

# 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° 32b  
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 bis

DATA : Ottobre 2014

SCALA :

# COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI

Provincia di Livorno

---

Variante Urbanistica al 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), in accoglimento delle Osservazioni Regionali ai sensi dell'art.17 della L.R. Toscana n°1 del 3/01/2005.

RELAZIONE DESCRITTIVA



## PREMESSA

La presente relazione illustrativa si riferisce al PIANO ATTUATIVO adottato dal Comune di Castagneto Carducci con D.C.C. n. 89 del 23/12/2013 in Variante alla Scheda Normativa 0.40 compresa in ambito territoriale Sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2 così come definito nel Regolamento Urbanistico del Comune di Castagneto Carducci e intende descrivere le Variazioni Urbanistiche apportate allo strumento urbanistico a seguito della "Osservazione Regionale ai sensi dell' art.17 L.R. 1/2005 "emessa da Regione Toscana con Lettera Prot. n. 4704 del 24/03/2014.

Il "Consorzio Piana degli Ulivi" che riunisce i proprietari dei terreni ricadenti nell'ambito di intervento in data 12/09/2013 presentava all'Amministrazione Comunale di Castagneto Carducci , la "Proposta di Piano Urbanistico Attuativo - Variante Urbanistica" in "variante" a quanto previsto dal R. U. e dalla Scheda N°40 ;

Oggetto della Variante Urbanistica era la ripermetrazione dell'area, la modifica parziale della mobilità interna al Piano Attuativo e la Costruzione del nuovo Edificio pubblico destinato a "Servizi" (Centro Civico) con relativi parcheggi di pertinenza.

In merito alla Proposta di Piano Urbanistico Attuativo – Variante Urbanistica- la Giunta Comunale del Comune di Castagneto Carducci con "Deliberazione n°173" del 10/10/2013, deliberava :

*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" presentata 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 (CentroCivico)*

*- Mobilità*

*- Ripermetrazione dell'area*

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

La Variante Urbanistica oggetto di autorizzazione riguardava l'inserimento di un edificio pubblico di nuova costruzione da destinare a Servizi – Centro civico , la parziale ripermimetrazione dei confini della Scheda Normativa 40 del R.U. e la parziale modifica al sistema della viabilità di nuova realizzazione interno alla scheda operativa in esame.

La previsione di un edificio di nuova costruzione da destinare a Servizi si rendeva necessaria al fine di consentire l'accorpamento di più uffici comunali aperti al pubblico attualmente dislocati in diversi punti della città di Donoratico con ripercussioni per la collettività sia in termini funzionali che economici trattandosi di sedi il cui utilizzo prevede un canone di locazione a carico della collettività stessa.

Il nuovo edificio pubblico destinato a Servizi dimensionato in ragione di una SLP pari a 1150mq viene inserito nella scheda normativa come opera di urbanizzazione secondaria.

In data 23-12-2013 il Piano Attuativo in Variante alla Scheda Normativa n° 40 relativa all'ambito di intervento Sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2 veniva adottato dal Comune di Castagneto Carducci con D.C.C. n. 89 del 23.12.2013 ;

Costituiscono parte integrante del Piano Attuativo adottato ;

- Schema di Convenzione Urbanistica nel quale, come specificato all'art. 4, è stato previsto un incremento edificatorio pari a 1150mq di S.L.P. da destinarsi a "Servizi" (Centro Civico) da realizzarsi nel lotto fondiario "S2" come riportato nell'elaborato grafico PA-B.1 bis , "Planivolumetrico", la cui costruzione deve intendersi quale opera di Urbanizzazione Secondaria ("Servizi" per la collettività) e quindi da portare a scomputo degli Oneri Concessori, e il cui costo di realizzazione è totalmente a carico del "Consorzio degli Ulivi"
- L'elaborato "PA-B.1 "Planivolumetrico", con riportati:
  - il perimetro dei "Lotti Fondiari" d'intervento
  - le altezze massime consentite per l'edificazione, pari a 10,00ml, così come previsto dall'originaria Scheda Normativa n°40;
  - Le sagome di massimo ingombro entro le quali può avvenire l'edificazione nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade secondo il D.M. 1444/68.

A seguito della "Osservazione Regionale ai sensi dell' art.17 L.R. 1/2005 "emessa da Regione Toscana con Lettera Prot. n. 4704 del 24/03/2014 , sono state apportate variazioni "non essenziali" in accoglimento delle osservazioni ricevute al fine di consentire l'adeguamento alle modifiche richieste degli elaborati grafici della Variante Urbanistica e del Piano Attuativo adottato. In alcuni casi si è dovuto procedere all' emissione di nuovi elaborati di approfondimento e di maggior definizione di alcuni aspetti oggetto di osservazione , ad integrazione della documentazione che già costituisce parte integrante dello strumento urbanistico.

La Variante Urbanistica non comporta alcuna modifica alle N.T.A. del R.U. ad eccezione della Scheda Normativa 0.40 sopra citata.

Le variazioni introdotte nella Variante Urbanistica riguardano infatti l'adeguamento grafico dell'elaborato " Tavola n°4 - Donoratico Sud " e l'aggiornamento della Scheda Normativa n°40 che costituiscono parte integrante del Regolamento Urbanistico.



Le variazioni introdotte con la Variante Urbanistica sono compatibili e conformi a quanto stabilito dal P.I.T. – “Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico” adottato con Deliberazione n.58 del 2 luglio 2014 con particolare riferimento ai seguenti articoli : Art. 23 , art. 38 , comma 1 lett. D) e art.38 , comma 2.

La scheda norma contiene altresì specifiche prescrizioni paesaggistiche ed urbanistiche.

Le variazioni effettuate in accoglimento delle osservazioni non comportano alterazione dei contenuti essenziali degli atti già adottati e sono riferibili per lo più ad un maggior approfondimento grafico di elementi già presenti nello stesso strumento urbanistico e possono essere riassunti come segue :

- Inserimento dell'edificio S2 destinato a Servizi-Centro Civico nel R.U. con conseguente modifica della Scheda Normativa n.40 che costituisce parte integrante del R.U. ;
- Inserimento grafico dell'edificio S2 a Servizi-Centro Civico nel R.U. con conseguente modifica della “Tavola n.4 -Donoratico Sud” che costituisce parte integrante del R.U.;
- Inserimento grafico della modifica relativa alla ri-perimetrazione ambito di intervento da riportare nella “Tavola n.4 -Donoratico Sud” che costituisce parte integrante del R.U. ;
- Inserimento grafico della modifica relativa al sistema della nuova mobilità interna alla “scheda Operativa 0.40” da riportare nella “Tavola n.4 -Donoratico Sud” che costituisce parte integrante del R.U. ;
- Aggiornamento degli elaborati grafici in adeguamento alle variazioni ed agli approfondimenti adottati in accoglimento delle Osservazioni;
- Aggiornamento dell’Allegato “ PLANO VOLUMETRICO ” con maggior definizione delle sagome di massimo ingombro degli interventi proposti in accoglimento dell’Osservazione Regionale ;
- Modifica del sistema della viabilità interna alla “Scheda Operativa 0.40” in accoglimento di quanto emerso nella Conferenza dei Servizi del 13/12/2013.
- Modifica del sistema della viabilità interna alla “Scheda Operativa 0.40” consistente nell’introduzione di un nuovo marciapiede pubblico lungo via delle Pievi al fine di integrare ed ottimizzare la connessione tra i parcheggi pubblici P1 e P2 e il sistema della nuova Piazza pubblica in accoglimento dell’osservazione regionale tesa al miglioramento del rapporto di permeabilità con l’edificato esistenti e il nuovo sistema dei percorsi pedonali;
- Aggiornamento degli allegati grafici relativi al sistema dei Parcheggi pubblici da intendersi come approfondimento e maggiore definizione nell’attribuzione dei parcheggi pubblici , pertinenziali e di relazione relativi ai singoli lotti fondiari dell’intervento nel pieno rispetto degli standards urbanistici;
- Introduzione di nuovi elaborati grafici di approfondimento;
- Aggiornamento degli allegati grafici del Piano Attuativo adottato dal Comune di Castagneto Carducci con D.C.C. n. 89 del 23/12/2013 in adeguamento alle modifiche apportate a seguito del recepimento delle osservazioni.

