

Comune di Castagneto Carducci

Provincia di Livorno

VARIANTE ANTICIPATORIA DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Arch. Gabriele Banchetti

Responsabile V.A.S.

Sandra Scarpellini

Sindaco

Arch. Valeria Bellucci

Assessore all'urbanistica e edilizia privata

Dott.ssa Daniela Di Pietro

Segretario Generale del

Comune di Castagneto Carducci

Responsabile del procedimento

P.I. Giacomo Giubbilini

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Relazione Generale

Adottato con Del. C.C. n. del

Luglio 2022



Indice

1. Premessa e Obiettivi della Variante semplificata al P.S.....	2
2. Il dimensionamento vigente del Piano Strutturale e del Piano Operativo in merito al comparto turistico-ricettivo.....	4
3. Il quadro conoscitivo della Variante semplificata al P.S.....	7
4. La variante semplificata al Piano Strutturale.....	19
5. Gli elaborati costitutivi della Variante semplificata al P.S.....	22

1. Premessa e Obiettivi della Variante semplificata al P.S.

Il Comune di Castagneto Carducci è dotato di **Piano Strutturale** approvato con Delibera C.C. n.37 del 21/06/2007 e pubblicato sul BURT n.33 del 14/08/2007, e **modificato con la Variante contestuale al Piano Operativo approvata con Delibera C.C. n. 14 del 29/04/2020 e pubblicato sul BURT n.29 del 15/07/2020.**

Inoltre nel 2021, successivamente alla Variante al PS contestuale al Piano Operativo, è stato affidato l'incarico per la redazione del nuovo **Piano Strutturale**, il procedimento di adeguamento del P.S. al PIT con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano, e il procedimento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica per la formazione del P.S. ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

L'Amministrazione Comunale con Del. G.C. n. 90 del 29/04/2022, ha espresso la volontà di redigere una specifica **variante semplificata al Piano Strutturale**, anticipatrice del nuovo Piano Strutturale di cui è stato dato avvio del procedimento e richiamato sopra, finalizzata ad adeguare il dimensionamento del comparto turistico ricettivo ai disposti normativi regionali, mantenendo invariato il dimensionamento complessivo dello strumento strategico comunale, e a fornire dei parametri più specifici per individuare i rapporti dimensionali per le varie tipologie di attività ricettive indicate dalla L.R. 86/2016 e presenti nel territorio.

In particolare sono stati individuati i seguenti **obiettivi** enunciati nella Del. G.C. n. 90 del 29/04/2022:

- 1) Adeguamento del dimensionamento turistico-ricettivo del P.S., fermo restando le quantità massime attualmente vigenti, al Regolamento 5 Luglio 2017, n. 32/R [Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 65/2014]. In particolare dovranno essere rispecificate le dimensioni massime sostenibili del P.S. riferite alle UTOE sia per le parti ricadenti all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014, sia per quelle esterne al perimetro del T.U. assoggettate a Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, svoltasi all'interno del Piano Operativo con verbale del 22/03/2018. Tale dimensionamento dovrà essere effettuato in base all'apposita tabella allegata al Regolamento 5 Luglio 2017, n. 32/R [Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 65/2014] ai sensi del comma 5 della stessa.
- 2) Specificare i rapporti dimensionali tra SUL (SE), Posti Letto e Piazzole, suddividendo tra attività alberghiere e campeggi/villaggi turistici. Tali rapporti dimensionali potranno essere ricavati a seguito di una analisi delle strutture turistico-ricettive esistenti sia sul territorio

Variante semplificata al Piano Strutturale

comunale, che nei territori limitrofi costieri. Il dimensionamento relativo a campeggi e villaggi turistici dovrà essere riferito al parametro delle piazzole specificando che per ogni piazzola sono ammessi fino ad un massimo di 4 posti letto.

- 3) Aggiornare la disciplina di Piano a seguito dell'introduzione della specifica dei nuovi parametri sopra individuati.

La Variante semplificata al P.S. nasce pertanto dalla volontà di adeguare il dimensionamento del comparto turistico-ricettivo alla nuova normativa regionale intervenuta dopo l'approvazione del P.S., in base a specifici parametri che meglio rappresentino la tipologia di attività svolta, definendoli anche sulla base di analisi oggettive del contesto costiero su cui ricade il comune di Castagneto Carducci. La presente Variante costituisce un'anticipazione alla disciplina dell'ambito turistico-ricettivo del redigendo nuovo Piano Strutturale.

La presente Variante semplificata è redatta ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014.



2. Il dimensionamento vigente del Piano Strutturale e del Piano Operativo in merito al comparto turistico-ricettivo

Il **Piano Strutturale** approvato con Delibera C.C. n.37 del 21/06/2007, pubblicato sul BURT n.33 del 14/08/2007, e modificato con la Variante contestuale al Piano Operativo approvata con Delibera C.C. n. 14 del 29/04/2020 e pubblicato sul BURT n.29 del 15/07/2020, indica per ogni UTOE e sottosistema esterno alle UTOE, le dimensioni massime ammissibili per le seguenti categorie funzionali: *residenziale, produttivo, attività urbane e turistico-ricettivo*.

Per ogni categoria funzionale il dimensionamento del P.S. vigente è espresso in S.L.P. (mq.).

Per quanto concerne la categoria funzionale turistico-ricettivo, il P.S. vigente all'art. 51 riporta quanto segue:

ESTRATTO ART.51 della DISCIPLINA DI PS VIGENTE:

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' 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	-	-	-	4.500,00	4.500,00	4.500,00	150
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	1.718,75	1.718,75	100%	500,00	2.218,75	2.700,00	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 BOSCATO	-	-	-	1.875,00	1.875,00	1.875,00	63
TOTALE	33.881,25	33.881,25	-	18.920,00	52.801,25	53.650,00	1.778

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.

Il Piano Operativo potrà prevedere incrementi sul patrimonio edilizio esistente per adeguamento funzionale

In località Le Pianacce sono ammessi ulteriori 170 Posti Letto (derivanti da recupero), per un massimo di 42 piazzole.

