali richieste).

In sede di elaborazione del Piano si è pertanto procedere a dirimere tali problematiche.

L'elaborazione del PnC 2 è partito pertanto da una duplice scelta:

- superare, anche a fronte delle decisioni assunte per il PnC3 di seguito descritto, la precedente destinazione prevalentemente produttiva per l'area, ritenendo più opportuno una logica di completamento residenziale dei tessuti esistenti;
- prevedere un'attuazione parziale dell'area, molto ridotta rispetto alla pianificazione previgente, ritenendo tale trasformazione non più compatibile con gli scenari socio-demografici di medio periodo.

All'interno del PnC si prevedono quattro diversi stralci attuativi (per mezzo di PUA o per intervento diretto), assicurando comunque un disegno stradale locale coerente e l'acquisizione, nel complesso, di alcune importanti dotazioni pubbliche:

- area ortiva, attualmente oggetto di locazione da parte dell'Amministrazione comunale;
- ambiti per il potenziamento del campo sportivo e per la rilocalizzazione dell'area sgambatura cani;
- realizzazione di nuovi spazi verdi, anche a servizio delle aree già insediate.

Particolarmente rilevante è l'ipotesi di ampliamento dell'area sportiva, che dovrà in futuro strutturarsi come ambito posto sui due lati del Fosso dei Mulini (collegati dalla passerella ciclo-pedonale posta a carico dei soggetti attuatori), e che dovrà essere sgravata dai traffici pesanti di attraversamento alla zona sportiva (grazie alla specifica soluzione di accessibilità diretta dalla Provinciale, riportata nello specifico fascicolo relativo alle aree da assoggettare a esproprio).

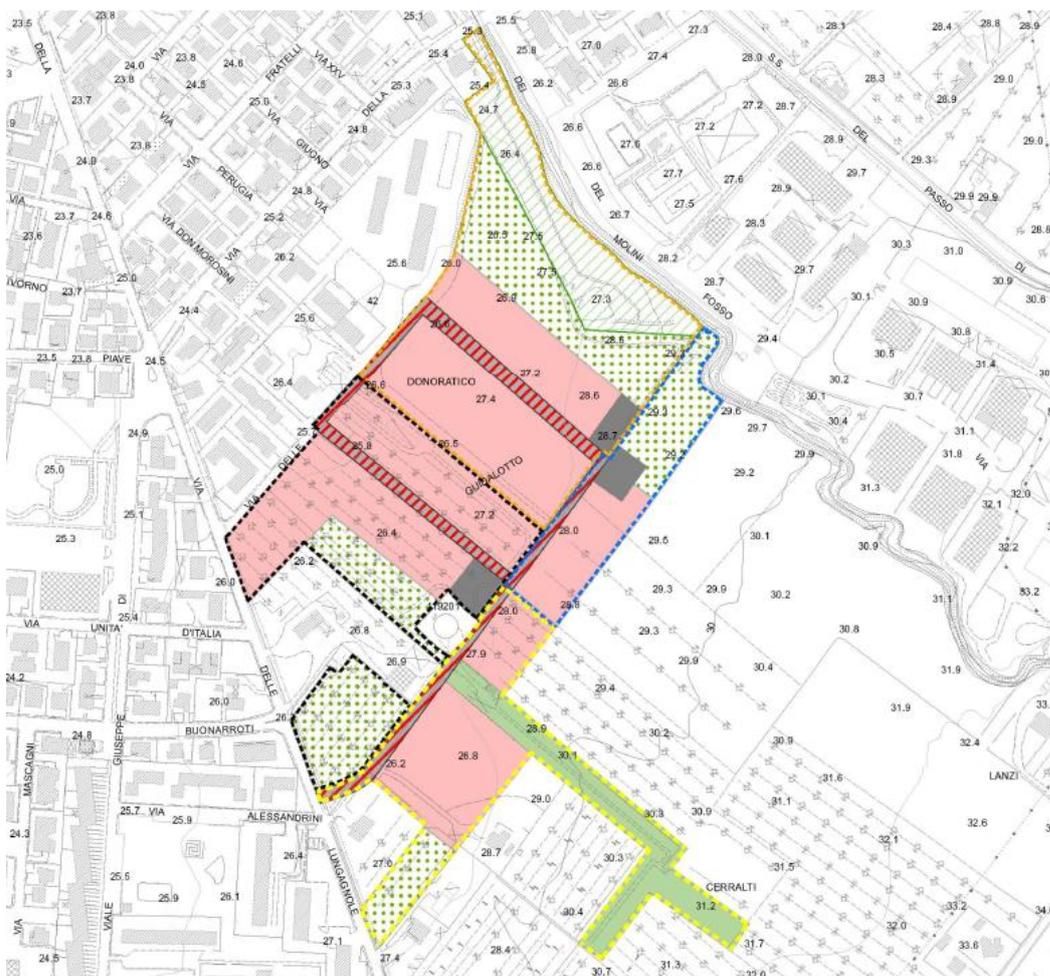
**Inquadramento**

L'area è collocata a Est di Donoratico, nel quadrante compreso tra via della Libertà ed il Fosso dei Molini. L'ambito è finalizzato ad un intervento di potenziamento del sistema dei servizi (attrattatore per i verde e lo sport), connesso ad un intervento residenziale di integrazione urbana per rispondere a modeste esigenze locali di integrazione del patrimonio abitativo.

**Individuazione su foto aerea - scala 1:5.000**



**Estratto Piano Operativo**



### **1.21.3. Pnc 3 – Donoratico sud**

L'elaborazione del Progetto norma complesso Donoratico Sud parte dalle valutazioni già anticipate in sede di Avvio del procedimento, relative al sostanziale cambiamento economico passato ed in corso. Le stesse manifestazioni avanzate a seguito del bando hanno dimostrato l'inesistenza di una significativa domanda di nuove attività produttive, mentre rilevante, e positiva, è la domanda di rafforzamento delle attività già insediate sul territorio.

Alla luce di tali manifestazioni, si è ritenuto in particolare di procedere a modificare la precedente previsione del Piano Strutturale. Il PS e il Regolamento, infatti, prevedevano la riqualificazione della porzione sud di Donoratico attraverso la radicale, completa, sostituzione delle attività produttive insediate (da rilocalizzarsi nel nuovo ambito) e la riconversione di tale area a fini residenziali.

Il nuovo PO, variando in questo tali previsioni, prevede al contrario una riqualificazione dell'area mantenendone la attuale destinazione produttiva.

Viene pertanto prevista la possibilità di ampliamento delle attività esistenti e la localizzazione di nuove attività negli spazi di fatto già interstiziali, posti all'interno della maglia viaria esistente o di completamento (tutti interni al territorio urbanizzato).

Il PnC prevede tuttavia, che qualsiasi intervento debba comunque avvenire solo a seguito della realizzazione di un nuovo accesso stradale autonomo all'asse rappresentato dalla Via Vecchia Aurelia, teso a prevedere un accesso indipendente rispetto all'utilizzo della residenziale Via del Mercato (condizione di sostenibilità).

Si prevede che il nuovo tratto di viabilità possa in futuro essere prolungato fino a la via Alessandro Manzoni, servendo così il cimitero e costituendo il primo tratto della futura circonvallazione sud est al centro abitato.

Ulteriore obiettivo del progetto è, infine, l'acquisizione di aree per il futuro ampliamento dell'area cimiteriale.

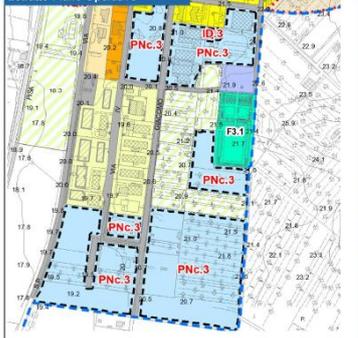
**Inquadramento**

L'area si localizza nella zona produttiva Sud di Donoratico e si presenta già parzialmente edificata. L'ambito è finalizzato all'ampliamento delle attività produttive o per dare risposta alla domanda insediativa prevalentemente di tipo produttivo, artigianale.

**Individuazione su foto aerea - scala 1:5.000**



**Estratto Piano Operativo**



#### **1.21.4. Pnc 4 – Donoratico nord**

Il Progetto norma complesso riguarda un'area da tempo oggetto di importanti previsioni di trasformazione, all'interno della quale si era a suo tempo prevista la localizzazione del nuovo polo scolastico comunale. L'ambito si presenta al contempo, ad oggi, come incompiuta rispetto al disegno infrastrutturale complessivo previsto dal Piano Strutturale.

Anche a seguito delle successive scelte della Amministrazione, che hanno previsto una differente scelta di localizzazione delle nuove attrezzature scolastiche (in un ambito opportunamente meno periferico dell'abitato), col PO si prevede un più modesto completamento, teso a perseguire un primo completamento della viabilità di progetto.

Rispetto al precedente disegno infrastrutturale, che vedeva nella Via Matteotti l'asse da privilegiarsi nell'accesso al centro abitato, si propone una parziale modifica: stante la presenza degli importanti servizi scolastici e sociali tale scelta è, infatti, oggi certamente da scartare, per evitare l'avvicinamento di flussi importanti a tali strutture.

Resta invece perseguire la connessione tra la via vecchia Aurelia (con adeguamento della rotatoria esistente) e la via del Bambolo (SP), strada che dovrà in futuro essere raccordata direttamente, come previsto dal PS, con lo svincolo di accesso alla nuova Aurelia.

Il Piano prevede, inoltre, che l'accessibilità alle zone residenziali e ai servizi sia rafforzato con due elementi:

- Un intervento espropriativo, di modesta entità, finalizzato a garantire il doppio senso nel tratto finale di via Salvo D'acquisto (all'innesto con la vecchia Aurelia);
- L'utilizzo di via della Resistenza, ampliandone il tratto finale fino a collegarsi con la nuova viabilità prevista nel progetto.

Sempre da un punto di vista viabilistico, si prevede infine l'apertura a nord di Via Napoli, per dare un ulteriore accesso al quartiere oggi gravitante interamente su via della Libertà.

Tali interventi verranno assicurati a fronte di interventi insediativi localizzati a completamento delle aree già edificate e dovranno partecipare anche all'acquisizione di alcune aree verdi (in prossimità del supermercato Conad e a completamento del parco lungo il fosso dei Mulini).



## 1.22. PROGETTI NORMA

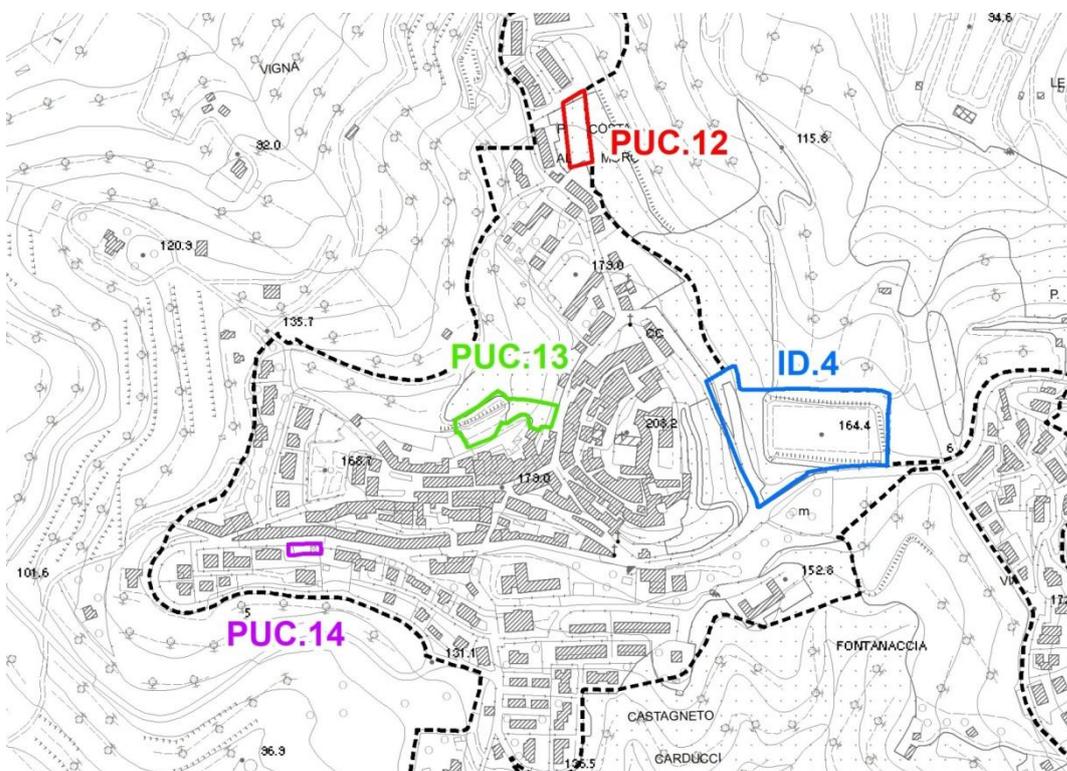
I Progetti norma di carattere puntuale, che rappresentano interventi tra loro molto eterogenei, per caratteristiche ed entità, verranno sinteticamente elencati suddividendoli per centro abitato.

### 1.22.1. Centro abitato di Castagneto

Nel centro abitato di Castagneto sono stati individuati quattro Progetti Norma, tra cui:

- **PUC12:** modesto intervento, a destinazione residenziale, posto in un ambito interstiziale del nuovo perimetro del territorio urbanizzato (in tale ambito si è dovuto procedere alla ridefinizione dell'attuale perimetro del territorio urbanizzato a fronte di un errore materiale costituito dalla mancata individuazione dell'area PEEP di recente edificazione)
- **PUC14:** modestissimo intervento edificatorio (servizi all'impianto di distribuzione carburanti) connesso alla riqualificazione dell'area che versa oggi in situazione estetiche non ottimale e si pone all'ingresso del nucleo storico;
- **ID4:** intervento pubblico finalizzato al potenziamento dell'area pubblica posta in adiacenza al Centro Storico, precedentemente destinata esclusivamente ad area sportiva, ma attualmente utilizzata anche come parcheggio strategico per l'accesso al Borgo.

Sempre a Castagneto si localizza anche il più rilevante **PUC13**, che costituisce un **pur** modesto intervento residenziale, inserito nell'attuale cortina edificata in sostituzione di un precedente edificio, finalizzato all'acquisizione di una grande area di parcheggio per l'accesso al Centro Storico (Zona Piantoni). L'attivazione della trasformazione dovrà garantire anche l'acquisizione della nuova viabilità per l'accesso all'area.

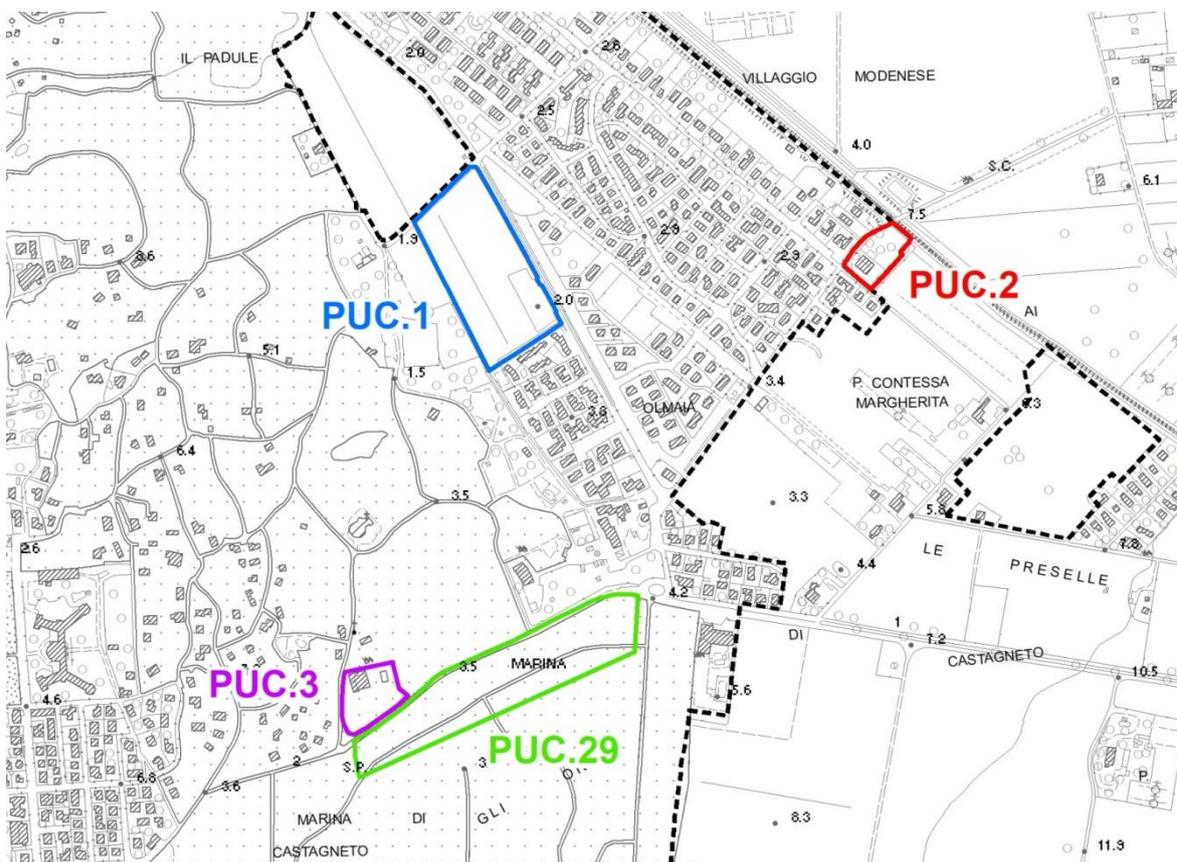


### 1.22.2. Centro abitato di Marina di Castagneto

Nel centro abitato di Marina sono state individuati quattro Progetti Norma, tra cui:

- **PUC2:** modesto intervento finalizzato all'ampliamento di attività urbane, connesso alla riqualificazione di un'area a destinazione pubblico esercizio (Zona via delle Palme);
- **PUC3:** modesto intervento finalizzato all'ampliamento di attività urbane, connesso alla riqualificazione di un'area parzialmente pinetata. L'intervento è vincolato al mantenimento della funzione cinematografica su una parte dell'area (Zona via Giacomo Puccini);
- **PUC29:** ipotesi di inserimento di nuove attività urbane, 3 chioschi, in adiacenza al percorso ciclabile (Zona via della Marina).