## **Approfondimenti e Modifiche apportate al Piano Attuativo in accoglimento dell' "Osservazione Regionale ai sensi dell' art.17 L.R. 1/2005 "**

### **Motivazione della Variante**

La Variante alla scheda n.40 ha come obbiettivo l'inserimento nell'UTOE 2 del nuovo Edificio a Servizi (Centro Civico) di 1150mq e con un'altezza massima di 10,00ml, in cui collocare gli uffici comunali attualmente collocati in vari immobili non di proprietà Comunale per ottenere un importante taglio alla spesa sostenuta per la loro locazione.

Inoltre, la realizzazione di tale opera pubblica abbinata alla piazza urbana (VE) e all'edificio delle Attività Pubbliche in prossimità di vie delle Pievi, permette di realizzare un tessuto connettivo di collegamento tra le aere centrali ed quelle periferiche, oltre ad essere una nuova area di attrazione e di utilità pubblica a servizio di tutta la collettività.

### **Analisi Contesto Paesaggistico**

L'area del Piano Attuativo si trova in una vasta area inedificata dove, al contrario di quanto rilevato, non insistono nuclei rurali e/o manufatti del sistema di bonifica da preservare.

Le preesistenze edilizie rilevabili nell'area di intervento sono riconducibili a depositi per il ricovero temporaneo di attrezzature "mobili", costituiti nella maggior parte dei casi da manufatti realizzati con lamiera metallica ondulata. In altri casi si sono ritrovati capanni realizzati con assi di legno e materiale di riciclo probabilmente utilizzati a ricovero di attrezzature agricole e di lavoro in genere. In tutti i casi, l'aspetto risulta "posticcio", e sicuramente di scarso valore architettonico oltre che di dubbia valenza paesaggistica non essendo riconducibili ad alcun elemento né di pregio né tantomeno di valore ordinario riferibile ad elementi della tradizione rurale locale quali casolari, casine, o manufatti del sistema della bonifica riscontrabili invece - ad esempio- lungo il tratto della vecchia SS. Aurelia a Sud del Centro abitato di Donoratico.

Peraltro, dall'analisi delle visure catastali dei terreni ricadenti nell'ambito di intervento, i manufatti esistenti di cui sopra non risultano iscritti in Catasto, lasciando presupporre che si possa trattare di opere edilizie realizzate abusivamente in difformità totale dagli strumenti urbanistici vigenti.

Inoltre l'area, risulta essere costituita da piccoli poderi, collegati da alcune strade interpoderali, evidenziate nella planimetria dello "Stato Attuale", e riconducibili a percorsi carrabili che si sono determinati casualmente per il passaggio degli automezzi e dei mezzi utilizzati per la coltivazione.

Essendo già stata prevista nello "Stato Attuale" la "nuova edificazione" secondo le previsioni contenute nella Scheda Normativa 0.40 e venendo quindi e in ogni caso a mancare la "vocazione agricola" dell'area ("con" o "senza" variante) viene a cessare di fatto la funzionalità e l'utilità delle strade poderali interne all'area di intervento.

I piccoli poderi agricoli, sono prevalentemente coltivati con Olivi e alberature varie, disposti in filari secondo il reticolo della maglia agraria poderale esistente e tra loro non sono stati riscontrati alcun reticolo idrografico adibito alla cura ed alla coltivazione dei fondi agricoli.

La sistemazione urbanistica proposta è chiaramente impostata nel pieno rispetto del reticolo della maglia agraria esistente e nel rispetto degli allineamenti degli edifici a



“Servizi” e “Attività Urbane” con quelli esistenti lungo via delle Pievi. Tutto ciò nell’intento di rispondere agli Obiettivi di Qualità ed Azioni Prioritarie contenuti nella disciplina paesaggistica del PIT approvato con DCR n°72 del 24/07/2007 e contenuti nella “scheda Ambito 22 Maremma Settentrionale” sezione 3.

In riferimento all’Obiettivo di qualità del “*mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio rurale quali sistemazioni idrauliche e manufatti del sistema della bonifica, elementi di equipaggiamento vegetale e strade poderali*” l’intervento propone esattamente il mantenimento degli elementi effettivamente presenti quali le due strade interpoderali, sopra evidenziate, e, di conseguenza, i filari delle alberature esistenti.

Come già evidenziato, non sono presenti sistemazioni idrauliche come reticoli idrografici, né sistemi della bonifica.

In conclusione e per quanto sopraesposto, l’impostazione urbanistica generale dell’intervento definita dal Piano Attuativo nello “Stato di Progetto” è impostata secondo criteri di effettiva integrazione con il contesto paesaggistico esistente risultando pertanto “compatibile” con gli obiettivi di qualità e con le azioni prioritarie richiamati in precedenza.

### **Mantenimento degli elementi Strutturanti il Paesaggio Rurale**

Al fine di favorire l’inserimento del nuovo intervento coerente con il contesto paesaggistico esistente e ai fini del conseguimento degli obiettivi di qualità previsti, sono stati mantenuti gli elementi di equipaggiamento vegetale e le strade poderali – ove presenti - nel loro tracciato originale, ed è stato proposto il mantenimento del reticolo della maglia agraria; E’ previsto il mantenimento degli elementi “vegetali” strutturanti il paesaggio, costituito da filari di alberi di ulivo, mediante due livelli di azione:

1. mantenimento del maggior numero possibile di esemplari nella loro collocazione originaria
2. mediante la ricollocazione “in situ” delle alberature di ulivo il cui spostamento avverrà secondo il reticolo agrario tipico del paesaggio rurale locale;

### **Rispetto del Criterio dell’Adiacenza al Centro Urbano”**

La scelta delle tipologie, parte da un’analisi del centro urbano più prossimo all’area d’intervento, caratterizzato, prevalentemente, da tipologie residenziali a due livelli fuori terra. In particolar modo:

- lungo il lato Nord di Via delle Pievi e fino all’incrocio con via G. di Vittorio, l’edificazione è caratterizzata dalla presenza di edifici di altezza pari a tre livelli fuori terra;
- lungo via delle Pievi, è caratterizzata dalla presenza di edifici di altezza pari a quattro livelli fuori terra riconducibili a un piano di edilizia economica e popolare in zona 167 che emergono in modo eccessivo rispetto all’altezza media delle piante di ulivo che caratterizzano così fortemente il paesaggio circostante.

La scelta di tipologie edilizia come villini bifamiliari o monofamiliari con giardini sembra essere la soluzione più coerente e compatibile con il paesaggio e con il centro urbano, contrariamente a soluzioni di edificazione più intensiva a maggior sviluppo verticale che avrebbero contrastato con il paesaggio e con il contesto urbano circostante risultando



incompatibili con gli obiettivi di integrazione paesaggistica dei nuovi insediamenti nella Piana di Donoratico.

Dal punto di vista urbanistico, l' altezza massima dell'edificazione pari a 10,00 ml risulta "compatibile" con il R.U. , in quanto tale parametro resta inalterato rispetto a quello previsto nella Scheda Operativa n°40 originaria , ovvero prima ancora che fosse intervenuta la Variante Urbanistica.

Inoltre, l'adozione di tipologie edilizie ad un solo livello fuori terra fino ad un massimo di due livelli, è coerente e soprattutto compatibile con l'edificato esistente oltre a rispondere pienamente al criterio della gradualità nell'impostazione delle modalità di passaggio tra nuovo margine dell'edificato e contesto rurale esistente.

Lo stesso principio della gradualità delle masse volumetriche e tipologiche, ha portato al progetto urbanistico dove, in prossimità dell'abitato esistente si è scelto di completare e qualificare il fronte su via delle Pievi, attualmente frammentato e disorganico rispetto alla maglia urbana, con i nuovi edifici destinati a Servizi (Centro Civico) ed Attività Urbane, e con la Piazza Pubblica, allineandoli al tessuto urbano limitrofo . Da qui, le restanti volumetrie residenziali si diradano immerse nel verde degli ulivi e di altre alberature, che, oltre a mitigare le piccole edificazioni, permettono ad esse di amalgamarsi man mano con il territorio agricolo e le colline.

Si è ritenuto infatti opportuno articolare il programma edilizio secondo tipologie residenziali con altezza massima inferiore al limite massimo consentito, al fine di mitigare l'impatto dell'intervento sulle "visuali" libere del paesaggio esistente , con particolare riferimento all'aspetto delle visuali verso la "Torre di Donoratico".