Variante semplificata al Piano Strutturale

Il Piano Operativo approvato con Delibera C.C. n. 14 del 29/04/2020 e pubblicato sul BURT n.29 del 15/07/2020, nell'allegato F "Dimensionamento e verifica standards", ha approfondito il dimensionamento del P.S., indicando una quantità di 40 mq di S.E. a Posto Letto (P.L.) e come conversione da S.L.P. in SE la seguente formula

$$SE = S.L.P. + 10\% ;$$

ottenendo pertanto la seguente tabella di conversione del dimensionamento complessivo del P.S.:

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>SE 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	770
A2 - Piana agricola speciale	200	0	200	220
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
Totale	53.650	5.500	48.150	53.670

3. Il quadro conoscitivo della Variante semplificata al P.S.

Come anticipato in premessa, uno degli obiettivi della Variante semplificata al P.S. è il seguente:

- Specificare i rapporti dimensionali tra SUL (SE), Posti Letto e Piazzole, suddividendo tra attività alberghiere e campeggi/villaggi turistici. Tali rapporti dimensionali potranno essere ricavati a seguito di una analisi delle strutture turistico-ricettive esistenti sia sul territorio comunale, che nei territori limitrofi costieri. Il dimensionamento relativo a campeggi e villaggi turistici dovrà essere riferito al parametro delle piazzole specificando che per ogni piazzola sono ammessi fino ad un massimo di 4 posti letto.

Volendo pertanto definire i parametri dimensionali su cui basare il dimensionamento del Piano Strutturale, si rende necessario individuare alcuni elementi oggettivi che permettano di determinare i rapporti dimensionali tra piazzola e Superficie Edificata (SE), la quale, per le attività di campeggio e villaggi turistici, si ritiene che debba essere destinata ai servizi annessi alle piazzole e al carico turistico della struttura.

Il Piano Operativo del Comune di Castagneto Carducci (approvato con Del. C.C. n. 14 del 29/04/2020) riporta nell'allegato **D "Progetti Norma dell'Ambito Turistico (PNT)"** una disciplina specifica per le strutture turistico-ricettive esistenti e di progetto, **individuando e mappando lo stato esistente** delle strutture, delle aree a piazzola e delle volumetrie per servizi dell'attività.

Tramite le individuazioni prodotte in questo elaborato di P.O., è possibile stimare il rapporto tra il **numero di piazzole esistenti** e la **quantità di attrezzature esistenti** (prendendo come riferimento la Superficie Coperta) per ogni campeggio o villaggio turistico presente nel territorio comunale di Castagneto Carducci. Si specifica che per la tipologia di analisi effettuata, considerato anche il suo grado di approssimazione, è possibile considerare la Superficie Coperta dei servizi come Superficie Edificata (S.E.) considerato che i fabbricati oggetto di studio si sviluppano prevalentemente su di un solo piano.

Dai dati riscontrati nell'allegato **D** del Piano Operativo di Castagneto Carducci **relativi allo stato esistente delle piazzole e attrezzature**, si ottengono i seguenti rapporti:

COMUNE	STRUTTURA	Piazzole esistenti (n.)	PL esistenti (n.)	SC servizi esistenti (mq.)	Rapporto SC servizi/ Piazzola
Castagneto C.cci	Continental	565	2.260	4.158	7,3
Castagneto C.cci	Belmare	525	2.100	5.785	11
Castagneto C.cci	Etruria	600	2.400	1.929	3,2
Castagneto C.cci	Le Pianacce	213	852	1.415	6,6
Castagneto C.cci	Paradù Tuscany Paradise Resort	654	1.302 *	7.859	12

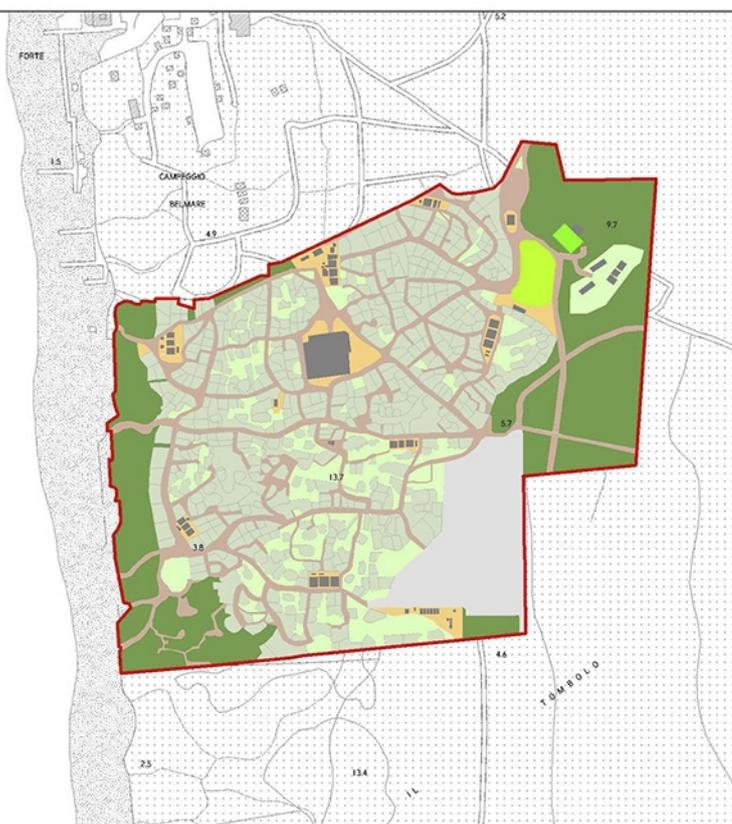
* L'indicazione dei Posti Letto per la struttura *Paradù Tuscany Paradise Resort* deriva da quanto indicato dal Piano Strutturale vigente.

Pnt 1 - CAMPING "CONTINENTAL"

Individuazione delle funzioni principali - scala 1:3.000

Legenda

-  Area a piazzola
-  Area pavimentata per servizi generali
-  Edifici di servizio
-  Parcheggio
-  Viabilità interna
-  Area boscata
-  Verde pertinenziale
-  Verde sportivo
-  Verde attrezzato
-  Perimetro della Scheda Norma