Più rilevante l'intervento previsto dal **PUC1**, che prevede la realizzazione di una nuova area a parcheggio (pubblico e privato) in un ambito posto vicino alla via Del Seggio, accompagnato dalla possibile localizzazione di nuove attività urbane.

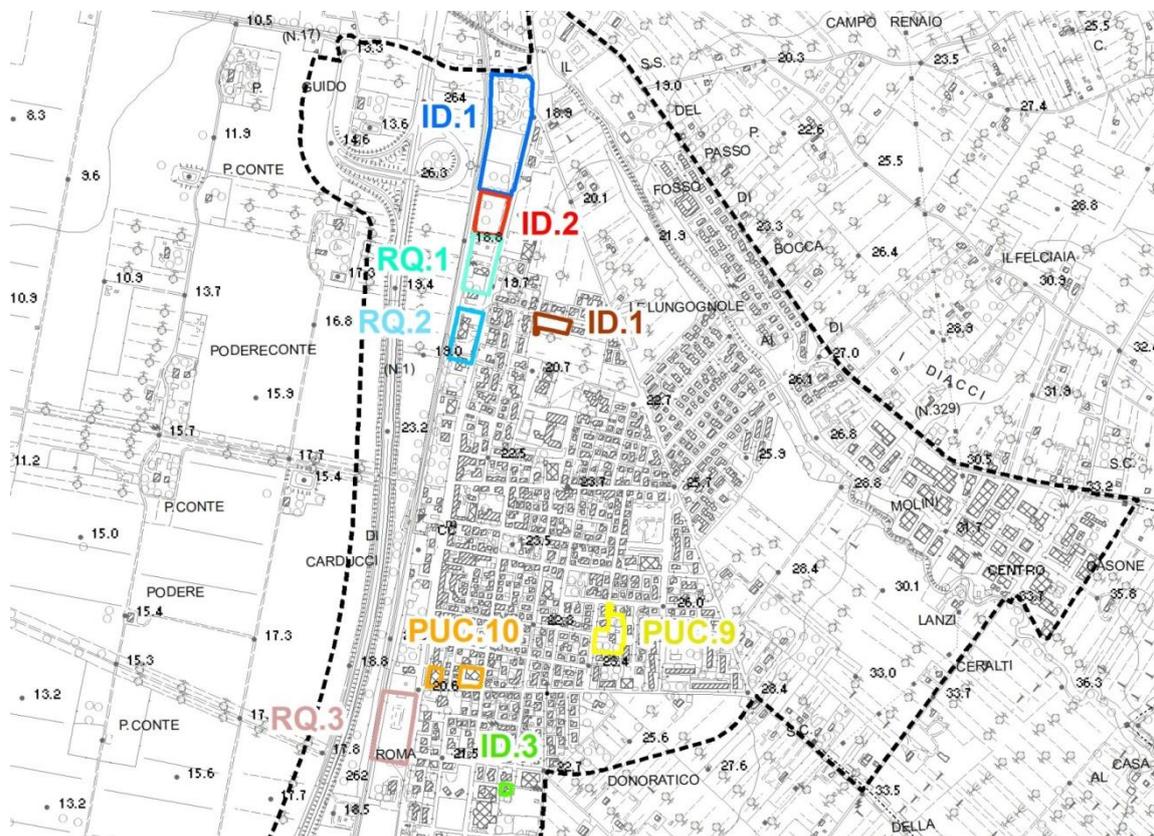


### 1.22.3. Centro abitato di Donoratico

Nel centro abitato di Donoratico sono state individuati nove Progetti Norma, tra cui:

- **ID1:** intervento pubblico di potenziamento e riqualificazione del Parco delle Sughere, incrementando l'offerta di sosta e servizi alle attività;
- **ID2:** modesto incremento delle attività urbane, a supporto dell'attività commerciale insediata (Zona via Vecchia Aurelia);
- **ID11:** intervento pubblico teso al futuro ampliamento delle attività scolastiche insediate nel polo scolastico (Zona via Salvo D'Acquisto)
- **PUC9:** modesto incremento edificatorio, per residenza e attività urbane, vincolato al recupero dell'edificio storico e del giardino circostante (Zona via Buonarroti/Da Verrazzano);
- **PUC10:** modesti interventi di sostituzione edilizia (due aree), con inserimento di destinazioni residenziali e attività urbane al posto delle attuali attività produttive, connessi al potenziamento dell'offerta di sosta (Zona via Vecchia Aurelia/via Pievi);
- **ID3:** accoglimento di una richiesta di cambio d'uso, a destinazione residenziale, del piano terra di un edificio, ritenuta compatibile con l'intervento complesso Donoratico Sud (Zona via Manzoni)

Più rilevanti risultano gli interventi di riqualificazione localizzati lungo l'asse della Vecchia Aurelia: coerentemente con gli indirizzi dati in sede di Avvio del procedimento in tale ambito si prevede la possibilità di conversione ad usi residenziali di edifici dismessi o in dismissione di carattere produttivo/artigianale. Si prevedono due interventi per usi residenziali a nord (**RQ1 e RQ2**) ed uno a sud, ad uso socio-assistenziale (**RQ3**), Cantinone.



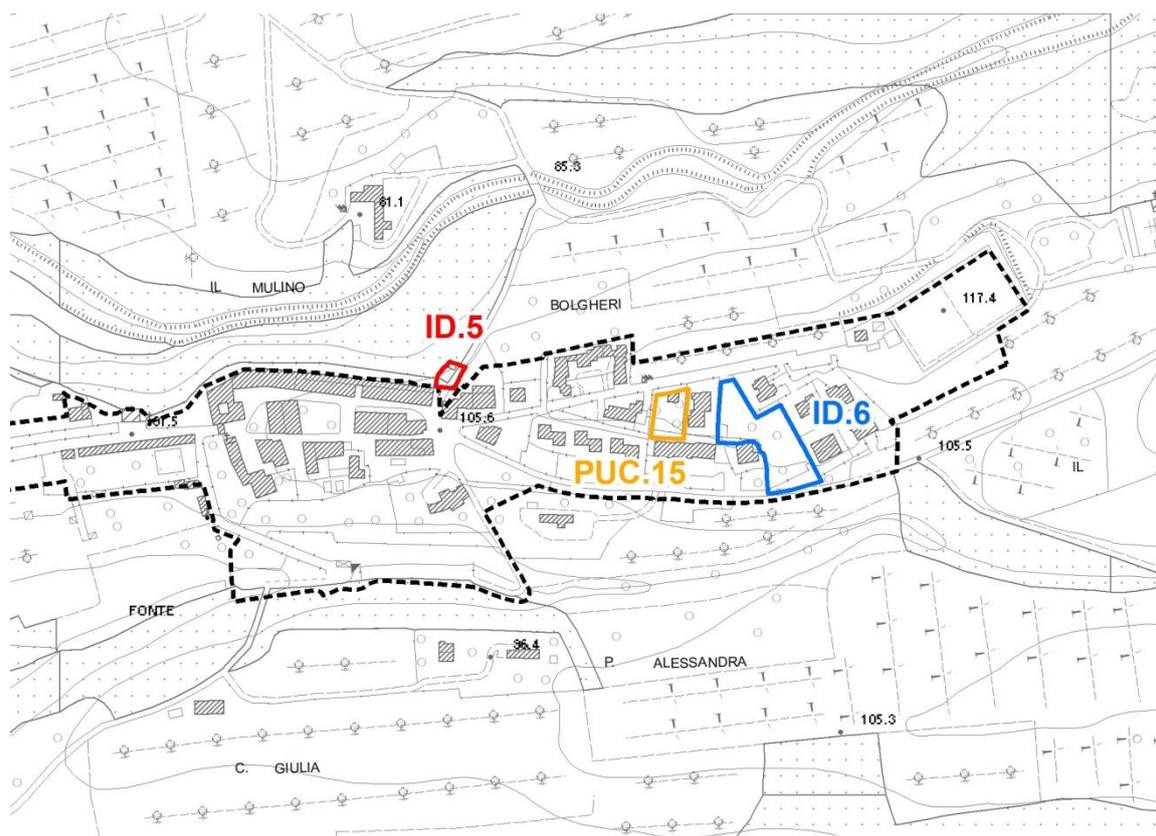


#### 1.22.4. Centro abitato di Bolgheri

Stante il carattere del Borgo, che richiede un approccio sostanzialmente conservativo, nel centro abitato di Bolgheri sono state individuati solo tre Progetti Norma, di particolare modestia, tra cui:

- **ID5:** introduzione di una minima potenzialità edificatoria, per attività urbane, connessa alla riqualificazione di un'area marginale all'abitato (Zona Piazza Ugoi);
- **PUC15:** incremento della potenzialità residenziale all'interno di un lotto già edificato, nell'ambito di progetto convenzionato che definirà il relativo contributo perequativo (Zona via Colli).

Il Progetto norma **ID6** riguarda un'area verde e parcheggio oggi scarsamente utilizzata per le sue inidonee caratteristiche fisico-morfologiche. Se ne prevede il riutilizzo a destinazione residenziale. Tale intervento dovrà permettere l'acquisizione dell'adiacente zona F2.2., soggetta a esproprio, e il recupero in tale area (più idonea) delle dotazioni di verde e parcheggi (Zona via Colli/Via Poggio).



### 1.23. PROGETTI NORMA TURISTICI

Sono stati censiti con apposita Scheda Norma denominata Progetti Norma dell'ambito turistico (PNt), gli ambiti turistici di nuovo impianto, di riqualificazione o potenziamento dell'attività turistica. Di detti ambiti turistici sono presenti: Alberghi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 86/2016, RTA, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 86/2016, Campeggi, ai sensi dell'art. 24 della L.R. 86/2016, Villaggi turistici, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 86/2016, Area sosta camper, ai sensi dell'art. 28 della L.R. 86/2016, Parco giochi e attività ricreative similari, Servizi socio-sanitari RSA.

Per ogni Scheda Norma sono stati identificati i parametri esistenti corrispondenti allo stato di fatto dell'attività o dell'area in oggetto (Posti letto esistenti, SUL esistente, Parcheggi esistenti ecc.); è stato prodotto un estratto ricognitivo/prescrittivo di ogni scheda norma, rappresentata anche su foto aerea attuale; infine è stata individuata una apposita disciplina la quale indica le prescrizioni per gli interventi ammessi, lo strumento d'attuazione degli interventi e la disciplina paesaggistica di riferimento con individuazioni dei vincoli sovraordinati.

Riportiamo di seguito un esempio di Progetti Norma dell'ambito turistico (PNt).

Pnt 4 - CAMPING "LE PIANACCE"

1

Inquadramento

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 165.178  
 Superficie territoriale del camping esistente: mq. 89.568  
 Superficie territoriale area di progetto per villaggio turistico: mq. 75.612

Area per piazzole esistente: mq. 20.780  
 Piazzole esistenti: 213 (di cui 85 allestite)  
 Posti Letto (P.L.) esistenti: 652

Area a parcheggio esistente di servizio all'attività: mq. 2.209

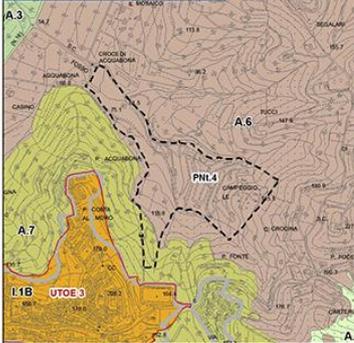
FUNZIONI AMMESSE

Camping, ai sensi dell'art.34 della L.R.88/2016 e s.m.l.; villaggio turistico, ai sensi dell'art.25 della L.R.88/2016 e s.m.l., e servizi annessi.

Individuazione su foto aerea



Estratto Piano Operativo - scala 1:10.000



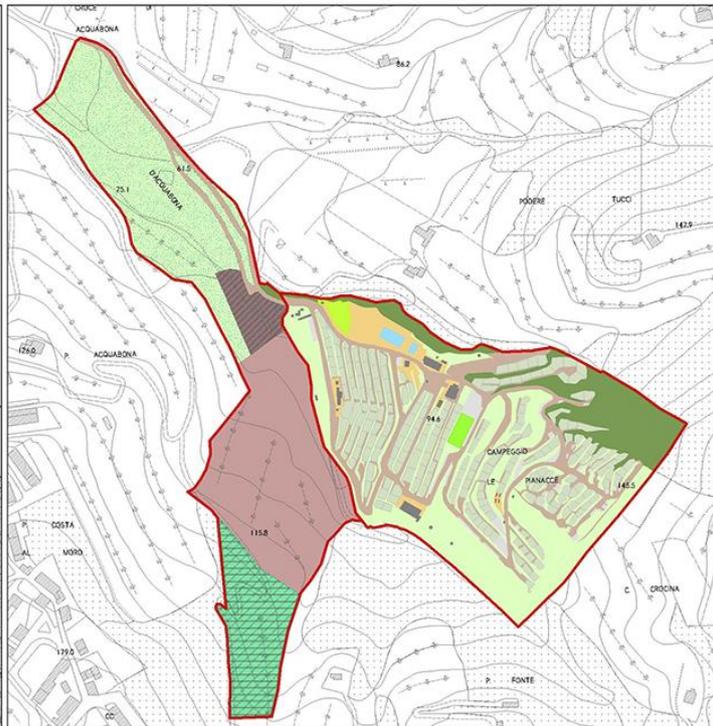
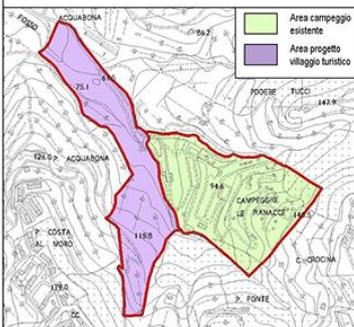
Pnt 4 - CAMPING "LE PIANACCE"

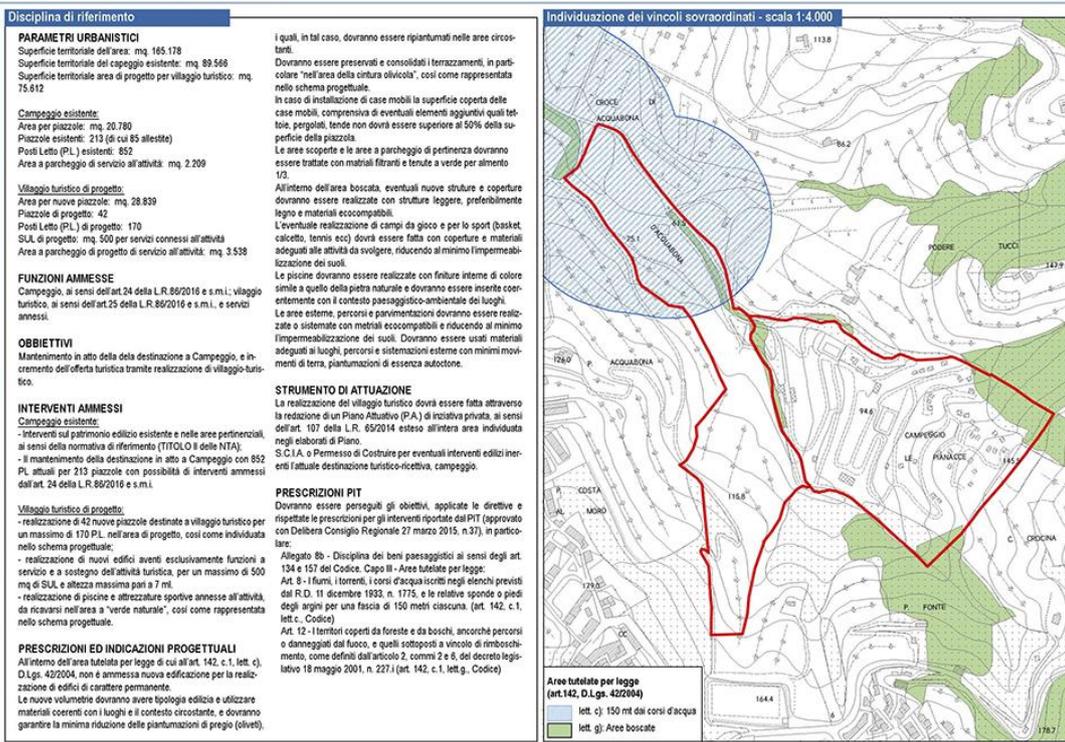
2

Individuazione delle funzioni principali - scala 1:3000

Legenda

- Perimetro della Scheda Norma
- Area a piazzola esistente
- Area a piazzola per servizi generali
- Edifici di servizio
- Parcheggio
- Viabilità interna
- Area boscata
- Verde pertinenziale
- Verde attrezzato
- Verde sportivo
- Piscina
- Area di progetto villaggio turistico
- Area per nuove piazzole
- Area della cintura olivicola
- Area a verde naturale
- Parcheggio di progetto
- Viabilità esistente





## 1.24. LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il P.S. vigente, assume come strategia fondante, la tutela e il recupero degli edifici storici, rivolta sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte. Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta quindi un obiettivo da perseguire in via prioritaria e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo.

