

Piano Operativo

con contestuale variante al Piano Strutturale



ASSEMBLEE PUBBLICHE

Luglio 2018

Responsabile del Procedimento

Geom. Moreno Fusi

Garante per l'informazione

Sig. Giacomo Giubbilini

Sindaco Sandra Scarpellini

Assessore Giorgio Badalassi

Gruppo di progettazione

Mate sc (capogruppo)

Arch. Giovanni Parlanti

D.R.E.Am. Soc. Coop.



ARCH. GIOVANNI PARLANTI



Quadro Normativo



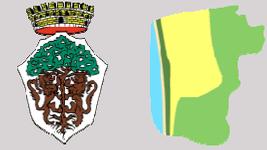
Piano Strutturale approvato con del. CC. 37/2007

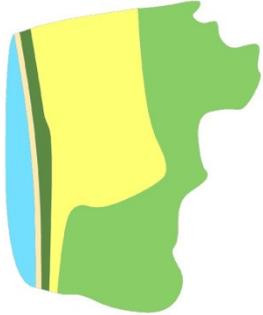
Regolamento Urbanistico approvato con del. CC. 2 del 27/01/2009

Variante al R.U. Approvata con Del. CC. 65 del 29/07/2013

- **PTC Livorno approvato con Del. CP. 52/2009**
- **L.R. 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS)”**
- **L.R. 65/2014 “Norme per il governo del Territorio”**
- **PIT-PPR approvato con Del CR 37/2015**
- **L.R. 86/2016 “nuovo testo unico sul sistema turistico regionale”**
- **L.R. 3/2017 “disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale”**

Avvio del Procedimento







Comune di
Castagneto Carducci

**VARIANTE PIANO STRUTTURALE
PIANO OPERATIVO**

Documento programmatico
per l'Avvio del Procedimento

il Sindaco:
Sandra Scarpellini

Assessore Urbanistica:
Giorgio Badalassi

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

Garante della Comunicazione:
Giacomo Giubellini

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



- In ottemperanza a quanto indicato dalla **L.R. 65/2014**,
- A seguito della decadenza di efficacia delle previsioni del precedente Regolamento Urbanistico, approvato nel marzo del 2009,
- decadute con esso le previsioni soggette a Piano Attuativo e quelle preordinate all'esproprio per opere pubbliche.

L'amministrazione comunale ha deciso di procedere all'elaborazione del nuovo **Piano Operativo**

Inoltre si è ritenuto opportuno prevedere, la predisposizione di una **Variante** prevalentemente normativa al **Piano Strutturale**, finalizzata principalmente a garantire una maggiore coerenza tra la pianificazione urbanistica comunale ed il mutato quadro legislativo e di pianificazione sovraordinata.

Il PIT e il Piano Paesaggistico



Scheda Ambito di Paesaggio 13 – Val di Cecina
documentazione suddivisa in sei sezioni:

- 1) PROFILO D'AMBITO
- 2) DESCRIZIONE INTERPRETATIVA
- 3) INVARIANTI STRUTTURALI
- 4) INTERPRETAZIONE DI SINTESI:
- 5) INDIRIZZI PER LE POLITICHE
- 6) DISCIPLINA D'USO



Fig.:Patrimonio territoriale e paesaggistico

Disciplina d'uso

Salvaguardare la pianura costiera, le colline retrostanti e le relazioni percettive, funzionali, morfologiche ed ecosistemiche tra la pianura e l'entroterra

Al fine di preservare i valori identitari, ambientali e paesistici del territorio collinare favorire per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regolazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico.

Nella fascia di territorio compresa tra la Foce dell'Arno e la linea di costa arginare la realizzazione di nuovi insediamenti definendo i margini del territorio urbanizzato ed evitando insediamenti diffusi.

Tutelare il valore estetico-percettivo delle visuali che si colgono "da" e "verso" la fascia costiera e i borghi storici collinari che si affacciano sulla pianura litoranea.

Valorizzare i tracciati di valore storico e/o paesaggistico anche al fine di recuperare le relazioni territoriali e paesaggistiche tra il sistema delle città costiere e l'entroterra.



