

# COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI

## Provincia di Livorno

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

"Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n°2 SCHEDA NORMATIVA n°40 del  
Regolamento Urbanistico del Comune di Castagneto Carducci

## PIANO ATTUATIVO in VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO - SCHEDA n°40

PROPONENTE :

CONSORZIO "PIANA DEGLI ULIVI "

con sede in Donoratico di Castagneto Carducci - via Aurelia N° 32 b  
c/o Studio Tinagli

Dott. GIUSEPPE BELLI Presidente: -----

PIANO ATTUATIVO  
PROGETTO URBANISTICO :  
PROGETTO DEFINITIVO  
PROG. ARCHITETTONICO:  
Edificio S2

Dott. Arch. GIUSEPPE ANTONIO ANGLANA  
Via V. FOSSOMBRONI , n° 8 - 50136 FIRENZE  
TEL. +39-055 2260605 CELL. +39-347 0003685  
e-mail : g.anglana@gmail.com

Dott. Arch. MASSIMILIANO MANHAM  
L.go SALVATORE ZAPPALA', n° 20-00173 ROMA  
TEL. +39-06 7224339 CELL. +39-338 1545809  
e-mail : manham.m@gmail.com

Dott. Arch. PAOLO VACATELLO  
Via CARLO BERTINAZZI , n° 25 - 00139 ROMA  
TEL. +39-06 87133737 CELL. +39-338 4316749  
e-mail : architetto.vacatello@libero.it

PROGETTO DEFINITIVO :  
OPERE DI URBANIZZAZIONE :

Dott. Ing. GRAZIANO PIPOLO  
Via Flaminia, n°441 - 00196 ROMA  
TEL. +39-06 32600497 e-mail: info@pierrequadro.it

PROGETTO DEFINITIVO :  
PROGETTO STRUTTURALE :  
Edificio S2

Dott. Ing. LEONARDO NEGRO  
Via Roma , n° 552 - 59100 PRATO  
TEL. +39-0574 1823966 CELL. +39-333 3541393  
e-mail : ing.leonardonegro@gmail.com

PROGETTO DEFINITIVO :  
PROGETTO IMP.ELETR.:  
Edificio S2

Dott. Ing. CAMILLI ANTONIO  
Via S.Lucia , n° 1 - 02043 CONTIGLIANO (RI)  
TEL.CELL. +39-339 7464672  
e-mail : camilliant@tiscali.it

PROGETTO DEFINITIVO :  
PROGETTO IMP.IDR.-MECC:  
Edificio S2

Per. Ind. DAVID MARTELLUCCI  
Largo Guido Rossa , n° 2 - 02100 RIETI  
TEL. +39-0746 483529 CELL. +39-347 3244344  
e-mail : martellucci-david@libero.it

GEOLOGIA:

Dott.Geol. LUCA FINUCCI  
Via Cerrini , n° 58 - 57021 Venturina (LI)  
TEL. +39-0565 853375 CELL. +39-338 8824712  
e-mail : lucafinucci@alice.it

OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(ai sensi della L.R. Toscana n°1 - 3 gennaio 2005)

art.67 - punto 2 - lettera "C"

ALLEGATO :

**PA-REL.ILL.**

DATA : Novembre 2013

SCALA :

# COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI

Provincia di Livorno

---

Proposta di Piano Attuativo, ai sensi dell'art. 6 del R.U., dell'area individuata "O.40" nella Tavola 4 "Donoratico Sud" del Regolamento Urbanistico del Piano Strutturale del Comune di Castagneto Carducci, sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2, compresa tra Via Delle Pievi, Via Prampolini e nuova viabilità di progetto in località Donoratico, finalizzato alla realizzazione di abitazioni, attività urbane e servizi (Centro Civico).

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

(ai sensi dell'art.67 della L.R. 1 del 03/01/2005, punto 2 lett. c)

## Premessa

Lo scopo della presente relazione è quello di sinteticamente descrivere i principali dati tecnici e di contenuto dell'iniziativa immobiliare avente come oggetto la realizzazione di un complesso residenziale in Toscana, nel Comune di Castagneto Carducci – frazione di Donoratico.

Il Piano Attuativo s'inquadra nell'ambito della pianificazione territoriale ed urbanistica avviata anni addietro dagli uffici tecnici comunali in sinergia con i diversi livelli di pianificazione territoriale quali Provincia, Regione, ecc.

In particolare, oggetto dell'intervento attuativo sarà la **SCHEDA NORMATIVA n°40 - Sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2.**

Il Piano Attuativo prevede, in "variante" a quanto previsto dal R. U. e dalle Schede N°40 e N°25, la Costruzione del nuovo Edificio "Servizi" (Centro Civico) con i parcheggi di pertinenza, la ripermetrazione dell'area e delle modifiche alla mobilità, per le quali, il "Consorzio Piana degli Ulivi" in data 12/09/2013 ha presentato all'Amministrazione Comunale di Castagneto Carducci, "Proposta di Piano Urbanistico Attuativo - Variante Urbanistica" alla quale La Giunta Comunale, con "Deliberazione n°173" del 10/10/2013, ha deliberato:

1. DI APPROVARE la proposta di Piano Urbanistico Attuativo presentato dal Consorzio "Piana degli Ulivi" con sede a Donoratico in Via Aurelia n. 32/b c/o Studio Tinagli così come previsto dalla Scheda Normativa n. 40 del vigente Regolamento Urbanistico avente per oggetto l'edificazione dell'area compresa tra Via delle Pievi - edificato esistente - Via Prampolini a Donoratico con nuova viabilità a completamento degli isolati adiacenti, realizzazione del nuovo edificio "Servizi" (Centro Civico) con i relativi parcheggi di pertinenza, la ripermetrazione dell'area e modifiche alla mobilità;
2. DI AVVIARE il procedimento di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo, in variante al Regolamento Urbanistico per le motivazioni indicate in premessa.
3. AUTORIZZARE gli uffici competenti ad istruire la proposta del Piano Urbanistico Attuativo - Variante Urbanistica presentata dal Consorzio "Piana degli Ulivi" con sede a Donoratico in Via Aurelia n. 32/b c/o Studio Tinagli.
4. DI DICHIARARE, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti di cui al comma 4 dell'art. 134 del D. Lgs. n.267 del 18/08/2000.

Pertanto, la Scheda Normativa n°40 (Variata) e le Varianti al Regolamento Urbanistico oggetto della "Proposta di Piano Urbanistico Attuativo – Variante Urbanistica" presenta alla Giunta Comunale del Comune di Castagneto Carducci il 12/09/2013, aventi come oggetto le seguenti variazioni:

- Modifica della Scheda Normativa N°40 con l'Introduzione dell'Edificio a Servizi (Centro Civico)
- Mobilità
- Ripermetrazione dell'area

costituiranno il "Riferimento Urbanistico e Normativo" del Piano Attuativo, e gli allegati di "Variante Urbanistica", parte integrante del "Piano Attuativo.