Il censimento del patrimonio edilizio esistente del comune di Castagneto Carducci, rappresenta un importante strumento per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio, assicura il soddisfacimento delle esigenze legate sia alla produzione agricola sia alle attività non strettamente legate all'agricoltura quali l'agriturismo ed il ricettivo in genere. Tale censimento è stato redatto in parte all'interno del Regolamento Urbanistico. Il nuovo Piano Operativo, ha completamente rivisto il modello di censimento, dotando gli edifici di apposita schedatura la quale, oltre a riportare le caratteristiche generali e dello stato di fatto dell'edificio, attribuisce agli stessi un apposito valore di tutela. Sono stati censiti tutti gli edifici del territorio esistenti al 1955.

Il censimento rappresenta un dettagliato quadro delle conoscenze sul patrimonio edilizio esistente, demandando poi al valore dello stesso e alla collocazione sul territorio le effettive possibilità di intervento. Il censimento ha assegnato un valore architettonico ai fabbricati censiti secondo il seguente schema:

- A) Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)
- B) Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)
- C) Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)
- D) Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)

Si riporta di seguito un esempio di scheda del PEE del territorio agricolo e dei centri urbani:

**Comune di Castagneto Carducci**  
Provincia di Livorno

**PIANO OPERATIVO**  
Censimento del Patrimonio Edilizio Storico RURALE

Scheda numero: **1**

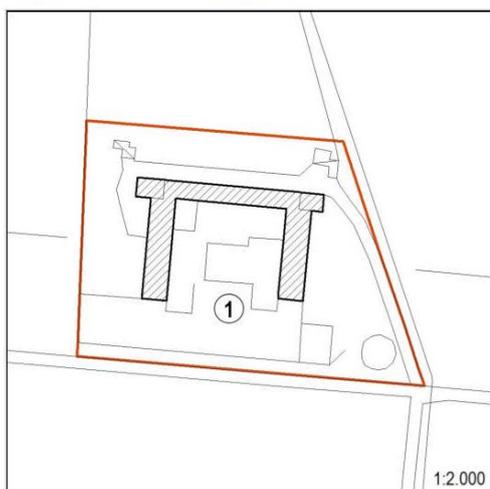
**SEZIONE GENERALE**

Data rilievo: **22/02/2018**

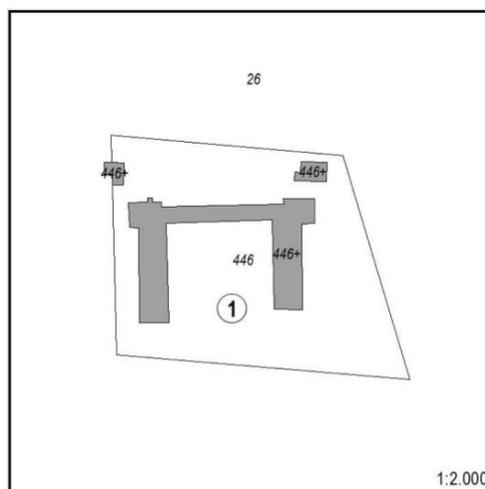
Località: **Extraurbano**

Toponimo:

Foglio catastale: **1** Particella: **446**



*Estratto di Carta Tecnica Regionale  
con l'indicazione dell'Area di Pertinenza (perimetro rosso)*



*Estratto di Mappa Catastale*

**Tipologia Insediativa:** Edificio Isolato

**Destinazione d'uso:** Residenziale; Agricolo

**Vincolo Architettonico:**

**CONTESTO AMBIENTALE**

**Accessibilità:** Strada privata

**Percorribilità:** Carrabile

**Caratteristica resede:** Incolto

**ANNOTAZIONI**

Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Storico RURALE

Scheda numero: **1**

Edificio numero: **1**

**Tipologia edificio**

Casa colonica; Stalla

**Destinazione d'uso**

Residenziale; Agricolo

*La destinazione d'uso rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo, senza che ciò costituisca legittimazione alcuna. La legittimità dell'uso del fabbricato è definita dai titoli abilitativi regolarmente ottenuti ovvero se trattasi di edificio di origini remote, dalla documentazione reperibile sull'epoca di costruzione.*

**Inserimento ambientale**

Ambientalmente integrato

**Numero di piani**

Uno/due piani

Seminterrato - Interrato

**Copertura**

A capanna

Stato di conservazione: **Buono**

**Paramento murario**

Intonaco; Laterizio a vista

Stato di conservazione: **Buono**

**Infissi**

Infissi in legno

Stato di conservazione: **Buono**

**Elementi decorativi**

Assenti

Stato di conservazione: -

**Degrado**

Assente

**CLASSIFICAZIONE EDIFICIO**

**Con elementi di valore**

**Elementi di valore e prescrizioni particolari**

L'impianto planivolumetrico originario e il prospetto nord (foto 2, 3 e 4) rappresentano elementi di valore per il fabbricato

**NOTE**

**Comune di Castagneto Carducci**

Provincia di Livorno

**PIANO OPERATIVO**

**Censimento del Patrimonio Edilizio Storico RURALE**



Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Storico URBANO

## Donoratico

Scheda numero: **29**

Data rilievo: **28/04/2018**

### Localizzazione

Indirizzo: **Via Aurelia**

Numero civico: **78 - 85**

Foglio catastale: **43** Particella: **11**

Nome:

### Caratteristica resede

Cortile

### Tipologia edificio

Linea

### Destinazione d'uso

Residenziale; Commerciale

*La destinazione d'uso rappresenta solo un elemento di quadro conoscitivo, senza che ciò costituisca legittimazione alcuna. La legittimità dell'uso del fabbricato è definita dai titoli abilitativi regolarmente ottenuti ovvero se trattasi di edificio di origini remote, dalla documentazione reperibile sull'epoca di costruzione.*

### Inserimento ambientale

Ambientalmente integrato

### Numero di piani

Tre piani

Seminterrato - Interrato

### Copertura

A semipadiglione

Stato di conservazione: **Buono**

### Paramento murario

Intonaco

Stato di conservazione: **Buono**

### Infissi

Infissi in legno; Infissi in metallo; Persiane in metallo

Stato di conservazione: **Buono**

### Elementi decorativi

Cornici marcapiano; Cornici alle finestre

Stato di conservazione: **Buono**

### Degrado

Assente

### CLASSIFICAZIONE EDIFICIO

**Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.) - art. 17.2 delle NTA**

### Elementi di valore e prescrizioni particolari

-

### NOTE

Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

Donoratico



PIANO OPERATIVO

Censimento del Patrimonio Edilizio Storico URBANO

Documentazione fotografica della scheda numero: 29



Pagina 58 di 184

## 1.25. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO IN RAPPORTO AL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale ha dimensionato le "categorie funzionali" (Residenza, Produttivo,  
*Relazione Generale*

*Pagina 97 di 109*

Attività Urbane e Turistico) utilizzando come unità di misura la Superficie Utile Calpestable (S.L.P.). Volendo adeguare la normativa del Piano Operativo con la più recente normativa vigente Regionale, sono stati utilizzati i seguenti parametri:

- la componente residenziale è stata calcolata in SUL, utilizzando la seguente formula di conversione **SUL = S.L.P. + 10%**;
- per la componente "Turistico-Ricettiva" è stato attribuito una **SUL di 40 mq. a Posto Letto (P.L.)**;
- per il calcolo degli abitanti insediabili, il Piano Strutturale attribuisce 100 mc./abitante = 33,3 di S.L.P./abitante, equiparabili a **40 mq di SUL ad abitante**.

Inoltre il dimensionamento del Piano Operativo ha considerato quanto è stato attualmente attuato nel territorio comunale di Castagneto Carducci, derivante dal Monitoraggio degli interventi riportato ai paragrafi precedenti. Tale dimensionamento è stato tolto dal dimensionamento complessivo del Piano Strutturale, fornendo così l'effettivo residuo ammissibile dal nuovo strumento operativo.

### RESIDENZIALE

SISTEMA	Dimensionamento di P.S.	Monitoraggio degli interventi	Residuo di P.S.	
	SLP mq.	SLP mq.	SLP mq.	SUL mq.
I.1A - Bolgheri	500	0	500	600
I.1B - Castagneto Carducci	7.500	900	6.600	7.400
I.2 - Città della piana	43.000	6.000	37.000	41.100
I.3 - Città del mare	700	0	700	800
A1 - Tombolo pinetato	0	0	0	0
A2 - Piana agricola speciale	0	0	0	0
A3 - Piana agricola frazionata	0	0	0	0
A4 - Bonifica	0	0	0	0
A5 - Riserva di Bolgheri	0	0	0	0
A6 - Collina ondulata	0	0	0	0
A7 - Cintura Olivicola	0	0	0	0
A8 - Territorio boscato	0	0	0	0
<b>Totale parziale</b>	<b>51.700</b>	<b>6.900</b>	<b>44.800</b>	<b>49.900</b>
<b>Accordo pianificazione</b>	<b>35.036</b>	<b>0</b>	<b>35.036</b>	<b>38.928</b>
<b>Totale</b>	<b>86.736</b>	<b>6.900</b>	<b>79.836</b>	<b>88.828</b>

SISTEMA	Dimensionamento di P.O.		Residuo di P.S.	Residuo
	SUL mq.	Incremento	SUL mq.	SUL mq.

		<i>abitanti</i>		
I.1A - Bolgheri	430	11	600	170
I.1B - Castagneto Carducci	1.100	27	7.400	6.300
I.2 - Città della piana	18.110	453	41.100	22.990
I.3 - Città del mare	0	0	800	800
A1 - Tombolo pinetato	0	0	0	0
A2 - Piana agricola speciale	0	0	0	0
A3 - Piana agricola frazionata	0	0	0	0
A4 - Bonifica	0	0	0	0
A5 - Riserva di Bolgheri	0	0	0	0
A6 - Collina ondulata	0	0	0	0
A7 - Cintura Olivicola	0	0	0	0
A8 - Territorio boscato	0	0	0	0
<b>Totale parziale</b>	<b>19.640</b>	<b>491</b>	<b>49.900</b>	<b>30.260</b>
<b>Accordo pianificazione</b>	-----	-----	<b>38.928</b>	<b>38.928</b>
<b>Totale</b>	<b>19.640</b>	<b>491</b>	<b>88.828</b>	<b>69.188</b>

## PRODUTTIVO

SISTEMA	Dimensionamento di P.S.	Monitoraggio degli interventi	Residuo di P.S.	
	<i>SLP mq.</i>	<i>SLP mq.</i>	<i>SLP mq.</i>	<i>SUL mq.</i>
I.1A - Bolgheri	0	0	0	0
I.1B - Castagneto Carducci	0	0	0	0
I.2 - Città della piana	93.000	0	93.000	103.400
I.3 - Città del mare	0	0	0	0
A1 - Tombolo pinetato	0	0	0	0
A2 - Piana agricola speciale	0	0	0	0
A3 - Piana agricola frazionata	0	0	0	0

A4 – Bonifica	0	0	0	0
A5 – Riserva di Bolgheri	0	0	0	0
A6 – Collina ondulata	0	0	0	0
A7 – Cintura Olivicola	0	0	0	0
A8 – Territorio boscato	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>93.000</b>	<b>0</b>	<b>93.000</b>	<b>103.400</b>

SISTEMA	Dimensionamento di P.O.	Residuo di P.S.	Residuo
	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.
I.1A – Bolgheri	0	0	0
I.1B – Castagneto Carducci	0	0	0
I.2 – Città della piana	42.250	103.400	103.400
I.3 – Città del mare	0	0	0
A1 – Tombolo pinetato	0	0	0
A2 – Piana agricola speciale	0	0	0
A3 – Piana agricola frazionata	0	0	0
A4 – Bonifica	0	0	0
A5 – Riserva di Bolgheri	0	0	0
A6 – Collina ondulata	0	0	0
A7 – Cintura Olivicola	0	0	0
A8 – Territorio boscato	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>42.250</b>	<b>103.400</b>	<b>61.150</b>

#### ATTIVITA' URBANE

SISTEMA	Dimensionamento di P.S.	Monitoraggio degli interventi	Residuo di P.S.	
	SLP mq.	SLP mq.	SLP mq.	SUL mq.
I.1A - Bolgheri	90	0	90	100
I.1B – Castagneto Carducci	3.000	0	3.000	3.400
I.2 – Città della piana	12.410	3.000	9.410	10.500
I.3 – Città del mare	13.000	900	12.100	13.500

A1 – Tombolo pinetato	0	0	0	0
A2 – Piana agricola speciale	0	0	0	0
A3 – Piana agricola frazionata	0	0	0	0
A4 – Bonifica	0	0	0	0
A5 – Riserva di Bolgheri	0	0	0	0
A6 – Collina ondulata	0	0	0	0
A7 – Cintura Olivicola	0	0	0	0
A8 – Territorio boscato	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>28.500</b>	<b>3.900</b>	<b>24.600</b>	<b>27.500</b>

SISTEMA	Dimensionamento di P.O.	Residuo di P.S.	Residuo
	<i>SUL mq.</i>	<i>SUL mq.</i>	<i>SUL mq.</i>
I.1A – Bolgheri	50	100	50
I.1B – Castagneto Carducci	320	3.400	3.080
I.2 – Città della piana	0	10.500	10.500
I.3 – Città del mare	5.535	13.500	7.965
A1 – Tombolo pinetato	0	0	0
A2 – Piana agricola speciale	0	0	0
A3 – Piana agricola frazionata	0	0	0
A4 – Bonifica	0	0	0
A5 – Riserva di Bolgheri	0	0	0
A6 – Collina ondulata	0	0	0
A7 – Cintura Olivicola	0	0	0
A8 – Territorio boscato	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>5.905</b>	<b>27.500</b>	<b>21.595</b>

#### ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

SISTEMA	Dimensionamento di P.S.	Monitoraggio degli interventi	Residuo di P.S.	
	<i>SLP mq.</i>	<i>SLP mq.</i>	<i>SLP mq.</i>	<i>SUL mq.</i>

I.1A - Bolgheri	1.000	0	1.000	1.100
I.1B - Castagneto Carducci	4.500	0	4.500	5.000
I.2 - Città della piana	2.700	0	2.700	3.000
I.3 - Città del mare	40.000	5.500	34.500	38.400
A1 - Tombolo pinetato	700	0	700	780
A2 - Piana agricola speciale	200	0	200	230
A3 - Piana agricola frazionata	1.000	0	1000	1.100
A4 - Bonifica	0	0	0	0
A5 - Riserva di Bolgheri	250	0	250	280
A6 - Collina ondulata	1.500	0	1.500	1.700
A7 - Cintura Olivicola	0	0	0	0
A8 - Territorio boscato	1.875	0	1.875	2.100
<b>Totale</b>	<b>53.650</b>	<b>5.500</b>	<b>48.150</b>	<b>53.690</b>

UTOE / Intervento	Dimensionamento di P.S.			Monitoraggio degli interventi			Residuo di P.S.		
	Piazzole	P.L.	SUL mq.	Piazzole	P.L.	SUL mq.	Piazzole	P.L.	SUL mq.
Le Pianacce	42	170	-----	0	0	-----	42	170	-----
UTOE 6	-----	1.100	44.000	-----	0	0	-----	1.100	44.000

SISTEMA	Dimensionamento di P.O.	Residuo di P.S.	Residuo
	SUL mq.	SUL mq.	SUL mq.
I.1A - Bolgheri	250	1.100	850
I.1B - Castagneto Carducci	500	5.000	4.500
I.2 - Città della piana	1.090	3.000	1.910
I.3 - Città del mare	9.450	38.400	28.950
A1 - Tombolo pinetato	700	780	80
A2 - Piana agricola speciale	0	230	230
A3 - Piana agricola frazionata	680	1.100	420
A4 - Bonifica	0	0	0

A5 – Riserva di Bolgheri	0	280	280
A6 – Collina ondulata	0	1.700	1.700
A7 – Cintura Olivicola	0	0	0
A8 – Territorio boscato	1.022	2.100	1.078
<b>Totale</b>	<b>13.692</b>	<b>53.690</b>	<b>39.998</b>

UTOE / Intervento	Dimensionamento di P.O.			Residuo di P.S.			Residuo		
	Piazzole	P.L.	SUL mq.	Piazzole	P.L.	SUL mq.	Piazzole	P.L.	SUL mq.
Le Pianacce	42	170	-----	42	170	-----	0	0	-----
UTOE 6	-----	0	0	-----	1.100	44.000	-----	1.100	44.000

### VERIFICA STANDARD

#### STANDARD FISSATI DAL P.S. (D.M. 1444/69)

Verde	9,0 mq./ab.
Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab.
Attrezzature di interesse pubblico	2,0 mq./ab.
Parcheggi	2,5 mq./ab.

#### POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.O.

INTERO TERRITORIO COMUNALE =	Abitanti al 01/01/2018 [Fonte: Tuttitalia.it]	=	<b>9.088</b>
	Abitanti insediabili di previsione P.O. nel Territorio Urbanizzato	=	<b>491</b>
	Abitanti insediabili di previsione P.O. nel Territorio agricolo	=	<b>0</b>
	<b>TOTALE</b>	=	<b>9.579</b>
			<b>abitanti insediati + insediabili</b>

**N.B.** Il Piano Strutturale fissa per la funzione residenziale 100 mc = 33,3 mq di SLP = 40 mq di SUL ad abitante insediato e insediabile.

La popolazione è suddivisa tra i Sistemi nella seguente maniera:

UTOE		ABITANTI		
		Esistenti	Di progetto	Totali
Sistema Insediativo	I.1A – Bolgheri	163	11	174
	I.1B – Castagneto Carducci	1.144	27	1.171
	I.2 – Città della Piana	5.641	453	6.094
	I.3 – Città del Mare	276	0	276
<b>Totale parziale</b>		<b>7.224</b>	<b>491</b>	<b>7.715</b>
Sistema Ambientale	A1, A2, A3, A4, A5, A5, A7, A8	1.864	-----	1.864
<b>Totale parziale</b>		<b>1.864</b>	<b>-----</b>	<b>1.864</b>

**RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL P.O.**

	Esistenti			Progetto	Totale P.O.	Fabbisogno
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
<b>Sistema Insediativo I.1A - Bolgheri</b>						
Verde	3.016	0	3.016	1.607	4.623	1.566
Attrezzature scolastiche	0	0	0	0	0	783
Attrezzature interesse pubblico	4.315	0	4.315	0	4.315	348
Parcheggi	3.557	0	3.557	1.607	5.164	435
<b>Sistema Insediativo I.1B – Castagneto Carducci</b>						
Verde	22.703	0	22.703	6.858	29.561	10.539
Attrezzature scolastiche	7.577	0	7.577	0	7.577	5.270
Attrezzature interesse pubblico	14.376	0	14.376	0	14.376	2.342
Parcheggi	4.228	0	4.228	2.000	6.228	2.928
<b>Sistema Insediativo I.2 – Città della Piana</b>						
Verde	51.367	5.731	57.098	11.075	68.173	54.846
Attrezzature scolastiche	29.278	6.541	35.819	2.500	38.319	27.423
Attrezzature interesse pubblico	35.048	0	35.048	3.500	38.548	12.188
Parcheggi	23.475	0	23.475	4.981	28.456	15.235

<b>Sistema Insediativo I.3 – Città del Mare</b>						
<b>Verde</b>	114.122	0	114.122	0	<b>114.122</b>	<b>2.484</b>
<b>Attrezzature scolastiche</b>	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>1.242</b>
<b>Attrezzature interesse pubblico</b>	13.760	0	13.760	9.501	<b>23.207</b>	<b>552</b>
<b>Parcheeggi</b>	2.040	0	2.040	28.000	<b>30.040</b>	<b>690</b>
<b>Sistemi Ambientali (A1 + A2 + A3 + A4 + A5 + A6 + A7 + A8)</b>						
<b>Verde</b>	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>16.776</b>
<b>Attrezzature scolastiche</b>	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>8.388</b>
<b>Attrezzature interesse pubblico</b>	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>3.728</b>
<b>Parcheeggi</b>	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>4.660</b>

**RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL P.O. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL P.O.**

	Esistenti			Progetto	Totale P.O.	Fabbisogno
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
<b>TERRITORIO COMUNALE</b>						
<b>Verde</b>	191.208	5.731	196.939	20.170	<b>217.109</b>	<b>86.211</b>
<b>Attrezzature scolastiche</b>	36.855	6.541	43.396	2.500	<b>45.896</b>	<b>43.106</b>
<b>Attrezzature interesse pubblico</b>	67.499	0	67.499	13.001	<b>80.500</b>	<b>19.158</b>
<b>Parcheggi</b>	33.300	0	33.300	36.588	<b>69.888</b>	<b>23.948</b>

**N.B.** La richiesta di standard pubblici in base alla popolazione esistente e insediabile, è ampiamente soddisfatta a livello comunale, dalle previsioni del Piano Operativo. Si ritiene quindi trascurabile il deficit presentato nei singoli Sistemi in quanto, vista la conformazione territoriale del Comune di Castagneto Carducci e dei suoi centri abitati, è più opportuno considerare il Territorio Urbanizzato nel suo insieme.

**RIEPILOGO ATTREZZATURE E SPAZI DI INTERESSE PUBBLICO ESISTENTI E PREVISTI DAL P.O. ESTESO A TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE – RAFFRONTO CON IL FABBISOGNO DERIVANTE DAL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO DEL P.O. SOMMATO AGLI ABITANTI FLUTTUANTI DELLE PRESENZE ESTIVE IPOTIZZATI DAL P.S.**

	Esistenti			Progetto	Totale P.O.	Fabbisogno
	Realizzato	In attuazione	Totale esistente			
<b>TERRITORIO COMUNALE</b>						
<b>Verde</b>	191.208	5.731	196.939	20.170	<b>217.109</b>	<b>196.164</b>
<b>Attrezzature scolastiche</b>	-----	-----	-----	-----	-----	-----
<b>Attrezzature interesse pubblico</b>	67.499	0	67.499	13.001	<b>80.500</b>	<b>43.592</b>
<b>Parcheggi</b>	33.300	0	33.300	36.588	<b>69.888</b>	<b>54.490</b>

**N.B.** Si ritiene di non opportuno considerare il dimensionamento per lo standard Attrezzature scolastiche, in quanto i fluttuanti riguardano utenti legati principalmente alle presenze estive, e pertanto, che non utilizzano le attrezzature scolastiche.

## **1.26. LA CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE**

Per alcune previsioni a destinazione Turistico-ricettiva e socio-sanitaria, ricedenti al di fuori del Territorio Urbanizzato (individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014), è stata indetta apposita Conferenza di Copianificazione (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014), con esito espresso nel Verbale del 22.03.2018. In particolare sono state soggette a Conferenza le seguenti previsioni:

### All.B – Progetti Norma:

ID.9 – loc. Bambolo/Catalini

### All.C – Progetti Norma Complessi:

PNc1 – località Marina di Castagneto Carducci

### All.D – Progetti Norma dell'Ambito Turistico:

PNt25 – Torre di Castagneto Carducci;

PNt26 – Riqualificazione del margine urbano in località Castagneto Carducci;

PNt27 – Campo Lupinaio

## IL PROCESSO PARTECIPATIVO

Il processo partecipativo all'interno del processo di redazione del Piano permette di creare una dinamica democratica e condivisa sulle scelte più generali di gestione del territorio e sulle politiche della città. La partecipazione è da considerarsi non solo come applicazione di una norma ma come opportunità di crescita di una coscienza e consapevolezza che contrasta la tendenza dei processi di pianificazione di scindere nettamente le conoscenze "scientifico-disciplinari" dei tecnici e degli amministratori dalla conoscenza diffusa degli abitanti che vivono e fruiscono il territorio. La finalità generale di innescare un processo partecipativo è infatti quello di aumentare il grado di consapevolezza dei cittadini sulle scelte di piano, a partire dai requisiti di fattibilità e di opportunità delle diverse alternative progettuali, cercando di allontanarsi dalla scala del singolo per avvicinarsi alle esigenze del bene pubblico. In particolare gli obiettivi più specifici possono essere schematizzati in quattro punti chiave:

- rafforzare il senso di appartenenza dei cittadini;
- aumentare la responsabilità dei singoli nei confronti della cosa pubblica, sostituendo lo sterile atteggiamento passivo e di richiesta con quello costruttivo e propositivo;
- aumentare il grado di consapevolezza da parte di tecnici, amministratori e cittadini sulle reali esigenze della città e del territorio;
- attuare scelte il più possibile condivise dal contesto sociale.

Peculiare è il ruolo della partecipazione nell'ambito della pianificazione operativa, che deve vedere necessariamente coinvolti i soggetti proponenti: in questo caso la partecipazione diviene elemento indispensabile per assicurare l'effettiva concreta attuazione delle scelte progettuali.

A tal fine è importante creare contesti che mettano in relazione la società civile, le istituzioni/amministrazioni e i tecnici in modo da far interagire e integrare le diversità di approccio al territorio, ai problemi e alle esigenze legate al vivere la città. Il metodo di lavoro è basato sull'intendere l'Amministrazione Pubblica non tanto come un soggetto decisionale quanto piuttosto un soggetto che dialoga continuamente e costruttivamente con la realtà locale, svolgendo anche ruolo di interazione e aggregazione sociale. Il percorso partecipativo si può sviluppare su due livelli. Da una parte il coinvolgimento e l'ascolto dei cittadini e delle associazioni presenti sul territorio, dall'altra la consultazione di enti istituzionali chiamati a esprimere il loro parere sui documenti predisposti. L'individuazione dei principali stakeholders si basa sul rilevamento delle diverse componenti sociali, ambientali, economiche, culturali, presenti sul territorio. In funzione della realtà emersa e dei diversi gruppi presenti si è proseguito con l'organizzazione di specifici tavoli di concertazione pubblico/privato tra i quali quelli riguardanti i cittadini in senso lato, le associazioni di categoria come commercianti, professionisti, industriali ed imprenditori, allevatori e agricoltori.

La legge urbanistica regionale n. 65 del 2014 disciplina gli istituti della partecipazione nelle fasi di pianificazione del territorio: ogni ente locale e territoriale garantisce la partecipazione ed istituisce il garante della comunicazione che assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione ed adozione degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione dei cittadini.

Il garante della comunicazione assicura a tutti i cittadini, agli enti e alle associazioni l'informazione effettiva e tempestiva sulle scelte e sui supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione, adozione ed approvazione degli strumenti della

pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio. Il garante della comunicazione promuove (indipendentemente da puntuali istanze pervenute formalmente agli atti dell'ente) la conoscenza sull'attività in corso, al fine di coinvolgere la cittadinanza e poter avviare, così, modificazioni del territorio più rispondenti alle esigenze locali, nell'ottica dello sviluppo sostenibile, ma anche di ridurre e/o limitare l'innescio dei conflitti.

Le attività promosse dalla legge di governo del territorio devono necessariamente coordinarsi con quelle previste dal procedimento di VAS che prevede oltre alla partecipazione anche la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale ovvero delle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani. In base alla normativa tali soggetti vengono individuati dall'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Procedente e ad essi viene trasmesso il Documento Preliminare per acquisirne il parere prima dell'emissione del provvedimento da parte dell'Autorità Competente.

L'attivazione della procedura di consultazione con i Soggetti Competenti in materia ambientale è altresì finalizzata alla acquisizione di contributi utili per la definizione della portata e del livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, secondo quanto indicato dall'articolo 23 della L.R. n. 10/10.

Partendo da questi assunti, l'iter procedurale del PO è fondato sulla consultazione degli enti competenti in materia ambientale e la partecipazione dei cittadini e del pubblico interessato.

In sede di Avvio del procedimento era stato avviato il processo partecipativo (si rinvia alla specifica Relazione per la descrizione delle azioni assunte in tale fase) ed è stato ampiamente illustrato l'iter proposto per la prosecuzione delle attività.

A seguito dell'Avvio del procedimento, la partecipazione ha previsto:

- la Consultazione dei Soggetti Competenti in materia ambientale.
- la raccolta delle Manifestazioni di interesse da parte di soggetti proponenti degli interventi, a seguito del bando predisposto dall'Amministrazione

A seguito della Consultazione della Consultazione VAS sono pervenuti i seguenti contributi:

Ente	Data	Protocollo	Note
Asl Toscana Nord Ovest	25/05/2017	8515	
Arpat	09/06/2017	9846	
Provincia di Livorno	20/06/2017	10613	
Regione Toscana	21/06/2017	10645	
Asa Spa			Dati Trasmessi con mail da ASA Spa per Valutazione Ambientale Strategica VAS 2016_anni riferimento 2012-2013-2014-2015_risorsa idrica

A seguito del bando per la raccolta delle Manifestazioni di interesse sono pervenuti 142 contributi.

I contributi pervenuti sono stati dettagliatamente analizzati e valutati in numerosi incontri svolti presso l'Ufficio Tecnico.

Si sono altresì effettuati una serie di incontri di verifica preventiva sull'impostazione generale del Piano e su questioni specifiche, tra cui:

- incontro presso gli Uffici tecnici della regione Toscana, per una condivisione preliminare delle scelte di Piano;
- incontro con ASA, presso la sede degli Uffici tecnici del Comune, per verificare gli aspetti legati alla sostenibilità delle reti ed eventuali esigenze di potenziamento dei servizi;
- incontro con la Provincia di Livorno – settore mobilità, presso la sede degli Uffici tecnici del Comune, per condividere preliminarmente alcuni aspetti infrastrutturali.

Numerosi sono stati gli incontri di verifica con il Genio Civile di Livorno, sugli aspetti geologici ed idraulici per condividere le modalità degli studi e delle simulazioni.

Successivamente sono state effettuate diverse sedute della Commissione urbanistica del Comune per illustrare e condividere le proposte emerse, in data:

- Lunedì 18 Giugno 2018;
- Lunedì 25 Giugno 2018;
- Lunedì 2 Luglio 2018;
- Lunedì 9 Luglio 2018.

Nella giornata di lunedì 9 Luglio 2018 si sono altresì effettuato un incontro con i tecnici locali che operano sul territorio (Ingegneri, Architetti, Geometri, Geologi, Agronomi) ed un primo incontro pubblico con la Cittadinanza

Un secondo incontro è stato effettuato nella giornata di lunedì 16 luglio 2018.

La presentazione definitiva del Piano in Commissione urbanistica è stata effettuata lunedì 23 luglio 2018.

Successivamente all'adozione la normativa prevede attività di deposito, pubblicazione e consultazione e l'Autorità Competente dovrà acquisire e valutare le osservazioni, obiezioni e suggerimenti ed esprimere il proprio parere motivato tenuto conto delle stesse. Successivamente, se necessario, il piano può essere revisionato ed all'interno della dichiarazione di sintesi verrà illustrato come si è tenuto conto del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni.