L'ampia zona pedonale "V1" che si proietta verso via delle Pievi , è immaginata come uno spazio pubblico collettivo con valenza di area a verde attrezzato con elementi di arredo urbano nel quale le funzioni pubbliche ( centro Civico) e quelle private delle Residenze e delle Attività Urbane possano fondersi e dialogare tra loro . Detta area costituisce standard a verde pubblico.

La presenza del verde ed il mantenimento delle alberature di ulivo , riferimento diretto ed esplicito alla maglia agraria poderale che costituisce "elemento strutturante del paesaggio" corrispondono al criterio dell'integrazione paesaggistica posto alla base dell'impostazione dell'intero intervento.

Lo spazio urbano proposto nel Piano Attuativo si presenta come una "zona filtro" tra la parte più tipicamente "riservata" e adiacente alle nuove residenze private e quella più "sociale" connessa alle Attività Urbane ed alle attività Pubbliche : tale spazio diventa quindi il luogo deputato ai momenti di aggregazione sociale e di incontro tra le diverse "funzioni" del vivere quotidiano espresso dalla collettività.

Per questo motivo lo spazio pubblico "V1" è volutamente " racchiuso " e definito dalle quinte prospettiche rappresentate dagli edifici che vi si affacciano in una proiezione ideale delle proprie funzioni specifiche .

Lo spazio urbano "V1" è collegato al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili che attraversano l'intera area di intervento al fine di " garantire la continuità e la permeabilità delle percorrenze con il sistema edificato contiguo " così come riportato nelle nuove Prescrizioni di carattere Paesaggistico ed Urbanistico introdotte nella Scheda Normativa 40 con la Variante Urbanistica proposta.



La funzione più propriamente “pubblica” e di rappresentanza della “piazza”, riconducibile ad uno schema tradizionale di piazza rinascimentale, in genere a pianta rettangolare o centrale, è delegata all’ampio spazio antistante l’edificio a Servizi S2 (Centro Civico) che si apre direttamente su Via delle Pievi ad accogliere i flussi pedonali provenienti dalle percorrenze dell’edificato limitrofo.

La piazza e la facciata del nuovo Centro Civico diventano così elementi terminali e conclusivi della visuale prospettiva che si percepisce da Via G. di Vittorio scendendo verso via delle Pievi e introducono uno spazio urbano più “intimo” e raccolto: i due “luoghi” dialogano tra loro consentendo un passaggio “graduale” ma al tempo stesso continuo tra la “piazza” e lo spazio a verde attrezzato più “riservato” e colloquiale con le residenze private.

In riferimento al criterio dell’integrazione dei nuovi spazi pubblici con quelli esistenti, i nuovi edifici destinati a funzioni volte alla collettività quali Attività Urbane e Servizi (Centro Civico) sono orientati secondo il reticolo dell’edificato esistente, impostato secondo la direttrice Nord-sud, a voler sottolineare il legame con l’intero ambito urbano in virtù delle funzioni pubbliche che vi si svolgeranno.

Il Rapporto di Permeabilità dei percorsi ciclo-pedonali con l’edificato esistente e con il sistema delle percorrenze è risolto in massima parte da via delle Pievi che separa il confine Nord dell’area di intervento dal margine edificato esistente; per questo motivo tale rapporto di permeabilità è assicurato da una serie di attraversamenti pedonali previsti in punti opportuni lungo l’intero sviluppo dell’asse viario preso in esame.

Al fine di assicurare meglio il rapporto di “permeabilità” dell’intervento con l’edificato esistente è prevista inoltre la realizzazione di un nuovo marciapiedi sul lato Sud di via delle Pievi, nel tratto tra i due Parcheggi Pubblici P1 e P2, per mettere in relazione il flusso pedonale proveniente dal Parcheggio Pubblico P1 in direzione Ovest con il sistema della circolazione pedonale incentrato sulla nuova Piazza pubblica in corrispondenza del Centro Servizi “S2” di nuova edificazione.

Il sistema delle percorrenze interne alla lottizzazione privata è ben collegato al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili pubblici che attraversano l’intera area di intervento e che proseguono lungo la nuova viabilità di P.A. al fine di “garantire la continuità e la permeabilità delle percorrenze con il sistema edificato contiguo” così come riportato nelle nuove Prescrizioni di carattere Paesaggistico ed Urbanistico introdotte nella Scheda Normativa 40 con la Variante Urbanistica proposta.

### **Rispetto della “Definizione e qualificazione del Perimetro Urbano”**

Per quanto riguarda la “Definizione e qualificazione del Perimetro Urbano” riteniamo che la “Definizione del Perimetro Urbano” sia avvenuta già dal Piano Strutturale e dal R.U. e dalle Schede Normative.

Relativamente all’aspetto della “Qualificazione” dei nuovi margini urbani, non si ritiene possano esservi motivi d’incompatibilità del nuovo intervento rispetto alla qualità architettonica dell’abitato esistente, in quanto, al contrario, si rileva la presenza di manufatti e costruzioni di scarsa qualità architettonica di dubbia ed incerta provenienza, e non riconducibile ad elementi di pregio della tradizione edilizia locale.



Obiettivo primario del programma edilizio è quello di qualificare l'esistente con l'introduzione di nuove funzioni sociali (Servizi, Piazza e Attività Urbane) è l'elemento caratterizzante il progetto.

I nuovi edifici destinati a Servizi ed Attività Urbane e lo spazio pubblico della piazza riqualificano, anche formalmente, il fronte strada di via delle Pievi e gli spazi liberi tra le poche costruzioni esistenti sul lato sud di via delle Pievi.

Al fine di rispondere al criterio dell'inserimento armonico con il contesto urbano ed agricolo, il progetto prevede per le tipologie residenziali a villini, il mantenimento di elementi strutturanti il paesaggio rurale, con l'adozione di coperture a falda inclinata, potendo considerare quest'elemento architettonico "elemento visivo" caratterizzante i riferimenti architettonici riconducibili a modelli della tradizione rurale locale quali casali, cascine, stalle e manufatti del sistema della bonifica.

Nell'intento di perseguire "l'obbiettivo di qualificazione", il "Consorzio Piana degli Ulivi", ha impostato il programma edilizio anche secondo il criterio di "eco-sostenibilità", coerentemente con quanto indicato nelle "Linee Guida per l'Edilizia Sostenibile in Toscana", con l'impiego di Tecniche Costruttive in Legno e di "Fonti Rinnovabili di Energia".

L'uso innovativo di questa tradizionale tecnologia, consente alcuni vantaggi non solo tecnici, infatti:

- l'adozione di tecniche costruttive che utilizzano il legno con funzioni portanti - soprattutto per quel che attiene la realizzazione delle coperture a tetto con falde inclinate - è certamente riconducibile a tecniche costruttive utilizzate nella tradizione rurale e diffuse su tutto il territorio, in linea con gli obiettivi di mantenimento degli elementi architettonici strutturanti il paesaggio;
- l'adozione di tecniche costruttive che utilizzano il legno come materiale primario nella realizzazione dell'intero organismo architettonico di tutti i nuovi fabbricati dell'ambito di intervento, garantisce la rispondenza a criteri di risparmio energetico che derivano dalle alte prestazioni del materiale in esame in termini di isolamento termico oltre che acustico;
- l'adozione di tecniche costruttive che utilizzano il legno come materiale primario nella realizzazione dell'intero organismo architettonico di tutti i nuovi fabbricati dell'ambito di intervento, garantisce la rispondenza a criteri di antisismicità delle strutture realizzate in riferimento all'aspetto della sicurezza;
- l'utilizzo di tecniche costruttive che utilizzano il legno garantisce in fase realizzativa la "mitigazione" dell'impatto del "cantiere" sul contesto insediativo ed ambientale circostante consentendo tempi di realizzazione più rapidi rispetto alle tecniche costruttive in cemento e laterizio;
- in fase realizzativa l'utilizzo di tecniche costruttive "a secco" che utilizzano il legno come materiale primario nella realizzazione dell'intero organismo architettonico si traducono in un effetto ulteriore di "mitigazione" dell'impatto del "cantiere" sul contesto insediativo ed ambientale circostante in termini di minore emissione di polveri derivanti dalle lavorazioni di "inerti" ed altri materiali da costruzione utilizzati con tecniche costruttive di tipo "tradizionale" (cemento e laterizi);



Il progetto recepisce le indicazioni in materia di risparmio energetico con l'adozione:

- di "Serre bioclimatiche" e di "locali sperimentali finalizzati al risparmio energetico";
- di sistemi finalizzati al recupero delle acque meteoriche captate dalle coperture degli edifici per "uso irriguo", al fine di non alterare gli equilibri della falda acquifera esistente;
- di vari sistemi e accorgimenti riportati nelle Linee Guida per l'Edilizia Sostenibile in Toscana, tesi alla realizzazione di "edifici passivi" a basso impatto ambientale in termini di consumo energetico.

