

# Circondario della Val di Cornia

Provincia di Livorno



**Campiglia M.ma Piombino Suvereto**

## REGOLAMENTO URBANISTICO d' AREA

**Ufficio di Piano:**

Coordinatore :

Arch. Alessandro Grassi

Arch. Camilla Cerrina Feroni

Geom. Antonino Micalizzi

Arch. Paolo Danti

Arch. Laura Pescini

Arch. Massimiliano Franci

Arch. Annalisa Giorgetti

Arch. Cristina Guerrieri

Geom. Valerio Buonaccorsi

**Consulente scientifico:**

Arch. Silvia Viviani

**Indagini geologiche**

**e calcoli idraulici:**

Geol. Alberto Frullini

Geol. Roberto Sinatti

Prof. Ing. Stefano Pagliara

**Consulenti:**

Ambiente Italia s.r.l.

Ldp GIS s.r.l.

Tages s.r.l.

**Garante della comunicazione:**

Dott.ssa Laura Pasquinucci

GIUGNO 2011

Comune di Campiglia Marittima

## Sintesi delle osservazioni e proposta di controdeduzione





**SCHEMA DI CATALOGAZIONE OSSERVAZIONI****Cod. OSSERVAZIONE NORMATIVA****REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE**

- 1 Relative al definizioni e regole generali
  - a) Destinazioni d'uso
  - b) Categorie d'intervento
  - c) Nuove costruzioni isolate
  - d) Variazioni d'uso ammesse
  - e) Frazionamenti
  - f) Pertinenze del p.e.e.
  - g) Disposizioni normative varie relative al P.E.E.
- 2 Relative alle regole di tutela ambientale e paesaggistica
  - a) Beni territoriali del sistema insediativo
  - b) Beni territoriali del territorio rurale e aperto
- 3 Relative alle regole di fattibilità geologica, idrogeologica ed idraulica
- 4 Relative alle regole di tutela ambientale
  - a) Regole per la tutela aria, acqua, suolo, sottosuolo, inq. elettromagnetico, inq.luminoso, rifiuti
  - b) Risparmio energetico ed impianti energetici da fonti rinnovabili

**DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

- 5 Relative alle regole per i tessuti insediativi (S – T)
- 6 Relative alle regole per gli ambiti produttivi (D1 – D8)
- 7 Relative alle regole per gli ambiti turistico-ricettivi (D9.1 – D13.3)
- 8 Disciplina per il territorio aperto

**INFRASTRUTTURE E DOTAZIONI TERRITORIALI E URBANE**

- 9 Relative agli spazi pubblici (P – V – G)
- 10 Relative alle infrastrutture per la mobilità
- 11 Relative alle attrezzature ed impianti di interesse generale (Fn)
- 12 Relative ai parchi pubblici urbani e territoriali (Fx)

**DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI**

- 13 Relative alle aree di trasformazione e comparti di perequazione
  - a) Perimetrazione e dimensione dell'AT/CP
  - b) Previsioni quantitative degli interventi, degli spazi pubblici e delle urbanizzazioni
  - c) Tipi edilizi
  - d) Disposizioni normative
- 14 Relativa agli interventi fatti salvi
  - a) Piani vigenti
  - b) altro

**OSSERVAZIONE CARTOGRAFICA**

- 15 Rettifiche di perimetrazione
- 16 Cambio di categoria d'intervento
- 17 Cambio di destinazione urbanistica
- 18 Variazioni strutturali al R.U.  
Nuovi completamenti urbani  
Nuove aree di espansione adiacenti al sistema insediativo  
Edificabilità di terreni agricoli esterni non adiacenti al sistema insediativo  
Nuovo assetto infrastrutturale

**19 OSSERVAZIONE AL QUADRO CONOSCITIVO**

- Vincoli sovraordinati  
Beni culturali  
Dossier B p.e.e. nel sistema insediativo  
Dossier C p.e.e. in territorio aperto



## INDICE:

Prot. Spec. 1 - Richiedente: Mannari snc.....	8
Prot. Spec. 2 - Richiedente: Turchi Pietro .....	9
Prot. Spec. 2bis - Richiedente: Regione Toscana.....	10
Prot. Spec. 3 - Richiedente: Costantini Carlo.....	39
Prot. Spec. 4 - Richiedente: Antonelli Bruno .....	40
Prot. Spec. 5 - Richiedente: ARIA Srl.....	41
Prot. Spec. 6 - Richiedente: Panicucci Domenico.....	42
Prot. Spec. 7 - Richiedente: Mordini Mirko.....	43
Prot. Spec. 8 - Richiedente: Comitato per Campiglia .....	44
Prot. Spec. 9 - Richiedente: Andreoni Paolo - Gori Antonio.....	64
Prot. Spec. 10 - Richiedente: Metalmaremma srl.....	65
Prot. Spec. 10 bis - Richiedente: Magazzini Piero .....	66
Prot. Spec. 11 - Richiedente: Nassi Nadia – Nassi Sandra.....	67
Prot. Spec. 12 - Richiedente: Castellani Raffaello.....	68
Prot. Spec. 13 - Richiedente: Soprintendenza per i beni archeologici.....	69
Prot. Spec. 14 - Richiedente: Niccolini Gianni.....	70
Prot. Spec. 15 - Richiedente: Barani Rinaldo.....	71
Prot. Spec. 16 - Richiedente: Becherini Nilo .....	72
Prot. Spec. 17 - Richiedente: Stafforte Tiziana .....	73
Prot. Spec. 18 - Richiedente: Dell’Agnello Laura .....	74
Prot. Spec. 19 - Richiedente: Dell’Agnello Laura .....	75
Prot. Spec. 20 - Richiedente: Dell’Agnello Laura .....	76
Prot. Spec. 21 - Richiedente: Perimetro Gestione Proprietà Immobiliari S.C.P.A. ....	77
Prot. Spec. 22 - Richiedente: Dell’Omodarme Paolo ed altri.....	82
Prot. Spec. 23 - Richiedente: Picchi Fabio.....	83
Prot. Spec. 24 - Richiedente: Bellino Stefano .....	84
Prot. Spec. 25 - Richiedente: Rossi Guido – Rossi Nilo.....	85
Prot. Spec. 26 - Richiedente: Chiarugi Claudia.....	86
Prot. Spec. 27 - Richiedenti: Gargani Ivo – Venucci Fiorenza – Stafforte Fernando.....	87
Prot. Spec. 28 - Richiedente: Varnava Giuseppe.....	88
Prot. Spec. 29 - Richiedente: Cappelli Franca .....	89
Prot. Spec. 30 - Richiedente: Marzocchini Florio .....	90
Prot. Spec. 31 - Richiedente: Società BMB s.a.s. ....	91
Prot. Spec. 32 - Richiedente: Pistolesi Sergio.....	92

Prot. Spec. 33 - Richiedente: Orlando Paolo .....	93
Prot. Spec. 34 - Richiedente: Rossi Elia .....	94
Prot. Spec. 35 - Richiedente: Bagni Anna.....	95
Prot. Spec. 36 - Richiedente: Camarini Simona .....	96
Prot. Spec. 37 - Richiedente: Mannari Elena .....	97
Prot. Spec. 38 - Richiedente: Orlando Giovanni .....	98
Prot. Spec. 39 - Richiedente: Tanganelli Ernesto.....	99
Prot. Spec. 40 - Richiedente: Finucci Domenico .....	100
Prot. Spec. 41 - Richiedente: Società D.F.R. Srl.....	101
Prot. Spec. 42 - Richiedente: Bernardini Claudio .....	102
Prot. Spec. 43 - Richiedente: Italian Food S.p.a. ....	103
Prot. Spec. 44 - Richiedente: Residence Oasis .....	108
Prot. Spec. 45 - Richiedente: Ciompi Roberto .....	109
Prot. Spec. 46 - Richiedente: La Vecchia Fonte .....	110
Prot. Spec. 47 - Richiedente: Società Diamante s.a.s.....	111
Prot. Spec. 48 - Richiedente: Società Holcim (Italia) S.p.a. ....	112
Prot. Spec. 49 - Richiedente: Maggini Luca – Maggini Marco – Zurli Luigina .....	113
Prot. Spec. 50 - Richiedenti: Mannari Carlo – Mannari Lucia – Mannari Paola.....	114
Prot. Spec. 51 - Richiedente: Berrighi Mario .....	115
Prot. Spec. 52 - Richiedente: Società Unicalcestruzzi S.p.a. ....	116
Prot. Spec. 53 - Richiedente: Società Bart S.r.l.....	117
Prot. Spec. 54 - Richiedenti: Mariani Carla – Redditi Edo.....	118
Prot. Spec. 55 - Richiedenti: Piazzì Rino – Baragli Franca – Società Immobiliare Alta Maremma s.a.s. ....	119
Prot. Spec. 56 - Richiedente: Stafforte Tiziana .....	120
Prot. Spec. 57 - Richiedente: Della Maggiora Adua.....	121
Prot. Spec. 58 - Richiedente: Lecchini Giovannoni Simona .....	122
Prot. Spec. 59 - Richiedente: Società Ghiacci Vecchi S.n.c.....	123
Prot. Spec. 59bis - Richiedente: Servizio Urbanistica Comune di Campiglia M.ma .....	124
Prot. Spec. 60 - Richiedente: Comune dei Cittadini .....	126
Prot. Spec. 61 - Richiedente: Azienda Agricola “F.lli Forconi”.....	139
Prot. Spec. 62 - Richiedente: Popolo della Liberta’ .....	140
Prot. Spec. 63 - Richiedente: Società Sales S.p.a. ....	144
Prot. Spec. 64 - Richiedente: Società Federfin S.p.a. ....	146
Prot. Spec. 65 - Richiedente: Terrosi Elisabetta.....	151
Prot. Spec. 66 - Richiedenti: Tofani Sergio – Costanza Adalgisa.....	152

Prot. Spec. 67 - Richiedente: Benedettini Gianfranco.....	153
Prot. Spec. 68 - Richiedente: Guidi Franca.....	156
Prot. Spec. 69 - Richiedente: Dell’Omo Graziella.....	157
Prot. Spec. 70 - Richiedente: Calce Dolomia Spa.....	158
Prot. Spec. 71 - Richiedente: Busdraghi Monica.....	160
Prot. Spec. 72 - Richiedente: Lancioni Silvia .....	161
Prot. Spec. 73 - Richiedente: Provincia di Livorno .....	162
Prot. Spec. 74 - Richiedenti: Rossi Elia – Montomoli Renata.....	168
Prot. Spec. 75 - Richiedente: Bettini Giuseppe .....	169
Prot. Spec. 76 - Richiedente: Staccioli Lisa .....	172
Prot. Spec. 77 - Richiedente: Società Agricola MONTE SOLAIO di Guglielmucci Claudio & C. snc” .....	173
Prot. Spec. 78 - Richiedente: Fossi Sonia.....	174
Prot. Spec. 79 - Richiedente: Ordine provinciale dei Dottori Agronomi e Forestali di Livorno.....	175
Prot. Spec. 80 - Richiedente: Lorenzelli Clotilde .....	176
Prot. Spec. 81 - Richiedente: New Holiday .....	177
Prot. Spec. 82 - Richiedente: Consorzio agrario della Maremma Toscana s.c. a r.l. ....	178
Prot. Spec. 83 - Richiedente: Torzoni Costruzioni srl.....	179
Prot. Spec. 84 - Richiedente: Panicucci Sergio.....	180
Prot. Spec. 85 - Richiedente: Società TAV Solai prefabbricati srl .....	181
Prot. Spec. 86 - Richiedente: Potenti Mauro .....	182
Prot. Spec. 87 - Richiedente: Bezzini Renato .....	183
Prot. Spec. 88 - Richiedente: Schiarito Luca.....	184
Prot. Spec. 89 - Richiedente: Rossi Valerio .....	185
Prot. Spec. 90 - Richiedente: New Holiday .....	186
Prot. Spec. 91 - Richiedente: Lorenzelli Lorenzo .....	187
Prot. Spec. 92 - Richiedenti: Consorzio Val di Cornia Servizi – Bontà snc – LA.SCAM MG srl .....	188
Prot. Spec. 93 - Richiedente: Galeotta Claudio.....	189
Prot. Spec. 94 - Richiedenti: Benini Pericle, Stefania, Andrea – .....	190
Prot. Spec. 95 - Richiedenti: Raggruppamento di 35 cittadini.....	192
Prot. Spec. 96 - Richiedente: D’Onofrio Michele .....	193
Prot. Spec. 97 - Richiedenti: AS. P.O.R.T. e dipendenti ITALIAN FOOD Spa .....	194
Prot. Spec. 98 - Richiedente: Vezzosi Cecilia .....	196
Prot. Spec. 99 - Richiedente: Società Immobiliare Gran Ducato Srl .....	197
Prot. Spec. 100 - Richiedente: Bernardini Rita.....	199
Prot. Spec. 101 - Richiedente: Bernardini Claudio.....	200

Prot. Spec. 102 - Richiedente: Legambiente – Circolo Val di Cornia .....	201
Prot. Spec. 103 - Richiedente: Pugli Losanna.....	204
Prot. Spec. 104 – Richiedenti: Pisano Ferdinando – Camerini Renza .....	205
Prot. Spec. 105 – Richiedenti: Alberini Pier Vittorio – Galletti Gioconda .....	206
Prot. Spec. 106 – Richiedente: Bertozzi Roberto .....	207
Prot. Spec. 107 – Richiedente: Gubitosa Maurizio.....	208
Prot. Spec. 108 – Richiedente: Ditta Poli & Taddei G. s.n.c.....	209
Prot. Spec. 109 – Richiedenti: Cerasa Ascenzio – Cappelli Daniera .....	210
Prot. Spec. 110 – Richiedente: Comitato Cittadino Venturina.....	211
Prot. Spec. 111 – Richiedente: Gavazzi Stefano .....	213
Prot. Spec. 112 – Richiedente: Ditta Poli & Taddei G. s.n.c.....	214
Prot. Spec. 113 – Richiedenti: Bezzini Andrea – Zucconi Valeria .....	215
Prot. Spec. 114 – Richiedente: Natalini Gianluca.....	216
Prot. Spec. 115 – Richiedenti: Natalini Giovanni, Gianluca, Giampaolo .....	217
Prot. Spec. 116 – Richiedente: Rossi Valerio .....	218
Prot. Spec. 117 – Richiedente: Rossi Valerio .....	219
Prot. Spec. 118 – Richiedente: Dal Pont s.n.c. di Dal Pont David e C. ....	220
Prot. Spec. 119 – Richiedente: Società L.M. s.r.l.....	221
Prot. Spec. 120 – Richiedente: Società MA.VA .....	222
Prot. Spec. 121 – Richiedente: Niccolai Mario .....	223
Prot. Spec. 122 – Richiedente: Società “Agricola Fraschiera s.r.l.” .....	224
Prot. Spec. 123 – Richiedente: Società Alba Immobiliare s.r.l. ....	226
Prot. Spec. 124 – Richiedente: Sabidussi Raffaella .....	227
Prot. Spec. 125 – Richiedente: Cerbai Federico .....	228
Prot. Spec. 126 – Richiedente: Mariani Giulio.....	229
Prot. Spec. 127 – Richiedenti: Camerini Renzo - Camerini Gianluca.....	230
Prot. Spec. 128 – Richiedente: Società agricola Pasiflor di Giussani Patrizia e Medici Bruno .....	231
Prot. Spec. 129 – Richiedenti: Benedetti Sergio – Benedetti Laura – Petrini Guido.....	233
Prot. Spec. 130 – Richiedente: Petrini Guido.....	237
Prot. Spec. 131 – Richiedenti: Silvestri Carlo – Tamburini Franca.....	238
Prot. Spec. 132 – Richiedenti: Federazione Provinciale Coldiretti di Livorno– Confederazione Italiana Agricoltori di Livorno – Unione Provinciale Agricoltori di Livorno.....	239
Prot. Spec. 133 – Richiedente: COS.P.I.D. S.r.l.....	242
Prot. Spec. 134 – Richiedente: Società Il Castagno S.r.l. ....	243
Prot. Spec. 135 – Richiedente: Bianconi Tiziana .....	245
Prot. Spec. 136 – Richiedente: Guidi Ruggero .....	246

Prot. Spec. 137 – Richiedente: D’Ambrosio Vincenzo .....	247
Prot. Spec. 138 – Richiedenti: Società F.Ili Poli & Taddei G. snc – Società SADI s.r.l.....	248
Prot. Spec. 139 – Richiedente: Gambassini Enrico.....	254
Prot. Spec. 140 – Richiedente: Terre dell’Etruria .....	255
Prot. Spec. 141 – Richiedenti: Segnino Neva – Poggioli Gianna Letizia – Poggioli Sandra.....	256
Prot. Spec. 142 – Richiedenti: Pacchini Enrico – Pacchini Ennio.....	257
Prot. Spec. 143 – Richiedente: Mannelli Giuseppe.....	258
Prot. Spec. 144 – Richiedente: Società Elettrica Italiana S.r.l.....	259
Prot. Spec. 145 – Richiedente: Matteoli Giuliano.....	260
Prot. Spec. 146 – Richiedenti: Micheli Italo – Giannarelli Adelaide.....	261



**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 8

Sistema del territorio rurale e aperto

**Sintesi:**

L'osservante opera nel settore movimento terra-opere stradali ed opere di urbanizzazione primaria. Da qualche anno la ditta opera altresì nel mercato del trattamento dei rifiuti inerti, organizzata alla ricezione dei rifiuti di demolizione, alla frantumazione e alla preparazione di materiale (materia prima seconda) pronta all'utilizzo. Attualmente l'attività è svolta in un lotto posto in via Sardegna a Venturina in locazione dal Comune di Campiglia M.ma, in prossimità dell'abitato di Loc. Coltie. Visti i problemi derivanti dal traffico indotto sulla viabilità urbana, nonché le ridotte dimensioni dell'area per la tipologia di attività ivi svolta, la ditta Mannari ha acquistato un lotto di terreno in Loc. Lavoriere ricadente in sottozona agricola E1, non adiacente al sistema insediativo, posto in prossimità dell'area artigianale per la lavorazione degli inerti individuata dal R.U. con la sigla PV 10.

L'osservante propone che il terreno in Loc. Lavoriere sia destinato ad attività artigianale per delocalizzarvi l'attività attualmente svolta in via Sardegna e realizzarvi le necessarie volumetrie.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' LA RICHIESTA DELLA NUOVA AREA ARTIGIANALE CONTRASTA CON GLI INDIRIZZI, I CRITERI LOCALIZZATIVI E PRESTAZIONALI PREVISTI DALLE NORME DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Sistema del territorio rurale e aperto

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un terreno ricadente in zona agricola E2 attualmente coltivati a oliveto, sul quale insistono due manufatti agricoli ad uso deposito mezzi ed attrezzi agricoli.

L'osservante propone che nell'ambito normativo sia data la possibilità di effettuare la sostituzione edilizia dei manufatti esistenti con destinazione agricolo-amatoriale.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA .**

LA SOSTITUZIONE EDILIZIA DI MANUFATTI AGRICOLI AL DI FUORI DELLA CONDUZIONE AZIENDALE DI UN FONDO RURALE NON E' CONSENTITA PER ESPRESSA LIMITAZIONE NORMATIVA DELL'ARTICOLO 81 DELLE NTA ADOTTATE . L'OBIETTIVO DI TALE DISPOSIZIONE E' QUELLO DI SALVAGUARDARE IL PAESAGGIO AGRICOLO FORESTALE, LIMITANDO LA COSTRUZIONE DI MANUFATTI QUANDO NON COLLEGATI ALL'EFFETTIVA CONDUZIONE AZIENDALE .

Rif. Piano Strutturale:

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante evidenzia alcuni elementi da approfondire in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale. L'osservazione tiene conto anche dei contributi forniti dalle strutture organizzative regionali competenti per materia e viene formulata nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell'atto di governo del territorio e per l'efficacia dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005.

1. Si chiedono chiarimenti in merito ai seguenti punti:  
voce "Graficismi poligonali – lineari" presente nella legenda delle tavole 1 e 2 che sembrano riferirsi ad interventi in corso di attuazione. Si chiedono approfondimenti anche sul loro stato di attuazione;  
nelle tavole 2 vengono individuate aree dal perimetro relativo a piani attuativi vigenti contrassegnati con la lettera D;

**2. VALUTAZIONE INTEGRATA**

2.1 - In primo luogo dall'analisi del Rapporto di Valutazione Intermedia e del Rapporto Ambientale, non risulta chiaramente esplicitata la relazione tra il percorso valutativo e suoi riflessi sul quadro revisionale del R.U., inoltre non risultano adeguati e comunque rinviati alla fase successiva di monitoraggio, l'individuazione degli "Strumenti di attuazione" e degli "Indicatori per la valutazione e il monitoraggio".

2.2 - In secondo luogo per quanto riguarda la coerenza tra gli obiettivi del R.U. e l'implementazione paesaggistica del PIT si rileva che vengono puntualmente richiamati gli obiettivi del R.U. rispetto ai valori e le azioni prioritarie della scheda di paesaggio n.23.

Alla luce dell'esito della valutazione, conseguentemente occorre valutare più approfonditamente le scelte revisionali operate dal R.U. esplicitando con quali criteri gli interventi sono stati ritenuti compatibili con gli obiettivi del R.U. e con i valori paesaggistici del territorio.

2.3 - In terzo luogo dall'analisi delle schede normative, sembra emergere che sono stati fatti salvi solo p.a. approvati e convenzionati.

Si ricorda che i piani attuativi approvati ma non convenzionati alla data di adozione del R.U. devono essere corredati di adeguate valutazioni ai sensi delle misure di salvaguardia di cui all'art. 36 del PIT.

Per quanto riguarda i piani attuativi in corso di attuazione ma ancora non realizzati, laddove insistano su aree particolarmente pregiate dal punto di vista paesaggistico (come ad esempio il PV1 Borgo Novo), si invita l'Amministrazione a valutare l'opportunità di individuare criteri per l'inserimento paesaggistico e criteri per la mitigazione degli interventi.

2.4 - Si rileva infine l'opportunità di una valutazione complessiva non solo delle nuove previsioni ma anche, vista la loro entità, delle trasformazioni in corso di realizzazione (residenza e aree produttive) e gli interventi fatti salvi.

**3. DIMENSIONAMENTO E SVILUPPO SOSTENIBILE**

L'osservante fa presente che è necessario ricondurre l'articolazione e i parametri del dimensionamento a quanto prescritto dall'art. 7 del D.P.G.R. n.3/R del 09.02.2007.

Ritiene inoltre indispensabile, pur nel solco individuato dal P.S., che – secondo l'osservante - propone un'articolazione del dimensionamento solo per le aree che eccedono il perimetro del "Sistema insediativo", una valutazione complessiva di tutte le trasformazioni territoriali che concorrono a definire la sostenibilità del quadro Previsionale.

Tale valutazione deve ricomprendere anche le aree critiche e quelle destinate alla perequazione, specie se esterne al sistema insediativo.

Un altro aspetto di rilevanza strategica che deve essere approfondito è quello che riguarda la programmazione degli interventi in riferimento a quanto stabilito dall'art. 8 del D.P.G.R. n.3/R del 09.02.2007.

#### **4. TERRITORIO APERTO**

Si fa presente ai sensi dell'art. 23 comma 1 del P.I.T. e del Regolamento n. 3/R art. 12 che le trasformazioni d'uso a fini residenziali di edifici e manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole, devono rientrare nel dimensionamento complessivo e devono essere valutati in funzione della loro compatibilità paesaggistica ed ambientale.

Al fine di perseguire la compatibilità paesaggistica, si rileva l'opportunità di inserire nelle NTA criteri finalizzati ad evitare l'eccessiva frammentazione del patrimonio edilizio esistente successivo al 1940 in un numero troppo elevato di unità abitative di piccole dimensioni, ancorché il piano preveda il dimensionamento minimo di 60mq/alloggio; mentre per il patrimonio edilizio antecedente al 1940 che ha mantenuto la sua identità storico-tipologica, si rileva l'opportunità di integrare la schedatura con l'individuazione specifica dei cambi di destinazione d'uso e frazionamenti ammissibili anche ai fini della tutela delle caratteristiche tipologico-formali degli immobili.

#### **5. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

In base all'art. 15 del PIT occorre evidenziare il rapporto di coerenza con il P.S. che deve stabilire i criteri necessari per l'individuazione delle aree ritenute sature rispetto alla possibilità di introdurre ulteriori medie strutture di vendita, attenendosi ai criteri di cui al comma 1 e 2 dello stesso articolo.

In base agli artt. 8 e 9 del Regolamento di attuazione n. 15/R della L.R. 28/07 occorre esplicitare i criteri in base ai quali è stata individuata l'area di trasformazione At13 per la localizzazione di media struttura di vendita.

#### **6.** Permangono perplessità riguardo la coerenza e compatibilità con il PIT degli atti di R.U. adottati, in particolare con gli artt. da 21 a 28, nonché con la scheda di paesaggio n.23 sezione 3 "Obiettivi di qualità" e "Azioni Prioritarie".

#### **7.** Occorre altresì considerare gli effetti paesaggistico-ambientali derivanti da alcune specifiche trasformazioni territoriali quali:

7.1 - L'At3 investe un'area attualmente degradata ma collocata in un contesto collinare paesaggisticamente rilevante ed esterno al tessuto edilizio esistente; occorre approfondire l'impianto urbanistico della previsione in rapporto al contesto paesaggistico e introdurre opere vegetazionali di mitigazione;

7.2 - I Comparti di Perequazione Cp1b e Cp2a si collocano in un'area parzialmente occupata da strutture produttive ma esterna al tessuto edilizio esistente in un contesto di pianura paesaggisticamente connotato dalla presenza di due vasche termali; occorre rivedere le dimensioni e l'impianto urbanistico degli interventi; gli interventi non sono peraltro stati computati nel dimensionamento in quanto area critica;

7.3 - I Comparti di Perequazione Cp7 e Cp8 risultano incongrue in quanto esterne al tessuto edilizio esistente e, per quanto riguarda il Cp8, in prossimità di un nucleo agricolo esistente. Gli interventi non sono peraltro computati nel dimensionamento.

#### **8.** Vista la delicatezza del contesto paesaggistico del Pv12 si rileva che alla scadenza della convenzione è necessario sottoporre l'area a nuova pianificazione.

#### **9.** All'osservazione sono allegati alcuni contributi settoriali di cui tenere conto nell'adeguamento del R.U.:

##### **9.1 CONTRIBUTO SETTORE PROGRAMMAZIONE FORESTALE**

Secondo l'osservante, tutte le disposizioni normative contenute a pag. 99 delle NTA del R.U. sui "sistemi vegetazionali", nonché tutte le parti normative relative alla sottozona "E4 – area boscata – bene del territorio aperto" (pagg. 129 – 132) devono essere abrogate, in quanto in contrasto con la L.R. 39/00 ed il Regolamento Forestale D.P.G.R. N. 48/r DEL 08.08.2003.

In particolare l'osservante richiede che siano espunte le disposizioni a pagg. 129 e 130 che riguardano i divieti e prescrizioni di cui alla prima, seconda, terza, quarta, quinta e settima alinea. Inoltre ritiene che le disposizioni del successivo paragrafo "...attività ammesse" di cui alla prima, seconda, terza, quarta, nona, decima e dodicesima alinea siano da espungere in quanto tautologiche e ripetitive della norma regionale di riferimento.

La dizione "i proprietari di zone boscate devono intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco....ecc." fino alla fine del capoverso, deve essere espunta in quanto inserisce un obbligo non previsto dalla normativa vigente.

In merito alle disposizioni normative del R.U. attinenti a "Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale" (pag. 121) e "Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola" (pag.122) devono essere conformi al D.P.G.R. 7/R del 9 febbraio 2010.

Rispetto alla valorizzazione della produzione vinicola, l'osservante ritiene che la conservazione degli elementi costitutivi del paesaggio storico non possa essere oggetto di conservazione obbligatoria, così come per la realizzazione delle nuove aree messe a coltura, ritiene che esse non possano essere progettate secondo prescrizioni obbligatorie previste nelle N.T.A.. Ciò in ragione del fatto che gli elementi individuati come obbligatori negli impianti da realizzare (ad esempio le sistemazioni idrauliche agrarie) fanno parte usualmente delle buone pratiche agricole e pertanto di per sé le aziende agricole sono consapevoli della loro importanza e necessità in fase di progettazione.

Analoga considerazione riguarda le disposizioni relative ad i nuovi impianti in relazione alle pendenze.

Inoltre il divieto assoluto di utilizzo di pali in cemento o acciaio nella realizzazione degli impianti risulta, secondo l'osservante, un'imposizione eccessiva ed onerosa.

Infine gli strumenti di cui alla L.R. 1/2005 non devono contenere, secondo l'osservante, prescrizioni obbligatorie in virtù delle quali, entrando nel merito dei processi produttivi e delle scelte aziendali, siano limitate le opportunità di scelta economica e culturale delle aziende medesime. Tale orientamento trova riscontro anche nelle schede allegate al PIT in merito agli aspetti paesaggistici del territorio rurale.

## **9.2 SETTORE TUTELA INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO**

L'osservante rileva che gli elaborati di Regolamento Urbanistico devono essere coerenti con il progetto del Corridoio Tirrenico Cecina – Civitavecchia, approvato dal CIPE con Delibera n. 116 del 18/12/2008, comprensivo della prescrizione e raccomandazioni relative alle opere connesse individuate all'interno del territorio comunale.

## **9.3 SETTORE POLITICHE DI SVILUPPO E PROMOZIONE DEL TURISMO**

L'osservante segnala l'esistenza nel territorio comunale di due concessioni di acqua termale :

- la concessione "Caldana" intestata alla società Terme di Venturina interessa un'area di circa 12 ettari. L'area di rispetto corrisponde ad un cerchio di circa 150 mt di raggio con centro nel pozzo o venuta, situata all'interno dello stabilimento termale;
- la concessione intestata alla società Calidario Immobiliare s.n.c. rilasciata con Decreto n. 75 del 12.01.2009 con durata ventennale. L'area di rispetto corrisponde all'area di concessione.

Sono allegate le cartografie delle concessioni soprarichiamate.

### **Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

OCCORRE PREMETTERE ALCUNE CONSIDERAZIONI GENERALI.

LA PRIMA RICONDUCE L'ANALISI DEL RUC DI CAMPIGLIA AL COORDINAMENTO CHE I COMUNI DI CAMPIGLIA MARITTIMA, SUVERETO E PIOMBINO HANNO PERSEGUITO, CON LA CONCRETA FORMAZIONE DI UN PIANO STRUTTURALE D'AREA, FACILITATO DALLA VIGENZA DEI PRGC DEL 1994, CHE ALLORA FURONO APPROVATI AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LRT 74/1984, RELATIVO AL COORDINAMENTO DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (APPROVAZIONE DA PARTE DEL CONSIGLIO REGIONALE) E DALLA PRESENZA DEL CIRCONDARIO VAL DI CORNIA E DELL'UFFICIO DI PIANO IN ESSO COSTITUITO. LA FORMAZIONE DEI REGOLAMENTI URBANISTICI DEI TRE COMUNI È PROSEGUITA CON INTENTI DI COORDINAMENTO, ANCHE SE HA "INCAPPATO" NELLA SOPPRESSIONE DEI CIRCONDARI OPERATA CON DISPOSITIVO NAZIONALE. CIÒ NONOSTANTE, IL RUC VAL DI CORNIA 2010 METTE IN OPERA IL PIANO STRUTTURALE DI AREA, APPROVATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE DI PIOMBINO 09/05/2007 N. 52, DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE DI CAMPIGLIA MARITTIMA 26/03/2007 N. 37, DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE DI SUVERETO 03/04/2007 N. 19.

I PRGC COORDINATI DEL 1994 SONO STATI UNA RISORSA PER LA FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA. ESSI ERANO STRUTTURATI, SEPPURE ANTECEDENTI ALL'EMANAZIONE DELLA LR 5/1995, CONCETTUALMENTE E MATERIALMENTE SECONDO CRITERI ASSAI VICINI A QUELLA CHE POI SAREBBE STATA LA RIFORMA URBANISTICA OPERATA CON LA RICHIAMATA LEGGE.

AD ESEMPIO, I PRGC 1994 SONO DOTATI DI SPECIFICHE CONOSCENZE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE E DI APPOSITE SCHEDATURE DEGLI EDIFICI, SÌ CHE LA NORMATIVA E LE RELATIVE ARTICOLAZIONI TERRITORIALI HANNO RESO POSSIBILE SUPERARE LA DISTINZIONE IN ZONE OMOGENEE ED INDICI, E ASSEGNARE AD AMBITI, TESSUTI E COMPLESSI EDILIZI PUNTUALI REGOLE DI USO E DI INTERVENTO (FUNZIONI E CATEGORIE). INOLTRE, LE NORME CONTENGONO UNA PARTE GENERALE, NELLA QUALE SONO DETTATE REGOLE PER LA GESTIONE DEGLI INTERVENTI E LA QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE. ANCORA, LE ZONE AGRICOLE VI SONO INDIVIDUATE SECONDO I VALORI AMBIENTALI, PAESAGGISTICI, DELLA CAPACITÀ PRODUTTIVA AGRICOLA, E NELLA PARTE DEDICATA AD ESSE VI SONO REGOLE GENERALI PER LA PROTEZIONE DELLE RISORSE.

IL RUC SI APPLICA AI TERRITORI DEI COMUNI DI CAMPIGLIA MARITTIMA, PIOMBINO E SUVERETO. I TRE RUC

SONO DISTINTAMENTE ADOTTATI E APPROVATI OGNUNO DAL RISPETTIVO COMUNE.

LE SCELTE DELLE TRASFORMAZIONI SONO DIVERSIFICATE IN FUNZIONE DEI CONTESTI URBANISTICI E IN QUANTO SPECIFICAMENTE RISPONDENTI ALLE ESIGENZE E ALLE PRIORITÀ CHE OGNI COMUNE HA STABILITO, IN ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE DI AREA.

LE SCELTE GENERALI PER LA GESTIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DEL TERRITORIO RURALE E APERTO, LE REGOLE DI USO E DI INTERVENTO, LE DEFINIZIONI E I PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI, LE REGOLE AMBIENTALI E PAESAGGISTICHE, I REQUISITI DELLE DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI, TERRITORIALI E URBANE, L'APPARATO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE È IDENTICO, TRANNE CHE PER LE SINGOLE ZONE O AMBITI PRESENTI SOLO IN UN TERRITORIO COMUNALE E NON NEGLI ALTRI, E PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE, PER LE QUALI, AVENDO SCELTO IL SISTEMA DELLE SCHEDE, LA GESTIONE E LA RICONOSCIBILITÀ SONO FACILITATE.

IL RUC VAL DI CORNIA 2010 SEGUE QUANTO DISPOSTO DALL'ARTICOLO 1 – FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE, E DELL'ARTICOLO 2 – PIANO STRUTTURALE D'AREA, DELLE NORME DEL PIANO STRUTTURALE DI AREA, DEI QUALI SI RIPORTANO ESTRATTI.

ART. 1 COMMI 2, 3, 4:

2. LA DISCIPLINA DETTATA DAL PRESENTE PIANO TROVA APPLICAZIONE NEI TERRITORI COMPRESI ENTRO LE CIRCOSCRIZIONI AMMINISTRATIVE DEI COMUNI DI PIOMBINO, CAMPIGLIA MARITTIMA E SUVERETO, CON ESCLUSIONE DEL TERRITORIO COMPRESO ENTRO LA DELIMITAZIONE DEL PARCO INTERPROVINCIALE DI MONTIONI, NONCHÉ DEL TERRITORIO COMPRESO ENTRO LA DELIMITAZIONE DELLA RISERVA NATURALE PROVINCIALE "ORTI BOTTAGONE", PER ENTRAMBI I QUALI TROVANO APPLICAZIONE LE DISPOSIZIONI DEGLI SPECIFICI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E DI PROGRAMMAZIONE PREVISTI DALLE RELATIVE NORME DI LEGGE.

3. IN OCCASIONE DELLA SOTTOSCRIZIONE DEL PROTOCOLLO D'INTESA STIPULATO AI SENSI DELL'ARTICOLO 39 DELLA LEGGE REGIONALE 16 GENNAIO 1995, N. 5, COME MODIFICATO PER EFFETTO DELL'ARTICOLO 1 DELLA LEGGE REGIONALE 31 GENNAIO 2001, N. 7, I COMUNI DELLA VAL DI CORNIA SI SONO IMPEGNATI A COORDINARE TRA LORO IL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE PER GIUNGERE A UN UNICO PIANO STRUTTURALE D'AREA TRA I COMUNI DEL CIRCONDARIO.

4. ALLA LUCE DELLA SUDETTA INTESA I COMUNI DI SASSETTA E DI SAN VINCENZO, CHE PER MOTIVI E URGENZE LOCALI HANNO ANTICIPATO LA REDAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO, SONO IMPEGNATI A CONFRONTARE CON IL PRESENTE PIANO I RISPETTIVI VIGENTI PIANI STRUTTURALI, APPORTANDO A QUESTI ULTIMI OGNI MODIFICA OPPORTUNA AL FINE DI PERSEGUIRE LA MASSIMA INTEGRAZIONE CON I CONTENUTI DELLA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE AFFERENTE ALL'INTERO CIRCONDARIO DELLA VAL DI CORNIA.

ART. 2

1. IL PIANO STRUTTURALE D'AREA DELLA VAL DI CORNIA RAPPRESENTA LO STRUMENTO URBANISTICO DEI COMUNI DI CAMPIGLIA MARITTIMA, PIOMBINO, SUVERETO. IL SUCCESSIVO RIALLINEAMENTO DEI PIANI STRUTTURALI DEI COMUNI DI SAN VINCENZO E DI SASSETTA DEVE COMPLETARE IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE D'AREA. IL PIANO STRUTTURALE D'AREA DELLA VAL DI CORNIA È REDATTO DALL'UFFICIO URBANISTICA DEL CIRCONDARIO DELLA VAL DI CORNIA (ORGANISMO RAPPRESENTATIVO DI SECONDO GRADO COSTITUITO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 19 LUGLIO 1995, N.77). LA COMPETENZA AMMINISTRATIVA PER L'ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE, PUR IN PRESENZA DI UN PIANO URBANISTICO UNICO, RIMANE IN SENO AI SINGOLI COMUNI CON DELIBERAZIONE DEI RISPETTIVI CONSIGLI COMUNALI. LE DELIBERAZIONI COMUNALI DI ADOZIONE E APPROVAZIONE SONO PRECEDUTE DA APPOSITA DELIBERAZIONE DI INDIRIZZO A CURA DELL'ORGANO ESECUTIVO DEL CIRCONDARIO DELLA VAL DI CORNIA. NELLA SUCCESSIVA FASE GESTIONALE QUALUNQUE MODIFICA AL PIANO UNICO È ELABORATA DAL MEDESIMO UFFICIO URBANISTICA COMPrensoriaLE, PREVIA DELIBERAZIONE DI INDIRIZZO DEL CIRCONDARIO DELLA VAL DI CORNIA. QUALORA LA PROPOSTA DI MODIFICA SIA ESTESA A CONTENUTI STRATEGICI E DI INDIRIZZO GENERALE, I COMUNI DI CAMPIGLIA, PIOMBINO E SUVERETO SONO CHIAMATI ALL'APPROVAZIONE CONTESTUALE DELL'ATTO DI VARIANTE. VICEVERSA, QUALORA IL CONTENUTO DELLA PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE SIA OGGETTIVAMENTE DI ESCLUSIVO INTERESSE DI UNA SOLA DELLE TRE AMMINISTRAZIONI LOCALI, L'APPROVAZIONE COMPETE AL SOLO COMUNE INTERESSATO, PREVIA DELIBERAZIONE D'INDIRIZZO DEL CIRCONDARIO.

L'ALTRA CONSIDERAZIONE GENERALE RIGUARDA LE SCELTE ALLA BASE DELLA FORMAZIONE DEL PRIMO RUC DEI TRE COMUNI.

IL QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO DEL RUC SI È FORMATO NELLA SOSTANZA, ATTRAVERSO LA PROGRESSIVA DEFINIZIONE DELLE SCELTE, E LA LORO PARTECIPAZIONE, E SI RITIENE CONTENUTO NELLA PRESENTE RELAZIONE, OVE SONO RICHIAMATI GLI OBIETTIVI E LE CORRISPONDENTI AZIONI.

IL RUC ASSEGNA LA PRIORITÀ ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, QUALE STRUMENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA, SEGUITO DALLE SATURAZIONI E DAI COMPLETAMENTI, IN MODO DA OTTENERE IL RECUPERO DEI CONTENITORI DISMESSI; LA CREAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE DIFFUSA IN FORMA DI QUOTE DI ALLOGGI IN AFFITTO CONCORDATO; LA REALIZZAZIONE DI UNA RETE DI PERCORSI PEDONALI E CICLABILI, DI PARCHEGGI E DI DISTRIBUZIONE VIARIA LOCALE; L'INCREMENTO DELLE ATTREZZATURE COLLETTIVE E GENERALI ATTRAVERSO LA PEREQUAZIONE E LA COMPENSAZIONE E L'ISTITUTO DEL COMPARTO, OVE IL DISEGNO URBANO PRESCINDE DAI CONFINI PROPRIETARI E LE DOTAZIONI DI STANDARD, DI BASE E AGGIUNTIVI SONO COMPONENTI DEL "PIANO PUBBLICO COMUNALE".

LA PRIORITÀ ASSEGNATA ALLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA HA COMPORTATO LA SCELTA DELLE AREE CRITICHE E DELLE AREE DI RIORDINO COME CAMPO PRIVILEGIATO DI INTERVENTO DEL RUC; COSÌ COME, PERALTRO, INDICATO DAL PS, SECONDO IL QUALE: IL REGOLAMENTO URBANISTICO, E GLI ALTRI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO, SONO TENUTI A GARANTIRE, O ALMENO PROMUOVERE, LA PRIORITARIA ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI AFFERENTI ALLE AREE, O AI COMPLESSI DI IMMOBILI, MAGGIORMENTE CARATTERIZZATI DA DEGRADO, OVVERO IN CONDIZIONI DI INUTILIZZAZIONE, O DI MARCATA SOTTOUTILIZZAZIONE, OPPURE OSPITANTI FUNZIONI INCONGRUE SOTTO IL PROFILO AMBIENTALE, O PAESAGGISTICO, O URBANISTICO, SIANO O MENO CARATTERIZZATI ALTRESÌ DA SITUAZIONI DI DEGRADO FISICO, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO A QUELLI INDIVIDUATI QUALI AREE CRITICHE DAL PRESENTE PIANO.

DURANTE LA FORMAZIONE DEL RUC, TRAMITE LE SCELTE PROGRESSIVAMENTE DEFINITE DALLE AMMINISTRAZIONI, E PORTATE ALLA PARTECIPAZIONE PUBBLICHE NONCHÉ ASSOGGETTATE ALLE VARIE FASI DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA, SI È DI FATTO COMPOSTO IL QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO, NEL QUALE SI CHIARISCONO LE SCELTE PER LA MESSA IN OPERA DEL PIANO STRUTTURALE, AVENDO A RIFERIMENTO, PER LE PREVISIONI PUBBLICHE E PRIVATE ASSOGGETTATE A PIANO ATTUATIVO O PROGETTO COMPORTANTE ESPROPRIO, IL QUINQUENNIO DI VALIDITÀ DEL REGOLAMENTO STESSO, IN OSSERVANZA DI QUANTO DISPOSTO DAL COMMA 5 DELL'ART. 55 DELLA LR 1/2005.

MEDIANTE INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE, NELL'AMBITO DEL PROCESSO DI VALUTAZIONE DI CUI ALLE DISPOSIZIONI COMUNITARIE, NAZIONALI E REGIONALI VIGENTI, LA PROGRESSIVA DEFINIZIONE DELLE SCELTE È DIVENTATA PATRIMONIO CONOSCITIVO DEI CITTADINI, DELLE ASSOCIAZIONI E DELLE CATEGORIE ECONOMICHE E PROFESSIONALI.

OCCORRE PER ULTIMO SOTTOLINEARE LA SOSTANZIALE DIFFERENZA CHE LA REGIONE TOSCANA HA VOLUTO MARCARE PER LE PROCEDURE DEI RU DI CAMPIGLIA E DI SUVERETO.

POSTO E RICORDATO CHE IL REGOLAMENTO URBANISTICO DI CAMPIGLIA E SUVERETO, E ANCOR PRIMA IL PIANO STRUTTURALE, SONO STATI REDATTI CONGIUNTAMENTE NELL'AMBITO DELL'UFFICIO UNICO DI PIANO E CHE LA STRUTTURA NORMATIVA È ESATTAMENTE IDENTICA PER I DUE COMUNI, NON SI COMPRENDE IL MOTIVO PER CUI I MEDESIMI RILEVI SONO STATI INQUADRATI SOTTO PROFILI GIURIDICAMENTE DIVERSI.

I RIFERIMENTI ALLA VALUTAZIONE INTEGRATA, I TEMI DEL DIMENSIONAMENTO IN RELAZIONE ALLO SVILUPPO SOSTENIBILE, LE TRASFORMAZIONI E IL DIMENSIONAMENTO DEL TERRITORIO APERTO, CONTENUTI NEI REGOLAMENTI ADOTTATI, PER SUVERETO HANNO ASSUNTO LA VESTE DI COLLABORAZIONE TRA LE STRUTTURE TECNICHE (ART. 27 DELLA LEGGE 1/2005), MENTRE PER CAMPIGLIA SONO STATI INQUADRATI COME VERA E PROPRIA OSSERVAZIONE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 1**

IN MERITO AI GRAFICISMI POLIGONALI E LINEARI SI PRECISA CHE GLI STESSI RAPPRESENTANO - A LIVELLO PURAMENTE SCHEMATICO ED INDICATIVO - L'ASSETTO DISTRIBUTIVO DEI PIANI ATTUATIVI APPROVATI E CONVENZIONATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CON IL FINE DI ILLUSTRARE NEL SUO COMPLESSO IL DISEGNO URBANO, COSTITUITO DAL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, DALLE TRASFORMAZIONI IN CORSO E DA QUELLE DI PREVISIONE.

LO STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI È RIPORTATO NELLE RELATIVE SCHEDE CONTENUTE NEL DOSSIER F ALLA SEZIONE "Stato di Attuazione".

I PIANI ATTUATIVI VIGENTI SONO RAPPRESENTATI NELLE TAVOLE 1 E 2 DEL R.U. CON APPOSITA PERIMETRAZIONE E, IN LINEA GENERALE, CON SIGLA "Pv<sub>n</sub>.", ALLA QUALE CORRISPONDE LA RELATIVA SCHEDA NORMATIVA NEL "DOSSIER F - SCHEDE NORMATIVE E DI ORIENTAMENTO PROGETTUALE" NELLA SEZIONE "PIANI VIGENTI". A TALI AMBITI SI APPLICA LA DISCIPLINA DEFINITA IN SEDE DI APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO.

PER QUANTO RIGUARDA INVECE I DUE PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA VIGENTI - P.I.P. LOC. LA MONACA E P.I.P. LOC. CAMPO ALLA CROCE, ESSI SONO RAPPRESENTATI CON IL MEDESIMO PERIMETRO DEL

“PIANO ATTUATIVO VIGENTE” E CON SIGLA “D5.1” PER L’ AMBITO ARTIGIANALE IN LOC. LA MONACA” E “D5.2a” PER QUELLO ARTIGIANALE INDUSTRIALE IN LOC. CAMPO ALLA CROCE”.

PER TALI AMBITI VALGONO LE NORME DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI APPROVATI RISPETTIVAMENTE CON DEL.C.C. N.98 DEL 12.09.2007 E DEL.C.C. N. 97 DEL 12.09.2007, COSÌ COME RICHIAMATO ALL’ART. 66 DELLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 2.1**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE IL PUNTO DI OSSERVAZIONE**, MODIFICANDO ED INTEGRANDO (PARTE IN GRASSETTO) L’ULTIMO CAPOVERSO DEL CAPITOLO 2 DEL RAPPORTO AMBIENTALE COSÌ COME SEGUE:

“Partendo da queste considerazioni è stato elaborato un quadro sinottico (Tabella 2.1) nel quale ad ognuno degli obiettivi vengono associate le azioni previste per il loro conseguimento, gli strumenti attraverso i quali il **presente Ru agisce** e gli indicatori necessari per il monitoraggio.

**Gli strumenti con cui il Ru intende realizzare le azioni indicate sono rappresentati da disposizioni ovvero da criteri con valore di disposizioni normative e perciò riportati nelle NTA.”**

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 2.2**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE TALE PUNTO** RIALLINEANDO I DOCUMENTI DI VALUTAZIONE COSÌ COME SEGUE:

- MODIFICANDO TUTTI I GIUDIZI DI COERENZA DA “CONDIZIONATA” A “POSITIVA” NELLE TABELLE DEL CAPITOLO 3 DEL RAPPORTO AMBIENTALE , CHE ERRONEAMENTE SONO STATE RIPORTATE DAL DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INIZIALE E NON AGGIORNATE SULLA BASE DELLE AZIONI E DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE CONTENUTE DAL R.U.;

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 2.3**

IN RELAZIONE AI PIANI VIGENTI CONTENUTI NEL DOSSIER F “SCHEDE NORMATIVE E DI ORIENTAMENTO PROGETTUALE”, SI PRECISA CHE SONO CONSIDERATI “PIANI VIGENTI” (P.V.) TUTTI I PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA APPROVATI E CONVENZIONATI PRIMA DELL’ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

PER I PIANI VIGENTI - MA NON ANCORA REALIZZATI - SI RILEVA CHE GLI STESSI NON SONO INSERITI, IN LINEA GENERALE, IN AMBITI DI PARTICOLARE PREGIO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE.

SI AGGIUNGE INOLTRE CHE, IN QUANTO GIÀ OGGETTO DI VALUTAZIONE DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE AI SENSI DELLA NORMATIVA VIGENTE AL MOMENTO DELLA LORO ADOZIONE (ART. 39 LR 5/1995), NON SI RILEVA L’OPPORTUNITÀ DI INTRODURRE ULTERIORI CRITERI PER L’INSERIMENTO PAESAGGISTICO E MISURE DI MITIGAZIONE, ANCHE A FRONTE DEL FATTO CHE SONO STATI GIÀ CONVENZIONATI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 2.4**

IN MERITO ALLA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE TRASFORMAZIONI INTRODOTTE DAL R.U., DI QUELLE IN CORSO DI REALIZZAZIONE E DEGLI INTERVENTI FATTI SALVI OCCORRE INNANZITUTTO RICORDARE CHE IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE AVEVA SVOLTO LA VALUTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI APPROVAZIONE O DI REALIZZAZIONE, INDIVIDUANDO NEL DIMENSIONAMENTO UNA SPECIFICA VOCE DEDICATA ALLA CAPACITA’ RESIDUA.

DETTA CAPACITA’ RESIDUA NON VIENE PERTANTO SOGGETTA A DUPLICAZIONE DI VALUTAZIONE.

SI SOTTOLINEA INOLTRE CHE IN RELAZIONE ALLE RISORSE (ARIA, ACQUA, RIFIUTI ECC.) - CHE NON DIPENDONO DALLA LOCALIZZAZIONE DELLE PREVISIONI - LA VALUTAZIONE DEL PS AVEVA A SUO TEMPO ASSICURATO LA SOSTENIBILITÀ.

A SEGUITO DELL’OSSERVAZIONE DI CUI AL PUNTO 2.4, E’ STATO COMUNQUE SVOLTO UNO SPECIFICO APPROFONDIMENTO CHE TIENE IN CONSIDERAZIONE DELLE PREVISIONI ATTUATE DAL 1 APRILE 2005 AL 31.12.2010 E QUELLE PROGRAMMATE DAL PRIMO R.U. IN RELAZIONE AI SEGUENTI SISTEMI: ACQUA, SUOLO, SOTTOSUOLO E RIFIUTI.

TALE APPROFONDIMENTO COMPORTA LA MODIFICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE NEI PARAGRAFI 6.1.2, 6.1.3, 6.1.9 E DELLA SINTESI NON TECNICA NEI PARAGRAFI 5.2 , 5.3 COSÌ COME SEGUE:

### **RAPPORTO AMBIENTALE**

#### **6.1.2. Effetti sulla risorsa idrica e sul sistema approvvigionamento smaltimento**

Gli effetti sul sistema idrico complessivo interessano fundamentalmente l’ulteriore carico urbanistico legato all’incremento del numero degli alloggi (considerando quelli previsti dalle capacità residue e dalle nuove addizioni urbane), delle attività turistico ricettive e delle attività produttive. Se in quest’ultimo caso gli effetti sul sistema idrico dipendono molto dalla tipologia delle lavorazioni che potrebbero risultare più o meno idroesigenti e quindi sono difficilmente stimabili, per quanto riguarda

invece i fabbisogni relativi alle funzioni residenziali e turistiche questi sarebbero completamente soddisfatti dalla disponibilità idrica secondo i dati forniti da ASA per l'anno 2005 solo se si considera una dotazione minima mentre vi sarebbe un deficit qualora si ipotizzi la dotazione prevista dal Piano ATO (tabella 6.3).

Sul fronte depurativo i dati disponibili (tabella 6.4) non evidenziano alcuna criticità rispetto alla potenzialità teorica degli impianti in funzione.

Un aspetto che sembra opportuno segnalare riguarda le trasformazioni nei pressi della zona costiera e in particolar modo per quelle turistiche ricettive, che se non debitamente sottoposte ad adeguate condizioni d'uso per quel che concerne l'approvvigionamento idrico, potrebbero peggiorare la già molto critica situazione dell'ingressione del cuneo salino. Per questo motivo nelle NTA sono indicate specifiche misure di contrasto del fenomeno.

**Tabella 6.2– Popolazione e dotazioni idriche**

Comune	Abitanti residenti a seguito delle realizzazioni delle previsioni del RU(*)	Popolazione fluttuante prevista dal PdA al 13° anno	Turisti 2009	Totale turisti fluttuanti	= +	Dotazione minima da istruttoria ATO	Dotazione ipotizzata dal PdA	Dotazione estiva ipotizzata dal PdA	Dotazione turistica e per i fluttuanti
						l*a*g	l*a*g	l*a*g	l*a*g
Campiglia Marittima	14.398	35.700	163.326	199.026		288	392	432	200
Piombino						288	392	432	200
Suvereto						259	331	378	200
Totale									

Fonte: Elaborazione AI su dati ATO 2005 e Comune di Campiglia Marittima

(\*) I residenti sono stimati a partire dal dato relativo al 31/12/2010

**Tabella 6.3 – Stima dei fabbisogni idrici**

Comune	Fabbisogno residenziale con dotazione minima		Fabbisogno residenziale con dotazione ipotizzata dal PdA		Fabbisogno turistico _fluttuante bim estivo	Fabbisogno totale bimestre estivo residenti con dotazione minima da istruttoria ATO		Fabbisogno totale bimestre estivo		Fabbisogno annuale totale con dotazione minima		Fabbisogno annuale totale con dotazione ipotizzata dal PdA		Volume immesso in rete 2005 ASA		Disponibilità rispetto alle dotazioni minime		Disponibilità rispetto alle dotazioni ipotizzate PdA	
	mc/a	l/s	mc/a	l/s	mc	mc	mc	l/s	mc/a	l/s	mc/a	l/s	mc/a	l/s	mc/a	l/s	mc/a	l/s	
Campiglia Marittima	1.513.544	48	2.094.657	66,4	39.805	248.802	288.607	55,7	1.553.349	49,3	2.134.463	67,7	1.781.185	56,5	<b>227.836</b>	<b>7,2</b>	<b>-353.278</b>	<b>-11,2</b>	
Piombino																			
Suvereto																			
Totale																			

Fonte: Elaborazione AI su dati ATO 2005

**Tabella 6.4 – Fabbisogno e disponibilità depurativa**

Comune	Abitanti residenti previsti dal I Ru	Previsioni di posti letto del I Ru	Totale abitanti equivalenti	Potenzialità teorica impianti (ab/eq)	Abitanti equivalenti attualmente trattati	Surplus di disponibilità depurativa (ab/eq)	Disponibilità depurativa rispetto alla potenzialità teorica (ab/eq)
Campiglia Marittima	14.398	1.790	16.188	65.250	25.007	8.819	48.891
Piombino							
Suvereto							
Totale							

Fonte: Elaborazione AI su dati ATO 2005

### 6.1.3 Effetti sul sistema suolo

Gli effetti sul sistema suolo riguardano principalmente: il consumo di suolo non urbanizzato, la possibilità di riutilizzare aree degradate o recuperare aree dismesse e il rischio idrogeologico connesso con la particolare situazione in cui si trovano alcune delle aree individuate per le trasformazioni.

Dal punto di vista del consumo di suolo è certamente importante sottolineare come il Regolamento urbanistico privilegi il recupero e la riqualificazione rispetto al consumo di nuovo suolo non urbanizzato che laddove utilizzato è comunque quasi sempre costituito da aree di frangia degli insediamenti esistenti. Infatti analizzando la tabella si ricava che se per Campiglia Marittima una quota consistente delle previsioni residenziali (oltre il 66% del totale) è localizzata all'interno del sistema insediativo, per Suvereto si verifica che addirittura non siano previsti interventi di tipo residenziale all'esterno dell'attuale sistema insediativo.

Un discorso leggermente diverso riguarda le destinazioni non residenziali, che per la loro natura o per le dimensioni, come nel caso della logistica, trovano una difficile collocazione nel sistema insediativo esistente e quindi richiedono l'utilizzazione di aree non ancora urbanizzate.

