

## COMUNE DI CASTAGNETO CARDUCCI

### PIANO ATTUATIVO

#### Scheda PNt 29

#### Parco divertimenti “Cavallino Matto”

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Proprietà: Soc. GE.CA. srl

Progettisti:  
(ciascuno per le proprie competenze)

Stefano Ceccanti	Architetto
Pier Paolo Lorenzi	Geometra
Luca Lorenzi	Geometra
Simone Dardini	Geometra

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Secondo quanto previsto dalla scheda PNt29 del vigente Piano Operativo Comunale, si predispone il presente Piano Attuativo per consentire le trasformazioni ammesse nella sua perimetrazione, dell'area del Parco divertimenti “Cavallino Matto” e la sistemazione dell'area attigua, area di tombolo pinetato, per servizi ricreativi e svago. La sua localizzazione urbana si trova sulla via della Marina, a partire da via Po, limitata parzialmente ad ovest dalla via Puccini e attraversata dalla via Padre Lano, che conduce alla Parrocchia di Santa Maria Assunta. L'area, pressoché pianeggiante, ha vocazione turistica con destinazione a parco divertimenti, servizi ricreativi, e di svago. La sua superficie ammonta a quasi 12 ettari, la maggior parte dei quali occupati dal Parco “Cavallino Matto”. Il perimetro della scheda include sia l'area del Parco divertimenti che l'area limitrofa al parco, da destinarsi ad attività ricreative e svago.

### Urbanistica

L'area in oggetto è individuata nell'UTOE 1 del Piano strutturale, inclusa nel Sottosistema territoriale I-3 della “Città del mare”; con la redazione del Regolamento Urbanistico erano state predisposte due Schede Operative, O.57a e O.57b, per consentire interventi nell'area in oggetto. Il Piano Operativo, efficace dal 15 agosto u.s. definisce puntualmente le modalità dell'intervento, all'art. 36 delle NTA e con il Progetto Norma dell'Ambito Turistico nell'Allegato D, con la suddetta scheda PNt29.

Con tale scheda si prevede l'incremento dell'offerta ludico-ricreativa ammettendo interventi che sono stati distinti in 7 categorie, più avanti specificate.

Le tre pericolosità in cui la scheda ricade evidenziano come quella più condizionante sia quella sismica di cui verrà tenuto conto in fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva con le richieste dei vari P.d.C.

Quanto alla pericolosità idraulica, si nota che l'area verrà declassata rispetto alla risultante del vigente Strumento Urbanistico a seguito degli interventi di messa in sicurezza previsti dal Piano Operativo. A tutti gli effetti il presente P.A. resta vincolato alla realizzazione dell'opera idraulica strutturale di tipo B prevista dal P.O. (tav. G3.10) -rappresentata dalla costruzione di un argine in corrispondenza della confluenza tra Fosso dei Mulini e Fosso di Bolgheri- e all'effettivo collaudo dell'opera stessa.

Lo scenario risultante, nei confronti della pericolosità idraulica per tempi di ritorno duecentennale post-operam, mostra l'assenza di battenti idraulici anche residui all'interno del perimetrato della scheda.

I vincoli sovraordinati in cui l'area ricade sono di natura paesaggistica, essendo sia all'interno della perimetrazione delle “aree di notevole interesse pubblico” sia in parte “area boscata” (D.Lgs 42/2004).

Sull'insieme delle informazioni tecniche del quadro conoscitivo, insieme agli obiettivi, alle direttive e alle conseguenti prescrizioni del PIT, si è fondata la progettazione del P.A. In tal senso la parte sostanziale della SE prevista è stata dislocata nell'area non “boscata” ad eccezione di una piccola parte di magazzino (fabbr.E) e alle superfici dedicate a nuove strutture di ristoro (fabbr. M); la loro realizzazione avverrà secondo le prescrizioni delle tecnologie e dei materiali consentiti.

### Catastale

L'area a cui il presente piano si riferisce è identificata al N.C.E.U. del Comune di Castagneto Carducci al foglio 25, particella n. 760 sub 610, sub 611, sub 612 (Parco Cavallino Matto) e N.C.T. al foglio 25, mappale 1668 (area adiacente, ad ovest di via Padre Lano). Le particelle comprese nella scheda fanno parte tutte della medesima proprietà, titolare del presente piano.