Luglio 2018

I Progettisti  
Arch. Carlo Santacroce  
Arch. Giovanni Parlanti

# **ALLEGATO 1**

## **ELENCO DEI CONTRIBUTI PERVENUTI**

## **ANALISI DELLE MANIFESTAZIONI PERVENUTE**

### **PREMESSA**

A seguito della Delibera del Consiglio Comunale n.11 del 17 Marzo 2017 relativa all'Avvio del Procedimento per la redazione del nuovo Piano Operativo Comunale, della Variante al Piano Strutturale e della fase preliminare della Valutazione Ambientale Strategica VAS, in cui si invitavano eventuali soggetti interessati ad operare trasformazioni sul territorio a manifestare il proprio interesse alla Amministrazione, sono giunte all'attenzione del Sindaco n. 142 Manifestazioni.

Tali manifestazioni, eterogenee per tipologie ed identità, sono state in primo luogo vagliate da un punto di vista tecnico, al fine di verificarne la coerenza con il sistema dei vincoli e della pianificazione sovraordinata, e sono state successivamente poste all'attenzione della Amministrazione al fine di verificarne la possibile utilità, in termini di interesse pubblico e la loro coerenza rispetto agli indirizzi assegnati per la elaborazione del nuovo Piano Operativo..

Laddove si sia ravvisata una parziale incoerenza con il Piano Strutturale si è verificata la possibilità di procedere a modeste rettifiche nell'ambito della variante avviata congiuntamente alla elaborazione del PO.

Gli esiti di tale attività istruttoria e di valutazione vengono di seguito, sinteticamente illustrati, al fine di dare trasparenza al processo condotto e al fine di fornire ad ogni richiedente adeguata risposte alle istanze presentate.

Tale illustrazione viene effettuata seguendo la stessa strutturazione utilizzata nella fase di redazione del Piano, con l'obiettivo di meglio illustrare il ragionamento pianificatorio che sottende la elaborazione del nuovo strumento.

Verranno quindi illustrate le diverse proposte/modifiche introdotte, evidenziando come queste siano scaturite anche dall'accoglimento dei contributi (e come in altri casi non sia stato, al contrario, possibile accoglierli).

Si illustreranno pertanto:

- I. I progetti per il rafforzamento dell'offerta ricettiva;**
- II. Gli ulteriori progetti maggiormente rilevanti;**
- III. Gli ulteriori progetti di carattere puntuali;**
- IV. Le trasformazioni relative al territorio rurale**
- V. Le modifiche alla normativa del Demanio marittimo**
- VI. Le modifiche normative**

Infine, alcune manifestazioni, hanno trovato puntuale accoglimento, totale o parziale nella elaborazione complessiva del Piano: manifestazioni 87 e 108 (vedasi l'allegato per la identificazione delle aree da assoggettare a esproprio che individua una soluzione infrastrutturale alternativa tesa ad accogliere parzialmente la richiesta) e manifestazione 133 (che ha trovato accoglimento nel complessivo ridisegno del Piano).

- I. I progetti per il rafforzamento dell'offerta ricettiva;**

Il Piano persegue il potenziamento e l'ampliamento delle attività ricettive e delle attrezzature turistiche esistenti, dando risposta positiva, in toto o in parte, a tutte le manifestazioni presentate in tal senso (Manifestazioni 1, 3, 31 parte, 61,66, 74, 77, 79, 82, 84, 88, 129).

Per quanto riguarda la richiesta di realizzazione di nuove strutture alberghiere appaiono accoglibili solo le manifestazioni relative ad aree strettamente interne o strettamente connesse al Territorio urbanizzato (in questo caso sottoposte alla conferenza preliminare di co-pianificazione con la Regione), sia a Castagneto (Manifestazione 30), sia a Marina di Castagneto (con l'intervento che verrà più ampiamente illustrato al seguente punto II).

Appaiono inoltre coerenti con le strategie dichiarate in sede di Avvio del procedimento le Manifestazioni che prevedono il cambio di destinazione d'uso da funzioni residenziali a funzioni ricettive (Manifestazioni 27 e 31 parte).

Anche alla luce di tali contributi si sono elaborati i Progetti norma turistici (illustrati nella Relazione tecnica generale), che comprende anche, oltre alle nuove previsioni, il censimento completo di tutte le attività ricettive esistenti, interessate o meno da previsioni di ampliamento.

Non trovano accoglimento, perché incoerenti rispetto agli indirizzi forniti in sede di Avvio del procedimento, tutte le richieste finalizzate alla realizzazione di strutture ex-novo, alberghiere o di campeggio, all'interno del territorio rurale, in ambiti preservati alla edificazione, in alcuni casi anche a distanza dalle infrastrutture principali (manifestazioni 8, 39, 46-49, 73, 122). Le aree oggetto della manifestazione 46-49 sono anche interessate da problematiche idrauliche rilevanti.

E' stata invece discussa, ma non ha trovato accoglimento in sede di Conferenza di preliminare co-pianificazione con la regione Toscana la manifestazione n.2.

## **II. Gli ulteriori progetti maggiormente rilevanti;**

Numerose manifestazioni di interesse (22 richieste) si sono concentrate in 4 ambiti specifici del territorio. Sulla base delle numerose richieste e in considerazione della strategicità delle aree, il Piano Operativo ha predisposto per tali aree la realizzazione di 4 Progetti Norma Complessi (illustrati nel capitolo 1.21 della Relazione).

Le manifestazioni che hanno contribuito alla elaborazioni di tali schede e i cui contenuti sono stati quindi, in toto o in parte, accolti all'interno di tale progettazione sono le seguenti: Manifestazioni 6, 17, 22, 40, 47, 48, 53, 56, 64, 65, 69,83, 90, 100, 102, 137.

Il PnC "Marina" ha rappresentato indubbiamente, come evidenziato, la situazione di maggiore complessità risultando tra l'altro esterna al territorio urbanizzato: si è quindi resa necessaria l'attivazione della conferenza di co-pianificazione con la Regione. Anche in tale sede si è valutato il non accoglimento delle richieste riguardanti le porzioni territoriali di maggiore pregio ambientale (manifestazioni 18, 24 e 32), che avrebbero pregiudicato l'unitarietà paesaggistica rappresentata dal viale di ingresso a Marina di Castagneto, la visuale sulla pineta o la discontinuità tra i centri abitati da salvaguardare.

Il PnC Donoratico Est ha riguardato quasi tutte le manifestazioni presentate, che sono state accolte, in toto o in parte, anche considerando l'obiettivo di definire, in un contesto di istanze contrastanti, uno sviluppo funzionalmente coerente dell'area. La dimensione dell'intervento è stata calibrata su un disegno ragionevole, che apparisse coerente con la potenziale richiesta di alloggi che si può prevedere nei prossimi anni. Ciò ha determinato il solo parziale coinvolgimento di alcune richieste, nonché l'esclusione di altre due manifestazioni (n.33 e n.96) che sono risultate estremamente marginali rispetto al disegno urbano che deve, necessariamente, rappresentare una coerente e ragionevole addizione ai tessuti esistenti.

Il PnC Donoratico Sud ha tenuto conto di tutte le manifestazioni, peraltro tra loro funzionalmente coerenti e concentrate in un'area definita. Non è stato possibile tenere conto di un solo contributo (n.138),

localizzata all'esterno dell'area di trasformazione, in un ambito rurale per il quale non è apparso opportuno prevedere la richiesta trasformazione di tipo residenziale e attività urbane.

### **III. Gli ulteriori progetti di carattere puntuali;**

Anche le ulteriori Schede di Progetti Norma puntuali predisposte in sede di Piano (vedi capitolo 1.22 della Relazione), sono in gran parte scaturite dall'accoglimento, parziale o totale, delle richieste di numerose Manifestazioni: 10, 19, 21, 28, 41, 45, 54, 57, 75, 104, 107, 109, 118, 119, 131, 134, 135, 139.

I Progetti hanno interessato sia i 4 centri abitati, sia alcune porzioni del territorio rurale.

Le ragioni che hanno impedito di tenere in considerazioni le residue seguenti manifestazioni sono molteplici:

- Contrasto con le prescrizioni della legislazione regionale che impedisce l'insediamento di nuovi usi residenziali al di fuori del territorio urbanizzato (manifestazioni 62 e 123);
- Problematiche di tipo geologico o idraulico che determinano rischi non compatibili con la trasformazione proposta (Manifestazioni 85 e manifestazione 20);
- Non realizzabilità tecnica della proposta e/o conflitto con le strategie infrastrutturali del PS che appare opportuno confermare (Manifestazioni 86, 92, 94);
- Sussistenza di pratiche edilizio o urbanistiche già in essere da completare o perfezionare (Manifestazioni 72 e 76);
- Presenza di vincoli sovraordinati e vicinanza con la spiaggia (Manifestazione 34).

Altre manifestazioni sono risultate, invece, sono apparse incoerenti con gli obiettivi del Piano, già anticipati in sede di Avvio del procedimento, quali:

- La scelta di non introdurre (come previsto anche dal PS) nuove potenzialità residenziali a Marina, ma di rafforzare la offerta ricettiva (Manifestazioni 11, 12, 13, 50, 127, 128. ,ma anche manifestazione 20 oggetto anche di problematiche idrauliche)
- Prevedere una riqualificazione verso usi residenziali dei tessuti edili posti in adiacenza alla via Vecchia Aurelia, nel suo tratto più urbano (Manifestazione 16 indirizzata, al contrario, ad un ampliamento produttivo);
- Rafforzare l'offerta commerciale nel centro di Castagneto, a favore dei cittadini e dei turisti (Manifestazione 26 indirizzata, al contrario, alla dismissione di un attività a favore di usi residenziali).
- Salvaguardare il Borgo di Castagneto nelle sue componenti paesaggistiche, evitando interventi che andassero snaturare le sue componenti di maggiore pregio, quale l'are dei Piantoni (Manifestazioni 78 e 111 ritenute non compatibili con tale obiettivo).

### **IV. Le modifiche alla classificazione del patrimonio edilizio storico**

Il Regolamento Urbanistico aveva già classificato il patrimonio edilizio esistente. Il Piano Operativo, ha completamente rivisto il modello di censimento, dotando gli edifici di apposita schedatura la quale, oltre a riportare le caratteristiche generali e dello stato di fatto dell'edificio, attribuisce agli stessi un apposito valore di tutela. Sono stati censiti gli edifici del territorio agricolo, per i quali è stato inoltre individuata la pertinenza di riferimento e anche quelli nell'ambito urbano. Il censimento ha assegnato un valore architettonico ai fabbricati censiti secondo il seguente schema:

-Edifici di rilevante valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.R.V.)

-Edifici di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.Va.)

-Edifici con elementi di valore sotto il profilo storico, architettonico e ambientale (E.E.V.)

-Edifici di scarso valore sotto il profilo storico, architettonico ed ambientale (E.S.V.)

Con questa ottica tutti i contributi pervenuti (5,14,15,17) sono stati valutati nella nuova impostazione generale e trovano più o meno accoglimento in relazione alla classificazione dei fabbricati.

#### **V. Le modifiche alla normativa del Demanio marittimo**

Sono pervenuti numerosi contributi (25, 38, 42, 43, 52, 63, 116, 130, 132, 136) relativi alla normativa del Demanio Marittimo che riteniamo essere per la natura stessa del Piano Operativo non pertinenti. Si ricorda infatti che il Comune di Castagneto Carducci è dotato del "Piano della Costa" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.62 del 29/07/2005. Per poter valutare i contributi pervenuti dovrà essere attivata specifica variante generale al Piano suddetto.

#### **VI. Le modifiche normative e le politiche per il territorio rurale**

Sono numerosi i contributi pervenuti in riferimento alla disciplina per le zone agricole (4, 7, 9, 23, 29, 35, 36, 37, 55, 58, 60, 67, 68, 80, 81, 91, 93, 95, 97, 98, 99, 105, 106, 110, 112, 113, 114, 115, 120, 121, 124, 125.126), tali contributi, che non potevano per le caratteristiche generali della disciplina, trovare puntuale accoglimento, hanno però contribuito a formare anche nei progettisti una maggiore conoscenza del territorio agricolo. Si specifica che i contributi relativi alla richiesta dei cambi d'uso dei fabbricati esistenti in zona agricola non trova accoglimento in questo strumento, mentre potrebbero essere rivalutati nell'ambito della formazione del Piano di Recupero da attuare successivamente all'approvazione del PO, come previsto all'art.33.5 delle NTA.

I progettisti

Arch.Carlo Santacroce

Arch.Giovanni Parlanti

## **ALLEGATO 2**

### **ANALISI DEI CONTRIBUTI PERVENUTI**

**PROPOSTE E CONTRIBUTI PER REDAZIONE PIANO OPERATIVO COMUNALE E VARIANTE PIANO STRUTTURALE**

NUMERO	DATA	PROTOCOLLO	NOMINATIVO	PROPOSTA	FOGLIO	MAPPALE	SOTTOSISTEMA	UTOE	scheda RU
1	26/04/17	6705	LE PIANACCE SRL	Richiesta di reiterazione della ex scheda normativa n. 75 per l'attivazione ed efficacia dei contenuti relativi al piano urbanistico attuativo (rif. 151) riguardo all'ampliamento e alla trasformazione del Camping Village Le Pianacce in Villaggio Vacanze (Villaggio turistico)			A.6 - Collina Ondulata		
2	27/04/17	6757	AZIENDA AGRICOLA PARADISO	Revisione scelte urbanistiche per la scheda n. 76 e nell'ambito di quanto previsto sui terreni e fabbricati dell'azienda insistenti o meno nell'UTOE6 consentire: a) interventi di recupero ai fini agrituristici di tutti gli immobili dell'Azienda Agricola, b) consentire la riconversione di alcuni fabbricati del Centro Aziendale Il Casone, in direzione delle attività ricettive e/o urbane. Ciò in modo da permettere una migliore utilizzazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente in stato di degrado	52-56	96-103-65-68-172 176-178-179-173- 177-175-174-37- 157- 165-163-170- 171-64-95-100-63  231-228-25-91- 219-231-64-43- 225	A.6 - Collina Ondulata	6- Serristori	n°76
3	03/05/17	7050	HOTEL I GINEPRI	Richiesta <b>ampliamento</b> struttura alberghiera " <b>Hotel i Ginepri</b> ", viale Italia 13 a Marina, per estendere appetibilità dell'albergo oltre il normale periodo estivo. Proposta scheda normativa: nuova edificazione fino ad un massimo di <b>s.l.p.= mq.1.200 e h max= 18,00 m</b> come l'attuale altezza della torre dell'ascensore, al netto delle barriere di protezione esistenti che raggiungono i 20,00 mt. La superficie coperta aggiuntiva e le volumetrie occorrono per la realizzazione della copertura piscina esistente, realizzazione di una spa sulla terrazza all'ultimo piano e realizzazione opere accessorie in giardino.	25	1582-1995	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
4	05/05/17	7221	SANTINELLI CHIARA	Poter cambiare la destinazione d'uso dei fabbricati accessori presenti sul territorio aperto verso la residenza, o il turistico ricettivo o il produttivo per non consumare nuovo suolo. La proposta vorrebbe interessare tutti quei fabbricati esistenti sul territorio aperto non vincolati da atti d'obbligo o similari (per quanto riguarda gli annessi agricoli, quelli realizzati prima della L.R. 1/05 e smi che ne vincola la destinazione), che abbiano superficie minima di 28 mq, (per il cambio d'uso verso il residenziale) o di 9 mq/14 mq + wc (per il cambio d'uso verso il turistico-ricettivo, tipologia di alberghi diffusi); il cambio d'uso dovrebbe interessare gli edifici che allo stato attuale presentino caratteristiche estetiche tipiche del patrimonio rurale e che non siano realizzati con materiale precario; infine nel caso di cambio d'uso verso la destinazione abitativa, dovrebbe essere imposta la residenza per un numero minimo di 5 anni per evitare effetto.	/	/	/	/	/
5	11/05/17	7574	BROZZI ELISABETTA	Aggiornamento classificazione modificazione edilizia edificio - SOSTITUITA -	14	20	A.6 - Collina ondulata		
	25/05/17	8548	BROZZI ELISABETTA	<b>Modifica vincolo M2</b> edificio. Errore tavola n. 12 QC del PS e allegato A) perché edificio non era presente al Catasto Leopoldino. Prevedere che nelle trasformazioni ammesse all'edificio sia compresa anche l'addizione funzionale in quanto il fabbricato non è da ritenere un integro esempio storico di casa colonica.					
6	12/05/17	7605	AMATO ROBERTO, BUCCI SABATINA, MANZANI FRANCA, ENGINEERING TECH AND LOGISTIC SRL	<b>Variazione</b> della destinazione dei terreni presenti nel comparto 37 b posto in Donoratico, Loc. Guidalotto, <b>da produttivi a residenziali</b> prevedendo di cedere al Comune la porzione ove insistono gli orti per gli anziani.	44	46,48,162,731,32 4,322,323,316,32 0,321,325,327,	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	
7	12/05/17	7606	BARTOLOMEI QUIRINO	Inserimento di scheda urbanistica nel R.U. per l'area in Loc. Le Ferruggini, Bolgheri per recuperare volumetria capannone (M5) con ampliamento di SUL, poter realizzare serre solari e una piscina.	12	379-147-7 sub 605	A4-della Bonifica	4- delle Ferruggini	