Importanti Aree a Verde, permettono di salvaguardare e qualificare gli spazi abitati, sia in fatto di inserimento nel contesto che come qualità ambientale, essendo state previste in misura notevolmente superiore rispetto ai minimi previsti dalla normativa vigente con una percentuale di superficie a verde naturale ricoperto da manto erboso pari al 42,40% (20702,60mq su 48832,00mq totali) e con una superficie drenante realizzata con pavimentazioni carrabili tipo "green park" e similari pari al 12,76% (6231,80mq su 48832,00mq totali). Le ampie aree a verde sono caratterizzate da una presenza consistente di alberature di ulivo disposte secondo il reticolo dei filari esistenti; è prevista inoltre la ricollocazione e messe a dimora nella stessa area di intervento di quelle presistenze arboree che presentano problemi di interferenza con la nuova edificazione.

L'edificio residenziale disposto secondo una matrice geometrica impostata sulla maglia agraria poderale esistente sottolineata dai filari di alberi di ulivo, è caratterizzato da villini mono e bifamiliari che si integrano con le tipologie edilizie della tradizione rurale locale caratterizzate da manufatti a uno o due livelli fuori terra al massimo.

Per quanto fin qui esposto si ritiene che i criteri adottati nella progettazione urbanistica e nello schema di impostazione del programma edilizio appaiano pienamente coerenti e compatibili con il contesto insediativo e territoriale di riferimento esistente e presentino criteri di effettiva integrazione "a completamento degli isolati esistenti oltre che elementi di compatibilità con gli elementi caratterizzanti il contesto paesaggistico di riferimento.

L'intervento si inserisce in modo armonico e coerente con la maglia agraria poderale così come il disegno dei lotti fondiari, la distribuzione della viabilità e le relative urbanizzazioni che risultano - di fatto - orientati secondo il reticolo rappresentato dalla maglia agraria poderale e dai filari di alberi di ulivo, la stessa maglia che ha determinato l'orientamento di altri interventi di recente espansione del tessuto urbano di Donoratico.

Lo schema di edificazione secondo tipologie edilizie mono e bifamiliari non solo appare compatibile con i contenuti della Scheda Normativa n° 0.40 "Stato Attuale" da un punto di vista urbanistico (SLP residenziale massima consentita 5000mq; SLP "Attività Urbane" massima consentita 1000mq; altezza massima consentita 10,00ml) ma appare anche coerente con gli elementi caratterizzanti il paesaggio di riferimento oltre che con gli obiettivi di qualità precedentemente richiamati.

Il ricorso a edifici di altezza massima pari a due livelli fuori terra nella parte adiacente all'edificio esistente e da tipologie ad un solo livello nella parte più prossima al contesto rurale (fascia sud dell'ambito di intervento) appare del tutto compatibile e coerente con gli obiettivi di salvaguardia delle visuali libere con particolare riferimento alle visuali relative al "sistema delle torri" nell'ambito del quale la Torre di Donoratico costituisce un elemento di alto pregio visivo.



Si può concludere pertanto, relativamente a questo aspetto, che l'intervento edilizio proposto sia "compatibile" con l'obiettivo di qualità previsto e che non sussistano affatto profili di incompatibilità dell'intervento con la Normativa vigente e con l'assetto attuale del paesaggio.

### Sistema della Mobilità

Il sistema della viabilità prevista dal Regolamento Urbanistico e riportato nell'elaborato grafico allegato Tavola 4 "Donoratico Sud", prevede, a Nord-Est rispetto all'area del presente Piano Attuativo (in prossimità dell'incrocio tra via delle Pievi, la nuova viabilità di Piano e via di Lungagnole) la realizzazione, nell'area Normata dalla Scheda Operativa O.38, di un nodo viario a "rotonda" con cinque diramazioni (bracci), e nell'area normata dalla Scheda Operativa O.40, la nuova strada di Piano.

Il carico della realizzazione di tale sistema viario è stato suddiviso tra le due schede Operative O.38, per la rotonda, e O.40, per la strada di Piano:

- Prescrizioni specifiche della Scheda Operativa O.38: *"[...] Sarà a carico dell'intervento la realizzazione della rotatoria come da prescrizione dell'Amministrazione Comunale.[...]"*
- Obiettivo della Scheda Operativa O.40: *"[...] L'obiettivo è l'edificazione dell'area sopra descritta a completamento degli isolati adiacenti e la costruzione della nuova viabilità di progetto.[...]"*

Questa suddivisione di importanti opere viarie, quali quelle precedentemente descritte, pone gravi problemi al corretto funzionamento del sistema viario previsto. Infatti, la suddivisione del "carico della realizzazione" della strada e della rotatoria a Piani Attuativi differenti implica che la realizzazione sarà fatta da "Proponenti", ma soprattutto, in tempi e modalità differenti.

Ad oggi non risulta in atto alcuna azione volta all'attuazione della Scheda Normativa O.38, e pertanto, il Consorzio Piano degli Ulivi, realizzerebbe una strada che non potrebbe essere utilizzata in quanto mancante la rotatoria prevista dal R.U., compromettendo il vero Obiettivo del nuovo sistema viario, e quindi del Piano Strutturale.

Tali variazioni alla mobilità sopra descritte sono state oggetto della Variante Urbanistica presentata al Comune di Castagneto Carducci, che, con Deliberazione n°173 del 10/10/2013, ha approvato la realizzazione della rotatoria extra-comparto (normata dalla Scheda O.40) a servizio del comparto O.40 nell'area di proprietà Comunale, utilizzata come sede viaria in corrispondenza dell'intersezione tra via delle Lungagnole, Strada Comunale della Pieve e Via delle Pievi, e di proprietà Comunale.

In merito al rapporto con il Piano Strutturale e con il Regolamento Urbanistico, le variazioni proposte con il P.A. in Variante adottato non precludono in alcun modo il futuro sistema viario previsto dagli strumenti Urbanistici, essendo compatibili con esso. Infatti:

- la rotatoria realizzata dal Consorzio della Piana degli Ulivi, diventerebbe complementare a quella che sarà realizzata in occasione dell'attuazione della Scheda O.38;
- il tracciamento della viabilità di Piano lungo in confine sud dell'ambito di intervento nello "Stato di progetto" coincide in lunga parte con quello definito nella



planimetria dello "Stato Attuale" nel tratto di collegamento tra via del Mercato/angolo via Alessandro Manzoni e la rotatoria prevista all'interno dell'ambito di intervento relativo alla Scheda Normativa 0.38 ;

- la proposta di nuovo tracciamento della viabilità di Piano Attuativo – così come riportato nello "Stato di progetto" - nel tratto sopra descritto presenta un flesso per consentire il collegamento con Via delle Lungagnole/strada Comunale della Pieve in corrispondenza dell'innesto con Via delle Pievi;
- la variante proposta risulta "compatibile" con la possibilità di collegarsi con la maxi-rotatoria a cinque bracci nel momento in cui quest'ultima dovesse essere realizzata in una seconda fase corrispondente all'attuazione della scheda Normativa 0.38 adiacente a quella in oggetto;
- le varianti apportate alla Viabilità di Piano sono modifiche interne al perimetro di detta scheda normativa che non compromettono o alterano in alcun modo le possibilità di sviluppo futuro dell'assetto della viabilità locale oltre i confini del Piano Attuativo in oggetto, con particolare riferimento alla rotatoria prevista in ambito 0.38;

Quanto sopra esposto, è meglio descritto nell'allegato grafico prodotto che già costituisce parte integrante della proposta di Piano Attuativo in Variante alla scheda Normativa 0.40 adottato con D.C.C. n°173" del 10/10/2013 nel quale sono approfonditi gli aspetti trattati attraverso il confronto tra "stato attuale" - "stato sovrapposto" stato di progetto" (relativo alla proposta di P.A.).