**Tabella 6.5 – Consumo di suolo e collocazione delle previsioni**

Aree di trasformazione (AT) e comparti perequativi (CP)	Superfici residenziali (mq)		Superfici per altre destinazioni(mq)		Tipo di altra destinazione
	In aggiunta al sistema insediativo	All'interno del sistema insediativo	In aggiunta al sistema insediativo	All'interno del sistema insediativo	
<b>CAMPIGLIA MARITTIMA</b>					
AT e CP	~53.000	100.000			
AT e CP			28.213	24.011	varie
AT13			7.930	700	commerciale
AT18			14.278		cimitero
CP2b			2.523		distributore
AT15			198.000(*)		Scalo ferroviario e logistica
<b>SUVERETO</b>					
AT 2,3, 4		35.000			
AT 5, 7				17.603	servizi
AT 6			6.523		produttivo
AT 1				1.863	commerciale /servizi

Fonte: Elaborazione AI su dati del Comune di Campiglia Marittima

(\*) 92.200 mq circa è insediabile, il resto è dedicata ad opere idrauliche e piazzali di stoccaggio.

Un aspetto che invece presenta una certa criticità riguarda il rischio idrogeologico a cui sono soggette alcune delle aree di trasformazione individuate. Per quanto riguarda Venturina si tratta di alcune fra le aree più importanti, nelle quali gli interventi di trasformazione sono subordinati alla realizzazione di efficaci

misure di riduzione del rischio derivanti dagli studi specialistici di carattere geologico idraulico e indicate nelle stesse norme di attuazione del Regolamento urbanistico. Un'altro fattore critico, ma di minore entità rispetto al precedente, è quello legato al fatto che alcune zone di trasformazione ricadono in zone di protezione dei pozzi utilizzati per l'approvvigionamento idropotabile e quindi la loro trasformazione specialmente nella fase di cantiere è condizionata da questa situazione.

### 6.1.9 Effetti sul sistema rifiuti

Dal punto di vista della produzione, l'insediamento di nuove residenze e attività condurrà ad un incremento soprattutto dei rifiuti urbani e presumibilmente anche di quelli speciali (tabella 6.6). Ciò evidentemente si ripercuoterà anche sul sistema di raccolta, che comunque potrebbe subire una fase di riorganizzazione complessiva in seguito all'elaborazione del nuovo piano interprovinciale dell'ATO Toscana Costa.

**Tabella 6.6 – Stima della produzione di rifiuti**

Comune	Rifiuti Urbani.+metalli 2009	Residenti al 31/12/2009	Residenti totali con la realizzazione delle previsioni del I RU(*)	Produzione pro capite 2009	Produzione totale con la realizzazione delle previsioni del I RU t/a
Campiglia Marittima	8.257,26	13.204	14.398	625,36	9.004,10
Piombino	23.370,11	34.921		669,23	
Suvereto	1.864,29	3.128		596,00	

*Fonte: Elaborazione AI su dati ARRR 2009 e Comune di Campiglia Marittima*

(\*) I residenti totali sono stimati a partire dai dati relativi al 31/12/2010

## SINTESI NON TECNICA

### 5.2 Effetti sulla risorsa idrica e sul sistema approvvigionamento - smaltimento

Gli effetti sul sistema idrico complessivo interessano fundamentalmente l'aspetto connesso con l'ulteriore carico urbanistico legato all'incremento del numero degli alloggi (considerando quelli previsti dalle capacità residue e dalle nuove addizioni urbane), delle attività turistico ricettive e delle attività produttive. Se in quest'ultimo caso gli effetti sul sistema idrico dipendono molto dalla tipologia delle lavorazioni che potrebbero risultare più o meno idroesigenti e quindi sono difficilmente stimabili, per quanto riguarda invece i fabbisogni relativi alle funzioni residenziali e turistiche questi sarebbero completamente soddisfatti dalla disponibilità idrica secondo i dati forniti da ASA per l'anno 2005 solo se si considera una dotazione minima mentre vi sarebbe un deficit qualora si ipotizzi la dotazione prevista dal Piano ATO.

Sul fronte depurativo i dati disponibili non evidenziano alcuna criticità rispetto alla potenzialità teorica degli impianti in funzione.

Un aspetto che sembra opportuno segnalare riguarda le trasformazioni nei pressi della zona costiera e in particolar modo per quelle turistiche ricettive, che se non debitamente sottoposte ad adeguate condizioni d'uso per quel che concerne l'approvvigionamento idrico, potrebbero peggiorare la già molto critica situazione dell'ingressione del cuneo salino. Per questo motivo nelle NTA sono indicate specifiche misure di contrasto del fenomeno.

### 5.3 Effetti sul sistema suolo

Gli effetti sul sistema suolo riguardano principalmente: il consumo di suolo non urbanizzato, la possibilità di riutilizzare aree degradate o recuperare aree dismesse e il rischio idrogeologico connesso con la particolare situazione in cui si trovano alcune delle aree individuate per le trasformazioni.

Dal punto di vista del consumo di suolo è certamente importante sottolineare come il Regolamento urbanistico privilegi il recupero e la riqualificazione rispetto al consumo di nuovo suolo non urbanizzato che laddove utilizzato e comunque quasi sempre costituito da aree di frangia degli insediamenti esistenti. Infatti

se per Campiglia Marittima una quota consistente delle previsioni residenziali (circa il 66% del totale) è localizzata all'interno del sistema insediativo, per Suvereto si verifica che addirittura non siano previsti interventi di tipo residenziale all'esterno dell'attuale sistema insediativo.

Un discorso leggermente diverso riguarda le altre destinazioni che per la loro natura o, come nel caso della logistica, per le dimensioni, trovano una difficile collocazione nel sistema insediativo esistente e quindi richiedono l'utilizzazione di aree non ancora urbanizzate.

Un aspetto che invece presenta una certa criticità riguarda il rischio idrogeologico a cui sono soggette alcune delle aree di trasformazione individuate. Per quanto riguarda Venturina si tratta di alcune fra le aree più importanti, nelle quali gli interventi di trasformazione sono subordinati alla realizzazione di efficaci misure di riduzione del rischio derivanti dagli studi specialistici di carattere geologico idraulico e indicate nelle stesse norme di attuazione del Regolamento urbanistico. Un'altro fattore critico, ma di minore entità rispetto al precedente, è quello legato al fatto che alcune zone di trasformazione ricadono in zone di protezione dei pozzi utilizzati per l'approvvigionamento idropotabile e quindi la loro trasformazione specialmente nella fase di cantiere è condizionata da questa situazione.

PER QUANTO ATTIENE INVECE AGLI EFFETTI LEGATI ALLA LOCALIZZAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI, LA VALUTAZIONE DEL RU HA PRESO IN CONSIDERAZIONE GLI EFFETTI CUMULATIVI E, LADDOVE NECESSARIO, HA INDICATO OPPORTUNE MISURE DI MITIGAZIONE.

**OSERVAZIONE PUNTO PUNTO 3:**

IN MERITO ALLA MANIFESTATA NECESSITA' DI RICONDURRE L'ARTICOLAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO DEL R.U. AL PARAMETRO DELLA "SUPERFICIE UTILE LORDA", SI EVIDENZIA *IN PRIMIS* CHE L'ART. 7 DEL D.P.G.R. n.3/R del 2007 SI RIVOLGE AI PIANI STRUTTURALI ED E' UNA DISPOSIZIONE FINALIZZATA A PRODURRE UNA "OMOGENEA ELABORAZIONE DEI PIANI STRUTTURALI" STESSI.

PREMESSO CIO', SI RIMANDA ALLA NUOVA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO CHE SOSTITUISCE LA TABELLA DEL R.U. ADOTTATO, NELLA QUALE SI PROPONE DI AGGIUNGERE IN CALCE LA CONVERSIONE DEGLI ALLOGGI E DEI POSTI LETTO COMPLESSIVI IN METRI QUADRI DI SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO, COSI' COME DEFINITA ALL'ART. 15 DELLE N.T.A. DEL R.U., ASSUMENDO COME PARAMETRO MEDIO RISPETTIVAMENTE QUELLO DI 100 MQ/ALLOGGIO E DI 40 QM/POSTO LETTO.

## DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE Tabella 1

TIPOLOGIA DI ALLOGGI DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO						
ALLOGGI LIBERI	HOUSING SOCIALE		PREMALITA'		NUMERO ALLOGGI MASSIMO	
	alloggi di E.S.P.	alloggi da cedere	alloggi liberi	obbligo di E.S.P. aggiuntiva		
A	B	C	D	E	F= A+B+C+D+E	
<b>UTOE 2</b>						
At1 - Loc. La Calvana	16					16
At2 - Loc. Tutti i Venti	4					4
Completamento urbano	3					3
<b>Totale Utoe 2</b>						<b>26</b>
<b>UTOE 3</b>						
At6 ex magazzini Comer	28	2		3	3	36
At7 - lotto via Indipendenza	6					6
At8 - riconversione scuole marconi	10					10
At 9 - supermercato Conad	19	1				20
At 11 - riconversione prod. via Cerrini	130	4	1	5	5	145
At12 - via Cerrini	6					6
At17- Cafaggio	8			1	1	10
At19 - completamento (IU11)	6					6
Cp1a - consorzio agrario	2					2
Cp1b - via Pulledraia	60					60
Cp2a - porta nord	54	2		3	3	62
Cp3a banca via Indipendenza	28	2				30
Cp3b via dell'Aeroporto - via Pasolini						
Cp4a - via Indipendenza						
Cp4b - via della Fiera	4					4
Cp4c - via dell'Aeroporto						
Cp7 - via dell'Aeroporto	10					10
Cp8 - via dell'Aeroporto	10					10
Completamento urbano - Cafaggio	5					5
Completamento urbano - Cafaggio	3					3
Completamenti urbano - Venturina	27					27
<b>Totale Utoe 3</b>						<b>360</b>

DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO				
alloggi che incidono sulla capacità insediativa residua P.S.	alloggi all'interno del sistema insediativo	alloggi in aree di espansione	alloggi 1° RU che NON incidono sul dimensionamento PS	
			da aree critiche da del.	interventi fino alla sostituzione edilizia
G	H	I	M	N
		16		
	4			
	3			
0	7	16	0	0
36				
	6			
			20	10
100			45	
	5			1
	10			
6				
				2
	40	20		
		62		
	24			6
				4
		10		
		10		
		5		
3				
27				
172	85	107	65	23

note:

1 In giallo sono evidenziate le aree critiche da delocalizzare di P.S.

2 Gli interventi At8 e Cp1a sono di ristrutturazione edilizia

3 (G) = La "capacità insediativa residua" comprende "le previsioni non attuate degli strumenti urbanistici vigenti, i tessuti urbani indefiniti nonché l'insieme delle aree critiche" (Cfr. Relazione generale del P.S. - par. 13.2.1 - La residenza - pag. 325).

4 (H) = sono gli alloggi aggiuntivi individuati dal R.U. all'interno del sistema insediativo non ricompresi nella voce precedente

5 (M) = sono gli alloggi extra dimensionamento (ai sensi dell'art. 82 comma 5 delle norme del P.S.) da ricavare nelle aree critiche con funzioni in atto da delocalizzare. Nella relazione generale del P.S. (par.13.2.1 "La residenza" (pag.327) tale numero è così stimato: "Complessivamente è stimato in circa il 10% (pari a 260 alloggi) della dotazione residenziale totale del piano strutturale."

6 (N) = ai sensi dell'art. 82 comma 3 delle norme del P.S.) non sono computate nel dimensionamento ".....omissis....le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche implicanti la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere;...omissis"

## DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE Tabella 2 – riepilogo

RIEPILOGO										
Dimensionamento P.S.			Dimensionamento 1° R.U.						verifica art- 82 c.11 PS	
Capacità insediativa residua (P.S.)	Nuove addizioni urbane (P.S.)	Totali P.S.	alloggi previsti dal R.U. che incidono sulla capacità insediativa residua P.S.	alloggi previsti dal R.U. all'interno del sistema insediativo	alloggi in aree di espansione	alloggi 1° RU che NON incidono sul dimensionamento PS	alloggi REALIZZATI nel sistema insediativo in attuazione del PRG vigente dal 01.04.2005 al 31.12.2010	alloggi REALIZZATI in t.a. dalla trasformazione di annessi agricoli con Piano di Recupero dal 01.04.2005 al 31.12.2010	1/3 dim. P.S. nuove addizioni urbane	alloggi in aree di espansione del 1° R.U. che incidono sulle "nuove addizioni urbane" di P.S.
(X)	(Y)	Z=(X+Y)	(G)	(H)	(I)	P	(K)	(PR)	W=Y/3	(L)
<b>UTOE 2</b>	0	50	50	0	7	16	0	3	3	17 16
<b>UTOE 3</b>	130	470	600	172	85	107	88	55	61	157 107
<b>CAMPIGLIA</b>	130	520	650	172	92	123	88	58	64	173 123
Superficie lorda pavimento equivalente (100 mq/alloggio)	13 000	52 000	65 000	17 200	9 200	12 300	8 800			17 333 12 300

Note:

(X) e (G) **La "capacità insediativa residua" comprende "le previsioni non attuate degli strumenti urbanistici vigenti, i tessuti urbani indefiniti nonché l'insieme delle aree critiche"** (Cfr. Relazione generale del P.S. - par. 13.2.1 - La residenza - pag. 325) . Sono escluse da questa dotazione le aree critiche "in cui sono presenti funzioni da delocalizzare" ai sensi dell'art. 81

(Y) **"...sotto la voce nuove addizioni urbane si indica il numero di nuovi alloggi da prevedersi nelle aree da destinare all'espansione di tale sistema insediativo"** (art. 81 comma 5 Norme di P.S.)

(H) Sono gli alloggi individuati dal primo R.U. realizzabili nei completamenti urbani - pertanto posti all'interno del sistema insediativo del P.S. - non ricompresi nella categoria della "capacità insediativa residua".

(I) Sono gli alloggi previsti in conformità ai criteri localizzativi individuati dal P.S., **in aggiunta al sistema insediativo esistente**

(P) Non computati ai fini della verifica del rispetto dei limiti massimi quantitativi stabiliti dal P.S. :  
 1. gli alloggi da ricavare nelle " **aree critiche con funzioni in atto da delocalizzare**" ai sensi dell'art. 82 comma 5 delle norme del P.S.. Quale incidenza massima di alloggi da ricavarsi nelle aree critiche da delocalizzare è stato assunto in parametro indicativo presente nella paragrafo 13.2.1 - La residenza (pag. 327) della relazione del P.S. complessivamente stimato per i tre Comuni in **circa il 10% (pari a 260 alloggi)** della dotazione residenziale totale del piano strutturale ed, in particolare per il Comune di Campiglia M.ma, pari a 65 alloggi ossia un quarto della dotazione.  
 2. gli alloggi realizzabili mediante:  
 "– **trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, a anche implicanti la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere;**  
 – **mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti, connessi o meno con le trasformazioni fisiche suindicate.**" (cfr. art. 82 comma 2 delle norme del P.S.)

(K) **Dal dimensionamento delle dotazioni aggiuntive di PS non sono compresi i piani attuativi convenzionati alla data del 31 marzo 2005, considerati come esistenti.** Infatti ai sensi dell'art. 82 comma 2 delle norme del P.S. **"Il carattere aggiuntivo delle quantità di alloggi, superfici territoriali, posti letto, definite nelle tabelle citate al comma 1 deve intendersi riferito alla situazione in essere alla data del 1 aprile 2005, considerando come situazione in essere anche quella determinata dai provvedimenti abilitativi rilasciati o tacitamente ottenuti a tale data, nonché dalle previsioni dei piani attuativi per i quali sia alla stessa data intercorsa la stipula delle relative convenzioni."** Pertanto in attuazione del PRG vigente sono conteggiati gli alloggi realizzati dal 1 aprile 2005 al 31.12.2010. In sede di primo monitoraggio questo dato sarà sottoposto ad aggiornamento.

**DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO**  
**Tabella 3**

DIMENSIONAMENTO TURISTICO - RICETTIVO								
Dimensionamento P.S.								
Capacità insediativa residua (P.S.)	Nuove strutture ricettive (P.S.)	posti letto previsti dal R.U. che incidono sulla capacità insediativa residua P.S.	posti letto previsti dal R.U. all'interno del sistema insediativo	posti letto in aree di espansione	posti letto 1° RU che incidono sul dimensionamento PS	posti letto 1° RU che NON incidono sul dimensionamento PS	posti letto realizzati nel sistema insediativo dal 01.04.2005 al 31.12.2010	posti letto derivanti dalla trasformazione di annessi agricoli con Piano di Recupero dal 01.04.2005 al 31.12.2010
(X)	(Y)	(G)	(H)	(I)	L=G+H+I	P	(K)	(PR)
<b>UTOE 2</b>	500	340	0	4	60	64	0	16
<b>UTOE 3</b>			0	100	0	100	0	18
<b>UTOE 7</b>		150	0	0	0	0	0	0
<b>CAMPIGLIA</b>	<b>500</b>	<b>490</b>	<b>0</b>	<b>104</b>	<b>60</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>34</b>
Superficie utile lorda equivalente mq/posto letto) <sup>(40)</sup>	<b>20 000</b>	<b>19 600</b>	<b>0</b>	<b>4 160</b>	<b>2 400</b>	<b>6 560</b>	<b>0</b>	

Note:

**(G)** "Non sono computati ai fini della verifica del rispetto dei limiti quantitativi di cui alla tabella posta in calce al comma 8 i posti letto offerti da attività agrituristiche, nonchè quelli indicati alla lettera c) del punto 3 della UTOE 7. Non sono computati inoltre i posti letto offerti da strutture ricettive poste lungo la Strada Statale n.1 Aurelia e collocate nell'ambito di aree per rifornimento carburanti. Nella citata tabella in calce al comma 8 per capacità insediativa residua si intendono i posti letto stimati realizzabili in conformità alle previsioni dei piani regolatori generali dei Comuni di Piombino, Campiglia Marittima e Suvereto vigenti alla data di adozione del presente piano; le strutture ricettive corrispondenti a tale quota di posti letto possono essere rilocalizzati dal regolamento urbanistico, nei casi di mancata realizzazione delle previsioni dei predetti piani regolatori generali, soltanto prevedendo il riuso di manufatti edilizi esistenti, ovvero l'edificazione in aree già urbanizzate." (Estratto Norme del P.S. - Art.82 comma 9).

**(H)** Sono gli ulteriori posti letto con destinazione alberghiera previsti dal primo Regolamento Urbanistico all'interno del sistema insediativo . Vi sono compresi: nell' UTOE 2 l'incremento di 4 posti letto nell'Area di Trasformazione At4 e nell'UTOE 3 l'incremento di 100 posti letto ai comparti C.A.3 e C.A.4 nel Piano Vigente Pv4 - Parco Termale .

**(I)** Sono i posti letto previsti in conformità ai criteri localizzativi individuati dal P.S., in aggiunta al sistema insediativo esistente. Vi sono compresi i 60 posti letto previsti dall'art.83 nella sezione "Regole per Campiglia M.ma" delle N.T.A.

**DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO**  
**Tabella 4**

<i>UTOE n.2</i>	<i>Capacità insediativa residua S.T. (Ha)</i>		<i>Nuove addizioni urbane S.T. (Ha)</i>	<i>Totale S.T. (Ha)</i>
<i>dimensionamento PS</i>	0,4		1	1
<i>At 3</i>	0,4			
<b>totale</b>	<b>0,4</b>			<b>0,4</b>

<i>UTOE n.3</i>	<i>Capacità insediativa residua S.T. (Ha)</i>		<i>Nuove addizioni urbane S.T. (Ha)</i>	<i>Totale S.T. (Ha)</i>
<i>dimensionamento PS</i>	0,9		12	12,9
		<i>varianti al PRG localizzate all'interno del S.I.ma dimensionate nelle "nuove addizioni"</i>		
		Variante La Monaca	8,23	
<i>At 13</i>			0,86	
<b>totale</b>	<b>0</b>		<b>9,09</b>	<b>9,09</b>

<i>UTOE n.8</i>	<i>Capacità insediativa residua S.T. (Ha)</i>		<i>Nuove addizioni urbane S.T. (Ha)</i>	<i>Totale S.T. (Ha)</i>
<i>dimensionamento PS</i>	43,2		72	115,2
		<i>varianti al PRG localizzate all'interno del S.I.ma dimensionate nelle "nuove addizioni"</i>		
		Variante Campo alla Croce	5,73	
<i>At 15 ( centro per la Logistica)</i>			14,6	
<i>At 16 (espansione PIP Campo alla Croce)</i>			2,37	
<b>totale</b>	<b>0</b>		<b>22,7</b>	<b>22,7</b>

La superficie territoriale massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo sarà di Ha 75 (sono escluse le sup. delle aree critiche da delocalizzare). Dei 115,2 Ha almeno Ha 44,2 saranno destinati ad attività logistica e di servizio al porto. I 72 Ha saranno suddivisi fino a Ha 27 nel comune di Campiglia e fino a 45 nel comune di Piombino (norma da PS)

Per Capacità Insediativa Residua, in ambito produttivo, IL P.S. intende la superficie territoriale delle aree destinate ad attività produttive dai PRG generali vigenti alla data di adozione del P.S., non ancora oggetto delle relative sistemazioni ed edificazione ma delle quali si intende confermare la destinazione. pertanto, in sede di valutazione sul dimensionamento di P.S., sono state considerate solo ed esclusivamente le previsioni di PRG non attuate e riconfermate ed escluse quelle superfici previste dalle Varianti al PRG successive all'adozione del PS.  
nota: sono considerati "attuati" quegli interventi dove sia già stata stipulata la "convenzione"

## A CHIARIMENTO DELLA NUOVA TABELLA SI EVIDENZIA CHE:

- A. SONO DISTINTI GLI ALLOGGI REALIZZATI E QUELLI APPROVATI IN COERENZA E CONFORMITÀ A QUANTO DISPOSTO DAL PS VIGENTE. ESSI SONO QUELLI REALIZZABILI IN FORZA DEL P.R.G. VIGENTE FATTO SALVO DAL P.S., CHE HANNO UTILIZZATO LA CAPACITÀ RESIDUA NUMERICAMENTE STIMATA DAL P.S. PER IL SISTEMA INSEDIATIVO.
- B. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE E' COSI' ARTICOLATO:
- CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA;
  - NUOVE ADDIZIONI URBANE.
- DOVE PER DEFINIZIONE DEL P.S. PER "CAPACITA' INSEDIATIVA RESIDUA" SI INTENDE "LE PREVISIONI NON ATTUATE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI, I TESSUTI URBANI INDEFINITI NONCHÉ L'INSIEME DELLE AREE CRITICHE." (Cfr. paragrafo "13.2.1 La residenza" – Relazione generale. Piano Strutturale d'Area), MENTRE CON NUOVE ADDIZIONI URBANE IL P.S. INDICA IL NUMERO DI NUOVI ALLOGGI DA PREVEDERSI NELLE AREE DA DESTINARE ALL'ESPANSIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO" (ART. 81 COMMA 5 NORME DI P.S.)

SI SOTTOLINEA ANCHE CHE IN ORDINE ALLA GESTIONE URBANISTICO-EDILIZIA, NELL'ATTUAZIONE DEL RUC, CI SI È PREOCCUPATI DI STABILIRE LE REGOLE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO, DISTINGUIBILI IN:

- REGOLE DI CONSERVAZIONE, CHE APPLICANO A EDIFICI E COMPLESSI ESISTENTI (CHE POSSONO COSTITUIRE NELL'INSIEME TESSUTI URBANI STORICI), LE CATEGORIE DI INTERVENTO DELLE MANUTENZIONI, DEL RESTAURO E DEL RISANAMENTO CONSERVATIVO, DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LIMITATA AGLI ADEGUAMENTI MANUTENTIVI; VI SONO COMPRESI I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO NELL'AMBITO DI FUNZIONI COMPATIBILI CON LE ESIGENZE CONSERVATIVE;
  - REGOLE DI EVOLUZIONE, CHE, ENTRO IL SISTEMA INSEDIATIVO, SI APPLICANO A LIVELLO URBANISTICO E NON SOLO EDILIZIO, E DEFINISCONO, PER AREE, INFRASTRUTTURE, EDIFICI E COMPLESSI ESISTENTI, LE CATEGORIE DI INTERVENTO DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA LIMITAZIONI E CON AMPLIAMENTI CONSISTENTI, OLTRE QUELLI NECESSARI PER LA MANUTENZIONE, DELLA SOSTITUZIONE, DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E DEL COMPLETAMENTO DEI TESSUTI URBANI (SATURAZIONI). VI SONO COMPRESI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO, ADEGUAMENTO DELLE INFRASTRUTTURAZIONI ESISTENTI, MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI DI STATO E DI EFFICIENZA DELLE URBANIZZAZIONI ESISTENTI. NON DEVONO COMPORTARE LA FORMAZIONE DI NUOVA URBANIZZAZIONE E INFRASTRUTTURAZIONE AL DI FUORI DELL'AMBITO DEL SISTEMA INSEDIATIVO. OVE COMPORTANTI AGGRAVIO DI CARICO URBANISTICO SONO ACCOMPAGNATE DA REGOLE PRESCRITTIVE PER LA FORMAZIONE DI PATRIMONIO AGGIUNTIVO DI SPAZI PUBBLICI O PER USO PUBBLICO.
- C. IL SISTEMA INSEDIATIVO, PER IL PIANO STRUTTURALE, COMPRENDE L'ASSETTO CONSOLIDATO ESISTENTE E, PER LA PROGRAMMAZIONE, LE AREE CHE IL PS INDICA SUSCETTIBILI DELLA SUA CRESCITA. LA PEREQUAZIONE SI APPLICA NEL SISTEMA INSEDIATIVO COSÌ DEFINITO ED È UTILIZZATA PER ELIMINARE SITUAZIONI INCONGRUE O COMPORTANTI DEGRADO.
- D. IL DIMENSIONAMENTO, COME ATTRIBUZIONE DI UN NUMERO DI ALLOGGI AL PESO INSEDIATIVO, È QUANTIFICATO NEL P.S. VIGENTE SECONDO CRITERI CHE NON LO FANNO COINCIDERE CON LA TRASFORMAZIONE SOSTENIBILE. NON A CASO, L'ART. 82 DELLE NORME DEL PS, STABILISCE, AL COMMA 3, CHE:
- "NON SONO COMPUTATE AI FINI DELLA VERIFICA DEL RISPETTO DEI LIMITI MASSIMI QUANTITATIVI STABILITI NELLE TABELLE CITATE AL COMMA 1 LE REALIZZAZIONI DI SPAZI PER I DIVERSI GRANDI RAGGRUPPAMENTI DI FUNZIONI IVI INDICATI OTTENUTE MEDIANTE:*
- *TRASFORMAZIONI FISICHE RIENTRANTI NELLE DEFINIZIONI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA, ANCHE IMPLICANTI LA REALIZZAZIONE DI UN NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI SUPERIORE A QUELLO IN ESSERE;*
  - *MUTAMENTI DELL'USO DI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI, CONNESSI O MENO CON LE TRASFORMAZIONI FISICHE SUINDICATE."*
- E. DAL DIMENSIONAMENTO QUANTIFICATO NUMERICAMENTE SONO ESCLUSI GLI ALLOGGI REALIZZATI NELLE AREE CRITICHE OVE SIANO DA DELOCALIZZARE (O NEL FRATTEMPO, DA PS A RU, DELOCALIZZATE) ATTIVITÀ PRODUTTIVE. E' IL PS, ALL'ART. 82 DELLE NORME, CHE CHIARAMENTE STABILISCE CHE "NON SONO COMPUTATI AI FINI DELLA VERIFICA DEL RISPETTO DEI LIMITI QUANTITATIVI DI CUI ALLA TABELLA POSTA IN CALCE AL COMMA 4 GLI ALLOGGI EVENTUALMENTE REALIZZABILI NELLE AREE CRITICHE IN CUI SIANO IN ATTO ATTIVITÀ DA DELOCALIZZARE".

F. LA PEREQUAZIONE È UTILIZZATA PER ELIMINARE SITUAZIONI INCONGRUE O COMPORTANTI DEGRADO, MA ANCHE PER NON PERMETTERE LE TRASFORMAZIONI IN LOCO FUORI DAL SISTEMA INSEDIATIVO.

IN MERITO POI ALLA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE TRASFORMAZIONI SI RIMANDA ALLA SPECIFICA CONTRODEDUZIONE DI CUI AL PUNTO 2.4, PRECISANDO CHE LA VALUTAZIONE DEL R.U. DEGLI EFFETTI LEGATI ALLA LOCALIZZAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI HA PRESO IN CONSIDERAZIONE ANCHE TUTTE LE AREE CRITICHE, COMPRESO QUELLE CON FUNZIONI IN ATTO DA DELOCALIZZARE, NONCHE' QUELLE DESTINATE ALLA PEREQUAZIONE. SI RIMANDA A TAL PROPOSITO ALLA TABELLA 6.2 DEL RAPPORTO AMBIENTALE

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 4.1**

IN MERITO AL PRIMO CAPOVERSO DELL'OSSERVAZIONE, SI PRECISA QUANTO SEGUE:

IL PIANO STRUTTURALE NON CONTIENE UN DIMENSIONAMENTO ESPRESSO NUMERICAMENTE PER IL TERRITORIO RURALE. PER ESSO, INVECE, TRAMITE L'INDIVIDUAZIONE DEI BENI E DEI SISTEMI, E SECONDO LE INDICAZIONI STRATEGICHE DETTATE PER UTOE, SONO STABILITI CRITERI E PARAMETRI DI UTILIZZO DELLE RISORSE.

TANT'È CHE NELLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO, I NUMERI SONO RIFERITI ALLA CAPACITÀ RESIDUA OSSIA GLI ALLOGGI NUOVI RICAVABILI NELLE AREE CRITICHE, NEI TESSUTI URBANI AD ASSETTO INDEFINITO, NELLE PREVISIONI NON ATTUATE DEL PRG VIGENTE.

RISULTA EVIDENTE CHE LA CAPACITÀ RESIDUA DEL PIANO STRUTTURALE È RIFERITA AL SISTEMA INSEDIATIVO E NON AL TERRITORIO RURALE.

LA SECONDA VOCE PER LA QUALE IL PS STABILISCE UN NUMERO È QUELLA DELLE NUOVE ADDIZIONI URBANE OSSIA IL NUMERO DI NUOVI ALLOGGI DA PREVEDERSI NELLE AREE DA DESTINARE ALL'ESPANSIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO. DUNQUE, ANCHE CON QUESTA VOCE, IL PS SI RIFERISCE AL SISTEMA INSEDIATIVO E NON AL TERRITORIO RURALE.

PERTANTO, PER IL RU NON ESISTE NEL PS UNO SCENARIO NUMERICO DI RIFERIMENTO PER COMPUTARE I CARICHI RESIDENZIALI.

NÉ IL PS DEFINISCE SPECIFICHE NORME DI SALVAGUARDIA PER LA GESTIONE DEL PRG FINO ALL'APPROVAZIONE DEL RU PER QUANTO ATTIENE GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE.

PERTANTO, SIA NELLA FASE DI GESTIONE DEL PRG CHE NELLA FORMAZIONE DEL RU, NON SI È POTUTO UTILIZZARE ALCUN QUADRO NUMERICO PER IL TERRITORIO RURALE PERCHÉ INESISTENTE NEL PS.

ESSO, PIUTTOSTO, TRAMITE CONDIZIONI DELLO STATUTO E INDICAZIONI NELLA STRATEGIA, E CIOÈ CON L'INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI TERRITORIALI E DELLE INVARIANTI STRUTTURALI, COME CON I SISTEMI FUNZIONALI E LE UTOE, INDICA CHIARAMENTE OBIETTIVI DI PROTEZIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI, TERRITORIALI E PAESAGGISTICHE DEL TERRITORIO RURALE, AI QUALI IL RU SI DEVE RIFERIRE PER STABILIRE LE REGOLE E LE AZIONI AMMISSIBILI.

LA PROTEZIONE DEL TERRITORIO RURALE E IL CONTENIMENTO DEI CARICHI IMPROPRI SONO OTTENUTI DAL RU PER IL TERRITORIO RURALE IN TERMINI SOSTANZIALI E NON MERAMENTE QUANTITATIVI, E COMUNQUE IN CONFORMITÀ A PIANO STRUTTURALE, CHE STABILISCE PER IL TERRITORIO APERTO NON UN NUMERO MA UN COMPORTAMENTO.

IL RU STABILISCE CHE LE TRASFORMAZIONI D'USO DI EDIFICI E MANUFATTI NON PIÙ UTILIZZATI A FINI AGRICOLI SONO AMMESSE, COERENTEMENTE E IN CONFORMITÀ COL PS, SOLO IN ORDINE A OBIETTIVI DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE, OSSIA SOLO PER "GLI EDIFICI AVENTI VALORE STORICO ARCHITETTONICO, TIPOLOGICO E TESTIMONIALE COSÌ COME INDIVIDUATI NELLE TAV. 1 E 2 DEL PRESENTE RU, FATTE SALVE LE IMPLEMENTAZIONI SUCCESSIVE DELLA SCHEDATURA DI CUI AL DOSSIER C". IN TAL CASO È AMMESSO L'INTERVENTO DI RESTAURO, AL QUALE SI ASSOCIA IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

IL CAMBIO D'USO È INOLTRE SEMPRE VIETATO PER GLI ANNESSI CON CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DI TIPO INDUSTRIALE E/O SENZA VALORI STORICO TESTIMONIALI.

L'ATTUAZIONE DELLE REGOLE DEL RU SARÀ OGGETTO DI MONITORAGGIO, AFFINCHÈ, NEL PERSEGUIRE L'OBIETTIVO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE NON PIÙ ADEGUATO AL MODELLO DI SVILUPPO AGRICOLO, SIANO CONTROLLATE ANCHE LE RICADUTE QUANTITATIVE.

TUTTAVIA, SE DEVE PREVALERE – RISPETTO ALLA COERENZA VERSO IL PS VIGENTE - LA **CONFORMITÀ ALLE CONTABILITÀ** PREVISTE NELLE DISPOSIZIONI RICHIAMATE DALLA REGIONE TOSCANA, CIÒ È POSSIBILE FARE INSERENDO NELLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO DEL RU ANCHE TALE CALCOLO, APPLICATO AI CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO INTERVENUTI A PARTIRE DAL PRIMO APRILE 2005. TALE NUMERO, CHE NON TROVA SCENARIO DI RIFERIMENTO NEL PS, DAL QUALE POSSA ESSERE SOTTRATTO, PER LE MOTIVAZIONI DI CONTABILITÀ SU ESPOSTE, DOVREBBE ESSERE SOTTRATTO AL DIMENSIONAMENTO DI PS, CHE RISULTA DALLA SOMMATORIA DI CAPACITÀ RESIDUA E NUOVA EDIFICAZIONE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 4.2**

SI CONCORDA CON LA PREOCCUPAZIONE E L'OBIETTIVO ESPRESSO NELL'OSSERVAZIONE, MA NON È PREVEDIBILE LA CONGRUITÀ DEL NUMERO DI ALLOGGI. A TAL FINE, OLTRE AL TAGLIO MINIMO DI 60 MQ/ALLOGGIO, LA NORMA NON AMMETTE INTERVENTI EDILIZI DIRETTI NEL CASO DI ALLOGGI IN NUMERO SUPERIORE A CINQUE, SOGLIA OLTRE LA QUALE È STABILITO IL RICORSO OBBLIGATORIO A PIANO DI RECUPERO; STRUMENTO CON IL QUALE IL COMUNE

OPERA IL CONTROLLO E LA VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITÀ ANCHE NEL SENSO DEL CONTENIMENTO DELL'ECESSIVO FRAZIONAMENTO E DELLA VERIFICA DEI CARICHI INDOTTI.

SI FA PRESENTE CHE IL RU DETTA REGOLE PRECISE PER I BENI SCHEDATI.

LE NORME DEL RU SONO SUFFICIENTI PER LA REGOLAMENTAZIONE DEI CAMBI D'USO E DEI FRAZIONAMENTI AMMISSIBILI SUL PATRIMONIO ANTECEDENTE IL 1940.

E' LA STRUTTURA STESSA DEL RU, E LE INDIVIDUAZIONI IN ESSO CONTENUTO, CHE INDUCONO A PROGETTAZIONI CONSAPEVOLI DEL VALORE PUNTUALE O DIFFUSO DEGLI EDIFICI E ANCHE DELLE LORO RELAZIONI CON IL CONTESTO. A CIÒ SERVONO LE INDIVIDUAZIONI DEL PATRIMONIO URBANO E RURALE (\*) E LE RELATIVE REGOLE DI TUTELA PAESAGGISTICA (\*\*), ARTICOLATE PER OGNI BENE (\*\*\*), LA SPECIFICA DISCIPLINA, DETTATA IN TERMINI DI COMPATIBILITÀ, PER I CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO, AGGANCIATI AI TESSUTI URBANI E AI CARATTERI DELLA RURALITÀ,

- (\*) Beni del sistema insediativo (tramite individuazione solo grafica): Impianto urbano di particolare valore identitario  
Beni del territorio aperto (tramite individuazione solo grafica): Nucleo storico in territorio aperto, Edificio o manufatto di interesse storico in zona agricola  
Sn tessuti storici di matrice preottocentesca e di matrice otto-novecentesca, appartenenti al subsistema insediativo storico, individuati con sigla alfanumerica e perimetrazione, sottoarticolati in:  
S1 tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari  
S2 tessuto storico di matrice preottocentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato  
S3 tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari  
S4 tessuto storico di matrice otto-novecentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato

- (\*\*) Art. 39 - Ambito di applicazione  
Le regole di tutela ambientale e paesaggistica hanno la specifica finalità di qualificare la progettazione e realizzazione degli interventi previsti e ammessi dal R.U. stesso.  
Pertanto le regole per la progettazione nei centri abitati e per il verde urbano e i requisiti e le condizioni di sostenibilità ambientale dettate ai precedenti articoli 38, 39 e 40, quelle generali e comuni di protezione delle risorse in territorio rurale e aperto, quelle specifiche per la progettazione edilizia nel territorio rurale e aperto al Capo II del Titolo III e quelle contenute al Capo III e al Capo IV del presente Titolo, contribuiscono alla qualità ambientale e paesaggistica degli interventi sull'intero territorio comunale.  
Le regole richiamate sostanziano la messa in opera da parte del presente R.U. degli obiettivi di tutela del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono e delle finalità della sua più efficace valorizzazione espressi dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e danno operatività alle condizioni statutarie del vigente Piano strutturale di Area, in modo da fornire sostenibilità ambientale e paesistica al presente R.U.  
Le regole di cui al presente Capo danno operatività ai vincoli e alle condizioni d'uso delle risorse statuite dal Piano strutturale e si applicano ai beni paesaggistici definiti dalle norme nazionali in materia e al paesaggio inteso come risorsa del territorio, come stabilito dal PIT/PPR ai sensi della parte III, Titolo I del codice dei beni culturali e del paesaggio e del Titolo IV, capo I, della LR1/2005.  
Si considerano beni storici, naturalistici, culturali e paesaggistici quelli normati dal PIT/PPR e dal Piano strutturale di area, che il presente Regolamento urbanistico definisce  
patrimonio storico-insediativo: S1 tessuto storico di matrice preottocentesca che ha mantenuto i caratteri originari, S3 tessuto storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari;  
beni del sistema insediativo: Impianto urbano di particolare valore identitario, V1e verde attrezzato di valore ecologico e naturale e Fge parco pubblico urbano di valore ecologico e naturale;  
beni del territorio aperto: Edificio o manufatto di interesse storico, Patrimonio edilizio di interesse storico oggetto di schedatura, Nucleo storico in territorio aperto, Sito di preminente valore storico e archeologico dei parchi di Populonia e San Silvestro, Spiagge, Dune, Coste alte del promontorio, Viabilità storica;

- (\*\*\*) si porta il seguente esempio  
Edificio o manufatto di interesse storico  
Il presente Regolamento urbanistico individua gli edifici ed i manufatti di interesse storico in territorio aperto tramite apposita perimetrazione nelle tav 1 e 2, comprensiva delle aree di pertinenza.  
Per gli edifici ed i manufatti presenti nella cartografia del Catasto Leopoldino (1830), il presente Regolamento urbanistico contiene apposita schedatura raccolta nel DOSSIER C - Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico nel territorio rurale e aperto, a cui corrisponde numerazione progressiva indicata nelle suddette tavole del RU.  
Le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali, e le relative aree di pertinenza, che attribuiscono a tali edifici e manufatti l'interesse storico, così come meglio documentato nella schedatura del DOSSIER C, e ne richiedono la conservazione dei fattori percettivi, sono soggette a tutela.  
Pertanto per gli edifici ed i manufatti che hanno conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali, così come individuati nella schedatura si dovrà operare mediante interventi di restauro e risanamento conservativo; mentre per gli edifici ed i manufatti che risultano sostanzialmente alterati o privi di valore si potrà operare con interventi di ristrutturazione edilizia r1, r3a, r3b.

E' prescritta comunque la conservazione integrale dei manufatti edilizi minori, e in genere dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, siti in ogni parte del territorio, ancorché non individuati dal presente Regolamento urbanistico.

I progetti riguardanti gli edifici di interesse storico architettonico individuati nelle tavole 1 e 2 del presente R.U., qualora non schedati, dovranno contenere specifica schedatura, secondo il modello a tal fine predisposto e parte integrante del presente RU.

Tale schedatura, previa approvazione da parte del Comune, andrà ad implementare il DOSSIER C e sulla base di questa verranno definite le modalità di intervento in coerenza con i suddetti criteri.

La schedatura non è richiesta nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 5**

PER QUANTO RIGUARDA LA PREVISIONE DI NUOVE ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INTERNO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SI EVIDENZIA LA CONFORMITA' DI FATTO CON IL PIANO STRUTTURALE, APPROVATO CON ACCORDO DI PIANIFICAZIONE IN DATA **19 MARZO 2007 E ADOTTATO NEL GIUGNO 2006**, POICHE' QUEST'ULTIMO NON PROVVEDE ALL'INDIVIDUAZIONE DI ALCUNA AREA SATURA RISPETTO ALLA POSSIBILITA' DI INTRODURRE ULTERIORI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA. I CRITERI INDICATI ALL'ARTICOLO 15 DEL PIT REGIONALE PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE SATURE SONO RITENUTI NON INCIDENTI AI FINI DELLA VALUTAZIONE DELLA PREVISIONE DELLA NUOVA MEDIA STRUTTURA DI VENDITA A VENTURINA. INFATTI, LA PREVISIONE ALL'INTERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO DI VENTURINA E A RIDOSSO DELLA RETE STRADALE PRINCIPALE (SS. 398 E SS.1 VARIANTE AURELIA) DALLA QUALE AVVERRA' L'ACCESSO DIRETTO, NON COMPORTA NE' COSTI PER L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER L'ADEGUAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE E PER LA TUTELA DELLE RISORSE ESSENZIALI, NE' CONGESTIONI STRADALI E CONSEGUENTI EMISSIONI INQUINANTI, NE' L'INTERESSAMENTO DI AREE D'INTERESSE ECOLOGICO E PAESAGGISTICO.

IN OGNI CASO SI EVIDENZIA ALTRESI' CHE PIU' APPROFONDITE CONSIDERAZIONI SU TALI QUESTIONI SONO STATE SVILUPPATE NELL'APPOSITO STUDIO DAL TITOLO "INDIRIZZI URBANISTICI PER LA PROGRAMMAZIONE COMMERCIALE DEL COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA" CHE VIENE ALLEGATO AL REGOLAMENTO URBANISTICO IN APPROVAZIONE.

NELLO SPECIFICO, L'AREA DI TRASFORMAZIONE A.T. 13 TIENE CONTO DEGLI INDIRIZZI ELENCATI ALL'ARTICOLO 9 DEL REGOLAMENTO REGIONALE 15/R, POICHE' LA SCELTA LOCALIZZATIVA SI FONDA SULLA CONTIGUITA' CON LA MAGLIA VIARIA PRINCIPALE, ESISTENTE E DI PROGETTO SULLA RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA MARGINALE CARATTERIZZATA NEL SUO COMPLESSO DA ATTIVITA' DI SERVIZIO, ATTIVITA' PRODUTTIVE E PIAZZALI DI STOCCAGGIO MERCI, IL TUTTO IN UN QUADRO DI COMPATIBILITA' DELLA RETE COMMERCIALE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA CHE ANCORA NON PRESENTA FENOMENI DI SATURAZIONE.

LA PRESENTE OSSERVAZIONE E' ALTRESI' OCCASIONE PER APPORTARE ALCUNE MODIFICHE ALL'AMBITO DEL CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE NONCHE' ALLA SCHEDA AT 13 SIA SOTTO IL PROFILO NORMATIVO SIA PER QUANTO RIGUARDA IL PERIMETRO DELL'AMBITO D'INTERVENTO. PER QUANTO RIGUARDA LA MODIFICA DELLA SCHEDA DI TRASFORMAZIONE, IN ENTRAMBI I CASI SI TRATTA DI ADEGUAMENTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DEI NUOVI REQUISITI INTRODOTTI DAL REGOLAMENTO REGIONALE 15/R "**REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 7 FEBBRAIO 2005, N° 28 (CODICE DEL COMMERCIO. TESTO UNICO IN MATERIA DI COMMERCIO IN SEDE FISSA, SU AREE PUBBLICHE, SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, VENDITA DI STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA E DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI)**", SPECIFICAMENTE IN MATERIA DI SEPARAZIONE DEI FLUSSI VEICOLARI. L'ACCOGLIMENTO DI TALE OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELL'AMBITO DEL CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE E DELLA SCHEDA AT13 NEL MODO DI SEGUITO INDICATO.

SCHEDA  
NORMATIVA

**Area di espansione commerciale, via Cerrini**

**At13**

#### **DATI DI BASE**

COMUNE:	Campiglia Marittima	
UBICAZIONE:	Via Cerrini	
UTOE:	3	
PROPRIETA':	privata	
STIMA DEI DATI DIMENSIONALI:	Superficie Territoriale	mq 8.630

## DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di area pianeggiante collocata a sud dell'ambito residenziale in Loc. Coltie a Venturina, in adiacenza all'area di servizio e autolavaggio di via Cerrini.</p> <p>L'accessibilità al lotto avviene <b>sia</b> dal raccordo stradale di connessione <del>tra via Cerrini e</del> <b>con</b> la SS. 398 <b>che da via Cerrini, limitatamente alle operazioni di carico e scarico merci.</b></p> <p>A sud confina con un'area agricola interclusa tra le infrastrutture viarie esistenti; l'area è inoltre marginalmente interessata dal corridoio infrastrutturale previsto dal Piano Strutturale per la realizzazione della bretella di aggiramento del centro abitato di Venturina che da via delle Caldanelle si raccorda con via dell'Aeroporto e con la strada di immissione alla SS 398.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue l'obiettivo di realizzare una media struttura di vendita a servizio dell'abitato di Venturina.</p> <p>Tale scelta deve essere messa in relazione anche con le importanti trasformazioni previste per l'area ex Incerti e per l'area dello stabilimento industriale Italian Food che riqualificheranno l'asse di via Cerrini come nuova centralità urbana.</p>
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>E' prevista la realizzazione di un edificio compatto a forma rettangolare ad un solo piano fuori terra, disposto perpendicolarmente alla viabilità pubblica.</p> <p>E' indicativa la soluzione planovolumetrica indicata nello schema grafico allegato, preferendo in ogni caso l'affaccio del prospetto tergale verso l'area dell'autolavaggio.</p> <p>E' prescrittiva la realizzazione di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• parcheggi pertinenziali, di relazione e di standard pubblici;</li> <li>• le aree esterne a parcheggio, localizzate in superficie, devono essere dotate di alberature di alto fusto di specie tipiche locali, nella misura minima di un albero ogni 100 metri quadrati di parcheggio;</li> <li>• una fascia di verde alberato lungo i tre lati del lotto;</li> <li>• <b>un sistema di svincolo a rotatoria su via Cerrini;</b></li> </ul>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Dimensionamento dell'intervento <ul style="list-style-type: none"> <li>• SLP massima mq 1.600</li> </ul>
	Parametri urbanistici <ul style="list-style-type: none"> <li>• altezza massima: 6 metri fuori terra</li> </ul>
	Parametri edilizi:
	Destinazioni d'uso ammesse <ul style="list-style-type: none"> <li>• commerciale (media struttura di vendita)</li> </ul>

DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>Gli interventi di trasformazione dell'area si attuano con permesso a costruire convenzionato.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di espansione.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle indicate nella presente scheda.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche è condizionata, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, alla contestuale realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>svincolo a rotatoria su via Cerrini</b></li> <li>• reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario</li> <li>• qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi</li> </ul> <p><b>Il soggetto proponente potrà altresì liberamente decidere di anticipare la realizzazione dello svincolo a rotatoria della nuova bretella di Venturina sul raccordo della SS 398, senza aspettare che ciò avvenga in concomitanza con le opere compensative previste nell'ambito del nuovo Corridoio tirrenico. In tale specifico caso il progetto dello svincolo sarà predisposto direttamente dal soggetto proponente e sottoposto alla verifica e al parere degli enti competenti.</b></p> <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p>

FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 – Tutela Elevata.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.3.g (fattibilità condizionata) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente RU. Gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, così come quelli legati alla messa in sicurezza del Fosso Corniaccia.</p> <p>Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno.</p> <p>Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Gli interventi previsti per il comparto non determinano interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Intervento diretto convenzionato.
DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la stipula della convenzione, alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- totale inedificabilità dell'area;</li> </ul>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.</li> <li>• edifici ed aree produttive: vedi art 66 delle norme di R.U. per gli ambiti commerciali D7.1</li> </ul>

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 6.**

A CHIARIMENTO DELLA MANIFESTATA PERPLESSITA', SI RINVIA AI CONTENUTI DEL Titolo II CAPO II "REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL R.U., OVE SONO ESPLICITI I RAPPORTI CON LE DISPOSIZIONI DEL P.I.T. RICHIAMATE NELL'OSSERVAZIONE.

PER MAGGIOR CHIAREZZA, SI PRECISA QUANTO SEGUE.

IL PIANO STRUTTURALE D'AREA, AL QUALE IL RUC IN ESAME SI È CONFORMATO, HA VERIFICATO LA PROPRIA COERENZA CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONALE, ED HA DATO PARTICOLARE RILIEVO ALLE COMPONENTI DELLA TUTELA E DELLA PROTEZIONE DELLE RISORSE DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.

IL PIANO STRUTTURALE DELLA VAL DI CORNIA HA ASSEGNATO AL RUC UNA SERIE DI COMPITI PER LA MESSA IN OPERA DELLE CONDIZIONI DI TUTELA DELL'INTERGITÀ FISICA E DELL'IDENTITÀ DEL TERRITORIO.

SONO INDIVIDUATI:

IN RELAZIONE ALLO STATUTO CONTENUTO NELLA PARTE II TITOLI II E III DELLE NORME DEL PS, COMPITI DI CONOSCENZA, COMPITI DI VERIFICA (QUALI LE MODIFICHE ALLE PERIMETRAZIONI PER LA CORRETTA CORRISPONDENZA ALLE CONDIZIONI FISICHE DEL TERRITORIO), COMPITI DI REGOLAMENTAZIONE;  
IN RELAZIONE ALLA STRATEGIA CONTENUTA NELLA PARTE III TITOLI IV E V DELLE NORME DEL PS, COMPITI DI VALUTAZIONE, COMPITI DI REGOLAMENTAZIONE E COMPITI PREVISIONALI COMMISURATI ALLO SCENARIO TEMPORALE FISSATO DAGLI OBIETTIVI POLITICI DEFINITI PER IL RU NEL QPS.

PER IL PS SONO INVARIANTI STRUTTURALI LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESSENZIALI, E MERITEVOLI DI CONSERVAZIONE, DEI SISTEMI, DEI SUBSISTEMI E DEGLI ALTRI BENI ED ELEMENTI TERRITORIALI, INTESI COME LE REGOLE CHE HANNO PRESIEDUTO ALLA VICENDA STORICA, NATURALE E ANTROPICA, DELLA LORO CONFORMAZIONE, NONCHÉ COME GLI ASSETTI AI QUALI TALI REGOLE HANNO DATO VITA E GLI OGGETTI IN CUI SE NE IDENTIFICANO E SE NE CONSERVANO I SEGNI (ART. 5 NORME PS).

OGNI SUBSISTEMA TERRITORIALE INDIVIDUATO DAL PS È CONNOTATO DA INVARIANTE:

SUBSISTEMA DELLA PIANURA ALLUVIONALE DEL FIUME CORNIA

COSTITUISCE INVARIANTE STRUTTURALE DEL SUBSISTEMA DELLA PIANURA ALLUVIONALE DEL FIUME CORNIA L'UNITARIETÀ E LA CONTINUITÀ DEI TERRITORI PIANEGGIANTI, E IL LORO PORSI COME LA MATRICE CONNETTIVA PIÙ FORTE DELL'INTERO TERRITORIO OGGETTO DEL PRESENTE PIANO, SEPPURE INTACCATA DA FENOMENI DI FRAMMENTAZIONE E DI DISPERSIONE INFRASTRUTTURALI E INSEDIATIVI. COSTITUISCONO INOLTRE INVARIANTE STRUTTURALE DEL SUBSISTEMA DELLA PIANURA ALLUVIONALE DEL FIUME CORNIA IL RETICOLO IDRAULICO IDENTIFICATO NELLA TAVOLA CONTRASSEGNA CON 4.9

SUBSISTEMA DELLE COLLINE DI RIOTORTO E DI MONTIONI

COSTITUISCE INVARIANTE STRUTTURALE DEL SUBSISTEMA DELLE COLLINE DI RIOTORTO E DI MONTIONI L'ASSETTO CARATTERIZZATO DALLA DOMINANZA DELLE AREE BOScate E DALLA SPORADICA PRESENZA DI SPAZI APERTI A CESPUGLIETO, PRATO, PRATO-PASCOLO, NONCHÉ DI FASCE BORDIERE DI COLTIVI, CON FUNZIONE DI CUSCINETTO ECOLOGICO, A ELEVATA ATTITUDINE VITICOLA.

SUBSISTEMA DELLE COLLINE DI CAMPIGLIA E SUVERETO

COSTITUISCE INVARIANTE STRUTTURALE DEL SUBSISTEMA DELLE COLLINE DI CAMPIGLIA E SUVERETO L'ASSETTO CARATTERIZZATO DALLA DUALITÀ E DALL'INTEGRAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA DELLE AREE BOScate E DELLA RETE DEI COLTIVI. COSTITUISCONO INOLTRE INVARIANTI STRUTTURALI DEL SUBSISTEMA DELLE COLLINE DI CAMPIGLIA E SUVERETO LE COLTURE ARBOREE CONNOTANTI IL PAESAGGIO, QUALI GLI OLIVETI CON SCHEMI DI IMPIANTO TRADIZIONALI, NONCHÉ LE SISTEMAZIONI AGRARIE TRADIZIONALI, QUALI TERRAZZAMENTI E CIGLIONAMENTI.

SUBSISTEMA DELLA PIANURA ALLUVIONALE DEL FIUME CORNIA

COSTITUISCE INVARIANTE STRUTTURALE DEL SUBSISTEMA DELLA PIANURA ALLUVIONALE DEL FIUME CORNIA L'UNITARIETÀ E LA CONTINUITÀ DEI TERRITORI PIANEGGIANTI, E IL LORO PORSI COME LA MATRICE CONNETTIVA PIÙ FORTE DELL'INTERO TERRITORIO OGGETTO DEL PRESENTE PIANO, SEPPURE INTACCATA DA FENOMENI DI FRAMMENTAZIONE E DI DISPERSIONE INFRASTRUTTURALI E INSEDIATIVI. COSTITUISCONO INOLTRE INVARIANTE STRUTTURALE DEL SUBSISTEMA DELLA PIANURA ALLUVIONALE DEL FIUME CORNIA IL RETICOLO IDRAULICO IDENTIFICATO NELLA TAVOLA CONTRASSEGNA CON 4.9.

SUBSISTEMA DELLE COLLINE DI RIOTORTO E DI MONTIONI

COSTITUISCE INVARIANTE STRUTTURALE DEL SUBSISTEMA DELLE COLLINE DI RIOTORTO E DI MONTIONI L'ASSETTO CARATTERIZZATO DALLA DOMINANZA DELLE AREE BOScate E DALLA SPORADICA PRESENZA DI SPAZI APERTI A CESPUGLIETO, PRATO, PRATO-PASCOLO, NONCHÉ DI FASCE BORDIERE DI COLTIVI, CON FUNZIONE DI CUSCINETTO ECOLOGICO, A ELEVATA ATTITUDINE VITICOLA.

SUBSISTEMA DELLE COLLINE DI CAMPIGLIA E SUVERETO

COSTITUISCE INVARIANTE STRUTTURALE DEL SUBSISTEMA DELLE COLLINE DI CAMPIGLIA E SUVERETO L'ASSETTO CARATTERIZZATO DALLA DUALITÀ E DALL'INTEGRAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA DELLE AREE BOScate E DELLA RETE DEI COLTIVI. COSTITUISCONO INOLTRE INVARIANTI STRUTTURALI DEL SUBSISTEMA DELLE COLLINE DI CAMPIGLIA E SUVERETO LE COLTURE ARBOREE CONNOTANTI IL PAESAGGIO, QUALI GLI OLIVETI CON SCHEMI DI IMPIANTO TRADIZIONALI, NONCHÉ LE SISTEMAZIONI AGRARIE TRADIZIONALI, QUALI TERRAZZAMENTI E CIGLIONAMENTI.