Fg 25 p. 760	8ha 97a 60ca	(89.760 mq)	propr. Ge.Ca srl
Fg 25 p. 1668	2ha 50a	(25.000 mq)	propr. Ge.Ca srl

L'area perimetrata nella scheda è sovrapposta alla cartografia CTR risultando che nel confronto con la perimetrazione catastale, esista una lieve incoerenza dei perimetri. Ovviamente il nome, le funzioni ammesse e gli obiettivi previsti dalla scheda Pnt29 sono una chiara indicazione dell'area che rientra nel perimetro che, a motivo di questo, si fa coincidere esattamente con la proprietà del Parco giochi, individuato dalle particelle catastali sopra descritte.

### Previsione

L'attenzione progettuale si è concentrata sulla sistemazione del parco esistente, ma non è stata tralasciata l'area limitrofa dove si è ipotizzata la sua sistemazione attraverso l'implemento di aree ed attrezzature per il pic-nic e lo svago, anche a sfondo didascalico-pedagogico.

Il Parco denominato “Cavallino Matto”, nato nel 1967 inizialmente come maneggio a cui negli anni seguenti sono state affiancate attività collaterali legate allo sport e all'intrattenimento infantile, si è trasformato man mano in un parco divertimenti, caratterizzandosi nella configurazione attuale a partire dal 2006. Ha raggiunto notevole rilevanza territoriale che, oltre a costituire un importante richiamo turistico per l'intero centro-Italia, offre numerose opportunità lavorative.

L'ammodernamento delle strutture, insieme ad una sapiente promozione, ha fatto crescere la sua popolarità innescando un circolo virtuoso di sviluppo dinamico e ha consentito alla struttura di rimanere un'attrattiva interessante e accrescerne la notorietà. Questo fa comprendere come le modifiche previste dagli strumenti urbanistici comunali siano determinanti per la sua permanenza e la sua continua autorigenerazione: la sua trasformabilità rappresenta un punto di forza per consolidare un elevato standard nei confronti degli altri parchi, insieme all'ammodernamento delle attrazioni che lo connotano.

Nell'area a “servizi ricreativi e svago” potranno essere allestite aree ed attrezzature per il pic-nic e lo svago, con l'allestimento di percorsi provvisti di aree di sosta, attrezzate con pannelli informativi sulle tipicità floro-faunistiche della zona, come previsto negli Interventi Ammessi della scheda PNT29 di PO.

L'elenco delle previsioni della scheda annovera:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle aree pertinenziali;
- realizzazione di attrezzature di servizio nell'area del parco divertimenti;

l'insieme è schematizzato nel modo seguente:

- 1- guardanie per 350 mq di SE e H. di 3,50 ml
- 2- a) ampliamenti del ristorante esistente per 500 mq di SE e H. pari all'esistente  
b) ampliamenti dei servizi del ristorante per 200 mq di SE e H. pari all'esistente.
- 3- spogliatoi per dipendenti per 150 mq di SE e H. di 3,50 ml
- 4- strutture per deposito e manutenzione per 700 mq di SE e H. di 4,00 ml
- 5- ampliamenti del bar e dei servizi esistenti per 200 mq di SE e H. pari all'esistente
- 6- commerciale per vendite varie per 150 mq di SE e H. 3,50 ml
- 7- bar e servizi per 350 mq di SE e H. di 3,50 ml

Dopo aver analizzato i manufatti esistenti e le attrezzature temporanee connesse alle attrazioni, sono state individuate le caratteristiche funzionali e tipologiche dell'area per procedere all'integrazione con le nuove volumetrie di progetto e la sistemazione delle varie superfici previste per le nuove realizzazioni.

I fabbricati che verranno ampliati e quelli di nuova realizzazione sono stati elencati nelle tavole di progetto con lettere da A ad M. Come criterio progettuale prevalente si è cercato di definire una tipologia modulare, tale da consentire una facile ripetitività sia planimetrica che costruttiva, prendendo spunto da alcuni dei manufatti esistenti. La modularità ha consentito la creazione planimetrica di geometrie che potessero essere facilmente variate; per questo è stato definito un ingombro di massima, schematizzato con perimetro rosso, all'interno del quale sono stati aggregati più moduli.