8	12/05/17	7606	BARTOLOMEI GIANFRANCO	Inserimento di scheda urbanistica nel R.U. per l'area in Loc. Pianetti: per realizzare attività turistico ricettiva e cessione di mq.9.000 per realizzare parcheggio pubblico vicino agricampeggio e Paradù.	42	148-380-414-418- 420-446-449-451	A2-Piana agricola speciale	/	
9	12/05/17	7608	ARCH. GIANRICO	CERRI Modifica dell'art. 14 comma 5 lettera "e" delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico (variante 2015): La realizzazione di nuove RTA subordinata alla classificazione con categoria 4 stelle					
10	15/05/17	7628	LAWLEY LETIZIA	Cambio d'uso ed ampliamento di immobili attualmente con destinazione magazzino prevedendo destinazione ad uso attività urbane	4	165 sub 603-604- 605	A5- Riserva di Bolgheri		
11	15/05/17	7629	MARCHESI CARLA	Realizzazione di civile abitazione su lotto libero intercluso in Marina di Castagneto Carducci con cessione di area al Comune circa 45%	25	724-725-727	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
12	15/05/17	7629	MARCHESI CARLA	Realizzazione di civile abitazione su lotto libero (mappale 462) in Marina di Castagneto Carducci, Via Vespucci e cessione del lotto (mappale 461) al Comune.	25	461-462	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
13	15/05/17	7630	MARCHESI PAOLA	Realizzazione di civile abitazione su lotto libero nel TU in Marina di Castagneto Carducci	25	607	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
14	15/05/17	7631	ZWACK DE WAHL SANDOR	Declassare edificio in Bolgheri con funzione di ristorazione da M3 a M6 prevedendo ampliamento e sopraelevazione.	4	123 sub 5 e 126	A5- Riserva di Bolgheri		
15	15/05/17	7680	VIGANO' GIANCARLO MARIA	Cambiamento classificazione da M4 a M6 ed eventuale riconversione della volumetria in turistica ricettiva con incremento volumetrico	25	280-292	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
16	16/05/17	7791	MASTRANGELO PASQUALE	Ampliamento di edificio artigianale posto in Via Aurelia nord n. 1/f su piazzale pertinenziale (ulteriori 90 mq)	36	porzione 673	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	
17	16/05/17	7794	SOC. M2P PAOLO	PICCHI Si chiede per l'area in oggetto (facente parte della scheda O 38) la possibilità di realizzare nuovi fabbricati per una SUL di 1350 mq per completare e armonizzare l'edificato limitrofo già esistente e disarticolato.	44	49-50-472-474- 115-51 (parte)- 661 (parte)			
18	16/05/17	7795	BECAGLI ALESSANDRO	Proposta di riqualificazione area posta a sinistra del viale di accesso al mare prima dell'edificato di Marina prevedendo spazi commerciali, attività turistiche ricettive, zona RTA, ricettività in strutture fisse. È prevista la realizzazione di un ampio parcheggio pubblico e la cessione di una fascia di pineta per l'ampliamento della pista ciclabile.	25	1881-873			
19	16/05/17	7798	BRUSCHI GIORGIO	Proposta modifica scheda norma O.11 sia per l'area da identificare che per le destinazioni d'uso. La proprietà si impegna inoltre alla cessione delle aree necessarie alla realizzazione del parcheggio detto dei "Piantoni".	47	232-519-520	I.1B di Matrice storica di Castagneto Carducci	3- di Castagneto Carducci	
20	16/05/17	7810	SMARRELLI AGOSTINO	Recupero in forma ridotta rispetto alla previsione di P.R.G. del 1998 e richiesta di concessione edilizia del 2000 della volumetria edificabile per civile abitazione sulle particelle di terreno ubicate sul viale delle Palme, acquistate come terreno edificabile nel 1998 (zona di completamento). Parte dell'insediamento con vincolo decennale di locazione turistica. Disponibilità a collaborare con il Comune sull'utilizzo di area a verde in mq. 1715 circa	25	2093-2095-2097	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	

21	16/05/17	7812	ILAD SRL	Trasformazione da destinazione industriale/artigianale dell'immobile esistente in Donoratico, Via Aurelia, a destinazione residenziale ed attività urbane con possibilità incremento volumetrico. La proprietà è disponibile, come perequazione urbanistica, alla cessione all'Amministrazione Comunale, di area a destinazione parcheggio e pista ciclabile	36	1761-435	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	n°46
22	16/05/17	7819	FONZO AUGUSTO, FONZO DOMENICO, BOSCAGLIA MARCO, BOSCAGLIA LAURA	Si chiede la possibilità di staccarsi dalla scheda NO 60 e di poter realizzare un'attività mirata all'utilizzo del terreno come turistico ricettivo composta da casette mobili in legno e da area sosta camper con servizi annessi. Realizzazione a completamento strutture di svago quali campo da tennis, piscina.	26	175-1666-1668- 1667-1701-1702- 1699-1700	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
23	17/05/17	7902	BART SRL	Proposta modifica art. 31 RU: eliminare la dizione "non si aumentino il numero delle unità immobiliari". Per il recupero degli edifici abitativi non rurali in zona di territorio aperto, si propone la possibilità di restauro o ristrutturazione di tali edifici con la formazione di unità immobiliari, anche in numero maggiore delle esistenti, aventi SLP non inferiore a mq. 70	/	/	/	/	/
24	17/05/17	7903	TONINELLI IVO	Realizzazione di struttura turistico ricettiva e parcheggio scambiatore. Nuova edificazione di 800 mq oltre alla zona benessere. Cessione fascia davanti il viale per scambio con trenino turistico.	26	1728-1730-76-78	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
25	17/05/17	7958	ERRE EMME RIPARAZIONI MARINE DI ANDREA CECCHETTI & C. SNC	Classificazione a stabilimento balneare dell'area in concessione demaniale, eliminando lo scopo "alaggio natanti" e privilegiando la posa ombrelloni, sdraio e lettini per noleggio ai bagnanti nonché noleggio piccoli natanti. Possibilità ampliamento laterale della concessione demaniale	25	2074-2075	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
26	17/05/17	7959	SCHWARZ BRIGITTE	Cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenza (Centro Storico Castagneto)	47	130 sub 17	I.1B di Matrice storica di Castagneto Carducci	3- di Castagneto Carducci	
27	17/05/17	7960	BARSOTTI ALDEMARO, BARSOTTI CINZIA	Trasformazione dell'attuale destinazione residenziale in destinazione turistico/ricettiva con possibilità di incremento volumetrico. Disponibilità, come perequazione urbanistica, a concedere l'utilizzo delle strutture per convegno, eventi, etc	43	1775-1768-1770	I2-Città della Piana-tutela sottosistema agricolo	2-Città della Piana	
28	17/05/17	7961	IACOPONI VINCENZO	Trasformazione da destinazione artigianale in destinazione residenziale e commerciale con possibilità di incremento volumetrico (edificio lungo l'Aurelia). Disponibilità, come perequazione urbanistica, alla cessione all'Amministrazione Comunale, di aree da destinare a pista ciclabile e/o percorsi pedonali	36	815-1457-565 sub 2-3-6-7	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	
29	17/05/17	7962	MENNINI MORENO	Trasformazione di annesso agricolo esistente in Castagneto Carducci, località Giardino, in residenza, con la possibilità di incremento volumetrico. La proprietà è disponibile, come perequazione urbanistica, alla cessione di porzione di terreno di sua proprietà, attualmente destinata ad orti per anziani	47	543-82-542	I.1B di Matrice storica di Castagneto Carducci (porzione) - A.6 collina ondulata- A.7 Cintura olivicola	3- di Castagneto Carducci (Porzione)	
30	17/05/17	7963	CARNESECCHI LUCA	Proposte per modificare ed integrare la scheda normativa n°46 del RU: inserire tra le destinazioni la RTA; aumentare la slp di ulteriori 100 mq oppure non inserire la RTA ma aumentare la slp fino ad 800 mq per realizzare un complesso di alto livello. Inserire anche tra le destinazioni: "attività di somministrazione e pubblici esercizi" e l'uso uffici per lo svolgimento attività di Agenzia di viaggi e turismo". Attuare la scheda con intervento diretto convenzionato. Scomputare dal calcolo della slp le zone e i vani tecnici che verranno completamente interrati.	46	410	I.1B di Matrice storica di Castagneto Carducci - A.7 Cintura olivicola	3- di Castagneto Carducci	n°6

31	17/05/17	7964	DI NARDO SILVIO	<p><u>Albergo Alta La Vista</u>: la possibilità di sopraelevare di un piano l'edificio esistente; la possibilità di acquisire una concessione demaniale per l'installazione di n. 50 ombrelloni da collegare alla presente struttura ricettiva.</p> <p><u>Hotel Villa Tirreno</u>: la possibilità di sopraelevare di un piano l'edificio esistente, per destinarlo a nuove camere; la possibilità di acquisire una concessione demaniale per l'installazione di n. 50 ombrelloni da collegare alla presente struttura ricettiva.</p> <p><u>Residence Casale Etrusco</u>: la possibilità di realizzare un "Agricampeggio" nell'area attualmente interessata dall'oliveta, per la capacità complessiva di circa 80/100 piazzole, la possibilità di realizzare un volume aggiuntivo da destinare a ristorante e vendita diretta di prodotti locali.</p> <p><u>Edificio Residenziale Via Marco Polo</u>: la possibilità di realizzare un ampliamento volumetrico, in adiacenza all'esistente, quantificabile in circa mc. 4000 da sviluppare su due livelli, da destinare ad Albergo e Ristorante; contestuale trasformazione della volumetria esistente da residenziale a turistico ricettivo, per raggiungere una capacità complessiva della futura struttura ricettiva di circa 80/90 posti letto.</p>	25 27	30- 39011 - 337 4			
32	17/05/17	7965	LEONETTI DAMIANO	Inserimento nuova strada di collegamento tra via Bellini e Via di Marina con inserimento di nuova rotatoria per accesso alle lottizzazioni Stella 1 e Stella 2 in Marina di Castagneto Carducci	/	/	/	/	/
33	17/05/17	7966	SANTINI ENRICO	Richiesta di conferma previsioni della scheda normativa n. 37/b del RU con destinazione produttiva	44	62-63	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	n°37/B
34	17/05/17	7967	VACANZE TOSCANA SAS	Inserimento Nuova scheda normativa per realizzazione di strutture da utilizzare come magazzino, scuola di pesca sportiva, bar nella frazione di Marina.	25	740	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	/
35	17/05/17	7968	FILIPPI ELISABETTA	Progettare in una zona "limitrofa al Territorio urbanizzato" una fascia ove poter proporre interventi mirati alla destinazione verso l'uso abitativo del patrimonio edilizio esistente.	45	481-525	A3 Piana agricola frazionata	/	/
36	17/05/17	7970	FUSELLI GIANCARLO	Adeguamento del Piano Strutturale al fine di permettere la costruzione di abitazione rurale ad imprenditore agricolo sui terreni dell'Azienda (modifica norma art.29 comma 3 e art.22 NTA)	22	24-66-90	A.6 - Collina Ondulata	/	/
37	17/05/17	7971	BERNARDINI MARIA CRISTINA, BERNARDINI MARIA PAOLA	Si propone per il terreno ubicato in Loc. La Bassa, rientrante all'interno del "Territorio Urbanizzato" di cui all'art. 224 della L.R. n. 65/14 la utilizzazione dell'area verso la categoria funzionale residenziale	42	562-231	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	/
38	17/05/17	7972	ONDABLU' SNC	Proposta relativa a regolamentazione nel nuovo Piano Operativo delle aree del demanio marittimo					
39	17/05/17	7974	GENTILI FRANCA	Previsione di destinazione d'uso turistico-ricettiva di un terreno ubicato in Loc. Pianetti	42	63-64			
40	17/05/17	7975	BROCCHI ALBERTO, LUCA ANTONINO, LUCA NORMA, ARTISTICA RC	Ampliamento e consolidamento dell'area produttiva "SUD" mediante inserimento dei terreni di proprietà dei richiedenti per permettere l'insediamento di nuove unità artigianali	43	947-987-992-993-1796-1797	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	
41	18/05/17	7993	LA DISPENSA DI CAMPAGNA SRL	Proposta per il piano operativo inerente l'ampliamento di conservificio esistente con modifica scheda O79 e nuova scheda per realizzare zona per attività ludico ricreativa	27	391-169-302-20-304-22	A3 Piana agricola frazionata	/	
42	18/05/17	7999	MEDONORATICO SRL	Ampliamento in profondità della propria concessione demaniale con possibilità di messa in opera di una struttura prefabbricata ad uso direzione e servizi	42	72 (parte)	A1-Tombolo Pinetato	7- Demanio Marittimo	/
43	18/05/17	8011	INTERNATIONAL CAMPING ETRURIA SRL	Ampliamento sia laterale che in profondità della propria concessione demaniale con possibilità di messa in opera di una struttura prefabbricata ad uso direzione e servizi	25	1 (parte)		7- Demanio Marittimo	/
44	18/05/17	8012	INTERNATIONAL CAMPING ETRURIA SRL	Ampliamento dell'attuale area a campeggio posta a Marina di Castagneto Carducci, con possibilità di realizzazione di lago bio-piscina e di una piscina con giochi d'acqua.,	25	1733	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	

45	18/05/17	8013	PIZZI B. & FIGLIO SRL	Richiesta di modifica ed attivazione della scheda normativa n. 04, escludendo il terreno di proprietà sigg.ri Cianchi Lino e Lido e di autorizzare la volumetria edificabile residua di 3.747,80 mc. In seconda istanza di autorizzare la volumetria contenuta nell'accordo di pianificazione C.C. 91 del 10/10/06 di 3.394,50 mc.	47	488	I.1B di Matrice storica di Castagneto Carducci	3- di Castagneto Carducci	n°04
46	18/05/17	8014	SOLMAR SRL	Inserimento dei terreni di proprietà della società in area con destinazione urbanistica turistico-ricettiva, supportando in parte le spese per le opere di messa in sicurezza idraulica	25	2068-2070-2072	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	NO n°71
47	18/05/17	8016	RUTILI ROBERTA	Inserimento dei terreni ricadenti nell'ex lottizzazione di Via dei Ceralti - ex Scheda normativa n. 37 del Regolamento Urbanistico - come aree edificabili a destinazione artigianale e attività urbane, consentendo così un ampliamento della zona artigianale già esistente lungo Via del Fosso	44	96-99-81-41(parte), 143 (parte)	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	O n°37
48	18/05/17	8017	PASSETTI GIULIANA, PASSETTI CARLA, PASSETTI DANIELA	Inserimento dei terreni ricadenti nell'ex lottizzazione di Via dei Ceralti - ex Scheda normativa n. 37 del Regolamento Urbanistico - come aree edificabili a destinazione artigianale e attività urbane, consentendo così un ampliamento della zona artigianale già esistente lungo Via del Fosso	44	43, 44, 45	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	O n°37
49	18/05/17	8018	SOLMAR SRL	Inserimento dei terreni di proprietà della società in area con destinazione urbanistica turistico-ricettiva (UGUALE MANIFESTAZIONE N°46)	25	2068-2070-2072	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	NO n°71
50	18/05/17	8019	LANINI GIUSEPPE	Si chiede di poter costruire una civile abitazione di preferenza in pietra, anche di piccole dimensioni per riqualificare e migliorare il lotto di proprietà.	25411,13	695	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
51	18/05/17	8020	CARPINI IVANO	L'edificio in oggetto ricade all'interno dell'area sottoposta a vincolo delle "zone boscate" ed è ritenuto un mero errore grafico proprio perché non rientrante nella definizione di "bosco" non applicando pertanto nel caso specifico la disciplina di cui al Dlgs n. 42/04 art. 142 lettera g). Si chiede la deperimetrazione dall'ambito boscato					
52	18/05/17	8022	SOCIETA' NUOVO FUTURO COOPERATIVA SOCIALE	Richiesta di nuova area demaniale marittima da poter attrezzare alcuni servizi dedicati al turismo balneare, con particolare riferimento alle fasce più deboli e svantaggiate della popolazione residente e per quella turistica					
53	18/05/17	8037	FILIPPI DAVID	Proposta di modifica della Scheda Normativa n. 44 : nuova perimetrazione con salvaguardia proprietà unica (cantieri Filippi), espansione attività produttiva-artigianale, inserimento edilizia direzionale commerciale, aumento della SLP e del volume in base alle esigenze.	43	490	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	n°44
54	18/05/17	8057	IACOPONI PATRIZIO	Smantellamento dell'attività artigianale esistente, trasformazione della volumetria esistente incrementata del 50% in fabbricato con locali espositivi e vendita al P.T. ed appartamenti per abitazione e uffici ai piani superiori	36	565	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	
55	18/05/17	8058	FAVILLI BRUNO	Si chiede di modificare l'attuale norma ammettendo i frazionamento di edifici per civile abitazione ricadenti in area agricola in più unità abitative.					
56	18/05/17	8069	SALATA ROSETTA (Avv. Pinci Natalia)	Si chiede di: a)eliminare la scheda 19 giacché illegittima e vessatoria. b) consentire sugli immobili di proprietà che sono tutti posti all'interno del perimetro del centro abitato - interventi di recupero fino alla sostituzione edilizia con possibilità di un modesto incremento volumetrico (pari ai 20 % della SUL esistente) per entrambi i fabbricati e di modifica della destinazione d'uso dell'attuale capannone in una delle destinazioni consentite nella UTOE a carattere non espropriativo (residenza, attività urbane). c) consentire inoltre una contenuta nuova edificabilità a scopo residenziale nella porzione della proprietà posta a est sul confine dell'edificato esistente, all'interno del perimetro del centro abitato	36	641-642-643-645-646-647	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	NO n°19