ANALOGAMENTE NEL SISTEMA INSEDIATIVO, OVE SONO INVARIANTI STRUTTURALI DEL SUBSISTEMA INSEDIATIVO STORICO:

- LE CARATTERISTICHE DELL'ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE, DELLA MAGLIA INSEDIATIVA, DELL'IMPIANTO FONDIARIO, CHE CONSERVANO I SEGNI DELLE REGOLE CHE HANNO PRESIEDUTO ALLA LORO CONFORMAZIONE;
- LE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E FORMALI DELLE UNITÀ DI SPAZIO, INTESE COME UNITÀ EDILIZIE E COME UNITÀ DI SPAZIO SCOPERTO AUTONOME, CHE LI COMPONGONO, E CHE PARIMENTI CONSERVANO I SEGNI DELLE REGOLE CHE HANNO PRESIEDUTO ALLA LORO CONFORMAZIONE;
- LA COMPRESENZA, SEPPURE A DIVERSI LIVELLI DI COMPLESSITÀ, DI PLURALITÀ DI UTILIZZAZIONI, TRA LE QUALI, PREVALENTEMENTE, QUELLA ABITATIVA;
- LE SPECIFICHE CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DEI RAPPORTI CON IL TERRITORIO CIRCOSTANTE DELLE DIVERSE COMPONENTI DEL SUBSISTEMA INSEDIATIVO STORICO, LADDOVE ABBIANO CONCORSO A PRESERVARNE L'IDENTITÀ E LA RICONOSCIBILITÀ.

COMPONENTI DELLE CARATTERISTICHE CHE PERMETTONO DI IDENTIFICARE LE INVARIANTI, SONO I BENI TERRITORIALI.

I BENI TERRITORIALI DEL SISTEMA RURALE E APERTO SONO:

- AREE BOScate
- SPIAGGE
- DUNE COSTE ALTE DEL PROMONTORIO
- AREE APERTE A VEGETAZIONE PALUSTRE
- AREE DI PERTINENZA FLUVIALE SITI DI PREMINENTE VALORE ARCHEOLOGICO DEI PARCHI DI POPOLONIA E SAN SILVESTRO
- NUCLEI STORICI NEL TERRITORIO RURALE E APERTO
- EDIFICI O MANUFATTI DI INTERESSE STORICO
- VIABILITÀ STORICA

I BENI TERRITORIALI DEL SISTEMA INSEDIATIVO SONO:

- IMPIANTO URBANO DI PARTICOLARE VALORE IDENTITARIO
- AREE DI VALORE ECOLOGICO E NATURALE

IL RUC HA ASSOLTO AI COMPITI DI PROTEZIONE DELLE INVARIANTI E DEI BENI, NELLA COMPLESSITÀ DI QUESTO ATTO DI GOVERNO, CHE DEVE CONTENERE COMPIUTAMENTE ENTRAMBE LE SUE COMPONENTI COSTITUTIVE, E LA PRODUZIONE DI CONOSCENZA E DI PROGETTO AD ESSE RIVOLTA, E CHE SONO BEN RINTRACCIABILI NELLA RICCHEZZA DEI SUOI ELABORATI, CHE SONO (ART. 4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE):

- TAVOLE
- 1. USI E TRASFORMAZIONI AMMESSE SCALA 1:10.000 TERRITORIO APERTO
- 2. USI E TRASFORMAZIONI AMMESSE SCALA 1:2.000 SISTEMA INSEDIATIVO
- 3. ASSIMILAZIONE ZONE OMOGENEE SCALA 1:10.000
- 4. ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE SCALA 1:2.000 SISTEMA INSEDIATIVO
- 5. VINCOLI IN ATTUAZIONE DEL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO SCALA 1:10.000
- 6. FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA SCALA 1:10.000
- 7. STANDARD URBANISTICI ESISTENTI E DI PREVISIONE SCALA 1:2.000 SISTEMA INSEDIATIVO
- 8. PERICOLOSITÀ GEOLOGICO-IDRAULICA SCALA 1:10.000
- 9. FATTIBILITÀ GEOLOGICO-IDRAULICA SCALA 1:10.000 TERRITORIO APERTO, SCALA 1:2.000 SISTEMA INSEDIATIVO
- DOSSIER A – ANALISI MORFO-TIPOLOGICA DEL SISTEMA INSEDIATIVO
- DOSSIER B – RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO E TESTIMONIALE ALL'INTERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO. SCHEDE - PIANTA CHIAVE (1:1.000)
- DOSSIER C – RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DI VALORE STORICO NEL TERRITORIO RURALE E APERTO. SCHEDE
- DOSSIER D – SISTEMI DELLA MOBILITÀ URBANA E RETE CICLABILE EXTRAURBANA
- DOSSIER E – INDIVIDUAZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI SCHEDE - PIANTA CHIAVE
- DOSSIER F – SCHEDE NORMATIVE E DI ORIENTAMENTO PROGETTUALE
- PARTE I – AREE DI TRASFORMAZIONE E COMPARTI DI PEREQUAZIONE
- PARTE II – PIANI ATTUATIVI VIGENTI
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- RELAZIONE
- VALUTAZIONE INTEGRATA
- RELAZIONE GEOLOGICA

COME SI EVINCE DALL'ELENCO DEGLI ELABORATI DEL RUC VAL DI CORNIA 2010, OLTRE ALLA COMPONENTE FINALIZZATA ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO E URBANISTICO ESISTENTE E ALLA COMPONENTE FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DELLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE, CHE SONO STATE ILLUSTRATE, PER COME DEFINITE DALLA LR 1/2005, NEL CAPITOLO PRECEDENTE, IL RUC DELLA VAL DI CORNIA CONTIENE UNA COMPONENTE TRASVERSALE DI ATTUAZIONE DEL CONTENUTO PAESAGGISTICO DEL PIANO REGIONALE PIT/PPR, E DI QUANTO IN MERITO DISCIPLINATO NEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E NEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE, PREVIGENTI RISPETTO AL PIT/PPR ADOTTATO NEL GIUGNO 2009. IL RUC INDIRIZZA ALLA ORDINARIA TUTELA DEL PAESAGGIO, TRAMITE LA QUALITÀ DELLA PROGETTAZIONE E DELLA REALIZZAZIONE DI TUTTI GLI INTERVENTI AMMESSI SUL TERRITORIO COMUNALE, PUBBLICI E PRIVATI. CONTRIBUISCONO ALLA QUALITÀ AMBIENTALE E PAESAGGISTICA DEGLI INTERVENTI SULL'INTERO TERRITORIO COMUNALE LE REGOLE PER LA PROGETTAZIONE NEI CENTRI ABITATI E PER IL VERDE URBANO E I REQUISITI E LE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DETTATE AGLI ARTICOLI 38, 39 E 40 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE, QUELLE GENERALI E COMUNI DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IN TERRITORIO RURALE E APERTO, QUELLE SPECIFICHE PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA NEL TERRITORIO RURALE E APERTO AL CAPO II DEL TITOLO III E QUELLE CONTENUTE AL CAPO III E AL CAPO IV DEL TITOLO II DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. DIFATTI, IL RUC TRADUCE IN REGOLE INDIRIZZI, CONDIZIONI E PRESCRIZIONI VOLTE ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO CONTENUTE IN PIANI DI SETTORE, IN LEGISLAZIONI E REGOLAMENTI E NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE (PIT REGIONALE, PTC PROVINCIALE, PS COMUNALE). VI SI OPERANO, PERTANTO, LE SCELTE FUNZIONALI ALLA MESSA IN SICUREZZA IDRAULICA, AL RISPARMIO ENERGETICO E IDRICO, ALLA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, AL CONTENIMENTO DEGLI INQUINAMENTI ATMOSFERICI E ACUSTICI, MENTRE LA NORMATIVA PER LE AREE E I BENI ,IN ATTUAZIONE DEL CONTENUTO PAESAGGISTICO DEL PIT/PPR, DEL PTC E DEL PIANO STRUTTURALE, È UN INSIEME DI REGOLE OPERATIVE CHE, TRAMITE DIVIETI E OBBLIGHI, SODDISFA LE CONDIZIONI DI TUTELA DEI VALORI INDIVIDUATI PER TALI AREE E BENI DAI PIANI CITATI. IL RUC CONTIENE REGOLE ESSENZIALMENTE CONSERVATIVE PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NELLE AREE E PER I BENI AI QUALI IL PIANO STRUTTURALE HA ATTRIBUITO VALORE E RANGO DI TIPO PAESAGGISTICO.

LA SOSTENIBILITÀ PAESAGGISTICA È ASSOCIATA ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E ALLA INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO. ESSE TROVANO SISTEMATIZZAZIONE IN TRE CAPI (II, III, IV) DEL TITOLO II -REGOLE DI GESTIONE E TRASFORMAZIONE, DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE. DETTO TITOLO È VALIDO ED EFFICACE, IN FORMA PRESCRITTIVA, PER TUTTI GLI INTERVENTI, PUBBLICI E PRIVATI E SULL'INTERO TERRITORIO COMUNALE. CON ESSO SONO RESI OPERATIVI CRITERI E LIMITI CONTENUTI NEL PIT/PPR, NEL PTC PROVINCIALE, NEL PIANO STRUTTURALE, COMPRESI LE RISPETTIVE, INVARIANTI STRUTTURALI, O DERIVANTI DA OGNI ALTRA DISPOSIZIONE DI LEGGE O PIANO DI SETTORE RELATIVI A TALI TUTELE:

## CAPO II REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

- Art. 39 - Ambito di applicazione
- Art. 40 - Regole generali
- Art. 41 - Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo
- Art. 42 - Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema rurale e aperto

## CAPO III REGOLE DI PROTEZIONE E DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA

- Art. 43 - Prescrizioni generali
- Art. 44 - Prescrizioni geologico tecniche relative alle trasformazioni del territorio
- Art. 45 - Fattibilità alle Trasformazioni
- Art. 46 - Fattibilità per aspetti geomorfologici
- Art. 47 - Fattibilità per aspetti idraulici
- Art. 48 - Fattibilità per aspetti relativi alla tutela della risorsa idrica
- Art. 49 - Fattibilità alle trasformazioni nel territorio rurale e aperto
- Art. 50 - Fattibilità alle trasformazioni del tessuto insediativo urbano

## CAPO IV REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE

- Art. 51 - Regole per la tutela dell'aria
- Art. 52 - Regole per la tutela dell'acqua
- Art. 53 - Regole per la tutela del suolo e del sottosuolo
- Art. 54 - Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Art. 55 - Regole per la gestione dei rifiuti
- Art. 56 - Regole per la tutela dall'inquinamento luminoso
- Art. 57 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili

LE REGOLE DEL CAPO II DEL TITOLO II DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL RUC DANNO OPERATIVITÀ AI VINCOLI E ALLE CONDIZIONI D'USO DELLE RISORSE STATUITE DAL PIANO STRUTTURALE E SI APPLICANO AI BENI PAESAGGISTICI DEFINITI DALLE NORME NAZIONALI IN MATERIA E AL PAESAGGIO INTESO COME RISORSA DEL TERRITORIO, COME STABILITO DAL PIT/PPR AI SENSI DELLA PARTE III, TITOLO I DEL CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO E DEL TITOLO IV, CAPO I, DELLA LR1/2005.

LE REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA HANNO LA SPECIFICA FINALITÀ DI QUALIFICARE LA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI E AMMESSI DAL RUC STESSO, E VE NE FANNO PARTE:

- LE REGOLE PER LA PROGETTAZIONE NEI CENTRI ABITATI E PER IL VERDE URBANO E I REQUISITI E LE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE;
- LE REGOLE GENERALI E COMUNI DI PROTEZIONE DELLE RISORSE IN TERRITORIO RURALE E APERTO;
- LE REGOLE SPECIFICHE PER LA PROGETTAZIONE EDILIZIA NEL TERRITORIO RURALE E APERTO AL CAPO II DEL TITOLO III E QUELLE CONTENUTE AL CAPO III E AL CAPO IV DEL TITOLO II.

LE REGOLE RICHIAMATE SOSTANZIANO LA MESSA IN OPERA DA PARTE DEL RUC DEGLI OBIETTIVI DI TUTELA DEL PAESAGGIO TOSCANO E DEI VALORI CHE LO COMPONGONO E DELLE FINALITÀ DELLA SUA PIÙ EFFICACE VALORIZZAZIONE ESPRESSI DAL PIT/PPR, E DANNO OPERATIVITÀ ALLE CONDIZIONI STATUTARIE DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE DI AREA, IN MODO DA FORNIRE SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E PAESISTICA AL RUC MEDESIMO.

IL RUC DETTA SPECIFICI COMPITI AI VARI STRUMENTI ATTUATIVI E IMPONE LIMITI E CONDIZIONI ALLE TRASFORMAZIONI, IN ORDINE AI CONTENUTI DEL PIT/PPR E DEL PIANO STRUTTURALE:

- IL RISPETTO DELLE SPECIFICHE CARATTERISTICHE DEI DIVERSI SUBSISTEMI DEL TERRITORIO RURALE E APERTO, INDIVIDUATI DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE E RECEPITI DAL RUC DA OSSERVARSI NEI PROGRAMMI AZIENDALI PLURIENNALI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE,
- LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI NELLA ARTICOLAZIONE DELLE ZONE E DEL TERRITORIO RURALE E APERTO, AL FINE DI CONTENERE LA RIDUZIONE DELLE RISORSE AGROAMBIENTALI, DI TUTELARE LE AREE BOSCHIVE, DI AMMETTERE LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ UNICAMENTE IN COERENZA COL VALORE PAESAGGISTICO DEI LUOGHI, IN APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALL'ART. 22 E DALL'ART. 23 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR, NONCHÉ DALL'ART. 5 DELLA SUA SPECIFICA DISCIPLINA PAESAGGISTICA;
- REGOLE PER LA TUTELA DEI CENTRI E DEI NUCLEI STORICI, NEL SISTEMA INSEDIATIVO E IN QUELLO DEL TERRITORIO RURALE E APERTO, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 10 BIS DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR;
- REGOLE PER LA QUALITÀ DEI PAESAGGI URBANI E PER LA COSTITUZIONE DI LUOGHI DI RELAZIONE, SOCIALITÀ E CONDIVISIONE DEI SIGNIFICATI CHE QUEGLI STESSI LUOGHI ASSUMONO PER LA CULTURA CIVICA, COME PRESCRITTO DALL'ART. 10 BIS DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR;
- REGOLE PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DI STRUTTURE PRODUTTIVE DISMESSE SITUATE AL DI FUORI DELLE AREE URBANIZZATE E IMPLICANTI IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO, SECONDO CRITERI DI RILOCALIZZAZIONE E DI RIPRISTINO PAESAGGISTICO, COME PRESCRITTO DALL'ART. 18 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR;
- REGOLE AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA PER LA REALIZZAZIONE E IL COMPLETAMENTO DI INSEDIAMENTI RELATIVI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E AD ATTIVITÀ CORRELATE, PER GARANTIRE SOLUZIONI PROGETTUALI DI QUALITÀ FUNZIONALE, ESTETICA E PAESAGGISTICA, CON SPECIFICA ATTENZIONE ALLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E TIPOLOGICA, AGLI ARREDI URBANI E VEGETAZIONALI, ALLA RIDUZIONE DEL FABBISOGNO ENERGETICO ED IDRICO, ALL'INCREMENTO DELL'UTILIZZAZIONE DI ENERGIE E RISORSE IDRICHE RINNOVABILI, ALLA PIÙ EFFICACE GESTIONE DEI RIFIUTI INCLUSA LA RIDUZIONE DEI MEDESIMI, IL RECUPERO E IL RICICLAGGIO INTERNO DEI MATERIALI E DEGLI IMBALLAGGI E LA PREVISIONE DI STRUTTURE PER UN'EFFICIENTE RACCOLTA DIFFERENZIATA, COME PRESCRITTO DALL'ART. 19 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR;
- REGOLE PER LE COMPONENTI DELLA COSTA, FINALIZZATE ALLA TUTELA DEGLI ELEMENTI PARTICOLARMENTE CARATTERIZZANTI, QUALI LA MACCHIA MEDITERRANEA, LA PINETA COSTIERA ED IL SISTEMA DUNALE FISSO, NONCHÉ PER LE AREE PROSPICIENTI I FIUMI, I TORRENTI, I CORSI D'ACQUA COME PRESCRITTO DALL'ART. 28 DELLA DISCIPLINA DEL PIT/PPR E DALL'ART. 4 DELLA SUA SPECIFICA DISCIPLINA PAESAGGISTICA;
- REGOLE PER LE AREE PROTETTE, I PARCHI, LE AREE DI VALORE STORICO ARCHEOLOGICO, LE AREE DESTINATE TEMPORANEAMENTE ALLE ATTIVITÀ DI ESCAVAZIONE, COME PRESCRITTO DALL'ART. 6 DELLA SPECIFICA DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEL PIT/PPR;
- REGOLE PER GARANTIRE LA CONSERVAZIONE DELLA MAGLIA INSEDIATIVA, DELLA GIACITURA E DELLA LARGHEZZA DEGLI ELEMENTI VIARI, DEL SISTEMA DEGLI SPAZI SCOPERTI, DEI RAPPORTI TRA SPAZI SCOPERTI, SPAZI COPERTI E VOLUMI EDIFICATI, DELLE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E FORMALI SIA DEI MANUFATTI EDILIZI CHE DEGLI SPAZI SCOPERTI;

- REGOLE PER TUTELARE AREE DI VALORE ECOLOGICO E NATURALE, CON APPOSITA PERIMETRAZIONE E SIGLA ALFANUMERICA;
- REGOLE DI MANTENIMENTO DELLA VIABILITÀ STORICA E VICINALE, NEI RELATIVI ASPETTI STRUTTURALI, QUALI IL TRACCIATO, LA GIACITURA E LE CARATTERISTICHE DIMENSIONALI, NONCHÉ, OVE SI SIANO CONSERVATI, O SIANO RECUPERABILI, NEGLI ASPETTI COSTRUTTIVI E FORMALI SIA DEGLI ELEMENTI DI VIABILITÀ CHE DEI RELATIVI ELEMENTI DI SUPPORTO E DI ARREDO, QUALI I MURI DI RECINZIONE LATISTANTI E QUELLI DI SOSTEGNO E DI CONTENIMENTO, E SIMILI.

IN SOSTANZA SONO ESPLICITAMENTE PRESCRITTI:

- IL RISPETTO DELLE SPECIFICHE CARATTERISTICHE DEI DIVERSI SUBSISTEMI DEL TERRITORIO RURALE E APERTO, INDIVIDUATI DAL PIANO STRUTTURALE VIGENTE E RECEPITI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO, DA OSSERVARSI NEI PROGRAMMI AZIENDALI PLURIENNALI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE, O STRUMENTI EQUIPOLLENTI COMUNQUE DENOMINATI, PER I QUALI È PRESCRITTA IN PARTICOLARE LA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO DEFINITO COME INVARIANTE STRUTTURALE, NONCHÉ IL RISPETTO DEI LIMITI ALLE TRASFORMAZIONI CHE IL REGOLAMENTO URBANISTICO IMPONE NELLA ARTICOLAZIONE DELLE ZONE E DEL TERRITORIO RURALE E APERTO, AL FINE DI CONTENERE LA RIDUZIONE DELLE RISORSE AGROAMBIENTALI, DI TUTELARE LE AREE BOSCADE, DI AMMETTERE LO SVILUPPO DELLE ATTIVITÀ UNICAMENTE IN COERENZA COL VALORE PAESAGGISTICO DEI LUOGHI IN CUI TALI ATTIVITÀ SI ESPLETANO, IN APPLICAZIONE DELLE PRESCRIZIONI DETTATE DALL'ART. 22 E DALL'ART. 23 DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE AVENTE VALORE DI PIANO PAESISTICO REGIONALE NONCHÉ DALL'ART. 5 DELLA SUA SPECIFICA DISCIPLINA PAESAGGISTICA;
- IL RISPETTO DELLE REGOLE DETTATE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA TUTELA DEI CENTRI E DEI NUCLEI STORICI, NEL SISTEMA INSEDIATIVO E IN QUELLO DEL TERRITORIO RURALE E APERTO, IN APPLICAZIONE DELL'ART. 10 BIS DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE AVENTE VALORE DI PIANO PAESISTICO REGIONALE;
- IL RISPETTO DELLE INDICAZIONI DETTATE PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO, E LA POSSIBILITÀ DI PROPORNE SOLUZIONI MIGLIORATIVE DA PARTE DEI SOGGETTI PROPONENTI E ATTUATORI, TRAMITE L'INDIVIDUAZIONE DI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE CHE PERSEGUANO LA QUALITÀ DEI PAESAGGI URBANI E GARANTISCANO LA COSTITUZIONE DI LUOGHI DI RELAZIONE, SOCIALITÀ E CONDIVISIONE DEI SIGNIFICATI CHE QUEGLI STESSI LUOGHI ASSUMONO PER LA CULTURA CIVICA, COME PRESCRITTO DALL'ART. 10 BIS DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE AVENTE VALORE DI PIANO PAESISTICO REGIONALE;
- IL RISPETTO DELLE REGOLE CHE IL REGOLAMENTO URBANISTICO, IN APPLICAZIONE DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE, DISPONE PER IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DI STRUTTURE PRODUTTIVE DISMESSE SITUATE AL DI FUORI DELLE AREE URBANIZZATE E IMPLICANTI IL MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO, SECONDO CRITERI DI RILOCALIZZAZIONE E DI RIPRISTINO PAESAGGISTICO, COME PRESCRITTO DALL'ART. 18 DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE AVENTE VALORE DI PIANO PAESISTICO REGIONALE;
- IL RISPETTO DELLE REGOLE CHE IL REGOLAMENTO URBANISTICO DISPONE AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA PER LA REALIZZAZIONE E IL COMPLETAMENTO DI INSEDIAMENTI RELATIVI AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE E AD ATTIVITÀ CORRELATE, PER GARANTIRE SOLUZIONI PROGETTUALI DI QUALITÀ FUNZIONALE, ESTETICA E PAESAGGISTICA IN GRADO DI ASSICURARE IL PIÙ CONGRUO INSERIMENTO NEI CONTESTI PAESAGGISTICI DI TALI INSEDIAMENTI O LA LORO RIQUALIFICAZIONE AI MEDESIMI FINI, CON SPECIFICA ATTENZIONE ALLA QUALITÀ ARCHITETTONICA E TIPOLOGICA, AGLI ARREDI URBANI E VEGETAZIONALI NEI COMPARTI INTERESSATI E ALLA RIDUZIONE DEL FABBISOGNO ENERGETICO ED IDRICO, ALL'INCREMENTO DELL'UTILIZZAZIONE DI ENERGIE E RISORSE IDRICHE RINNOVABILI, ALLA PIÙ EFFICACE E SOSTENIBILE GESTIONE DEI RIFIUTI INCLUSI LA RIDUZIONE DEI MEDESIMI, IL RECUPERO E IL RICICLAGGIO INTERNO DEI MATERIALI E DEGLI IMBALLAGGI E LA PREVISIONE DI STRUTTURE PER UN'EFFICIENTE RACCOLTA DIFFERENZIATA, COME PRESCRITTO DALL'ART. 19 DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE AVENTE VALORE DI PIANO PAESISTICO REGIONALE;
- IL RISPETTO DELLE REGOLE DETTATE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LE COMPONENTI DELLA COSTA, FINALIZZATE ALLA TUTELA DEGLI ELEMENTI PARTICOLARMENTE CARATTERIZZANTI, QUALI LA MACCHIA MEDITERRANEA, LA PINETA COSTIERA ED IL SISTEMA DUNALE FISSO, NONCHÉ PER LE AREE PROSPICIENTI I FIUMI, I TORRENTI, I CORSI D'ACQUA COME PRESCRITTO DALL'ART. 28 DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE AVENTE VALORE DI PIANO PAESISTICO REGIONALE E DALL'ART. 4 DELLA SUA SPECIFICA DISCIPLINA PAESAGGISTICA;
- IL RISPETTO DELLE REGOLE DETTATE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LE AREE PROTETTE, I PARCHI, LE AREE DI VALORE STORICO ARCHEOLOGICO, LE AREE DESTINATE TEMPORANEAMENTE ALLE ATTIVITÀ DI ESCAVAZIONE, COME PRESCRITTO DALL'ART. 6 DELLA SPECIFICA DISCIPLINA PAESAGGISTICA DEL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE AVENTE VALORE DI PIANO PAESISTICO REGIONALE.

BENI STORICI, NATURALISTICI, CULTURALI E PAESAGGISTICI

I BENI TUTELATI DALLE NORME DEL RUC SONO INVARIANTI STRUTTURALI AI SENSI DELLA LR 1/2005, E, PER QUANTO IN TALE LEGGE STATUITO ALL'ART. 6, I LIMITI D'USO DEFINITI DALLE MEDESIME NORME IN ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE AI FINI DELLA LORO SALVAGUARDIA, NON SONO INDENNIZZABILI.

I BENI STORICI, NATURALISTICI, CULTURALI E PAESAGGISTICI ASSOGGETTATI A REGOLE DI PROTEZIONE DAL RUC SONO:

TESSUTI STORICI

- S1 TESSUTO STORICO DI MATRICE PREOTTOCENTESCA CHE HA MANTENUTO I CARATTERI ORIGINARI
- S3 TESSUTO STORICO DI MATRICE OTTO-NOVECENTESCA CHE HA MANTENUTO I CARATTERI ORIGINARI

BENI DEL SISTEMA INSEDIATIVO

IMPIANTO URBANO DI PARTICOLARE VALORE IDENTITARIO

V1E VERDE ATTREZZATO DI VALORE ECOLOGICO E NATURALE

FGE PARCO PUBBLICO URBANO DI VALORE ECOLOGICO E NATURALE

BENI DEL TERRITORIO APERTO

EDIFICIO O MANUFATTO DI INTERESSE STORICO

PATRIMONIO EDILIZIO DI INTERESSE STORICO OGGETTO DI SCHEDATURA

NUCLEO STORICO IN TERRITORIO APERTO

SITO DI PREMINENTE VALORE STORICO E ARCHEOLOGICO DEI PARCHI DI POPULONIA E SAN SILVESTRO

SPIAGGE

DUNE

COSTE ALTE DEL PROMONTORIO

VIABILITÀ STORICA

AREE AGRICOLE

E2 AREA AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO D'INSIEME

E2/FL AREA DI PERTINENZA FLUVIALE

E3 AREA AGRICOLA NELLA QUALE L'INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ASSUME SPECIFICITÀ PER RILEVANZA DEI VALORI

E4 AREA BOSCATI

E5 AREA UMIDA E PALUSTRE

PARCHI

FA PARCO PUBBLICO TERRITORIALE INTERPROVINCIALE DI MONTIONI

FB PARCO PUBBLICO TERRITORIALE DI MONTE CALVI E MONTE VALERIO

FC PARCO PUBBLICO TERRITORIALE DI BARATTI E POPULONIA

FD PARCO PUBBLICO TERRITORIALE DEL FALCONE

FE PARCO PUBBLICO TERRITORIALE DELLA STERPAIA

FF PARCO PUBBLICO TERRITORIALE ORTI BOTTAGONE

LE AREE, APPOSITAMENTE PERIMETRALE DAL RUC, CHE COSTITUISCONO PARCHI TERRITORIALI, RISERVE, AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE, OASI, SONO SOGGETTE A NORMATIVA E REGOLAMENTAZIONE DI SETTORE, PIANIFICATE DAGLI ENTI COMPETENTI ISTITUZIONALMENTE. VI SONO AMMESSI INTERVENTI FINALIZZATI A USI CULTURALI, TURISTICI, PER LO SVAGO E IL TEMPO LIBERO, PER LA DIDATTICA, SPORTIVI, PER EVENTI, MOSTRE, E OPERE DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 7.1**

L'INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE AT3 SI COLLOCA IN UNA PICCOLA VALLE A RIDOSSO DEL SISTEMA INSEDIATIVO DI CAMPIGLIA CAPOLUOGO, GIÀ CARATTERIZZATA DALLA PRESENZA DEL DEPURATORE COMUNALE, DALL'ISOLA ECOLOGICA E DA UN CENTRO DI RACCOLTA TEMPORANEA DI INERTI. LE CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE DELL'AREA SONO TALI DA GARANTIRE IL MINOR IMPATTO POSSIBILE SE CONFRONTATO CON IL RESTO DEL PAESAGGIO COLLINARE CHE CIRCONDA IL BORGO DI CAMPIGLIA. IN SEDE DI REDAZIONE DI PIANO ATTUATIVO SARANNO ULTERIORMENTE VALUTATE LE SOLUZIONI MIGLIORI D'IMPIANTO URBANSITICO MENTRE GIÀ È PREVISTA LA SCHERMATURA VEGETAZIONALE DI MITIGAZIONE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 7.2**

IL CONTESTO IN CUI SI COLLOCANO LE DUE AREE DI TRASFORMAZIONE SI CARATTERIZZA PER LA CONTIGUITÀ AL SISTEMA INSEDIATIVO ESISTENTE E PER LA CARATTERISTICA DI MARGINALITÀ DI ALCUNE FUNZIONI ANCORA PRESENTI: DA UNA PARTE L'IMPIANTO DI CARBURANTI LUNGO LA VECCHIA VIA AURELIA, DALL'ALTRA FUNZIONI

AGRICOLE DI AUTOCONSUMO O NON PIU' PRODUTTIVE; PIU' SOTTO DUE INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI, DEI QUALI UNO RECENTEMENTE DISMESSO, OLTRE LA PRESENZA DI UN'ATTIVITA' VIVAISTICA.

A SUD OVEST DI TALE AREA DI TRASFORMAZIONE IN REALTA' SI TROVANO DUE INVASI IDRICI REALIZZATI A META' DEGLI ANNI NOVANTA PER LA REGIMAZIONE E LO SFRUTTAMENTO DELLE ACQUE SUPERFICIALI DELLA FOSSA CALDA, CHE NULLA HANNO A CHE VEDERE CON ATTIVITA' TERMALI DI ALCUN GENERE.

INOLTRE, SI RICORDA CHE L'INTERVENTO E' STATO EFFETTIVAMENTE COMPUTATO NEL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO ADOTTATO, IL CUI IMPIANTO PLANOVOLUMETRICO COMPLESSIVO E' STATO APPPOSITAMENTE RIVISTO E RIDISEGNATO.

LA CONTRODEDUZIONE E' PERTANTO OCCASIONE PER AGGIUNGERE UN NUOVO FASCICOLO DAL TITOLO "AMBITO PORTA NORD" (COMPREDENTE L'AREA DI TRASFORMAZIONE AT6 NONCHE' I COMPARTI DI PEREQUAZIONE Cp1b E Cp2a) CHE ANDRA' A SOSTITUIRE LE PRECEDENTI SCHEDE DEL DOSSIER F "SCHEDE NORMATIVE E DI ORIENTAMENTO PROGETTUALE". IL NUOVO FASCICOLO E' RIPORTATO IN CODA ALLA PRESENTE OSSERVAZIONE.

### **OSSERVAZIONE PUNTO 7.3**

SI RITIENE DI CONFERMARE LA PREVISIONE DEI COMPARTI DI PEREQUAZIONE 7 E 8 IL CUI IMPIANTO URBANISTICO ALTRO NON E' CHE LA CONTINUAZIONE SPAZIO FUNZIONALE DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE LUNGO IL VIALE DELL'AEROPORTO. SI RICORDA CHE L'INTERVENTO E' STATO EFFETTIVAMENTE COMPUTATO NEL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO ADOTTATO

### **OSSERVAZIONE PUNTO 8.**

SI PRENDE ATTO DEL SUGGERIMENTO, CHE SARÀ OGGETTO DI APPROPRIATE, E FATTIBILI, DISPOSIZIONI AL TERMINE INDICATO.

### **OSSERVAZIONE PUNTO 9.1**

SI PRENDE ATTO DEI CONTENUTI DELL'OSSERVAZIONE, DOVENDO TUTTAVIA FAR RILEVARE CHE LE DISPOSIZIONI DI SETTORE HANNO L'OBBLIGO DI RISPETTARE GLI STATUTI TERRITORIALI, PER PRIMO QUELLO DEL PIT REGIONALE, E LE DISPOSIZIONI DI TUTELA PAESAGGISTICA DI SPECIFICA COMPETENZA PAESAGGISTICA, LA CUI MESSA IN OPERA È CONTENTA NEL RU.

IN RIFERIMENTO A CIÒ SI RINVIA ANCHE A QUANTO RICHIESTO NELLA OSSERVAZIONE DELLA REGIONE TOSCANA, SETTORE SPERIMENTAZIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, DIPARTIMENTO DELLE POLITICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI.

SI AUSPICA CHE UN MAGGIOR COORDINAMENTO FRA I SETTORI REGIONALI PERMETTA ALLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI DI NON DOVER RISPONDERE A OSSERVAZIONI FRA DI LORO NON VERIFICATE IN TERMINI DI RECIPROCA COERENZA.

SI RITIENE, CONFORTATI DALLA PARTECIPAZIONE E DALLA CONSULTAZIONE DEGLI OPERATORI DEL SETTORE AGRICOLO, CHE LE BUONE PRATICHE, ALLE QUALI SONO USI DETTI OPERATORI, SIANO BEN RAPPRESENTATE DALLE REGOLE DEL RU.

### **OSSERVAZIONE PUNTO 9.2**

SI PRENDE ATTO DELLA RACCOMANDAZIONE E SI CONFERMA CHE IL RU, PER QUANTO E' DATO DI CONOSCERE ALLO STATO DELLE COSE SUL PROGETTO DEL CORRICOIO TIRRENICO, RISULTA COERENTE CON QUANTO PREVISTO PER LE OPERE COMPLEMENTARI E CONNESSE. TUTTAIVA SI SEGNALE CHE SE LA REGIONE TOSCANA FOSSE IN POSSESSO DI CONOSCENZE PIU' DETTAGLIATE, SAREBBE STATA PIU' UTILE UNA RICHIESTA DI MODIFICA E CONSEGUENTE ELIMINAZIONE DEL CONTRASTO.

### **OSSERVAZIONE PUNTO 9.3**

SI EVIDENZIA CHE LE AREE DI SALVAGUARDIA DELLA RISORSA TERMALIA AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 38/2004 SONO CONTENUTE NELLA TAVOLA C6.a "FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA" RIPORTATE CON APPOSITA PERIMETRAZIONE. IN MERITO ALLA FASCIA DI RISPETTO DELLA CONCESSIONE "CALDANA" INTESTATA A TERME VALLE DEL SOLE SRL SI PRENDE ATTO DEL PERIMETRO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE, MODIFICANDO LA TAVOLA C6.b DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.



**VENTURINA**  
**Proposta di nuovo assetto**  
**per l'area di Polledraia-Comparto di Porta Nord**  
**(At6, Cp1b, Cp2a)**

**Ambito Porta Nord**

**COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA**  
REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

---

Il contesto	2
La struttura urbana . . . . .	.3
Obiettivi . . . . .	.4
Indicazioni progettuali. . . . .	.5
Il progetto . . . . .	.6
L'accessibilità e la mobilità . . . . .	.8
Il verde . . . . .	.9
La residenza . . . . .	10
Funzioni . . . . .	11
Tipologie edilizie . . . . .	11
Scheda normativa At6 . . . . .	12
Scheda normativa Cp2a . . . . .	16
Scheda normativa Cp1b . . . . .	20

## Il contesto

L' Ambito della "Porta Nord" comprende un'area posta all'ingresso nord ovest di Venturina, tra il centro abitato esistente, il Viale della Polledraia e la Via Aurelia (Viale delle Terme).

L'area, già caratterizzata dai bacini artificiali e le aree verdi di Via Molini di Fondo, si trova nelle vicinanze del Parco Termale, ma è carente di collegamenti con il contesto circostante: i due assi viari principali su cui sia affaccia, infatti, si presentano attualmente come una semplice delimitazione.

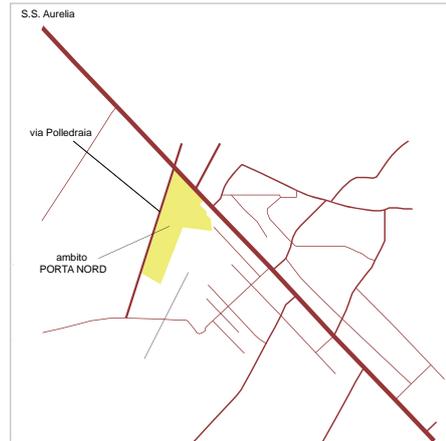
Gli spazi destinati a verde pubblico non sono integrati nel tessuto urbano e la presenza di alcuni fabbricati artigianali e commerciali contrasta con le necessità di valorizzazione dell'intero ambito.

La particolare ubicazione sulla testata nord del Viale delle Terme, inoltre, impone il tema di nuovo ingresso o nuova Porta Nord per il centro abitato di Venturina.

La presenza di un fosso classificato nel reticolo significativo del P.A.I., il fosso Rocchio, rafforza le necessità di riqualificazione e valorizzazione delle aree verdi.

L'ambito è suddiviso nei comparti:

- Ex magazzini Comer, scheda normativa At6
- Porta Nord di Venturina, scheda normativa Cp2a
- Via della Polledraia, scheda normativa Cp1b



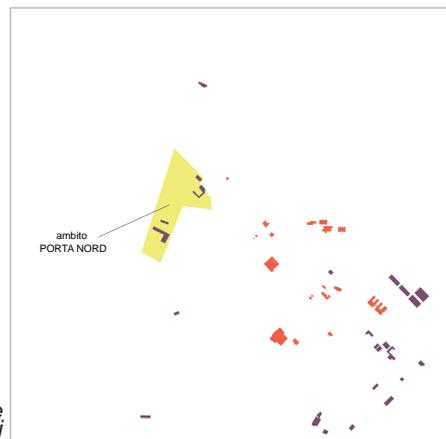
*assi viari*



*verde pubblico  
acqua*

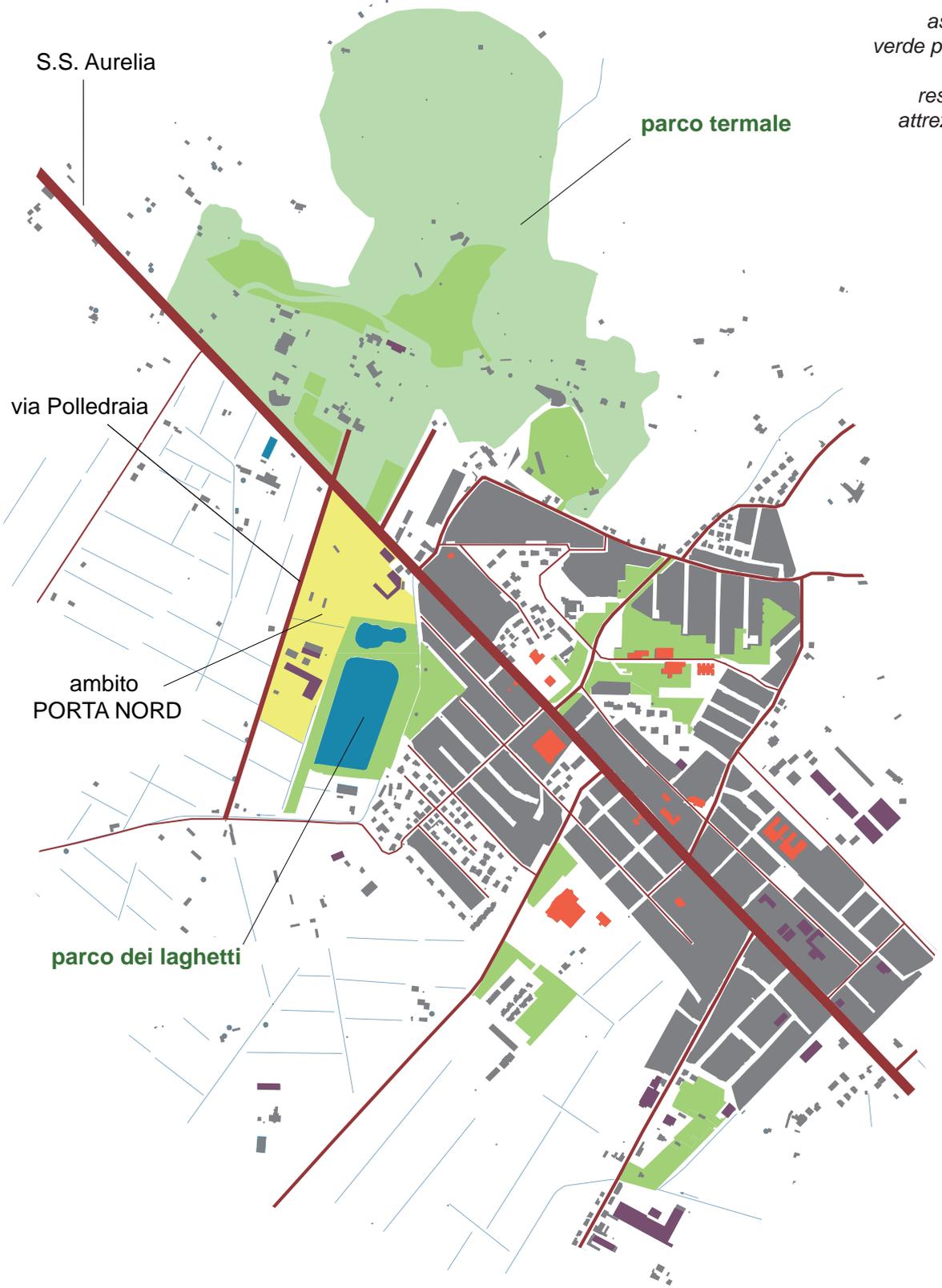


*residenza*



*attrezzature  
e servizi*

# La struttura urbana



- assi viari*
- verde pubblico*
- acqua*
- residenza*
- attrezzature*
- servizi*

S.S. Aurelia

parco termale

via Polledraia

ambito  
PORTA NORD

parco dei laghetti

## Obiettivi

L'obiettivo generale dell'intervento è quello di riqualificare l'intera area e di configurarla come Porta Nord della città attraverso:

- il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità al parco dei laghetti di via dei Mulini, oggi verde pubblico attrezzato con scarsa visibilità rispetto al contesto urbano ed al parco termale;
- la realizzazione di spazi pubblici di relazione, con affacci anche sul viale delle Terme; la realizzazione di un sistema di viabilità carrabile, ciclabile e pedonale che permetta sia le relazioni interne ai comparti, tra i nuovi lotti e il parco dei laghetti, sia il collegamento con le attrezzature del parco termale.

Gli obiettivi specifici sono:

- la realizzazione di spazi pubblici di relazione
- la riqualificazione e valorizzazione dell'area dei laghetti
- la delocalizzazione dell'impianto di distribuzione carburante
- la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso connessioni spazio-funzionali con l'area del parco termale e dei laghetti
- la composizione di un fronte urbano lineare sul viale delle Terme
- la realizzazione di un intervento residenziale ex-novo lungo via della Polledraia
- la realizzazione di un invaso idraulico di circa 3000 mq
- la realizzazione di un viale alberato che, per caratteristiche geometriche, vegetazionali e di arredo, dovrà assumere l'aspetto di una "strada-parco" con la duplice funzione di penetrazione all'area di trasformazione e di accessibilità al verde attrezzato dei laghetti
- la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione con il Parco Termale e con il parco verde dei laghetti
- delocalizzazione delle attività commerciali presenti

## Indicazioni progettuali

L'intero ambito interessato deve essere interessato da un'idea progettuale coordinata e complessiva con un disegno unitario, come risulta dalla strategia del Regolamento Urbanistico.

Le soluzioni planivolumetriche, le disposizioni degli spazi pubblici e l'asse viario di penetrazione devono essere letti in modo integrato e complementare.

Dal punto di vista progettuale, la direttrice viaria è un viale alberato che attraversa tutto l'ambito della Porta Nord, con un tracciato che, in continuità con il viale di progetto del parco termale, definisce un nuovo legame funzionale tra i due ambiti.

Il viale assume pertanto valenza di elemento guida per la disposizione sia degli spazi pubblici, sia delle funzioni residenziali e di servizio previste.

Indicazioni specifiche da inquadrare nell'idea progettuale generale sono:

- composizione di un fronte edilizio e urbano lineare sul viale delle Terme (S.S. Aurelia) con il mantenimento delle alberature esistenti e la realizzazione di una fascia di verde antistante il fabbricato in linea
- demolizione dei fabbricati aventi tipologia prettamente produttiva su via della Polledraia
- adeguamento di via della Polledraia con caratteristiche dimensionali conformi al codice della strada e realizzazione di un viale con marciapiede e pista ciclabile sul lato da edificare e alberato su entrambi i lati
- realizzazione di una strada parco con la duplice funzione di penetrazione all'area di trasformazione e di accessibilità al verde attrezzato dei laghetti
- realizzazione di uno o più collegamenti pedonali e ciclabili con il parco dei laghetti e di un passaggio pedonale sulla fossa Calda
- realizzazione di un vaso idraulico di circa 3.000 mq

## Il progetto

Il progetto della Porta a Nord definisce l'ingresso al centro abitato di Venturina completando il tessuto esistente, rafforzando il carattere urbano di via delle Terme e collegando l'area del parco termale all'area dei laghetti.

L'impianto planimetrico si articola intorno al segno forte della nuova-strada parco che assolve la funzione di penetrazione alla nuova porzione urbana ed al verde attrezzato dei laghetti, di cui migliora la visibilità e la fruibilità.

La riqualificazione del Viale della Polledraia e la creazione di un sistema di circolazione interna, carrabile e ciclabile, completano la struttura di collegamenti nell'area e dell'area con il contesto circostante.

Lungo gli assi viari la definizione degli allineamenti e dei fronti di carattere urbano determina ed identifica il nuovo tessuto urbano conferendo una forte riconoscibilità, rafforzata dagli spazi pubblici progettati lungo l'Aurelia ed intorno ai nodi direzionali dell'intero sistema.

La testata di ingresso, posta all'incrocio tra i due percorsi del viale delle Terme e della *strada parco*, ha un carattere prevalentemente pubblico, caratteristiche formali definite da spazi aperti pavimentati e a verde, punti di inizio e arrivo di percorsi ciclabili e pedonali che, attraverso il passaggio sul nuovo invaso di acqua, portano al parco dei laghetti.

Il sistema del verde, nelle sue diverse e articolate forme, funziona come elemento aggregante, e si struttura nella direzione nord-sud in continuità visiva e funzionale con il viale alberato centrale, che ha inizio nell'area termale e attraversa tutti i comparti edificati caratterizzati da isolati aperti su aree semi-private di relazione e di sosta.

Gli spazi pubblici ed il verde strutturano quindi la centralità dell'intera area, grazie alla disposizione degli edifici aperta verso l'interno. Infatti ogni comparto presenta un fronte compatto verso gli assi viari esterni ed è organizzato, internamente, intorno a propri micro-spazi collettivi, piazze, percorsi, aree verdi che, collegati fra loro come punti nodali funzionali, sostanziano lo spazio urbano complessivo.

L'unitarietà dell'area è affidata anche all'uso di materiali urbani ben riconoscibili nei tipi edilizi nella loro aggregazione, nel carattere delle strade e dei percorsi, nelle forme degli spazi aperti. Il disegno del suolo, con le aree di sosta, i percorsi, le aree pavimentate, è parte integrante dell'impianto plani-volumetrico oltre che connotazione della maglia viaria.

### Dati dimensionali del progetto (intero ambito Porta Nord, Comparti At6, Cp2a, Cp1b)

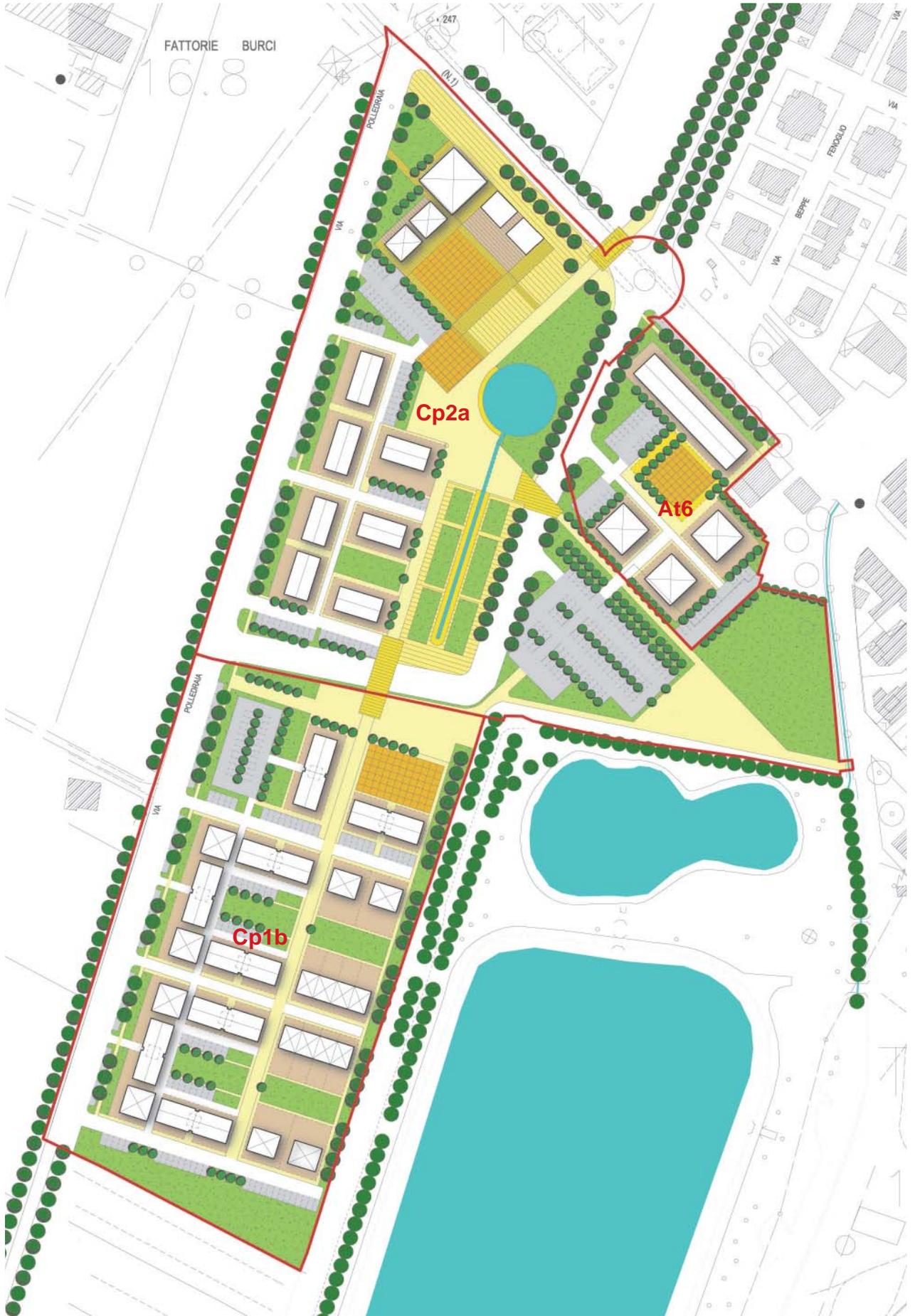
*Superficie Territoriale* mq 72.070 c.a.

*Numero di alloggi in progetto* 156 c.a.

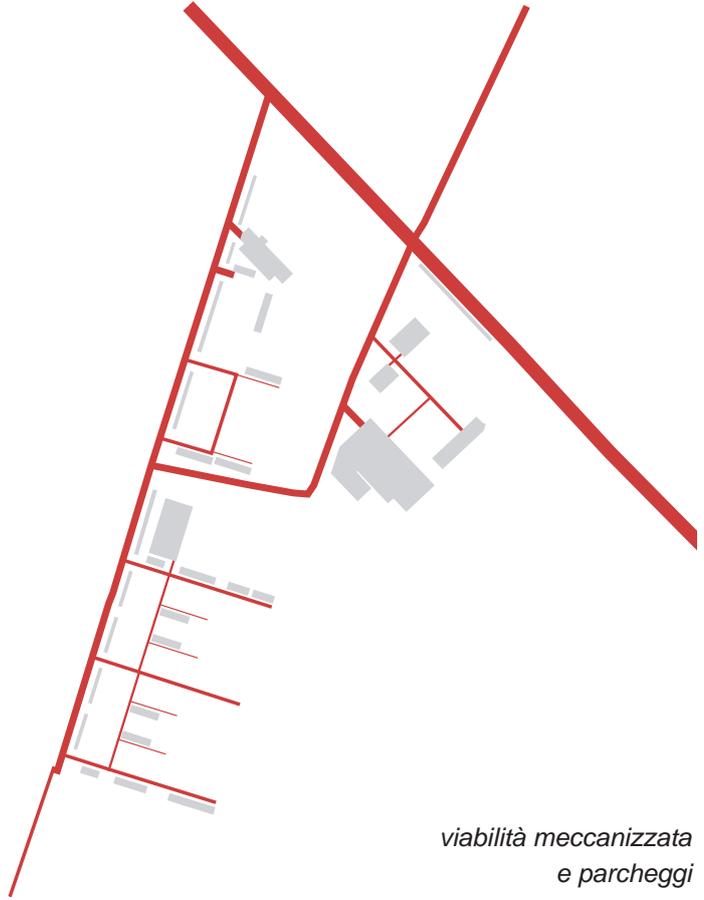
*Parcheggi (dato indicativo)* mq 3.887 c.a.

*Aree verdi (dato indicativo)* mq 16.000 c.a.

SPAZI PUBBLICI	VERDE	RESIDENZA
	 aree verdi	 edifici
	 alberature di progetto	 pertinenze
 piazze e spazi pedonali con una diversa pavimentazione	 alberature esistenti	<b>SOSTA</b>
	 acqua	 parcheggi
		
		



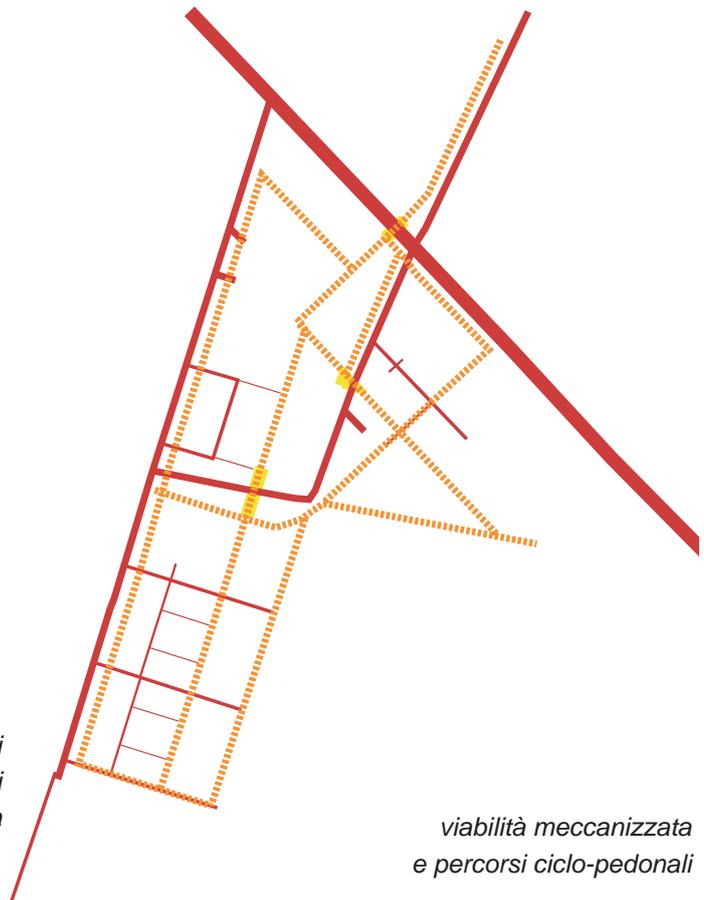
## **l'accessibilità e la mobilità**



*viabilità meccanizzata  
e parcheggi*



*percorsi  
ciclo-pedonali  
e acqua*



*viabilità meccanizzata  
e percorsi ciclo-pedonali*



*spazio pubblico,  
verde e acqua*

### il verde



*verde e acqua*

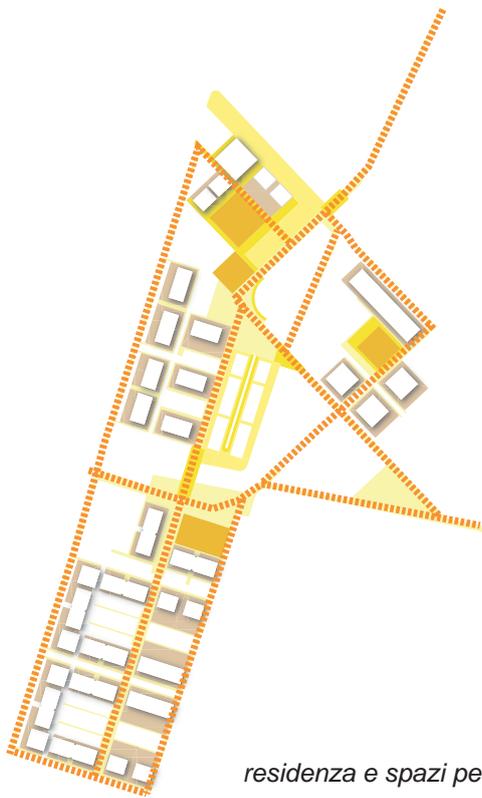


*piazze e spazi pedonali*

**la residenza**



*accessi alla residenza  
e alle attrezzature*



*residenza e spazi pedonali*



*residenza e verde*



## funzioni

*funzioni ricreative e commerciali  
spazio pubblico*



## tipologie edilizie

- palazzina
- schiera
- linea
- villino

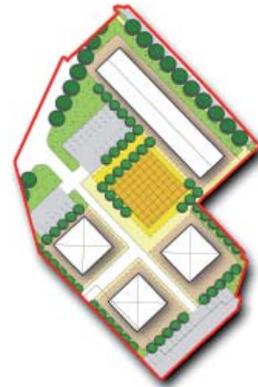
*tipologie edilizie  
e viabilità meccanizzata*

## Scheda **NORMATIVA At6**

### Ex magazzini Comer

#### DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima  
 UBICAZIONE: Via Indipendenza, Venturina  
 UTOE: 3  
 PROPRIETÀ: privata  
 DATI DIMENSIONALI:  
 Superficie Territoriale: mq 7.320 ca.  
 Superficie Coperta esistente mq 1.590



#### DATI PROGETTUALI

##### DESCRIZIONE

Trattasi di un lotto posto sulla testata nord di via Indipendenza, asse viario principale di Venturina. L'ambito è stato individuato come "area critica da delocalizzare" dal Piano Strutturale per la presenza di un'attività commerciale valutata incongrua dal punto di vista funzionale rispetto al contesto residenziale in cui è collocata. Nel frattempo, dopo l'approvazione del Piano Strutturale, l'attività commerciale è cessata e l'area ora risulta completamente inutilizzata. L'area confina a nord con via Indipendenza, ad ovest e a sud con il comparto di perequazione Cp2a, mentre ad est con un piccolo lotto residenziale.