Nel corso di questa relazione si intenderà come "Lottizzante" il consorzio denominato "Consorzio Piana degli Ulivi" con sede in Donoratico di Castagneto Carducci via Aurelia 32b, e costituito dai proprietari dei terreni costituenti l'area oggetto del Piano Attuativo.

## DATI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ

La superficie complessiva delle "Aree Funzionali" ricadenti nel perimetro del Comprensorio da assoggettare a "Convenzione", è di circa 48.832,00 ed è costituita dai seguenti terreni/proprietari così distinti:

### **I. Totale dei Terreni e Proprietari costituenti il lotto del Piano Attuativo:**

Immobili individuati nel Catasto Terreni del Comune di Castagneto Carducci al Foglio n. 43, Particelle nn.:

- **1078 (porzione)**, mq. 435, di proprietà Barbagli Amilcare, c.f. BRB MCR 33T30 F640A;
- **1077 (porzione)**, mq 1.115, per una quota di 2/3, di proprietà di Barbagli Graziano, c.f. BRB GZN 41C12 F640B e Barbagli Erminio, c.f. BRB RMN 48C10 F640K; Favilli Lina c.f. FVL LNI 22A62 F458E;
- **1076 (porzione)**, mq 1.825, di proprietà di Capecchi Daniela, c.f. CPC DNL 50P70 C044V e Capecchi Vasco c.f. CPC VSC 29B05 L838J; Bartolini Elvira c.f. BRT LVR 21T56 B878Z;
- **1075**, mq 1.240, di proprietà di Filippi Caterina, c.f. FLP CRN 81P52 G702H, Filippi Elisabetta, c.f. FLP LBT 69P54 G687O e Maestrini Alba, c.f. MST LBA 40P46 I454T;
- **1074**, mq 1.240, di proprietà del sig. Biasci Lanciotto, c.f. BSC LCT 39T11 F640K;
- **1073**, mq 2.920, di proprietà del sig. Simoni Sergio, c.f. SMN SRG 50L06 C044U; Lunardi Silva c.f. LNR SLV 52E56 C044Y;
- **1072**, mq 1000, per una quota di 1/2, di nuda proprietà di Callaioli Donatella, c.f. CLL DTL 66C64 C044B, e per una quota di 1/2, di nuda proprietà Callaioli Manuela, c.f. CLL MNL 65A61 C044C, con usufrutto 1/1 di Di Pasquale Lina, c.f. DPS LNI 37D53 C779X;
- **1312**, mq 1.000 di proprietà di Colangelo Antonio, c.f. CLN NTN 54M03 A519X e Belloni Viviana, c.f. BLL VVN 54H45 G687A;
- **1071**, mq 3.370 di proprietà di Mazzanti Mazzina, c.f. MZZ MZN 25A71 C044S;
- **1229 (porzione), 1230 e 142 (porzione)**, mq 1.345, di proprietà di Luca Giuseppe, c.f. LCU GPP 44P08 B202O e Rotellini Fernanda, c.f. RTL FNN 51P63 C085T;
- **1260 e 1262**, mq 1.165, di proprietà di: Camberini Ivo, c.f. CMB VIO 30P02 C044Y; Camberini Lorella c.f. CMB LLL 60M41 C044S; Camberini Fabrizio, c.f. CMB FRZ 58B26 E625X; Giuliani Alfredo, c.f. GLN LRD 30S02 C044E; Mazzanti Renato, c.f. MZZ RNT 39A15 C044N; Carli Mirena, c.f. CRL MRN 40M48 F661F;

- **140, 141, 1259, 1258**, mq 2.000 di proprietà di Tintori Loris, c.f. TNT LRS 46T06 C044I, Ceccanti Carla, c.f. CCC CRL 46H70 C044L, Tintori Lauretta, c.f. TNT LTT 48M58 C044E e Casseri Bruno, c.f. CSS BRN 37M03 G713X;
- **1691 (porzione)**, mq 3.600, di proprietà di Ghironi Luciano, c.f. GHR LCN 59L16 E903D;
- **1688 (porzione)**, mq 2630, di proprietà di Moscardini Vito, c.f. MSC VTI 48S23 H570U;
- **143, 144, 145, 1969, 1972, 1974 (porzione), 1977, 150**, mq 14.378 di proprietà di Rutili Roberta, c.f. RTL RRT 54R64 C044B;
- **154 (porzione), 1586 (porzione)**, mq 9.183 di proprietà di Ercolani Sandra, c.f. RCL SDR 55E53 C044H;
- **1068**, mq 116, per una quota di 13/16, di proprietà: Barbagli Amilcare, c.f. BRB MCR 33T30 F640A; Barbagli Graziano, c.f. BRB GZN 41C12 F640B; Barbagli Erminio, c.f. BRB RMN 48C10 F640K; Bartolini Elvira c.f. BRT LVR 21T56 B878Z; Callaioli Donatella, c.f. CLLDTL66C64C044B, Callaioli Manuela, c.f. CLLMNL65A61C044C, Capecchi Daniela, c.f. CPC DNL 50P70 C044V; Di Pasquale Lina c.f. DPS LNI 37I53 C779X; Capecchi Vasco c.f. CPC VSC 29B05 L838J; Favilli Lina, c.f. FVL LNI 22A62 F458E; Filippi Caterina, c.f. FLP CRN 81P52 G702H; Filippi Elisabetta, c.f. FLP LBT 69P54 G687O; Maestrini Alba, c.f. MST LBA 40P46 I454T; Biasci Lanciotto, c.f. BSC LCT 39T11 F640K; Colangelo Antonio, c.f. CLN NTN 54M03 A519X; Belloni Viviana, c.f. BLL VVN 54H45 G687A; Lunardi Silva c.f. LNR SLV 52E56 C044Y; Mazzanti Mazzina, c.f. MZZ MZN 25A71 C044S; . Simoni Sergio, c.f. SMN SRG 50L06 C044U;
- **159 (porzione)**, mq 120, in diritto di Livellario di Sarri Ardengo, c.f. SRR RNG 14M12 C044U;
- **138 (porzione)**, mq 50, in usufrutto per 1/2 di Castellani Riccardo, c.f. CSTRCR34A12I684E, e Conti Paola, c.f. CNTPLA36A67I684Y, in comunione dei beni; di 1/2 nuda proprietà di Castellani Tommaso, c.f. CSTTMS68M31D612E, di 1/2 di piena proprietà di Castellani Tommaso, c.f. CSTTMS68M31D612E;
- **1406 (porzione)**, mq 100, di proprietà del Condominio A. Manzoni part. n.798 (Bartolini Gabriella, Bartolini Umberto, Barzanti Iosette, Castronovo Augusta, Cavallini Patrizia, Creatini Fabio, Favilli Alessandro, Fidanzi Giacomo, Foti Adelaide, Guarguaglini Lando, Guarguaglini Marina);