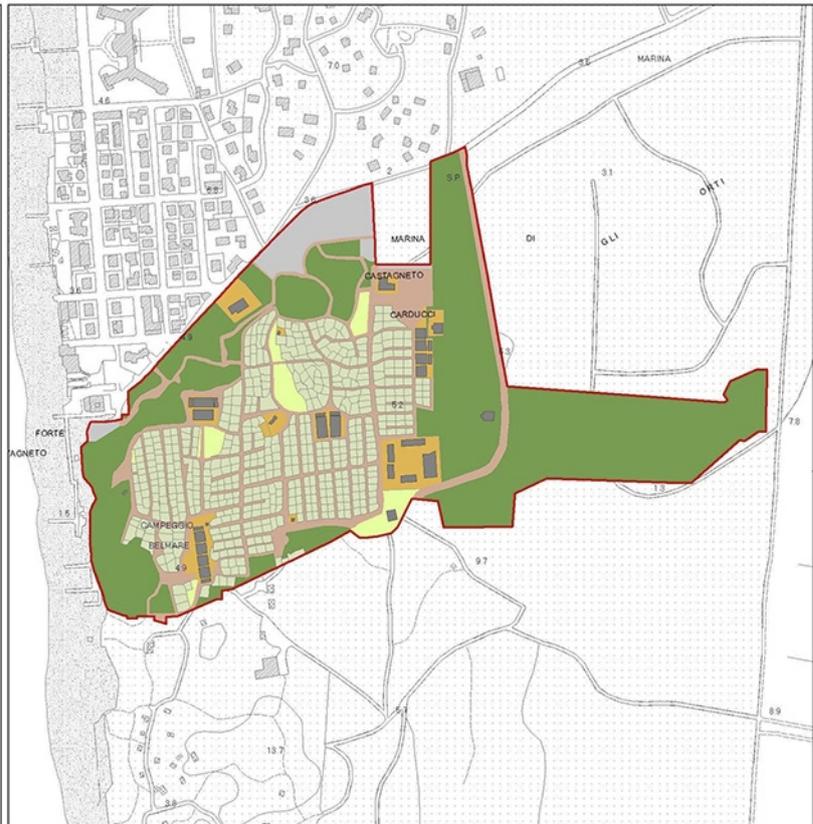
Pnt 2 - CAMPING "BELMARE"

2

Individuazione delle funzioni principali - scala 1:4.000

Legenda

-  Area a piazzola
-  Area pavimentata per servizi generali
-  Edifici di servizio
-  Parcheggio
-  Viabilità interna
-  Area boscata
-  Verde pertinenziale
-  Perimetro della Scheda Norma



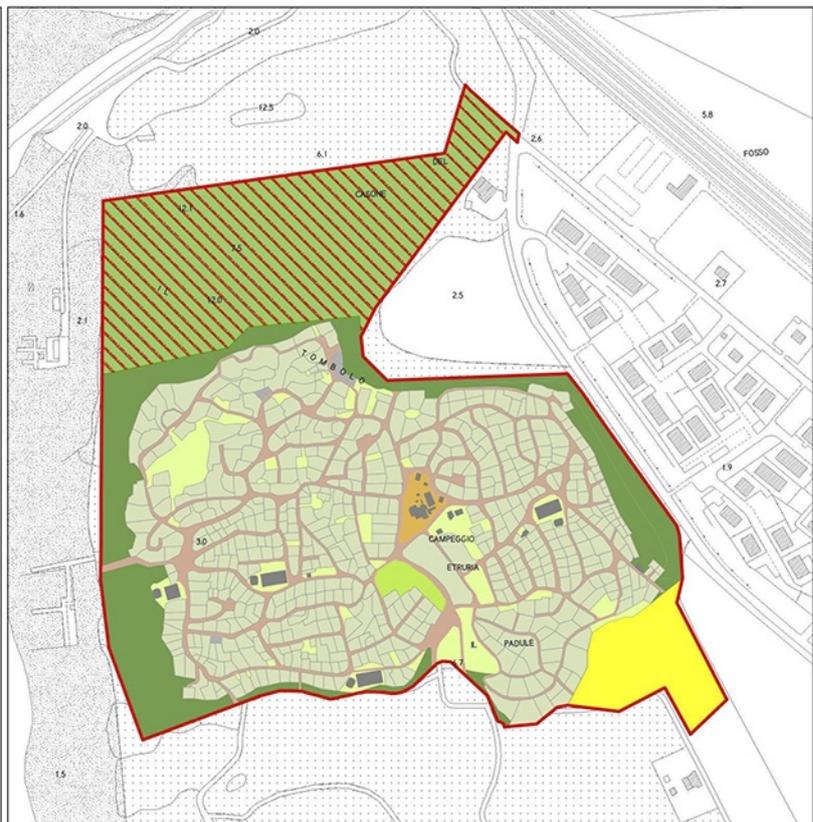
Pnt 3 - INTERNATIONAL CAMPING ETRURIA

2

Individuazione delle funzioni principali - scala 1:3.000

Legenda

-  Area a piazzola
-  Area pavimentata per servizi generali
-  Edifici di servizio
-  Parcheggio
-  Viabilità interna
-  Area boscata
-  Verde pertinenziale
-  Verde attrezzato
-  Area per itinerari naturalistici, sentieri trekking
-  Servizi di ristorazione - Bar esistenti
-  Perimetro della Scheda Norma



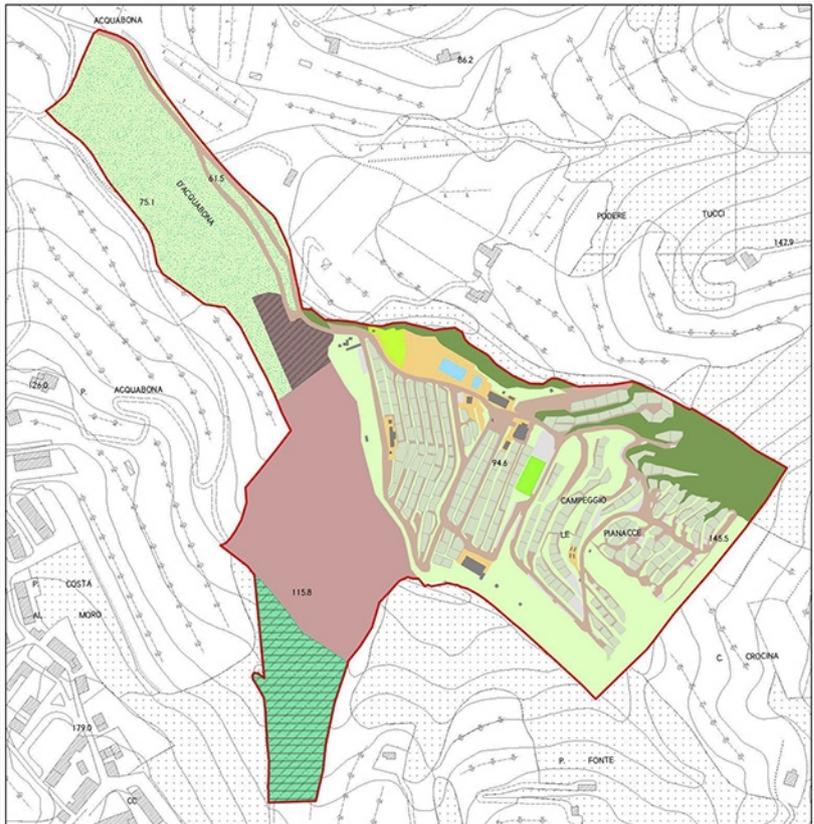
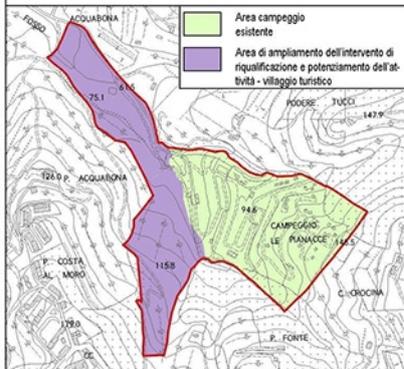
Pnt 4 - CAMPING "LE PIANACCE"