##### OBIETTIVI e FINALITÀ

- Oltre agli obiettivi generali prima definiti per il comparto sono indicate nello specifico:
- la riqualificazione urbanistica e funzionale dell'area
  - la realizzazione di spazi pubblici di relazione
  - la riqualificazione e valorizzazione dell'area dei laghetti

##### DISPOSIZIONI GENERALI

Mediante piano attuativo convenzionato è consentita la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale, il cui assetto planivolumetrico risulta indicativo. È prescrittiva la demolizione di tutte le volumetrie e manufatti esistenti all'interno dell'ambito dell'area di trasformazione. La soluzione planivolumetrica dell'At6 prevede la realizzazione di un fronte edilizio lungo il viale delle Terme costituito da un edificio in linea a tre livelli fuori terra che per il linguaggio compositivo dei prospetti e le caratteristiche architettoniche dovrà dialogare con quello previsto nel Cp2a. Nella parte retrostante sono previste n. 3 palazzine di tre livelli fuori terra.

È indicativo l'assetto planivolumetrico presente nello schema allegato.

Sono prescrittivi invece:

- la demolizione dei manufatti produttivi esistenti
- la soluzione tipologica
- la localizzazione dell'edificio in linea
- il mantenimento delle alberature esistenti lungo il viale delle Terme e la realizzazione di una fascia di verde antistante il fabbricato in linea

##### DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:

n° 30 alloggi

Parametri urbanistici:

altezza massima: 3 livelli fuori terra

Parametri edilizi:

tipologie edilizie ammesse: linea e palazzina.

destinazione d'uso ammessa: prevalentemente residenziale

##### DISPOSIZIONI NORMATIVE

La realizzazione del complesso residenziale, in luogo dell'insediamento commerciale esistente si attua in collegamento funzionale con le previsioni infrastrutturali del comparto Cp2a e, più in generale, con quello che è stato definito "ambito della Porta Nord".

Relativamente alla prevista realizzazione del viale alberato, qualora l'attuazione del comparto At6 non sia preceduta da quella del comparto Cp2a, o comunque qualora il ritardo dell'attuazione di questo ultimo non sia conciliabile con il cronoprogramma del comparto adiacente, il soggetto attuatore dovrà predisporre una soluzione viabilistica alternativa e temporanea in attesa della completa realizzazione della infrastruttura viaria di progetto. La soluzione temporanea dovrà in ogni caso prevedere la realizzazione del tratto di viale di competenza del comparto, senza che altre opere definitive di questo ne possano compromettere la successiva realizzazione.

In questo scenario la realizzazione posticipata dell'intero viale alberato non potrà generare aree incolte o degradate e tanto meno aree o situazioni che siano fonte di pericolo per la sicurezza delle persone. La soluzione temporanea di accessibilità e distribuzione veicolare del comparto dovrà essere descritta a partire dalla presentazione del piano attuativo.

Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerata di saturazione. Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.

In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda.

#### OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O D'INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi del comparto At6, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- realizzazione di parcheggi e del verde
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi
- realizzazione di opere idrauliche necessarie per il miglioramento dell'efficienza del reticolo superficiale

Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.

Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.

La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.

Per quanto indicato all'articolo 6 del presente Regolamento urbanistico è inoltre prescritta:

- la realizzazione di n° 2 alloggi di edilizia sociale, a canone sostenibile per almeno 15 anni
  - Per quanto riguarda la premialità del presente Regolamento Urbanistico, ferme restando le prescrizioni tipo morfologiche dell'intervento di trasformazione contenute nella presente scheda, inoltre è indicata:
  - la possibilità di realizzare fino a ulteriori n° 3 alloggi di edilizia libera
  - l'obbligo di un numero equivalente di alloggi sociali a locazione permanente

La premialità della presente scheda assorbe i principi contenuti nella legge n° 244 del 24 dicembre 2007, articolo 1, commi 258 e 259 e la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione degli interventi programmati assume altresì valore di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n° 241 del 7 agosto 1990.

I beneficiari degli alloggi sociali saranno individuati dall'Amministrazione Comunale con gli strumenti regolamentari previsti per legge.

#### INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area del comparto non è interessata da invarianti strutturali e, marginalmente, ricade all'interno della perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.c) comma 1.

#### FATTIBILITÀ GEOLOGICO-IDRAULICA

Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.). Il lotto libero lungo via della Monaca ricade anch'esso nella Classe G.2c.

A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.3 di Pericolosità Idraulica (pericolosità elevata), in quanto interna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).

Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 2 – Tutela Alta.

Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.

*Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:*

Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza del sistema Fossa Calda-Fosso Verrocchio definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi individuati nel presente Regolamento Urbanistico, inseriti in un piano di interventi di emanazione successiva al presente R.U., permetteranno

la riduzione del rischio idraulico delle aree in esame.

Qualora gli interventi trovassero attuazione precedentemente alla sistemazione dei corsi d'acqua che determinano il rischio, dovranno essere condotte valutazioni attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno, in relazione ai volumi di acqua spostati e la distribuzione delle acque di superficie evitando la creazione, nella realizzazione di piazzali e rilevati, di barriere impermeabili.

#### OPERE DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

L'intervento di riqualificazione urbana previsto dal Regolamento Urbanistico contribuisce alla valorizzazione del paesaggio nei suoi aspetti più generali.

#### MODALITÀ D'ATTUAZIONE

Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.

#### DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO

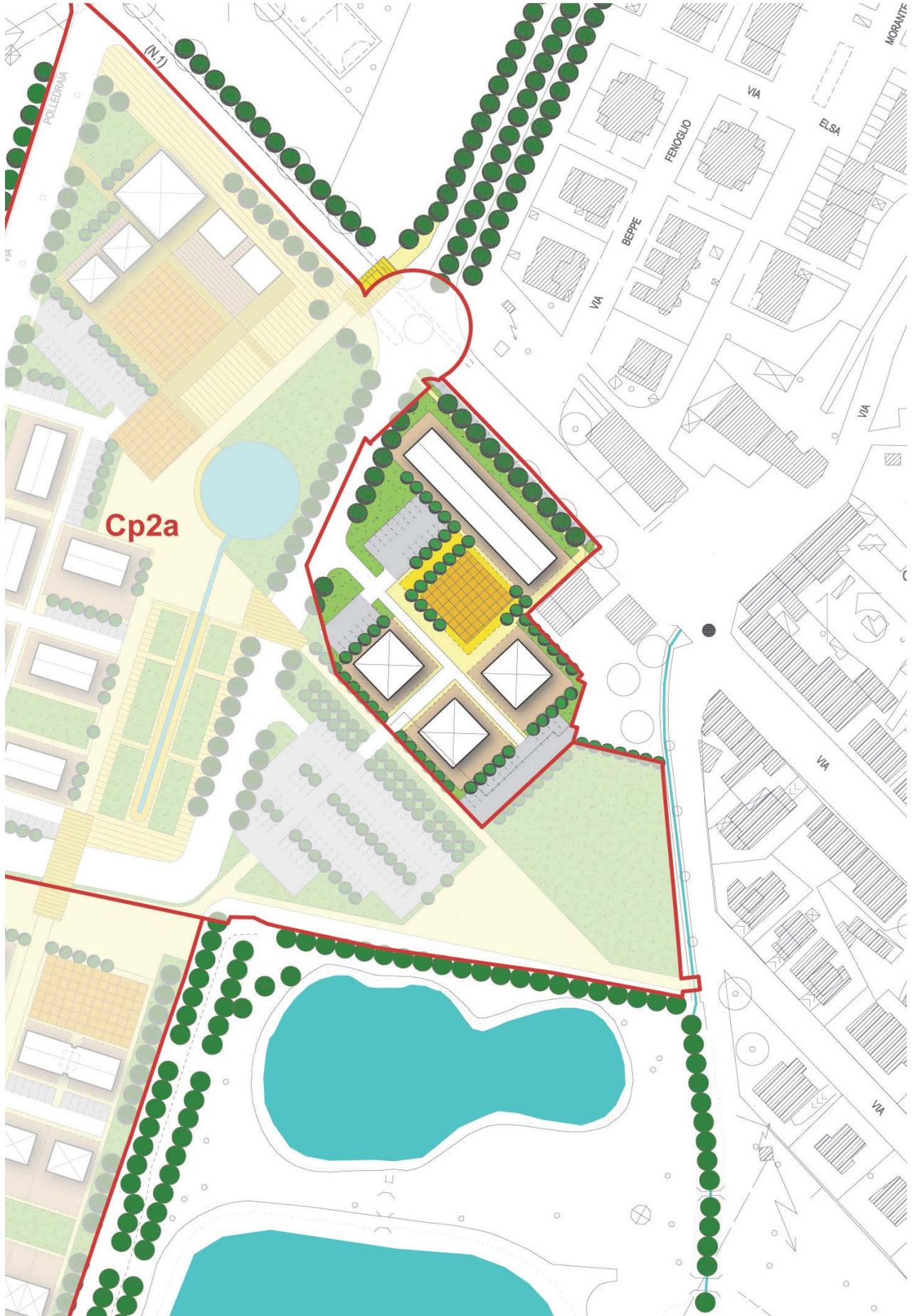
In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- ristrutturazione edilizia r1 (senza possibilità di cambio d'uso)

#### DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.
- edifici residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U.
- aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U. zone esclusivamente residenziale



## Scheda **NORMATIVA Cp2a**

### Porta Nord di Venturina

#### DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima  
 UBICAZIONE: Viale delle Terme, Venturina  
 UTOE: 3  
 PROPRIETÀ: privata  
 DATI DIMENSIONALI:  
 Superficie Territoriale: mq 38.000 ca.



#### DATI PROGETTUALI

##### DESCRIZIONE

Il comparto di perequazione comprende due aree non contigue. Il lotto di maggiore estensione presenta forma irregolare ed è posto sulla testata nord del viale delle Terme e ricomprende l'impianto di carburanti ESSO.

Il secondo lotto (Cp2b), di circa 2.500 mq, è posto lungo via della Monaca in adiacenza al parcheggio pubblico di previsione all'interno del Pip La Monaca (D5.1).

L'area del viale delle Terme si relaziona a nord con le strutture ricettive del Parco Termale, ad est con il comparto At6, a sud con il comparto Cp1b e con il verde attrezzato dei bacini artificiali di via Molini di Fondo; ad ovest confina con via della Polledraia.

Il lotto è attraversato dal fosso Rocchio, classificato nel reticolo significativo del PAI. In particolare nella tav. 4.9 del Piano Strutturale è individuato quale "reticolo dei corsi d'acqua non classificati in categoria idraulica esterna ai centri abitati" le cui Autorizzazioni sono di competenza della Provincia. In coerenza con quanto stabilito ed indicato per analoghe aree di trasformazione, la presenza dell'impianto rifornimento carburanti non si concilia con l'idea di riqualificazione e valorizzazione che è stata assunta per l'area dei laghetti.

##### OBIETTIVI e FINALITÀ

Oltre agli obiettivi generali prima definiti per il comparto sono indicate nello specifico:

Le finalità specifiche dell'intervento nel comparto perequativo Cp2a sono inoltre:

- la delocalizzazione dell'impianto di distribuzione carburante
- la riqualificazione urbanistica dell'area attraverso connessioni spazio-funzionali con l'area del Parco Termale e dei laghetti
- la composizione di un fronte urbano lineare sul viale delle Terme
- la realizzazione di un intervento residenziale ex-novo lungo via della Polledraia
- la realizzazione di un vaso idraulico di circa 3000 mq
- la realizzazione di un viale alberato che, per caratteristiche geometriche, vegetazionali e di arredo, dovrà assumere l'aspetto di una "strada-parco" con la duplice funzione di penetrazione all'area di trasformazione e di accessibilità al verde attrezzato dei laghetti
- la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale di connessione con il Parco Termale e con il parco verde dei laghetti

##### DISPOSIZIONI GENERALI

Mediante piano attuativo convenzionato è consentita la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale il cui assetto planivolumetrico risulta indicativo.

Risultano invece prescrittive le seguenti disposizioni:

- demolizione dei fabbricati aventi tipologia prettamente produttiva
- realizzazione del viale alberato interno al comparto
- ampliamento del parco pubblico dei laghetti
- realizzazione del passaggio pedonale sulla fossa Calda
- adeguamento di via della Polledraia con caratteristiche dimensionali conformi al codice della strada
- realizzazione di un viale, con marciapiede e pista ciclabile sul lato da edificare e alberato su entrambi i lati
- realizzazione di uno o più collegamenti pedonali e ciclabili con il parco dei laghetti
- permeabilità spazio-funzionale sul lato di contatto con gli ambiti di trasformazione At6 e Cp1b
- realizzazione di un basso morfologico attrezzato a verde con la funzione di vaso naturale delle acque del fosso Rocchio

Dal punto di vista progettuale, la direttrice viaria è un grande viale alberato di penetrazione all'area che dovrà intersecarsi con il viale delle Terme e dovrà avere rilevanza tale da assumere valenza di elemento guida per la disposizione urbanistica degli spazi pubblici e delle aree insediative.

In posizione baricentrica è previsto un grande parco pubblico alberato di connessione tra il Parco Termale e l'abitato di Venturina con la zona dei laghetti. Lungo la fossa Calda dovrà essere realizzato un ponticello pedonale di connessione con i giardini pubblici di via dei Mulini di Fondo.

È prevista la realizzazione di n. 4 edifici a schiera attestati su via della Polledraia e da essa accessibili;

per via della Polledraia si prevede un adeguamento dimensionale in coerenza e raccordo con quanto già indicato nella scheda Cp1b.

I fronti principali delle schiere dovranno essere allineati sulla viabilità di penetrazione e da tali fronti si accederà ai garage pertinenziali da ricavarsi al piano terra. Il prospetto retrostante si affaccerà invece sui giardini pertinenziali, accessibili anche da vialetti pedonali condominiali.

Lungo via Aurelia Nord è prevista la realizzazione di un edificio in linea a tre livelli fuori terra.

Una fascia di verde alberato dovrà essere impiantata lungo il viale delle Terme ed attrezzata con un percorso ciclo-pedonale che dovrà raccordarsi con quello previsto lungo via Polledraia e il viale alberato interno.

La necessità dell'invaso idraulico dovrà essere comunque confermata dall'apposita relazione ideologica idraulica allegata al piano attuativo.

#### DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Dimensionamento dell'intervento:

n° 56 alloggi

Parametri urbanistici:

altezza massima: 3 livelli fuori terra

Parametri edilizi:

tipologie ammesse: linea e schiera

destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale
- ludico-ricreativo
- commerciale (3.03)

#### DISPOSIZIONI NORMATIVE

La realizzazione del complesso residenziale (identificato con la sigla Cp2a) si attua in collegamento con l'area di via della Monaca mediante predisposizione di un unico piano attuativo.

La convenzione, da sottoscrivere tra l'Amministrazione comunale e gli aventi titolo, potrà prevedere l'attuazione separata degli interventi previsti per i comparti perequativi nonché l'attuazione per stralci per il comparto Cp2a. In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio.

È prevista la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque piovane, della dimensione adeguata all'estensione dell'area verde da irrigare comprensiva di tutte le attrezzature tecnologiche per il funzionamento, la cui utilizzazione e manutenzione sarà a carico dei privati condomini.

Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'area di via della Polledraia è considerata di espansione.

Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali di cui all'articolo 7 delle NTA del Regolamento urbanistico.

Relativamente al previsto adeguamento di via della Polledraia, qualora l'attuazione del comparto Cp2a non avvenga prima del comparto Cp1b, i proprietari delle aree interessate all'adeguamento di via della Polledraia dovranno rilasciare formale atto di assenso all'esecuzione anticipata delle opere.

La modalità di contabilizzazione di tali oneri sarà indicata nella successiva convenzione del Cp2a.

#### OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O D'INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- realizzazione del viale alberato e del parcheggio pubblico
- realizzazione di percorsi ciclo-pedonali
- ampliamento del parco pubblico dei laghetti
- realizzazione del passaggio pedonale sulla fossa Calda
- adeguamento di via della Polledraia con caratteristiche dimensionali conformi al Codice della Strada
- realizzazione di un basso morfologico attrezzato a verde dove poter confluire le acque del fosso Rocchio e altre opere idrauliche per il miglioramento dell'efficienza del reticolo superficiale, compresa l'eventuale risagomatura e deviazione del fosso Rocchio.
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi

Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, comprese le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore. In sede di approvazione del piano urbanistico attuativo saranno indicate le opere di solo uso pubblico. Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.

La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.

Per quanto contenuto all'articolo 6 del presente Regolamento urbanistico è inoltre prescritta:

- la realizzazione di n° 2 alloggi di edilizia sociale, a canone sostenibile per almeno 15 anni

Per quanto riguarda la premialità del presente Regolamento Urbanistico, ferme restando le

prescrizioni tipo morfologiche dell'intervento di trasformazione contenute nella presente scheda, è inoltre indicata:

- la possibilità di realizzare fino a ulteriori n°3 alloggi di edilizia libera
- l'obbligo di un numero equivalente di alloggi sociali a locazione permanente

La premialità della presente scheda assorbe i principi contenuti nella legge n° 244 del 24 dicembre 2007, articolo 1, commi 258 e 259 e la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione degli interventi programmati assume altresì valore di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n° 241 del 7 agosto 1990.

I beneficiari degli alloggi sociali saranno individuati dall'Amministrazione Comunale con gli strumenti regolamentari previsti per legge.

#### INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area del comparto non è interessata da invarianti strutturali e, marginalmente, ricade all'interno del D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.c) comma 1.

L'area lungo il viale delle Terme è interessata da una fascia di tutela dai pozzi e sorgenti idrotermale.

#### FATTIBILITÀ GEOLOGICO-IDRAULICA

Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade parzialmente nella Classe G.1 (pericolosità bassa) e parzialmente nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).

A seguito degli studi idraulici effettuati la zona è inserita nella Classe I.3 di Pericolosità Idraulica (pericolosità elevata), in quanto interna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).

Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica l'area è inserita nella Classe 2 – Tutela Alta.

Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.

#### *Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:*

Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza del sistema Fossa Calda-Fosso Verrocchio definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi individuati nel presente Regolamento Urbanistico, inseriti in un piano di interventi di emanazione successiva al presente R.U., permetteranno la riduzione del rischio idraulico delle aree in esame.

Qualora gli interventi trovassero attuazione precedentemente alla sistemazione dei corsi d'acqua che determinano il rischio, dovranno essere condotte valutazioni attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno, in relazione ai volumi di acqua spostati e la distribuzione delle acque di superficie evitando la creazione, nella realizzazione di piazzali e rilevati, di barriere impermeabili.

Ad ultimazione delle opere previste nel comparto, la certificazione di abitabilità o di agibilità delle nuove costruzioni è subordinata alla conclusione del procedimento autorizzativi, ai sensi della normativa di settore vigente, dell'invaso idraulico di via Molini di Fondo.

#### OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

L'intervento di riqualificazione urbana previsto dal Regolamento Urbanistico contribuisce alla valorizzazione del paesaggio nei suoi aspetti più generali.

#### MODALITÀ D'ATTUAZIONE

Piano attuativo convenzionato di iniziativa privata.

Nel caso in cui si decida di anticipare la realizzazione del comparto Cp2b sarà sufficiente la presentazione di un progetto edilizio del nuovo impianto carburanti accompagnato da un atto notarile di trasferimento del volume virtuale presente nel comparto Cp2b in favore della proprietà del vecchio impianto presente sul viale delle Terme.

#### DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO O IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO

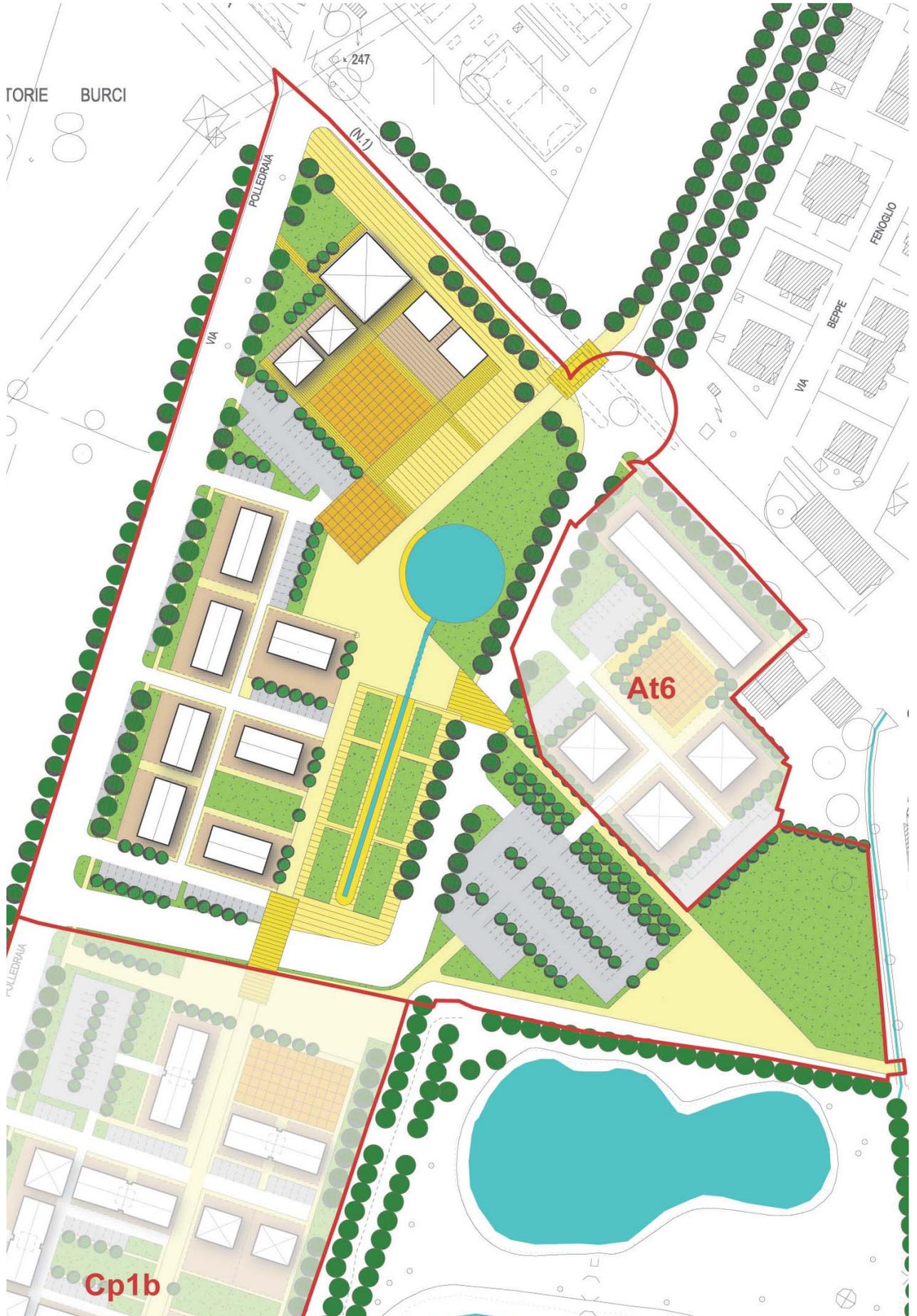
In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:

- totale inedificabilità dell'area
- manutenzione straordinaria dei manufatti esistenti

#### DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nel presente comparto si applica la seguente disciplina:

- parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.
- verde pubblico: vedi art. art. 90 delle norme di R.U.
- edifici prevalentemente ed esclusivamente residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U.
- aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U.



## SCHEMA NORMATIVA Cp1b

### Comparto di perequazione, via della Polledraia

#### DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima

UBICAZIONE: Via della Polledraia, Venturina

UTOE: 3

PROPRIETÀ: privata

DATI DIMENSIONALI:

Superficie Territoriale mq 26.750 ca.

Superficie Coperta esistente mq 3.820 ca.



#### DATI PROGETTUALI

##### DESCRIZIONE

Il comparto di perequazione comprende l'area commerciale-artigianale lungo via della Polledraia, un lotto di terreno libero da costruzioni sempre attestato sulla medesima via e l'area del Consorzio agrario di via Indipendenza (identificata con la sigla Cp1a).

Sull'area insistono alcuni fabbricati commerciali privi di valore architettonico risalenti alla fine degli anni '60, la cui accessibilità è garantita dalla via della Polledraia.

L'area confina ad est con il verde attrezzato dei bacini artificiali di via Molino di Fondo e a nord con il comparto di perequazione Cp2a.

In coerenza con quanto stabilito ed indicato per analoghe aree di trasformazione, la presenza di attività commerciali e artigianali non si concilia con l'idea di riqualificazione e valorizzazione che è stata assunta per l'area dei laghetti.

##### OBIETTIVI E FINALITÀ

Oltre agli obiettivi generali prima definiti per il comparto sono indicate nello specifico:

L'intervento persegue le seguenti finalità:

- riqualificazione urbanistica e funzionale del comparto Cp1b
- riqualificazione e valorizzazione dell'area dei laghetti
- delocalizzazione delle attività commerciali presenti

##### DISPOSIZIONI GENERALI

Mediante piano attuativo convenzionato è consentita la realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale il cui assetto planivolumetrico risulta indicativo.

Risultano invece prescrittive le seguenti disposizioni:

- demolizione dei fabbricati aventi tipologia prettamente produttiva
- adeguamento di via della Polledraia con caratteristiche dimensionali conformi al codice della strada
- realizzazione di un viale, con marciapiede e pista ciclabile sul lato da edificare e alberato su entrambi i lati,
- realizzazione di uno o più collegamenti pedonali e ciclabili con il parco dei laghetti
- permeabilità spazio-funzionale sul lato di contatto con il comparto di perequazione Cp2a

##### DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il dimensionamento dell'intervento è così previsto:

60 alloggi

400 mq di slp per attività commerciali/ricreative

Parametri urbanistici

Altezza massima: tre livelli fuori terra

Parametri edilizi:

Tipologia edilizia ammessa: schiera, villino isolato, palazzina

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale
- ludico-ricreativo
- commerciale (3.03)

##### DISPOSIZIONI NORMATIVE

La realizzazione del complesso residenziale, in luogo dell'insediamento commerciale esistente (identificato con la sigla Cp1b) si attua in collegamento con il recupero dell'area del consorzio agrario (Cp1a) mediante predisposizione di un unico piano attuativo.

La convenzione, da sottoscrivere tra l'Amministrazione comunale e gli aventi titolo, potrà prevedere l'attuazione separata degli interventi previsti per i comparti perequativi nonché l'attuazione per stralci per il comparto Cp1b. In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio.

L'attuazione del comparto Cp1b è subordinata alla preventiva definizione degli atti amministrativi del comparto Cp1a, e più precisamente:

- sottoscrizione della convenzione generale
- cessione gratuita al Comune delle aree e degli immobili del comparto Cp1a
- ritiro del permesso a costruire per il recupero del complesso edilizio nella parte privata e inizio lavori

Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'area di via della Polledraia è considerata di espansione.

Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali di cui all'articolo 7 delle NTA del Regolamento urbanistico.

Relativamente al previsto adeguamento di via della Polledraia, qualora l'attuazione del comparto Cp1b non sia preceduta da quella del comparto Cp2a, o comunque qualora il ritardo dell'attuazione di questo ultimo non sia conciliabile con il cronoprogramma del comparto adiacente, sarà a carico del soggetto attuatore la realizzazione dell'intero adeguamento stradale. La modalità di ristoro di tali maggiori oneri sarà disciplinata dall'apposita convenzione.

Sempre in relazione all'adeguamento di via della Polledraia, il piano attuativo del comparto di perequazione Cp1a e Cp1b dovrà contenere, qualora sia depositato agli atti comunali prima del piano per il comparto Cp2a, l'assenso formale dei proprietari delle aree necessarie per l'adeguamento della carreggiata stradale e per la realizzazione della pista ciclabile e delle alberature.

È prevista la realizzazione di una vasca di raccolta delle acque piovane, della dimensione adeguata all'estensione dell'area verde da irrigare comprensiva di tutte le attrezzature tecnologiche per il funzionamento, la cui utilizzazione e manutenzione sarà a carico dei privati condomini.

#### OPERE E/O ATTREZZATURE PUBBLICHE E/O D'INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi di interesse privato del comparto Cp1b, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- realizzazione di parcheggi pubblici e del verde pubblico
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi

Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.

Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

#### INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI

L'area del comparto non è interessata da invarianti strutturali e, marginalmente, ricade all'interno del D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.c) comma 1.

#### FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA

Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).

A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.3 di Pericolosità Idraulica (pericolosità elevata), in quanto interna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).

Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita principalmente nella Classe 2 – Tutela Alta e marginalmente nella Classe 3 – Tutela Elevata.

Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.

#### *Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:*

Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza del sistema Fossa Calda-Fosso Verrocchio definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi individuati nel presente Regolamento Urbanistico, inseriti in un piano di interventi di emanazione successiva al presente R.U., permetteranno la riduzione del rischio idraulico delle aree in esame.

Qualora gli interventi trovassero attuazione precedentemente alla sistemazione dei corsi d'acqua che determinano il rischio, dovranno essere condotte valutazioni attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno, in relazione ai volumi di acqua spostati e la distribuzione delle acque di superficie evitando la creazione, nella realizzazione di piazzali e rilevati, di barriere impermeabili.

Ad ultimazione delle opere previste nel comparto, la certificazione di abitabilità o di agibilità delle

nuove costruzioni è subordinata alla conclusione del procedimento autorizzativo, ai sensi della normativa di settore vigente, dell'invaso idrico di via Molini di Fondo.

#### OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

Gli interventi di riqualificazione urbana previsti per il comparto Cp1b non determinano interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.

#### MODALITÀ' D'ATTUAZIONE

Il comparto perequativo si attua mediante predisposizione e approvazione di piano attuativo di iniziativa privata.

Per l'ambito Cp1a il piano attuativo assume valore di piano di recupero, mentre per il comparto Cp1b di piano di lottizzazione.

#### DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO

In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del piano attuativo, agli immobili del comparto Cp1b si applica la seguente disciplina:

- ristrutturazione edilizia "r1" (senza modifica della destinazione d'uso)

#### DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nel presente comparto si applica la seguente disciplina:

- parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.
- verde pubblica: vedi art. art. 90 delle norme di R.U.
- edifici prevalentemente ed esclusivamente residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U.
- aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U. zone esclusivamente residenziale





**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un lotto in via Indipendenza n.82 sul quale insistono due manufatti classificati dal R.U. come tessuto T7 e con categoria d'intervento "dm"- demolizione senza ricostruzione", così come già previsto nel P.R.G. vigente.

L'osservante propone di accorpate le volumetrie esistenti attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione, mantenendo le attuali altezze e fili fissi rispetto agli attuali prospetti su via Indipendenza e via Piave.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

LA PREVISIONE DELLA DEMOLIZIONE DEL MANUFATTO DERIVA DALLO STUDIO EFFETTUATO IN OCCASIONE DEL PRECEDENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA AURELIA . L'ARTICOLO 60, TESSUTO T7, DELLE NTA ADOTTATE, INDICA LA NECESSITA' DI PROCEDERE CON UNA PIANIFICAZIONE UNITARIA E PARTICOLAREGGIATA DI INIZIATIVA PUBBLICA . IN TALE FUTURA CIRCOSTANZA POTRA' ESSERE CONFERMATA LA CATEGORIA D'INTERVENTO "dm" DEL MANUFATTO IN OGGETTO OVVERO INDICATA UNA DIVERSA .

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Sistema del territorio rurale e aperto

**Sintesi:**

L'osservante è comproprietario di un terreno di mq 7.900 ca. ricadente in sottozona agricola E1, non più facente parte di un'azienda agricola, ubicato lungo la strada dei Granai.

L'osservante propone che al terreno sia riconosciuta la destinazione urbanistica di "Orti urbani" o "Area agricola frazionata E6", con la possibilità, anche pur minima, di un ricovero degli attrezzi necessari alla conduzione dell'attività agricolo-amatoriale.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' IN CONTRASTO CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAL PIANO STRUTTURALE E DAL REGOLAMENTO URBANISTICO IN MERITO ALLA SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO AGRICOLO FORESTALE, ALLA UNITARIETA' DEI FONDI RURALI, ALLA CONSERVAZIONE A FINI PRODUTTIVI DELLE AREE FERTILI DI PIANURA .

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare l'art. 57 delle NTA in materia di installazione di impianti eolici di piccola potenza, alla luce della recente emanazione delle Linee Guida ministeriali in materia di costruzione ed esercizio di impianti di produzione di elettricità da fonti rinnovabili.

In particolare l'osservante propone di togliere all'interno di detto articolo ogni riferimento agli impianti eolici sotto i 60 kW di potenza adducendo sostanzialmente le seguenti motivazioni:

- in primo luogo la procedura è già ampiamente normata dalla prevalente legislazione nazionale; in sostanza il legislatore stabilisce che la salvaguardia delle aree sensibili si attua attraverso l'acquisizione delle concessioni o autorizzazioni necessarie alle specifiche tutele ambientali e paesaggistiche;
- in secondo luogo fa altresì presente che non vi deve essere nessun timore per "invasioni" di minieolico, dal momento che le aree idonee all'interno del comune di Campiglia M.ma per l'installazione di detti impianti sono, per motivi tecnici, di fatto molto ridotte e quelle di maggior pregio già ampiamente tutelate.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA PER EFFETTO DELLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE EMANATA SUCCESSIVAMENTE ALL'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

IN TALE QUADRO COMPLESSIVO CHE SOTTRAE AI COMUNI QUALUNQUE COMPETENZA DIRETTA, SI RITIENE OPPORTUNO CONSERVARE TRACCIA DELL'ARTICOLO 57 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO CHE ASSUMERA' ESCLUSIVAMENTE CARATTERE DI INDIRIZZO AI FINI DELL'ULTERIORE INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NON IDONEE IN SEDE DI CONSULTAZIONE PROVINCIALE

Rif. Piano Strutturale:

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare l'art. 81 delle NTA al paragrafo "*Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli*".

In particolare propone:

1. che l'altezza di detti manufatti sia portata a 1.80 mt, in luogo dei previsti 1.60 nella norma adottata, per renderli più funzionali alle necessità quotidiane quali operazioni di pulizia, di alimentazione dei contenitori del mangime e dell'acqua, nonché delle periodiche manutenzioni;
2. la possibilità di realizzazione di pavimento in terra battuta, in ghiaietto o con un massetto in cls, per favorire le operazioni di pulizia e, conseguentemente, una maggiore igiene.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' NON SI RILEVANO CONTRASTI NE' CON GLI INDIRIZZI STRATEGICI DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE NE' CON GLI OBIETTIVI SPECIFICI CONTENUTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO . L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELL'ARTICOLO 81 DELLE NTA NEL SEGUENTE MODO:

***"Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli"***

*omissis*

*I manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile non possono superare una superficie complessiva di 10 mq. e l'altezza di ml 1.80; devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione, potranno avere una recinzione a rete a maglia sciolta. **Il piano di pavimento di tali manufatti dovrà essere realizzato con terra vegetale o con riporto di materiale inerte.***

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare l'art. 81 delle NTA al paragrafo "*Manufatti funzionali all'escursionismo e per agility dog*".

L'osservante non possiede i requisiti per essere un imprenditore agricolo ed è un privato cittadino interessato alla realizzazione di un'associazione per la pratica dell'agility dog e per tale finalità sta ottenendo i brevetti CONI per educatore cinofilo. Per lo svolgimento dell'attività di agility dog, sottolinea, è necessario possedere un terreno di modesta estensione (pari a qualche migliaio di metri quadri), un manufatto ad uso ufficio e sala per riunioni, oltre a servizi igienici, un'adeguata illuminazione, la dotazione di acqua per irrigazione e abbeveramento cani, recinzioni perimetrali.

Alla luce di quanto sopra esposto l'osservante propone che in coda all'ultimo periodo del paragrafo "Manufatti funzionali all'escursionismo e per agility dog" sia aggiunta la seguente frase:

**" I titolari di attività di agility dog non devono necessariamente essere anche titolari di aziende agricole e/o soggetti pubblici. Per tali attività potrà essere prevista anche la costruzione di servizi igienici ad hoc adeguati al terreno."**

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA, ANCHE SULLA BASE DELLE MODIFICHE ALL'ARTICOLO 81 DELLE NTA, PARAGRAFO "*Manufatti funzionali all'escursionismo e per agility dog*" PROPOSTE CON L'OSSERVAZIONE D'UFFICIO CHE IN PARTE GIÀ RECEPISCONO I RILIEVI CONTENUTI NELL'OSSERVAZIONE. QUANTO NON DIRETTAMENTE E PUNTUALMENTE RINVENIBILE NELL'OSSERVAZIONE D'UFFICIO SI DEVE RITENERE NON ACCOLTO.**

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante propone 54 punti di osservazioni suddivise per gruppi tematici omogenei:

**QUADRO CONOSCITIVO (A)**

Dopo aver constatato che il quadro conoscitivo alla base del R.U. è totalmente inadeguato a garantire una programmazione seria, l'osservante propone le seguenti osservazioni:

**1. OSSERVAZIONE (A1)**

L'osservante rileva che la carta dei Beni Culturali del Piano Strutturale è stata ritenuta esauriente e come tale assunta senza approfondimenti in fase di redazione del R.U.

L'osservante rileva però omissioni macroscopiche in detto elaborato come ad esempio l'insediamento etrusco di Campiglia Vecchia, l'insediamento ellenistico di Monte Pitti, numerose ville romane di grande estensione, tutti beni per altro segnalati da tempo e riportati ufficialmente sulla carta del patrimonio archeologico redatta nel 2004, sostituita dalla tavola dei Beni Culturali del 2006, dove vengono omesse un numero notevole di informazioni ed altre vengono distorte.

L'osservante propone pertanto che il R.U. sia corredata di una specifica carta dei beni culturali che riporti in maniera esauriente gli insediamenti noti e segnalati e che sia un documento sempre in elaborazione per riportare tutti i ritrovamenti che verranno segnalati nel tempo. Inoltre dovrà essere elaborata una mappa delle "aree di attenzione" da individuare intorno ai luoghi suddetti e qualunque trasformazione dei suoli (a qualunque profondità) in dette aree dovrà essere preceduta da saggi condotti dalla Soprintendenza Archeologica.

Nella tavola 5 del R.U. o in altro elaborato dovranno essere riportati tutti i manufatti di interesse architettonico conosciuti sul territorio come ad esempio il forno circolare mediceo e i ruderi in Loc. Madonna di Fucinaia e l'acquedotto posto in Lo. Via delle Fonti.

**2. OSSERVAZIONE (A2)**

In vari punti delle NTA si fa riferimento a piante monumentali e sistemi arborei senza che questi elementi del territorio siano specificati o indicati esaurientemente. Le indicazioni e prescrizioni risultano quindi inapplicabili avendo a disposizione solo un censimento degli alberi monumentali d'Italia, uno della Toscana ed una piccola ricerca fatta dal Comune di Campiglia M.ma in tempi passati. Questi studi, oltre a non essere citati dal R.U., quindi non cogenti, sono anche estremamente lacunosi.

L'osservante propone pertanto l'elaborazione di un censimento del patrimonio arboreo con l'individuazione dei singoli esemplari di particolare importanza o i sistemi (filari, macchi etc.) che caratterizzano il territorio aperto senza escludere le essenze non autoctone.

**3. OSSERVAZIONE (A3)**

Secondo l'osservante le schede dei Dossier B e C risultano carenti di informazioni, con documentazione fotografica non esauriente e con una mancanza totale di notizie storiche. Inoltre rileva l'efficacia descrittiva della scheda (ad esempio tra le forme architettoniche che definiscono il passaggio tra la facciata e il tetto figura solo la "gronda" e non le soluzioni del cornicione e della serie di laterizi sovrapposti a degradare, così come pura risulta assolutamente incomprensibile la "Tipologia dei settori" introdotta al fine di descrivere e classificare gli oggetti della tutela); l'individuazione parziale degli edifici da tutelare (mancano ad es. gli edifici individuati dal Prof. Francovich come medievali, come ad esempio la chiesa di S. Sebastiano, il cui isolato non è neppure stato schedato); il carattere estremamente selettivo della classificazione degli edifici di rilevante valore architettonico (non figurano ad esempio i due edifici i cui fronti costituiscono i lati della piazzetta triangolare che si apre su via Buozzi l'edificio con loggia continua in laterizio in via Cavour, come pure lo Spedale della Maremma; non vengono individuati episodi fondamentali del disegno della forma urbana, non necessariamente di carattere edilizio quali ad esempio la muraglia antica che sostiene le due rampe di accesso all'edificio di via Bellavista 14 ed altro)

L'osservante propone pertanto che le schede del Dossier B siano completate con indicazioni più dettagliate, foto dei particolari e finiture di pregio. Dovrebbero essere inserite alcune facciate che non sono riportate pur essendo accessibili

(vedi ad esempio la scheda C003), oltre a supportare le schede con estratti di Catasti antichi e notizie storiche per capire la formazione dei settori.

Anche nel Dossier C sono rilevate le stesse carenze, per cui l'osservante propone il completamento delle schede introducendo precisazioni, introducendo edifici non considerati dal R.U. e la correzione dei parametri di valutazione dei valori architettonici e culturali.

#### 4. OSSERVAZIONE (A4)

Il R.u. con l'accettazione delle ricerche fatte in sede di redazione del P.S. e con quelle eseguite ed allegate al R.U., considera chiuso e completato il tema delle schedature, rimandando ai singoli proprietari il compito di integrare le schede esistenti o redigerne di nuove.

L'osservante propone che il completamento e l'aggiornamento delle schede non deve essere demandato ai richiedenti ma deve essere affidato dal Comune a tecnici con competenze storiche e specialistiche.

### QUADRO NORMATIVO (B)

Secondo l'osservante, le NTA presentano molti aspetti non chiari che se non chiariti, porterebbero ad interpretazioni assurde. In generale, è valutato negativamente anche il fatto di dare pochi dati dimensionali o numerici certi che comporta discrezionalità interpretativa troppo alta.

#### 5. OSSERVAZIONE (B1)

L'osservante propone di modificare il sesto capoverso del paragrafo "Regolamentazione degli interventi" dell'art. 6, eliminando le parti in barrato e aggiungendo le parti in grassetto, così come segue:

**" Il progetto può essere presentato dai proprietari di almeno la maggioranza assoluta dai proprietari di almeno il 75% dell'imponibile catastale delle superfici interessate."**

#### 6. OSSERVAZIONE (B2)

L'osservante propone di modificare l'articolo **22 – Restauro**, eliminando le parti in barrato e aggiungendo le parti in grassetto, così come segue:

"Il restauro è un intervento volto alla conservazione dell'edificio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili, anche mediante opere di ripristino in presenza di manomissioni e di alterazioni non storicizzate dell'impianto architettonico e delle finiture originali.

**Tutti i fronti su strada** devono essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi sempre che non risultino manomissioni di cui al comma precedente. L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, non deve recare danno ai caratteri originali dei fronti interessati, ma anzi integrarvisi, anche in caso di materiali e forme contemporanee. Per danno ai caratteri originali si intende anche l'alterazione della percezione degli spazi urbani e delle strutture architettoniche degli edifici storici ~~individuati dal presente Regolamento Urbanistico~~. Non sono ammesse le insegne a bandiera, quelle applicate ai balconi o al di sotto del marcapiano tra piano terreno e piano primo.

Le vetrine dovranno essere a filo interno della muratura, a disegno semplice e con partiture che tengano conto della configurazione di facciata esistente. Qualora, per comprovate necessità progettuali o funzionali, vengano proposti materiali diversi da quelli consueti e tradizionali, essi dovranno garantire un aumento di valore formale dell'edificio, caratterizzandosi esteticamente sia in differenziazione che in integrazione. La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere contenuta all'interno della sagoma delle aperture del piano terreno e realizzata con materiali idonei, secondo i criteri esposti.

Sono ammessi:

- rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
  - riparazione e sostituzione degli elementi di finitura, fermi restando i materiali e i colori originali, e il loro ripristino in caso di avvenuta manomissione;
  - sostituzione e consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari;
  - riorganizzazione funzionale, accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo;
  - inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, formali e strutturali dell'edificio;
  - l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio
- ~~— realizzazione di nuove aperture e chiusura o variazioni di quelle esistenti, allorché non alterino la grammatica compositiva dei fronti.~~

In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico **storico e documentario**, utilizzando tecniche e

materiali diversi da quelli esistenti. ~~In corrispondenza degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, etc.) con la sopraddetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni, è concesso anche lo spostamento della loro quota.~~

Sui fronti interni prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche, sono consentite l'apertura di nuove finestre e porte finestre di taglio analogo a quelle già esistenti e la formazione di piccole terrazze di servizio. Sono ammesse modifiche alle coperture finalizzate **esclusivamente al ripristino delle caratteristiche formali dell'edificio al miglioramento formale e funzionale dell'edificio e all'.** E' ammesso l'inserimento di elementi accessori per il riuso dei locali sottotetto, a condizione che:

- non si determini variazione dell'altezza del fabbricato;
- si mantenga inalterata la tipologia e la pendenza della copertura qualora sia a falde inclinate;
- la soluzione proposta risulti comunque compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio ed in generale con il contesto insediativo.
- **non riguardino le falde dei fronti sulle strade ma soltanto quelli interni dei cortili.**

**Per le facciate degli edifici medievali realizzati a filaretto faccia vista è ammessa la rimozione dell'intonaco per riportare in vista i parametri murari originari. Per gli edifici di questo tipo già noti e per quelli che venissero individuati è ammesso il solo restauro filologico delle facciate.**

**Il nuovo regolamento edilizio normerà i criteri di deroga delle caratteristiche igienico-sanitarie da adottare nelle abitazioni e in tutte le unità immobiliari per tutelare la conservazione del patrimonio edilizio antico e per permettere la utilizzazione di unità immobiliari ai fini della realizzazione di unità facenti parte di "albergo diffuso".**

L'unità minima di intervento è l'organismo edilizio **ed, in subordine, l'unità immobiliare se compatibile con l'interno organismo edilizio .**

~~Nella categoria di intervento del restauro si intendono sempre ammesse le opere di risanamento conservativo, definite al successivo articolo.~~

Tale modifica si rende necessaria secondo l'osservante per evitare opere che nulla hanno a che fare con il restauro come lo spostamento delle strutture orizzontali, ammissibile solo nei casi di ripristino della situazione originaria dell'edificio.

#### 7. OSSERVAZIONE (B3)

L'osservante propone di modificare il penultimo capoverso dell'articolo 24 al paragrafo della categoria d'intervento "r2.a - Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi o vani abitabili" dell'articolo 24 , eliminando le parti in barrato e aggiungendo le parti in grassetto, così come segue:

~~Per l'addizione, soprattutto nel caso dei tessuti a edifici pluripiano, possono essere utilizzati porticati, logge, terrazze, anche per la ricomposizione dei prospetti, Poiché i porticati, le logge e le terrazze sono dotazioni che conferiscono qualità alla funzione abitativa, questi elementi possono essere utilizzati ai fini dell'ampliamento di abitazioni solo sulle facciate non su strada e non visibili dalle pubbliche strade e a condizione che non sia compromessa la composizione architettonica delle facciate né l'abitabilità dei vani interessati, e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal regolamento edilizio comunale.~~

#### 8. OSSERVAZIONE (B4)

L'osservante propone di eliminare completamente il paragrafo "Ampliamento orizzontale e/o verticale am.1" presente nell'art. 25, in quanto con un intervento del genere non può essere in alcun caso morfologicamente coerente. Un intervento del genere è ammissibile solo in caso di ristrutturazione edilizia.

#### 9. OSSERVAZIONE (B5)

L'osservante propone di modificare gli artt. 27 e 28 così come segue:

"In caso di edifici da demolire senza ricostruire e di ristrutturazione urbanistica, è ammessa la sola manutenzione ordinaria per evitare il consolidamento di situazioni da eliminare o modificare".

#### 10. OSSERVAZIONE (B6)

L'osservante propone di modificare l' art. 32 – Ruderi così come segue:

"In nessun caso è ammessa la ricostruzione dei ruderi almeno che non si tratti di edifici di valore storico e documentario e sempre seguendo i criteri del restauro filologico."

#### 11. OSSERVAZIONE (B7)

11.a L'osservante propone di inserire al primo comma dell' art. 40 – Regole generali il seguente periodo:  
" – recinzioni in paletti metallici e reti contenute tra siepi con altezza massima di cm 150"

11.b L'osservante propone di inserire al secondo comma dell' art. 40 – Regole generali il seguente periodo:  
" – recinzioni in muretti e inferriate"

## 12. OSSERVAZIONE (B8)

Per la tutela, conservazione e promozione delle attività agricole, secondo l'osservante occorre che il R.U. contenga proposte strutturali (vedi bacini di invaso e acquedotti o altro) e provvedimenti progettuali di interesse pubblico finalizzati alla riduzione di salinizzazione delle falde.

## 13. OSSERVAZIONE (B9)

L'osservante propone di modificare l'**art. 57 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili** ritenendo non accettabile la relativa formulazione, in quanto si determina la possibilità di impiantare una quantità indefinita di impianti e in una localizzazione generica.

Si propone quanto di seguito:

- definire se la produzione di energia deve avere comunque come limite massimo il fabbisogno locale o altro, significando questo che a monte deve essere redatto un piano energetico. In questa ottica va anche controllata l'installazione di impianti per autoconsumo che non devono sommarsi ai precedenti.
- anche per pale eoliche ad altezza limitata nel territorio aperto devono essere definite una distanza minima ed una quantità pe unità di superficie.
- le grandi pale devono servire per soddisfare i bisogni per i centri abitati e per i nuclei industriali, sempre che non venga superata la quantità ammessa dal piano energetico di cui sopra e sia ben determinata la quantità di suolo utilizzabile;
- stessi criteri devono essere adottati per i grandi impianti fotovoltaici, indicando aree idonee e ben definite, trattando l'argomento delle localizzazioni degli impianti al pari dell'individuazione delle aree produttive;
- deve essere fatto obbligo in tutte le nuove costruzioni (in particolare industriali, artigianali e direzionali) la previsione di coperture atte ad accogliere impianti fotovoltaici e con l'obbligo di realizzazione o di cessione in uso temporaneo a società installatrici;
- nei siti archeologici o nei centri antichi è vietata l'installazione di pale eoliche di qualunque altezza;
- per le centrali a biomasse valgono le stesse considerazioni e devono essere ammissibili solo nelle aree produttive e deve essere ammessa solo la filiera corta. In quest'ultimo caso l'ipotesi di ammettere la filiera lunga purchè si dimostri che non vengono danneggiate le tradizioni colturali di altre popolazioni è una vera presa di giro.

## 14. OSSERVAZIONE (B10)

L'osservante propone di modificare l' **Art. 59 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo storico** (Tessuti S1 e S2), eliminando le parti in barrato e aggiungendo le parti in grassetto, così come segue:

"Non è ammesso il cambio d'uso a residenziale al piano terra, salvo nei casi di tipologie edilizie nate originariamente con usi abitativi anche al piano terra (previa dimostrazione mediante idonea documentazione storico-documentale) e tranne quelli promossi dalla Pubblica Amministrazione e ~~nonché~~ quelli comportanti ampliamento di unità residenziali esistenti, finalizzati al soddisfacimento di comprovate e permanenti difficoltà motorie di cittadini residenti nella stessa unità immobiliare **e per la realizzazione di albergo diffuso**. Non è inoltre ammesso il cambio d'uso dei locali posti ai piani terra per la realizzazione di garages."

## 15. OSSERVAZIONE (B11)

L'osservante propone di modificare l'**art. 66 – D5 Ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali**, specificando oltre agli indici indicati quanto segue:

- se sono ammissibili due piani. In tal caso dovrebbe essere ridotto il rapporto di copertura per permettere spazi di piazzali e parcheggi adeguati alla SLP. Se invece è ammissibile un solo piano, l'altezza di 10,00 mt è eccessiva.
- è pericoloso non porre limiti ai volumi tecnici senza specificare quali sono
- in merito a maggiori altezze per installazione di carri ponte, sarebbe bene sapere a quali attività produttive della piccola e media industria, commercio e artigianato si è pensato. Alle acciaierie?

## 16. OSSERVAZIONE (B12)

L'osservante propone le seguenti modifiche all' **art. 77 - Regole generali e comuni per la protezione delle risorse**:

16.a Al quarto capoverso nelle aree di interesse archeologico non deve essere ammessa alcuna modifica del suolo a qualunque profondità senza previ saggi della Sovrintendenza Archeologica. Il limite di un metro 1 riportato nelle NTA , quale profondità dalla quale è fatto obbligo di ottenere un nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica, è privo di qualunque base scientifica.

16.b Per quanto riguarda l'assetto urbanistico ed edilizio non è accettabile l'uso di murature in laterizio, in quanto estranee alla tradizione locale, i manti devono essere in laterizio con gronde con correnti a sporgere in legno e campigiane o mattoni sfalsati, gli infissi possono essere in legno o ferro verniciato o metallo verniciato. Non è ammesso l'uso di autobloccanti per le aree di sosta o parcheggio, è ammesso l'uso di coccio pesto o simili. Negli impianti di fitodepurazione è ammesso solo l'uso di piante autoctone. I canali di gronda possono essere in rame o metallo verniciato.

#### 17. OSSERVAZIONE (B13)

L'osservante propone di modificare il penultimo capoverso dell'art. 77 al paragrafo "Recinzioni e fondi chiusi" eliminando le parti in barrato e aggiungendo le parti in grassetto, così come segue:

"Le recinzioni dovranno essere realizzate **solo con paletti in legno o metallici con rete a maglia sciolta e obbligatoriamente contenuta da siepi di essenze autoctone e spontanee di altezza massima i mt 1,50** ~~con tecniche e materiali paesaggisticamente compatibili e possibilmente abbinati a siepi.~~  
....omissis."

#### 18. OSSERVAZIONE (B14)

L'osservante propone di modificare il quinto capoverso del paragrafo "Definizioni funzionali" dell'art. 78, aggiungendo la parte in grassetto, così come segue:

".....omissis

- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione, **con esclusione delle conifere a rapido accrescimento e comunue sulla base di un piano silvicolturale che tenga conto strettamente delle associazioni vegetazionali locali;**
- omissis....."

#### 19. OSSERVAZIONE (B15)

L'osservante propone di modificare l'art. 79 - **Regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale**, secondo le seguenti considerazioni:

- dovrebbero essere stabilite norme anche per l'architettura civile ed industriale il cui livello qualitativo è bassissimo nella maggior parte dei casi;
- quanto alla salvaguardia dei caratteri architettonici e tipologici, poco hanno a che vedere le serre vetrate di cui all'art. 79, finalizzate al contenimento dei consumi energetici. L'architettura rurale era già ecologica di suo, avendo sempre privilegiato l'orientamento a sud del fronte principale, in genere con tipologie "a corpo semplice" e , se necessario, con stalle, fienili e granai addossati alla parete nord a fare da schermatura; e quindi non essendoci in campagna vincoli planimetrici come in città, andrebbe reso obbligatorio l'orientamento est-ovest con il fronte principale a sud e sarebbero da evitare le grandi logge vetrate a sud come propone la norma o altre modalità tipicamente da sperimentalismo ecologico, tipo rivestimento in doghe di legno "tipo far-west".

#### 20. OSSERVAZIONE (B16)

L'osservante propone di modificare l'art. 80 inserendo un elenco delle essenze ammesse nelle piantumazione dei giardini. Occorre evitare indicazioni generiche sul tipo di illuminazione, specificando lux e lumen ammissibili, altezza dei corpi illuminanti, tipi di corpi illuminanti ammessi e tipi di lampade. Deve essere escluso l'uso di corpi illuminanti con sfera completamente traslucida per evitare inquinamento luminoso ed effetto "presepe".

#### 21. OSSERVAZIONE (B17)

L'osservante propone di modificare l'art. 81 specificando cosa si intende per "allevamenti zootecnici minori". Inoltre non è ammissibile stabilire un'altezza massima dei nuovi annessi ammettendo genericamente che esistono corpi più alti. Vanno specificati nella norma o rimandati a dimostrazione di casi speciali da documentare, già previsti dalla norma.

#### 22. OSSERVAZIONE (B18)

L'osservante propone di modificare l'art. 82 – sottozona **E3 Area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori**, riportando le seguenti considerazioni:

- edifici rurali con altezze non superiori a 3,50 mt sono incongrui con le tipologie tradizionali degli edifici agricoli. Occorre permettere altezze fino a 6,00 – 7,00 mt;
- occorre documentare con esempi o abachi cosa si intende per modelli estranei e non congrui;
- viene proibita la frammentazione della tessitura rurale. Secondo l'osservante non è chiaro cosa si vuol dire visto che l'"*estensizzazione*" (riduzione dei vari "campi" ad un intero campo destinato ad una sola coltura) è uno dei fenomeni di trasformazione dei fattori costitutivi del paesaggio;
- viene proibito l'incremento dell'artificialità, ma non si chiarisce il senso e occorre specificare con abachi dimostrativi ed esempi.

#### 23. OSSERVAZIONE (B19)

L'osservante propone di modificare l'art. 82 – sottozona **E7 Area per impianti di acquacoltura e produzione ittica**, riportando la seguente considerazione:

- viene indicata l'obbligatorietà di circondare gli impianti con alberi, ma vanno specificate le essenze ammesse (dovrebbero ammettersi solo latifoglie), la dimensione di impianto (almeno 7 mt con due file di alberature) ed il numero di piante di alto fusto per unità di superficie (una ogni 5 mt per ogni fila).