**II. Terreni e Proprietari che non hanno aderito al Consorzio e per i quali i proponenti richiederanno l'attivazione della procedura di cui all'art.66 comm.2 L.R. 1 del 2005 (con eventuale "Esproprio per Pubblica Utilità"):**

Immobili individuati nel Catasto Terreni del Comune di Castagneto Carducci al Foglio n. 43, Particelle nn.:

- **1077 (porzione)**, mq 371,67, di proprietà di Favilli Lina c.f. FVL LNI 22A62 F458E;
- **1076 (porzione)**, mq 456,25, di proprietà di Bartolini Elvira, c.f. BRT LVR 21T56 B878Z;
- **1073**, mq 2.920,00 di proprietà del sig. Simoni Sergio, c.f. SMN SRG 50L06 C044U; Lunardi Silva c.f. LNR SLV 52E56 C044Y;
- **1072**, mq 1000, per una quota di 1/2, di nuda proprietà di Callaioli Donatella, c.f. CLL DTL 66C64 C044B, e per una quota di 1/2, di nuda proprietà Callaioli Manuela, c.f. CLL MNL 65A61 C044C, con usufrutto 1/1 di Di Pasquale Lina, c.f. DPS LNI 37I53 C779X;
- **1260 e 1262**, mq 388,33, di proprietà di: Camberini Ivo, c.f. CMB VIO 30P02 C044Y; Camberini Lorella, c.f. CMB LLL 60M41 C044S; Camberini Fabrizio, c.f. CMB FRZ 58B26 E625X;
- **1068**, mq 30,21, per una quota di 13/16, di proprietà: Bartolini Elvira, c.f. BRT LVR 21T56 B878Z; Callaioli Donatella, c.f. CLL DTL 66C64 C044B, Callaioli Manuela, c.f. CLL MNL 65A61 C044C; Di Pasquale Lina, c.f. DPS LNI 37I53 C779X; Favilli Lina c.f. FVL LNI 22A62 F458E; Lunardi Silvia c.f. LNR SLV 52E56 C044Y; Simoni Sergio, c.f. SMN SRG 50L06 C044U;
- **159 (porzione)**, mq 120, in diritto di Livellario di Sarri Ardengo, c.f. SRR RNG 14M12 C044U;
- **138 (porzione)**, mq 50, in usufrutto per 1/2 di Castellani Riccardo, c.f. CST RCR 34A12 I684E, e Conti Paola, c.f. CNT PLA 36A67 I684Y, in comunione dei beni; di 1/2 nuda proprietà di Castellani Tommaso, c.f. CST TMS 68M31 D612E, di 1/2 di piena proprietà di Castellani Tommaso, c.f. CST TMS 68M31 D612E;
- **1406 (porzione)**, mq 100, di proprietà del Condominio A. Manzoni part. n.798 (Bartolini Gabriella, Bartolini Umberto, Barzanti Iosette, Castronovo Augusta, Cavallini Patrizia, Creatini Fabio, Favilli Alessandro, Fidanzi Giacomo, Foti Adelaide, Guarguaglini Lando, Guarguaglini Marina);

Il totale della superfici delle particelle che non hanno aderito al Consorzio (non sono state considerate le quote dei proprietari delle particelle con più intestatari che non hanno aderito al consorzio), è pari a: mq 5.436,46

Nelle more della procedura autorizzativa, il Consorzio dovrebbe acquisire le adesioni dei proprietari delle rimanenti quote delle Particelle suindicate nn. 1076, 1077, 1068, 1260, 1262, nonché della Particella n. 1073 per mq. 2.920 anch'essa ricadente nel perimetro del comprensorio.

## QUADRAMENTO CONOSCITIVO – RIFERIMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

La zona interessata dal Piano Attuativo di iniziativa privata è quella relativa alla porzione di territorio corrispondente ad un lotto delimitato a nord da via delle Pievi, a sud dalla via Greppo all'Ulivo, ad ovest da via Prampolini e ad est da uliveti. È individuata nella Tavola 4 Donoratico Sud del R.U. del Comune di Castagneto Carducci con la nota O.40 nel Sottosistema Insediativo "Città Della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n°2, e regolamentata con Scheda Normativa n°40.

Il Piano Attuativo, prevede delle variazioni al Regolamento Urbanistico, oggetto della Variante Urbanistica contestualmente allegata, e riguardanti:

- L'introduzione all'interno del Piano Attuativo del Nuovo Edificio a Servizi (Centro Civico) per il ricollocamento degli Uffici Comunali, in "variante" a quanto previsto dal R. U. e dalle Schede N°40 e N°25.
- La rettifica dei confini della perimetrazione di scheda al fine di meglio adattare la situazione reale con quella di progetto e con le esigenze di pianificazione territoriale e della mobilità già individuate in ambito di strumento urbanistico;
- Soluzioni alternative alla mobilità;

Pertanto, il riferimento Normativo del Regolamento Urbanistico sarà la Scheda Normativa N°40 Variata:

### SCHEDA NORMATIVA N°40 - VARIATA

#### Sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2 SCHEDA NORMATIVA N°40

##### Descrizione:

Il sito si trova in un'area compresa tra Via Delle Pievi – edificato esistente – Via Prampolini e nuova viabilità di progetto – Area già prevista in PRG vigente

##### Obbiettivo:

L'obbiettivo è la Pedificazione dell'area sopra descritta a completamento degli isolati adiacenti, la costruzione della nuova viabilità di progetto, ricollocazione delle funzioni pubbliche mediante la realizzazione dei nuovi Servizi comunali (Centro Civico).

##### Destinazioni d'Uso previste nell'Area (art. 4 "Indirizzi Normativi del Piano Strutturale"):

- Residenziale: inclusi gli spazi/annessi di pertinenza
- Attività Urbane:
- Attività Commerciale del tipo "a.1" (esercizi di vicinato), "a.2" (attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita da 151 mq a 1500mq);
- Attività di somministrazione e pubblici servizi;
- Attività direzionale;
- Attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;
- Servizi (Uffici Comunali).

##### Interventi Ammessi:

Nuova Edificazione:

- |   |             |             |
|---|-------------|-------------|
| - Residenza:                                  | SLP= 5000mq | h.max= 10ml |
| - Attività Urbane:                            | SLP= 1000mq | h.max= 10ml |
| - Servizi (Servizi comunali - Centro Civico): | SLP= 1120mq | h.max= 10ml |

### Aree per Servizi a Standard Urbanistici

Perequazione urbanistica mediante cessione delle aeree (come individuate nelle tavole di progetto) con destinazione pubblica ricadenti all'interno della scheda normativa (D.M. 1444/68 e normativa regionale di settore).

Costruzione dell'edificio Servizi (Centro Civico) ed urbanizzazione delle aree pubbliche "extra comparto" poste a servizio del comparto, a cura e spese del proponente il Piano Attuativo ed a scomputo degli oneri di Urbanizzazione Secondaria e degli oneri di Costruzione, con successiva cessione dell'edificio Servizi al Comune.