## APPROFONDIMENTI ED AZIONI DI RECEPIMENTO DELLE INDICAZIONI PRESENTI NELL'OSSERVAZIONE REGIONALE

La Variante Urbanistica si pone l'obiettivo di apportare delle modifiche al Piano Attuativo presentato dal "Consorzio Piana degli Ulivi", in accoglimento delle Osservazioni espresse dalla Regione Toscana.

Per questo motivo sono stati aggiornati degli elaborati allegati al Piano Attuativo

- PA-B1 bis Esecutivo Planivolumetrico
- PA-C1 bis Opere Pubbliche
- PA-C2 bis Calcolo Standards Urbanistici
- PA-E1 bis Indicazione Tipologie Edilizie
- PA-G1 bis Schema Ampliamento Opere Pubbliche
- PA-H1 bis Planimetria Generale

Le modifiche, in Accoglimento delle Osservazioni della Regione Toscana, hanno riguardato:

- Ridefinizione dell'Area d'Intervento
- Revisione dell'Impianto della Viabilità Pubblica e dei Parcheggi
- Sistema della Viabilità Privata
- Ampie Aree Inedificate vincolate a Verde
- Rapporto di Permeabilità dei Percorsi Ciclo-pedonali con l'edificato esistente
- Standards Urbanistici

### **Ridefinizione dell'Area d'Intervento**

In accoglimento delle indicazioni di approfondimento di cui alle osservazioni in oggetto, è stato redatto l'Allegato PA-B.1bis "PLANOVOLUMETRICO" in sostituzione integrale dell'Allegato PA-B.1 "ESECUTIVO PLANOVOLUMETRICO" facente parte integrante della documentazione allegata al Piano Attuativo in Adozione.

L'approfondimento riguarda una maggiore e migliore definizione del perimetro dei lotti fondiari di intervento, delle altezze massime consentite per l'edificazione, delle sagome di massimo ingombro che rappresentano il limite massimo entro il quale può avvenire l'edificazione nel rispetto dei distacchi dai confini e delle fasce di rispetto stradali.

In accoglimento alle indicazioni di modifiche ed approfondimenti del P.A. riguardanti la "ridefinizione dell'area di intervento attraverso criteri di effettiva integrazione con il contesto insediativo esistente a completamento degli isolati adiacenti" si rimanda all'elaborato grafico "Allegato PA.H1 bis-PLANIMETRIA GENERALE" nella quale sono evidenziate le caratteristiche di massimo ingombro dei manufatti edilizi di nuova edificazione e sono definite le aree a verde previste per la qualificazione e la definizione dei margini urbani.

Tra gli elementi volti al raggiungimento dell'obiettivo di qualità di *effettiva integrazione con il contesto insediativo esistente* si evidenziano:



- Il Dimensionamento delle sagome di massimo ingombro dei singoli interventi di nuova edificazione che presenta caratteristiche dimensionali e proporzioni analoghe a quelle degli edifici esistenti che costituiscono l'attuale margine urbano;
- Altezza massima dei singoli interventi edilizi inferiore all'altezza massima consentita per l'ambito territoriale definito dalla stessa Scheda Normativa 0.40 prima dell'adozione del Piano Attuativo e fissata in ragione di 10ml già a partire dalla Piano strutturale nello "Stato Attuale" ovvero prima della prima proposta di Variante Urbanistica;

Il fatto che gli aspetti dimensionali caratteristici del contesto insediativo esistente quali altezza e dimensioni in pianta siano del tutto simili in quanto a consistenza edilizia ed altezza massima e per questo confrontabili con quelle del tessuto edilizio circostante, rendono l'intervento COMPATIBILE con il contesto esistente secondo i richiesti criteri di effettiva integrazione.

Relativamente all'aspetto dell'orientamento dei nuovi corpi di fabbrica secondo la direttrice inclinata di circa 45° rispetto all'asse Nord-sud e determinata dalla maglia agraria poderale esistente, si rimanda a quanto già detto in precedenza circa la rispondenza al criterio della piena "salvaguardia degli elementi strutturanti il paesaggio" tra i quali, nell'ambito territoriale in esame, la tessitura dei filari di ulivo assume certamente valenza di elemento fondamentale del paesaggio rurale esistente.

Ne segue che il criterio di impostazione delle direttrici geometriche dell'intervento corrisponda all'adozione di un "criterio di effettiva integrazione con il contesto insediativo esistente" in accoglimento delle indicazioni di approfondimento richieste.

### **Revisione dell'Impianto della Viabilità Pubblica e dei Parcheggi**

Prima di procedere con la disamina degli aspetti e delle modifiche adottate in recepimento delle osservazioni ricevute, in via preliminare si evidenzia come l'impianto della Viabilità dell'intervento sia articolato secondo due sistemi distinti:

- il Sistema della mobilità pubblica costituito dalla nuova viabilità pubblica di Piano che si sviluppa lungo il confine Est dell'area normata dalla "Scheda Normativa 0.40" ed assume la funzione di collegamento tra Via del Mercato/via Alessandro Manzoni ad Ovest e Via delle Pievi ad Est che costituisce opera di urbanizzazione primaria dell'intervento;
- Il Sistema della viabilità privata costituito da strade private consortili ed escluso dal computo delle opere di urbanizzazione, totalmente interno alle "aree private" così come definite nell' "Allegato C1 bis - OPERE PUBBLICHE" e a servizio esclusivo dei lotti Fondiari residenziali privati.

Nell'elaborato grafico "Allegato PA.H1 bis - PLANIMETRIA GENERALE" si evidenziano i due sistemi sopra descritti e gli altri elementi volti alla riduzione dell'impatto ambientale ed al miglioramento del sistema della viabilità in generale.

Durante la fase della Conferenza dei Servizi propedeutica alla successiva fase di adozione del Piano Attuativo, gli elaborati grafici sono stati sottoposti ad esame preventivo da parte degli enti preposti ivi compreso il Comando di Polizia Municipale del Comune di

Castagneto Carducci chiamato ad esprimersi relativamente agli aspetti connessi al sistema della mobilità dell'intervento.

Il Comando di Polizia Municipale competente per territorio esprimeva quindi "parere favorevole" a condizione che fossero rispettate le indicazioni di approfondimento di alcune criticità da risolvere mediante l'adozione di modifiche parziali al sistema della viabilità proposto.

In accoglimento delle indicazioni rilevate sono state apportate le seguenti modifiche al sistema della mobilità:

1. **Via delle Pievi.** Modifica intersezione stradale tra nuova viabilità di Piano Attuativo e Via delle Pievi con relativa eliminazione della Rotatoria extra-comparto prevista a servizio dell'intervento che dovrà essere stralciata dalle opere di urbanizzazione a scemuto degli oneri concessori determinando la modifica degli articoli dello schema di Convenzione e delle NTA interessati dalla variante.
2. **Parcheggio Pubblico P1.** Individuazione di posti auto per disabili in accoglimento delle osservazioni ricevute (mancanza indicazione grafica posti auto per disabili). Modifica del sistema degli accessi al parcheggio pubblico P1 e all'innesto su via delle Pievi della viabilità consortile privata a servizio dei Comparti Z5 e Z6 in modo tale da rispettare i distacchi minimi (12,00mt) da intersezioni stradali previsti dal Nuovo Codice della Strada.  
Modifica della posizione dell'uscita su via delle Pievi al fine di assicurare un distacco pari a 14,50m maggiore di 12,00m in conformità alle disposizioni contenute nel nuovo C.D.S., rispetto alla successiva intersezione stradale in direzione Est.
3. **Parcheggio Pubblico P2.** Individuazione di posti auto per disabili in accoglimento delle osservazioni ricevute (mancanza indicazione grafica posti auto per disabili). Ampliamento superficie del Parcheggio P2 con aumento della dotazione di posti auto complessivi in accoglimento alle osservazioni ricevute in merito all'aumento di dotazione di posti auto pubblici a servizio del Comparto S2 destinato a Servizi/Centro Civico.
4. **Parcheggio Pubblico P3.** Individuazione di posti auto per disabili in accoglimento delle osservazioni ricevute (mancanza indicazione grafica posti auto per disabili).
5. **Parcheggio Pubblico P5.** Modifica del sistema della viabilità precedentemente proposto con introduzione di una mini-rotatoria per consentire l'inversione di marcia da e per via Prampolini, attualmente "strada senza uscita"; nuova disposizione del parcheggio pubblico P5 in posizione laterale rispetto alla corsia di marcia verso via Prampolini al fine di aumentare la dotazione di parcheggi pubblici per i residenti.