#### 24. OSSERVAZIONE (B20)

L'osservante propone di modificare l'art. 82 – sottozona **E8 Area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi** riportando le seguenti considerazioni:

- il rapporto di copertura di 0,5 mq/mq è eccessivo, in quanto uguale a quello delle zone industriali; nelle zone agricole dovrebbe essere al massimo 0,3 mq/mq;
- manca l'altezza massima degli edifici, che dovrebbe essere al massimo 5,00 mt;
- deve essere introdotto anche il numero massimo di decibel ammissibili all'esterno delle abitazioni esistenti o dall'area sulla quale è ammessa l'edificazione;
- nel caso di allevamenti non si specifica il numero di capi ammissibili per ettaro o a seconda della specie.

#### 25. OSSERVAZIONE (B21)

L'osservante propone di modificare l'art. 82 – sottozona **E9 Area per colture ortoflorovivaistiche** riportando le seguenti considerazioni:

- le superficie ammesse dal PTC devono essere riviste dal Comune, tenendo conto che se vengono ammessi standard analoghi a quelli degli edifici industriali, le serre vanno poste nelle aree produttive;
- indicare il rapporto massimo di copertura di 0,3 mq/mq;
- indicare l'altezza minima alla gronda e massima al colmo;
- indicare una superficie massima di serra compatta e le distanze tra i vari corpi obbligando ad alberare dette aree per attenuare l'impatto di grandi superfici vetrate;
- indicare il trattamento dei confini (pali e rete tra siepi);
- le serre fisse non devono essere ammesse dove il sistema viario risulta non adeguato alla quantità di automezzi derivanti dall'attività;
- indicare una distanza minima dai confini di proprietà (12 mt comprendente una fascia alterata con profondità non inferiore a mt 7,00, indicando essenze ammesse, altezza minima, numero per unità di superficie);
- indicare la distanza minima da edifici d'abitazione civili o rurali ed agriturismi esistenti in aree confinanti per evitare un danno ad attività di tipi turistico e residenziale;
- l'attività deve essere ammessa solo dove l'approvvigionamento di acqua non rischia di impoverire le falde.

#### 26. OSSERVAZIONE (B22)

L'osservante propone di modificare l'art. 82 – sottozona **E10 Area destinata ad attività estrattive** riportando la seguente considerazione:

- la valorizzazione socio-culturale deve prevedere l'obbligatorietà della conservazione delle testimonianze dell'attività estrattiva storica e dei reperti significativi della relativa cultura materiale che devono essere descritte in apposite schede

#### 27. OSSERVAZIONE (B23)

L'osservante propone di modificare l'art. 82 – sottozona **E10 Area destinata ad attività estrattive** riportando la seguente considerazione:

- la norma deve specificare che gli eventuali nuovi impianti in aree estrattive non danno titolo ad allungare i tempi previsti dai piani di coltivazione approvati e già abbondantemente prorogato. A dimostrazione della non necessità di tempi più lunghi di quelli convenzionati, dovranno essere presentati piani economici di ammortamento.

#### 28. OSSERVAZIONE (B24)

L'osservante propone di modificare l' art. 83 - **Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto**, riportando la seguente considerazione:

- nel paragrafo "Regole per gli insediamenti produttivi – sottozona D6", la manutenzione straordinaria non deve essere ammissibili per quelli per i quali i R.U. prevede la delocalizzazione.

#### 29. OSSERVAZIONE (B25)

L'osservante propone di modificare l' art. 83 al paragrafo - **Regole per gli insediamenti turistici – Regole specifiche per Comune di Campiglia M.ma**, eliminando la previsione di un possibile albergo di 50 camere a Campiglia M.ma senza indicarne la collocazione, le caratteristiche (n. stelle) senza tenere conto che la richiesta turistica si riduce a due mesi e qualche fine settimana, senza tenere conto che un albergo per funzionare imprenditorialmente deve avere almeno 34 camere (60 posti letto) e senza tenere conto che con la previsione dell'RTA di Fonte di Sotto sono già da realizzare 100 posti letto.

#### 30. OSSERVAZIONE (B26)

L'osservante propone di modificare l' art. 84 - **Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale e aperto** riportando le seguenti considerazioni per i pensionati per animali :

- indicare il numero massimo di animali da ricovero in tutto il territorio;

- privilegiare le aziende agricole come integrazione del reddito da colture;
- l'annesso di 30 mq deve essere demolito con il cessare dell'attività;

Per l'attività di frantumazione non deve essere ammessa se non dove è stato approvato un "indegno" piano per il trattamento di inerti in Loc. Lavoriere.

### 31. OSSERVAZIONE (B27)

L'osservante propone di modificare l' **art. 86 - Parcheggi pubblici e di uso pubblico (D.M. n. 1444/68 art. 3, lett. d)**, considerando che nei parcheggi d'interscambio i servizi commerciali devono essere con superficie massima indicata (mq 100) e con numero indicato di servizi commerciali.

### 32. OSSERVAZIONE (B28)

L'osservante propone di modificare l' **art. 89 - Infrastrutture per la mobilità** riportando le seguenti considerazioni:

- per gli edifici entro i corridoi infrastrutturali deve essere ammessa la sola manutenzione ordinaria e straordinaria per evitare un consolidamento che li renderebbe inamovibili;
- nel V2 deve essere ammesso solo l'accoglienza ed il ristoro, senza ammettere negozi;
- per gli orti urbani vanno predisposte delle tipologie standard della forma dell'orto e della posizione dei capanni che comunque dovranno essere di forma standard e di misura non superiore a mq 6 max.

### 33. OSSERVAZIONE (B29)

L'osservante propone di modificare l' **art. 92 - Attrezzature ed impianti di interesse generale (Fn)**, riportando le seguenti considerazioni:

- occorre indicare il massimo di ampliamento ammissibile per attrezzature e impianti di interesse generale;
- nella sottozona **F7 - Aree e attrezzature cimiteriali** deve essere specificato se la copertura di impianti sportivi e ricreativi nell'area cimiteriale deve essere fissa o mobile e in quali materiali e, se fissa, se atta a portare pannelli fotovoltaici e se questa possibilità è per tutti o per i soli impianti ricreativi e sportivi pubblici;
- nella sottozona **Fb – Parco pubblico di Monte Calvi e Monte Valerio** deve essere espressamente indicato l'ampliamento del parco con inclusione degli edifici dell'Etruscan Mines e dell'area archeologica di Madonna di Fucinaia.

### 34. OSSERVAZIONE (B30)

L'osservazione propone di modificare l' **art. 97 – Piani attuativi approvati** riportando le seguenti considerazioni:

- considerato che i lavori del Piano di Lottizzazione di Fonte di Sotto non risultano ancora iniziati e che lo stesso risulta contrastante con gli indirizzi di tutela, valutazione e valorizzazione di aree di pregio ambientale ribaditi nel R.U., si propone che il Piano Attuativo sia completamente rimesso in discussione, ridimensionato e riprogettato;
- il Piano di lottizzazione in Loc. Lavoriere deve essere rivisto e ricontrattato con la proprietà, poiché le motivazioni che hanno determinato quello "scempio" non sussistono più e in quanto si tratta di un grave errore di pianificazione. Le destinazioni ammissibili devono essere quelle dichiarate ai cittadini "*Trasferimento di ditte di trattamento di inerti*" ed è inaccettabile che nel caso di non esecuzione dell'intervento da parte dei privati, il terreno diventi un'area PIP perché non c'entra nulla con il trattamento degli inerti.

### 35. OSSERVAZIONE (B31)

L'osservazione propone di modificare l' **art. 98 – Salvaguardie**, riportando le seguenti considerazioni:

- i permessi rilasciati possono essere realizzati se iniziati realmente e non solo formalmente (non deve bastare la realizzazione della recinzione e di una o più baracche), se conformi al R.U.
- per i procedimenti autorizzativi di altri soggetti (SUAP etc.) non può essere sufficiente il rilascio di conformità urbanistica-edilizia attestato dal Comune ed anche in questo caso i lavori devono essere stati realmente iniziati.

### 36. OSSERVAZIONE (B32)

L'osservante propone che sia introdotta una norma che impedisca l'approvazione di varianti al R.U. se prive di motivazioni che dimostrino la prevalenza dell'interesse pubblico.

### 37. OSSERVAZIONE (B33)

L'osservante propone che siano annullate le previsioni del R.U. per quanto riguarda i manufatti esistenti in località Madonna di Fucinarla e occorre prescrivere la redazione di un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'assetto definitivo dell'area con il fine di promuovere la ripresa degli scavi archeologici interrotti nel 1939, la valorizzazione degli scavi stessi, il restauro dei manufatti esistenti, il potenziamento delle attività eventualmente legate all'edificio di culto,

l'insediamento di funzioni compatibili con il valore dell'area e con la sua vocazione turistica e culturale, l'individuazione di un'area che diventi parte integrante del Parco Archeo-Minerario di San Silvestro.

**38. OSSERVAZIONE (B34)**

L'osservante propone di prevedere l'obbligo di un piano particolareggiato per il recupero del complesso dell'Etruscan Mines per il collegamento ed integrazione del Parco Archeo-Minerario di San Silvestro.

**39. OSSERVAZIONE (B35)**

L'osservante propone di prevedere l'obbligo per i proprietari di effettuare la manutenzione per il ripristino e riparazione delle coperture degli edifici legittimamente esistenti non utilizzati, per evitare la distruzione del patrimonio esistente e renderne possibile il recupero.

**40. OSSERVAZIONE (B36)**

L'osservante propone che, per rispettare le prescrizioni ed il dimensionamento del PS, nella valutazione delle potenzialità ammesse di nuovi alloggi siano esclusi solo quelli derivanti dalle aree critiche individuate dal P.S.

Quelli derivanti da nuove aree critiche individuate dal R.U. e quelli derivanti da cambio di destinazione d'uso di edifici rurali devono essere considerati come parte delle nuove abitazioni previste dal P.S.

**41. OSSERVAZIONE (B37)**

Secondo l'osservante, l'utilizzazione del termine "appartamento" come strumento di misura ha senso solo per indicare il numero massimo di unità abitative da ottenere in un intervento di nuova edificazione, di recupero o di trasformazione.

Nelle norme e tabelle, l'unico dato certo dovrebbe essere quello della definizione di abitante equivalente (1 abitante ogni 100 mc) che l'osservante propone di introdurre.

**42. OSSERVAZIONE (B38)**

L'osservante propone che la realizzazione di nuove abitazioni sia rimandata ad una fase successiva a quella della messa in cantiere di permessi di costruire già rilasciati in forza del precedente PRG, alla riqualificazione delle aree critiche e al recupero di abitazioni nel patrimonio edilizio rurale.

**DOSSIER F – SCHEDE NORMATIVE E DI ORIENTAMENTO PROGETTUALE (C)**

In generale tutte le previsioni legate al trasferimento di attività non compatibili con la residenza o dettate da problemi di riordino urbano sono iperdimensionate. L'osservante propone pertanto nelle osservazioni che seguono di rivederne completamente le previsioni sia per quanto riguarda la localizzazione che nel dimensionamento, tenendo anche di conto che in alcune aree (come la COMER), l'attività non esiste più e quindi "premi" per la delocalizzazione non hanno senso.

**43. OSSERVAZIONE (C1)**

L'osservante propone di modificare l'Area di Trasformazione **At1**, riportando le seguenti considerazioni:

- mancano dati urbanistici certi: SUL, Hmax, S.C.;
- la posizione compromette il crinale, pertanto si rende necessario individuare una posizione tale da non superare il crinale, riducendo eventualmente la previsione;
- ridurre drasticamente la nuova viabilità a valle;
- le aree a verde sono solo ritagli;
- l'altezza massima deve essere calcolata a valle;
- materiali e caratteristiche costruttive devono riprendere quelle dell'edilizia adiacente esistente.

**44. OSSERVAZIONE (C2)**

L'osservante propone di modificare l'Area di Trasformazione **At2**, riportando le seguenti considerazioni:

- mancano dati urbanistici certi: SUL, Hmax, S.C.;
- la localizzazione distrugge una vallecchia in pendenza e rappresenta un tappo visivo. L'edificio va posto dove ora si prevede il parcheggio, con una soluzione in linea eventualmente ridotta e comunque salvando i lecci esistenti lungo strada.

**45. OSSERVAZIONE (C3)**

L'osservante propone di modificare l'Area di Trasformazione **At3**, riportando le seguenti considerazioni:

- deve essere fatto un piano attuativo di iniziativa pubblica che comprenda sia il piazzale antistante l'area ecologica che l'area del depuratore;
- il rapporto di copertura deve essere tenuto al 50%, ma su un'area depurata da una fascia di mt 5 perimetrale da piantare ad alberature per mitigare l'impatto, eventualmente riducendo la previsione di superficie coperta;
- l'altezza massima di 7,00 mt, eccessiva per l'impatto visivo, va ridotta a mt 5,50 – 5,70 ;
- in una sua parte (max 30%) è ammessa la realizzazione di due piani dei quali uno per servizi ed uno per uffici e deposito;

- non deve essere ammessa l'attività manifatturiera ed artistica per le quali deve essere trovata altra localizzazione in area più idonea e rappresentativa, meglio ancora se riportate nel centro di Campiglia.

#### 46. OSSERVAZIONE (C4)

L'osservante propone di modificare l'Area di Trasformazione **At6**, riportando le seguenti considerazioni:

- la viabilità di accesso al parcheggio non può attestarsi su una viabilità sottodimensionata, presente in altra proprietà perché costringerebbe ad intervenire necessariamente anche su questa;
- si può parlare di porta nord solo se ci si limita ad intervenire sull'area COMER con progetto architettonicamente significativo.

#### 47. OSSERVAZIONE (C5)

L'osservante propone di modificare l'Area di Trasformazione **At9** introducendo dati urbanistici certi quali SUL, Hmax, S.C..

#### 48. OSSERVAZIONE (C6)

L'osservante propone di eliminare l'Area di Trasformazione **At13** in quanto previsione isolata, episodica e che si limita a distruggere il tessuto agrario non ancora compromesso da edifici.

#### 49. OSSERVAZIONE (C7)

L'osservante propone di modificare l'Area di Trasformazione **At15**, riducendo la previsione per garantire una fascia di rispetto fortemente alberata di almeno 10,00 mt su ambedue i lati per ridurre l'impatto visivo.

#### 50. OSSERVAZIONE (C8)

L'osservante propone di modificare l'Area di Trasformazione **At16**, mantenendo l'allineamento degli edifici esistenti, a meno che l'intervento non rispetti tutti gli elementi (compreso l'orientamento) per garantire edifici a massimo risparmio energetico.

#### 51. OSSERVAZIONE (C9)

L'osservante propone di modificare il Comparto di Perequazione **Cp1a** riportando le seguenti considerazioni:

- nel Consorzio Agrario deve essere mantenuto il solo edificio a pianta quadrata eliminando tutte le superfetazioni;
- non è ammissibile il rialzamento della copertura, la recinzione lungo strada deve essere mantenuta;
- l'intervento di recupero deve essere collegato all'eliminazione del distributore di carburanti vicino, al posto del quale può essere realizzato un edificio in linea su strada e parcheggi a servizio delle attività inserite nel consorzio;

In merito al Comparto di Perequazione **Cp1b**, l'osservante propone l'eliminazione della previsione in quanto ritiene che le stesse distruggano una parte importante del territorio e perché non giustificate da particolari problemi di trasferimento. Eventualmente dovrebbe essere prevista la sostituzione dei capannoni esistenti con edifici destinati alla residenza e a servizi di un Parco dei laghetti.

#### 52. OSSERVAZIONE (C10)

Nei Comparti di Perequazione **Cp3a e Cp3b** per demolire un piccolo edificio, con la conseguente non facile riqualificazione dei fronti della piazzetta, è ingiustificato far realizzare un volume pari a sei volte il volume attuale della banca.

#### 53. OSSERVAZIONE (C11)

Nel Comparto di Perequazione **Cp4a** la demolizione di un edificio rurale che per qualità non è inferiore a tanti altri che nel territorio aperto sono indicati come di valore testimoniale, non risulta giustificato dalla voglia di ampliare un giardino pubblico non attrezzato e poverissimo delle sistemazioni. Secondo l'osservante il R.U. deve prevederne il mantenimento con interventi fino alla ristrutturazione edilizia r1.

Le previsioni dei Comparti **Cp4b e Cp4c** possono comunque essere realizzati in quanto completamento di maglie urbane.

### DOSSIER E (E)

#### 54. OSSERVAZIONE (E1)

L'osservante propone che sia inserito tra le aree da espropriare quelle relative al complesso di Etruscan Mines per dare attuazione ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica. La ricostruzione dei ruderi dovrà essere ammessa solo in quanto proprietà pubblica, come da precedente osservazione.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

### **OSSERVAZIONE PUNTO 1**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE** NEL RILIEVO SPECIFICO DELLA MANCANZA IN CARTOGRAFIA DELL'AREA ARCHEOLOGICA DI MONTE PITTI.

TALE AREA ARCHEOLOGICA, INDIVIDUATA DAL PRG DEL 1995 QUALE AREA D'INTERESSE PAESAGGISTICO AI SENSI DELL'ALLORA VIGENTE LEGGE 8 AGOSTO 1985, N° 431 (OGGI ARTICOLO 142, LETTERA m) DEL CODICE DEL PAESAGGIO), NON E' STATA RIPRODOTTA NELLE CARTE DEI VINCOLI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO PER UN MERO ERRORE MATERIALE. PERTANTO, TALE ERRORE SARA' ELIMINATO CON LA MODIFICA CARTOGRAFICA DELLA TAVOLA C5.a DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

INOLTRE, COME RIPORTATO NELLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, SI RICORDA CHE GLI ELABORATI ALLEGATI ALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA (APRILE 2004) CONTENGONO IL QUADRO DELLE CONOSCENZE DISPONIBILI IN QUEL MOMENTO ED INDICANO GLI ULTERIORI APPROFONDIMENTI DA COMPIERE (RIPORTATI NELLA RELAZIONE DI SUPPORTO, COSI' COME RICHIESTO DALL'ARTICOLO 25 DELL'ALLORA VIGENTE L.R. 5/95). IN TALE QUADRO LA TAVOLA SA3.2 DENOMINATA "IL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO" RAPPRESENTA LA RICOGNIZIONE DI TUTTE LE INFORMAZIONI DISPONIBILI SU TALE TEMA, QUALI TESI DI LAUREA, TESTI SPECIALISTICI E COMUNICAZIONI VERBALI CON ESPERTI IN MATERIA, OLTRE AI DATI CONTENUTI NEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE. TALE IMPOSTAZIONE E' IMMEDIATAMENTE DESUMIBILE DALLA VOCE "FONTE DATI" RIPOSTATA IN CALCE ALLA LEGENDA DELLA MEDESIMA TAVOLA. ALTRESI' MERITA EVIDENZIARE CHE IL GRADO DI LOCALIZZAZIONE SULLA CARTOGRAFIA RISULTA COMUNQUE INDICATIVO E NON SUPPORTATO DA RILEVAMENTI STRUMENTALI DI PRECISIONE DI NESSUN GENERE.

LA TAVOLA 6.1 DENOMINATA "BENI CULTURALI" FACENTE PARTE DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA APPROVATO NEL 2007 RAPPRESENTA UNA LETTURA DI SINTESI DEI BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO, ARCHEOLOGICO E ARCHITETTONICO PRESENTI NEL TERRITORIO DEI TRE COMUNI. TALE TAVOLA CONTIENE LA RICOGNIZIONE DEI TESSUTI E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO PRESENTI AL 1940, LE EMERGENZE ARCHITETTONICHE ANCORA RILEVABILI DE VISU (CASTELLI, PIEVI, TORRI COSTIERE, ECC) NONCHE' GLI ELEMENTI TERRITORIALI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO.

IN PARTICOLARE QUEST'ULTIMO STRATO INFORMATIVO, FRUTTO DELLA COLLABORAZIONE CON GLI ARCHEOLOGI DELLA SOC. PARCHI VAL DI CORNIA SPA, RAPPRESENTA I SITI ACCERTATI MEDIANTE RILEVAMENTO GPS, GEOREFERENZIATI E DESCRITTI DAGLI STESSI ESPERTI DELLA SOCIETA'. TALE IMPOSTAZIONE E' ESPlicitATA NELLA RELAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA AL PARAGRAFO 9.1.2 "CARTA DEI BENI CULTURALI".

PREME COMUNQUE RICORDARE CHE IL QUADRO CONOSCITIVO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE E' COSTITUITO DALL'INSIEME DELLE DESCRIZIONI E DELLE CARTOGRAFIE REDATTE A PARTIRE DALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO E FINO AGLI STRUMENTI APPROVATI, E CONSERVA VALIDITA' FINO AL RINNOVAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE.

IN SEDE DI DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO D'AREA I COMUNI DI CAMPIGLIA M.MA E SUVERETO HANNO INOLTRE REDATTO UNA RICOGNIZIONE DELL'INSIEME DEI VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI SOVRAORDINATI AI SENSI DEL CODICE D.LGS 42/2004. VALE LA PENA RICORDARE CHE L'APPOSIZIONE DI TALI VINCOLI SPETTA AGLI ORGANI PERIFERICI DELLO STATO MENTRE AGLI ENTI TERRITORIALI SPETTA IL COMPITO, IN FASE DI GESTIONE, DELLA RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA CHE ASSUME CARATTERE RICOGNITIVO NON ESAUSTIVO .

PIU' NEL DETTAGLIO, IN RIFERIMENTO ALLA RECENTE REALIZZAZIONE DI UNA PALA EOLICA DA 55 KW NELL'AREA CONOSCIUTA COL TOPONIMO DI CAMPIGLIA VECCHIA, SI RICORDA CHE SULLA ZONA NON ESISTE ALCUN VINCOLO ARCHEOLOGICO IMMEDIATAMENTE OPERANTE, E SU TALE PRESUPPOSTO DEL DIRITTO SI FONDA LA COSTRUZIONE DELL'IMPIANTO EOLICO. NELL'AMBITO DI TALI LAVORI LA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA, INTERPELLATA DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, HA ESEGUITO DIRETTAMENTE, CON SPESE A CARICO DEL PRIVATO, I SAGGI SU UNA VASTA AREA BEN OLTRE LA ZONA D'INTERVENTO. L'INTERA VICENDA HA COSI' PALESATO, NEI FATTI CONCRETI MOLTO PIU' CHE IN TANTE PAROLE, UN SERIO COMPORTAMENTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DI ATTENZIONE VERSO LA TUTELA DELLE EMERGENZE STORICHE E DI FATTIVA COLLABORAZIONE CON LA SOPRINTENDENZA DI FIRENZE.

### **OSSERVAZIONE PUNTO 2**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE** PRESENTATA POICHE' QUANTO INDICATO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO IN MATERIA DI RISORSE ARBOREE E' ADEGUATO AL RANGO SPECIFICO DELLO STRUMENTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATO NONCHE' COERENTE CON LE INDICAZIONI DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005 E CON LE COMPETENZE ASSEGNATE AI COMUNI.

### **OSSERVAZIONE PUNTO 3**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE** PRESENTATA POICHE' LA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO RISULTA ADEGUATO AL RANGO SPECIFICO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E COERENTE CON LE INDICAZIONI DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005. I RILIEVI CONTENUTI NELL'OSSERVAZIONE SEMBRANO DIMENTICARE CHE GLI APPROFONDIMENTI SPECIFICI E DI DETTAGLIO APPARTENGONO AGLI STRUMENTI URBANISTICI DI LIVELLO ATTUATIVO .

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 4**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE** PRESENTATA IN QUANTO L'EVENTUALE IMPLEMENTAZIONE DELLE INFORMAZIONI STORICHE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE COSTITUISCE IL SISTEMA PIU' EFFICACE PER L'APPROFONDIMENTO DELLE INFORMAZIONI. LA RICHIESTA DI AGGIORNAMENTO DELLE SCHEDE E' OGGETTO DI VALUTAZIONE EFFETTUATA DA TECNICI COMUNALE IN POSSESSO DI ADEGUATE COMPETENZE PROFESSIONALI TALI DA CONSENTIRE O MENO L'APPROVAZIONE DELLA NUOVA SCHEDATURA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 5**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE** PRESENTATA POICHE' LA RICHIESTA CONTRASTA CON QUANTO DISPOSTO ALL'ARTICOLO 66 DELLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2006 N° 1.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 6**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE** L'OSSERVAZIONE PRESENTATA. L'ACCOGLIMENTO COMPORTA LA MODIFICA DELL'ARTICOLO 22 COSI' COME DI SEGUITO RIPORTATO:

*“Il restauro è un intervento volto alla conservazione dell'edificio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili, anche mediante opere di ripristino in presenza di manomissioni e di alterazioni non storicizzate dell'impianto architettonico e delle finiture originali.*

*Tutti i fronti devono essere conservati unitariamente nei loro aspetti architettonici e decorativi sempre che non risultino manomissioni di cui al comma precedente. L'apposizione di insegne, corpi illuminanti e serramenti, non deve recare danno ai caratteri originali dei fronti interessati, ma anzi integrarvisi, anche in caso di materiali e forme contemporanee. Per danno ai caratteri originali si intende anche l'alterazione della percezione degli spazi urbani e delle strutture architettoniche degli edifici storici individuati dal presente Regolamento Urbanistico. Non sono ammesse le insegne a bandiera, quelle applicate ai balconi o al di sotto del marcapiano tra piano terreno e piano primo.*

*Le vetrine dovranno essere a filo interno della muratura, a disegno semplice e con partiture che tengano conto della configurazione di facciata esistente. Qualora, per comprovate necessità progettuali o funzionali, vengano proposti materiali diversi da quelli consueti e tradizionali, essi dovranno garantire un aumento di valore formale dell'edificio, caratterizzandosi esteticamente sia in differenziazione che in integrazione. La nuova segnaletica di carattere commerciale dovrà essere contenuta all'interno della sagoma delle aperture del piano terreno e realizzata con materiali idonei, secondo i criteri esposti.*

*Sono ammessi:*

- rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;*
- riparazione e sostituzione degli elementi di finitura, fermi restando i materiali e i colori originali, e il loro ripristino in caso di avvenuta manomissione;*
- sostituzione e consolidamento degli elementi strutturali mediante l'uso di tecniche e materiali originari;*
- riorganizzazione funzionale, accorpamenti e suddivisioni delle unità immobiliari, purché non incidano sulle parti comuni (atrio, androne, scale) e siano volti alla conservazione del tipo edilizio originario e degli elementi aventi pregio architettonico o decorativo;*
- inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche, formali e strutturali dell'edificio;*
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio*
- realizzazione di nuove aperture e chiusura o variazioni di quelle esistenti, allorché non alterino la grammatica compositiva dei fronti.*

*In caso di grave e documentato degrado fisico è ammessa la sostituzione degli elementi strutturali interni che non abbiano particolari caratteri di pregio architettonico, storico e documentario, utilizzando tecniche e materiali diversi da quelli esistenti. In corrispondenza degli ambienti di servizio (locali igienici, cucine, corridoi, ripostigli, etc.) con la*

*sopraddetta sostituzione degli elementi strutturali orizzontali interni, è concesso anche lo spostamento della loro quota.*

*Sui fronti interni prospettanti su cortili e non visibili da strade pubbliche, sono consentite l'apertura di nuove finestre e porte finestre di taglio analogo a quelle già esistenti e la formazione di piccole terrazze di servizio.*

*Sono ammesse modifiche alle coperture finalizzate al miglioramento formale e funzionale dell'edificio e all'inserimento di elementi accessori per il riuso dei locali sottotetto, a condizione che:*

- *non si determini variazione dell'altezza del fabbricato;*
- *si mantenga inalterata la tipologia e la pendenza della copertura qualora sia a falde inclinate;*
- *la soluzione proposta risulti comunque compatibile con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio ed in generale con il contesto insediativo.*

*Per le facciate degli edifici medievali realizzati a filaretto faccia vista è ammessa la rimozione dell'intonaco per riportare in vista i parametri murari originari. Per gli edifici di questo tipo già noti e per quelli che venissero individuati è ammesso il solo restauro filologico delle facciate.*

*L'unità minima di intervento è l'organismo edilizio ed, in subordine, l'unità immobiliare se compatibile con l'interno organismo edilizio.*

*Nella categoria di intervento del restauro si intendono sempre ammesse le opere di risanamento conservativo, definite al successivo articolo. “*

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 7**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' ECCESSIVAMENTE LIMITATIVO RISPETTO ALLA NATURA DELLA CATEGORIA D'INTERVENTO "R2a".

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 8**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA CATEGORIA "am.1" E' STATA ASSEGNATA PUNTUALMENTE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO DOPO L'ANALISI DELLE CARATTERISTICHE DEL PATRIMONIO ESISTENTE E SULLA BASE DELLA PRECEDENTE IMPOSTAZIONE DEL PIANO REGOLATORE VIGENTE CHE PREVEDEVA LA MEDESIMA TIPOLOGIA D'INTERVENTO, DEL TUTTO COERENTE CON I CARATTERI DEL SISTEMA INSEDIATIVO ESISTENTE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 9**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA PREVISTA CATEGORIA D'INTERVENTO DELLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPEDISCE GIA' QUALUNQUE IPOTESI DI CONSOLIDAMENTO DI STATI DI FATTO, MENTRE PERMETTE I DOVUTI INTERVENTI DI SOSTITUZIONE IGIENICO-SANITARIO E TECNICO-IMPIANTISTICO DEL PATRIMONIO ESISTENTE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 10**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA FORMULAZIONE DELL'ARTICOLO 32 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO CONTEMPERA SIA LE ESIGENZE DI RIPRISTINO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, CONFIGURABILE ANCHE SOTTO IL PROFILO DEL DIRITTO GIURIDICO, SIA DI TUTELA DEL TERRITORIO E DEGLI INSEDIAMENTI NELLA SUA ACCEZIONE PIU' AMPIA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 11.a**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.** L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' L'INSERIMENTO DI UNA ULTERIORE ALINEA ALL'INTERNO DEL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 40.

**“ – recinzioni in paletti metallici e reti contenute tra siepi con altezza massima di cm 150”**

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 11.b**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' NON SI RAVVISANO PRESUPPOSTI TALI DA VIETARE IN VIA PRELIMINARE LA REALIZZAZIONE DI TALI OPERE PERTINENZIALI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 12**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LE PROPOSTE "STRUTTURALI" IN TEMA DI CICLO INTEGRATO DELLE ACQUE SPETTANO, PER COMPETENZA E CONOSCENZA, SIA ALL'AUTORITA' D'AMBITO SIA AL

SOGGETTO GESTORE CHE POSSONO IN QUALSIASI MOMENTO PROCEDERE CON LA PROGRAMMAZIONE, PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DI OPERE D'INTERESSE PUBBLICO.

DOPODICHE' SI SOTTOLINEA CHE IL SISTEMA DELLE IMPRESE OPERANTI NEL SETTORE AGRICOLO DOVREBBERO CONVINCERSI, ANCHE ATTRAVERSO AZIONI DI STIMOLO PROMOSSE DALLE CATEGORIE DI RAPPRESENTANZA, AD UTILIZZARE SISTEMI DI IRRIGAZIONE A RISPARMIO IDRICO O AD IMPIANTARE COLTURE AGRARIE A RIDOTTA IDROESIGENZA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 13**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PER EFFETTO DELLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE EMANATA SUCCESSIVAMENTE ALL'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.

IN TALE QUADRO COMPLESSIVO CHE SOTTRAE AI COMUNI QUALUNQUE COMPETENZA DIRETTA, SI RITIENE OPPORTUNO CONSERVARE TRACCIA DELL'ARTICOLO 57 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO, CHE ASSUMERA' ESCLUSIVAMENTE CARATTERE DI INDIRIZZO AI FINI DELL'ULTERIORE INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NON IDONEE IN SEDE DI CONSULTAZIONE PROVINCIALE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 14**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA REALIZZAZIONE DEL COSI' DETTO "ALBERGO DIFFUSO" RISULTA GIA' CONSENTITO DALLE NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 15**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** . IN VIA GENERALE NEGLI AMBITI D5 NON E' ESCLUSA LA POSSIBILITA' DI STRUTTURE A PIU' PIANI, LA CUI REALIZZAZIONE E' GENERALMENTE REGOLATA DALL'INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA. L'ALTEZZA DEI VOLUMI TECNICI, QUASI SEMPRE INDISPENSABILI NELLE ATTIVITA' ARTIGIANALI E INDUSTRIALI, DIFFICILMENTE PUO' ESSERE REGOLATA A PRIORI CON UN LIMITE MASSIMO. PUO' AIUTARE, AL RIGUARDO, GLI ESEMPI DI IMPIANTI GIA' ESISTENTI A CAMPO ALLA CROCE CON VOLUMI TECNICI DI OLTRE 16 METRI DI ALTEZZA E CON STRUTTURE A CARRO PONTE PER LA MOVIMENTAZIONE INTERNA DELLE MERCI STOCCATE, GENERALMENTE NECESSARIE ALLE ATTIVITA' DI LOGISTICA .

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 16.a**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' APPARE DEL TUTTO ILLOGICO E SPROPORZIONATO CHE TUTTE LE MODIFICHE DEL SUOLO AGRARIO SIANO EFFETTUATE CON IL NULLA OSTA E LA SORVEGLIANZA DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGICA .

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 16.b**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA**. L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELLA QUARTA ALINEA DEL PARAGRAFO "ASSETTO URBANISTICO ED EDILIZIO" COSI' COME DI SEGUITO RIPORTATO:

- **le nuove costruzioni, quando ammesse, devono essere realizzate con materiali di carattere tradizionale, quali murature intonacate a calce o in pietrame faccia vista, coperture a falde inclinate e manto di laterizio, infissi di legno o ferro verniciato;**

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 17**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' TRATTANDOSI DI RECINZIONI DI AREE COLTIVATE, OLTRE CHE DI FONDI CHIUSI, LA DISPOSIZIONE NORMATIVA DEFINITA DAL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO CONTEMPERA SIA LE ESIGENZE AZIENDALI SIA LA TUTELA DEI VALORI PAESAGGISTICI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 18**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' IL RIFERIMENTO A SPECIFICHE TECNICHE E MODALITA' DI FORESTAZIONE RISULTANO IMPROPRIE RISPETTO AL CONTENUTO GENERICO DELLA NORMA, VOLTA SEMPLIMENETE ALLA ELENCAZIONE DELLE ATTIVITA' COMPATIBILI E INTEGRATIVE A QUELLE AGRICOLE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 19**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA**. SI CONVIENE SULLA SCARSA QUALITA' ARCHITETTONICA DEGLI INSEDIAMENTI RURALI ANCHE SE, OCCORRE RICORDARE, LE ESIGENZE PRODUTTIVE ODIERNE DEL SETTORE AGRICOLO NULLA HANNO A CHE VEDERE CON QUELLE DEL PASSATO. LA NORMA INSERITA NEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO HA LO SCOPO PROPRIO DI ORIENTARE LA PROGETTAZIONE RURALE SALVAGUARDANDO I CARATTERI TIPOLOGICI E ARCHITETTONICI, LA CONSERVAZIONE DELLE CONOSCENZE E DELLE PRATICHE SPONTANEE, ECOCOMPATIBILI E DI RISPARMIO ENERGETICO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 20**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' I RILIEVI EVIDENZIATI SI RIFERISCONO PREVALENTEMENTE AD ASPETTI DI REGOLAMENTO EDILIZIO CHE POTRA' ESSERE RINNOVATO DOPO L'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 21**

**SI PROPONE DI RESPINGERE** L'OSSERVAZIONE IN QUANTO L'ELENCAZIONE DELL'ARTICOLO 81 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO RIPERCORRE PEDISSEQUAMENTE QUANTO CONTENUTO ALL'ARTICOLO 5 DEL REGOLAMENTO N° 5/R 9 FEBBRAIO 2007 APPROVATO IN ATTUAZIONE AL TITOLO IV, CAPO III DELLA LEGGE REGIONALE N° 1/2005. PERTANTO LA RICHIESTA DI SPECIFICAZIONE DELLA TIPOLOGIA DEGLI "ALLEVAMENTI ZOOTECNICI MINORI" DOVREBBE ESSERE RIVOLTA PIU' EFFICACEMENTE ALLA REGIONE TOSCANA.  
PER L'ALTEZZA MASSIMA DEGLI ANNESSI AGRICOLI SI RITIENE DI CONFERMARE I LIMITI STABILITI DALLA NORMA ADOTTATA CON LE RELATIVE DEROGHE DA VALUTARE IN BASE ALLE ESIGENZE PRODUTTIVE EVENTUALMENTE NECESSARIE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 22**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.** LA PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO E' RIFERITA ALL'AUMENTO DELLE ALTEZZE DEI NUOVI FABBRICATI RURALI MENTRE LE ALTRE CONSIDERAZIONI SONO DA RITENERSI RESPINTE POICHE' LA NORMA "E3" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E' SUFFICIENTEMENTE ESAUSTIVA IN ORDINE A PRINCIPI E OBIETTIVI CHE DOVRANNO ESSERE PRESI A RIFERIMENTO PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA DEI SINGOLI INTERVENTI, SENZA CHE PER QUESTO IL COMUNE DEBBA PREDISPORRE ABACHI DIMOSTRAYIVI E ESEMPLI. L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELLA NORMATIVA RELATIVA ALLE SOTTOZONE "E3" COME DI SEGUITO RIPORTATO:

E3 area agricola nella quale l'interesse paesaggistico-ambientale assume specificità per rilevanza dei valori

Le sottozone E3 comprendono le aree da conservare per i loro particolari caratteri di pregio ambientale (orografia, manufatti, alberature) e quelle da tutelare in quanto d'interesse archeologico.

Sono vietati:

- l'eliminazione di terrazzamenti e ciglioni;
- le trasformazioni colturali che alterino la percezione consolidata del paesaggio agrario;
- l'espianto di ulivi quando non connesso a problematiche fitosanitarie o in presenza di alberature prive di valore testimoniale, ambientale paesaggistico;
- la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni (se non diversamente specificato da particolari norme di piani attuativi vigenti).

Le nuove costruzioni rurali sono ammesse solo nelle adiacenze di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo i relativi progetti devono essere corredati da dettagliate descrizione dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti.

I nuovi edifici non possono avere più di **due piani** ~~un piano~~ fuori terra con le seguenti misure in altezza:

- abitazioni rurali, altezza massima mt. **6,50** ~~3,50~~;
- annessi agricoli, altezza massima mt. **5,00** ~~4,00~~.

*Omissis*

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 23**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' QUANTO INDICATO NELLA DISPOSIZIONE NORMATIVA PER LE SOTTOZONE "E7" E' RITENUTO ADEGUATO ALLE ESIGENZE DI TUTELA DEL CONTESTO TERRITORIALE E AMBIENTALE E POICHE' LA SOVRAPRODUZIONE NORMATIVA SPINTA A TALI DETTAGLI NON APPARTIENE AL RANGO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 24**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LE SOTTOZONE "E8" POSSONO ESSERE DEFINITE ZONE SPECIALI NELLE QUALI SI SVOLGONO ATTIVITA' AGRICOLE DI TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI, LE CUI ESIGENZE PRODUTTIVE SI ESPLICANO CON NECESSITA' TECNICHE ED IMPIANTISTICHE

SOSTANZIALMENTE DIVERSE DA QUELLE AGRICOLE COMUNEMENTE DEFINITE. TANTO E' CHE LA NORMATIVA DELLA SOTTOZONA CHIARISCE CHE LE SUPERFICI AZIENDALI REALIZZATE IN TALI AMBITI, PUNTUALMENTE PERIMETRATI, NON CONCORRONO AL RAGGIUNGIMENTO DEI LIMITI DI EDIFICABILITA' PER LE AREE RURALI. PERTANTO, QUANTO PUNTUALMENTE RICHIESTO NELL'OSSERVAZIONE CONTRADDICE LA NATURA SPECIALISTICA DELLA SOTTOZONA AGRICOLA "E8".

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 25**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** NON RAVVISANDO LA NECESSITA' DI SPECIFICARE NEL DETTAGLIO NE' LA TECNICA DI REALIZZAZIONE NE' GLI INDICI DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA DI ATTIVITA' CHE PER LEGGE RIENTRANO TRA QUELLE AGRICOLE A TUTTI GLI EFFETTI. SI RILEVA ALTRESI' CHE LE SOTTOZONE "E9" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO SONO RIFERITE AD ATTIVITA' FLOROVIVAISTICHE ESISTENTI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 26**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.** L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELLA NORMATIVA PER LA SOTTOZONA "E10", CON L'INSERIMENTO DI UN NUOVO PERIODO COME DI SEGUITO RIPORTATO:

omissis

Ancorché non indicata nel progetto di ripristino, è sempre ammessa la valorizzazione socio-culturale attraverso la conservazione delle testimonianze dell'attività estrattiva storica e dei reperti significativi della relativa cultura materiale, attraverso l'organizzata fruibilità collettiva di tali testimonianze e reperti, nonché dell'insieme che ne risulta. **La presenza di aree estrattive storiche o di reperti significativi all'interno di ambiti estrattivi dovrà risultare dal piano di coltivazione e per questi è previsto l'obbligo della conservazione e della catalogazione scientifica. La successiva eventuale attività di valorizzazione di tali beni dovrà avvenire in raccordo con l'attività gestionale del Parco di San Silvestro o direttamente a questo affidata.**

omissis

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 27**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' I TERMINI DI SCADENZA DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE SONO STABILITE DALLE RELATIVE AUTORIZZAZIONI COMUNALI DI APPROVAZIONE DEI PIANI DI COLTIVAZIONE, CHE RIMANGONO INALTERATI ANCHE DI FRONTE A SINGOLE MODIFICHE IMPIANTISTICHE SUCCESSIVE ALL'AUTORIZZAZIONE INIZIALE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 28**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA PREVISTA CATEGORIA D'INTERVENTO DELLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA IMPEDISCE GIA' QUALUNQUE IPOTESI DI CONSOLIDAMENTO DI STATI DI FATTO, MENTRE PERMETTE GLI INTERVENTI DI SOSTITUZIONE IGIENICO-SANITARIO E TECNICO-IMPIANTISTICO DEL PATRIMONIO ESISTENTE NECESSARI ANCHE PER SODDISFARE DISPOSIZIONI DI LEGGE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 29**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

SI RITIENE DI CONFERMARE LA PREVISIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO, AUMENTANDO IL NUMERO MASSIMO DI POSTI LETTO PREVISTI PER IL NUOVO ALBERGO A CAMPIGLIA DA 50 A 60, E RICORDANDO CHE ULTERIORI POSTI LETTO AD ALBERGO FUNZIONALMENTE CONNESSI CON LA STRUTTURA PRINCIPALE POTRANNO ESSERE INDIVIDUATI NEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEL BORGO ANTICO, ANCHE SOTTO LA FORMA ASPECIFICA DI "ALBERGO DIFFUSO". LA LOCALIZZAZIONE DI TALE NUOVA STRUTTURA AD ALBERGO NONCHE' LA SUA ESATTA TIPOLOGIA D'IMPRESA, SARA' OGGETTO DI APPOSITO BANDO PUBBLICO DI DIMOSTRAZIONE D'INTERESSE.

INFINE, LA PREVISIONE DEL NUOVO ALBERGO DI CAMPIGLIA DEVE ESSERE CONSIDERATA COMPLEMENTARE E NON SOSTITUTIVA DELLA RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA DI FONTE DI SOTTO NON ANCORA ATTUATA. L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE COMPORTA LA MODIFICA DEL PUNTO 4 DEL PARAGRAFO "Regole specifiche per il Comune di Campiglia Marittima" RELATIVAMENTE AL NUMERO DEI POSTI LETTO DA 50 A 60.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 30**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** INTRODUCENDO L'OBLIGO DELLA DEMOLIZIONE DEI MANUFATTI REALIZZATI PER LA CUSTODIA E IL RICOVERO DI ANIMALI DOMESTICI. PER GLI ALTRI RILIEVI CONTENUTI NELL'OSSERVAZIONE SI PROPONE IL NON ACCOGLIMENTO POICHE' NON E' POSSIBILE STABILIRE IN VIA PREVENTIVA UN NUMERO MASSIMO DI ANIMALI DA CUSTODIRE PER L'INTERO TERRITORIO COMUNALE. PER LE ATTIVITA' TEMPORANEE DI FRANTUMAZIONE INERTI SI RITIENE NON SUSSISTERE ELEMENTI DI VALUTAZIONE TALI DA MODIFICARE LA NORMATIVA ADOTTATA.

L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE COMPORTA LA MODIFICA DELL'ARTICOLO 84, PARAGRAFO "Pensionati per animali domestici" DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO, COSI' COME SEGUE.

#### *Pensionati per animali domestici*

Limitatamente alle sottozone E1, E2, e nelle sottozone E6 ricadenti nell'UTOE 4 così come individuata dal P.S. d'Area, è ammissibile la realizzazione di pensionati per animali domestici.

Tale attività si esplica nella custodia di animali non propri, sia di quelli per i quali viene stipulato contratto di custodia sia di quelli randagi od abbandonati assimilabili a *canili rifugio*.

Per lo svolgimento dell'attività di pensionato si dovranno prioritariamente utilizzare fabbricati esistenti, dove potranno essere collocati i locali di servizio (quali ambulatorio veterinario, uffici, servizi igienici, cucina ecc.).

Nel caso non si disponga di fabbricati esistenti si potranno realizzare nuove strutture per servizi da contenere comunque entro un massimo di mq. 30.

Per l'accoglienza degli animali si potranno inoltre installare recinti e strutture prefabbricate, temporaneamente ancorate al suolo, fino ad un massimo di 10 box, la cui superficie minima deve far riferimento a quanto previsto dalla normativa di settore.

**Al cessare dell'attività economica tutte le strutture e le attrezzature realizzate in forza della presente disposizione normativa dovranno essere demolite ed i luoghi ripristinati secondo le caratteristiche morfologiche originarie.**

Omissis

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 31**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' NON SI RAVVISA NE' LA NECESSITA' NE' L'OBBLIGO DI SPECIFICARE ULTERIORMENTE IL RAPPORTO TRA LE EVENTUALI ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INTERNO NELLE AREE DI INTERSCAMBIO E LE RELATIVE AREE DI PARCHEGGIO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 32**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA NORMATIVA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO, IN ORDINE AI TEMI SPECIFICI RILEVATI, RISPONDE A CRITERI DI RAGIONEVOLEZZA, PROPORZIONALITA' E ADEGUATEZZA DELL'AZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE IN TEMA DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 33**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA NORMATIVA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO, IN ORDINE AI TEMI SPECIFICI RILEVATI, RISPONDE A CRITERI DI RAGIONEVOLEZZA, PROPORZIONALITA' E ADEGUATEZZA DELL'AZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE IN TEMA DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

IN PARTICOLARE SI SOTTOLINEA CHE IL LIMITE MASSIMO PER GLI AMPLIAMENTI DI ATTREZZATURE PRIVATE D'INTERESSE GENERALE E' GIA' INDICATO NELLE SPECIFICHE NORME D'AMBITO. VICEVERSA, GLI AMPLIAMENTI O LE NUOVE COSTRUZIONI DESTINATE AD ATTREZZATURE PUBBLICHE SONO VALUTATI DI VOLTA IN VOLTA RISPETTO ALLE ESIGENZE SPECIFICHE ED INSERITI IN APPOSITI PROGETTI ESECUTIVI.

SI FA ALTRESI' PRESENTE CHE LE AREE DI MADONNA DI FUCINAIA E DI ETRUSCAN MINES RIENTRANO GIA' DENTRO IL PERIMETRO DEL PARCO DI MONTE CALVI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 34**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA NORMATIVA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO, IN ORDINE AI TEMI SPECIFICI RILEVATI, RISPONDE A CRITERI DI RAGIONEVOLEZZA, PROPORZIONALITA' E ADEGUATEZZA DELL'AZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE IN TEMA DI GOVERNO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PAESAGGIO.

IN PARTICOLARE, POSTO CHE L'INCREMENTO DELLA DISPONIBILITA' RICETTIVA DEL CENTRO CAPOLUOGO E' ANCORA OGGI RITENUTO INDIRIZZO STRATEGICO, SI RILEVA CHE GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI ED ATTUATIVI PREVIGENTI ALLA DATA DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO HANNO CRISTALLIZZATO E CONFORMATO UN PRECISO STATO DI DIRITTO, LA CUI RETROCESSIONE PUO' AVVENIRE SOLO CON GLI EFFETTI SANCITI DALLA GIURISPRUDENZA IN MATERIA DI RISARCIMENTO DEL DANNO DERIVANTE DA CONVENZIONI URBANISTICHE STIPULATE CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.

IL RICHIAMO AL PIP PER L'AREA DELLE LAVORIERE PREFIGURA UNA PROCEDURA SPECIFICA DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI E NON ANCHE UN CAMBIAMENTO DI QUANTO INDICATO NEGLI ATTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 35**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' I CRITERI DI VALIDITA' DEI PERMESSI A COSTRUIRE RISPONDONO A PRECISE DISPOSIZIONI DI LEGGE. PER I PROCEDIMENTI COMPLESSI IN CAPO AD ALTRI SOGGETTI ISTITUZIONALI, IL PERMESSO A COSTRUIRE DI COMPETENZA COMUNALE NON RAPPRESENTA PIU' L'UNICO ATTO CHE LEGITTIMA LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO E NULLA RILEVA AI FINI DEL DIRITTO SE I LAVORI ABBIANO EFFETTIVAMENTE AVUTO INIZIO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 36**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

L'INTERESSE PUBBLICO, NELLA SUA ACCEZIONE GIURIDICA PIU' AMPIA, E' DA RINTRACCIARE, PRIMA DI TUTTO, NEL DIRITTO-DOVERE CHE L'ATTIVITA' DI PIANIFICAZIONE RAPPRESENTA PER LE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI. L'ATTO DI PIANIFICAZIONE E DI GOVERNO DEL TERRITORIO RAPPRESENTA ESSO STESSO L'ESSENZA DELL'INTERESSE PUBBLICO NEL SUO COMPLESSO, DISPIEGATO ANCHE ATTRAVERSO LA CONCESSIONE DI DIRITTI PRIVATI.

POSTO CHE LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE, NELLA SUA ATTIVITA' GENERALE, E' TENUTA A RISPETTARE I PRINCIPI FONDAMENTALI DI ADEGUATEZZA, PROPORZIONALITA', TRASPARENZA, COMPRESIBILITA', ECONOMICITA', EQUITA', L'OBBLIGO DI MOTIVAZIONE DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO E' DA CONSIDERARSI ADEMPIUTO QUANDO LA MOTIVAZIONE PUO' ESSERE RICAVATA DALLA LETTURA DEGLI ATTI ATTINENTI IL PROCEDIMENTO E QUANDO SI DISVELI, ANCHE SUCCINTAMENTE, L'ITER LOGICO E LE RAGIONI IN BASE ALLE QUALI LA VOLONTA' DELL'AMMINISTRAZIONE SI E' DETERMINATA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 37**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** NON RAVVISANDO I PRESUPPOSTI LOGICI PER MODIFICARE LA DISCIPLINA E L'UTILIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, IN UN QUADRO DI DIRITTO CONSOLIDATO E CRISTALLIZZATO.

IL PIANO ATTUATIVO GIA' INDICATO NELLA DISPOSIZIONE NORMATIVA PER L'AREA "Fb" DISCIPLINERA' GLI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE E DI SALVAGUARDIA DELLE RISORSE STORICO-ARCHEOLOGICHE PRESENTI, IN UN QUADRO DI CONFRONTO CON LE TEMATICHE DI GESTIONE DEL PARCO DI SAN SILVESTRO AFFIDATO ALLA SOC. PARCHI VAL DI CORNIA E DI COMPARTICIPAZIONE DELLO STATO PER TUTTE LE ATTIVITA' DI RICERCA E SCAVO DI BENI ARCHEOLOGICI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 38**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** NON RAVVISANDO I PRESUPPOSTI LOGICI PER MODIFICARE LA DISCIPLINA DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO ESISTENTE CHE GIA' PREVEDE LA REDAZIONE DI UN PIANO URBANSITICO ATTUATIVO PER L'AMBITO DEL PARCO ARCHEOMINERARIO DI SAN SILVESTRO, AL CUI INTERNO, LO RICORDIAMO, RICADE ANCHE IL COMPLESSO ETRUSCAN MINES.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 39**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA NORMATIVA DEL REGOLAMENTO URBANSITICO ADOTTATO, CON SPECIFICO RIFERIMENTO ALLA MANUTENZIONE DELLE COPERTURE DI EDIFICI ESISTENTI, RISPONDE A CRITERI DI RAGIONEVOLEZZA E ADEGUATEZZA DELL'AZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE IN TEMA DI GOVERNO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PATRIMONIO ARCHITETTONICO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 40**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA PRECISANDO COMUNQUE CHE:**

- IL PIANO STRUTTURALE, PER IL VERO, ANNUNCIA CHE *"le stime della capacità insediativa ..... delle aree critiche presentano, necessariamente, un alto grado di incertezza. Ciò è dovuto in parte alla scala urbanistica alla quale è stata affrontata l'analisi, lontana, dunque, dalla scala edilizia propria di buona parte degli immobili considerati. In secondo luogo è dovuto al fatto che non sono state considerate tutte le componenti urbanistiche e ambientali, le quali possono limitare significativamente l'insediabilità di nuove funzioni. Per questi motivi, la stima della capacità insediativa residua cui si riferisce il piano strutturale è stata elaborata adottando criteri cautelativi..... E' demandato al regolamento urbanistico il compito di un'analisi più dettagliata."*, E CONTINUA AFFERMANDO CHE SI TRATTA DI UNA STIMA CHE, COME TALE, DEVE ESSERE CONSIDERATA, ANCHE QUANDO SI RICHIEDE IL RISPETTO DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE. POSTO CHE LE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ASSUMONO CARATTERE GIURIDICAMENTE PREVALENTE SUL RESTO DEI DOCUMENTI DESCRITTIVI, SI RITIENE DI DOVER ELEVARE A RANGO DI NORMA TUTTO IL PARAGRAFO "13.2.1 La residenza" E NON SOLO LA COMPONENTE NUMERICA RIFERITA AGLI ALLOGGI DELLE AREE CRITICHE;

- L'APPLICAZIONE DELLE N.T.A. NONCHE' DEI PRINCIPI E CRITERI CONTENUTI NEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE, HANNO DETERMINATO LA MODIFICA DELLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO CHE RISULTA ALLEGATA ALLA CONTRODEDUZIONE 2 BIS ALLA QUALE SI RIMANDA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 41**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE E DEL CORRELATIVO REGOLAMENTO URBANSITICO E' STATO ESPRESSO IN UNITA' DI ALLOGGIO. INOLTRE LA REGIONE TOSCANA HA CHIESTO DI RICONDURRE L'ARTICOLAZIONE E I PARAMETRI DEL DIMENSIONAMENTO A QUANTO PRESCRITTO DALL'ARTICOLO 7 DEL D.P.G.R. N° 3/R DEL 9 FEBBRAIO 2007 CHE NON CONTIENE IN ALCUN CASO IL RIFERIMENTO AGLI ABITANTI EQUIVALENTI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 42**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA NORMATIVA DEL REGOLAMENTO URBANSITICO ADOTTATO, IN ORDINE AL DIMENSIONAMENTO DEL FABBISOGNO RESIDENZIALE, PRODUTTIVO E TURISTICO RICETTIVO, RISPONDE A CRITERI INDIVIDUATI DAL PIANO STRUTTURALE CHE NON PONE SUBORDINATE PER IL RESIDUO DI PIANO E PER LE AREE CRITICHE. SI RITIENE DI DOVER CONFERMARE TALE IMPOSTAZIONE METODOLOGICA CHE RISERVA AI SUCCESSIVI REGOLAMENTI URBANISTICI QUOTE EQUIVALENTI DI ADDIZIONI URBANE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 43**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA SCHEDA NORMATIVA PER L'AREA DI TRASFORMAZIONE AT1 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO, E' COERENTE E CONFORME CON L'IMPIANTO GENERALE ASSEGNATO ALLE SCHEDE NORMATIVE DI TRASFORMAZIONE, E QUANTO IN ESSA SPECIFICAMENTE INDICATO ASSEGNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE TUTTI GLI STRUMENTI PER GOVERNARE IL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE SECONDO CRITERI DI RAGIONEVOLEZZA, PROPORZIONALITA' E TUTELA DEGLI INTERESSI PUBBLICI EVENTUALMENTE PRESENTI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 44**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA SCHEDA NORMATIVA PER L'AREA DI TRASFORMAZIONE AT2 DEL REGOLAMENTO URBANSITICO ADOTTATO, E' COERENTE E CONFORME CON L'IMPIANTO GENERALE ASSEGNATO ALLE SCHEDE NORMATIVE DI TRASFORMAZIONE, E QUANTO IN ESSA SPECIFICAMENTE INDICATO ASSEGNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE TUTTI GLI STRUMENTI PER GOVERNARE IL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE SECONDO CRITERI DI RAGIONEVOLEZZA, PROPORZIONALITA' E TUTELA DEGLI INTERESSI PAESAGGISTICI EVENTUALMENTE PRESENTI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 45**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** INTRODUCENDO UNA NUOVA DISPOSIZIONE PER L'ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI, MENTRE TUTTE LE ALTRE RICHIESTE SI DEVONO INTENDERE NON ACCOLTE NON RAVVISANDO ELEMENTI NUOVI DI VALUTAZIONE TALI DA MODIFICARE L'IMPOSTAZIONE ORIGINARIA. L'OSSERVAZIONE PRESENTATA CONSENTE ALTRESI' DI CORREGGERE UN ERRORE CONTENUTO AL PARAGRAFO "PARAMETRI URBANISTICI" ELIMINANDO IL RIFERIMENTO AL RAPPORTO DI COPERTURA INDICATO IN 0,5 MQ/MQ.