### Prescrizioni Specifiche

La residenza dovrà essere concentrata nella sub-area "Z" mentre le attività urbane dovranno essere inserite nella sub-area "S1" meglio identificate negli elaborati grafici allegati.

I parcheggi pubblici (come da scheda) saranno permeabili e, se asfaltati, saranno usati asfalti drenanti.

Sono vietati gli accessi alle nuove Unità abitative direttamente dalla viabilità esterna di progetto, ma è consentito l'accesso e l'uscita dalla rete viaria secondaria della lottizzazione sia sulla nuova strada di progetto, sia sulle strade esistenti così come riportato negli elaborati sulla viabilità allegati.

Sarà compito della P.A. prevedere la demolizione completa di tutti gli edifici attualmente incongrui.

### Modalità d'intervento

Intervento non immediatamente operativo, soggetto a proposta di Piano Attuativo, ai sensi dell'art.6 del R.U..

### Salvaguardie

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

Sono sempre ammesse:

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

### Fattibilità:

<b>EDIFICATO</b>			
GRADO DI PERICOLOSITA'			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1.	S.1
CLASSE DI FATTIBILITA'	F1	F3	F1

<b>PARCHEGGIO</b>			
GRADO DI PERICOLOSITA'			
	Classe di Pericolosità Geomorfologica	Classe di Pericolosità Idraulica	Classe di Pericolosità Sismica
	G.1	I.3.1.	S.1
CLASSE DI FATTIBILITA'	F1	F3	F1



## QUADRAMENTO CONOSCITIVO – STATO DEI LUOGHI

Il lotto è situato in un angolo della “Città” di Donoratico (Frazione di Castagneto Carducci) a prevalente destinazione d’uso “Residenziale”, delimitato a Nord da via delle Pievi, ad Ovest dalle abitazioni costruite su via Prampolini e a Sud dalla campagna.

Le aree a Nord di via delle Pievi e a ovest di via Prampolini sono state oggetto, negli anni passati, di interventi edilizi prevalentemente a destinazione d’uso residenziale che ha portato a un uso monofunzionale di questa parte di territorio urbano.

Su via delle Pievi, sono presenti un edificio commerciale adibito a supermercato e delle aree a verde pubblico.

Questa parte di città risulta priva di una identità architettonica e di edifici con forti connotati architettonici autoctoni, presentando una varietà di linguaggi che non permettono di percepire una matrice architettonica comune.

L’area a Sud di via delle Pievi è attualmente ad uso agricolo ed è caratterizzata da pittoreschi filari di vigneti e oliveti disposti secondo l’asse Nord Est e Sud Ovest per una ottimale esposizione solare, e dalla cornice naturale delle colline dominate dalla medioevale Torre di Donoratico.

## IL PIANO ATTUATIVO

### Obbiettivi del Piano Attuativo

Il Piano Attuativo ha i seguenti obbiettivi:

- Pianificazione Urbanistica dell'area sopra descritta, a completamento degli isolati adiacenti, per l'identificazione delle "Aree Funzionali" per l'edificazione di nuove abitazioni, di un edificio per "Attività Urbane" e dell'Edificio dei Servizi (Centro Civico) per gli Uffici Comunali con relativi posti auto.
- Realizzazione di nuova viabilità pubblica di progetto e dei nodi d'innesto con la viabilità comunale esistente;
- Realizzazione della viabilità privata e ad uso esclusivo delle abitazioni;
- Realizzazione della viabilità pubblica pedonale e ciclabile;
- Realizzazione di nuovi spazi pubblici, di verde pubblico secondo la Normativa Vigente Nazionale, Regionale e Comunale in materia di "Standard Urbanistici" (D.M. 1444/68, Legge 122/89, DPGR n°15/2009 e Regolamento Urbanistico del 28/08/2008).

Il Piano Attuativo presentato si propone di pianificare e di normare gli interventi edilizi nell'area identificata nella Tavola n°4 "Donoratico Sud" del Regolamento Urbanistico vigente con la sigla "O.40" finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali, un edificio per le Attività Urbane e uno per Servizi (Centro Civico) per la ricollocazione degli Uffici Comunali, attraverso l'individuazione delle Aree Funzionali indicati nella Scheda Normativa n°40 del R.U. e nella definizioni della rete viaria interna, per gli accessi alle abitazioni, della nuova strada di progetto a collegamento di via del Mercato con via delle Pievi, e delle opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria.

In particolar modo gli "Interventi Ammessi" di nuova edificazione, definiti dall'art. 4 degli "Indirizzi Normativi" del Piano Strutturale<sup>(1)</sup>, riportati nella Nuova Scheda N°40 del R.U. allegata alla proposta di Variante Urbanistica, sono:

---

(1) cfr. Art. 4 Destinazioni d' uso, Indirizzi Normativi del P.S.

*Le destinazioni d'uso sono definite secondo le classi di attività sotto elencate.*

*Il piano precisa, per le singole aree (sistemi, sottosistemi, unità territoriali Organiche elementari) le destinazioni d'uso non ammesse intendendo, per converso, che tutte le altre sono assentite.*

*Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso (anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie) si intende la modificazione della classe di attività elencata nel presente articolo.*

*Il Regolamento Urbanistico potrà indicare, all'interno delle destinazioni d'uso, ulteriori differenziazioni che comportano cambiamento.*

- **Residenza**

*Edifici residenziali, inclusi gli spazi/ammessi di pertinenza.*

- **Attività urbane**

a. *attività commerciali:*

a.1. *esercizi di vicinato, attività commerciali con superficie di vendita fino a 150 mq;*

a.2. *medie strutture di vendita, attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita da 151 a 1500 mq;*

a.3. *grandi strutture di vendita quegli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq;*

- Residenze;
- Attività Urbane del tipo:
  - “a.1”. esercizi di vicinato, attività commerciali con superficie di vendita fino a 150 mq;
  - “a.2”. medie strutture di vendita, attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita da 151 a 1500 mq;
  - “b”. attività di somministrazione e pubblici esercizi;
  - “c”. attività di sportello, agenzie;
  - “d”. attività direzionali e d’ufficio, studi professionali;
  - “e”. attività per lo spettacolo, il tempo libero, l’istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;
- Servizi, (Centro Civico);
- Area per Servizi a Standard

La pianificazione dell’area, a completamento degli isolati adiacenti di via delle Pievi come da Schema Normativa N°40 del R.U., ha come obiettivi:

- la sistemazione dell’intero lotto identificando le “Aree Funzionali” dove saranno realizzati gli immobili con le destinazioni d’uso per le residenze, S2 per Servizi (Centro Civico) e S1 per le Attività Urbane; gli spazi pubblici (verde e attrezzati); i parcheggi pubblici e pertinenziali alle attività a soddisfacimento della normativa vigente in materia di Standard Urbanistici;
- la progettazione della nuova viabilità costituita dalla strada di quartiere a collegamento tra via del Mercato e la strada Comunale della Pieve e i relativi nodi

- a.4. centro commerciale, una media o grande struttura di vendita costituita da più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica;
- b. attività di somministrazione e pubblici esercizi;
- c. attività di sportello, agenzie;
- d. attività direzionali e d’ufficio, studi professionali;
- e. attività per lo spettacolo, il tempo libero, l’istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale;
- f. attività artigianali di ridotte dimensioni non moleste e rumorose. Il Regolamento Urbanistico definirà le attività incompatibili con la residenza tra quelle di cui sopra.