2

Individuazione delle funzioni principali - scala 1:3000

Legenda

- Perimetro della Scheda Norma
- Area a piazzola
- Area pavimentata per servizi generali
- Edifici di servizio
- Parcheggio
- Viabilità interna
- Area boscata
- Verde pertinenziale
- Verde attrezzato
- Verde sportivo
- Piscina
- Viabilità esistente
- Area di ampliamento dell'intervento di riqualificazione e potenziamento dell'attività - villaggio turistico
- Area per nuove piazzole
- Area della cintura olivicola
- Area a verde naturale
- Parcheggio di progetto



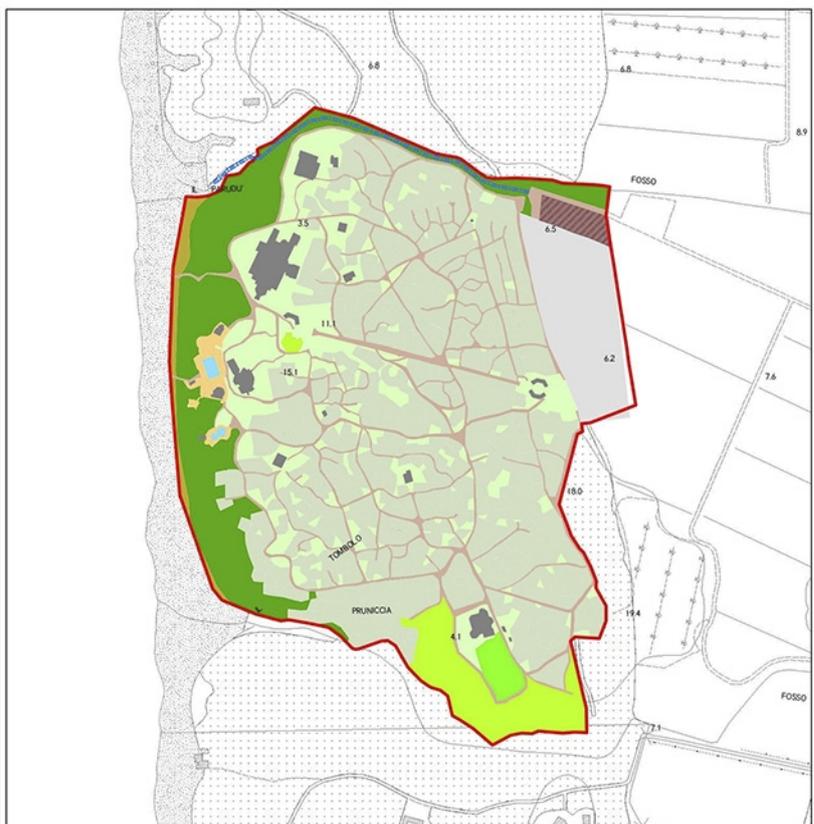
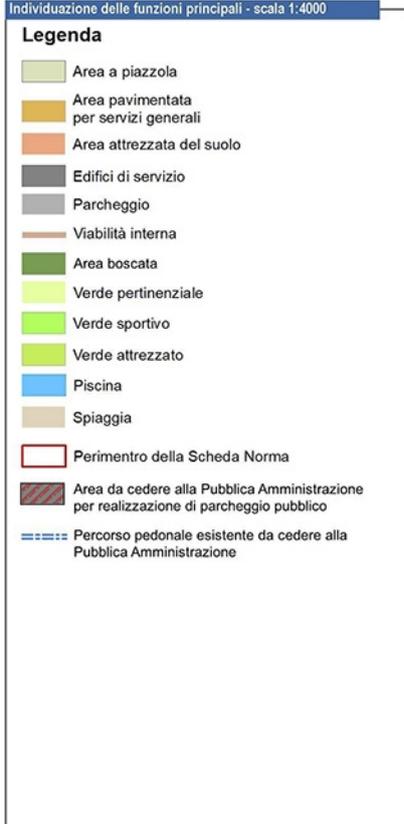
Pnt 5 - PARADU' TUSCANY PARADISE RESORT

2

Individuazione delle funzioni principali - scala 1:4000

Legenda

- Area a piazzola
- Area pavimentata per servizi generali
- Area attrezzata del suolo
- Edifici di servizio
- Parcheggio
- Viabilità interna
- Area boscata
- Verde pertinenziale
- Verde sportivo
- Verde attrezzato
- Piscina
- Spiaggia
- Perimetro della Scheda Norma
- Area da cedere alla Pubblica Amministrazione per realizzazione di parcheggio pubblico
- Percorso pedonale esistente da cedere alla Pubblica Amministrazione



Variante semplificata al Piano Strutturale

Come indicato nell'obiettivo della Variante, si è ritenuto opportuno estendere l'analisi territoriale dei campeggi esistenti al limitrofo territorio comunale di Bibbona, il quale nel Regolamento Urbanistico (3°RU) approfondisce l'analisi dei campeggi esistenti con un elaborato analogo a quello del P.O. di Castagneto Carducci.