L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA AT3, ELIMINANDO IL RIFERIMENTO AL RAPPORTO DI COPERTURA E MODIFICANDO NEL SEGUENTE MODO IL PARAGRAFO "PARAMETRI EDILIZI":

- altezza massima: 4,5 metri fuori terra per edifici a un piano
- altezza massima: 7,0 metri fuori terra per edifici a due piani

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 46**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA SCHEDA NORMATIVA PER L'AREA DI TRASFORMAZIONE EX COMER RISULTA COERENTE CON I COMPARTI DI TRASFORMAZIONE CONTIGUI, ADEGUATA ALLE NECESSITA' VIABILISTICHE SIA NELLA CONFIGURAZIONE COMPLESSIVA SIA NEL CASO CHE L'INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA SIA REALIZZATO PRIMA DEGLI ALTRI PREVISTI.

SI RICORDA ALTRESI' CHE GLI INTERVENTI AT6, Cp1b E Cp2a SONO STATI OGGETTO DI UN ULTERIORE E COMPLESSIVO APPROFONDIMENTO PROGETTUALE, IL CUI DOCUMENTO DAL TITOLO "AMBITO PORTA NORD" E' STATO INSERITO NELLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 2BIS DELLA REGIONE TOSCANA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 47**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA SCHEDA NORMATIVA PER L'AREA DI TRASFORMAZIONE AT9 DEL REGOLAMENTO URBANSITICO ADOTTATO, E' COERENTE E CONFORME CON L'IMPIANTO GENERALE ASSEGNATO ALLE SCHEDE NORMATIVE DI TRASFORMAZIONE, E QUANTO IN ESSA SPECIFICAMENTE INDICATO ASSEGNA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE TUTTI GLI STRUMENTI PER GOVERNARE IL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE SECONDO CRITERI DI RAGIONEVOLEZZA, PROPORZIONALITA' E TUTELA DEGLI INTERESSI PUBBLICI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 48**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA PREVISIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT13 SI COLLOCA IN VICINANZA CON IL RACCORDO DELLA STRADA STATALE 398 E DELLA FUTURA BRETTELLA DI VENTURINA, GARANTENDO COSI' UN ACCESSO DIRETTO ALL'AREA E RIDOTTE PROBLEMATICHE DI CONGESTIONE DEL TRAFFICO VEICOLARE. SI EVIDENZIA CHE IL TESSUTO AGRARIO A CUI SI FA RIFERIMENTO RISULTA INTERCLUSO DALLA SUDETTA VIABILITA' PRIMARIA, DAL CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE, DALLA VARIANTE AURELIA, DA UN DISTRIBUTORE DI CARBURANTI, DA UN AUTOLAVAGGIO E DA UN PIAZZALE DI STOCCAGGIO MERCI. SI EVIDENZIA ALTRESI' CHE LA SCHEDA AT13 E' STATA PARZIALMENTE INTEGRATA A SEGUITO DELL'OSSERVAZIONE 2 BIS DELLA REGIONE TOSCANA, ALLA QUALE SI RIMANDA, SIA SOTTO IL PROFILO NORMATIVO SIA PER QUANTO RIGUARDA IL PERIMETRO DELL'AMBITO D'INTERVENTO. IN ENTRAMBI I CASI SI TRATTA DI ADEGUAMENTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DEI NUOVI REQUISITI INTRODOTTI DAL REGOLAMENTO REGIONALE 15/R "REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 7 FEBBRAIO 2005, N° 28 (CODICE DEL COMMERCIO. TESTO UNICO IN MATERIA DI COMMERCIO IN SEDE FISSA, SU AREE PUBBLICHE, SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, VENDITA DI STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA E DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI) ", SPECIFICATAMENTE IN MATERIA DI SEPARAZIONE DEI FLUSSI VEICOLARI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 49**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** INTRODUCENDO L'OBBLIGO DI CONTORNARE TUTTA L'AREA PRODUTTIVA CON UN'ALBERATURA DI ALTO FUSTO. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DEL PARAGRAFO "OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO" DELLA SCHEDA AT 15 CON L'INSERIMENTO DELLA SEGUENTE ALINEA:

- piantumazioni di alberature di alto fusto lungo il perimetro dei singoli lotti

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 50**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** IN QUANTO L'AREA DI TRASFORMAZIONE AT 16 NON PUO' ESSERE MESSA IN RELAZIONE AD ALCUN EDIFICIO ESISTENTE POICHE' LE AREE CONTIGUE NE SONO PRIVE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 51**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** CONFERMANDO LE SCELTE STRATEGICHE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE CONTENUTE NELLE SCHEDE NORMATIVE Cp1a E Cp1b.

SI RICORDA ALTRESI' CHE GLI INTERVENTI AT6, Cp1b E Cp2a SONO STATI OGGETTO DI UN ULTERIORE E COMPLESSIVO APPROFONDIMENTO PROGETTUALE, IL CUI DOCUMENTO DAL TITOLO "AMBITO PORTA NORD" E' STATO INSERITO NELLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 2BIS DELLA REGIONE TOSCANA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 52**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LE QUANTITA' ASSEGNATE AI DUE COMPARTI DI PEREQUAZIONE SONO RITENUTE ADEGUATE ALLA SITUAZIONE PATRIMONIALE IN ATTO, ALLA COMPLESSITA' DELLA RICOMPOSIZIONE FONDIARIA DEI DUE AMBITI E AL SISTEMA DI OPERE PUBBLICHE A CARICO DEI PROPONENTI INSERITE NELL'ATTUAZIONE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 53**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' SI RITIENE CHE LA REALIZZAZIONE DEL COMPLETAMENTO DELL'AREA VERDE DEL COMPARTO Cp4a RAPPRESENTI UN MIGLIORAMENTO SIGNIFICATIVO DELL'INGRESSO SUD DELL'ABITATO DI VENTURINA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 54**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** IN QUANTO LA DEFINIZIONE DELL'ESATTA UTILIZZAZIONE, VALORIZZAZIONE E GESTIONE DELLE AREE E DEI MANUFATTI DI ETRUSCAN MINES SARA' POSSIBILE SOLO DOPO LA REDAZIONE DELL'APPOSITO PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO ARCHEOMINERARIO DI SAN SILVESTRO. IN ASSENZA DI UNA PROSPETTIVA CONCRETA DI RECUPERO DI TALE PATRIMONIO ARCHEOINDUSTRIALE, OVVERO IN ASSENZA DI UNA CAPACITA' FINANZIARIA PUBBLICA ADEGUATA AL VALORE DI ACQUISIZIONE DEGLI IMMOBILI, SI RITIENE OPPORTUNO NON APPORRE ALCUN VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO POICHE' SOGGETTO ALL'ATTUAZIONE QUINQUENNALE E ALLA REITERAZIONE ONEROSA DEL VINCOLO IN CASO DI MANCATA ATTUAZIONE.

PER ULTERIORE CHIAREZZA OCCORRE FARE MENZIONE AL FATTO CHE LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E' OBBLIGATA ALL'AVVIO DELLA PROCEDURA D'ESPROPRIO ENTRO CINQUE ANNI E CHE LA RIPROPOSIZIONE DEL VINCOLO IN CASO DI MANCATA ATTUAZIONE ASSUME CARATTERE ONEROSO. CIO' EQUIVALE AD UNA MAGGIORE E INGIUSTIFICABILE SPESA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE SOGGETTA AL CONTROLLO DELLA CORTE DEI CONTI PER DANNO ERARIALE.

OCCORRE ANCHE RICORDARE CHE LA SPESA PER L'AQUISIZIONE DI UN TALE PATRIMONIO ARCHITETTONICO RAPPRESENTA LA DECIMA PARTE DI QUANTO NECESSARIO PER IL RESTAURO E IL RECUPERO FUNZIONALE. IN ATTESA CHE SI POSSA PREFIGURARE UNA PROSPETTIVA DI FINANZIAMENTO PUBBLICO NON DIRETTAMENTE A

CARICO DELLA FINANZA COMUNALE, SONO STATE INDICATE TUTTE LE MISURE NECESSARIE E ADEGUATE PER LA SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO ESISTENTE DI ESTRUSCAN MINES.

LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA POTRA' APPROFONDIRE TUTTI GLI ASPETTI PIU' PUNTUALI CHE APPARTENGONO PER DEFINIZIONE ALLA SCALA ARCHITETTONICA E NON A QUELLA URBANISTICA E, COME ANALOGAMENTE AVVENUTO PER IL RECUPERO E LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEI COEVI E SIMILARI EDIFICI DI VALLE DEL TEMPERINO E DI VALLE LANZI, SI POTRANNO DEFINIRE LE NECESSARIE AZIONI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE IN COERENZA CON GLI INDIRIZZI DI GESTIONE DEL PARCO DI SAN SILVESTRO.

A PURO TITOLO INFORMATIVO SI FA PRESENTE CHE LE NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOMINERARIO INDICATE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO SONO ESATTAMENTE LE STESSA CHE HANNO CONSENTITO DI REALIZZARE NEGLI ANNI PASSATI IL MUSEO E LE STRUTTURE DI ACCOGLIENZA E IL RISTORANTE DEL TEMPERINO, IL CENTRO DI DOCUMENTAZIONE DI VALLE LANZI E L'OSTELLO DI PALAZZO GOWETT, ANCH'ESSI NON SOTTOPOSTI AD ALCUN VINCOLO SPECIFICO ARCHEOLOGICO DI TUTELA. NON PARE PROPRIO CHE TALI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ESISTENTE ABBIANO SNATURATO IL CONNOTATO E LE EMERGENZE DEL PARCO DI SAN SILVESTRO.

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono di modificare l'art. 93 delle NTA "Parchi pubblici urbani e territoriali" al paragrafo "*Parco pubblico territoriale di Monte Calvi e Monte Valerio*" identificato con la sigla Fb.

Viene evidenziato che all'interno di detta norma sono regolamentati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente all'interno della perimetrazione dell'ambito Fb, quali edifici di civile abitazione deruralizzati e/o di aziende agricole, strutture agrituristiche o altro.

Secondo gli osservanti, in detta norma non è chiara la possibilità di realizzare pertinenze quali ad esempio piscine, campi da tennis ad uso privato etc., così come invece esplicitamente previsto per gli edifici ricadenti in zona agricola regolamentati dall'art.80.

Gli osservanti propongono che all'interno del paragrafo "Parco pubblico territoriale di Monte Calvi e Monte Valerio" dell'art. 93 sia esplicitato se tale facoltà è ammessa anche sul patrimonio edilizio esistente all'interno dell'ambito Fb.

**Proposta di controdeduzione**

**L'OSSERVAZIONE E' DA RITENERSI ACCOLTA IN LINEA DI FATTO POICHE' LE NORME D'ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO CONSENTINO GIA' LA REALIZZAZIONE DI PISCINE ANCHE NEGLI AMBITI CLASSIFICATI CON LA SIGLA "Fb".**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di un lotto posto lungo via Cerrini di circa 4.500 mq, ospitante un capannone ad uso commerciale di superficie coperta pari a 400 mq, con annessa tettoia di 170 mq ca., oltre ad una palazzina uffici di circa 90 mq.

Nel vecchio PRG l'area è classificata D12 con indice di fabbricabilità 0.5, secondo il quale è possibile realizzare una superficie di calpestio commerciale, compreso servizi ed accessori, previa demolizione degli attuali volumi o loro ristrutturazione con relativo ampliamento. Nonostante la reale esigenza per l'attività ad intervenire con tale completamento edilizio, gli interventi non sono stati realizzati per problemi di regimazione idraulica cui, secondo l'osservante, avrebbe dovuto dare corso l'Amministrazione comunale per consentire l'attuazione delle previsioni edificatorie.

Il Regolamento Urbanistico adottato classifica l'area come "D7.1 – attività commerciali e della grande distribuzione" nel quale sono ammesse attività commerciali previste all'art. 17 cat. 3.01.01, 3.02.01 e 3.03 e consentiti interventi indicati sui singoli edifici nelle tavv. n. 2 del presente RU e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro, comprensivi di limitati ampliamenti funzionali allo svolgimento delle attività.

Nello specifico sull'ambito in questione è specificata la categoria d'intervento "r3a".

La Società osservante, essendo sempre interessata ad intervenire con il completamento edilizio in attuazione della potenzialità edificatoria originariamente prevista dal P.R.G. e mai sfruttata per le motivazioni suesposte, anche al fine di garantire i livelli occupazionali consolidati e a consentire un ulteriore sviluppo per l'attività commerciale, valuta le nuove previsioni del R.U. quali "irragionevoli e pregiudizievoli" per i seguenti molteplici motivi:

- l'attuale destinazione D7.1 ammette la tipologia commerciale 3.01.01 di cui all'art.17 ovvero "media struttura di vendita compresi i centri commerciali", per la quale risulta evidentemente non idonea l'attuale dotazione di superficie mq 450), mentre potenzialmente congrua quella realizzabile con la norma delle zona "D12" del precedente PRG;
- l'interesse della Società è che l'Amministrazione Comunale consenta il completamento della struttura esistente al fine sia di soddisfare le esigenze legate all'attività sia per la riqualificazione urbanistica dell'area;

Alla luce di quanto esposto l'osservante propone:

1. il mantenimento della potenzialità edificatoria prevista dalla sottozona D6 del precedente PRG;
2. la possibilità di realizzare il completamento edilizio della struttura esistente attraverso intervento diretto.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' RISULTA OPPORTUNO RIPRISTINARE ANCHE PER LA SOTTOZONA D7.1 IL RIFERIMENTO AGLI INDICI URBANISTICI COSI' COME PRECEDENTEMENTE RAPPRESENTATI NELLE SOTTOZONE D12 DEL VECCHIO PRG. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA INTEGRALE DELL'ARTICOLO 67 DELLE NTA NEL SEGUENTE MODO:**

**D7.1 attività commerciali e della grande distribuzione**

**In questi ambiti, generalmente rappresentati da attività esistenti, sono ammessi i centri commerciali, le medie e grandi strutture di vendita, ristoranti, pub, bar, pizzerie, ecc., secondo quanto previsto all'art. 17 cat. 3.01.01, 3.02.01 e 3.03 delle norme vigenti.**

**La trasformazione degli ambiti esistenti è ammessa con intervento diretto mentre per gli ambiti di nuova previsione è richiesta la predisposizione di un piano urbanistico attuativo. Per la sottozona D7.1 valgono i seguenti indici: rapporto di copertura: 0,5 mq/mq; altezza massima: ml. 10.00.**

**Ai fini di una riqualificazione funzionale, di accessibilità e di operatività, sono altresì ammessi gli interventi di ampliamento di medie strutture di vendita esistenti in conformità con quanto stabilito dal Piano Integrato del Commercio.**

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare l'art. 81 delle NTA al paragrafo "*Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli*", inserendo la possibilità di realizzare, oltre al manufatto di 10 mq previsto dalla norma adottata, anche una piccola tettoia a protezione dei contenitori dei mangimi con le stesse caratteristiche dei predetti manufatti e con superficie non superiore al 20% del manufatto per il ricovero degli animali.

L'osservante adduce come motivazione che tale esigenza deriva dalla necessità di conservare i contenitori dei mangimi in locale separato.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.** L'ACCOGLIMENTO DELLA OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DEL PARAGRAFO "*Manufatti per il ricovero degli animali da cortile, domestici e per cavalli*" COSI' COME GIA' PROPOSTO PER L'OSSERVAZIONE 6 E COMPLESSIVAMENTE NEL SEGUENTE MODO:

omissis

I manufatti per il ricovero di animali domestici e da cortile non possono superare una superficie complessiva di 10 mq. e l'altezza di ml **1.80** ~~1.60~~; devono essere in legno e/o materiali leggeri, semplicemente infissi nel terreno, senza opere di fondazione, potranno avere una recinzione a rete a maglia sciolta. **Il piano di pavimento di tali manufatti dovrà essere realizzato con terra vegetale o con riporto di materiale inerte. E' ammessa la realizzazione di una piccola tettoia di 2 metri quadri.**

---

**Prot. Spec. 11 - Richiedente: Nassi Nadia – Nassi Sandra**

Cod. osservazione 18

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Sistema del territorio rurale e aperto. Adiacenza al sistema insediativo

**Sintesi:**

Le osservanti sono proprietarie di un terreno ricadente in zona agricola E1 ubicato lungo via della Pulledraia, sul lato opposto rispetto alle aree di trasformazione A6, Cp1b, Cp2a, con le quali risulta comunque confinante.

Si richiede quanto segue:

1. che nella particella 860 in comproprietà, sul quale è già presente un fabbricato con abitazione, sia prevista la possibilità edificatoria residenziale e commerciale così come già previsto nei citati interventi;
2. conseguentemente, che sia variata la zona omogenea da "E" a "C";
3. che l'area in oggetto sia esclusa dalla perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui alla tavola C5.b;
4. che sia previsto l'ingrandimento dell'area di trasformazione includendo anche la particella in oggetto, con proposta di modifica della tavola C7.2 relativa agli standard urbanistici esistenti e di previsione;
5. che, alla luce di quanto richiesto nei punti precedenti, sia prevista nel Dossier F una nuova area di trasformazione.

Le osservanti adducono come motivazioni che l'area in comproprietà potrebbe configurarsi come un'ulteriore area di completamento edilizio che per caratteristiche costruttive, parametri edilizi ed urbanistici possa integrarsi con le vicine previsioni edificatorie, oltre alla possibilità di prevedere ulteriori opere ed attrezzature di interesse pubblico.

**Proposta di controdeduzione**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** . IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO ABITATIVO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE SUL MERITO DELLA RICHIESTA PRESENTATA, CHE IN LINEA DI PRINCIPIO NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un lotto attestato su via D.Alighieri, sul quale insiste la propria abitazione.

L'osservante propone un intervento di completamento urbano "cu" con destinazione esclusivamente residenziale per la realizzazione di n.3 alloggi con tipologia edilizia a villino isolato "v" nell'area libera retrostante la sua abitazione con possibilità di accesso o da via D.Alighieri o dal parcheggio laterale.

**Proposta di controdeduzione**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.** IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO ABITATIVO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE SUL MERITO DELLA RICHIESTA PRESENTATA, CHE IN LINEA DI PRINCIPIO NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

La Soprintendenza archeologica osserva che nella redazione del Regolamento Urbanistico (impropriamente denominato Piano Strutturale) in corso di approvazione non è stato tenuto adeguatamente di conto dei dati archeologici riportati nella carta "Patrimonio archeologico" denominata SA3.2 (datata Aprile 2004) redatta dal Circondario della Val di Cornia, facente parte dell'avvio del procedimento del Piano Strutturale. In particolare in tale tavola si fa notare come la località nota come Campiglia Vecchia sia riportata come sito archeologico, così come del resto recentemente accertato dalla Soprintendenza.

Nella successiva carta del 2006 denominata "Beni culturali" facente parte del Piano Strutturale approvato, prosegue l'osservante, pare che siano stati ignorati molti siti archeologici, mentre altri sembrano assumere definizioni "più generiche e sfumate".

L'osservante richiede pertanto che tutti i dati raccolti in fase di Piano Strutturale siano interamente recuperati e recepiti nel Regolamento Urbanistico.

**Proposta di controdeduzione:**

**L'OSSERVAZIONE SI DEVE RITENERE ACCOLTA IN LINEA DI PRINCIPIO.** LE VALUTAZIONI CHE SEGUONO DANNO CONTO DELLE RAGIONI E DELL'IMPOSTAZIONE SIA DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE SIA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO.

GLI ELABORATI CHE COSTITUISCONO L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA (APRILE 2004) CONTENGONO IL QUADRO DELLE CONOSCENZE DISPONIBILI IN QUEL MOMENTO NONCHE' GLI ULTERIORI APPROFONDIMENTI DA COMPIERE, RIPORTATI NELLA RELAZIONE DI SUPPORTO, COSI' COME RICHiesto DALL'ARTICOLO 25 DELL'ALLORA VIGENTE L.R. 5/95. IN TALE QUADRO LA TAVOLA SA3.2 DENOMINATA "IL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO" RAPPRESENTA LA RICOGNIZIONE DI TUTTE LE INFORMAZIONI DISPONIBILI SU TALE TEMA QUALI TESI DI LAUREA, TESTI SPECIALISTICI E COMUNICAZIONI VERBALI CON ESPERTI IN MATERIA, OLTRE AI DATI CONTENUTI NEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE. TALE IMPOSTAZIONE E' IMMEDIATAMENTE DESUMIBILE DALLA VOCE "FONTE DATI" RIPOSTATA IN CALCE ALLA LEGENDA DELLA MEDESIMA TAVOLA. ALTRESI' MERITA EVIDENZIARE CHE IL GRADO DI LOCALIZZAZIONE SULLA CARTOGRAFIA RISULTA COMUNQUE INDICATIVO E NON SUPPORTATO DA RILEVAMENTI STRUMENTALI DI PRECISIONE.

LA TAVOLA 6.1 DENOMINATA "BENI CULTURALI" FACENTE PARTE DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA APPROVATO NEL 2007 RAPPRESENTA UNA LETTURA DI SINTESI DEI BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO, ARCHEOLOGICO E ARCHITETTONICO PRESENTI NEL TERRITORIO DEI TRE COMUNI. TALE TAVOLA CONTIENE LA RICOGNIZIONE DEI TESSUTI E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO PRESENTI AL 1940, LE EMERGENZE ARCHITETTONICHE ANCORA RILEVABILI DE VISU (CASTELLI, PIEVI, TORRI COSTIERE, ECC) NONCHE' GLI ELEMENTI TERRITORIALI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO.

IN PARTICOLARE QUEST'ULTIMO STRATO INFORMATIVO, FRUTTO DELLA COLLABORAZIONE CON GLI ARCHEOLOGI DELLA SOC. PARCHI VAL DI CORNIA SPA, RAPPRESENTA I SITI ACCERTATI MEDIANTE RILEVAMENTO GPS, GEOREFENZATI E DESCRITTI DAGLI STESSI ESPERTI DELLA SOCIETA'. TALE IMPOSTAZIONE E' ESPLICITATA NELLA RELAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA AL PARAGRAFO 9.1.2 "LA CARTA DEI BENI CULTURALI".

PREME COMUNQUE RICORDARE CHE IL QUADRO CONOSCITIVO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE E' COSTITUITO DALL'INSIEME DELLE DESCRIZIONI E DELLE CARTOGRAFIE REDATTE A PARTIRE DALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE, E CONSERVA VALIDITA' FINO AL RINNOVAMENTO DELLO STESSO.

IN SEDE DI DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO D'AREA I COMUNI DI CAMPIGLIA M.MA E SUVERETO HANNO INOLTRE REDATTO UNA RICOGNIZIONE DELL'INSIEME DEI VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI SOVRAORDINATI AI SENSI DEL CODICE D.LGS 42/2004, E PER QUESTI VALE LA PENA RICORDARE CHE L'APPOSIZIONE SPETTA AGLI ORGANI PERIFERICI DELLO STATO MENTRE AGLI ENTI TERRITORIALI SPETTA, IN FASE DI GESTIONE, IL COMPITO DELLA RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA CHE ASSUME CARATTERE RICOGNITIVO NON ESAUSTIVO, POICHE' NON DI RADO LA DECRETAZIONE DI NUOVI VINCOLI RIMANE PER LUNGO TEMPO SCONOSCIUTO AGLI STESSI ENTI LOCALI.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

-----

**Sintesi:**

L'osservante è comproprietario di un lotto di terreno confinante con il Centro Fieristico "Val di Cornia", destinato dal Regolamento Urbanistico adottato prevalentemente ad area agricola frazionata "E6", in parte ad ambito produttivo artigianale "D5" ed in parte in zona "B2d3".

L'osservante propone che, per i terreni classificati "E6" da R.U., siano riconfermate le destinazioni del precedente PRG ovvero la destinazione "F8 – attrezzature di interesse generale adibite a musei, centri espositivi, fieristici e direzionali, centri culturali e sociali, sale per spettacolo comprese le discoteche", evidenziando il rilevante danno economico prodotto con la revisione di dette previsioni.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA PREVISIONE DI AMPLIAMENTO DELL'AREA FIERISTICA, ORIGINARIAMENTE PREVISTA CON IL VECCHIO PRG, NON E' RITENUTA DI INTERESSE PUBBLICO PREMINENTE ALMENO PER I PROSSIMI CINQUE ANNI. IL DIMENSIONAMENTO DELL'AREA FIERISTICA DI VENTURINA, ALLO STATO DELLE COSE, E' DA RITENERSI ADEGUATO ALLE NECESSITA' DI MARKETING E PROMOZIONE CHE IL TERRITORIO PROVINCIALE E DELLA VAL DI CORNIA ESPRIME. LE PREVISIONI DI DESTINAZIONI D'USO A CARATTERE PUBBLICO, COME APPUNTO L'AREA FIERISTICA, DEVONO ESSERE ATTUATE ENTRO UN ARCO TEMPORALE PRESTABILITO E LIMITATO, TRASCORSO IL QUALE IL RINNOVO DELLA PREVISIONE URBANISTICA COMPORTA LA REITERAZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO E LA CONSEGUENTE CORRESPONSIONE DI UNA PIU' ALTA INDENNITA' ESPROPRIATIVA.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno lungo via Aurelia Nord, facente parte del complesso edilizio denominato "Molino Barani", sul quale insiste un fabbricato di civile abitazione composto da un unico alloggio e box pertinenziale. L'edificio è stato oggetto di un recente intervento di ristrutturazione in attuazione di un Piano di Recupero, oramai ultimato e decaduto, che ha interessato tutto il complesso.

Tutti gli edifici collocati all'interno della perimetrazione di detto P.d.R. sono identificati dal Regolamento Urbanistico adottato con la sigla "Re T9 r1" ovvero "*tessuto esclusivamente residenziale ad assetto recente, realizzato con progettazione urbanistica unitaria in attuazione degli strumenti urbanistici successivi al 1994*" con categoria d'intervento "*r1- ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture*".

L'osservante propone per l'edificio in cui risiede il cambio di categoria d'intervento da "r1" a "r2.b" così da permettere piccole addizioni per la realizzazione di servizi igienici e nuovi vani abitabili, adducendo come motivazione sia l'ampia superficie del lotto sia la tipologia edilizia a villino unifamiliare ad un solo livello fuori terra, unica rispetto agli altri edifici plurifamiliari presenti sull'area.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' IN CONTRASTO CON I CRITERI INDIVIDUATI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER I TESSUTI A PROGETTAZIONE URBANISTICA UNITARIA REALIZZATI IN ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI SUCCESSIVI AL 1994.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno libero di circa 1.000 mq lungo via Liguria, confinante con l'insediamento produttivo "Italian Food", con il parco pubblico di via Sardegna e con un lotto residenziale.

L'area è identificata dal Regolamento Urbanistico adottato come tessuto "Rp T5 r3a" ovvero *"Tessuto prevalentemente residenziale ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali"*, con categoria d'intervento "r3.a - ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio".

L'osservante propone per l'area in oggetto la previsione di un completamento urbano, proponendo una tipologia edilizia a palazzina su tre livelli fuori terra composta da n. 4/6 alloggi con box pertinenziali e servizi.

Si adducono come motivazioni che l'intervento si configura come saturazione di un'area non edificata inclusa all'interno del sistema insediativo consolidato e che il terreno si trova delimitato dall'Area di Trasformazione "At11" in cui, in prossimità del terreno in oggetto, è prevista un'edificazione con tipologia a palazzina di 3 livelli fuori terra.

**Proposta di controdeduzione**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** INCLUDENDO L'AREA IN OGGETTO ALL'INTERNO DEL COMPARTO DI TRASFORMAZIONE AT11. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERÀ LA MODIFICA DELLE TAVOLE DI REGOLAMENTO URBANISTICO NELLA RAPPRESENTAZIONE DEL PERIMETRO DELL'AT11 E DEGLI SCHEMI GRAFICI ALLEGATI ALLA MEDESIMA SCHEDA DI TRASFORMAZIONE.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura alluvionale del Fiume Cornia

**Sintesi:**

L'osservante evidenzia che il lotto di terreno lungo la S.R. 398, individuato dal R.U. per la rilocalizzazione dell'impianto di carburante e previsto nel Comparto di Perequazione Cp2b, rimane nelle immediate vicinanze sia di un'intersezione stradale che di civili abitazioni. Alla luce di ciò ritiene pertanto che tale previsione non tenga conto delle disposizioni normative in materia di tutela della salute, dell'ambiente e della pubblica incolumità.

L'osservante propone pertanto che l'impianto di distribuzione carburanti sia rilocalizzato altrove, adducendo come motivazione anche il fatto che nel raggio di 1 km sono già presenti tre distributori di carburanti, e che nel sito lungo la SR398 sia invece previsto uno spazio a verde mancante nella zona.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

L'ACCOGLIMENTO COMPORTERA' LA MODIFICA DEL PARAGRAFO "DISPOSIZIONI GENERALI" DELLA SCHEDA Cp2b DEL REGOLAMENTO ADOTTATO .

**DISPOSIZIONI GENERALI**

Mediante piano attuativo convenzionato è consentita la realizzazione di un impianto carburanti nel comparto Cp2b e un complesso residenziale nel comparto perequativo Cp2a.

Nel caso in cui si decida di anticipare la realizzazione del comparto Cp2b sarà sufficiente la presentazione di un progetto edilizio del nuovo impianto carburanti accompagnato da un atto notarile di trasferimento del volume presente virtualmente nel comparto Cp2b, in favore della proprietà del vecchio impianto presente nel comparto Cp2a.

**Per aumentare la compatibilità del nuovo impianto carburanti, in via subordinata è descritta la possibilità di realizzare tutto o parte del nuovo impianto all'interno dell'area destinata a parcheggio pubblico inserita all'interno delle previsioni per le aree produttive. L'area originaria così liberata sarà destinata a parcheggio pubblico e rientrerà nella procedura prevista per l'attuazione della nuova area PIP. Anche per l'ipotesi subordinata vale quanto previsto al secondo capoverso del presente paragrafo.**

**Per il regime di fiscalità generale delle aree edificabili, l'area della presente scheda mantiene la destinazione urbanistica descritta in via ordinaria.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di un appartamento ubicato al piano primo di una palazzina quadrifamiliare con tipologia in linea, posta in via Lazio n.14/c a Venturina.

L'organismo edilizio è identificato dal Regolamento Urbanistico adottato come tessuto "Rp T2 r3a" ovvero "*Tessuto prevalentemente residenziale ad assetto recente a isolato aperto con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali*".

La categoria d'intervento prevista dal R.U. adottato è "r3.a - ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio " disciplinato all'art.24 delle NTA; nello specifico tale categoria d'intervento "*non ammette modifiche alla sagoma se non per tamponatura di logge, terrazze, tettoie, portici*".

L'esigenza è quella di realizzare un nuovo volume sul lastrico solare, ampliando così in elevazione una parte dell'edificio, senza interessare le proprietà adiacenti poiché detto appartamento è l'unico a non essere dotato di terrazza non coperta.

A tal fine l'osservante propone alternativamente:

1. un chiarimento e/o integrazione dell'ultimo dell'art.24 – categoria r3a specificando che la tamponatura delle terrazze può avvenire anche per quelle non coperte e le modalità di tamponamento, in riferimento anche ai materiali prescritti dall'art. 52 della LR 01/2005 ovvero dal Regolamento Edilizio;
2. di modificare la categoria di intervento da "r3a" a "r2a" o "r2b" con le quali per l'ampliamento possono essere utilizzati porticati, logge, terrazze, a condizione che non sia compromessa l'abitabilità dei vani interessati.

**Proposta di controdeduzione:**

**L'OSSERVAZIONE PRESENTATA NON RICHIEDE ESPRESSIONE DI PROPOSTA POICHE' QUANTO RICHIESTO E' GIA' CONTENUTO ALL'ARTICOLO 24, CATEGORIA "r3.a" DELLE NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di un appartamento ubicato al piano primo di una palazzina quadrifamiliare con tipologia in linea, posta in via Lazio n.14/c a Venturina. A fianco dell'organismo edilizio, di cui l'appartamento in parola fa parte, è presente una resede di proprietà esclusiva di circa 100 mq utilizzata a giardino, ma non facilmente godibile in quanto collocata ad un livello diverso rispetto a quello dell'appartamento.

L'organismo edilizio è identificato dal Regolamento Urbanistico adottato come tessuto "Rp T2 r3a" ovvero "*Tessuto prevalentemente residenziale ad assetto recente a isolato aperto con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali*".

La categoria d'intervento prevista da R.U. adottato è "r3.a - ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio " disciplinato all'art.24 delle NTA.

L'esigenza è quella di realizzare nel giardino un locale pertinenziale, abitabile o non, di circa 20/30 mq.

A tal fine l'osservante propone:

1. la modifica dell'art. 29 – Nuova edificazione "cu" inserendo la possibilità, ai sensi dell'art. 78 comma 1 lett. A) della LR 01/2005, di realizzazione di locali pertinenziali non abitabili di superficie lorda di pavimento massima pari a mq 20/30; a tal fine propone di aggiungere:

- dopo la terza alinea del primo comma il seguente periodo evidenziato in grassetto: "**- le addizioni al sistema insediativo, che necessitano di limitate opere di urbanizzazione, che costituiscono espansioni urbane, non costituendo nuova unità immobiliare residenziale**";
- in coda a detto articolo il seguente periodo evidenziato in grassetto: "**La superficie lorda di pavimento delle nuove unità non abitative pertinenziali dovrà essere al massimo di mq 20/30.**"

2. conseguentemente all'accoglimento del punto 1, di inserire nella cartografia (Tav. C2.3) la categoria d'intervento "cu" – Nuova edificazione, così da poter realizzare negli spazi esterni il volume pertinenziale di cui l'osservante necessita.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' IN CONTRASTO CON GLI INDIRIZZI E GLI OBIETTIVI INDICATI DAL PIANO STRUTTURALE E DAL REGOLAMENTO URBANISTICO, CONFERMANDO LA NORMATIVA CHE CONSENTE LA REALIZZAZIONE NELLE AREE PERTINENZIALI SOLO DI PICCOLI MANUFATTI ACCESSORI DELLA SUPERFICIE DI 2 METRI QUADRI.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di un appartamento ubicato al piano primo di una palazzina quadrifamiliare con tipologia in linea, posta in via Lazio n.14/c a Venturina.

L'organismo edilizio, di cui l'appartamento in parola fa parte, è identificato dal Regolamento Urbanistico adottato come tessuto "Rp T2 r3a" ovvero "*Tessuto prevalentemente residenziale ad assetto recente a isolato aperto con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali*".

La categoria d'intervento prevista da R.U. adottato è "r3.a - ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio " disciplinato all'art.24 delle NTA; nello specifico tale categoria d'intervento "*non ammette modifiche alla sagoma se non per tamponatura di logge, terrazze, tettoie, portici*".

A tal fine l'osservante propone:

1. un chiarimento e/o integrazione dell'ultimo comma dell'art.24 – categoria r3a con particolare riferimento all'ultimo periodo "*non sono ammesse modifiche alla sagoma se non per tamponatura di logge, terrazze, tettoie, portici*", specificando come poter tamponare le terrazze, comprese quelle non coperte, con l'utilizzo dei materiali prescritti dall'art. 52 della LR 01/2005 ovvero dal Regolamento Edilizio. La modifica è motivata dal fatto che tale comma non definisce con precisione se possono essere chiuse tutte le terrazze o solamente quelle già dotate di copertura, come invece sembrerebbe dalla lettura della norma che richiama solo gli interventi di tamponatura; considerando che l'esigenza dell'osservante è coprire e chiudere una terrazza esistente con la stessa tipologia di copertura, si ritiene necessario specificare meglio tale opportunità;
2. di specificare la norma dell'art. 31 – "Tamponamenti di elementi architettonico-edilizi (logge,balconi,portici,tettoie) su ambiti sottoposti a interventi di ristrutturazione edilizia "r3.a";
3. alternativamente, che sia modificata sulla cartografia (Tav. C2.3) la categoria di intervento da "r3a" a "am1 – Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia" di cui all'art. 25, per poter realizzare l'ampliamento orizzontale di chiusura della terrazza al piano primo.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA CONFERMANDO LE CONTRODEDUZIONI FORMULATE NELLE PRECEDENTI OSSERVAZIONI 18 E 19.**

Rif. Piano Strutturale:  
UTOE 3  
Subsistema insediativo storico

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria dell'immobile ubicato in via Indipendenza n.110 che sin dai primi anni Sessanta ospita una filiale di Banca Monte dei Paschi di Siena, in forza di un contratto di locazione della durata complessiva di 30 anni, stipulato con detta Società nel mese di luglio 2009.

L'immobile è identificato dal Regolamento Urbanistico adottato come comparto di perequazione "Cp3a – area di decollo" legato al comparto di perequazione "Cp3b – area di atterraggio" ubicato in via dell'Aeroporto.

La disciplina per il comparto Cp3a prevede, intra alia, la demolizione dell'immobile attualmente ospitante la banca M.P.S. al fine di realizzarvi una piazza pubblica e la possibilità di delocalizzazione delle funzioni di servizio all'interno dell'area di atterraggio Cp3b.

Secondo l'art. 7 delle NTA, che disciplina in generale i comparti di perequazione, negli ambiti di decollo non sono ammessi interventi oltre le manutenzioni fino alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica con trasferimento dell'edificabilità residua negli ambiti di atterraggio, mentre gli ambiti di atterraggio sono privi di edificabilità, che viene assegnata solo qualora sia presentata proposta di piano attuativo comprendente l'ambito di decollo, con nuovo assetto tramite ristrutturazione urbanistica, e l'ambito di atterraggio, con nuovo assetto tramite nuova edificazione, ottenuta tramite il trasferimento dei diritti edificatori presenti in toto o in parte nell'ambito di decollo.

Le norme di dettaglio sono invece contenute nella scheda normativa del Dossier F che prevedono, tra l'altro, che alla scadenza del termine dei 5 anni senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., agli immobili e alle aree comprese nel comparto Cp3a si applichi la categoria d'intervento della ristrutturazione edilizia "r1"

L'osservante propone l'eliminazione del comparto di perequazione Cp3 adducendo le seguenti motivazioni:

- 1. incoerenza delle disposizioni urbanistiche** : la disciplina urbanistica prevista per i comparti Cp3, sommariamente descritta precedentemente, oltre a suscitare seri dubbi di legittimità, si concretizza in una forma atipica di espropriazione per pubblica utilità, seppur senza attribuzione di indennità. Le previsioni in questione inoltre non tengono di conto dell'importanza economica e strategica che assume l'attuale collocazione della Banca M.P.S. non solo dal punto di vista commerciale ma anche socio – economico. Di fatto le previsioni di R.U. che ne prevedono la demolizione e l'atterraggio in via dell'Aeroporto alla distanza di circa 1 km dall'attuale filiale non solo non tiene conto degli interessi della proprietà e dell'istituto di credito, ma anche dell'ingente numero di correntisti e imprenditori che hanno scelto Banca M.P.S..

La demolizione è inoltre incompatibile con sovraordinati interessi faunistico-ambientali in quanto l'immobile è stato recentemente censito dal WWF come luogo di nidificazione delle rondini.

Per le suddette motivazioni, tali scelte urbanistiche, quali la demolizione dell'edificio, avrebbero richiesto il coinvolgimento dei soggetti che ne subiranno le conseguenze.

- 2. Incompatibilità delle previsioni con altre norme di riferimento sia del Regolamento Urbanistico stesso sia con il Piano Strutturale d'Area** ed in particolare:
  - nel Piano Strutturale d'area l'immobile appartiene al subsistema insediativo storico, per il quale all'art. 60 delle norme, il Piano Strutturale impone che per tali fabbricati i Regolamenti Urbanistici debbano *"prescrivere la conservazione, e per quanto occorra il recupero e la riqualificazione, al fine di consentire la piena percezione della qualità degli edifici e degli altri manufatti edilizi tutelati"*.
  - nel *"Dossier A – Analisi morfotipologica del sistema insediativo"* l'immobile in oggetto è identificato come facente parte del tessuto storico di matrice otto-novecentesca, mentre nel *"Dossier B – Rilievo del patrimonio edilizio di valore storico e testimoniale all'interno del sistema insediativo"* l'edificio in parola fa parte della scheda **n. C145**, prescrivendone la conservazione ed il mantenimento in quanto degni di tutela ;
  - l'art. 9 delle NTA del R.U. consente l'individuazione dei comparti di perequazione solo all'interno di aree ricomprese in zona "C", mentre i comparti Cp3a e Cp3b ricadono entrambi in zona "B", come desumibile dalla tavola C3.b;

- 3. Incompletezza della normativa di attuazione:**

Il Regolamento Urbanistico non fornisce la definizione di "Comparto di perequazione", pur disciplinando gli stessi all'art. 94 delle NTA. Tuttavia sulla base delle definizioni fornite all'art. 6 per "comparto urbanistico" e "perequazione", consegue che entrambi gli elementi non sussistono nel caso di specie visto che:

- le schede normative non prevedono alcun diritto edificatorio uniforme, considerato che per il comparto di atterraggio è previsto un “generalissimo riferimento al numero degli alloggi da realizzare, all'altezza massima ed alla tipologia costruttiva”, mentre nell'area Cp3a nulla dispone al riguardo;
- le due aree non si trovano “in analogo stato di fatto e di diritto” così come indicato nella definizione di “perequazione”, dal momento che l'area del Cp3a risulta edificata nel tessuto consolidato di Venturina in zona altamente urbanizzata, popolata ed alta produttività commerciale, mentre l'area del Cp3b risulta attualmente azionata a verde urbano (dunque in edificabile), situata alla periferia di Venturina, a bassa densità edilizia e con scarsa produttività commerciale. Si fa inoltre presente che nella scheda Cp3b si fa riferimento ad una superficie coperta esistente di 877, ma in realtà tale area è inedificata.

#### 4. Inattuabilità del comparto:

- La differenza tra stato di fatto e diritto tra le due aree facenti parte del comparto avrà notevoli ripercussioni anche sull'attuabilità delle scelte urbanistiche operate. Infatti, visti gli artt. 7 e 94 delle NTA che stabiliscono che l'attuazione del Comparto avvenga tramite Piani Attuativi di iniziativa privata, si fa presente che, com'è noto, l'art. 66 della LR 01/2005 dispone “*per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi per i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale, ricompresi nel piano attuativo, hanno titolo a costituire un consorzio per la presentazione al comune delle proposte di realizzazione dell'intervento e del conseguente schema di convenzione*”. Nel caso specifico i beni che compongono il Comparto sono iscritti al Catasto Urbano (l'immobile del Comparto Cp3a) e al Catasto Terreni (l'area di atterraggio Cp3b), i cui valori in termini di rendita catastale non sono omogenei e che conseguentemente alle peculiarità del Comparto, ci si troverebbe nell'assurda situazione in cui l'area di atterraggio Cp3b potrebbe essere valutata sulla base della “potenziale edificabilità” che le deriverebbe dall'area sulla quale sorge l'immobile della Banca M.P.S.
- Sull'immobile grava ipoteca a favore di banche finanziatrici e l'attuazione del Comparto, così come previsto dal R.U. adottato, comprimerebbe fino ad estinguere detto diritto reale di garanzia che non potrebbe essere in alcun modo soddisfatto, se non attraverso la proposizione di azione giudiziaria revocatoria;

5. **Effetti sostanzialmente espropriativi:** l'attuazione delle previsioni del Comparto si concretizzerebbe in una sostanziale espropriazione per pubblica utilità, al fine di realizzare un'opera pubblica, senza il pagamento della relativa indennità prevista dal D.P.R. n.327/2001. Il legislatore ha previsto in materia di indennità di espropriazione, forme di pagamento alternativo rispetto al corrispettivo in denaro, tramite l'introduzione nell'ordinamento degli istituti della compensazione e della premialità. La Società osservante, rispetto alla previsione prospettata dal R.U., non otterrebbe alcun ristoro economico o compensativo o premiale, anzi si troverebbe costretta a realizzare interventi di urbanizzazione nell'area di atterraggio (peraltro di proprietà di terzi).

#### Proposta di controdeduzione:

#### SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.

COMPLESSIVAMENTE SI RILEVA CHE:

- PUR NELLA CONSAPEVOLEZZA DELL'IMPORTANZA STRATEGICA CHE ASSUME LA COLLOCAZIONE DELLA BANCA MPS, NON SI PUO' DIMENTICARE CHE IL SEDIME DEL FABBRICATO ATTUALE E' STATO IN ORIGINE IL LUOGO DI RITROVO E DI MERCATO DELLA COMUNITA' VENTURINESE, E CHE L'AUSPICIO DELLA RIGENERAZIONE DI TALE SPAZIO DI RELAZIONE APPARE DEL TUTTO LEGGITTIMO IN UN QUADRO DI DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE ALL'INTERNO DEGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO;
- IL CONBINATO DISPOSTO DELLE SCHEDE Cp3a e Cp3b DEFINISCE LA CORNICE URBANISTICA TIPICA DELLE LOTTIZZAZIONI PRIVATE CONVENZIONATE, LA CUI NORMATIVA DI RIFERIMENTO E' DA RINTRACCIARE NELL'ARTICOLO 28 DELLA LEGGE URBANISTICA NAZIONALE N° 1150 DEL 1942, COSI' COME MODIFICATO DALLA LEGGE N° 765 DEL 1967, CHE RESIDUALMENTE E FACOLTATIVAMENTE PREFIGURANO L'INTERVENTO DEL COMUNE IN CASO DI INERZIA DA PARTE DEI PRIVATI LOTTIZZANTI. AI FINI URBANISTICI, PERTANTO, NULLA RILEVA DI DIVERSO DA QUANTO DISPOSTO IN VIA GENERALE DALLA NORMATIVA SOVRAORDINATA CHE LE DUE AREE DI TRASFORMAZIONE NON SIANO CONTIGUE, CHE I VOLUMI EDIFICABILI SIANO CONCENTRATI SU DI UNA SOLA AREA, CHE NON SIA SPECIFICATA LA RIPARTIZIONE DEI VOLUMI TRA LE DUE PROPRIETA' FONDARIE NON CONTIGUE, E NULLA SI' E' DETTO DI DIVERSO, PERCHE' NULLA SI POTEVA DIRE, IN MERITO ALLA NATURA FACOLTATIVA E NON IMPOSITIVA DELL'INTERVENTO, NATURA MEN CHE MENO ESPROPRIATIVA SIA REALMENTE CHE SOSTANZIALMENTE.
- LA PREVISIONE DI LOTTIZZAZIONI ALL'INTERNO DEL PRG COMUNALE (OGGI, PER LA TOSCANA, PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO) NON COMPORTA L'ANALISI PREVENTIVA, GIURIDICA O PATRIMONIALE, DEI DIVERSI STATI DI FATTO E/O DI DIRITTO IN CAPO A PIU' SOGGETTI LOTTIZZANTI DI UN UNICO COMPARTO, I QUALI POTRANNO PROVVEDERE ALLA RICOMPOSIZIONE DEI PROPRI

INTERESSI FONDIARI SULLA BASE, AD ESEMPIO, DELL'IMPONIBILE CATASTALE. GIOVA RICORDARE CHE IL DEPOSITO PRESSO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE DEL PIANO ATTUATIVO PUO' AVVENIRE CON L'ADESIONE DI TUTTI I PROPRIETARI DELLE AREE Cp3a E Cp3b;

- IN TALE QUADRO, PERTANTO, SE L'OSSERVANTE DOVESSE RITENERE INOPPORTUNA E SCONVENIENTE LA DELOCALIZZAZIONE DELLA PROPRIA ATTIVITA', POTRA' MANIFESTARE TALE CONTRARIETA' ATTRAVERSO LA NON ADESIONE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE UNITARIO CON L'AMBITO Cp3b;
- PER RIBADIRE ED ACCENTUARE TALE NATURA FACOLTATIVA E PER SANCIRE CON CHIAREZZA CHE LA NORMATIVA DI R.U. NON INTENDE ATTIVARE ALCUNA FORMA ESPROPRIATIVA NE' REALE NE' SOSTANZIALE, CON LA PRESENTE SI PROPONE DI MODIFICARE E INTEGRARE LA SCHEDA Cp3a COME DI SEGUITO RIPORTATO, RICORDANDO ALTRESI' CHE IL QUADRO COMPLETO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE E' DESUMIBILE DALLA LETTURA DELLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 138.

SCHEDA  
NORMATIVA

Mercatale, via Indipendenza

Cp3a

UBICAZIONE: Via Indipendenza  
 UTOE: privata  
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale: mq 430  
 Volume esistente : mc 1.660

## DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	Trattasi di un ambito di trasformazione <del>unitario</del> formato da due aree non contigue: la prima, attualmente occupata da un edificio sede di istituto bancario, si distingue per l'originaria funzione di piazza del mercato di Venturina la seconda, attualmente libera da costruzioni, è situata in via dell'Areoporto tra il centro commerciale Coop e le prime residenze del Peep
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>• demolizione dell'edificio della banca al fine di ripristinare l'originaria piazza storica, in affaccio su via Indipendenza</li> <li>• riprogettazione dello spazio ottenuto dalla demolizione dell'edificio della banca per la realizzazione di un mercatale e uno spazio pedonale.</li> </ul>

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante piano attuativo convenzionato è consentita la delocalizzazione delle superfici esistenti mediante <i>atterraggio</i> nel comparto perequativo Cp3b nel quale è prevista la realizzazione di un complesso direzionale-residenziale.</p> <p><b>I comparti Cp3a e Cp3b, pertanto, assumono unitariamente la veste di ambito di lottizzazione, con modalità attuative derivanti dalla normativa urbanistica generale e con diritti edificatori assegnati indistintamente all'insieme dei due comparti.</b></p> <p><b>La presentazione del suddetto piano attuativo da parte dei due comparti testimonierà la composizione degli interessi patrimoniali e la congiunta volontà realizzativa, in un quadro giuridico di adesione volontaria alle finalità indicate dal regolamento urbanistico.</b></p> <p><b>Nel caso in cui, viceversa, il comparto Cp3a non intenda attuare le previsioni della presente scheda, il comparto Cp3b potrà avvalersi della facoltà subordinata prevista nella propria scheda, annullando di fatto il legame perequativo tra i due ambiti.</b></p> <p><del>Nello spazio quadrangolare lungo via Indipendenza, ricavato dalla demolizione della banca, è prevista una piazza pedonale che ospiterà il mercato cittadino. La soluzione architettonica per il mercatale dovrà privilegiare l'impiego di strutture porticate e patio centrale scoperto. Il progetto architettonico dovrà curare attentamente i nodi architettonici e strutturali di aggancio ai fabbricati esistenti. In particolare la struttura del mercatale dovrà essere realizzata in aderenza al fabbricato di via Martini di Belfiore; i fondi al piano terra dell'edificio potranno essere destinati a funzione commerciale.</del></p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Dimensionamento dell'intervento -----</p> <p>Parametri urbanistici -----</p> <p>Parametri edilizi -----</p> <p>Destinazioni d'uso ammesse -----</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p>La realizzazione della piazza mercatale di via Indipendenza (c.d. area di <i>decollo</i>) si attua in collegamento con l'area di <i>atterraggio</i> direzionale-residenziale di via dell'Areoporto.</p> <p>L'attuazione avverrà previa predisposizione e approvazione di un unico piano attuativo.</p> <p>La convenzione, da sottoscrivere tra l'Amministrazione comunale e gli aventi titolo, potrà prevedere l'attuazione separata degli interventi previsti per i comparti perequativi. In ogni caso l'inizio dei lavori di demolizione del fabbricato di via Indipendenza e la successiva realizzazione della piazza mercatale dovranno avvenire al momento della dichiarazione di agibilità/abitabilità del complesso di via dell'Areoporto. In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali di cui <b>agli articoli all'articolo 7 e 9</b> delle NTA del Regolamento urbanistico.</p>

<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato del comparto di via dell'Areoporto, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla contestuale realizzazione della piazza mercatale di via Indipendenza comprensiva di tutte le reti tecnologiche sopra e sotto terra.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche <del>e la cessione gratuita delle relative aree,</del> rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore <b>è libero di assumere</b> <del>può,</del> in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, <b>gli impegni patrimoniali descritti nella presente scheda.</b> <del>liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</del></p> <p><b>Nello spazio quadrangolare lungo via Indipendenza, ricavato dalla demolizione della banca, è prevista una piazza pedonale che ospiterà il mercato cittadino. La soluzione architettonica per il mercatale dovrà privilegiare l'impiego di strutture porticate e patio centrale scoperto.</b></p> <p><b>Il progetto architettonico dovrà curare attentamente i nodi architettonici e strutturali di aggancio ai fabbricati esistenti. In particolare la struttura del mercatale dovrà essere realizzata in aderenza al fabbricato di via Martini di Belfiore; i fondi al piano terra dell'edificio potranno essere destinati a funzione commerciale.</b></p>
<p>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</p>	<p>L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.</p>
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, l'area ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona lungo via Indipendenza è inserita nella Classe I.2 di Pericolosità Idraulica (pericolosità bassa), in quanto esterna alle aree potenzialmente interessate da eventi con tempo di ritorno fino a 200 anni (Tr200).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona lungo via Indipendenza è inserita nella Classe 2 – Tutela Alta.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde, per la zona lungo via Indipendenza alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.2.i. (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.2.t. (fattibilità con normali vincoli), circa la tutela della risorsa idrica.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p>	<p>Gli interventi di riqualificazione urbana previsti per il comparto Cp3a non determinano interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.</p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE</p>	<p>Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.</p>
<p>DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., <b>ovvero in caso di rinuncia d'interesse</b>, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ristrutturazione edilizia r1</li> </ul>
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</p>	<p>- - - - -</p>

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto delle colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

Gli osservanti sono proprietari di appezzamenti di terreno ubicati lungo via dei Mulini della superficie complessiva di mq 3.330, identificati nel Regolamento Urbanistico adottato come zona agricola "E2" ed adiacenti al sistema insediativo del Piano Strutturale.

Gli osservanti propongono :

1. la possibilità edificatoria a fini residenziali dei terreni identificati catastalmente al foglio 50 p.lle 244,301,1232, mediante classificazione dell'area come "Zona B – Tessuto di completamento prevalentemente residenziale" con Indice di Fabbricazione da individuarsi in conformità a quelle esistenti;
2. in via subordinata, a completamento del fronte su via dei Mulini, che possa essere edificata, sui terreni identificati catastalmente al foglio 50 p.lle 244 e 301, una villetta bifamiliare di due piani di 120 mq di S.U.L. per ogni piano, oltre ad un piano interrato destinato a garage e locali tecnici.

**Proposta di controdeduzione**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** . IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO ABITATIVO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE SUL MERITO DELLA RICHIESTA PRESENTATA, CHE IN LINEA DI PRINCIPIO NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 7.1

Subsistema del territorio aperto delle colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un appezzamento di terreno ubicato in Loc. Sant' Antonio sul quale insistono due fabbricati di vecchia costruzione (Foglio 14 p.la 72 sub 3-4), recentemente restaurati, un manufatto prefabbricato in legno (F.14 p.la 72 sub 2) realizzato negli anni 1961-63 quale abitazione del custode delle polveriere, oggi in notevole stato di degrado, ed altri tre fabbricati minori di vecchia costruzione ancora da recuperare (F.14 p.la 183-184-185).

Nel PRG i fabbricati ricadono in zona F1 e solo per l'immobile censito al Foglio 14 p.la 72 sub 3 prevede la categoria d'intervento A1c.

Il Regolamento Urbanistico perimetra i fabbricati (F.14 p.la 72 sub 2-3-4) come "Edificio e manufatto di interesse storico" schedati nel Dossier C alla scheda n.6.

In detta scheda il manufatto in legno viene indicato con tipologia edilizia "capannone" anziché come "residenza", come di fatto e di diritto è dalle origini. Intenzione dell'osservante sarebbe quello di recuperare tale manufatto di civile abitazione attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione in pietra, in analogia agli fabbricati già recuperati, senza aumento del volume. Contestualmente vorrebbe accorparvi anche i volumi dei manufatti minori (F.14 p.la 183-184-185) da destinare ad autorimesse e servizi all'abitazione con conseguente loro cambio d'uso.

L'osservante propone pertanto:

1. la rettifica del perimetro "Edificio e manufatto d'interesse storico" con esclusione dal perimetro del manufatto in legno (F.14 p.la 72 sub 2);
2. la realizzazione, in sostituzione dell'edificio in legno esistente, di un fabbricato di civile abitazione di un solo piano fuori terra da realizzare in muratura tradizionale con demolizione, accorpamento e cambio di destinazione d'uso delle volumetrie minori prive di valore formale .

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA .**

RELATIVAMENTE AL PUNTO 1 SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE IN QUANTO L'ESCLUSIONE DAL REGIME DI EDIFICIO E MANUFATTO STORICO DOVRA' RISULTARE DALLA SCHEDATURA DEI FABBRICATI ESISTENTI EFFETTUATA SECONDO LE MODALITA' INDICATE NELLE NTA DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

RELATIVAMENTE AL PUNTO 2 SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA NORMATIVA NEL MODO DI SEGUITO INDICATO:

*Art. 93 - Parchi pubblici urbani e territoriali (Fx)*

omissis

*Fb Parco pubblico territoriale di Monte Calvi e Monte Valerio*

omissis

*Attuazione degli interventi di valorizzazione*

omissis

Sul patrimonio edilizio esistente di proprietà privata con destinazione residenziale, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia r1, **r3.a, r3.b e sostituzione edilizia**, ad esclusione degli edifici e dei manufatti di interesse storico, così come definiti al precedente art. 42 ed individuati nelle tav. 1 e 2 del presente RU, per i quali opera la specifica disciplina.

omissis

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema insediativo storico

**Sintesi:**

L'osservazione propone le seguenti modifiche nell'ambito dell'Area di Trasformazione denominata "At5 – Parcheggi pertinenziali in via Guerrazzi":

1. che la pertinenzialità dei parcheggi sia estesa ai possessori di abitazioni del centro storico;
2. la possibilità di realizzare sulla terrazza belvedere un locale commerciale a scomputo degli oneri di urbanizzazione, per una maggiore fruibilità e decoro del nuovo spazio pubblico.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA .**

RELATIVAMENTE AL PUNTO 1 L'ACCOGLIMENTO COMPORTERA' LA SEGUENTE MODIFICA AL PARAGRAFO "OBIETTIVI E FINALITA'" DELLA SCHEDA AT5:

Gli obiettivi sono:

- incremento della dotazione di parcheggi pertinenziali coperti e/o scoperti, a servizio ~~dei residenti~~ **di alloggi** del centro storico
- realizzazione di una terrazza pubblica, accessibile da via Guerrazzi

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 2 SI PROPONE DI RESPINGERE LA RICHIESTA** POICHE' LA REALIZZAZIONE DI UN LOCALE AD USO COMMERCIALE NON RIENTRA TRA GLI OBIETTIVI SPECIFICI PER TALE AMBITO .