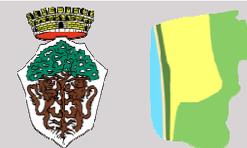
Tutelare gli ecosistemi dunali e retrodunali migliorando il livello di sostenibilità, rispetto alle componenti paesaggistiche (naturalistiche e geomorfologiche), del turismo balneare nella fascia costiera e delle strutture ad esso collegate ed escludendo altresì ogni ulteriore urbanizzazione nel sistema della "Costa e cordoni".

Salvaguardare il territorio agricolo delle aree della bonifica, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

Al fine di migliorare la qualità ecologica e paesistica del territorio rurale di pianura, favorire, ove possibile, soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorare i livelli di permeabilità ecologica ed il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica, data da viabilità minore, rete scolastica, vegetazione di campo.

Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)

Variante PS: obiettivi



Obiettivo 1 – disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con alla nuova pianificazione sovraordinata in vigore

Obiettivo 2 – garantire in particolare una coerenza delle previsioni normative del Piano rispetto alle disposizioni cogenti derivanti dalla L.R.65/14 per quanto riguarda il territorio rurale

Obiettivo 3 – garantire la coerenza del P.S. rispetto ai parametri edilizi intervenute con il DPGR 64/R

Obiettivo 4 – prevedere eventuali parziali aggiornamenti delle scelte strategiche e strutturali alla luce delle nuove previsioni che emergeranno nel corso di elaborazione del Piano Operativo.

Piano Operativo: obiettivi



L'elaborazione del Piano Operativo di Castagneto Carducci avviene secondo le disposizioni transitorie di cui all'art.228 co.2, ed è finalizzata ad assicurare, rapidamente, nuova operatività alla pianificazione comunale, in attesa della necessaria elaborazione del nuovo Piano Strutturale.

Gli indirizzi per la individuazione degli obiettivi per la variante al Piano Strutturale e per la Redazione del Piano Operativo del Comune di Castagneto Carducci sono stati elaborati dalla Giunta Comunale e approvati con Delibera n.223 del 02/12/2016.

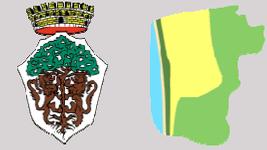
Gli obiettivi che si pone l'Amministrazione nella elaborazione del nuovo Piano sono relativi sia alla struttura, sia ai contenuti del piano, aspetti tra loro distinti ma non sempre scindibili.

Dal primo punto di vista, l'Amministrazione si prefigge di agire, per mezzo di azioni sulla architettura e sulla rappresentazione del Piano, per facilitarne la gestione (per cittadini, tecnici e per la stessa Amministrazione) ed aumentarne l'efficacia.

Gli obiettivi per il Nuovo Piano Operativo sono così suddivisi:

- Obiettivi generali (n°4);
- Obiettivi per i differenti sistemi (n°4);
- Obiettivi per Castagneto Carducci (n°4);
- Obiettivi per Donoratico (n°4);
- Obiettivi per Marina di Castagneto (n°3);
- Obiettivi per Bolgheri (n°1)

Obiettivi generali



Obiettivo 1

favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche

Obiettivo 2

incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano

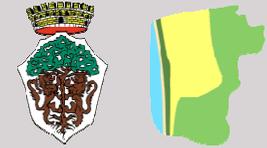
Obiettivo 3

disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con alla nuova pianificazione sovraordinata in vigore

Obiettivo 4

adeguare gli studi geologici alla vigente normativa regionale con riferimento alle pericolosità geomorfologiche, sismiche e idrauliche

Obiettivi differenti Sistemi



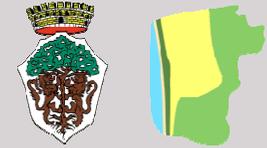
Obiettivo 5 – Sistema insediativo

minimizzare il consumo di suolo, perseguire un incremento della qualità urbana, anche prevedendo eventuali nuove costruzioni in bioedilizia e con classe energetica A+. Favorire lo sviluppo del sistema dei servizi urbani e delle dotazioni, anche con la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali

Obiettivo 6 – Sistema ambientale

promuovere lo sviluppo sostenibile; tutelare gli ambiti e gli elementi di particolare valenza ambientale presenti sul territorio; tutelare l'assetto tradizionale del territorio rurale e favorirne la fruizione; perseguire il modello di sviluppo delineato dall'adesione all'associazione dei Comuni a rifiuti zero; tradurre in modo operativo le nuove disposizioni normative in relazione al territorio rurale, introdotte con la L.R.65/2014 come modificate dalla L.R. 43/2016 e regolamentate dal D.P.G.R. 25 agosto 2016, n.63/R

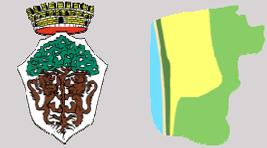
Obiettivi differenti Sistemi



Obiettivo 7 - Sistema infrastrutturale: migliorare l'attuale sistema infrastrutturale, verificando la possibilità di creare e ampliare arterie viarie di circonvallazione dei centri urbani e delle zone pedonali chiuse al traffico; agire soprattutto a livello locale urbano, in particolare a Donoratico e Castagneto, con l'obiettivo di incrementarne la coerenza rispetto al contesto complessivo di sviluppo e ridurre gli impatti dello stesso sui centri abitati; favorire sull'intero territorio comunale la pedonalità e lo sviluppo della rete ciclabile urbana ed extraurbana

Obiettivo 8 – Sistema delle attività produttive, urbane e ricettive: verificare l'effettiva residua esigenza di aree per l'insediamento di ulteriori attività produttive, permettendo al contempo un sostenibile consolidamento ed ampliamento delle attività in essere; verificare la possibilità di aggregazione delle varie aree produttive, in una zona unica meglio connessa con la rete viaria principale, senza penalizzare le attività; favorire lo sviluppo delle attività commerciali e delle attività ricettive, con incremento della qualità dei servizi per i cittadini e i turisti, prevedendo anche l'attuabilità del modello di albergo diffuso

Obiettivi specifici: Castagneto



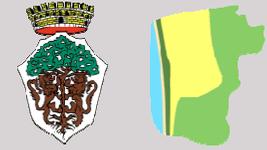
Obiettivo C1: valorizzare il Centro Storico del Borgo, favorendone la fruizione e l'offerta ricettiva

Obiettivo C2: aumentare l'accessibilità complessiva al centro abitato, sia in termini di rete stradale, sia in termini di sosta, anche attraverso l'incremento del trasporto pubblico e il miglioramento dei parcheggi disponibili

Obiettivi C3: razionalizzare e rinnovare il sistema delle dotazioni urbane a servizio della popolazione residente, anche valorizzando alcuni edifici esistenti; potenziare l'offerta sportiva, incrementando i servizi pubblici e comunali sulla frazione

Obiettivo C4: favorire un potenziamento delle attività urbane, anche attraverso l'incremento di servizi di trasporto pubblico e collegamento turistico, ponendo particolare attenzione allo sviluppo della offerta commerciale a servizio della popolazione residenziale e turistica

Obiettivi specifici: Donoratico



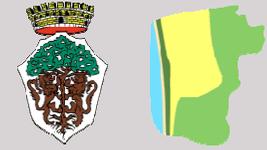
Obiettivo D1: valorizzare e riqualificare l'asse storico dell'Aurelia, favorendo la costituzione di nuove centralità

Obiettivo D2: rinnovare e potenziare il sistema delle dotazioni urbane a servizio della popolazione residenziale (con particolare attenzione al tema delle dotazioni sportive), anche favorendo la creazione di nuove centralità urbane; favorire il miglioramento e la revisione della viabilità e l'incremento di piste ciclabili e percorsi pedonali

Obiettivo D3: favorire il completamento dei previsti ambiti insediativi nord, favorendo il miglioramento dell'accessibilità al centro abitato e alle nuove polarità dei servizi in corso di realizzazione

Obiettivo D4: verificare le previsioni di attività produttive (area produttiva Sud e area produttiva Est), alla luce delle mutate esigenze, in un quadro complessivo di coerenza con il sistema della accessibilità