Infatti il Regolamento Urbanistico del comune di Bibbona (3° R.U.), approvato definitivamente con Del. C.C. n. 27 del 03.03.2018, è dotato di specifico allegato **C "Schede Normative dei Campeggi"** il quale riporta una disciplina di dettaglio per i campeggi esistenti e di progetto presenti nel Comune di Bibbona, individuando e mappando lo **stato esistente delle strutture, delle aree a piazzola e delle volumetrie per servizi dell'attività**.

Prendendo a riferimento i dati dell'allegato **C** del Regolamento Urbanistico di Bibbona (3° RU) **relativi allo stato esistente delle piazzole e attrezzature**, il quale presenta strutture turistico-ricettive costiere con tipologie simili a quelle di Castagneto Carducci, si ottengono i seguenti rapporti:

COMUNE	STRUTTURA	Piazzole esistenti (n.)	PL esistenti (n.)	SC servizi esistenti (mq.)	Rapporto SC servizi/ Piazzola
Bibbona	Free Time	111	444	841	7,5
Bibbona	Arcobaleno 2	409	1.636	1.545	3,7
Bibbona	Rosa dei Venti	147	588	722	4,9
Bibbona	Free Beach	477	1.908	2.336	4,8
Bibbona	Arcobaleno 1	189	756	1.661	8,7
Bibbona	I Melograni	386	1.544	715	1,8
Bibbona	Il Forte	480	1.920	1.123	2,3
Bibbona	Il Gineprino	85	376	859	10,1
Bibbona	Le Esperidi	603	2.412	1.011	1,6
Bibbona	Casa di Caccia	192	768	756	3,9
Bibbona	Il Capannino	200	800	716	3,5
Bibbona	Arcobaleno 4	315	1.260	655	2
Bibbona	Le Capanne	324	1.296	1.545	4,7

Complessivamente, considerando sia il territorio di Castagneto Carducci che di Bibbona, si ottiene un **rapporto medio** tra Superficie Coperta per servizi e Piazzole di **5,5 mq** mentre se si considera solamente il territorio comunale di Castagneto Carducci la media è di **8 mq**. Tale informazione rappresenta un dato oggettivo di partenza per la valutazione e definizione di un parametro di riferimento che garantisca un equo rapporto tra piazzola e superficie a servizio nelle strutture per campeggi e villaggi turistici.

Si specifica che le analisi di cui sopra sono state effettuate prendendo ad esame solamente le quantità **esistenti** delle attrezzature a campeggio così come indicate dagli elaborati degli strumenti

Variante semplificata al Piano Strutturale

urbanistici comunali, escludendo e non considerando eventuali parametri di progetto o di ampliamento delle suddette strutture.

CAMPEGGIO "FREE TIME"
numero identificativo 1

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	58.400 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	11.793 mq
NUMERO PIAZZOLE ESISTENTI	111
NUMERO PIAZZOLE DI PROGETTO	122 (in aggiunta all'esistente)
SUPERFICIE A PARCHEGGIO	3.334 mq
SUPERFICIE VIABILITA' E PERCORSI	6.616 mq
SUPERFICIE VERDE ATTREZZATO	928 mq
SUPERFICIE SERVIZI GENERALI E ATTIVITA' RICETTIVE	4.166 mq
TOTALE SUL (superficie utile lorda)	841 mq
Direzione	SUL 37,5 mq
Ristoranete-Bar-Spaccio	SUL 435 mq
Servizi igienici	SUL 230 mq
Punto ristoro	SUL 47 mq
Altri edifici	SUL 91,5 mq
POSTI LETTO ATTUALI 444	
POSTI LETTO DI PROGETTO 488	
POSTI LETTO TOTALI 932	
(numero piazzole x 4)	

CAMPEGGIO "ARCOBALENO 2"

numero identificativo 2

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	80.440 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	31.289 mq
NUMERO PIAZZOLE	409
SUPERFICIE A VERDE	979 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGIO	4.099 mq
SUPERFICIE VIABILITA' E PERCORSI	12.744 mq
SUPERFICIE AREA GIOCO BIMBI	738 mq
TOTALE SUL (superficie utile lorda)	2.590 mq
Direzione	SUL 60 mq
Bar e Tettoia	SUL 21 mq + 219 mq
Servizi igienici	SUL 619 mq
Bungalow	SUL 1.045 mq
Altri edifici	SUL 626 mq
POSTI LETTO ATTUALI 1.636 (numero piazzole x 4)	
CARICO URBANISTICO PREVISTO	
409 piazzole in Campeggio per un totale di 1.636 posti letto	
Oppure, in caso di trasformazione in Albergo:	
424 posti letto, derivanti dal rapporto tra la superficie dell'area destinata a Campeggio e il parametro numerico 132, pari ad un abbattimento dei posti letto attuali di circa al 74%.	

CAMPEGGIO "ROSA DEI VENTI"

numero identificativo 3

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:3000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	22.097 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	9.351 mq
NUMERO PIAZZOLE	147
SUPERFICIE A PARCHEGGIO	3.351 mq
SUPERFICIE VIABILITA' E PERCORSI	5.856 mq
SUPERFICIE AREA GIOCO BIMBI	450 mq
TOTALE SUL (superficie utile lorda)	722 mq
Direzione	SUL 45 mq
Ristorante- Bar-Spaccio	SUL 292 mq
Servizi igienici	SUL 292 mq
Altri edifici	SUL 93 mq
POSTI LETTO ATTUALI 588 (numero piazzole x 4)	
CARICO URBANISTICO PREVISTO	
147 piazzole in Campeggio per un totale di 588 posti letto	
Oppure, in caso di trasformazione in Albergo:	
165 posti letto, derivanti dal rapporto tra la superficie del Campeggio e il parametro numerico 132, pari ad un abbattimento dei posti letto attuali di circa il 72%.	