---

**Prot. Spec. 25 - Richiedente: Rossi Guido – Rossi Nilo**

Cod. osservazione 18

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura alluvionale del fiume Cornia

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono la previsione di un'area commerciale-residenziale con una volumetria di 2.500 mc a Cafaggio, in un lotto di terreno agricolo adiacente a via della Mimosa, adducendo come motivazione che attualmente la frazione è sprovvista di strutture commerciali.

**Proposta di controdeduzione**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO, SIA PER QUANTO RIGUARDA LA FUNZIONE RESIDENZIALE SIA PER LE FUNZIONI COMMERCIALI, E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE SUL MERITO DELLA RICHIESTA PRESENTATA, CHE IN LINEA DI PRINCIPIO NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema del territorio aperto delle colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

L'osservante propone l'attribuzione della categoria d'intervento "r2.b" su un fabbricato ubicato in territorio aperto lungo la strada di Cafaggio per soddisfare l'esigenza di realizzare un piccolo ampliamento, adducendo come motivazione la necessità di un'ulteriore camera per le future esigenze familiari.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' QUANTO RICHIESTO CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI E GLI INDIRIZZI STRATEGICI PER IL TERRITORIO APERTO CHE CONSENTE LE TRASFORMAZIONI E GLI AMPLIAMENTI ALLE SOLE ATTIVITA' AGRICOLE.

---

**Prot. Spec. 27 - Richiedenti: Gargani Ivo – Venucci Fiorenza – Stafforte Fernando**

Cod. osservazione 18

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio rurale ed aperto della pianura alluvionale del fiume Cornia

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono la previsione di un'area commerciale con una volumetria di 2.500 mc e tre villette residenziali della volumetria di 2.700 mc a Cafaggio, in un lotto di terreno agricolo adiacente al sistema insediativo lungo la via Suveretana, adducendo come motivazione che attualmente la frazione è sprovvista di strutture commerciali.

**Proposta di controdeduzione**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** . IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO, SIA PER QUANTO RIGUARDA LA FUNZIONE RESIDENZIALE SIA PER LE FUNZIONI COMMERCIALI, E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE SUL MERITO DELLA RICHIESTA PRESENTATA, CHE IN LINEA DI PRINCIPIO NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO .

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema del territorio rurale ed aperto delle colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

L'osservante propone per un fabbricato ubicato in via Botramarmi n.47 :

1. l'eliminazione della perimetrazione di "Edificio e manufatto storico", in quanto privo delle caratteristiche di cui all'art. 42;
2. il riconoscimento come edificio di civile abitazione con la categoria d'intervento di ristrutturazione "r2.b" ai sensi dell'art. 24 delle NTA.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

RELATIVAMENTE AL PUNTO 1 DELLA SINTESI SI FA PRESENTE CHE L'ESCLUSIONE DALLA PERIMETRAZIONE DELLA CATEGORIA "Edificio e manufatto storico" POTRA' AVVENIRE SECONDO LE MODALITA' INDICATE ALL'ARTICOLO 42 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 2 SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE', ANCHE QUALORA LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DELL'EDIFICIO ESISTENTE FOSSERO TALI DA CONSENTIRE L'USCITA DALLA FATTISPECIE DI "Edificio e manufatto storico", LA CATEGORIA D'INTERVENTO DOVRA' ESSERE INDIVIDUATA TRA QUELLE COMPRESSE ALL'ARTICOLO 80 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento da "r1" prevista dal R.U. a "r3.b" su un fabbricato ubicato su via dei Molini, prevalentemente residenziale con una porzione adibita a produttivo, al fine di realizzare un piccolo ampliamento e la trasformazione della porzione realizzata con materiali precari.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.** CONSIDERATA LA NATURA SPECIALISTICA DEL FABBRICATO ORIGINARIO NONCHE' IL CARATTERE PRODUTTIVO DI PARTE DEL FABBRICATO ESISTENTE, SI RITIENE AMMISSIBILE LA POSSIBILITA' DI UN MODESTO AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DESCRITTO ALL'ARTICOLO 24, CATEGORIA "r2b" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO. NON SI RITIENE INVECE PLAUSIBILE LA TOTALE DEMOLIZIONE E LA SOSTITUZIONE EDILIZIA DERIVANTE DALLA CATEGORIA "r3b". RELATIVAMENTE ALLA SOSTITUZIONE DI EVENTUALI PRECARI SI POTRA' SFRUTTARE LE POSSIBILITA' DELL'ARTICOLO 33 DELLE NTA DEL R.U. ADOTTATO, PURCHE' QUESTI RISULTINO LEGITTIMI SOTTO IL PROFILO AMMINISTRATIVO. SI PRECISA CHE L'AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SI DOVRA' INTENDERE UTILIZZABILE PER UNA SOLA UNITA' IMMOBILIARE.

L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA CARTOGRAFICA DELLA TAVOLA C2.2 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema del territorio rurale ed aperto delle colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

L'osservante propone l'attribuzione della categoria d'intervento r2.b su un fabbricato ubicato in territorio aperto in via Fonda n.16 per soddisfare proprie esigenze abitative.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' QUANTO RICHIESTO CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI E GLI INDIRIZZI STRATEGICI PER IL TERRITORIO APERTO CHE CONSENTE LE TRASFORMAZIONI E GLI AMPLIAMENTI ALLE SOLE ATTIVITA' AGRICOLE.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante propone di rialzare in sagoma parte di un fabbricato ubicato in via Don Luigi Sturzo n.1, costruito prevalentemente ad un solo piano fuori terra ad eccezione di una parte che è collocata sopra al garage e pertanto rialzata di circa 2.00 mt rispetto al piano di campagna.

L'osservante propone pertanto di modificare la categoria d'intervento da "r2.a", prevista dal R.U., a "am2 – rialzamento in sagoma" adducendo come motivazioni che l'intero isolato, nel quale l'edificio è inserito, è in massima parte edificato con fabbricati a due piani fuori terra e che con tale nuova volumetria sarebbe possibile realizzare una nuova unità immobiliare senza intasare la resede, rendendo il fabbricato omogeneo tipologicamente al contesto urbano in cui è collocato.

**Proposta di controdeduzione**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.** L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA CARTOGRAFICA DELLA TAVOLA C2.3 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO, CON L'APPOSIZIONE DELLA CATEGORIA D'INTERVENTO "am2" LIMITATAMENTE ALLA PORZIONE AD UN SOLO PIANO ABITABILE FUORI TERRA.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante propone di rialzare in sagoma un fabbricato composto da un piccolo locale di sgombero accessibile da via di Venturina con sovrastante piano abitativo e garage con accesso da altra strada.

L'osservante propone pertanto di modificare la categoria d'intervento da "r2.a" prevista dal R.U. a "am2 – rialzamento in sagoma" adducendo come motivazioni l'esigenza familiare di realizzare una nuova unità immobiliare ubicata allo stesso livello del garage esistente in modo da uniformarsi al tessuto urbano circostante.

**Proposta di controdeduzione**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA CATEGORIA ASSEGNATA DAL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO CONIUGA LE ESIGENZE DI PICCOLI ADEGUAMENTI FUNZIONALI CON IL MANTENIMENTO DELLE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. IN TALE CASO, INOLTRE, E' STATA VALUTATA ANCHE LA PARTICOLARE E DELICATA POSIZIONE DEL FABBRICATO OGGETTO DI RICHIESTA.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante propone di ampliare un fabbricato composto da piano seminterrato e piano terra, circondato da un'ampia corte pertinenziale ed inserito in un tessuto edilizio caratterizzato in prevalenza da edifici a due piani.

L'osservante propone pertanto di modificare la categoria d'intervento da "r3.a" prevista dal R.U. a "am1 – *ampliamento orizzontale e/o verticale*" adducendo come motivazione l'esigenza familiare di realizzare una nuova unità immobiliare, senza comportare l'intasamento della corte di pertinenza viste le ampie dimensioni del lotto.

**Prposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA**, ANCHE IN RELAZIONE ALLE RICHIESTE CONTENUTE NELLE OSSERVAZIONI 36 E 38 CHE INTERESSANO LO STESSO COMPARTO EDIFICATO, CHE PER CONDIZIONI E CARATTERISTICHE DIMENSIONALI NON OFFRE LA POSSIBILITA' DI TRASFORMAZIONI RADICALI DEL PATRIMONIO ESISTENTE. PERTANTO SI RITIENE DI ASSEGNARE LA CATEGORIA "r2.b" ALL'EDIFICIO OGGETTO D'OSSERVAZIONE, COSI' COME ALLE ALTRE DUE OSSERVAZIONI CITATE. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA CARTOGRAFICA DELLA TAVOLA C2.2 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante propone di riorganizzare funzionalmente un fabbricato a due piani fuori terra attraverso il rialzamento della copertura dell'ultimo piano al fine di realizzare una nuova unità immobiliare.

L'osservante propone pertanto di modificare la categoria d'intervento da "r3.a" prevista dal R.U., a "r2.a – Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per adeguamento igienico-sanitario" adducendo come motivazione l'esigenza familiare di realizzare una nuova unità immobiliare.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA .**

LA PREVISIONE DELLA CATEGORIA "r3.a" DERIVA DALLO STUDIO EFFETTUATO IN OCCASIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA AURELIA. L'ARTICOLO 60, TESSUTO T7, DELLE NTA ADOTTATE INDICA LA NECESSITA' DI PROCEDERE CON UNA PIANIFICAZIONE UNITARIA E PARTICOLAREGGIATA DI INIZIATIVA PUBBLICA. IN TALE FUTURA CIRCOSTANZA POTRA' ESSERE INDIVIDUATA UNA DIVERSA CATEGORIA D'INTERVENTO OVVERO CONFERMATA QUELLA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Area critica censita dalla scheda AC024 – Dossier C

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento prevista dal R.U. su un complesso edilizio ubicato in Via Grosseto, individuato dal Piano Strutturale come "Area critica", in quanto caratterizzato da immobili ospitanti attività artigianali incongrue sotto il profilo urbanistico rispetto al contesto in cui si collocano, in procinto di trasferirsi in area PIP, e in condizioni di degrado fisico.

L'osservante propone pertanto di modificare la categoria d'intervento da "r3.a – Ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio," prevista dal R.U., a "s-sostituzione edilizia", in continuità con la categoria d'intervento "e1" del precedente PRG, adducendo come motivazione che la categoria prevista dal R.U. non consente l'auspicata riqualificazione urbanistica prioritaria per quest'area.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

LA TIPOLOGIA DELLE AREE CRITICHE E' STATA INDIVIDUATA CON IL PIANO STRUTTURALE E SI RIFERISCE A SITUAZIONI DI DEGRADO FISICO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE O A UTILIZZAZIONI IMPROPRIE DI AREE RISPETTO AL TESSUTO URBANO IN CUI TROVANO COLLOCAZIONE. PER LE AREE CRITICHE E' GENERALMENTE PREVISTO IL RIORDINO CON UNA NUOVA TRAMA URBANA E FUNZIONI DIVERSE DALLE PREESISTENTI.

LA SCELTA OPERATA CON IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO, TENUTO ANCHE CONTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO, PRODUTTIVO E TURISTICO RICETTIVO EMERSO CON LE ANALISI DEL PIANO STRUTTURALE, E' STATA QUELLA DI INDIVIDUARE LE AREE CRITICHE DI PARTICOLARE IMPORTANZA E STRATEGICHE PER L'ASSETTO COMPLESSIVO PREFIGURATO PER L'ABITATO DI VENTURINA .

CIO' SIGNIFICA CHE IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO NON CANCELLA LA TIPOLOGIA DI AREA CRITICA DEL PIANO STRUTTURALE, MA INDIVIDUA UNA CATEGORIA DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO ESISTENTE TALE DA CONSENTIRE LA CONTINUAZIONE DELLE FUNZIONI PRODUTTIVE ATTUALMENTE SVOLTE E RIMANDA AI SUCCESSIVI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO LA POSSIBILITA' DI OPERAZIONI COMPLESSE DI TRASFORMAZIONE URBANA .

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante propone di ampliare un fabbricato ubicato in via dei Molini n. 25, composto prevalentemente da due piani fuori terra, isolato su un ampio lotto di pertinenza.

L'osservante propone pertanto di modificare la categoria d'intervento da "r3.a", prevista dal R.U., a "r2.b - Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale degli edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi e vani abitabili", adducendo come motivazione l'esigenza familiare di ampliare le dotazioni dell'unità immobiliare esistente, senza comportare l'intasamento della corte di pertinenza.

**Prposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA**, ANCHE IN RELAZIONE ALLE RICHIESTE CONTENUTE NELLE OSSERVAZIONI 33 E 38 CHE INTERESSANO LO STESSO COMPARTO EDIFICATO. PERTANTO SI RITIENE DI ASSEGNARE LA CATEGORIA "r2.b" ALL'EDIFICIO OGGETTO D'OSSERVAZIONE, COSI' COME ALLE ALTRE DUE OSSERVAZIONI CITATE. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA CARTOGRAFICA DELLA TAVOLA C2.2 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Area critica

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare la destinazione urbanistica di un lotto di terreno agricolo ubicato in via Molini di Fondo, individuato dal Piano Strutturale come "area critica" e classificato come area agricola frazionata "E6" dal Regolamento Urbanistico adottato, attraverso la modifica della perimetrazione degli ambiti residenziali includendovi il lotto di cui trattasi, in conformità con il Piano Strutturale d'Area.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

LA TIPOLOGIA DELLE AREE CRITICHE E' STATA INDIVIDUATA CON IL PIANO STRUTTURALE E SI RIFERISCE A SITUAZIONI DI DEGRADO FISICO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE O A UTILIZZAZIONI IMPROPRIE DI AREE RISPETTO AL TESSUTO URBANO IN CUI TROVANO COLLOCAZIONE. PER LE AREE CRITICHE E' GENERALMENTE PREVISTO IL RIORDINO CON UNA NUOVA TRAMA URBANA E FUNZIONI DIVERSE DALLE PREESISTENTI.

LA SCELTA OPERATA CON IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO, TENUTO ANCHE CONTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO, PRODUTTIVO E TURISTICO RICETTIVO EMERSO CON LE ANALISI DEL PIANO STRUTTURALE, E' STATA QUELLA DI INDIVIDUARE LE AREE CRITICHE DI PARTICOLARE IMPORTANZA E STRATEGICHE PER L'ASSETTO COMPLESSIVO PREFIGURATO PER L'ABITATO DI VENTURINA.

CIO' SIGNIFICA CHE IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO NON CANCELLA LA TIPOLOGIA DI AREA CRITICA DEL PIANO STRUTTURALE, MA RIMANDA AI SUCCESSIVI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO LA POSSIBILITA' DI OPERAZIONI COMPLESSE DI TRASFORMAZIONE URBANA.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante propone di ampliare un fabbricato ubicato in via dei Molini n. 31, composto prevalentemente da due piani fuori terra, isolato su un ampio lotto di pertinenza.

L'osservante propone pertanto di modificare la categoria d'intervento da "r3.a", prevista dal R.U., a "r2.b - Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale degli edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi e vani abitabili", adducendo come motivazione l'esigenza di ampliare le dotazioni dell'unità immobiliare esistente, senza comportare l'intasamento della corte di pertinenza.

**Prposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA**, ANCHE IN RELAZIONE ALLE RICHIESTE CONTENUTE NELLE OSSERVAZIONI 33 E 36 CHE INTERESSANO LO STESSO COMPARTO EDIFICATO. PERTANTO SI RITIENE DI ASSEGNARE LA CATEGORIA "r2.b" ALL'EDIFICIO OGGETTO D'OSSERVAZIONE, COSI' COME ALLE ALTRE DUE OSSERVAZIONI CITATE. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA CARTOGRAFICA DELLA TAVOLA C2.2 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante propone per un fabbricato ubicato in via Fiume n.53 di modificare la categoria d'intervento da "*am2 – Rialzamento in sagoma*", prevista dal R.U., a "*am1 – ampliamento orizzontale e/o verticale*" al fine di poter realizzare una nuova unità immobiliare senza comportare l'intasamento della corte di pertinenza, viste le ampie dimensioni del lotto di pertinenza.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA MODIFICA NON CONTRASTA CON I PRINCIPI E GLI INDIRIZZI STRATEGICI INDICATI DAL PIANO STRUTTURALE E DAL REGOLAMENTO URBANISTICO.

L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTA LA MODIFICA CARTOGRAFICA DELLA TAVOLA C2.3 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare l'art. 18 – “Cambio di destinazione d'uso”, nel senso di consentire il cambio d'uso di locali al piano terra del centro storico anche quando non siano soddisfabili i requisiti igienico sanitari minimi, e quindi di poter utilizzare anche per questi casi l'istituto della deroga già prevista dal regolamento edilizio comunale.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE IN LINEA DI PRINCIPIO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.** L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE NON COMPORTA ALCUNA MODIFICA IMMEDIATA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO MENTRE COMPORTERA' LA SUCCESSIVA MODIFICA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE AMMETTENDO LA POSSIBILITA' DELLA DEROGA AI REQUISITI MINIMI IGIENICO SANITARI ANCHE AI TESSUTI S1, S2, S3 E S4.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante mette in evidenza che la rappresentazione cartografica della tavola C2.3 non risponde alla situazione di fatto realizzata secondo quanto previsto dal progetto delle opere di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione dell'Intervento Unitario IU13, ormai decaduto.

In particolare si riferisce all'inclusione nella perimetrazione del tessuto T5 di un lotto di terreno in via Don Sturzo identificato catastalmente al Foglio 60 p.la 1390, destinato a giardino privato da detto Piano di Lottizzazione, che rappresenta un'appendice inutilizzata e soggetta a continue richieste di pulizia da parte della confinante caserma della Polizia Stradale.

L'osservante propone :

- E. di aggiornare la tavola C2.3 riportando esattamente la situazione in essere, realizzata secondo quanto previsto nelle progetto delle opere di urbanizzazione di cui all'Intervento Unitario IU13 del precedente PRG ;
- F. la possibilità di saturare l'area in oggetto con un intervento di completamento urbano esclusivamente residenziale con tre villini isolati "Re cu v3", adducendo come motivazione che tale lotto "residuo" è già dotato di urbanizzazioni realizzate in forza a Concessione Edilizia n. C/99/95 del 16.06.1999

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

RELATIVAMENTE AL PUNTO 1 VIENE EVIDENZIATO UN ERRORE NELLA RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA DI REGOLAMENTO URBANISTICO CHE, SE NULLA COMPORTA DI DIVERSO PER IL LOTTO INEDIFICATO IN QUESTIONE, SEMBRA ATTRIBUIRE LA PERTINENZA INEDIFICATA AD ALTRA E DIVERSA PROPRIETA'. L'OCCASIONE DELLA PRESENTE OSSERVAZIONE E' PRETESTO PER MODIFICARE L'ERRORE DELLA TIPOLOGIA DI TESSUTO E CATEGORIA D'INTERVENTO DI UN ALTRO FABBRICATO ESISTENTE SEMPRE RICOMPRESO ALL'INTERNO DELL'INTERVENTO UNITARIO 13, ORAMAI CONCLUSO. L'ACCOGLIMENTO DEL PUNTO 1 DELLA PRESENTE OSSERVAZIONE COMPORTA LA MODIFICA CARTOGRAFICA DELLA TAVOLA C2.3 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO.

RELATIVAMENTE AL PUNTO 2 SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA PREVISTI NELL'AMBITO DELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA RISULTANO CONCLUSI SECONDO UN DISEGNO ORGANICO E UNITARIO. LE AREE RIMASTE LIBERE NELL'AMBITO DELLA LOTTIZZAZIONE POTRANNO COSTITUIRE PERTINENZA DEI FABBRICATI RESIDENZIALI.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un fabbricato privo di valore formale ubicato in via Pantalla n.1, realizzato nel 1952 con regolare concessione edilizia e destinato originariamente a "stalla", successivamente utilizzato come magazzino ed infine destinato ad abitazione così come da D.I.A. n.105/2009.

L'osservante fa presente che l'art. 61 delle N.T.A. prevede per il tessuto T5, nel quale il manufatto è inserito, la categoria d'intervento "r3.b" e non la categoria "r3.a" così come riportato nella tavola C2.3 del R.U. adottato.

L'osservante propone il cambio della categoria d'intervento da "r3.a", prevista dal R.U., a "s - sostituzione edilizia" al fine di realizzare un edificio idoneo ed integrato con il contesto insediativo, così come definito ed auspicato all'art. 15 del R.U. La categoria d'intervento della "sostituzione edilizia" consentirebbe inoltre di realizzare una "casa passiva" in linea con gli indirizzi regionali e nazionali in materia.

A sostegno della proposta l'osservante allega la documentazione di una tipologia edilizia analoga a quella in questione, presente a Venturina, alla quale il Regolamento Urbanistico assegna categoria d'intervento dell'ampliamento "am1"

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** IN QUANTO LA RICHIESTA NON CONTRASTA CON I PRINCIPI E GLI OBIETTIVI STABILITI NEL PIANO STRUTTURALE E NEL REGOLAMENTO URBANISTICO. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTA LA MODIFICA DELLA CATEGORIA D'INTERVENTO DEL FABBRICATO OGGETTO DELLA DIA N° 105/2009 RAPPRESENTATO NELLA TAVOLA C2.3 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

Area critica

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di porzione dell'ambito urbano interessato dalla previsione del R.U. dell'Area di Trasformazione denominata "At11" finalizzata alla delocalizzazione delle attività produttive esistenti (l'attività artigianale di lavorazione e trasformazione pomodori in parola e un'attività di produzione di profilati e laminati per l'industria), alla riqualificazione funzione ed urbanistica dell'area attraverso la riconversione ad un insediamento prevalentemente residenziale.

L'azienda impiega manodopera per circa 100 unità di personale dipendente a tempo indeterminato e durante il periodo di massima lavorazione di circa ulteriori 180 unità lavorative stagionali.

L'osservante propone la modifica/integrazione delle disposizioni normative contenute nella scheda At11 secondo quanto riportato di seguito:

- a. di modificare la norma transitoria disposta dal R.U. al fine di poter proseguire l'attività in essere fino all'eventuale positiva e concordata definizione dell'iter di trasferimento dello stabilimento. Si richiedono a tal fine limitati incrementi della superficie esistente, unicamente per garantire requisiti obbligatori di tutela ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza su luoghi di lavoro non altrimenti ottemperabili;
- b. di rivedere con le disposizioni normative del Regolamento Urbanistico i minimi di distanza dal fosso Corniaccia o prevedere la possibilità di derogarvi per le opere già esistenti, attesa l'esistenza nel terreno di proprietà di opere di sicurezza sul lavoro (recinzioni) e di impianti tecnologici già realizzati e da mantenere e/o adeguare funzionamento;
- c. di segnalare un'area idonea all'eventuale futura delocalizzazione, assegnata dall'Amministrazione ai sensi delle norme vigenti all'interno di un P.I.P. vigente, dove siano soddisfatte le esigenze produttive della Società Italian Food quali l'emungimento dell'acqua dotata di particolari caratteristiche qualitative non facilmente reperibili altrove, la presenza di un'adeguata rete fognaria etc.
- d. di prevedere una diversa destinazione finale, alternativa all'edificazione residenziale prevista dal R.U. , più consona ad una fiorente attività industriale in essere, come ad esempio la riconversione verso la destinazione commerciale che consentirebbe il riutilizzo dei manufatti e di parte degli impianti tecnologici esistenti; nella riformulazione della norma, l'osservante fa presente che tale riconversione, che comprende la dismissione dell'attività industriale, richiede un tempo maggiore dei cinque anni attualmente imposti .

A sostegno delle enunciate osservazioni, si adducono le seguenti motivazioni:

- a supporto della richiesta di cui al punto a), l'osservante fa presente che l'imponente normativa di settore in continua evoluzione richiede sempre più spesso adeguamenti funzionali volti sia al mantenimento e miglioramento della qualità del prodotto lavorato, sia alla sicurezza dei luoghi di lavoro ed alla tutela ambientale. Non ottemperare a quanto previsto dalle disposizioni normative nazionali, regionali e locali significherebbe condannare l'azienda, con ricadute negative su tutto il territorio *in primis* in termini occupazionali. L'azienda è cosciente che allo stato attuale la localizzazione dello stabilimento – che si è trovato suo malgrado circondato da una fascia urbana successivamente sviluppatasi nei pressi dell'area produttiva – può creare disagi "*sia pur limitati*" alla comunità ed è pertanto disponibile a valutare congiuntamente la possibilità di spostare *aliunde* la produzione per consentire la trasformazione dell'area, fermo restando che secondo l'Azienda l'attuale storica collocazione è ottimale. Al di là di questa espressa volontà, secondo l'osservante la norma transitoria prevista dal R.U. non prende in considerazione il fatto che oggi l'Italian Food è una realtà produttiva come poche altre sul territorio, con gli stessi obblighi e necessità di altre aziende per le quali il R.U. prevede la "regolarizzazione";

- a supporto della richiesta di cui al punto b), l'osservante fa presente che lo stabilimento è presente dal 1946 sul territorio e che, per motivi di sicurezza ed igiene ambientale, la precedente Società proprietaria aveva realizzato recinzioni e vari impianti quali quelli per lo scarico delle acque reflue, la cabina Enel etc. in prossimità del fosso Corniaccia. Tale situazione necessita oggi di essere disciplinata, almeno fino all'eventuale trasferimento dello stabilimento e che, come dimostrato dalla giurisprudenza, è *possibile*

*limitare l'operatività dei divieti in base all'effettivo interesse pubblico del corso d'acqua, lasciandosi spazio alla normativa locale che può anche essere contenuta nello strumento urbanistico (rif. Sentenza 18.07.2008 n. 19813)*

- a supporto della richiesta di cui al punto c), l'osservante fa presente che l'ambito dell'At11 comprende una vasta area in cui sono presenti più proprietari con "peso" in termini di rendita fondiaria assai diverso; inoltre il peso economico e le difficoltà logistiche che le varie proprietà dovrebbero accollarsi per portare a termine la trasformazione implicano una sinergia di sforzi molto difficile da realizzare in concreto, attesa la diversità degli interessi di ciascuno. Inoltre l'osservante fa presente che l'Azienda per prendere in considerazione "anche in astratto" la possibilità di lasciare l'area, dove storicamente è collocata la produzione, deve necessariamente trovare un'area all'interno del Comune dove rilocalizzarsi. Oggi il R.U. non prevede aree di decollo e di atterraggio, come invece effettuato per altre attività, dimenticando che attualmente sull'area esiste una realtà produttiva in essere "peraltro, più significativa all'interno del territorio comunale";

- a supporto della richiesta di cui al punto d), l'osservante fa presente che la previsione, tra le destinazioni ammissibili, della destinazione commerciale di vicinato, limitatamente al piano terra dei fabbricati di progetto lungo via Cerrini, appare incomprensibile vista la complessità della progettazione da affrontare che tratta temi ben più articolati. Si ritiene inoltre che il pool di progettazione pubblico-privato previsto dalla scheda, le cui spese saranno poste a carico dei soli soggetti privati non risponda ad un senso di uguaglianza e diritti di tutti i cittadini. La complessità degli argomenti e le possibili soluzioni possono trovare risposta migliore, secondo l'osservante, mediante un "concorso pubblico" dove la proposta vincente dovrebbe essere concertata tra pubblico e privato. Questo perché la Società Italian Food, attiva nella trasformazione dei prodotti agricoli, non ha la vocazione a trasformarsi in impresa immobiliare;

#### **Ed inoltre:**

- con il mutamento di destinazione dell'area, l'osservante afferma che l'Amministrazione impone una delocalizzazione a spese dei privati, senza consentire l'ammortamento dei costi in quanto come contropartita è stato previsto che il soggetto attuatore avrà l'onere di predisporre e far approvare il piano attuativo, mentre la concreta realizzazione degli interventi è condizionata alla realizzazione di una serie di opere pubbliche su aree che, seppur private, dovranno essere cedute a titolo gratuito al Comune quale contropartita per il contributo per oneri di urbanizzazione propedeutico all'attività edificatoria;

- Il R.U. appare, secondo l'osservante, addirittura violativo della normativa costituzionale (art.41 e 44 della Costituzione) posta a tutela della proprietà privata nella parte; infatti con la delocalizzazione degli impianti produttivi non sono stati previsti adeguati oneri compensativi a carico del Comune e/o delle ulteriori amministrazioni (Provincia e Regione) interessate; oneri che dovrebbero essere finalizzati a rendere integralmente indenni i soggetti e le attività produttive che operano nel comparto a seguito dell'imposta delocalizzazione ed a fronte dei pregiudizi economici (sia in termini di danno emergente che di lucro cessante). La delocalizzazione prevista dal R.U. è stata infatti imposta a costi zero per l'Amministrazione, laddove invece l'Azienda dovrebbe subire un notevole pregiudizio derivante sia dal dover necessariamente sospendere l'attività, sia dal farsi carico dell'acquisizione di nuove aree, sia per l'effettiva impossibilità di dislocare le strutture fisse con la conseguenza di doverne realizzare di nuove;

- Il R.U. prevede per l'attuazione della trasformazione di cui all'At11 l'approvazione di un progetto convenzionato entro il termine dei cinque anni, pena la totale inedificabilità *sine die* dell'area. L'osservante fa presente che la tale previsione di inedificabilità è in evidente contrasto con l'art. 9 del D.P.R. 327/2001 e con quanto previsto dalla giurisprudenza costituzionale, in quanto è pacifico che le suddette previsioni comportano dei c.d. vincoli strumentali di inedificabilità o preordinati all'esproprio, ossia vincoli che subordinano l'edificabilità di un'area all'inserimento della stessa in un programma di attuazione (pubblico o privato che sia). Ma è evidente che tali vincoli sono soggetti al principio della decadenza quinquennale, così come confermato dalla giurisprudenza (Cons. Stato, Sez. V, 20.10.2002 n. 5382; Cons. Stato, Sez. V, 02.10.2002 n.5178; Cons. Stato, Sez. V, 03.04.2000 n.1908). Ciò senza considerare che nel caso di decadenza del vincolo deve applicarsi la normativa preesistente ovvero quella di cui all'art.9 del D.Lgs 380/2001 che non prevede l'inedificabilità assoluta, bensì una sola limitazione di cubatura (0,03 mc/mq).

- Infine l'osservante evidenzia "la palese lesione dell'affidamento e, al contempo, lo sviamento di potere per il mancato perseguimento dell'interesse pubblico", considerando come il Comune abbia imposto nel passato all'azienda Italian Food di eseguire nella zona artigianale di Campo alla Croce un adeguato depuratore, valido per tutto il centro urbano di Venturina, con finanziamento del 50% privato (Italian Food) e 50% pubblico (Comune). Mediante apposita convenzione tra il Comune e detta Azienda, venne stabilito che la proprietà e la gestione del depuratore sarebbero stati a carico dell'ente pubblico. Il contributo per lo scarico, senza alcuna limitazione qualitativa e quantitativa, era calcolato sulla base della normativa regionale vigente con alcune agevolazioni per l'Italian Food. La stessa azienda ha inoltre costruito una tubazione interrata di spinta dei liquami di risulta dello stabilimento fino al depuratore comunale distante circa 2000 mt. I vantaggi per l'Azienda consistevano nella possibilità di fruire, attraverso una condotta dedicata, di un depuratore esterno alle ristrette aree di proprietà dello stabilimento, gestito da soggetti terzi e lontano dal centro abitato.

L'osservante inoltre ha costruito internamente allo stabilimento una linea di risparmio idrico in modo da diminuire l'emungimento delle acque dalla falda acquifera (attualmente ha una concessione con scadenza trentennale per l'emungimento di acqua potabile da quattro pozzi).

Successivamente, con la riforma della gestione dei servizi idrici ed il conseguente passaggio dell'impianto di depurazione comunale di Campiglia M.ma al soggetto gestore del servizio idrico integrato, l'Azienda, una volta scaduta la convenzione con il Comune, si è

trovata nell'obbligo di depurare internamente allo stabilimento i propri reflui per poterli conferire all'impianto di depurazione nella quantità e qualità definite dall'autorizzazione allo scarico rilasciata dall'Autorità di Bacino. Ciò ha comportato la necessità di realizzare un impianto di depurazione interno ex-novo.

Dunque, proprio a fronte della certezza della continuità produttiva, sono stati compiuti internamente allo stabilimento notevoli investimenti produttivi e di ammodernamento impiantistico, oltre a quelli previsti dalla convenzione, diversificando altresì la produzione.

Secondo l'osservante dunque l'affidamento ingenerato dall'Amministrazione con addirittura la costruzione congiunta di un depuratore ed i conseguenti investimenti industriali verrebbe definitivamente compromesso a seguito del repentino cambiamento di destinazione d'uso che vorrebbe trasformare una storica, splendida ed efficiente realtà industriale in un'area residenziale all'interno di un territorio dove non si registra un deficit abitativo tale da giustificare l'intervento edilizio e comunque resta del tutto insufficiente a compensare gli oneri conseguenti ad un eventuale trasferimento altrove delle attività produttive.

#### **Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

**RELATIVAMENTE AL PUNTO a) DELLA SINTESI, L'OSSERVAZIONE RISULTA DI FATTO NON NECESSARIA** POICHE' LA DISPOSIZIONE NORMATIVA CONTENUTA AL PARAGRAFO "DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO" DELLA SCHEDA AT11, DISPONE CHE IN ATTESA DELL'ATTUAZIONE SONO CONSENTITI ADEGUAMENTI FUNZIONALI ED IGIENICO SANITARI DEGLI IMPIANTI ESISTENTI NECESSARI PER SODDISFARE I REQUISITI MINIMI DI LEGGE. CIO' SIGNIFICA CHE SONO AMMESSI TUTTI GLI INTERVENTI VOLTI AD ADEGUARE GLI IMPIANTI E LE ATTREZZATURE ESISTENTI ALLE NORMATIVE IGIENICO E SANITARIE ESISTENTI O A QUELLE CHE DOVESSERO SOPRAGGIUNGERE PRIMA DELLA DELOCALIZZAZIONE. QUINDI, PROPRIO ALLA LUCE DELL'IMPORTANZA STRATEGICA CHE LO STABILIMENTO RIVESTE PER IL TERRITORIO DELLA VAL DI CORNIA, NON E' MESSA IN DISCUSSIONE IN ALCUN MODO LA CONTINUITA' PRODUTTIVA DELL'IMPIANTO, CHE DOVRA' AVVENIRE IN UN QUADRO DI LEGITTIMITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E IGIENICO SANITARIA. VICEVERSA NON SARA' CONSENTITO ATTUARE INTERVENTI VOLTI ESCLUSIVAMENTE, DIRETTAMENTE O SURRETTIZIAMENTE, AD AUMENTARE LA CAPACITA' PRODUTTIVA DELLO STABILIMENTO.

#### **RELATIVAMENTE AL PUNTO b) DELLA SINTESI L'OSSERVAZIONE E' DA RITENERSI RESPINTA.**

IN MATERIA DI DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI ARGINI, I DIVIETI DI EDIFICAZIONE STABILITI DALL'ARTICOLO 96 DEL R.D. 25 LUGLIO 1904, N. 523, SONO INFORMATI ALLA RAGIONE PUBBLICISTICA DI ASSICURARE NON SOLO LA POSSIBILITA' DI SFRUTTAMENTO DELLE ACQUE DEMANIALI, MA ANCHE E SOPRATTUTTO IL LIBERO DEFLUSSO DELLE ACQUE SCORRENTI NEI FIUMI, TORRENTI, CANALI E SCOLATOI PUBBLICI.

L'ARTICOLO 96, LETTERA f) DEL CITATO REGIO DECRETO, IN MATERIA DI DISTANZE DELLE COSTRUZIONI DAGLI ARGINI IMPONE LA DISTANZA MINIMA DI 10 METRI. TALE DISPOSIZIONE HA CARATTERE SUSSIDIARIO ESSENDO DESTINATO A PREVALERE SOLO IN ASSENZA DI UNA SPECIFICA NORMATIVA LOCALE.

POSTO CHE IL COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA NON HA MAI EMANATO NORME SPECIFICHE DI REGOLAMENTAZIONE DELLE DISTANZE DAGLI ARGINI, SOSTITUTIVE E DEROGATORIE DELLA NORMA SUSSIDIARIA STATALE, NE' CON ATTI SINGOLI NE' CON SPECIFICHE DISPOSIZIONI CONTENUTE ALL'INTERNO DEI PROPRI STRUMENTI URBANISTICI, VA DA SE CHE QUALUNQUE EVENTUALE FUTURA DISTANZA MINORE O SUPERIORE DI QUELLA INDICATA DALLA NORMA STATALE POTRA' RIGUARDARE ESCLUSIVAMENTE LE NUOVE COSTRUZIONI, CIOE' QUELLE REALIZZATE SUCCESSIVAMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DI EVENTUALI E DIVERSE DISPOSIZIONI.

LE DIVERSE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI DISTANZA DAGLI ARGINI POSSONO EFFETTIVAMENTE ESSERE CONTENUTE NELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE GENERALE, A CONDIZIONE PERO' CHE SIANO ACCOMPAGNATE DA AMPIE E CONGRUE VALUTAZIONI TECNICHE SUL REGIME IDRAULICO E SULLA SICUREZZA.

GLI STUDI E LE VALUTAZIONI SUL RISCHIO IDRAULICO CONDOTTI NELL'AMBITO DELLA RECENTE PIANIFICAZIONE GENERALE (PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO) NON CONSENTONO, PER IL MOMENTO, DI DEROGARE LE DISTANZE MINIME PREVISTE DALLA NORMATIVA STATALE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO c) DELLA SINTESI, L'OSSERVAZIONE RISULTA DI FATTO ACCOLTA** IN QUANTO L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE HA DA TEMPO INDIVIDUATO UN MACRO LOTTO NEL PIP DI CAMPO ALLA CROCE DA DESTINARE ALLA DELOCALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO PRODUTTIVO. TALE INDIVIDUAZIONE E' PERALTRO BEN NOTA ANCHE ALLA COMPAGNIE PROPRIETARIA DELLO STABILIMENTO POICHE' IN DATA 23 MAGGIO DEL 2008 LA GIUNTA COMUNALE HA PROVVEDUTO ALL'ASSEGNAZIONE PROVVISORIA DI UN PRIMO LOTTO DI TERRENO DELLA SUPERFICIE DI 16.000 MQ. , FINO AD ORA MAI OPZIONATO IN VIA DEFINITIVA DA PARTE DELLA SOCIETA' ITALIAN FOOD .

IL DIVERSO PESO FONDIARIO DELLE PROPRIETA' ALL'INTERNO DEL COMPARTO DA RIQUALIFICARE NON COSTITUISCE PREGIUDIZIALE POICHE' TUTTE LE LOTTIZZAZIONI FUNZIONANO CON IL CRITERIO DELLA PEREQUAZIONE INTERNA. CIO' SIGNIFICA CHE I DIVERSI PROPRIETARI, IN ACCORDO TRA LORO, STABILISCONO LA RIPARTIZIONE DEI PESI IN FUNZIONE DEL VALORE PATRIMONIALE.

PER QUANTO CONCERNE L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E' NOTO CHE DA TEMPO E' STATA AVVIATA UNA CONCERTAZIONE TRA AMMINISTRAZIONE COMUNALE, ATO E ASA AFFICNHE' SI POSSA PREFIGURARE UN QUADRO DI

SOSTENIBILITA' DEL NUOVO SITO, SIA PER LA DISPONIBILITA' DI RISORSE IDROPOTABILE SIA DI ACCESSO STRAORDINARIO AL REGIME TARIFFARIO. POSTO CHE LA DELOCALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO PRODUTTIVO RIVESTE CARATTERE STRATEGICO DI LIVELLO SOVRACOMUNALE, L'ADOZIONE DI MISURE VOLTE ALLA RIDUZIONE DEI COSTI DI GESTIONE DEL CICLO DELLE ACQUE DEL NUOVO IMPIANTO COINVOLGE POLITICHE DI LIVELLO PROVINCIALE E REGIONALE, ALL'INTERNO DELLE QUALI OPERANO I SOGGETTI DEGLI AMBITI TERRITORIALI OTTIMALI.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO d) DELLA SINTESI, L'OSSERVAZIONE E' RESPINTA.**

**TUTTAVIA SI SOTTOLINEA CHE IN LINEA DI PRINCIPIO** QUESTA AMMINISTRAZIONE COMUNALE RITIENE POSSIBILE, ANCHE ALLA LUCE DELLE VALUTAZIONI EMERSE IN SEDE DI PIANO INTEGRATO DEL COMMERCIO, LA RICONVERSIONE, IN TUTTO O IN PARTE, DELLE SUPERFICI ESISTENTI VERSO DESTINAZIONI COMMERCIALI.

TALE MODIFICA DI DESTINAZIONE URBANISTICA POTRA' ESSERE OGGETTO DI SUCCESSIVO E APPOSITO ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 21 DELLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005, N° 1. IN TALE CONTESTO SARA' COSI' POSSIBILE VALUTARE, CIASCUN ENTE AL PROPRIO LIVELLO DI COMPETENZA, TUTTE LE IMPLICAZIONI DI CARATTERE URBANISTICO E FUNZIONALE CONNESSE ALLA DIVERSA UTILIZZAZIONE DELLE AREE, IL CUI PRESUPPOSTO IRRINUNCIABILE RIMANE COMUNQUE LA COMPLETA RIQUALIFICAZIONE DELLE SUPERFICI E DEI VOLUMI ESISTENTI.

PIU' IN GENERALE, CON RIFERIMENTO ALLE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO ADOTTATO, SI RILEVA CHE L'ABBINAMENTO TRA RESIDENZA E ATTIVITA' COMMERCIALI DI VICINATO NON SOLO E' BEN COMPRESIBILE MA APPARE COME ATTO DOVUTO PER INNALZARE LA QUALITA' DEI NUOVI INSEDIAMENTI E PER EVITARE CHE LE TRASFORMAZIONI URBANE A CARATTERE RESIDENZIALE SIANO SPROVVISTE DI UNA RETE COMMERCIALE DI BASE.

LA COMPLESSITA' DEI TEMI CHE DOVRANNO ESSERE AFFRONTATI IN SEDE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, PERALTRO UNICA IN TUTTO IL PANORAMA DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO, IMPONGONO UN APPROCCIO MULTIDISCIPLINARE, INTERSETTORIALE E DI CONFRONTO TRA GLI INTERESSI PUBBLICI E LE ASPETTATIVE PRIVATE. LA MODALITA' DEL POOL DI PROGETTAZIONE PRIVATO/PUBBLICO SEMBRA ESSERE QUELLA DI MAGGIOR GARANZIA PER IL PERSEGUIMENTO DI TALI INTERESSI. CIO' NON TOGLIE CHE SI POSSA PREFIGURARE, IN ALTERNATIVA O IN SUBORDINE, IL MECCANISMO DEL CONCORSO DI IDEE.

IN ORDINE AGLI ALTRI RILIEVI:

- TUTTE LE TRASFORMAZIONI URBANE SI FONDANO SULLA CORRESPONSIONE DEGLI ONERI D'URBANIZZAZIONE O, IN ALTERNATIVA, SULLA REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE PUBBLICHE A SCOMPUTO DEGLI ONERI E LA LORO SUCCESSIVA CESSIONE GRATUITA ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE;

- LA DELOCALIZZAZIONE DELL'IMPIANTO INDICATA DAL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO RAPPRESENTA UNA POSSIBILITA' E NON UN OBBLIGO PER L'IMPRESA, COSI' DA NON PREGIUDICARE I PRINCIPI FONDATIVI INELUDIBILI DELLA PROPRIETA' PRIVATA. POSTO CHE LA PROGRAMMAZIONE E LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E' MATERIA DELEGATA ALLE AMMINISTRAZIONI COMUNALI, IL LAMENTATO PREGIUDIZIO ECONOMICO VIENE COMPENSATO, IN TUTTO O IN PARTE, DALLA VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE DELL'AREA DELLO STABILIMENTO, NON POTENDO, L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE, PREVEDERE ALTRE MISURE DI FINANZA LOCALE IN FAVORE DELL'IMPRESA. CIO' NON TOGLIE CHE SI POSSA COSTRUIRE, CONGIUNTAMENTE A REGIONE E PROVINCIA, UN QUADRO DI SOSTENIBILITA' FINANZIARIA A PARTIRE DA RISORSE STATALI E COMUNITARIE IN CONTO CAPITALE O IN CONTO INTERESSI.

NULLA RILEVA, AI FINI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE DELLA SCHEDA AT11 DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO, IL RIFERIMENTO AL RISARCIMENTO DEL DANNO NELLA SUA DUPLICE ACCEZIONE DI PERDITA PATRIMONIALE E DI MANCATO GUADAGNO POICHE' NON E' ASCRIVIBILE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE UN COMPORTAMENTO INADEMPIENTE, DI RITARDO O DI DOLO, POSTO CHE, SI RIBADISCE, LA DELOCALIZZAZIONE DELLO STABILIMENTO RAPPRESENTA UNA POSSIBILITA' (OPPORTUNITA') CHE POTRA' ESSERE OPZIONATA SOLO CON LA FATTIVA E INTENZIONALE VOLONTA' DEL PRIVATO.

- L'INEDIFICABILITA' DELL'AREA DEVE ESSERE RIFERITA ALLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE INDICATE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO MENTRE SONO SEMPRE FATTE SALVI GLI INTERVENTI DI *"manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre agli adeguamenti funzionali ed igienico sanitari necessari per soddisfare i requisiti minimi di legge"*. L'ARTICOLO 55, COMMA 5° DELLA LEGGE REGIONALE N° 1 DEL 3 GENNAIO 2005, INDICA CHE *"le previsioni ..... ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione..... perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza dell'approvazione del regolamento ..... non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi."* PERTANTO, ALLA SCADENZA DEL QUINQUENNIO PERDE EFFICACIA LA PREVISIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO CHE PUO' ESSERE RINNOVATA CON UNA NUOVA DELIBERAZIONE. TUTT'ALTRA FATTISPECIE RAPPRESENTA L'ASSENZA DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA CHE, SOLO PER LE AREE ESTERNE AL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO (QUINDI NON IL CASO DELLO STABILIMENTO ITALIAN FOOD) SI PUO' APPLICARE QUANTO PREVISTO ALL'ARTICOLO 9, COMMA 1°, LETTERA b) DEL D.LGS 380/2001.

- LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DELLA RETE FOGNARIA E DEL SISTEMA DI DEPURAZIONE SI COLLOCANO NELL'AMBITO DEGLI ADEMPIMENTI PER IL RISPETTO DEI VALORI CHIMICO-FISICI CHE LA LEGGE IMPONE AI REFLUI DI LAVORAZIONE. ANCHE I RECENTI PROVVEDIMENTI DELL'AUTORITA' D'AMBITO, DEL SOGGETTO GESTORE DEL CICLO DELLE ACQUE, DEL COMUNE DI CAMPIGLIA E DELL'AGENZIA REGIONALE PER LA PROTEZIONE DELL'AMBIENTE, NON POSSONO CHE ESSERE INQUADRATI NEL RANGO DELLE

RISPETTIVE COMPETENZE IN TEMA DI SMALTIMENTO E DEPURAZIONE DELLE ACQUE REFLUE, E NULLA AGGIUNGO ALLA POSSIBILITA' DI UNA DIVERSA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema del territorio rurale ed aperto delle Colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

L'osservante è una struttura ricettiva ubicata lungo via di San Vincenzo n.16/a, nata dalla trasformazione in tempi successivi di una villa realizzata in area agricola intorno agli anni Settanta.

Secondo l'osservante, le modifiche operate nel tempo prima dal precedente proprietario e successivamente dall'attuale proprietà non sempre hanno contribuito a migliorare la funzionalità e l'estetica dell'immobile; inoltre la proprietà ha dovuto necessariamente condonare delle volumetrie a rustico con destinazione abitativa, per implementare la propria capacità produttiva e di servizio.

Considerato che la volumetria condonata interessa il fabbricato principale, sul quale sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia r1, r3.a e r3.b e di sostituzione edilizia, così come previsto dall'art. 137 del R.U. adottato, l'osservante propone quanto segue:

1. la possibilità di usufruire della volumetria condonata, addossata come superfetazione al fabbricato principale, all'interno del perimetro dell'area individuata dal R.U. con la sigla D11, al fine di adeguare agli standard i servizi minimi, per implementare i bungalow esistenti per una quota parte della volumetria e per la residua porzione per realizzare un'ulteriore unità ricettiva abitativa;
2. la possibilità di recuperare la superficie condonata quale magazzino, ricadente all'interno dell'area E3, adiacente alla D11 di proprietà e soggetta a vincolo idrogeologico, per implementare la dotazione a servizi dell'attività in essere.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

A TAL FINE SI RILEVA CHE ALCUNE DELLE RICHIESTE ESPLICITE NELL'OSSERVAZIONE SONO GIÀ CONTENUTE NELLE NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO E CHE PERTANTO QUALUNQUE SOLUZIONE PER LE ESIGENZE PRODUTTIVE, COME L'INCREMENTO DI SERVIZI, DOVRA' ESSERE RICERCATA NELLE NORME GENERALI DI PIANO PER LE SOTTOZONE D11. ANALOGAMENTE, PER IL FABBRICATO RICADENTE NELLA SOTTOZONA E3 GLI INTERVENTI SARANNO QUELLI CONSENTITI DALLE SPECIFICHE NORME D'AMBITO.

QUANTO NON DIRETTAMENTE E PUNTUALMENTE RINVENIBILE NELLE NORME ADOTTATE SI DEVE RITENERE NON ACCOLTO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno ubicato in Piazza Val di Cornia n.18 , sul quale è stata realizzata una volumetria residenziale di 480,77 mc in forza a regolare Concessione Edilizia n. C/01/78 del 11.06.2001, a seguito dell'approvazione del Piano di Lottizzazione di cui all'Intervento Unitario IU12 del precedente PRG che prevedeva quale volumetria massima 600 mc.

Oggi a fronte di diverse esigenze familiari, legate all'assistenza di familiari anziani, l'osservante necessita di ampliare l'unità immobiliare, recuperando la volumetria ineditata del vecchio Piano Attuativo, oggi concluso, che prevedeva complessivamente per i due comparti una volumetria complessiva di 10.220 mc.

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento da "r1" prevista dal R.U. adottato a "am1 – ampliamento orizzontale e/o verticale" adducendo come motivazione la necessità di realizzare l'ampliamento senza aumento delle unità immobiliari e considerando che tutte le dotazioni degli standard urbanistici sono state dimensionate per un intervento di 10.220 mc e che la capacità edificatoria non è stata sfruttata al 100%.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

L'INTERVENTO UNITARIO DI PANTALLA (IU12) RISULTA ORMAI CONCLUSO ED IL RELATIVO PIANO DI LOTTIZZAZIONE HA CESSATO DA TEMPO LA PROPRIA EFFICACIA E CON ESSA SI E' PERSA ANCHE LA POSSIBILITA' TEORICA DI POTER UTILIZZARE EVENTUALI VOLUMI RESIDUI CHE COMUNQUE, ALLA LUCE DELLE CONCESSIONI EDILIZIE RILASCIATE, NON SEMBRANO ESSERE PRESENTI.

IN PARTICOLARE SI RICORDA CHE LA NORMATIVA D'ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE PREVEDEVA PER L'INTERVENTO UNITARIO 12 LA NUOVA EDIFICAZIONE DI 6.500 METRI CUBI, SUDDIVISI IN DIVERSI LOTTI FONDIARI CIASCUNO CON UN VOLUME ASSEGNATO, CHE IN FASE REALIZZATIVA POTEVA VARIARE IN AUMENTO O IN DIMINUZIONE ENTRO UNA PERCENTUALE STABILITA. E' DI TUTTA EVIDENZA CHE SE IL SOGGETTO LOTTIZZANTE HA CONSUMATO PER I LOTTI CHE PRECEDEVANO PIU' VOLUME DI QUANTO TEORICAMENTE ASSEGNATO DAL PIANO, PER I LOTTI CHE SEGUIVANO IL LOTTIZZANTE, NEL CASO CONCRETO, E' STATO COSTRETTO A RIDURRE IL VOLUME DA COSTRUIRE IN FUNZIONE DEL TETTO MASSIMO REALIZZABILE. IN ALTRE PAROLE CIO' SIGNIFICA CHE UNA PARTE DEL VOLUME TEORICO DI 600 METRI CUBI ASSEGNATO AL LOTTO 4, OGGI DI PROPRIETA' DELL'OSSERVANTE, E' STATO CONSUMATO DAI LOTTI CHE LO HANNO PRECEDUTO.

NULLA RILEVA INVECE, AI FINI DELL'ATTUAZIONE DI TALE AMBITO DI LOTTIZZAZIONE, IL RECUPERO FUNZIONALE AVVENUTO PER GLI EDIFICI EX MACELLI, IL CUI VOLUME RICOSTRUIBILE RISULTAVA DEL TUTTO INDIPENDENTE ED ESTRANEO DA QUELLO DELL'AMBITO DESTINATO ALLA NUOVA EDIFICAZIONE.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare

Bene del sistema insediativo – Area di valore ecologico e naturale

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un immobile ubicato in via di San Vincenzo n.4 utilizzato da anni, oltre che come residenza, anche come Bed&Breakfast, fornendo una risposta ricettiva alla crescente domanda ricettiva che interessa il centro storico di Campiglia M.ma.

L'osservante propone:

1. di modificare la categoria d'intervento da "r3.a", prevista dal R.U. adottato, a "am1 – *ampliamento orizzontale e/o verticale*" adducendo come motivazione la necessità di realizzare un ampliamento, seppur minimo, della struttura al fine di integrare meglio i garage, già autorizzati con provvedimento in sanatoria e parzialmente realizzati, con il resto della struttura esistente;
2. di definire l'area di pertinenza dell'immobile e la sua identificazione con la destinazione ricettiva D11.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

PER QUANTO RIGUARDA L'ASSEGNAZIONE DELLA DESTINAZIONE D11 SI RITIENE DI POTER ACCOGLIERE LA RICHIESTA POICHE' TALE NUOVA PERIMETRAZIONE DI ZONA VIENE LIMITATA ALLA PERTINENZA CATASTALE DELL'IMMOBILE ESISTENTE. PER QUANTO RIGUARDA L'AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA RICETTIVA NON SI RITIENE DI POTER ACCOGLIERE LA RICHIESTA POICHE' LA DESTINAZIONE DI ZONA D11 PREVEDE SOLO INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, DI SOSTITUZIONE EDILIZIA E DI INCREMENTO VOLUMETRICO ESCLUSIVAMENTE PER INCREMENTARE LA DOTAZIONE DI SERVIZI COMPLEMENTARI . PERTANTO, QUALUNQUE ESIGENZA PRODUTTIVA DOVRA' ESSERE SODDISFATTA ATTRAVERSO LE NORME GENERALI DI PIANO.

L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA CARTOGRAFICA DELLA TAVOLA C2.1 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio rurale ed aperto della pianura alluvionale del Fiume Cornia

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno in Loc. Montioncello sul quale insistono due fabbricati, facenti parte di un piccolo nucleo edificato che costituiva la "Fattoria di Montioncello" oggi per la maggior parte destinato a civile abitazione.

I due fabbricati sono identificati dal R.U. l'uno come "insediativo produttivo sparso - D6", l'altro di più ridotte dimensioni in zona "E1- area agricola produttiva".

Il fabbricato principale presenta una tipologia edilizia tipica di molti edifici rurali della zona risalenti agli inizi del '900 con un corpo centrale a due piani, dotato di scala esterna e due corpi laterali ad un solo piano; all'interno è recentemente cessata l'attività produttiva che vi si svolgeva.