**Servizi (D.M. n. 1444/68)**

1. Servizi e standard a livello comunale (S):

- i- scuole di ogni ordine e grado;
- a- attrezzature di interesse comune, attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile - ed altre similari;
- v - spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport;
- p - parcheggi pubblici.

2. Attrezzature di interesse generale (F):

- t -Aree che per la loro valenza sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

1. [...]

4. Attrezzature a servizio delle attività commerciali e direzionali:

- a.d- attrezzature, mense, pronto soccorso, attrezzature culturali, sociali, assistenziali, uffici pubblici e privati funzionali alle attività insediate, di utilità generale;
- v.d - verde pubblico e impianti sportivi;
- p.d - parcheggi.

stradali, e la rete viaria di distribuzione alle residenze, ad uso esclusivo delle abitazioni.

## **Il Progetto**

L'idea del Piano Attuativo parte dall'analisi dei luoghi e dagli obiettivi del Piano Strutturale<sup>(2)</sup> e del Regolamento Urbanistico proponendo una pianificazione organica, con

---

<sup>(2)</sup> c.f.r. Piano Strutturale

*“Perseguire il superamento di ogni residua giustapposizione programmatica o funzionale tra aree centrali e aree periferiche, nell'integrazione di tutte le sue componenti insediative e sociali quali suoi elementi costitutivi e nell'identificare in ciascuna di esse i fattori di degrado da rimuovere e prevenire, e i fattori di innovazione e dinamismo sociale, economico e culturale da promuovere e sostenere mediante specifiche linee di azione, strategicamente coordinate in ambito locale.*

*Promuove e privilegiare gli interventi di riutilizzo e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione. Detti interventi dovranno in particolare risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie aspirazioni senza il pregiudizio delle proprie capacità d'acquisizione di un alloggio in proprietà.*

*Parimenti gli obiettivi sono contenuti nei sottosistemi territoriali e funzionali relativi.*

*Obiettivo generale è il riordino e la riqualificazione funzionale della struttura urbanistica ed insediativa mediante il perseguimento di un maggior equilibrio delle funzioni residenziali, commerciali, artigianali, terziarie ed anche di funzioni civili e culturali.*

*La sottozona di tutela del sistema agricolo potrà essere utilizzata solamente dopo il raggiungimento degli obiettivi sotto elencati:*

- *il riordino e la riqualificazione della struttura urbanistica ed edilizia insediativa e del relativo tessuto residenziale, commerciale, terziario e ricettivo mediante;*
- *la riprogettazione ed ampliamento della strada esistente in modo tale da ricollegarsi alla nuova strada che sarà realizzata nel tracciato poderale esistente fino a ricongiungersi al viale della “Città del mare”; l'altro obiettivo è quello di fare in modo che la Vecchia Aurelia (Sp n.° 39) possa riacquisire il ruolo di strada commerciale e di servizio nel tratto compreso tra il cavalcavia nord e sud e perdere il ruolo di strada di attraversamento;*
- *L'individuazione dei nodi principali che costituiranno le “porte d'ingresso e di uscita” dalla Città “nuova”;*
- *Rimodellamento della viabilità locale di servizio alla residenza sulla base di abaco delle sezioni stradali e norme per l'eliminazione di barriere architettoniche che il Regolamento Urbanistico dovrà, in via prioritaria, progettare;*
- *La ridefinizione e la riqualificazione di tutta la fascia compresa tra l'ingresso a nord, la vecchia Aurelia (S.P. n.° 39), l'ingresso a sud e la nuova Aurelia quale Area Strategica ai fini del potenziamento e della dotazione dei servizi della città ed in particolar modo della mobilità;*
- *Il superamento della mono-funzionalità del tessuto insediativo attraverso la dotazione di servizi ed attrezzature;*
- *La riqualificazione urbanistica dell'area attualmente produttiva ed artigianale a sud, adiacente la Vecchia Aurelia (S.P. n.° 39) che tenga conto, in via prioritaria del cambio di destinazione d'uso e della completa ristrutturazione edilizia;*
- *La nuova edificazione in funzione del riordino dell'accessibilità, del completamento e della ristrutturazione urbanistica ai fini della migliore dotazione di servizi, servizi al turismo, attività Urbane e limitati interventi residenziali;*
- *Ristrutturazione urbanistica di tutti gli edifici non classificati di particolare valore storico ed ambientale presenti nel Catasto Lorenese e nel Nuovo Catasto d'impianto e ricostruzione attraverso un progetto unitario e che tenga conto degli obiettivi descritti in precedenza;*
- *interventi finalizzati al miglioramento e completamento della mobilità, ferme restando le opportune verifiche ambientali;*
- *miglioramento della qualità abitativa mediante ampliamenti funzionali, finalizzati al raggiungimento di un ottimale confort abitativo, utilizzando sistemi costruttivi di qualità energetica e di edilizia sostenibile;*
- *il Regolamento Urbanistico dovrà prescrivere e graduare gli interventi di ampliamento di SLP sulla base del miglioramento energetico e di qualità abitativa degli edifici;*
- *il Regolamento Urbanistico detterà norme specifiche di perequazione per gli interventi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi sopra elencati.*

la parte della "Citta" edificata e con la campagna, per "Aree Funzionali", articolata sui seguenti punti:

- I. Integrare la Nuova edificazione residenziale con la parte di "Citta" esistente a Nord di via delle Pievi costruendo un nuovo tessuto urbano organico e integrato con la parte di edificazione esistente con il completamento della parte a Sud di via delle Pievi;
- II. Sfruttare la realizzazione del Nuovo edificio a Servizi (Centro Civico) e le Attività Pubbliche per superare la giustapposizione tra aree centrali e aree periferiche riqualificando la struttura urbanistica con un nuovo equilibrio tra le funzioni residenziali, commerciali e funzioni pubbliche;
- III. Posizionare le nuove unità abitative nella parte a sud del lotto per avere come sfondo visuale il paesaggio delle Colline con la Torre di Donoratico e delle campagne.