#### **Parcheggi pubblici con pavimentazione drenante**

In accoglimento alle indicazioni di modifiche ed approfondimenti del P.A. riguardanti la "*Riduzione dell'impatto ambientale delle estese urbanizzazioni previste*" per le superfici destinate a parcheggio pubblico è prevista una pavimentazione carrabile di tipo "drenante" realizzata in masselli autobloccanti tipo "green block" o tipi similari atti a garantire la permeabilità del suolo alle acque meteoriche (parcheggi pubblici).



### **Innesto con via delle Pievi.**

In merito alla "verifica della funzionalità dei tre accessi estremamente ravvicinati ad un innesto a "V" esistente sulla Viabilità principale di via delle Pievi" si evidenzia come in realtà si tratti dell'unico collegamento possibile della nuova viabilità di Piano con la viabilità esistente stante il fatto che la rotatoria a cinque bracci prevista dal Piano Strutturale, ricadente interamente nel perimetro della scheda Norma 0.38 e per questo del tutto esterna al perimetro del Piano Attuativo in oggetto, non risulta al momento disponibile, non essendo stata ancora realizzata.

Come già trattato in precedenza, l'area oggetto di Piano Attuativo definita dalla Scheda Normativa n°40, confina a Nord-Est con un'altra area riferita alla Scheda Normativa n° 38 aventi, la prima (scheda n°O.40) la prescrizione della realizzazione della Nuova Strada di Piano, e la seconda (Scheda n°38) il tracciamento della rotatoria a 5 bracci. Tale rotatoria, che è stata menzionata nelle osservazioni ricevute, risulta del tutto esterna al perimetro dell'ambito di intervento definito dalla Scheda Normativa 0.40.

Nel Regolamento Urbanistico non è stata prevista né prescritta la contemporaneità assoluta nell'attuazione delle due schede normative adiacenti (scheda 0.40 e Scheda 0.38), e di conseguenza anche la contemporanea realizzazione delle due parti costituenti il Nuovo Sistema della mobilità. Questo rende, di fatto, le due Schede Normative svincolate nei tempi di attuazione e di realizzazione; ne segue, quindi, che il Piano Attuativo della Scheda Normativa n°40 può essere realizzato a prescindere dall'attuazione della Scheda n°38 ad essa adiacente e, di conseguenza, a prescindere dalla realizzazione della rotatoria a cinque bracci in essa prevista.

In questo caso, ovvero nella "temporanea" condizione di "mancata realizzazione" della rotatoria a "cinque bracci" secondo le previsioni dello "Stato Attuale", si determinerebbe l'impossibilità di rendere funzionale e funzionante la nuova viabilità prevista dal R.U. (riportata nella Planimetria dello "Stato Attuale") in quanto la stessa andrebbe a innestarsi con "Strada Comunale della Pieve" formando una sorta di "T" che determinerebbe gravi problematiche al sistema della mobilità esistente, oltre ad essere incompatibile quanto previsto dal nuovo C.D.S. nel caso di intersezioni stradali.

Tale circostanza renderebbe di fatto nulla l'efficacia della nuova viabilità di Piano intesa a risolvere le attuali problematiche del sistema della viabilità esistente.

Non essendo attualmente in atto alcuna azione volta all'attuazione della scheda Normativa 0.38, si è reso necessario realizzare il collegamento della nuova viabilità con l'esistente via delle Lungagnole e strada Comunale della Pieve, secondo altre modalità, presentando, quindi una Proposta di Variante Urbanistica approvata con Deliberazione n°173" del 10/10/2013, per modificare leggermente e solo in prossimità dell'innesto con Via delle Pievi, il tracciato della nuova viabilità di Piano, intendendo l'intervento, come stralcio del futuro sistema della Viabilità. In attesa della completa realizzazione della rotatoria interamente compresa nell'ambito di intervento adiacente individuato dalla Scheda Normativa 0.38, è stata proposta la realizzazione di un collegamento diretto della nuova viabilità di Piano attuativo con l'esistente via delle Pievi.

Le modalità di collegamento della nuova viabilità di Piano a doppio senso di marcia sono comunque conformi ai requisiti minimi richiesti dal nuovo C.d.S.:

- in materia di distanze minime tra intersezioni stradali: la distanza tra il punto di immissione su via delle Pievi della corsia proveniente dalla nuova viabilità di P.A. e l'esistente innesto a "V" tra Strada Comunale della Pieve e il tratto terminale di Via delle Pievi è pari a 14,00m, e quindi maggiore dei 12,00m previsti dal C.d.S.;



- Le due corsie "da" e "verso" Via delle Pievi sono inoltre separate da una banchina lineare costituita da doppio cordolo in travertino di adeguata altezza idonea ad impedire la possibilità di "invasione di corsia" da parte di veicoli provenienti da sensi opposti di marcia;
- Il flusso di circolazione proveniente da via delle Pievi in direzione Est verso l'innesto a senso unico di marcia sulla nuova viabilità di piano è separato nettamente dal flusso veicolare proveniente in senso opposto da Via delle Lungagnole mediante una banchina in rilevato con funzione di "spartitraffico" tra i due sensi di marcia opposti lungo via delle Pievi nel tratto preso in esame;
- la distanza tra il punto di svolta a destra su via delle Pievi in corrispondenza dell'immissione nella nuova viabilità di P.A. e l'uscita dal Parcheggio Pubblico P1 su via delle Pievi è pari a 15,00m, maggiore, quindi, dei 12,00m. previsti dal nuovo C.d.S. in materia di distanze minime tra intersezioni stradali.

In merito alla "verifica della compatibilità con il sistema infrastrutturale previsto dal P.S." si evidenzia come la realizzazione della nuova viabilità di Piano in questa fase sia perfettamente compatibile con la possibilità di sviluppo futuro del sistema della viabilità secondo le previsioni del P.S.. Infatti:

- Il tracciamento della viabilità di Piano lungo in confine Sud dell'ambito di intervento nello "Stato di progetto" coincide infatti in lunga parte con quello definito nella planimetria dello "Stato Attuale" nel tratto di collegamento tra via del Mercato/angolo via Alessandro Manzoni e la rotatoria prevista all'interno dell'ambito di intervento relativo alla Scheda Normativa 0.38.
- La proposta di nuovo tracciamento della viabilità di Piano Attuativo – così come riportato nello "Stato di progetto" - nel tratto sopra descritto presenta un flesso per consentire il collegamento con Via delle Lungagnole/strada Comunale della Pieve in corrispondenza dell'innesto diretto con Via delle Pievi.

La variante proposta risulta "compatibile" con la possibilità di collegarsi con la maxi-rotatoria a cinque bracci nel momento in cui quest'ultima dovesse essere realizzata in una seconda fase corrispondente all'attuazione della scheda Normativa 0.38.

Si osservi inoltre come le varianti apportate alla Viabilità di Piano risultino "compatibili" con le previsioni indicate nello "Stato Attuale" (ovvero P.S.) essendo modifiche interne al perimetro di detta scheda normativa che non possono compromettere o alterare in alcun modo le possibilità di sviluppo futuro dell'assetto della viabilità locale oltre i confini del Piano Attuativo in oggetto, con particolare riferimento alla rotatoria prevista in ambito 0.38. In merito alla "verifica della coerenza con il sistema infrastrutturale previsto dal P.S." si evidenzia come la tipologia di sezione stradale adottata per la nuova viabilità di Piano Attuativo risulti coerente con le indicazioni contenute nel Regolamento Urbanistico del Comune di Castagneto Carducci in riferimento all' abaco delle sezioni stradali "tipo" da adottare e, più in particolare alla tipologia definita come "STRADA TIPO F locale urbana".