CAMPEGGIO "FREE BEACH"

numero identificativo 4

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO 84.169 mq
 NUMERO PIAZZOLE 477
POSTI LETTO ATTUALI 1.908
 (numero piazzole x 4)

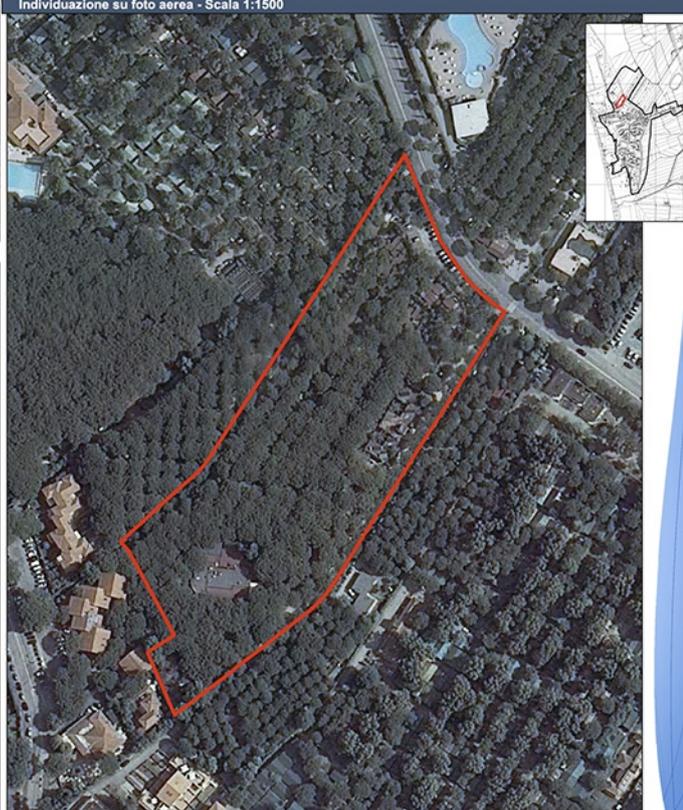
CAMPEGGIO "ARCOBALENO 1"

numero identificativo 5

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:1500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO 20.028 mq
 SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES 9.550 mq
 NUMERO PIAZZOLE 189
 SUPERFICIE PARCHEGGI E VERDE 2.098 mq
 TOTALE SUL (superficie utile lorda) 1.661 mq

Direzione-Ristorante-Bar-Spaccio SUL 672 mq
 Servizi igienici SUL 111 mq
 Servizi generali SUL 98 mq
 Altri edifici SUL 780 mq

POSTI LETTO ATTUALI 756
 (numero piazzole x 4)

CARICO URBANISTICO PREVISTO
 189 piazzole in Campeggio per un totale di 756 posti letto
 Oppure, in caso di trasformazione in Albergo:
 152 posti letto, derivanti dal rapporto tra la superficie del Campeggio e il parametro numerico 132, pari ad un abbattimento dei posti letto attuali di circa l' 80%.

CAMPEGGIO "I MELOGRANI"

numero identificativo **6**

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:1500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO 42.893 mq

NUMERO PIAZZOLE 386

POSTI LETTO ATTUALI 1.544
(numero piazzole x 4)

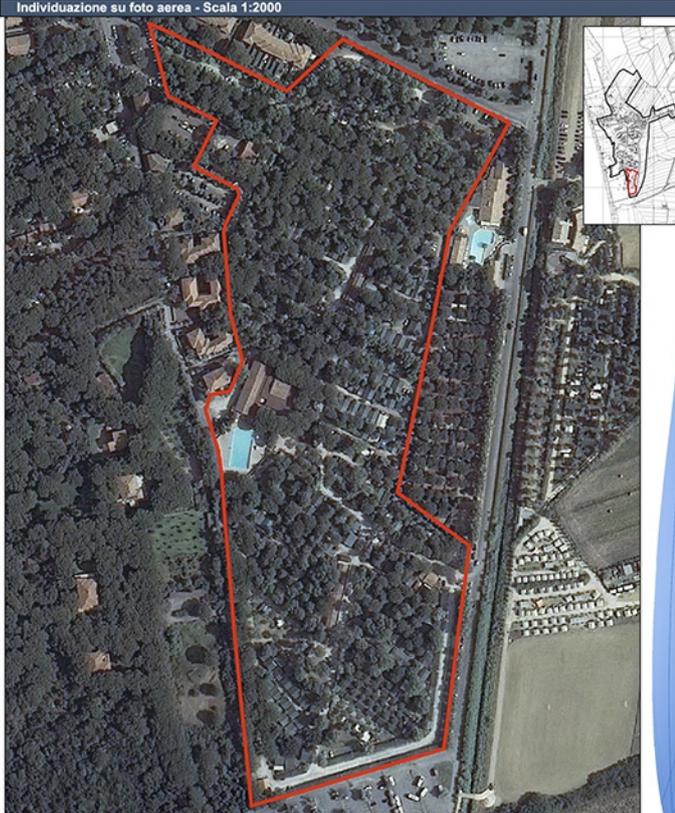
CAMPEGGIO "IL FORTE"

numero identificativo **7**

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO 67.707 mq

NUMERO PIAZZOLE 480

POSTI LETTO ATTUALI 1.920
(numero piazzole x 4)

CAMPEGGIO "IL GINEPRINO"

numero identificativo 8

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:1500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	10.178 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	7.202 mq
NUMERO PIAZZOLE	85
NUMERO BUNGALOW	9
SUPERFICIE A VERDE ATTREZZATO	3.600 mq
SUL (superficie utile lorda)	859 mq

Direzione	SUL 82 mq
Ristorante-Bar-Spaccio	SUL 468 mq
Servizi igienici	SUL 309 mq

POSTI LETTO ATTUALI 376
(numero piazzole x 4 + numero bungalow x 4)

CARICO URBANISTICO PREVISTO
Posti letto attuali: 376 (n. 85 piazzole + 9 bungalows), nel caso di mantenimento della destinazione a Campeggio.
Con l'intervento di trasformazione in Albergo:
abbattimento del 50%: 144 posti letto, di cui 100 posti letto nel presente Comparto 8 Campeggi e 44 posti letto vengono trasferiti nella scheda 11 dell'Utoe 1C1

CAMPEGGIO IN AREA PINETATA "LE ESPERIDI"

numero identificativo 9

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	148.243 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	58.400 mq
NUMERO PIAZZOLE	603
SUPERFICIE AREE SERVIZI	2.480 mq
(campo di calcetto, campo di bocce, parco giochi, campo volley, zona spettacoli, area fitness, area miniclub)	
SUL (superficie utile lorda)	

Centro commerciale	SUL 102 mq
Ristorante-Bar-Spaccio	SUL 408 mq
Servizi igienici	SUL 501 mq

POSTI LETTO ATTUALI 2.412
(numero piazzole x 4)