Obiettivi specifici: Marina di Castagneto

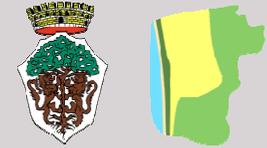


Obiettivo M1: migliorare il sistema della accessibilità, agendo in particolare sulle aree poste all'ingresso del centro abitato e valorizzare l'ingresso a mare

Obiettivo M2: prevedere politiche differenziate per le diverse tipologie di tessuti insediativi: riqualificazione del tessuto edilizio ricettivo per le porzioni più edificate a mare (Viale Italia e dintorni), consolidamento e salvaguardia per le aree di pregio ambientale interne alla pineta, possibile integrazione con funzioni non residenziali per le aree monofunzionali poste a monte di via del Seggio

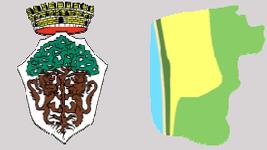
Obiettivo M3: favorire la permeabilità ciclo-pedonale tra le aree dell'entroterra e la costa e tra le aree litoranee

Obiettivi specifici: Bolgheri



Obiettivo B1: tutelare il Borgo, prevedendo azioni per il miglioramento della accessibilità e per una sua maggiore connessione ciclo-pedonale

Proposte e contributi



Sono pervenuti **n.142 proposte e contributi** (nel periodo 20/04/17 – 25/05/18).

Sono stati valutati tutti i contributi, analizzando in particolare:

- la compatibilità con il sistema dei vincoli e delle tutele
- La coerenza con il Piano Strutturale (valutando eventuali varianti)
- La coerenza con gli Obiettivi dichiarati in sede di Avvio del procedimento.

Struttura del Piano – Analisi geologiche- Idrologiche - Idrauliche



ELENCO ELABORATI

Piano strutturale:

G.QC Rel - Relazione Geologica del Piano Strutturale

Allegato G1a – Repertorio dei dati geologici

Allegato G1b – Repertorio dei pozzi da archivio ISPRA

Allegato G2 Relazione sulle indagini sismiche

Allegato G3 Studio Idrologico e Idraulico:

G.3.1 relazione idraulica

G.3.2 Tavola battenti Tr 30 anni

G.3.3 Tavola battenti Tr 200 anni

G.3.4 Tavola velocità Tr 30 anni

G.3.5 Tavola velocità Tr 200 anni

G.3.6 Planimetria sezioni

G.3.7 Sezioni



Elaborati cartografici del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale in scala 1:10.000

G.QC 01 - Carta geologica

G.QC 02 – Carta geomorfologica

G.QC 03 – Carta delle problematiche idrogeologiche

G.QC 04 - Carta litotecnica e dei dati geologici;

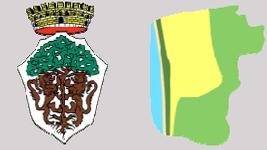
G.QC 05 – Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica

G.QC 06 – Carta delle aree a pericolosità geologica

G.QC 07 – Carta delle aree a pericolosità idraulica

G.QC 08 – Carta delle aree a pericolosità sismica

Struttura del Piano



ELENCO ELABORATI

Relazione di Monitoraggio + tavola/e allegate

Tavola dei Vincoli sovraordinati (1:10.000)

Tavola di P.O. (1:10.000)

Tavola di P.O. (1:2.000)

Relazione Generale (P.S. + P.O. unica relazione)

Norme Tecniche di Attuazione (NTA) con i seguenti allegati:

All. A – Schedatura del PEE

All. B – Progetti Norma

All. C – Progetti Norma Complessi

All. D – Schede turistiche

All. E – Aree soggette a vincolo ai fini espropriativi

All. F – Dimensionamento e Verifica standards

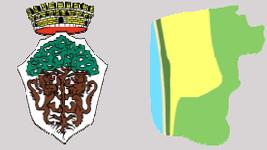
All. G – Piani Attuativi in corso di realizzazione

All. H – Scheda Norma di Dievole

Relazione coerenza PIT-PPR

Tavola del Centro Abitato (Codice della strada)

Struttura del Piano – Elaborati di Vas - Vinca



ELENCO ELABORATI

Studio di Incidenza ambientale

All. A – Interferenze del Piano con i Siti Natura 2000

Rapporto Ambientale

All.A – Valutazione schede normative

All. B – “Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Aria” – Scala 1:25’000

All. C – “Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Acqua e Suolo” – Scala 1:25’000

All. D – “Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Paesaggio e Biodiversità” –

Scala 1:25’000

All. E – Sintesi non tecnica

Trasformazioni turistiche



E' stato prodotto il **censimento delle attività turistiche**, partendo dai dati forniti dall'Ufficio Tecnico.