## **Il Sistema della Viabilità Privata**

Il sistema della viabilità privata a servizio dei lotti fondiari interni alla lottizzazione è costituito da una rete di viabilità totalmente interna alle "aree private" così come definite nell' "Allegato C1 bis - OPERE PUBBLICHE" a servizio ed uso esclusivo dei lotti Fondiari Residenziali privati (strada privata).

Al fine di attenuare l'impatto ambientale e di mitigare gli effetti dell'opere in oggetto sull'equilibrio idrogeologico del territorio, per la viabilità privata consortile è prevista una pavimentazione carrabile "drenante" realizzata in masselli autobloccanti tipo "green block" o tipi similari atti a garantire la permeabilità del suolo alle acque meteoriche in corrispondenza della sede stradale e delle aree di sosta (parcheggi privati pertinenziali).

### Sistema Degli Accessi

Il Sistema della viabilità privata prevede un unico accesso all'area di intervento predisposto lungo la nuova viabilità di piano in corrispondenza del margine sud della Scheda Normativa 0.40. Al fine di ridurre possibili conflitti di flusso tra veicoli in entrata e in uscita dal Comprensorio privato è previsto un unico senso di marcia in ingresso al Comparto Privato.

L'accesso unico lungo la nuova viabilità di Piano consente un corretto accesso alla lottizzazione privata limitando le interferenze con il sistema della viabilità pubblica ad una unica interferenza viaria; esso è inoltre conforme anche alle indicazioni contenute nella Scheda Normativa 0.40 che mostrava chiaramente l'esigenza di semplificare al massimo le modalità di accesso all'area privata dalla nuova viabilità pubblica attraverso l'accorpamento degli accessi.

L'accesso unico risulta inoltre conforme alle indicazioni contenute nel nuovo C.d.S in materia di distacchi minimi da altre intersezioni stradali, essendo ad una distanza di circa 160,00ml dalla prima intersezione viaria utile che si ritrova in direzione Via del Mercato ed è costituita dall'uscita a senso unico di marcia dal Comprensorio privato in immissione sulla nuova viabilità.

L'accesso carrabile alla viabilità privata consortile (accesso unico) a servizio dei lotti fondiari residenziali privati sarà integrato con idonea segnaletica orizzontale e verticale conforme alle prescrizioni contenute nel nuovo CDS e verificata dal Comando di Polizia Municipale del Comune di Castagneto Carducci competente per territorio.

### Il Sistema Delle Uscite

Il sistema della viabilità carrabile privata in uscita dal Comprensorio è costituito da tre nodi viari a senso unico di marcia che consentono l'immissione diretta nel sistema della viabilità pubblica:

- Uscita Sud: uscita a senso unico di marcia sulla viabilità di Piano in direzione via del Mercato/via Alessandro Manzoni (margine sud intervento). Tale uscita, a senso unico di marcia, è posta ad una distanza idonea a garantire i requisiti richiesti dal nuovo C.d.S. in termini di distanza minima da altre intersezioni stradali quali l'accesso (unico) al Comparto dalla nuova viabilità di Piano in direzione Est (160,00ml circa) e l'innesto della medesima viabilità con l'esistente via del Mercato/via Alessandro Manzoni in direzione ovest (95,00ml circa).
- Uscita Nord-Ovest: Uscita a senso unico di marcia sulla esistente via Prampolini, attualmente strada "senza uscita" e a doppio senso di marcia, che termina in modo



netto in corrispondenza del perimetro nord-ovest della Scheda Normativa 0.40 oggetto di Piano Attuativo. La nuova proposta progettuale prevede una mini rotatoria in corrispondenza del terminale sud di Via Prampolini da realizzarsi all'interno del perimetro dell'intervento al fine di consentire un'agevole inversione di marcia agli attuali residenti (manovra attualmente non possibile) in una condizione di piena compatibilità con l'esigenza di garantire l'immissione in uscita su viabilità pubblica (via Prampolini) dal sistema della viabilità privata consortile a servizio delle nuove residenze.

- Uscita Nord-Est : Uscita a senso unico di marcia su via delle Pievi in direzione Via delle Lungagnole per consentire l'immissione nella viabilità pubblica da parte dei residenti insediati nei Lotti Fondiari Z5 e Z6 del P.A. (vedi l'Allegato PA-B.1 bis "Esecutivo Planovolumetrico"): si tratta in questo caso di un carico urbanistico modesto in quanto riferibile a un numero limitato di abitazioni costituite da villini mono-familiari o al più bi-familiari (dodici unità immobiliari in tutto) che comportano un numero contenuto di nuovi abitanti da insediare e, quindi, di veicoli in transito. I distacchi e le distanze dell'uscita in oggetto da altre intersezioni stradali quali l'uscita dal Parcheggio pubblico P1 su via delle Pievi (di nuova realizzazione) pari a 14,50ml e dall'immissione sulla nuova viabilità di Piano pari a 15,00ml, risultano compatibili con i minimi richiesti dal nuovo C.d.S.

Le tre uscite da viabilità privata consortile saranno integrate con la segnaletica orizzontale e verticale conforme alle prescrizioni contenute nel nuovo CDS e verificata dal Comando di Polizia Municipale del Comune di Castagneto Carducci competente per territorio.

#### **"Ampie Aree Inedificate" vincolate a verde**

In accoglimento delle indicazioni di modifiche ed approfondimenti del P.A. riguardanti la "previsione di ampie aree inedificate nella porzione del comparto più esterna verso la campagna" si rimanda all'elaborato grafico Allegato PA.H1 bis "PLANIMETRIA GENERALE" nel quale si evidenzia la presenza di una fascia continua costituita da aree inedificate poste lungo il margine sud dell'area di intervento e caratterizzate dalla previsione di una presenza consistente di alberature di ulivo.

In accordo con l'obiettivo di qualità del "mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio rurale quali elementi di equipaggiamento vegetale" l'intervento si propone il mantenimento dell'elemento primario strutturante il paesaggio costituito dai filari di alberi di ulivo ampiamente diffusi nel territorio circostante secondo un criterio di effettiva integrazione dell'intervento con gli elementi del contesto paesaggistico esistente.

A tale scopo, lungo il margine sud dell'intervento, sono state mantenute ampie aree a verde con vincolo di inedificabilità al fine di assicurare un inserimento graduale dell'intervento con il paesaggio rurale circostante; tali aree sono caratterizzate dal mantenimento e dalla riproposizione della tessitura dei filari continui di alberi di ulivo disposti secondo la maglia agraria poderale originaria.

A rafforzamento di tale criterio di impostazione è prevista inoltre la messa a dimora di un filare continuo di alberi di ulivo lungo tutto lo sviluppo della nuova viabilità di Piano posta a Sud dell'intervento al fine di mitigare l'inserimento paesaggistico del nuovo edificato nei confronti del contesto rurale presente nelle aree limitrofe. Tale accorgimento progettuale consente infatti di attenuare ulteriormente l'impatto visivo dell'intervento edilizio che



risulta peraltro già di lieve effetto essendo stata prevista un'altezza massima degli edifici piuttosto contenuta e ben al di sotto dell'altezza massima consentita.

In riferimento poi all'osservazione circa la "possibile" criticità rappresentata da un eccessivo "consumo di suolo" si evidenzia come, a livello di impostazione generale dell'intervento, vi sia al contrario una previsione di ampie aree a verde diffusa ed estesa a tutta l'area interessata dal Piano Attuativo.

Il calcolo e la verifica delle superfici "a verde" di progetto è messo in evidenza in un nuovo elaborato grafico, "Allegato VR.9 bis - Planimetria Generale - Calcolo e Verifica Superfici a Verde e Pavimentazioni Drenanti" prodotto a titolo di approfondimento in risposta a Osservazione Regione Toscana, e allegato alla Variante Urbanistica, approvata dal Consiglio Comunale con delibera n°173 del 10 ottobre 2013.

Come è possibile evincere dalle tabelle riassuntive a commento dell'elaborato grafico in oggetto si dimostra come non sussista affatto la condizione di un possibile "consumo eccessivo di suolo" dal momento che le superfici "a verde" di tipo naturale con semina di manto erboso risultano essere pari al 42,40% (20.702mq) dell'intera area di intervento (48832mq), mentre le superfici "drenanti" costituite da pavimentazione carrabile tipo "green block" ( o similari) sono pari ad un ulteriore 12,76% (6231mq).