57	18/05/17	8076	KARIN BRIGITTE - VON JUTRZENKA TRZEBIANOWSKI	Realizzazione di una struttura museale privata in Loc. Mulino di Segalari con sistemazione di due fabbricati secondari (annesso e fienile) con un intervento di deruralizzazione, spostamento accorpamento e ampliamento volumetrico.	50-55	323-306	A.8 Territorio boscato		
58	18/05/17	8089	FONTE DI FOIANO DI DI GAETANO PAOLO E SIMONE S.S.	Realizzazione di una struttura abitativa all'interno della propria azienda posta in Castagneto Carducci, località Fonte di Foiano. A tal fine richiedono la rimozione del vincolo di cui all'art. 30 - Sottosistema ambientale della cintura olivicola - A.7 degli Indirizzi Normativi che non ammette nuove abitazioni rurali	31	316-331	A.7 Cintura olivicola	/	/
59	18/05/17	8090	BRACCINI PATRIZIA, BERRETTI LUIGI, NIGIOTTI MARISA	Trasformazione di immobili esistenti in Marina di Castagneto Carducci, località Bandita, aventi attualmente destinazione residenziale e affittacamere in albergo diffuso come previsto art.21 L.R. 86/2016	25	872-176-1015-1113-1825	A2-Piana agricola speciale		
60	18/05/17	8091	BURGALASSI AGNESE, CAMELI MAURIZIO	Realizzazione di un annesso di circa 120 mq di SUL da adibire a laboratorio di Apicoltura a servizio di un Apiario	54	78	A.8 Territorio boscato		
61	18/05/17	8092	ALLE DUNE DI RUNCIA A. & C. SAS	Possibilità di ampliamento della struttura ricettiva alberghiera con la realizzazione di nuova volumetria nel lotto con particella 836. Sulla particella 2018 si chiede la trasformazione della destinazione d'uso attuale in destinazione d'uso extra alberghiera-campeggio con la possibilità di inserire strutture mobili ricettive. La proprietà è disponibile alla cessione, come perequazione urbanistica, dell'area identificata catastalmente con la particella n. 739 del foglio n. 25	25	2018-836-739	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	n°54a
62	18/05/17	8093	PALLINI ILIANO	Modificare la scheda O.13 permettendo la realizzazione di due fabbricati realizzandoli separatamente ed aumentando la superficie da edificare fino a 130 mq per ogni fabbricato. Il terreno da cedere venga ridimensionato da 17.000 a 5.000 mq	47	592-593	I.1B di Matrice storica di Castagneto Carducci - A.7 Cintura olivicola	3- di Castagneto Carducci	
63	18/05/17	8094	SPECOS ANDREA (Geom. Simi Simone)	Possibilità per i concessionari di variare la destinazione d'uso delle concessioni demaniali attualmente esistenti: Si chiede la ristrutturazione di un manufatto adibito a deposito con possibilità di somministrazione alimenti e bevande.	25	1	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
64	18/05/17	8095	COSTA MARE SNC	Previsione di destinazione d'uso turistico-ricettiva di un terreno ubicato in Marina di Castagneto Carducci	26	174-1172-1173-1174-1175	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
65	18/05/17	8137	MAESTRINI FABRIZIO	Revisione delle schede normative n. 20 - 21 - 23 del Regolamento Urbanistico adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 28/08/2008 e redazione di unica ipotesi di piano	36	11-12-14-17-18-245-297-884-1312-1315-1317	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	
66	18/05/17	8140	ANTINORI AGRICOLA ARL	Proposta 1) Di ammettere presso il podere Porcarecce la presenza anche di attività commerciali/di somministrazione e turistico ricettive in regime urbano e nelle sue immediate prossimità, nonché nell'area "soprastrada" della tenuta Guado al Tasso in genere. Proposta 2) Si fa richiesta che l'interventi di trasformazione ammissibili sui prospetti esterni degli edifici attualmente classificati dal Regolamento Urbanistico come M1, M2 e M3, in assenza di una precisa ricognizione dei valori tipologici sia rimandata alle analisi del singolo progetto e della proposta di intervento	21	207	A4-della Bonifica	/	
67	18/05/17	8142	DE MASSIMILIANO SIMONE	Richiesta di conferma attuale art.44 comma 9 ammettendo addizioni edilizie funzionali alle attività urbane.	25	662	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
68	18/05/17	8144	REALI BARBARA, RIBECHINI CRISTIANO, FIDANZI FRANCESCO	1.Prevedere la possibilità di poter cambiare la destinazione d'uso dei fabbricati accessori presenti nel territorio aperto verso la residenza, o il turistico-ricettivo o il produttivo per non consumare nuovo suolo. La proposta verrebbe intesa per tutti quei fabbricati esistenti sul territorio aperto non vincolati da atti d'obbligo e similari.	/	/	/	/	

69	18/05/17	8145	RUTILI ROBERTA, FAGIOLINI LUCIANO	Variante della scheda normativa O.36, inserendo delle unità mono e bi familiari ai lati della strada di progetto.	44	41-143-40-1412- 1413-1414	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	o.36
70	18/05/17	8148	DIEVOLE SPA	1. la previsione di una nuova area a destinazione turistico ricettiva localizzata a sud dell'area denominata "I Pianali". La previsione insediativa al momento si attesta intorno ai 3000 mq, per una ricettività di circa 30 camere. 2. Si fa richiesta che l'interventi di trasformazione ammissibili sui prospetti esterni degli edifici attualmente classificati dal Regolamento Urbanistico come M1, M2 e M3, in assenza di una precisa ricognizione dei valori tipologici sia rimandata alle analisi del singolo progetto e della proposta di intervento	58	92	A.6 - Collina Ondulata	/	
71	18/05/17	8151	ANGIOLINI LUANA	La sottoscritta è proprietaria di un'azienda agricola posta nelle vicinanze di un'area di forte interesse turistico in quanto vicina al mare, tanto che l'Azienda ha ritenuto opportuno in questi anni incrementare la propria attività agricola con quella di agriturismo e con la realizzazione di una struttura precaria per la vendita diretta dei propri prodotti. La proprietà intenderebbe realizzare un vero e proprio parcheggio con una gestione diretta da parte della proprietà, La proprietà propone di trasformare la vendita diretta in attività commerciale da ampliare con un punto di ristoro per fornire servizi di bar e piccolo ristoro per piatti da asporto per il servizio di spiaggia.	42	75 (parte)	A2-Piana agricola speciale	/	
72	18/05/17	8159	LORENZELLI LORENZO	Il sottoscritto chiede che nelle future previsioni del Piano Operativo di revisione dell'attuale P.R.G. e del conseguente Piano Strutturale si voglia tenere in considerazione le osservazioni a suo tempo approvate dall'Amministrazione e successivamente consolidate per avvenuto deposito da parte dello scrivente degli atti identificativi del lotto di pertinenza sempre in relazione al futuro spostamento dei volumi esistenti e già classificati quali fabbricati M5 nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 27/01/2009 e determinati con le norme tecniche di attuazione del 04/09/2012					
73	19/05/17	8201	NANNINI FEDERICO	Richiesta di realizzazione scheda norma per realizzazione di struttura ricettiva (Categoria Camping-Village) per attività didattico/ricreative in terreno di proprietà. Recupero volumetria e ampliamento essiccatoio e realizzazione casette sugli alberi e piazzole di sosta camping.	54-55	6-7-8-77 1-230	A.8 Territorio boscato		
74	19/05/17	8202	CANADO SRL	Ampliamento nei limiti del 20% sul SUL esistente sia per la ricettività che per strutture accessorie e pertinenziali del CA.NA.DO	42-25	426-483 1168	A1-Tombolo Pinetato		
75	19/05/17	8203	DOVERI MARCO	Il Sig.Marco Doveri è proprietario di un compendio immobiliare dove è presente il cinema all'aperto della zona. Attualmente il compendio è costituito da una grande volumetria a parziale copertura del cinema che con l'attuale crisi del settore risulta ampiamente eccedente le esigenze dell'attività. Oltre al cinema sono presenti un'attività di bar- ristorante ed alcune residenze. Si chiede la possibilità di intervento di sostituzione edilizia, in modo da ricollocare le superfici nell'ampia area di resede al fine di una riconversione per attività turistico-ricettive, residenziali e/o attività urbane.	25	875-1549	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	
76	19/05/17	8204	MONTIMARE SRL	Richiesta di conversione verso il residenziale e diminuzione della consistenza edilizia già oggetto di recupero con piano attuativo convenzionato	35	246-217	A3 Piana agricola frazionata	-	
77	19/05/17	8205	GECA SRL	Revisione della scheda normativa n. 57 del Regolamento Urbanistico inerente il Parco Divertimenti Cavallino Matto consistente in: cambio di destinazione da "Parco giochi per bambini" a "Parco divertimenti" - casa custode - acustica - spostamento acquedotto - parcheggio - revisione della normativa per gestione degli interventi per i servizi di supporto all'attività del parco			I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	

78	19/05/17	8206	CAME SRL	Mantenimento della zona turistico ricettiva e/o casa di riposo eliminando la suddivisione prevista nella scheda operativa n. 12 tra verde pubblico e area edificabile prevedendo quest'ultima nell'area individuata negli allegati a corredo della proposta più idonea dal punto di vista geologico. Ampliamento rispetto ai 1000 mq di SLP per destinazioni accessorie e pertinenziali alla ricettività quali ristorante, palestre, etc	46	410	I.1B di Matrice storica di Castagneto Carducci - A.7 Cintura olivicola	3- di Castagneto Carducci	O.12
79	19/05/17	8207	HOTEL ZI' MARTINO	Variante della scheda operativa O.74 relativa all'attività turistico ricettiva dell'Hotel Zi Martino con ampliamento Sul per realizzare anche centro benessere e ulteriori camere.	38	290,291,112,113, 486,427,329			o.74
80	19/05/17	8209	SOCIETA' AGRICOLA TENUTA CAMPO DEI LECCI DI ALLEGRINI MARIA & C. SNC	Si propone di non porre limitazione alla fattibilità consentita dalla normativa vigente, in merito alla costruzione di fabbricati per le esigenze degli imprenditori agricoli a titolo principale per le Aziende agricole amministrate dalla Sig.ra Allegrini. La Società avrebbe l'intensione di realizzare una cantina di modeste dimensione ma rappresentativa dell'Azienda stessa. La Società Poggio Al Tesoro, gestisce un'azienda agricola con oltre 50 ha di vigneti in loc. Sondraie e intende realizzare una cantina in loco che sia rispondente alle esigenze di vinificazione di grossi quantitativi e tecnologicamente avanzata rispetto alla piccola cantina attualmente posta nella zona artigianale di Donoratico.					
81	19/05/17	8210	PACINI ROBERTO	Richiesta di redazione di scheda norma per il recupero e la ricontestualizzazione del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a scopi agricoli sito in Loc. Ghiacci	36	84-134-139-1324-1326	A3-Piana agricola frazionata		
82	19/05/17	8211	AIT ALBERGHIERA IMMOBILIARE TOSCANA	Proposta per il recupero di fabbricati di proprietà in Loc. La Bassa con modifica della destinazione d'uso della scheda n°78 da turistico ricettivo a residenziale con incremento delle consistenze di 700 mq di SUL. In alternativa prevedere nelle superfici di ampliamento realizzazione servizi connessi a struttura ricettiva Camping Village.	42	495	A1-Tombolo Pinetato		n°78
83	19/05/17	8212	FONTANELLE SRL	Richiesta di inserimento nuova sul per 260 mq in lotto di completamento. L'area è in parte interessata da viabilità di progetto scheda n°22.	36	532	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	n°22 in parte
84	19/05/17	8213	PARRI GIULIANA	Prevedere all'interno dei sottosistemi ambientali la possibilità di recupero dell'intera volumetria del patrimonio edilizio con destinazione non agricola, ancorché utilizzato limitatamente alla S.U.L. (ex Slp) come previsto dal vigente Regolamento Urbanistico agli articoli n. 31,32,33	34	354-386-387-389-392-393	A3-Piana agricola frazionata		
85	19/05/17	8214	L'ANGOLO DI PIZZI BENITO & C.	Richiesta di attivazione della scheda normativa n. O8 superficie di terreno già edificabile grazie alla concessione edilizia n. 760, pratica edilizia n. 89/98, protocollo n. 13230 del 04/08/1999, inizio lavori comunicato in data 24/01/2000 con protocollo n. 107	46	312-313	I.1B di Matrice storica di Castagneto Carducci	3- di Castagneto Carducci	
86	19/05/17	8229	NANNINI SRL	Si propone una modifica al perimetro della scheda normativa O.14 del Regolamento Urbanistico in quanto nella perimetrazione riporta un errore materiale in quanto sono state incluse particelle catastali che non possono concorrere al raggiungimento degli obiettivi prescritti dalla scheda norma n. O.14. Si chiede inoltre di aumentare la slp a mq 130	47	284 parte e 294	I.1B di Matrice storica di Castagneto Carducci	3- di Castagneto Carducci	o,14
87	19/05/17	8277	FEDELE ALESSIO, FEDELE ILARIA	Si chiede lo stralcio o la modifica della scheda O.34 e la cancellazione della nuova viabilità prevista, questo in quanto tale scheda resta a cavallo della nostra proprietà (foglio 25 mappale 969) ubicata sul viale di Marina all'altezza della rotatoria per l'ingresso alla variante Aurelia. Inoltre la traslazione della scheda normativa n. 68 non è realizzabile per una questione di elevati costi per la realizzazione del nuovo impianto per mancata cessione del terreno da parte del confinante	25	969?	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	o,34
88	25/05/17	8550	TOMBOLO BEACH SRL	Scheda relativa al complesso alberghiero "Il Tombolo" in Marina di Castagneto Carducci: rivedere art.47 NTA sugli edifici M3 consentendo la ristrutturazione conservativa oltre alla realizzazione di strutture permanenti in aderenza. Consentire interventi sul resede e sulle facciate. Gli ampliamenti per spazi di servizio e pertinenziali non vengano considerati SUL e non comportino adeguamento degli standards. Mantenere previsioni scheda n.67 ammettendo incremento spazi ricettività 10%.	25	1915	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	O.67
89	26/05/17	8612	FABBRI MARENO & C. SNC	Chiede lo svincolo dell'atto d'obbligo Repertorio n. 48,851 raccolta n. 15.358 alla destinazione permanente a garage senza però essere legate a nessuna unità abitativa presente nel fabbricato posto al piano terra di condominio. con possibilità di cambiare la destinazione d'uso in abitazione in quanto dette unità non vengono più utilizzate come garage	44	508	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	