Progetti Norma dell'Ambito Turistico – PNt: Rappresentano ambiti turistici di nuovo impianti, di riqualificazione o potenziamento dell'attività turistica.

Conferenza di Copianificazione (art.25 della L.R. 65/2014): Verbale del 22/03/2018

Strutture ricettive ai sensi della **L.R. 86/2016** – Testo Unico del Sistema Turistico Toscano

PNt n° - Progetti Norma dell'Ambito Turistico

Indice

- PNt 1 - CAMPING "CONTINENTAL"
- PNt 2 - CAMPING "BELMARE"
- PNt 3 - INTERNATIONAL CAMPING ETRURIA
- PNt 4 - CAMPING "LE PIANACCE"
- PNt 5 - PARADU' TUSCANY PARADISE RESORT
- PNt 6 - RESIDENCE RIVA DI BOLGHERI
- PNt 7 - LA BASSA RESIDENCE
- PNt 8 - CAMPERESORT
- PNt 9 - CAMPASTRELLO SPORT
- PNt 10 - RESORT IL CASALE BOLGHERESE
- PNt 11 - CANADO CLUB
- PNt 12 - LE FORNACELLE



Trasformazioni turistiche – Allegato D



Nome - Identificazione

Estratto ortofoto

PNt 4 - CAMPING "LE PIANACCE"

1

Info
Stato
attuale

Inquadramento

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale dell'area: mq. 165.178
Superficie territoriale del capeggio esistente: mq. 89.566
Superficie territoriale area di progetto per villaggio turistico: mq. 75.612

Area per piazzole esistenti: mq. 20.780
Piazzole esistenti: 213 (di cui 85 allestite)
Posti Letto (P.L.) esistenti: 852

Area a parcheggio esistente: mq. 2.209

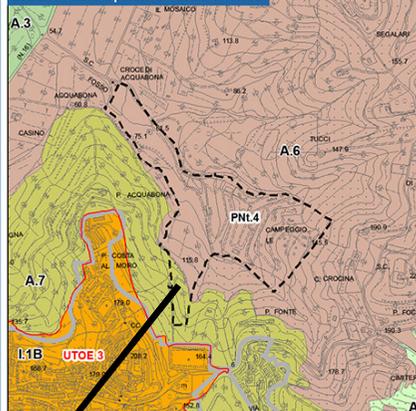
FUNZIONI AMMESSE

Campeggio, ai sensi dell'art.24 della L.R.86/2016 e s.m.i.; villaggio turistico, ai sensi dell'art.24 della L.R.86/2016 e s.m.i., e servizi annessi.

Individuazione su foto aerea

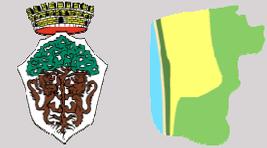


Estratto Piano Operativo - scala 1:10.000



Estratto Tav. Piano Operativo

Trasformazioni turistiche – Allegato D



Estratto ricognitivo/prescrittivo

Pnt 4 - CAMPING "LE PIANACCE"

2

Individuazione delle funzioni principali - scala 1:3000

Legenda

Perimetro della Scheda Norma

Area a campeggio esistente

Area a piazzola

Area pavimentata per servizi generali

Edifici di servizio

Parcheeggio

Viabilità interna

Area boscata

Verde pertinenziale

Verde attrezzato

Verde sportivo

Piscina

Area di progetto villaggio turistico

Area per nuove piazzole

Area della cintura olivicola

Area a verde naturale

Parcheeggio di progetto

Viabilità esistente