In conclusione, l'intervento nel suo complesso non comporta un consumo eccessivo di suolo e risulti compatibile con l'obiettivo di qualità di "mantenimento degli elementi strutturanti il paesaggio e degli equipaggiamenti a verde" costituiti dai filari di alberi di ulivo ampiamente mantenuti e salvaguardati nell'impostazione generale dell'intervento.

#### **"Rapporto di Permeabilità dei percorsi ciclo-pedonali con l'edificato esistente**

Il Rapporto di Permeabilità dei percorsi ciclo-pedonali con l'edificato esistente è assicurato in massima parte da via delle Pievi che separa il confine Nord dell'area di intervento dal margine urbano esistente; per questo motivo tale rapporto di permeabilità è assicurato da una serie di attraversamenti pedonali previsti in punti opportuni lungo l'intero sviluppo dell'asse viario preso in esame.

Più in particolare, procedendo in direzione Est, si evidenziano i seguenti attraversamenti pedonali che mettono in relazione il centro abitato esistente situato a Nord di via delle Pievi con:

- l'accesso ciclo-pedonale in corrispondenza del Parcheggio Pubblico P3-P4, ovvero con l'accesso Ovest al sistema della circolazione ciclabile e pedonale;
- gli accessi pedonali alla Piazza pubblica di nuova realizzazione antistante il Centro Servizi "S1" e l'edificio destinato ad Attività Urbane in corrispondenza dell'incrocio con Via G. di Vittorio;
- l'accesso pedonale in corrispondenza del Parcheggio Pubblico P1 dal quale inizia il sistema della pista ciclo-pedonale che si sviluppa lungo tutta la nuova viabilità di Piano, ricollegandosi, ad Ovest, con via del Mercato/ Via Alessandro Manzoni.

Al fine di assicurare meglio il rapporto di "permeabilità" dell'intervento con l'edificato esistente è prevista inoltre la realizzazione di un nuovo marciapiedi sul lato Sud di via delle Pievi, nel tratto tra i due Parcheggi Pubblici P1 e P2, per mettere in relazione il flusso pedonale proveniente dal Parcheggio Pubblico P1 con la nuova Piazza pubblica in corrispondenza del Centro Servizi "S2" di nuova edificazione.

La realizzazione del nuovo marciapiede pubblico, con "tombinaggio" dell'attuale fosso a cielo aperto, risulta esterna al perimetro della Scheda Normativa 0.40. La progettazione esecutiva e la realizzazione di tale opera, considerata come "Opera Extra Comparto ma a servizio del Comparto" in quanto migliorativa per il flusso pedonale, sarà a totale carico del Proponente Consorzio quale opera di urbanizzazione a scomputo degli oneri concessori. Sarà compito del Proponente verificare preventivamente l'effettiva Proprietà delle aree oggetto di intervento che ad un primo esame sembrerebbe essere dell'Amministrazione Comunale, essendo il "fosso", posto lungo il margine sud di via delle Pievi, di Proprietà Pubblica.

#### **"Tabella Standards Urbanistici"**

##### **Maggior definizione nell'Attribuzione delle superfici a Parcheggio**

In accoglimento dell'osservazione relativa alla tabella degli "Standards Urbanistici", con particolare riferimento ad una più approfondita definizione nell'Attribuzione delle superfici a Parcheggio, si rimanda alla "Allegato PA-C2 bis" prodotto in accoglimento alle osservazioni in oggetto.



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO ATTUATIVO

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

In adozione all' Osservazione della Regione Toscana

### DATI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ

La superficie complessiva delle "Aree Funzionali" ricadenti nel perimetro del Comprensorio da assoggettare a "Convenzione", è di circa 48.832,00mq 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.

## **INQUADRAMENTO 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 Scheda N°40 .
- 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 migliorative apportate al sistema della mobilità e dei parcheggi ;

Pertanto, il riferimento Normativo del Regolamento Urbanistico sarà la Scheda Normativa N°40 Variata che si riporta di seguito.



## SCHEMA NORMATIVA N°40 - VARIATA

### Sottosistema insediativo "Città della Piana" Donoratico I.2.B UTOE n.2 SCHEMA 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

#### Obiettivo:

L'obiettivo è l'edificazione 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 scapito 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 "SI" 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.

#### Prescrizioni di carattere Paesaggistico ed Urbanistico

Dovrà essere garantita la continuità e la permeabilità delle percorrenze con il sistema edificato contiguo.

Dovrà essere curato il rapporto con il tessuto non edificato e con quello edificato immediatamente limitrofo con particolare riferimento alle edificazioni che insistono nell'immediato perimetro della scheda.

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

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

**INQUADRAMENTO CONOSCITIVO – STATO DEI LUOGHI**

Il lotto di intervento è situato in ambito urbano della "Città" di Donoratico – nel territorio del Comune di Castagneto Carducci, delimitato a Nord da via delle Pievi, ad Ovest dalle abitazioni costruite lungo via Prampolini e a Sud dall'ambito rurale.

Le aree a Nord di via delle Pievi e a ovest di via Prampolini sono state oggetto, negli anni passati, di interventi edilizi a prevalente 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, finalizzata all'identificazione delle "Aree Funzionali" destinate all'edificazione di nuove abitazioni, di un edificio per "Attività Urbane" e di un Edificio a 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:

---

<sup>(1)</sup> 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/annessi 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;*
- a.4. *centro commerciale, una media o grande struttura di vendita costituita da più esercizi commerciali inseriti in una struttura a destinazione specifica;*

- Residenze;
- Attività Urbane :
  - "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 );
- Aree pubbliche riservate al raggiungimento degli a Standards

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 edifici a destinazione d'uso residenziale privata , l'edificio S2 destinato a Servizi (Centro Civico) e l'edificio S1 destinato ad Attività Urbane; gli spazi pubblici (verde pubblico e spazi di arredo urbano ) ; i parcheggi pubblici e pertinenziali connessi alle Attività Urbane e ai Servizi 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 stradali, e la rete viaria di distribuzione privata a servizio delle residenze, ad uso esclusivo delle abitazioni.

- 
- 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.



## 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 compatibile con la normativa paesaggistica vigente e finalizzata ad uno sviluppo organico che possa integrare il nuovo intervento con l'edificato esistente e con l'ambito territoriale adiacente a carattere rurale, articolata nei seguenti punti :

<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 poderalo 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.*

- 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.

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.

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 bis" 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", "V.3", "V.4" e "V.5" 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
- Fogne Acque Nere
- Rete Gas
- Energia Elettrica



### 3. Opere di Urbanizzazione Secondaria e Extra Comparto a scomputo 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 bis" 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 via delle Pievi e quella con via del Mercato, e consistenti:

- realizzazione di nuovo marciapiedi lungo il lato sud di via delle Pievi nel tratto compreso tra il parcheggio pubblico di nuova realizzazione P1 ed il parcheggio pubblico P2 al fine di favorire ed implementare il rapporto di permeabilità e di continuità delle percorrenze pedonali ;
- realizzazione di un tratto di strada pubblica al di fuori del confine della scheda operativa 0.40 ma a completamento del sistema della mobilità nel punto di connessione tra Via del Mercato/angolo Via Alessandro Manzoni e la nuova viabilità di Piano previa acquisizione , da parte del Comune di Castagneto Carducci , di una porzione delle aree interessate dall'intervento attualmente di proprietà del Condominio privato confinante (foglio 43, part. 798) . Il proponente Consorzio si impegna a realizzare a proprie spese un intervento "di minima" per una superficie pari a circa 50mq, consistente in asfaltatura e segnaletica stradale verticale ed orizzontale del tratto di strada in esame , da concordare nel dettaglio con l'Ufficio Mobilità del Comune di Castagneto Carducci.

#### 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 bis" e "PA-E.1 bis" 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 "PA-B1 bis" e "PA-E1 bis" 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 bis" e "PA-E.1 bis" 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 indirizzato all'utilizzo della tecnologia costruttiva che utilizza il legno come materiale primario nella costruzione dell'intero organismo

architettonico . Di seguito si riportano 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" dovuto all'impiego di tecniche costruttive 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

### **COMPATIBILITA' CON IL PIANO STRUTTURALE E CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO , CON GLI 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 risulteranno essere terminati il Lottizzante potrà presentare Relativa Pratica amministrativa per l'Abitabilità/Agibilità.

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.*