- A- Fabbricato la cui SE è destinata alla Guardiania (cfr. punto 1): è stato posizionato nell'area vicina all'ingresso, al margine dei fabbricati residenziali adiacenti al parco, su via Po, per integrarsi col tessuto urbano contermina.
- B- Ampliamento di SE destinata al Ristorante e ai suoi Servizi (punti 2a e 2b): è stata spalmata intorno al fabbricato del ristorante esistente in modo da dare coerenza funzionale e distributiva all'organismo rinnovato. Si prevede la rimozione della tettoia esistente sul retro del ristorante da riutilizzarsi secondo le esigenze.
- C- SE destinata agli spogliatoi (punto 3): è stata prevista vicina ad un accesso secondario al parco, in una porzione poco attrezzata, su via Padre Lano, dove si trovano anche altri manufatti di servizio; la sua distribuzione planimetrica è stata definita con 3 moduli costruttivi di 50 mq ciascuno.

- D- Ampio deposito, magazzino e officina a servizio di tutte le attrazioni del parco, impegnerà 500 mq dei 700 disponibili di SE (punto 4): è composto da 5 moduli di 100 mq ciascuno; è stato previsto nella medesima porzione di parco del fabbricato precedente, in prossimità del confine di proprietà, verso la via Padre Lano.
- E- Piccolo magazzino, costituito da un modulo di 50 mq (punto 4): è stato posizionato in prossimità del Bar Mulino, nella parte centro-nord del parco, per la necessità contingente di uno spazio di servizio.
- F- Fabbricato di servizio, ad uso deposito, costituito da un modulo di 75 mq (punto 4): è stato opportunamente posizionato sul retro della teatro-tenda.
- G- Rimanenti 75 mq di SE da destinare a deposito (punto 4), costituiti da un modulo: sono stati dislocati anch'essi nell'area più libera dalle attrazioni, tra i manufatti C ed F.
- H- Ampliamento di Bar e Servizi, utilizza 150 mq di SE (punto 5) ed integra i circa 120 mq esistenti; si prevede la demolizione dei fabbricati esistenti per essere sostituiti da un nuovo manufatto coerente che si ricolloca nella stessa posizione, costituito da 3 nuovi moduli da 50 mq, connessi a 2 moduli che recuperano la superficie preesistente di 118 mq.
- I- Ampliamento commerciale di 50 mq (punto 5): dislocato a margine del fabbricato degli uffici e della biglietteria.
- L- Fabbricato per la vendita di souvenir, di 150 mq di SE (punto 6): è stato dislocato nella posizione baricentrica del parco, lungo il percorso distributivo principale.
- M- Fabbricato per il ristoro di 240 mq di SE dei 350 mq disponibili (punto 7): costituito da 4 moduli da 60 mq, è stato posizionato nella parte periferica nord-ovest del parco.

Fin qui gli interventi edilizi che prevedono l'impegno di SE massima definita nella scheda di riferimento e che costituiranno il patrimonio edilizio sostanziale dell'area. Le attrezzature di natura effimera che sono all'interno del parco esistente e rendono appetibile la visita, non rappresentano l'oggetto della pianificazione ma rimangono strutture fondamentali per la conduzione e la gestione dell'attività. Un qualsivoglia manufatto posto alla partenza di un'attrazione, sia esso costituito da tettoie e vestiboli, introduce ad una particolare ambientazione, cala in un contesto e crea un'atmosfera particolare. Tali strutture risulteranno temporanee quanto l'attrazione che, decorsi alcuni anni e prima di veder raggiunta la propria vetustà, dovranno essere, se non sostituite integralmente, almeno adattate a nuove necessità e rimodellate al fine di suscitare un rinnovato interesse. Tutto ciò che riguarda le attrazioni e le loro strutture dovrà essere trattato secondo le normative vigenti per i circhi e parchi viaggianti, con tutti gli adempimenti necessari a garantire la buona regola e la sicurezza degli operatori e dei fruitori.

Le strutture esistenti "sostanziali", non temporanee, all'interno del parco hanno tutte funzioni legate all'offerta turistica ed ai servizi connessi alla sua operatività. In linea generale sono identificabili con una funzione specifica, distinguendosi nel dettaglio con le funzioni di ristorazione, di vendita di prodotti di vario genere (dal gadget agli alimenti), e in parte in laboratori per la manifattura e la produzione di torrone.

Cecina 15.10.2020

Stefano Ceccanti Architetto