90	26/05/17	8636	SOCCI CLAUDIO, NADIA, FAUSTO FAVILLI	Si chiede la possibilità di edificare nel lotto indicato con un indice di fabbricabilità limitato che possa garantire la costruzione di unità immobiliari per civile abitazione per una S.U.L. di almeno 400 mq. (circa 4 unità immobiliari)	43	1060-1063	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	
91	26/05/17	8646	TUCI ROBERTO, MUSI LIDA	Si chiede di poter trasformare l'annesso agricolo esistente nella corte di pertinenza dell'abitazione di proprietà destinandolo a residenza con la possibilità di un ampliamento dello stesso.	38	583-581	A3-Piana agricola frazionata	/	
92	26/05/17	8694	FATTORIA CASA DI TERRA DI FROLLANI GIULIANO E GESSICA	Sull'area individuata è in atto l'intervento per la realizzazione di un agriturismo, del quale risulta già realizzata l'urbanizzazione. L'intervento è al momento sospeso in quanto ANAS ha manifestato opposizione all'utilizzo della viabilità adiacente la rampa di accesso alla superstrada in quanto di tipo B (ai sensi del Codice della Strada). Il regolamento urbanistico prevedeva nell'ambito della cintura dei servizi un accesso alla vecchia strada che per un lungo tratto si scosta dalla rampa partendo da uno svincolo molto ampio. Tale previsione che presupponeva espropri e notevole impegno di finanze pubbliche non ha trovato seguito. Al momento attuale il tracciato del R.U. passerebbe nell'area già interessata dall'agriturismo con gravi danni allo stesso, pertanto la proprietà propone un intervento da realizzare anche con l'accordo della proprietà, che tenga di conto delle proprie esigenze e che vada comunque nella direzione di ripristinare un servizio pubblico di accessibilità conforme alle normative in materia. Si evidenzia che tale viabilità se prolungata sino al cavalcavia della strada del "Cantiere navale Donoratico", costituirebbe anche una valida alternativa in uscita da Marina. Viste le difficoltà riscontrate per l'ultimazione dei lavori dovute alla problematica inerente l'accessibilità, si propone di tener conto della destinazione dell'area ad agriturismo e di consentire per tale area l'opportunità di proseguire i lavori anche a scadenza del titolo abilitativo. L'intervento oggi non sarebbe più riproponibile con un nuovo titolo, per le limitazioni successivamente poste dal Comune per gli agriturismi.	25	902, 917, 2390, 2036, 2039	A2-Piana agricola speciale	/	
93	29/05/17	8717	GEOM. FULCERI DANIELE	Premesso che la L.R. n. 24/09 e smi (Piano Casa) consente di realizzare addizioni volumetriche ad edifici esistenti e che il vigente Regolamento Urbanistico Comunale consente, per edifici ubicati in zona agricola e classificati con grado di modificazione edilizia M5, intervento fino all'addizione funzionale, si chiede che nel nuovo piano operativo venga prevista la possibilità di intervento ai sensi della suddetta Legge n. 24/09 e smi (piano casa) anche per detti edifici classificati M5					
94	29/05/17	8718	FEDELE ALESSIO, FEDELE ILARIA	Si propone un nuovo accesso all'agriturismo Il Pelago eliminando l'accesso attuale che non è conforme al N.C.D.S. nella zona di competenza Anas (variante Aurelia SS1) e dando così un nuovo accesso anche al distributore.	25	900	2-Città della Piana-1- Città del mare	2-Città della Piana-1-Città del mare	
95	29/05/17	8719	GEOM. CARPENTIERO CARMINE	Proposte per il nuovo PO: 1) Si chiede la possibilità di derogare al vincolo di inedificabilità lungo le strade comunali e vicinali nei casi in cui si necessiti della realizzazione di tettoie per posti auto, strutture leggere, pergolati, realizzazione di strutture					
96	29/05/17	8720	PANIERI ANDREA	Le normative vigenti non consentendo nuove costruzioni ad eccezione di modesti ampliamenti grazie a norme transitorie come il "Piano Casa" che, salvo, scadrà alla fine del 2018. Si chiede che, con l'approvazione del nuovo PO mi venga concessa la possibilità di realizzazione due nuove unità immobiliari abitative nella corte di pertinenza	44	148-649-653-651	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	
97	29/05/17	8730	GEOM. FULCERI DANIELE	Nel centro abitato di Donoratico sono presenti edifici residenziali realizzati a cavallo tra gli anni 80 e 90 nei cui piani terreno sono stati realizzati dei garage eccedenti il fabbisogno dell'edificio stesso rispetto a quanto previsto dalla L. 122/89 e smi; Che a causa di quanto suddetto tali garage non vengono utilizzati allo scopo per cui sono stati costruiti; considerato che detti garage sono stati vincolati nella loro destinazione con atti unilaterali d'obbligo permanenti chiede l'annullamento degli atti d'obbligo posti in essere con possibilità ove possibile di cambiare destinazione d'uso					
98	29/05/17	8736	GEOM. FULCERI DANIELE	Si chiede di poter consentire il cambio di destinazione d'uso, in direzione della residenza, di quegli annessi agricoli non più utilizzati come tali, facenti parte di aziende agricole non più produttive o che secondo quanto previsto dalle vigenti norme in materia non siano in possesso dei requisiti minimi per essere considerate tali					
99	29/05/17	8773	GIOVANNELLI LUCIANO, STEFANO LOGLI	Si chiede che nel nuovo piano operativo venga prevista la possibilità di intervento ai sensi della suddetta Legge 24/09 e s.m.i. (Piano Casa) anche per detti edifici classificati M5 in quanto: - l'addizione volumetrica, prevista dal Piano Casa, consente di ampliare i fabbricati esistenti fino al 20% del volume dell'edificio con un massimo di 70 mq.; - l'addizione funzionale prevista dal Regolamento Urbanistico, per sua definizione, consente l'ampliamento dell'edificio interessato fino al 20% della SUL;					

100	29/05/17	8776	DE DOMENICO SIMONE	La proposta runa porzione della scheda NO 60; si propone una destinazione d'uso turistico-ricettiva-alberghiera, realizzando eventualmente un albergo esclusivo per il Cavallino matto.	26	2067-2035-2249-1687-1673-1672	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	NO60
101	30/05/17	8847	MALENOTTI FRANCO	La presente Proposta, è volta quindi alla richiesta di costituzione di una scheda urbanistica che consenta l'introduzione della destinazione d'uso di Residenza Turistico Alberghiera nel sito del Casone Ugolino, per poter completare l'insediamento delle volumetrie già Concessionate, senza alcun incremento di volume, ma con una tipologia più funzionale e valorizzante per la realtà esistente del territorio. La proprietà, inoltre, si propone e si impegna attivamente alla collaborazione col Comune nell'utilizzo di ampie aree del Sito da destinare allo svolgimento di eventi e manifestazioni.	44	803	A3-Piana agricola frazionata	/	
102	30/05/17	8867	GRASSO ANNA	Proposta di inserimento di nuove destinazioni per l'area in Marina di Castagneto Carducci (ex. scheda norma O. 60 del vecchio Regolamento Urbanistico. Destinazioni turistico ricettive, commerciali e sportive.	26	2-126-166-840-1144-1145	I3- Insediativo della Città del Mare	1- Città del Mare	NO60
103	31/05/17	9042	SIMONE SIMONCINI	Riqualificazione dell'area ex stazione di carburante in area per attività di stoccaggio del legname derivante dalle manutenzioni di giardini, ad uso privato e pubblico, stazione di cippamento, stoccaggio del cippato carico e scarico trasporto e vendita.	27	200	A3-Piana agricola frazionata	/	
104	31/05/17	9055	SAN CARLO SRL	Si chiede che sia valutata la possibilità di prevedere oltre al mantenimento dell'unica stazione di rifornimento del capoluogo un'attività urbana per sostituzione pneumatici, riparazioni meccaniche.	46	40	3- Castagneto Card	I1B-Matrice storica di Castagneto Carducci	NO9
105	31/05/17	9093	MARTINELLI DANIELE	Richiesta di ampliamento e cambio d'uso per il recupero e la ricontestualizzazione del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a scopi agricoli.	36	975	A3-Piana agricola frazionata	/	
106	31/05/17	9103	DONATELLA MARIANI	Si propone di: a) valutare la formula dell'albergo diffuso per il centro di castagneto come contemplato dalla L.R.86; b) si propone di prevedere il cambio d'uso ad alloggio per quelle strutture i cui requisiti lo permettano (superiore 28 mq) come soluzione per i fondi inutilizzati					
107	31/05/17	9106	Soc. Villa Emilia srl	Possibilità di incremento volumetrico del 20%come previsto dal PIT, finalizzato alla sistemazione igienico sanitaria delle unità abitative esistenti,	25	1226-64-72-74-73-1283	A1-Tombolo Pinetato	/	
108	31/05/17	9178	CARPENTIERO GERARDO	Proposta costruzione pista ciclabile utilizzando strade poderali esistenti e via della Marina ed eliminare attuale accesso per agriturismo non rispondente alle norme del N.C.D.S. e prevedere il nuovo sulla rotatoria su via della Marina prevedendo un accesso al distributore.			2-Città della Piana-1-Città del mare	2-Città della Piana-1-Città del mare	
109	31/05/17	9182	MAZZARELLA MARINA	Variazione della destinazione d'uso verso RSA (residenza sanitaria assistita) di complesso residenziale convenzionato con recupero dell'antico opificio denominato Cantinone	43	191	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	
110	31/05/17	9183	DURANTE GIUSEPPE	Richiesta di cambio d'uso ed eventuale ampliamento per il recupero e la ricontestualizzazione del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a scopi agricoli.	27	17-481-18-160	A3-Piana agricola frazionata		
111	31/05/17	9184	RIGAMONTI ENRICO LUIGI	Conferma e completamento/incremento intervento edificatorio già scheda 10a e 10b	47	683-623-617-622	3- Castagneto Card	I1B-Matrice storica di Castagneto Carducci	10A E 10B
112	01/06/17	9256	SATRIANO DONATA	Richiesta di cambio d'uso per il recupero e la ricontestualizzazione del patrimonio edilizio esistente non più utilizzato a scopi agricoli per realizzare le abitazioni per i figli.	38	432-432-540 parte-87 parte	A6- Collina ondulata		
113	06/06/17	9275	GIOMETTI VARISE	Richiesta di deruralizzazione di annesso e cambio d'uso per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente per realizzare abitazione per il figlio.	44	132	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	
114	06/06/17	9278	TUCCIA MARCO	Richiesta di mutamento d'uso di annesso a favore della residenza per realizzare abitazione per la figlia.	33	800-903	A3-Piana agricola frazionata		
115	07/06/17	9524	STECCA FRANCESCO	Si propone di recuperare le strutture in disuso e adeguarle alle esigenze PA; consentire ripristino di annessi agricoli per uso abitazione e diminuire il parametro per tale concessione.					
116	14/06/17	10239	GIANNERINI FRANCESCA	Richiesta di possibilità di nuove attrezzature di servizio (chioschi) all'interno delle spiagge attrezzate. Art.56 comma 9					

117	14/06/17	10240	VITI LUCIANA	Eliminazione del grado di vincolo M3 al fabbricato in oggetto e si propone M5	50	340	3- Castagneto Card	IIB-Matrice storica di Castagneto Carducci	
118	19/06/17	10513	VIGATO ANNA	Si richiede la possibilità di aumentare la SUL del fabbricato in oggetto sino a raggiungere mq 200 complessivi per creare una unità monofamiliari o un fabbricato bifamiliare.	4	89	A5-Riserva di Bolgheri		
119	18/07/17	12650	CARLO ISCARO	Proposta di modifica ai contenuti della scheda operativa n°56: inserendo oltre alla destinazione residenziale, attività urbane, sosta camper e una piscina per tutto l'anno.					O56
120	26/07/17	13101	TERRE DELL'ETRURIA	Si chiede di permettere nell'area in oggetto la gestione di un'attività di ristorazione puramente commerciale					
121	03/08/17	13539	LAZZARO BENEDETTO	Si richiede la possibilità di una nuova abitazione in corrispondenza di un annesso agricolo mediante la deruralizzazione.					
122	05/10/17	16773	CRUSCHELLI CAMILLA	Realizzazione nuovo camping (glamping)	50	27, 195			
123	10/10/17	16976	GEMIGNANI MARIA TERESA	Ampliamento di una zona residenziale di recente realizzazione, interessando un'area prossima ad ambito già urbanizzato	46	76, 95, 98, 100, 107, 150			
124	19/10/17	17659	DE SISTO ATTILIO	Richiesta di utilizzo per pesca sportiva del lago di proprietà del richiedente, con realizzazione magazzino e servizi sanitari.	33	957			
125	27/10/17	18162	SATTA MICHELE	Si chiede di potere realizzare una nuova struttura abitativa, rimuovendo il vincolo previsto per il sottosistema ambientale all'interno del quale insiste la proprietà	46	342	A.7 - Cintura olivicola		
126	27/10/17	18164	BARTOLI MARIO	Si chiede di potere realizzare una nuova struttura abitativa, rimuovendo il vincolo previsto per il sottosistema ambientale all'interno del quale insiste la proprietà	30	256	A.7 - Cintura olivicola		
127	31/10/17	18276	MENCARELLI GIORGIO	Si richiede la possibilità di edificazione, a destinazione non residenziale, all'interno di un lotto intercluso, parzialmente interessato da vincoli paesaggistici	25	523	I.3 - Città del Mare		
128	31/10/17	18277	MENCARELLI VITTORIO	Si richiede la possibilità di edificazione, a destinazione non residenziale, all'interno di un lotto intercluso, parzialmente interessato da vincoli paesaggistici	25	522	I.3 - Città del Mare		
129	03/11/17	18530	BADALASSI CINZIA	Mantenimento potenzialità previste dalla scheda n.55 del RU	25	1787, 1789, 479, 1607, 1564,1573, 1530, 499, 106, 500, 1931	I.3 - Città del Mare		Scheda 55
130	16/11/17	19286	I GINEPRI SNC / LA RIVIERA DEI CARDELLINI SNC	Ampliamento in profondità della concessione demaniale					
131	16/11/17	19287	FORMENTERA SRL	Ampliamento immobile commerciale posto lungo la via Aurelia, a destinazione deposito/magazzino	36	1733	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	Scheda 18
132	16/11/17	19288	DI NARDO SILVIO	Ampliamento in profondità della concessione demaniale	25	1		7- Demanio Marittimo	
133	23/11/17	19660	CRUSCHELLI CAMILLA	Ridefinizione del Perimetro del Territorio urbanizzato, al fine di ricomprendere aree già edificate, o in edificazione al momento della elaborazione dello strumento urbanistico	nd	nd			
134	30/11/17	20137	PAPALIA ANTONIO	Cambio di destinazione d'uso di un locale artigianale ad uso residenziale, per unificarsi alle altre unità immobiliari presenti nell'edificio.	43	1063 sub.2			
135	12/12/17	20665	VALERIANI ANNA	Richiesta di trasformazione di area agricola per ampliamento centro sportivo (maneggio)	nd	nd			
136	22/01/18	1148	VAGO MARIA RITA	Richiesta di demolizione e trasferimento di due edifici agricoli (allevamento e annesso) dismessi ricadenti attualmente in zona di rispetto cimiteriale e classificati M5 dal RU vigente	nd	nd	I2 - Città della Piana		
137	05/03/18	3621	SIMI SIMONE / TADDEI ALESSANDRO	Richiesta di insediamento di nuovi lotti di tipo produttivo/artigianale finalizzati al rafforzamento/riqualificazione del polo Donoratico Sud	43	2108, 2109, 2112	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	
138	06/03/18	3709	BARSOTTI FRANCESCA	Richiesta di identificazione di una scheda autonoma, riguardante la proprietà, per permettere la realizzazione di edilizia residenziale e attività urbane	44	56	I2 - Città della Piana	2 - Città della Piana	n°38

139	19/03/18	4345	MEUCCI / BAR KING	Intervento di recupero volumi secondari ed ampliamento SLP (150 metri) finalizzato alla rifunzionalizzazione di pizzeria dismessa (attività urbane)	26	451	I.3 - Città del Mare	2 - Città della Piana	
140	20/04/18	6424	BERTELLI ENRICO	Variazione del piano per identificazione di un'area per la realizzazione di un canile rifugio nel Comune					
141	25/05/18	8439	MACCIANTI PAOLA	Realizzazione struttura abitativa residenziale di modeste dimensioni (circa 160 mq di slp), sul lotto di terreno di proprietà, incluso nel Territorio urbanizzato di Castagneto Carducci	47	635	I.1B di Matrice storica di Castagneto Carducci	3- di Castagneto Carducci	
142	25/05/18	8441	OLMI ALBERTO	Chiede di poter realizzare alcune camere in sopraelevazione o in ampliamento utilizzando in parte le volumetrie esistenti in modo da valorizzare i servizi e la qualità del complesso	25	2398 sub 601, 504 sub 601, 2401 sub 601	I.3 - Città del Mare	2 - Città della Piana	