Le conseguenti scelte progettuali si sono basate su questi fondamentali punti, articolando la proposta progettuale in questo modo:

- I. Posizionare le "Aree Funzionali" pubbliche e di utilità pubblica su via delle Pievi. L'edificio a Servizi (Centro Civico), l'Edificio per le Attività Urbane e le aree a standard pubblico (parcheggi, piazza pubblica e verde) sono state ubicate in prossimità di via delle Pievi, creando una nuova area di attrazione e di utilità pubblica a servizio di tutta la cittadinanza di Donoratico.
- II. Posizionare le "Aree Funzionali" private a destinazione d'uso residenziale con le relative aree a standard pertinenziali nella fascia a Sud e orientate secondo l'asse Nord-Ovest Sud-Est per una corretta esposizione solare e con gli affacci principali orientati verso le colline con la Torre di Donoratico e le campagne circostanti, e utilizzare tipologie edilizie residenziali basse e distribuite omogeneamente nel lotto

Per quanto detto sopra, il progetto del Piano Attuativo propone una soluzione che risponde, in maniera organica, alle esigenze sociali, paesaggistiche e territoriali sopra esposte nel rispetto delle peculiarità territoriali e in coerenza con gli obiettivi degli Strumenti di Governo del Territorio. Pertanto, si è previsto la realizzazione degli edifici con una prevalente funzione sociale, Servizi (Centro Civico) e Attività Urbane, ubicate su via delle Pievi e disposte intorno a uno spazio pubblico con funzione di piazza pubblica.

La piazza urbana costituirà il nuovo luogo aggregante per la cittadina di Donoratico, che attualmente in questa parte di "città" non offre contesti socializzanti fatta eccezione per i consueti locali di ritrovo. In diretta relazione con essa sono stati posizionati l'edificio per gli Uffici Comunali, dotato di parcheggio fruibile da via delle Pievi e l'edificio delle attività commerciali, anch'esso dotato di parcheggio di pertinenza: la proposta progettuale ha tenuto conto della sinergia ottenibile a livello sociale dal mettere in relazione queste diverse

funzioni. Si tenga inoltre presente la possibilità in futuro di allargare questa sinergia al parco verde attualmente presente dall'altro lato di via delle Pievi.

In questo modo una nuova identità urbana potrà essere proposta, cogliendo le nuove esigenze sociali del Comune di Donoratico e proponendo un nuovo modello di vita urbana ai limiti tra la campagna ed il mare e della cultura (musica, teatro, etc.) nel rispetto delle proprie radici.

Le abitazioni saranno ubicate nella parte a Sud del Lotto. Il progetto identifica le Aree, con le relative tipologie edilizie, dove saranno realizzate le nuove abitazioni collegate tra loro attraverso un sistema di percorsi privati ad andamento sinuoso, al fine di evitare una rigida e schematica impostazione progettuale poco consona ad un contesto così interessante.

Le tipologie edilizie proposte e le limitazioni delle altezze massime fabbricabili determinano la costruzione di immobili poco impattanti a livello paesaggistico e più conformi alle costruzioni dell'intorno.

## LE "AREE FUNZIONALI" OGGETTO DEL PIANO ATTUATIVO

Il Piano Attuativo si fonda sulla pianificazione nel Lotto delle Aree Funzionali (residenze, servizi, attività urbane etc.), quali zone con destinazioni d'uso e parametri urbanistici (S.L.P., altezza max) uguali.

Il Piano Attuativo, prevede le seguenti Aree Funzionali:

### 1. Aree di Standard <sup>(3)</sup> oggetto di Perequazione:

---

<sup>(3)</sup> Art. 5 degli "Indirizzi Normativi" del Piano Strutturale. – Parametri Urbanistici e Definizioni Generali

#### - **Urbanizzazione Primaria**

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, di aree e di opere che costituiscono i requisiti atti e necessari, ai sensi dell'art. 31 della L.n.1 1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, per rendere edificabile un'area.

Le opere di urbanizzazione primaria sono indicate dalla L.R. n.1/05:

1. strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
2. spazi di sosta o di parcheggio;
3. fognature;
4. rete idrica;
5. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
6. pubblica illuminazione;
7. spazi di verde attrezzato.

#### - **Urbanizzazione secondaria**

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero Comune o di alcune zone dello stesso.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono indicate all'art. 4 della L.847/64:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

a. Aree pubbliche a Parcheggio”.

Sono le aree pubbliche destinate alla sosta dei veicoli e contraddistinte con le sigle P.1”, “P.2”, “P.3” , “P.4” e “P5” nell’elaborato grafico “PA-C.1” allegato al Piano Attuativo ed indicate con il retino grigio, derivanti dalle prescrizioni del D.M.1444/68, Legge 122/89, dal D.P.G.R. della Toscana n.15 del 01/04/2009 e dall’art. 16 del Regolamento Urbanistico del Comune di Castagneto Carducci;

b. Aree pubbliche a Verde.

Sono le aree pubbliche destinate al verde pubblico e a spazi pubblici attrezzati derivanti dalle prescrizioni del D.M.1444/68, evidenziati nell’elaborato grafico “PA-C.1” allegato al Piano Attuativo rispettivamente con il retino di colore Verde e la sigla “V.1”, “V.2” e “V.3”, gli spazi a verde pubblico e con la sigla “V.E.” e con il retino colorato verde scuro lo spazio attrezzato a piazza pubblica;

## 2. Opere di Urbanizzazione (2) oggetto di Perequazione:

c. Viabilità Pubblica. Strada di progetto

Sono le sedi viarie destinate al traffico veicolare pubblico, al movimento dei pedoni e alle piste ciclabili ed è indicate negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo.

Sono incluse l’impianto d’illuminazione pubblica e la sede dei sotto-servizi trattati nel successivo paragrafo.

In particolare, nell’elaborato “C.1” allegato alla proposta del Piano Attuativo, sono evidenziati:

- la viabilità Pubblica di Progetto carrabile con retino di colore ocra
- la viabilità ciclabile Pubblica con retino di colore marrone chiaro
- la viabilità pedonale Pubblica con retino di colore ocra scuro

d. Opere di Urbanizzazione Primaria

Sono le Opere previste dall’art. 31 della L.1150/42 e dall’art. 5 degli “Indirizzi Normativi” del Piano Strutturale, necessari per rendere edificabile l’area, e a carico del “Lottizzante”

Tali opere riguarderanno:

- Rete Sotto-Servizi
- Rete Acqua Potabile
- Rete Acque Chiare

---

*Devono, inoltre, essere considerate opere di urbanizzazione secondaria, le attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.); le opere di livello comunale accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale o sovracomunale, le attrezzature urbane in genere. I parametri per il dimensionamento minimo delle aree per i servizi comunali sono contenuti, nel D.M. n. 1444/68.*

- Fogne Acque Nere
- Rete Gas
- Energia Elettrica

### 3. Opere di Urbanizzazione Secondaria e Extra Comparto a scapito degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e degli Oneri di Costruzione

Sono le Opere per cui il lottizzante dovrà impegnarsi alla loro Costruzione e i cui Oneri saranno scomputati dagli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e dagli Oneri di Costruzione. In particolar modo esse sono:

#### e. Edificio per "Servizi" (Centro Civico).

E' l'area pubblica destinata alla realizzazione del nuovo edificio per "Servizi" finalizzato alla collocazione degli Uffici Comunali, contraddistinto negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo, "PA-C.1" e con la sigla "S.2" ed evidenziato da un retino colore rosa.