CAMPEGGIO IN AREA PINETATA "CASA DI CACCIA"

numero identificativo 10

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	32.554 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	11.037 mq
NUMERO PIAZZOLE	192
SUPERFICIE AREE SERVIZI	997 mq
SUPERFICIE VERDE ATTREZZATO	359 mq
SUPERFICIE A VERDE	8.353 mq
SUPERFICIE VIABILITA'	7.659 mq
SUPERFICIE A PARCHEGGI	2.000 mq
SUPERFICIE PIAZZA	347 mq
SUL (superficie utile lorda)	
LEGITTIMATA:	
Bar-Ristorante	SUL 151 mq
Servizi generali	SUL 28 mq
POSTI LETTO ATTUALI 768	
(numero piazzole x 4)	

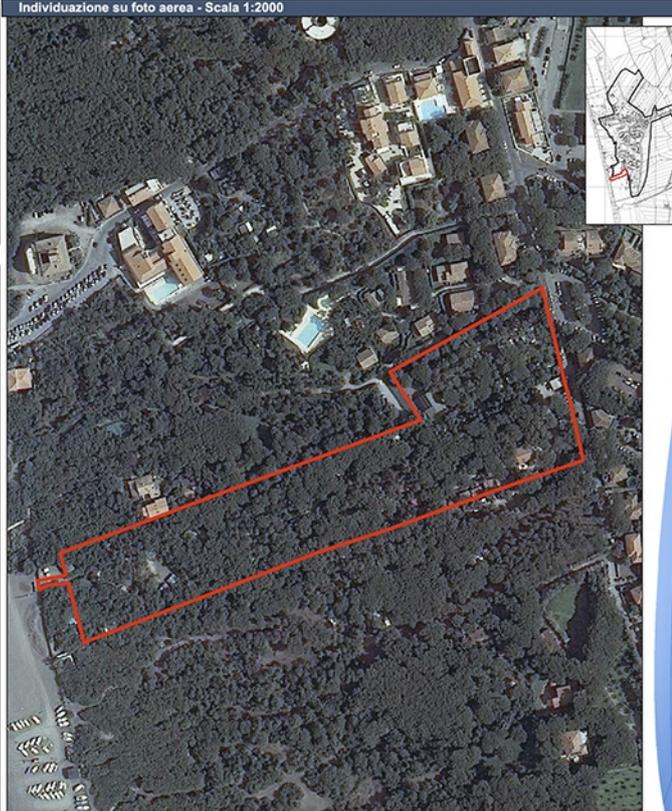
CAMPEGGIO IN AREA PINETATA "IL CAPANNINO"

numero identificativo 11

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:2000



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	25.539 mq
NUMERO PIAZZOLE	200
POSTI LETTO ATTUALI 800	
(numero piazzole x 4)	

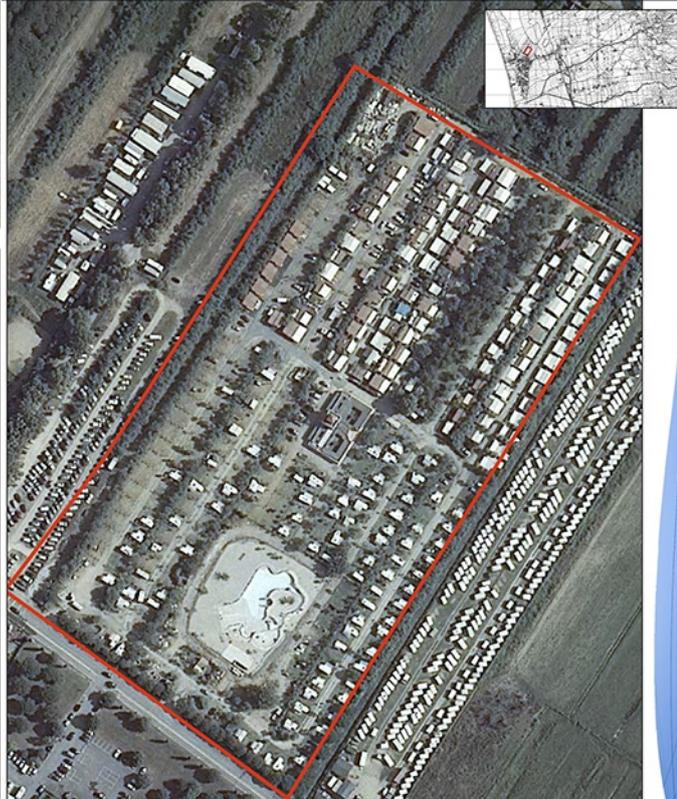
CAMPEGGIO "ARCOBALENO 4"

numero identificativo 12

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:1500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	51.926 mq
SUPERFICIE PER TENDE E ROULOTTES	29.705 mq
NUMERO PIAZZOLE	315
SUPERFICIE A PARCHEGGI	3.030 mq
SUPERFICIE A VERDE	618 mq
SUPERFICIE VIABILITA' E PERCORSI	10.197 mq

TOTALE SUL (superficie utile lorda)

Direzione	SUL 24,5 mq
Servizi generali	SUL 552 mq
Locali tecnici	SUL 79 mq

POSTI LETTO ATTUALI 1.260
(numero piazzole x 4)

CARICO URBANISTICO PREVISTO
315 piazzole in Campeggio per un totale di 1.260 posti letto
Oppure, in caso di trasformazione in Albergo:
393 posti letto, derivanti dal rapporto tra la superficie del Campeggio e il parametro numerico 132, pari ad un abbattimento dei posti letto attuali di circa i 69%.

CAMPEGGIO "LE CAPANNE"

numero identificativo 13

Estratto RU - 1:10.000



Individuazione su foto aerea - Scala 1:4500



SUPERFICIE TOTALE CAMPEGGIO	178.726 mq
NUMERO PIAZZOLE	324

POSTI LETTO ATTUALI 1.296
(numero piazzole x 4)

CARICO URBANISTICO PREVISTO
SUL mq. 750
Ricettività attuale 1296 posti letto a Campeggio (324 piazzole)
Nuova ricettività: 256 nuovi posti letto a Campeggio per ulteriori 64 piazzole.

4. La variante semplificata al Piano Strutturale

Le modifiche apportate dalla Variante semplificata anticipatoria del Piano Strutturale, riguarda esclusivamente gli **Indirizzi normativi** del P.S., in particolare l'adeguamento del dimensionamento della funzione *turistico-ricettivo* al DPGR 32/R [Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 65/2014] della Regione Toscana, riportato all'art. 51 della disciplina di P.S..