L'edificio sarà realizzato su due piani fuori terra (piano terra e piano primo) con altezza massima inferiore ai 10m e della superficie lorda (al perimetro esterno) di ca 1200mq.

L'edificio è stato più dettagliatamente descritto negli elaborati grafici descrittiva "PD-S2 A.01 e nella Relazione Tecnica "RT-OA S2" che costituiscono progetto definitivo dell'Opera e parte integrante del Piano Urbanistico Attuativo.

#### f. Urbanizzazione delle aree extra Comparto a servizio del Comparto

Sono le opere di urbanizzazione da realizzare esterne ai confini dell'Area interessata alla Proposta di Piano Attuativo, la cui realizzazione è fondamentale per rendere funzionale il nuovo intervento. Si rimanda agli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo.

Tali opere riguardano interventi di connessione della nuova viabilità con quella esistente in particolar modo quella con la strada Comunale della Pieve e quella con via del Mercato, e consistenti:

- Nodo stradale di connessione tra la nuova viabilità, via delle Pievi e strada comunale della Pieve, con spartitraffico e rotatoria come riportato nell'elaborato grafico allegato alla "Proposta di Piano Urbanistico – Variante Urbanistica". La titolarità di tali aree risiede in capo al Comune ed il proponente realizzerà a proprie spese un intervento "di minima" per una superficie pari a circa 750mq, con nuova asfaltatura e segnaletica stradale verticale ed orizzontale, da concordare nel dettaglio con l'Ufficio Mobilità del Comune, secondo progetto esecutivo delle opere in oggetto.
- Tratto di strada extra comparto necessaria per connettere la nuova viabilità con Via del Mercato come da elaborato grafico allegato alla "Proposta di Piano Urbanistico – Variante Urbanistica".



La titolarità di tali aree è in parte del Condominio confinante (foglio 43, part. 798) e pertanto tale intervento sarà subordinato alla procedura di esproprio per pubblica utilità a carico dell'Amministrazione Comunale. Il proponente realizzerà a proprie spese un intervento "di minima" per una superficie pari a circa 50mq, con nuova asfaltatura e segnaletica stradale verticale ed orizzontale, da concordare nel dettaglio con l'Ufficio Mobilità del Comune.

#### **4. Aree Private:**

g. Aree Funzionale Residenziali (Z.n).

Sono le aree destinate alla individuazione dei lotti fondiari a destinazione Residenziale, della viabilità privata, del verde privato consortile e del verde privato pertinenziale. Vedi elaborato grafico "Pa-B.1" e "PA-E.1" allegati al Piano Attuativo. La S.L.P. totale consentita per l'edificazione residenziale è di 5000mq; L'altezza massima di 10ml.

Le residenze dovranno rispettare i requisiti igienico-sanitari previsti dal Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975 e dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale di Castagneto Carducci.

h. Rete viaria per l'accesso alle nuove Unità Abitative e spazi condominiali

È costituito dalla rete viaria ad uso esclusivo delle abitazioni che serve ai residenti per accedere alle rispettive abitazioni, e dagli spazi a verde privato/condominiale. Sono comprensive di illuminazione propria e di sotto-servizi che si diramano dalla rete pubblica alle residenze.

Tali spazi sono contraddistinti negli elaborati allegati al Piano Attuativo rispettivamente con il retino di colore ocra la rete stradale privata e con il retino di colore azzurro, il verde privato. Vedi elaborato grafico "B1" e "E1" allegati al Piano Attuativo.

i. Area Funzionale per "Attività Urbane".

È l'area destinata alle Attività Urbane ed è contraddistinta negli elaborati grafici allegati al Piano Attuativo, "PA-B.1" e "PA-E.1" con la sigla "S.1" ed identificata con il retino di colore violetto.

La S.L.P. totale consentita è di 1000mq; L'altezza massima di 10ml.

Le attività dovranno rispettare i requisiti igienico-sanitari di settore previsti dalla relativa Normativa Nazionale, Regionale, Provinciale e dal vigente Regolamento Urbanistico Comunale di Castagneto Carducci.

## IL SISTEMA DEI PERCORSI

La nuova viabilità di scheda prevista dagli strumenti urbanistici consentirà di creare un percorso alternativo per i flussi diretti verso est (entroterra), proponendosi come una valida alternativa al traffico proveniente dalla statale Aurelia che, come appreso durante lo sviluppo del progetto, in alcuni periodi dell'anno ha problemi di intasamento e rallentamenti dovuti anche al traffico di tipo pesante (autotreni) che deviando dall'Aurelia trovano percorsi alternativi sfruttando le strade ad oggi esistenti, certo non dimensionate per un traffico di quel tipo. Con la soluzione adottata si riuscirà a ridurre il traffico pesante all'interno del centro abitato.

Il sistema dei percorsi proposto per la lottizzazione è semplice e si differenzia per i flussi del "pubblico" e quelli del privato:

- La zona "pubblica" (piazza-uffici-commerciale) viene servita da via delle Pievi dalla quale si accede direttamente anche alle aree a parcheggio pubbliche dislocate in corrispondenza della zona della piazza (commerciale ed uffici comunali) e di fronte i Condomini di 4 piani presenti verso la fine della medesima via.
- La lottizzazione prevede un accesso unico dalla nuova viabilità di scheda, ubicato all'incirca nella mezzeria della nuova strada, quindi in posizione baricentrica rispetto alle aree della lottizzazione;
- Le uscite dalla lottizzazione, concordate in fase di progetto con l'Amm.ne comunale, sono state posizionate in tre punti differenti, al fine di limitare i carichi di traffico e differenziarli anche sulle viabilità esistenti. I tre punti di uscita sono:
  - - *su via delle Pievi*
    - *sulla nuova viabilità di scheda*
    - *sulla esistente via Prampolini*

La disposizione così immaginata permette, inoltre, di diversificare gli accessi alle residenze da quelli ai Servizi (Centro Civico) e alle Attività Urbane non congestionando il traffico sulle arterie viari esistenti e di nuova realizzazione.

Infatti, mentre i nuovi residenti accederanno alla rete viaria di loro esclusivo uso dalla nuova strada, il nuovo edificio a Servizi e quello delle Attività Urbane avranno accesso da via delle Pievi dove per altro sono stati ubicati i parcheggi pubblici e pertinenziali.

Per migliorare la viabilità e la sicurezza stradale, a metà della nuova strada in corrispondenza della zona d'accesso alla lottizzazione, è stato previsto uno snodo con corsia di accumulo che permette alle autovetture in ingresso di non creare ostacolo al normale flusso.

## REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DEL PIANO ATTUATIVO IN BIO-EDILIZIA

Per la realizzazione verranno adottati criteri di bioedilizia al fine di agevolare il risparmio energetico in ottemperanza alle normative nazionali (D Lvo 311/06 e smi) regionali (Linee Guida della Regione Toscana, LR 1-2005 e smi) e comunali (Regolamento Edilizio).