Pertanto è stata aggiornata la tabella del dimensionamento indicando la conversione della dimensione massima ammissibile da S.L.P. a S.E., seguendo la formula già indicata dal P.O. comunale vigente, e **mantenendo invariato il dimensionamento complessivo**. E' stato inoltre tolto il riferimento al numero di *camere* in quanto elemento non più cogente con i nuovi disposti normativi.

ATTIVITA' TURISTICO - RICETTIVE	Residuo	Confermato	%	U.T.O.E. nuova previsione	Somma	TOT. ARROTONDATO (S.L.P. mq)	TOT. ARROTONDATO (SE mq) ⁽¹⁾
I.1A – BOLGHERI	875,00	875,00	100%	-	875,00	1.000,00	1.100
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	-	-	-	4.500,00	4.500,00	4.500,00	5.000
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	1.718,75	1.718,75	100%	500,00	2.218,75	2.700,00	3.000
I.3 – CITTA' DEL MARE	29.881,25	29.881,25	100%	10.000,00	39.881,25	40.000,00	44.500
A1 – TOMBOLO PINETATO	-	-	-	700,00	700,00	700,00	770
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	-	-	-	200,00	200,00	200,00	220
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	937,50	937,50	100%	-	937,50	1.000,00	1.100
A4 – BONIFICA	-	-	-	-	-	-	-
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	-	-	-	220,00	220,00	250,00	280
A6 – COLLINA ONDULATA	468,75	468,75	100%	1.000,00	1.469,75	1.500,00	1.700
A7 – CINTURA OLIVICOLA	-	-	-	-	-	-	-
A8 – TERRITORIO BOSCATO	-	-	-	1.875,00	1.875,00	1.875,00	2.100
TOTALE	33.881,25	33.881,25	-	18.920,00	52.801,25	53.725,00	59.770

(1) Il Piano Strutturale prende a riferimento la seguente formula di conversione **SE = S.L.P. + 10%**

Variante semplificata al Piano Strutturale

Conseguentemente è stato adeguato il dimensionamento espresso in **Superficie Edificabile (SE)** alla tabella allegata al DPGR 32/R [Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 65/2014] della Regione Toscana, indicando la quantità di dimensionamento ammesso all'interno del Territorio Urbanizzato e quello riferito alla Conferenza di Copianificazione, svolta con il Piano Operativo con verbale del 22/03/2018, ma **mantenendo invariato il dimensionamento complessivo.**

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU Dimensionamento del PS (art. 92 c.4)			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	mq. di SE			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE ⁽²⁾ (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	mq. di SE			mq. di SE
TURISTICO- RICETTIVO	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
I.1A – BOLGHERI	1.100	0	1.100	0	0	0	0
I.1B – CASTAGNETO C.CCI	4.500	0	4.500	500	0	500	0
I.2 – CITTA' DELLA PIANA	1.692	0	1.692	1.308	0	1.308	0
I.3 – CITTA' DEL MARE	37.000	0	37.000	7.500	0	7.500	0
A1 – TOMBOLO PINETATO	770	0	780	0	0	0	0
A2 – PIANA AGR. SPECIALE	0	0	0	0	0	0	220
A3 – PIANA AGR. FRAZIONATA	0	0	0	680	0	680	420
A4 – BONIFICA	0	0	0	0	0	0	0
A5 – RISERVA DI BOLGHERI	0	0	0	0	0	0	280
A6 – COLLINA ONDULATA	0	0	0	0	0	0	1.700
A7 – CINTURA OLIVICOLA	0	0	0	0	0	0	0
A8 – TERRITORIO BOSCATO	0	0	0	1.022	0	1.022	1.078
TOTALI PARZ.	45.062	0	45.062	11.010	0	11.010	3.698
TOTALE							59.770

(2) La Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, si è svolta nell'ambito del Piano Operativo comunale con verbale del 22/03/2018

Come si nota dalle due tabelle è stato mantenuto il dimensionamento complessivo in S.E. pari a 59.770 mq, pur suddividendolo tra previsioni interne al territorio urbanizzato ed esterne ad esso.

In accordo agli obiettivi della Variante al P.S., riportati al capitolo 1 della presente relazione, sono state inserite specifiche indicazioni per il rapporto dimensionale da utilizzare in base alla tipologia di attività turistica svolta o da svolgere. In primo luogo è stato definito il **numero di piazzole** come unità di misura per il dimensionamento di Campeggi e Villaggi turistici, in accordo alla logica espressa dal Regolamento di Attuazione 47/R del 2018 della L.R. 86/2016 sul turismo.

In secondo luogo, per le attività alberghiere e RTA sono stati riconosciuti 40 mq di S.E. per posto letto (P.L.) (salvo eventuali limitazione del Piano Operativo) confermando quanto già indicato dal Piano Operativo vigente comunale.

In ultimo per i campeggi e villaggi turistici, si assumono per ogni piazzola, 4 posti letto come indicato all'art.40 del Regolamento di Attuazione 47/R del 2018 della L.R. 86/2016. Inoltre sono stati riconosciuti 12 mq di S.E. per piazzola (salvo eventuali limitazione del Piano Operativo) a seguito delle analisi riportate al capitolo 3 della presente relazione, dalle quali è stato individuato un rapporto medio tra servizi e piazzole di 5,5 mq, mentre se si considera solamente il territorio comunale di Castagneto Carducci la media è di 8 mq. Considerando quindi che la S.E. impiegata da campeggi e villaggi turistici, i quali sono dimensionati per piazzole, è destinata principalmente alla realizzazione di servizi legati all'attività ricettiva e necessari per le piazzole (quali servizi igienici, bar, ristorante ecc...), si ritiene di indicare il rapporto servizi/piazzola per i nuovi interventi a 12 mq di S.E. per piazzola, poiché ritenuta una misura consona a garantire interventi qualitativamente più performanti e in grado di soddisfare una migliore qualità dell'offerta turistico-ricettiva.

Infine a seguito degli adeguamenti sopra riportati, sono stati adeguati gli art. 54, 55, 56 e 59 aggiornando alla situazione esistente i dimensionamenti del comparto turistico-ricettivo.

5. Gli elaborati costitutivi della Variante semplificata al P.S.

La **Variante semplificata anticipatoria del Piano Strutturale** del Comune di Castagneto Carducci, redatto ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Generale
- Indirizzi Normativi (stato modificato e estratto stato sovrapposto)
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR

Monsummano Terme, Luglio 2022

Il Progettista
Arch. Giovanni Parlanti