Il Consorzio è particolarmente attento e interessato a tal proposito è l'utilizzo della tecnologia del legno. Di seguito riportiamo sinteticamente alcuni cenni di tale innovativa tecnologia ed i vantaggi che essa comporta:

- risparmio energetico (classe energetica "A") mediante l'utilizzo di sistemi di isolamento a cappotto e realizzazione di copertura ventilata
- antisismicità comprovata con il sistema "scatolare"
- cantiere "pulito" = tecnologie a secco
- Il riscontro "sul campo": alto livello di isolamento termico = risparmio sui costi di gestione nel tempo ed isolamento acustico: prove acustiche "in situ" con risultati di 3db migliori rispetto alla medesima tipologia realizzata in tradizionale = maggior benessere psico-fisico

## COERENZE CON IL PIANO STRUTTURALE E CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO E SUGLI ASPETTI PAESAGGISTICI , SOCIALI ED ECONOMICI

Il Piano Attuativo prevede, in “variante” a quanto previsto dal R. U. e dalle Schede N°40 e N°25, la Costruzione del nuovo Edificio “Servizi” (Centro Civico) con i parcheggi di pertinenza, la ripermimetrazione dell’area e delle modifiche alla mobilità, per le quali, il “Consorzio Piana degli Ulivi” in data 12/09/2013 ha presentato all’Amministrazione Comunale di Castagneto Carducci, la “Proposta di Piano Urbanistico Attuativo - Variante Urbanistica” alla quale La Giunta Comunale, con “Deliberazione n°173” del 10/10/2013, ha espresso parere favorevole.

In particolar modo, l’inserimento del nuovo Edificio a Servizi (Centro Civico) per il ricollocamento degli Uffici Comunali , permette la realizzazione di tale Opera Pubblica, a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria e degli Oneri di Costruzione, nell’Area di via delle Pievi, a carico del Lottizzante inserendola nella “Scheda Normativa N°40”.

La proposta di realizzare tale Opera in quest’area, modificando quanto previsto dal “Regolamento Urbanistico”, comporterà vantaggi sociali ed economici per il Comune di Castagneto Carducci consistenti in contrazione dei tempi di realizzazione e il risparmio di suolo urbanizzato, nel rispetto e a vantaggio del territorio aperto.

Inoltre, in coerenza con gli Obbiettivi del Piano Strutturale<sup>(3)</sup> , la realizzazione di tale Opera Pubblica su via delle Pievi permette di dare una funzione urbanisticamente strategica all’intera area risolvendo da un lato la ricollocazione degli Uffici Pubblici (obbiettivo della scheda) e dall’altro di garantire un’importante funzione sociale completando e valorizzando non solo l’area interessata al Piano Attuativo ma anche le Aree a Nord di via delle Pievi già edificate con prevalente Destinazione d’Uso Residenziale.

Significativa, in questa chiave di lettura, è l’impegno del Lottizzante, a scomputo delle opere di Urbanizzazione Secondaria e degli Oneri di Costruzione, delle opere extra-comparto a servizio del Comparto.

Per quanto riguarda il territorio, è importante premettere che, nella “Valutazione Integrata” (punto 3.7) allegata al Piano Strutturale, documento costituente il Piano Regolatorio, risulta che:

*“[...] Nell’elenco ufficiale nazionale e regionale delle aree naturali protette (parchi nazionali, parchi regionali, parchi provinciali, riserve naturali statali, riserve naturali provinciali, aree naturali protette di interesse locale), non viene inclusa nessuna area del territorio di Castagneto Carducci. La rete ecologica dei Siti di Importanza Regionale (SIR), comprende il Padule di Bolgheri per 562,2 ha; esso è anche considerato Zona di Protezione Speciale (ZPS) e Sito Classificabile di Importanza Comunitaria (pSIC)[..]”.*

Pertanto, la pianificazione dell’Area a sud di Via delle Pievi con superficie di circa 5 ha, non rientra specificatamente tra gli ambiti definiti dalla norma regionale, L.R. n.10 del 12 Febbraio 2010 art.43 e allegati A1, A2, A3, B1, B2, B3.

Dal punto di vista Paesaggistico, il Piano Attuativo rispetta i limiti del Lotto e gli Obbiettivi del Piano Strutturale definiti dal Regolamento Urbanistico e in particolar modo nell'elaborato grafico Tavola 4 "Donoratico Sud" del R.U., non incidendo ulteriormente con il consumo di territorio aperto.

Inoltre, in coerenza a quanto previsto dalla Scheda Normativa N°40 e al contesto urbano e paesaggistico, sono stati previsti interventi edilizi poco impattanti:

- villette bifamiliari e monofamiliari
- un edificio residenziale in linea
- un edificio a schiera, con altezze massime inferiori a 10ml;
- un edificio a Servizi (Centro Civico) con "Superficie Coperta" di appena 600mq di S.L. e altezza massima inferiore a 10ml;
- un edificio per Attività Urbane, con "Superficie Coperta" di appena 500mq di S.L.P. e altezza massima inferiore a 10ml.

In sintesi, gli effetti che produce, da un punto di vista economico sono da intendersi positivi in quanto coinvolgono aspettative e interessi degli operatori economici, dei cittadini e dell'Amministrazione Comunale, rimanendo coerente agli obbiettivi del Piano Strutturale. Sembra evidente, che la "Verifica Comparata" di coerenza esterna ed interna tra obbiettivi ed "azioni risultati attesi", non evidenzia elementi di contrasto.

## MODALITÀ DI REALIZZAZIONE CON CONCESSIONI PER STRALCI FUNZIONALI

Gli interventi edilizi e le Opere di Urbanizzazione costituenti il Piano Attuativo potranno essere realizzati per stralci funzionali e potranno riguardare uno o più comparti distinti previa richiesta di Permesso a Costruire secondo le modalità dettate della L.R. 1 del 3 gennaio 2005, nel rispetto dei termini di validità previsti sia per il Permesso a Costruire che quelli del Piano Attuativo [cifr. Art.12 punto 4 del R.E.U.](<sup>4</sup>).

Sarà facoltà del Lottizzante definire i confini dei Comparti del Piano Attuativo, e i loro tempi di costruzione, nel rispetto di quanto sopra descritto, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, ad autorizzazione ottenuta, dell'inizio lavori. Per i Comparti, i cui lavori risultano essere terminati, il Lottizzante potrà presentare la Relativa Pratica amministrativa per l'Abitabilità/Agibilità.

---

Roma, 14/11/2013

I Progettisti

Dott. Arch. Giuseppe Anglana

Dott. Arch. Massimiliano Manham

Dott. Arch. Paolo Vacatello

---

(<sup>4</sup>) cifr. Art.12 punto 4 del R.E.U.:

*La convenzione può regolare tempi di attuazione diversi o per fasi e stralci. Gli atti abilitativi per la realizzazione degli edifici, saranno rilasciati relativamente a ciascuna fase o stralcio dopo l'esecuzione ed il collaudo o il rilascio del certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione primarie.*