L'osservante propone di modificare la destinazione urbanistica da "D6" prevista dal R.U. adottato a "E1 – area agricola produttiva" in quanto la destinazione artigianale D6 risulta incongrua sotto il profilo urbanistico rispetto al contesto in cui si colloca e non consente la salvaguardia delle caratteristiche architettoniche dell'edificio. Si enuncia altresì come motivazione anche il fatto che il cambio di destinazione d'uso del fabbricato in albergo, così come ammesso dalla norma dell'ambito D6, non risulta un'operazione economicamente perseguibile data la limitata ricettività che si potrebbe ottenere, a fronte dell'esigua volumetria a disposizione

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA SPECIFICANDO CHE LA RICHIESTA E' STATA GIA' OGGETTO DI UNA MODIFICA INTRODOLTA CON L'OSSERVAZIONE D'UFFICIO .**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 8 – Riconversione urbana

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

**Sintesi:**

L'osservante propone le seguenti modifiche alla scheda del Piano Vigente denominato "Pv10 - Ambito produttivo per recupero e valorizzazione degli inerti" nella sezione "Disciplina di R.U.":

1. che sia eliminato il seguente periodo: **"Fra le aree non ancora occupate da impianti produttivi dovrà essere riservata una porzione non inferiore a 10.000 mq di superficie fondiaria da destinare alla delocalizzazione di un'attività di recupero di materiale inerte già presente sul territorio comunale";**
2. che sia eliminato il seguente periodo : **"Alla scadenza del termine indicato nella convenzione, alle parti non realizzate si applica la totale inedificabilità delle aree"**, in quanto tale affermazione contrasta, secondo l'osservante, con la scelta effettuata a suo tempo e riconfermata dal P.S., di individuare tale area per insediamenti produttivi. Non si ritiene possibile che una norma di R.U., che ha una validità definita e che si applica in attuazione del P.S., possa limitare e confliggere con lo strumento programmatico sovraordinato. Risulterebbe infine sproporzionato l'ingente investimento effettuato fino ad ora per la trasformazione dell'area.
3. L'osservante propone inoltre di modificare il terzo comma dell'art. 97 "Piani attuativi vigenti" delle NTA del R.U. adottato, aggiungendo la frase evidenziata in grassetto ed eliminando la parte in barrato così come segue:  
**"Ove il presente Regolamento urbanistico introduca modifiche rispetto alle previsioni dei piani vigenti, l'attuazione di tali interventi ~~avverrà previa~~ potrà avvenire previo consenso della proprietà, mediante approvazione di apposita variante al piano attuativo. "**

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA PER LE SEGUENTI MOTIVAZIONI.**

RELATIVAMENTE AL PUNTO 1 GIOVA INNANZI TUTTO PUNTUALIZZARE E RICORDARE CHE L'AREA PRODUTTIVA DELLE LAVORIERE PRENDE FORMA E SOSTANZA PROPRIO COME SOLUZIONE ALLA DELOCALIZZAZIONE DI ALCUNE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE. LA VARIANTE AL PRG AVVIATA NEL DICEMBRE 2000, SIN DALL'ORIGINE, METTEVA IN EVIDENZA LA NATURA DELLE ATTIVITA' DA DELOCALIZZARE, LE PROBLEMATICHE GENERATE DALLA LORO PRESENZA ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE, E LA SOSTANZA DELL'INTERESSE PUBBLICO ALLA BASE DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE COMUNALE. NULLA RILEVA INVECE LA FACOLTA' LASCIATA ALL'INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PIANIFICATI POICHE' SI E' PREVISTA SIN DALL'ORIGINE, IN VIA SUBORDINATA, LA POSSIBILITA' D'INTERVENTO PUBBLICO ALL'INTERNO DELLE MODALITA' DI CUI ALLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N° 865 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI E INTEGRAZIONI. IL QUADRO PIANIFICATORIO DISEGNATO CON IL VECCHIO PRG VIENE OGGI CONFERMATO DALLE PREVISIONI DI REGOLAMENTO URBANISTICO E RAFFORZATO CON UNA SPECIFICA NORMA DI DETTAGLIO.

RELATIVAMENTE AL PUNTO 2, POSTO CHE NON ESISTE NEL CASO DI SPECIE NESSUN CONFLITTO GERARCHICO TRA LE FONTI NORMATIVE, SI RICORDA CHE IL TERMINE DI SCADENZA DELLA CONVENZIONE E' GIA' PRESENTE ALL'ARTICOLO 14 DELL'ATTO STIPULATO IN DATA 25 MARZO 2005, E CHE TALE FATTISPECIE ASSUME CARATTERE VINCOLANTE POICHE' LIBERAMENTE ASSUNTO DAL PRIVATO ATTUATORE NEI CONFRONTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.

RELATIVAMENTE AL PUNTO 3 SI RILEVA CHE LA GERARCHIA TRA GLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO IMPONE AUTOMATICAMENTE L'ADEGUAMENTO "A CASCATA", SENZA CHE SI DEBBA PREVENTIVAMENTE ESPLICITARE IL CONSENSO DELLA PROPRIETA'.

---

**Prot. Spec. 49 - Richiedente: Maggini Luca – Maggini Marco – Zurli Luigina**

Cod. osservazione 16

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

Gli osservanti sono proprietari di un lotto di terreno posto ad angolo tra via Cerrini, via Sicilia e via Lazio, sul quale insiste un fabbricato, che recentemente è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia nel quale non è stata utilizzata tutta la volumetria esistente.

Gli osservanti propongono di modificare la categoria d'intervento da "r3.a", prevista dal R.U. adottato, a "am1 – *ampliamento orizzontale e/o verticale*" adducendo come motivazione la necessità di realizzare una nuova unità immobiliare nell' ampia area di pertinenza a disposizione.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** IN RAGIONE DEL FATTO CHE, EFFETTIVAMENTE, IN SEDE DI TRASFORMAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE, UNA PARTE DEL VOLUME NON E' STATO RIUTILIZZATO PER CONTRASTO CON LE PREVISIONI GENERALI. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELLA TAVOLA C2.3 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO, CON L'APPOSIZIONE DELLA SIGLA "am1/100" SUL FABBRICATO IN QUESTIONE.

---

**Prot. Spec. 50 - Richiedenti: Mannari Carlo – Mannari Lucia – Mannari Paola**

Cod. osservazione 16

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Area critica (AC024)

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono per un fabbricato ubicato in via Grosseto, identificato catastalmente al Foglio 60 p.la 218 sub 607, di modificare la categoria d'intervento da "r3.a – ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio", prevista dal R.U. adottato, a "s – sostituzione edilizia".

L'immobile, già individuato dal Piano Strutturale come area critica, oltre a presentare condizioni di degrado fisico, ospita attività artigianali ritenute incongrue sotto il profilo urbanistico rispetto al contesto in cui si collocano.

Secondo gli osservanti, il prossimo trasferimento dell'attività artigianale in area P.I.P. consentirebbe l'attuazione delle previsioni di riqualificazione già indicate dal precedente P.R.G., che attribuiva all'immobile una categoria di intervento di ristrutturazione urbanistica "e1", e corrispondenti alla categoria d'intervento proposta di sostituzione edilizia "s".

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

LA TIPOLOGIA DELLE AREE CRITICHE E' STATA INDIVIDUATA CON IL PIANO STRUTTURALE E SI RIFERISCE A SITUAZIONI DI DEGRADO FISICO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE O A UTILIZZAZIONI IMPROPRIE DI AREE RISPETTO AL TESSUTO URBANO IN CUI TROVANO COLLOCAZIONE. PER LE AREE CRITICHE E' GENERALMENTE PREVISTO IL RIORDINO CON UNA NUOVA TRAMA URBANA E FUNZIONI DIVERSE DALLE PREESISTENTI.

LA SCELTA OPERATA CON IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO, TENUTO ANCHE CONTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO, PRODUTTIVO E TURISTICO RICETTIVO EMERSO CON LE ANALISI DEL PIANO STRUTTURALE, E' STATA QUELLA DI INDIVIDUARE LE AREE CRITICHE DI PARTICOLARE IMPORTANZA E STRATEGICHE PER L'ASSETTO COMPLESSIVO PREFIGURATO PER L'ABITATO DI VENTURINA.

PERTANTO, LA SCELTA OPERATA CON IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO NON CANCELLA LA TIPOLOGIA DI AREA CRITICA DEL PIANO STRUTTURALE, MA INDIVIDUA UNA CATEGORIA DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO ESISTENTE TALE DA CONSENTIRE LA CONTINUAZIONE DELLE FUNZIONI ATTUALMENTE SVOLTE E RIMANDA AI SUCCESSIVI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO LA POSSIBILITA' DI OPERAZIONI COMPLESSE DI TRASFORMAZIONE URBANA. ANALOGA CONTRODEDUZIONE VIENE PROPOSTA PER L'OSSERVAZIONE N° 35.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno di forma rettangolare ubicato in Loc. Cafaggio, identificato nel Piano Strutturale come "Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata"; nel Regolamento Urbanistico è ricadente in zona "E1 – area agricola produttiva", adiacente per un lato minore con il sistema insediativo.

L'area è accessibile da Via della Repubblica e da Via di Ulceratico ed è urbanizzata con fognature, acquedotto e gas.

L'osservante propone:

1. che il lotto di terreno identificato al Foglio 64 p.la 221 possa assumere capacità edificatoria attraverso la previsione di un'area di trasformazione con tipologia edilizia a palazzina, in analogia alla vicina At17, con un massimo di n.12 alloggi;
2. in subordine l'inserimento di una parte di detto terreno tra le "aree di trasformazione" con la possibilità di completare l'intervento edificatorio nel R.U. del successivo quinquennio.

**Proposta di controdeduzione**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO ABITATIVO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE SULLA RICHIESTA CONTENUTA NELL'OSSERVAZIONE PRESENTATA POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

**Sintesi:**

L'osservante propone la modifica della scheda del Piano Vigente denominata "PV04 Parco Termale", aggiungendo le parti evidenziate in grassetto ed eliminando le parti in barrato, così come segue:

1. al paragrafo "Dimensionamento": "Il Piano consente la realizzazione ed il potenziamento delle attività termali e di supporto esclusivamente entro ~~ed i~~ i "comparti di attuazione". Nei comparti di attuazione sono ammesse nuove costruzioni nella misura, consistenza e destinazione d'uso stabilite nel piano attuativo vigente;
2. al primo capoverso del paragrafo "Disciplina di R.U.": "Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del Piano Attuativo in ordine ~~al limite dei comparti d'attuazione~~, alle consistenze volumetriche **comprehensive del Piano** e alle destinazioni d'uso."

L'osservante adduce come motivazione, considerato il ruolo fondamentale del Parco Termale per lo sviluppo turistico della Val di Cornia, l'importanza della completa attuazione delle previsioni del Piano Attuativo che risulta subordinata anche alla possibilità di variazioni planimetriche dei "comparti di attuazione" e del loro numero.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

RICONFERMARE NELLE PREVISIONI, NELLE DESTINAZIONI D'USO ED ANCHE NEI PERIMETRI DEI COMPARTI IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO TERMALE TUTT'ORA VIGENTE, CONSENTE DI MANTENERE ANCORA VALIDE LE DISPOSIZIONI ATTUATIVE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI. ALLA SCADENZA DEL PIANO ATTUATIVO VIGENTE, L'AMMINISTRAZIONE POTRA' DECIDERE DI RINNOVARE LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA CONFERMANDO, MODIFICANDO O CANCELLANDO QUANTO NON ANCORA ATTUATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio rurale ed aperto della pianura alluvionale del Fiume Cornia

Elemento del sistema insediativo nel territorio aperto: Insediamento turistico

**Sintesi:**

L'osservante propone la modifica dell'art. 83 "Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto" nella sezione "Regole per gli insediamenti turistici in territorio aperto-sottozone D9.1, D9.2, D10,D11, D12, D13.2" nelle "Regole specifiche per il Comune di Campiglia M.ma" al **punto 3. Ambito dell'ex scuola materna di Casalappi**, aggiungendo le parti evidenziate in grassetto ed eliminando le parti in barrato, così come segue:

" L'area posta lungo la strada provinciale n. 22 Banditelle - San Lorenzo ospita l'ex scuola materna di Casalappi già interessata da intervento di recupero per attività turistico ricettiva extra-alberghiera D11. All'interno della perimetrazione dell'ambito D11 è ammesso l'incremento della dotazione di servizi ~~non superiore a 250 mq~~ **fino a 300 mq** di superficie lorda di pavimento. **E' ammesso l'incremento della dotazione ricettiva esistente nella percentuale massima del 20% dei posti letto esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione all'interno del perimetro individuato con la sigla D11.** Sono anche ammessi nuovi e limitati impianti di ricreazione o per il tempo libero (campi da tennis, calcetto o simili) purché questi non comportino la costruzione di ulteriore volume, fatto salvo quanto specificatamente indicato all'art. 80 delle presenti norme per le attrezzature sportive pertinenziali."

L'osservante adduce come motivazione l'esigenza di ampliare l'attività ricettiva esistente all'interno della perimetrazione della zona D11, oltre al fatto che trattandosi di un insediamento turistico derivante dalla conversione dell'ex scuola di Casalappi, necessita dell'applicazione delle stesse disposizioni previste dai complessi turistici esistenti derivanti da deruralizzazione.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.** L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELL'ARTICOLO 83, PUNTO 3 DELLE REGOLE SPECIFICHE DEL COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA, COSI' COME SEGUE:

**3. Ambito dell'ex scuola materna di Casalappi**

L'area posta lungo la strada provinciale n. 22 Banditelle - San Lorenzo ospita l'ex scuola materna di Casalappi già interessata da intervento di recupero per attività turistico ricettiva extra-alberghiera D11.

All'interno della perimetrazione dell'ambito D11 è ammesso l'incremento della dotazione di servizi non superiore a 250 mq di superficie lorda di pavimento. Sono anche ammessi nuovi e limitati impianti di ricreazione o per il tempo libero (campi da tennis, calcetto o simili) purché questi non comportino la costruzione di ulteriore volume, fatto salvo quanto specificatamente indicato all'art. 80 delle presenti norme per le attrezzature sportive pertinenziali.

**In caso di riconversione funzionale, anche parziale, verso la categoria "albergo" è ammesso l'incremento della dotazione ricettiva esistente nella percentuale massima del 20% dei posti letto esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione all'interno del perimetro individuato con la sigla D11.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono di modificare la categoria d'intervento da "r3.a", prevista dal R.U. adottato, a "r2.b – Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale degli edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi e vani abitabili" ad un fabbricato a due piani fuori terra ubicato in via Pantalla n.8, isolato in un ampio lotto di pertinenza.

Gli osservanti adducono come motivazione la necessità di ampliare le dotazioni dell'unità immobiliare esistente, senza determinare l'intasamento della resede.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA**, ANCHE IN RELAZIONE AD ALTRE OSSERVAZIONI CHE INTERESSANO TESSUTI EDILIZI SIMILARI. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA CARTOGRAFICA DELLA TAVOLA C2.3 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono la modifica della scheda del Piano Vigente denominata "PV04 Parco Termale", aggiungendo le parti evidenziate in grassetto ed eliminando le parti in barrato, così come segue:

3. al paragrafo "Dimensionamento": "Il Piano consente la realizzazione ed il potenziamento delle attività termali e di supporto esclusivamente entro ~~ed i~~ i "comparti di attuazione". Nei comparti di attuazione sono ammesse nuove costruzioni nella misura, consistenza e destinazione d'uso stabilite nel piano attuativo vigente;
4. al primo capoverso del paragrafo "Disciplina di R.U.": "Il Regolamento Urbanistico riconferma le previsioni del Piano Attuativo in ordine ~~al limite dei comparti d'attuazione~~, alle consistenze volumetriche **comprehensive del Piano** e alle destinazioni d'uso."

Gli osservanti adducono come motivazione, considerato il ruolo fondamentale del Parco Termale per lo sviluppo turistico della Val di Cornia, l'importanza della completa attuazione delle previsioni del Piano Attuativo che risulta subordinata anche alla possibilità di variazioni planimetriche dei "comparti di attuazione" e del loro numero.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

LA RICONFERMA NELLE PREVISIONI, NELLE DESTINAZIONI D'USO ED ANCHE NEI PERIMETRI DEI COMPARTI, DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO TERMALE, CONSENTE DI MANTENERE ANCORA VALIDE LE DISPOSIZIONI ATTUATIVE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PROGRAMMATI. ALLA SCADENZA DEL PIANO ATTUATIVO VIGENTE, L'AMMINISTRAZIONE POTRA' DECIDERE DI RINNOVARE LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA CONFERMANDO, MODIFICANDO O CANCELLANDO QUANTO NON ANCORA ATTUATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio rurale e aperto della Pianura Costiera Occidentale

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di un lotto di terreno in Loc. Granai sul quale ha realizzato un'attività agrituristica derivante dalla ristrutturazione di una serie di edifici rurali, non più utilizzabili a tal fine.

L'osservante propone la possibilità di realizzare, in un terreno esteso circa 2 ha adiacente a quello dove è presente l'agriturismo, una struttura turistico-alberghiera destinata ad unità abitative e camere, oltre ad alcuni locali di servizio per una volumetria complessiva di 6000 mc. L'area è identificata catastalmente al Foglio 41 p.lla74 porz. e risulta classificata nel Regolamento Urbanistico adottato in parte in zona agricola di pertinenza fluviale E2/fl ed in parte in zona agricola produttiva E1.

La struttura proposta sarebbe costituita da piccoli edifici con caratteri architettonici omogenei a quelli della struttura agrituristica.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' QUANTO RICHIESTO RISULTA IN CONTRASTO CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI, GLI INDIRIZZI E LE REGOLE INSEDIATIVE STABILITE DAL PIANO STRUTTURALE E DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LE TRASFORMAZIONI NEL TERRITORIO RURALE E PER LE ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da consolidare

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento da "r2.b", prevista dal R.U. adottato, a "am1 – *Ampliamento orizzontale e/o verticale*" ad un fabbricato residenziale ubicato in Loc. Campalto, costituito da un piano seminterrato e piano terra e dotato di un'ampia corte di pertinenza.

L'osservante adduce come motivazione la necessità di realizzare una nuova unità immobiliare, senza determinare l'intasamento della corte pertinenziale.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' QUANTO RICHIESTO RISULTA IN CONTRASTO CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI, GLI INDIRIZZI E LE REGOLE INSEDIATIVE STABILITE DAL PIANO STRUTTURALE E DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LE TRASFORMAZIONI NEL TERRITORIO RURALE E IN PARTICOLARE PER L'AMBITO DI CAMPALTO.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da consolidare

**Sintesi:**

L'osservante propone di annullare la previsione edificatoria in Loc. Fonte di Sotto e disciplinata dal Regolamento Urbanistico adottato nella scheda del Piano Vigente "PV1 – Intervento Unitario Borgo Novo", consentendo il restauro ed eventuale ampliamento del volume esistente, mantenendo così intatte le rilevanti (purtroppo neglette – secondo l'osservante) peculiarità di quel territorio.

L'osservante adduce come le seguenti motivazioni:

- a. che la società "Borgo di Campiglia Società Cooperativa" risulta essere in liquidazione senza aver iniziato i lavori e senza aver provveduto alla vendita delle unità immobiliari;
- b. che per analoghe strutture previste originariamente come R.T.A., le Amministrazioni trovano estrema difficoltà ad impedire "un uso difforme" delle unità immobiliari rispetto a quanto previsto dalla normativa regionale in materia;
- c. che lo stesso R.U. prevede all'art. 83 – peraltro di difficile lettura, secondo l'osservante – la possibilità di costruire un'ulteriore struttura ricettiva di 50 camere in prossimità del centro storico.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

POSTO CHE L'INCREMENTO DELLA DISPONIBILITA' RICETTIVA DEL CENTRO CAPOLUOGO E' ANCORA OGGI RITENUTO INDIRIZZO STRATEGICO, SI RILEVA CHE GLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI ED ATTUATIVI PREVIGENTI ALLA DATA DEL PIANO STRUTTURALE E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO HANNO CRISTALLIZZATO E CONFORMATO UN PRECISO STATO DI DIRITTO. LA GIURISPRUDENZA HA ORAMAI DEFINITIVAMENTE SANCITO IL DIRITTO AL RISARCIMENTO DEL DANNO NEI CASI DI RETROCESSIONE E/O ANNULLAMENTO DELLE PREVISIONI URBANISTICHE CONVENZIONATE. NULLA RILEVA AI FINI URBANISTICI CHE LA SOCIETA' PROPRIETARIA DELLE AREE SIA IN LIQUIDAZIONE E NEANCHE CHE IL REGOLAMENTO URBANISTICO ABBAIA PREVISTO UNA NUOVA STRUTTURA ALBERGHIERA IN PROSSIMITA' DEL CAPOLUOGO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura costiera occidentale

Elemento del sistema insediativo nel territorio aperto : Insediamento turistico

L'osservante propone la modifica dell'art. 83 "Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto" nella sezione "Regole per gli insediamenti turistici in territorio aperto-sottozone D9.1, D9.2, D10,D11, D12, D13.2" nelle "Regole specifiche per il Comune di Campiglia M.ma" al **punto 1. Residence "I Ghiacci Vecchi"**, aggiungendo le parti evidenziate in grassetto ed eliminando le parti in barrato, così come segue:

"1. Residence "I Ghiacci Vecchi"

Trattasi di struttura ricettiva con tipologia "residence" ai sensi del Titolo II – Capo II della LR 42/2000, posta lungo via dei Granai.

Per le strutture esistenti (servizi e unità ricettive) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia "r1".

In caso di riconversione funzionale, anche parziale, verso la categoria ~~"albergo"~~ **"strutture ricettive alberghiere"** ai sensi del **Titolo II – Capo I della L.R. 42/2000**, è ammesso l'incremento della dotazione ricettiva esistente nella percentuale massima del ~~20%~~ **50%** dei posti letto esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione all'interno del perimetro individuato con la sigla D11. E' altresì ammesso l'incremento delle dotazioni di servizi nelle dimensioni e modalità previste al presente articolo. Si dovranno comunque osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005). I suddetti interventi saranno ammissibili con intervento diretto."

L'osservante adduce come motivazione la necessità di ampliare la propria capacità ricettiva per rispondere meglio alle esigenze del mercato, anche in considerazione delle economie di scala che impongono costi elevati di commercializzazione.

Allo stesso tempo non ritiene opportuno modificare l'attuale offerta turistica (ospitalità in appartamenti), che così bene ha funzionato in questi anni. Ritiene inoltre che all'interno del perimetro individuato con la sigla D11 è possibile un incremento della dotazione ricettiva esistente ben superiore al 20% previsto .

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' QUANTO RICHIESTO RISULTA IN CONTRASTO CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI, GLI INDIRIZZI E LE REGOLE INSEDIATIVE STABILITE DAL PIANO STRUTTURALE E DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LE TRASFORMAZIONI NEL TERRITORIO RURALE E PER LE STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE. L'AMPLIAMENTO DEI POSTI LETTO PER LE STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI E' CONDIZIONATO ALLA RICORVERSIONE, ANCHE PARZIALE, IN TIPOLOGIA AD ALBERGO .**

---

**Prot. Spec. 59bis - Richiedente: Servizio Urbanistica Comune di Campiglia M.ma**

Cod. osservazione :varie

Firmatario: Responsabile del Procedimento Arch. Annalisa Giorgetti

---

**Rif. Piano Strutturale:**

---  
---

**Sintesi:**

L'osservante, in qualità di Responsabile del Procedimento del Servizio Urbanistica del Comune di Campiglia M.ma, segnala che nell'ambito dell'Ufficio Urbanistica dei Comuni di Campiglia M.ma, Piombino e Suvereto, a seguito di approfondimenti sugli elaborati del Regolamento Urbanistico adottato, è emersa la necessità di proporre una "osservazione d'ufficio", finalizzata a migliorare, correggere ed implementare i contenuti di detto Regolamento.

L'osservante pertanto propone osservazione al Regolamento Urbanistico adottato, strutturata così come segue:

**Sezione A) osservazione d'ufficio alle norme tecniche di attuazione**

- Art. 4 – Elaborati costituenti il Regolamento urbanistico
- Art. 6 – Perequazione, compensazione, edilizia residenziale sociale
- Art. 14 – Regole urbanistico-commerciali
- Art. 17 - Destinazione d'uso e vincoli relativi
- Art. 18 - Cambio di destinazione d'uso
- Art. 24 – Ristrutturazione edilizia
- Art. 30 - Frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari
- Art. 32 - Ruderì
- Art. 35 – Regole per la progettazione nei centri abitati
- Art. 42 - Regole per la tutela dei beni territoriali del sistema rurale e aperto
- Art. 54 – Regole per la tutela dall'inquinamento elettromagnetico
- Art. 57 – Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili
- Art. 59 – Regole per i tessuti del subsistema insediativo storico
- Art. 60 – Regole per i tessuti del subsistema insediativi a organizzazione morfologica consolidata
- Art. 77 – Regole generali e comuni per la protezione delle risorse
- Art. 78 - Regole generali e comuni di uso e di valorizzazione delle risorse
- Art. 79 – Regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale
- Art. 80 - Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo e mutamenti di destinazione d'uso
- Art. 81 - Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo
- Art. 82 - Regole specifiche per le sottozone
- Art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto
- Art. 84 – Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale e aperto
- Art. 87 – Parcheggi pubblici e privati per le attività commerciali
- Art. 89 – Infrastrutture per la mobilità
- Art. 97 – Piani attuativi vigenti

**Sezione B) osservazione d'ufficio alla relazione generale - paragrafo "Dimensionamento del Regolamento Urbanistico"**

**Sezione C) osservazione d'ufficio al Dossier C** - scheda tipo riportata in coda alla relazione del Dossier C, integrazione scheda n.16,, integrazione scheda n.18,

**Sezione D) osservazione d'ufficio al Dossier F**

- SCHEDA AT 6 – Ex magazzini Comer
- SCHEDA AT 9 – Area Conad
- SCHEDA AT 10 – Completamento residenziale, via Indipendenza – via Pantalla
- SCHEDA AT 11 – Riconversione aree produttive, via Cerrini – via Sardegna
- SCHEDA Cp 1a – Consorzio agrario, via Indipendenza
- SCHEDA Cp 2a – Porta Nord di Venturina
- SCHEDA Cp 3b – Comparto di perequazione, Via dell'Aeroporto – via Pier Paolo Pasolini

SCHEDA Cp 7 – Comparto di perequazione, Via dell'Aeroporto  
SCHEDA Cp 8 – Comparto di perequazione, Via dell'Aeroporto  
SCHEDA PV4 – Parco termale

**Sezione E) osservazione d'ufficio agli elaborati cartografici**

Tavole C1 e C2 “Usi e Trasformazioni ammesse” – scala 1:10.000 – scala 1:2000  
Tavola 9.5 “Carta della Fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 26/r - 27 aprile 2007”

**Controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE FORMULATA.**

L'osservante propone 35 osservazioni suddivise per gruppi tematici omogenei:

#### **RAPPORTO TRA PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO**

1. Rispettare le strategie e norme del Piano Strutturale d'Area

L'osservante propone di rispettare puntualmente le disposizioni generali e le strategie del Piano Strutturale, rilevabili dalla relazione generale e dalle norme per le UTOE 2, 3 e 8 che interessano il Comune di Campiglia M.ma

#### **DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE**

Secondo l'osservante uno dei temi fondamentale per valutare la conformità tra Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico è senz'altro il dimensionamento residenziale. A tal proposito riassume così gli elementi essenziali in tema: nello scenario temporale 2005-2015 il fabbisogno complessivo nei tre Comuni è di 2600 alloggi di cui per Campiglia 650 alloggi. Le previsioni devono essere attuate in almeno tre regolamenti urbanistici aventi ciascuno un arco di riferimento temporale di 5 anni (Art.82 comma 11). Ciascun comune dovrà prevedere nell'ambito del dimensionamento complessivo assegnato, adeguati interventi di edilizia residenziale pubblica nelle diverse articolazioni normative (art. 82 comma 4). Non sono computati ai fini della verifica del rispetto dei limiti quantitativi gli alloggi eventualmente realizzabili nelle aree critiche in cui siano in atto attività da delocalizzare (art. 82 comma 5).

La relazione del P.S. (pag. 327) inoltre stima in circa il 10% (260) lo stock complessivo di alloggi da realizzare nelle aree critiche dei tre comuni, di cui la quota parte riservata a Campiglia pari a 65 alloggi.

A seguire l'osservante opera una ricognizione del dimensionamento del Regolamento Urbanistico di Campiglia M.ma: 185 alloggi nelle aree critiche (contro i 65 stimati dal PS in tutto lo scenario di piano), considerati tutti in aggiunta ai 650 alloggi stabiliti dal PS (inoltre in alcune aree critiche, rileva che non esistono neppure attività da delocalizzare in quanto cessate da tempo). A questa dotazione si aggiungono altri 280 alloggi che potrebbero essere realizzati in applicazione della disposizione dell'edilizia "premiale" ed ulteriori 268 alloggi in aree di espansione e saturazione (gli unici contabilizzati nel dimensionamento del primo R.U.).

La previsione totale del R.U. è secondo l'osservante pari a 733 alloggi.

Di seguito vengono proposte le specifiche osservazioni:

2. di contenere entro il numero di 65 gli alloggi da contabilizzare nelle aree critiche, in aggiunta al dimensionamento residenziale complessivo previsto dal P.S., in conformità all'art. 82 comma 5 delle Norme e del Capitolo 13.2.1. della relazione del PS;
3. di non contabilizzare come aggiuntivi gli alloggi previsti in aree critiche nelle quali non vi siano in atto attività da delocalizzare, come nel caso dell'area ex Comer;
4. di contabilizzare tutti gli alloggi destinati alle fasce sociali deboli comunque denominati (edilizia sociale, edilizia residenziale pubblica etc.) all'interno del dimensionamento complessivo del P.S., in conformità all'art. 82 comma 4 delle Norme del PS;
5. di stralciare tutte le disposizioni normative contenute nelle schede progettuali del Dossier F che prevedono un "*premio in aggiunta al limite massimo stabilito*" per i singoli interventi. Così come si evince dai calcoli sul dimensionamento residenziale nella relazione generale del R.U., tale premio viene considerato aggiuntivo rispetto al numero massimo di alloggi stabilito dal P.S. ,

#### **EDILIZIA PER FASCE SOCIALI DEBOLI**

Nel Regolamento Urbanistico non emerge che siano state effettuate analisi sul reale fabbisogno di edilizia residenziale per le fasce sociali più deboli articolata in edilizia sovvenzionata, edilizia convenzionata ed edilizia a canone sociale.

Le uniche indicazioni sull'argomento sono quelle desumibili dalle schede progettuali del Dossier F che sembrano voler risolvere il problema abitativo per le fasce sociali più deboli con gli alloggi a canone sociale in deroga al dimensionamento al R.U., la cui realizzazione resta comunque una facoltà per i costruttori e non un obbligo.

Inoltre le previsioni di questi alloggi sono localizzati tutti nelle aree di trasformazione dell'abitato di Venturina, mentre nessun intervento è previsto nel centro storico di Campiglia.

Di seguito le specifiche osservazioni:

6. di integrare il quadro conoscitivo, di effettuare un'indagine sul fabbisogno di edilizia sovvenzionata, convenzionata e a canone sociale nei prossimi 5 anni, di individuare puntualmente dove e come s'intende farvi fronte nell'ambito delle previsioni del Regolamento Urbanistico , in conformità all'art. 82 comma 4 del P.S.;

7. di stabilire, in rapporto al fabbisogno accertato con l'indagine di cui al punto precedente, un congruo numero di alloggi da cedere in affitto a canone sociale che dovranno essere realizzati obbligatoriamente nelle aree di trasformazione, avendo cura di seguire criteri di proporzionalità e di equità nella loro distribuzione tra tutti gli interventi previsti dal R.U.
8. di impegnare coloro che realizzeranno nuovi alloggi in aree di espansione nella piana di Venturina a realizzare una quota proporzionata di alloggi di edilizia sociale nel centro storico. Per facilitarne l'attuazione, l'Amministrazione potrà individuare immobili nel centro storico da acquisire per ragioni di pubblica utilità tra quelli caratterizzati da degrado o da sottoutilizzato;

### **CRISI ECONOMICA E VARIAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

Le previsioni del P.S. si basano su analisi economiche, sociali e demografiche prodotte tra il 2004 e 2006, antecedentemente alla crisi economica che, a partire dal 2008, a fatto sentire i propri effetti anche sul mercato immobiliare. L'osservante ritiene indispensabile integrare il quadro conoscitivo del primo R.U. con un'indagine che metta in evidenza le dinamiche del mercato immobiliare nel Comune di Campiglia M.ma

Di seguito la specifica osservazione:

9. di integrare il quadro conoscitivo del R.U. con un'analisi sullo stato del mercato immobiliare ed in particolare:
  - la ricognizione su eventuali stock di alloggi invenduti tra quelli già realizzati o prossimi all'ultimazione;
  - l'analisi degli alloggi che potranno essere realizzati nei prossimi 5 anni sulla base delle previsioni urbanistiche del precedente PRG e relative varianti, in aggiunta a quelli previsti dal primo R.U.;
  - la stima del numero complessivo di alloggi che potranno essere realizzati nei prossimi 5 anni a Campiglia: alloggi previsti nelle vecchie aree di PRG, alloggi previsti dal R.U. adottato (nelle aree critiche, nelle aree di espansione e in quelle di saturazione; alloggi "a premio" per l'edilizia sociale), stima degli alloggi di civile abitazione che potranno essere realizzati negli edifici deruralizzati etc. Sulla base dei dati raccolti, secondo l'osservante, si potrà poi procedere a dimensionare responsabilmente il primo R.U.

### **ALLOGGI NEGLI EDIFICI DERURALIZZATI**

In ordine al dimensionamento residenziale, l'osservante rileva un altro aspetto che da un lato disattende la legge regionale 1/2005 (art.45 comma 5) e dall'altra concorre ad incrementare ulteriormente il numero di alloggi realizzabili nei prossimi 5 anni.

Infatti nel R.U. adottato non sono computati gli alloggi che vengono realizzati negli edifici deruralizzati. Secondo l'osservante il fenomeno della deruralizzazione è molto frequente, incentivato da norme molto permissive che ammettono la sostituzione edilizia del patrimonio edilizio deruralizzato e la formazione di complessi immobiliari del tutto estranei alle tipologie edilizie rurali.

Dal giugno 2009 ad oggi il Consiglio Comunale ha approvato piani di recupero nelle campagne che prevedono la realizzazione di oltre 70 alloggi in fabbricati deruralizzati.

Di seguito la specifica osservazione:

10. di computare nel dimensionamento residenziale del R.U. le civili abitazioni che vengono realizzate negli edifici che mutano la destinazione agricola

### **DIMENSIONAMENTO DELLE AREE PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE**

L'osservante propone la necessità di aggiornare le analisi effettuate prima del 2006 dal P.S., valutando gli effetti prodotti dalla crisi economica sulla domanda locale.

Un altro dato che propone di approfondire è quello delle aree attualmente disponibili nei piani urbanistici già approvati e confermati dal R.U. In particolare nel P.S. adottato nel 2006 risultavano infatti solo 1,3 ettari di superfici disponibili in tutto il Comune. Prima dell'adozione del R.U. il Comune ha approvato varianti urbanistiche che hanno ampliato in modo consistente i PIP della Monaca e di Campo alla Croce.

Considerando che le nuove aree produttive previste nel primo R.U. sono pari a 25 ettari, l'osservante chiede quale sia l'effettiva consistenza delle aree per insediamenti produttivi che il Comune intende mettere sul mercato per i prossimi 5 anni.

Di seguito le specifiche osservazioni:

11. di integrare il quadro conoscitivo del R.U. con un'analisi sullo stato del mercato immobiliare delle aree e dei capannoni per attività produttive. In particolare propone:
  - di effettuare una ricognizione sullo stock di capannoni invenduti tra quelli già realizzati o prossimi all'ultimazione e sui capannoni dismessi per cessazione di attività;
  - di specificare il numero delle aree che realmente saranno messe sul mercato immobiliare nei prossimi 5 anni comprensive di quelle già presenti nel PRG ( a seguito di varianti urbanistiche successive all'adozione del P.S.) e di quelle già previste dal primo R.U. Sulla base dei dati raccolti, secondo l'osservante, si potrà poi procedere a dimensionare responsabilmente il primo R.U., avendo cura di privilegiare l'utilizzo dei capannoni già costruiti e il completamento delle aree già urbanizzate;
12. di stralciare la previsione di una media struttura di vendita sulla bretella che collega via Cerrini con lo svincolo con la S.S. 398, in quanto del tutto scollegata dall'abitato delle Coltie e posta su una via di scorrimento che mal supporterà

interferenze viabilistiche e attraversamenti delle corsie. Strutture commerciali di medie dimensioni, se necessarie, potranno trovare accoglienza nelle aree produttive già previste alla Monaca o nei capannoni vuoti presso la Stazione;

13. di ridurre l'espansione delle aree produttive di Campo alla Croce in aree private, considerando che il Comune nel 2007 ha approvato una variante per ampliare il PIP d'iniziativa pubbliche che, allo stato attuale, presenta ancora ampie disponibilità di terreni. Deve essere considerato che le aree di espansione At15 e At16 occuperanno circa 22 dei 27 ettari di terreno che il P.S. ha previsto come aggiuntivi per l'UTOE 8 nei prossimi 15 anni. Di fatto quindi con il primo R.U. si utilizza oltre l'80% di tutto ciò che era previsto dal P.S.;
14. di stralciare la previsione delle aree produttive definite "ambito D5.1/1" e "ambito D5.1/4". destinate alla costruzione di nuovi capannoni sul lato orientale di Via della Monaca, previsione approvata con una variante al PRG del 2006. Le ragioni sono connesse al sovradimensionamento delle offerte di aree, all'assetto viabilistico di via della Monaca che deve mantenere la funzione di strada extraurbana di scorrimento, oltre che a motivi di impatto paesaggistico dei nuovi capannoni sulla campagna verso Montioncello;

### PEREQUAZIONE EQUA E CERTEZZA NEI PARAMETRI EDILIZI

Come indicato dalla L.R. 01/2005 art. 60, il presupposto essenziale per l'applicazione del principio di perequazione è l'individuazione degli "obiettivi della pianificazione" per assicurare lo sviluppo ordinato degli insediamenti urbani e congrua dotazione di spazi e servizi pubblici. Successivamente si potranno individuare i comparti di trasformazione urbanistica, anche non contigui fisicamente, all'interno dei quali comprendere sia gli interventi edilizi di natura privata, sia quelli di natura pubblica, attribuendo a tutti i terreni dei comparti identici "diritti edificatori", indipendentemente dagli usi che ne sono previsti.

Altro ragionevole presupposto è che gli impegni per il raggiungimento degli "obiettivi di pianificazione", intesi come beni e servizi comuni, siano distribuiti in modo equo tra tutti i comparti a cui il R.U. ha attribuito diritti edificatori.

Il R.U. di Campiglia non fa queste scelte. Non individua "obiettivi della pianificazione". Individua "ambiti di trasformazione" con attribuzione di diritti edificatori senza obblighi di perequazione e "comparti" con obblighi di perequazione, molto spesso casuali e con scarsa rilevanza sotto il profilo del raggiungimento degli obiettivi comuni.

Di seguito la specifica osservazione:

15. in conformità con le disposizioni della L.R. 1/2005, di sostituire il paragrafo dell'art. 6 relativo alla perequazione con quello di seguito riportato:

*"La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dagli strumenti della pianificazione territoriale e alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica. Gli obiettivi della pianificazione, da ripartire con la perequazione, sono quelli finalizzati all'incrementare gli standard urbanistici. A tal fine il Regolamento Urbanistico individua puntualmente gli obiettivi da realizzare nel quinquennio e li distribuisce in modo proporzionale tra tutti coloro ai quali sono stati attribuiti diritti edificatori, anche mediante costituzione di comparti con aree fisicamente non contigue".*

In armonia con questa disposizione dovranno essere rivisti tutti gli interventi di trasformazione urbana e di espansione (da Cp1 a Cp8) che prevedono nuovi diritti edificatori.

### PARAMETRI CERTI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

Dal Regolamento Urbanistico sono spariti i metri cubi.

Il Piano Strutturale ha infatti espresso in alloggi il fabbisogno abitativo che il R.U. avrebbe poi dovuto tradurre in localizzazioni e norme attuative. Non è condivisibile però che il R.U. non individui oggettivi parametri urbanistici per la regolamentazione dell'attività edilizia. L'unico parametro rilevabile è quello della superficie minima per le singole unità abitative, prevista in 55 mq lordi.

Di seguito la specifica osservazione:

16. di corredare il R.U. di parametri oggettivi certi (metri cubi, superfici etc.) per ciascun intervento che prevede la realizzazione di nuove volumetrie.
17. di stralciare dall'ultimo capoverso delle "Disposizioni generali" della scheda normativa At11 la seguente frase: **"In considerazione della complessità dei temi da affrontare, la predisposizione del piano attuativo avverrà attraverso la costituzione di un pool di progettazione pubblico-privato. Tutte le spese sono a carico del soggetto attuatore"**. Secondo l'osservante questa è una scelta infelice che porrà il Comune nella posizione di controllore e controllato. Il Comune può e deve dettare le regole per l'edificazione privata e ne deve valutare la coerenza. Al privato l'autonomia e la responsabilità delle proposte progettuali. Altre vie sono, secondo l'osservante, confuse.

### UN REGOLAMENTO SENZA PROGETTO URBANISTICO

Secondo l'osservante, il R.U. con le localizzazioni e le norme, avrebbe dovuto definire "il progetto urbano e territoriale".

Definire il "progetto urbano" significa, prima di tutto, individuare le infrastrutture, i servizi, gli spazi e le funzioni pubbliche in grado di favorire la convivenza, l'interazione sociale e la qualità della vita dei cittadini. Su questa "ossatura pubblica", dovevano poi essere previsti gli interventi dei privati, chiamandoli a concorrere proporzionalmente alla sua realizzazione. In mancanza di questa ossatura

pubblica, l'espansione edilizia finisce solo per dilatare lo spazio edificato senza contribuire minimamente a qualificare la vita urbana che, al contrario, s'impoverisce e così si disperde in quartieri sempre più autonomi.

Per quanto riguarda il territorio aperto il R.U. avrebbe dovuto cogliere e sviluppare le relazioni tra il sistema delle aree protette ed il resto del territorio. Tutela e valorizzazione dei beni culturali e dei paesaggi esterni alle aree protette, individuazione di itinerari ciclabili e trekking in grado di collegare i parchi con gli abitati e i servizi (in primis con la stazione ferroviaria) sono relazioni funzionali che il R.U. non coglie nel loro effettivo potenziale.

Più che un progetto organico e unitario del territorio, il R.U. appare come la sommatoria di interessi particolari in cui si smarriscono le strategie del P.S., in cui emergono gli interventi di espansione e i comparti di perequazione, finendo per dare l'impressione più di un "programma di fabbricazione" quinquennale che di un piano urbanistico generale.

Nel R.U. di Campiglia manca la visione politica e strategica dell'identità del territorio e del futuro della comunità.

Non è con un'osservazione che si può conferire al R.U. un'anima che non ha, tuttavia, nell'ottica del suo miglioramento, nei paragrafi che seguono sono proposte le seguenti osservazioni d'indirizzo e puntuali:

18. di riconsiderare il progetto urbanistico di Venturina assumendo come elementi primari della progettazione i viali urbani, gli spazi a verde e i servizi pubblici. Conseguentemente sarà più agevole capire come gli interventi edilizi possono concorrere a riqualificare un paese che, nella sua crescita, ha finito per perdere identità e vita sociale. Sarebbe stato sufficiente osservare puntualmente quanto disposto dal P.S. laddove dispone di riqualificare l'insediamento di Venturina "agendo sulla viabilità e sugli spazi pubblici, in primis l'Aurelia e il parco urbano" (UTOE 3); disposizione che secondo l'osservante il R.U. disattende in modo plateale, assumendo invece come tema portante quello della crescita edilizia e dell'espansione urbana;
19. di individuare lungo le vecchie vie di Venturina, ed in particolare lungo la vecchia Aurelia, gli isolati caratterizzati da degrado e da insufficiente qualità edilizia ai fini della loro riprogettazione urbanistica ed architettonica e del miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici. Le relative zone devono essere normate in modo da consentire l'ampliamento degli spazi destinati alle funzioni pubbliche e sociali lungo le strade, prevedendo anche, ove ritenuto congruo rispetto alle caratteristiche e ai diversi carichi urbanistici, significativi incrementi volumetrici. In queste aree che potrebbero definirsi di "trasformazione e riqualificazione urbana", potranno trovare localizzazione parte degli alloggi destinati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo previsto dal P.S.;
20. di cancellare la previsione urbanistica alla Pulledraia, valutata dall'osservante non come "porta nord" bensì come una "muraglia" di case che ingabbierà i laghetti e peggiorerà l'immagine del paese. Condivide la necessità di collegare il parco termale di Caldana con i laghetti di Tufaia e l'utilità di alcuni servizi intorno agli stessi. Ma per far questo, l'osservante propone il recupero dei fabbricati esistenti lungo via della Pulledraia, una pista ciclabile, la progettazione di un vero parco verde che si riconnetta con quello delle terme. Alla luce di quanto esposto, l'osservante propone:
  - 20.a di stralciare la previsione dei comparti Cp1 e Cp2;
  - 20.b di prevedere, in luogo dell'espansione edilizia, un vasto parco di verde che riconnetta con le aree verde del parco termale a monte della vecchia Aurelia e con quelle dei giardini di Tufaia;
  - 20.c di prevedere all'interno del parco verde, la realizzazione di una pista ciclabile da ricollegare alla più vasta rete ciclabile urbana ed extra urbana che il R.U. deve individuare puntualmente;
  - 20.d di consentire all'interno del parco verde, la realizzazione di pubblici servizi, servizi per il tempo libero, il divertimento e lo sport mediante recupero o sostituzione dei capannoni esistenti lungo via della Pulledraia;
  - 20.e di ridurre le volumetrie previste nell'area critica dell'ex Comer, assicurando maggiore dotazione di spazi pubblici connessi con quelli del più vasto parco verde della Pulledraia;
21. di stralciare/modificare la previsione dell'At10 in Loc. Pantalla così come segue:
  - 21.a di stralciare la previsione dell'area di trasformazione di Pantalla (At10) e del relativo edificio a torre di 6 piani;
  - 21.b di prevedere, alternativamente al punto 21.a, uno spazio a verde da collegare con le sistemazioni a verde previste nell'At9 e con quelle a monte e a valle della vecchia Aurelia;
  - 21.c di valutare se, in questo scenario, le aree dell'At9 possono essere unite con quelle dell'At10 e del ristorante Otello, formando così un unico ambito di trasformazione, con una dotazione più elevata di spazi pubblici e con soluzioni tipologiche coerenti con quelle presenti nella zona.
22. di stralciare/modificare la previsione dell'At8 – Scuole Marconi così come segue:
  - 22.a di stralciare la previsione dell'At8, rilevati i seguenti errori di pianificazione: con la previsione si determina la cancellazione di una delle poche memorie che unisce i cittadini da più generazioni, di stravolgere un edificio di interesse storico, di togliere dall'asse della vecchia Aurelia una funzione qualificante e si sottraggono spazi verdi intorno alla scuola Altobelli;
  - 22.b in subordine al punto 22.a, l'osservante propone che l'edificio sia mantenuto di proprietà pubblica e conservato dal punto di vista architettonico e destinato a funzioni sociali;

23. di localizzare il nuovo cimitero nel settore nord-ovest di Venturina, riducendo le distanze tra l'abitato ed il nuovo cimitero;
24. di assumere il tema del sostegno alla residenzialità come elemento portante del progetto di valorizzazione del centro storico e di qualificazione dei suoi servizi. Questo obiettivo può essere facilitato impegnando coloro che realizzeranno nuovi alloggi in aree di espansione nella piana di Venturina a realizzare una quota proporzionata di alloggi di edilizia sociale nel centro storico di Campiglia, destinata ai residenti e alle fasce sociali più deboli;
25. a sostegno di una politica che favorisca il ritorno dei residenti nel centro storico, di individuare un asilo nido a Campiglia capoluogo;
26. di cancellare l'art. 83 punto 4 delle NTA del R.U. in merito alla previsione di un nuovo albergo a ridosso del centro storico, sia perché incoerente con le valutazioni che la stessa Amministrazione ha assunto nel recente passato (n.d.r.: l'osservante si riferisce alla previsione della RTA di Fonte di Sotto, approvata in quanto, secondo le dichiarazioni del Comune, non c'erano le condizioni economiche per la realizzazione di un albergo) sia perché affida la costruzione di migliaia di metri cubi in prossimità del centro storico ad una selezione pubblica che nega la funzione stessa del R.U.  
Non vengono individuate specifiche procedure che l'Amministrazione intende seguire ed in particolare, se dopo individuata la localizzazione con selezione pubblica, intende o meno variare il R.U.  
In sostituzione di un nuovo albergo fuori da centro storico, l'osservante propone che l'Amministrazione elabori norme di dettaglio per consentire nei prossimi 5 anni, l'avvio di esperienze come quelle dell'albergo diffuso, solo genericamente richiamate nelle NTA del R.U.;

### **TUTELARE IL TERRITORIO RURALE**

Secondo l'osservante il R.U. tradisce il P.S. sul tema del territorio rurale ed aperto. Infatti il P.S., dopo aver suddiviso il territorio aperto in sottosistemi, chiarisce nella relazione generale (capitolo 11.2) che *"i sei sottosistemi identificano, in accordo con i principi definiti nella Convenzione Europea per il Paesaggio e nel Codice per i Beni Culturali e il Paesaggio, i principali tipi di paesaggio che caratterizzano il territorio del circondario"* e che *"rappresentano anche gli ambiti di riferimento per l'applicazione della nuova politica agraria comunitaria"*.

Di seguito la specifica osservazione:

27. di considerare il territorio rurale e aperto come risorsa essenziale per il paesaggio ed identità culturale, e di ammettervi esclusivamente trasformazioni connesse con le attività agricole e forestali. In quanto parte costitutiva del paesaggio e dell'identità culturale, il territorio rurale ed aperto integra il sistema delle aree protette (UTOE 7), superando la tutela "a macchia di leopardo" che, seppur estesa, rappresenta un limite dell'attuale sistema dei parchi della Val di Cornia. L'osservante propone che il territorio aperto sia classificato come "parco rurale" ad integrazione e completamento del sistema delle aree protette, assumendo la funzione agricola e forestale come presidio essenziale da sostenere per la sua valorizzazione produttiva;
28. di modificare l'art. 78 delle NTA escludendo tutte le attività non collegate con quelle agricole che comportano comunque una trasformazione del territorio rurale e che, come tali, devono essere considerate "incompatibili" con la destinazione agricola dei terreni. Si propone pertanto di eliminare, in quanto "incompatibili", almeno le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività sportive, per il tempo libero, per la motorietà, ricreative non collegate con le aziende agricole ;
  - attività estrattive ;
  - attività di aviosuperficie;
  - maneggio e pensioni per cavalli (se non collegati con attività d'impresa agricola);
  - impianti temporanei per la frantumazione degli inerti
  - attività di relazione uomo-animale, pensionati e cliniche per animali domestici (se non collegati con attività d'impresa agricola) ;
  - produzione di energia (se non esercitata dalle stesse aziende agricole come autoproduzione o integrazione del reddito agrario che deve rimanere prevalente) ;
  - ogni altra attività che comporti occupazione e trasformazione di suolo destinato ad usi agricoli;
 Le suddette attività, se ritenute necessarie, devono essere puntualmente localizzate in zone con destinazione urbanistica diversa da quella agricola, evitando il fenomeno della dispersione nelle campagne di attività incongrue.  
Per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammissibili nei fabbricati deruralizzati, si propone di stralciare le residenze turistico-alberghiere, in quanto escluse dalle strategie del P.S.;
29. di stralciare la disposizione dell'art. 84 delle NTA relativa agli impianti temporanei per la frantumazione degli inerti in zona agricola;

### **TRASFORMAZIONE DEI FABBRICATI RURALI**

30. di rivedere l'art. 80 delle NTA disponendo il recupero di tutto il patrimonio edilizio esistente che non ha o perde la destinazione rurale, possa essere attuato esclusivamente con categorie d'intervento che, in relazione al suo valore storico e architettonico, vanno dal restauro alla ristrutturazione edilizia, escludendo sostituzioni e accorpamento di qualsiasi tipo.

Per le sistemazioni esterne si dovranno seguire le stesse disposizioni previste per i fabbricati agricoli, al fine di non alterare il paesaggio rurale;

## I GRANDI IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA

31. di limitare la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio rurale e aperto alle sole necessità dell'autoconsumo delle attività esistenti e dell'integrazione del reddito delle imprese agricole, con specifiche disposizioni per la tutela dei valori paesaggistici e del patrimonio d'interesse culturale. Tutti gli altri impianti realizzati da società industriali del settore energetico dovranno essere previsti in zone urbanizzate o, comunque, in zone appositamente individuate dal R.U.

## LE CAVE

32. di rispettare quanto stabilito dal P.S. , classificando come aree destinate ad attività estrattive E10 (o altra classificazione) solamente quelle incluse nei piani di coltivazione e ripristino già approvati al momento dell'entrata in vigore del Piano Strutturale. Tutte le altre aree devono far parte del sistema del parco pubblico territoriale di Monte Calvi e Monte Valerio (zona Fb). Qualora si tratti di una zona esterna ai perimetri dei piani di coltivazione già approvati, si propone di stralciare la zona E10/1 che figura ad est della cava di Monte Calvi;
33. di modificare l'art. 82 delle NTA del R.U, sottozona E10, così come segue:
  - 33.a sostituendo il primo capoverso con il seguente: **“Sono aree ove è consentita, entro il limite temporale dei piani di coltivazione approvati prima dell'entrata in vigore del Piano Strutturale, l'attività estrattiva di cava, ai cui fini possono esservi localizzati anche insediamenti industriali per prima lavorazione o comunque complementari all'attività medesima;**
  - 33.b sostituendo il quarto capoverso con il seguente **“Il ripristino ambientale deve avvenire contestualmente alle fasi di coltivazione, così come regolato dai piani di coltivazione approvati, anche al fine di mitigare gli impatti ambientali sul sistema delle aree naturali protette”;**

## IL PATRIMONIO CULTURALE

34. di includere il complesso di archeologia industriale dell'Etruscan Mines tra i beni culturali da acquisire nel prossimo quinquennio per lo sviluppo del parco di San Silvestro. A tal fine si propone l'inclusione dei relativi immobili nel Dossier E del R.U.
35. di stralciare l'art. 32 delle NTA del RU in quanto suscettibile di creare diritti generalizzati per la ricostruzione di edifici che non esistono più. Ruederi d'interesse storico e archeologico potranno essere oggetto di restauro, e anche di ricostruzione filologica, solo se corrispondono ad esigenze pubbliche di tipo culturale, riconosciute dalla pubblica amministrazione.

## Proposta di controdeduzione

### OSSERVAZIONE PUNTO 1

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE DI FATTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** IN QUANTO LE DISPOSIZIONI GENERALI E LE STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE SONO STATE RECEPITE DAL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE. OCCORRE PERALTRO RICORDARE ALL'OSSERVANTE CHE IN DIRITTO URBANISTICO ESISTE UNA NETTA DIFFERENZA DI RANGO TRA LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NELLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE E I DOCUMENTI DESCRITTIVI (ES. RELAZIONE) CHE ACCOMPAGNANO IL PIANO.

### OSSERVAZIONE PUNTO 2

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PRECISANDO COMUNQUE CHE:

- IL PIANO STRUTTURALE, PER IL VERO, ANNUNCIA CHE *“le stime della capacità insediativa ..... delle aree critiche presentano, necessariamente, un alto grado di incertezza. Ciò è dovuto in parte alla scala urbanistica alla quale è stata affrontata l'analisi, lontana, dunque, dalla scala edilizia propria di buona parte degli immobili considerati. In secondo luogo è dovuto al fatto che non sono state considerate tutte le componenti urbanistiche e ambientali, le quali possono limitare significativamente l'insediabilità di nuove funzioni. Per questi motivi, la stima della capacità insediativa residua cui si riferisce il piano strutturale è stata elaborata adottando criteri cautelativi..... E' demandato al regolamento urbanistico il compito di un'analisi più dettagliata.”* E CONTINUA AFFERMANDO CHE SI TRATTA DI UNA STIMA E, COME TALE, DEVE ESSERE PRESA A RIFERIMENTO ANCHE QUANDO SI RICHIEDE IL RISPETTO DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE. POSTO CHE LE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ASSUMONO CARATTERE GIURIDICAMENTE PREVALENTE SUL RESTO DEI DOCUMENTI DESCRITTIVI, SI RITIENE DI DOVER ELEVARE A RANGO DI NORMA TUTTO IL PARAGRAFO “13.2.1 La residenza” E NON SOLO NELLA COMPONENTE NUMERICA RIFERITA AGLI ALLOGGI DELLE AREE CRITICHE;

- IL CONTEGGIO DELLA PREVISIONE DI ALLOGGI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SI FONDA SU PRESUPPOSTI CHE NON TROVANO, E MAI POTRANNO TROVARE, APPLICAZIONE CONCRETA NEL PIANO ADOTTATO;

- L'APPLICAZIONE DELLE N.T.A. NONCHE' DEI PRINCIPI E CRITERI CONTENUTI NEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE, HANNO DETERMINATO LA MODIFICA DELLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO CHE RISULTA ALLEGATA ALLA CONTRODEDUZIONE 2 BIS ALLA QUALE SI RIMANDA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 3**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PRECISANDO CHE GLI ALLOGGI PREVISTI NELLA SCHEDA DI TRASFORMAZIONE AT6 SONO CALCOLATI NEL RISPETTO DELLE N.T.A. , DEI PRINCIPI E DEI CRITERI CONTENUTI NEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 4**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE DI FATTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PRECISANDO CHE IL RISPETTO DEI PRINCIPI E CRITERI CONTENUTI NEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE E' RISCOCTRABILE NELLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO CHE RISULTA ALLEGATA ALLA CONTRODEDUZIONE 2 BIS ALLA QUALE SI RIMANDA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 5**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.** LA PREMIALITA' INDICATA IN ALCUNE AREE DI TRASFORMAZIONE RISULTA COLLEGATA ALLA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE AGGIUNTIVA, IL CUI DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO E' RIPORTATO NELLA TABELLA ALLEGATA ALLA CONTRODEDUZIONE N° 2 BIS.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 6**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** SIA PER L'ACCOSTAMENTO IMPROPRIO FATTO DALL'OSSERVANTE DELLE DIVERSE CATEGORIE DI EDILIZIA ABITATIVA (SOVVENZIONATA, CONVENZIONATA, A CANONE SOCIALE) SIA PERCHE' IL FABBISOGNO COMUNALE DI EDILIZIA IN AFFITTO, QUELLA APPUNTO DELL'EDILIZIA ABITATIVA SOCIALE, NON AVVIENE IN CONCOMITANZA CON LA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA, COME RICHIESTO DALL'OSSERVANTE, BENSÌ CON STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE SETTORIALE CHE LA LEGGE REGIONALE TOSCANA N° 96 DEL 1996 AFFIDA ALLE AMMINISTRAZIONI LOCALI, ATTRAVERSO LA FORMAZIONE DI APPOSITE GRADUATORIE BIENNALI PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN LOCAZIONE. CON L'ULTIMO BANDO COMUNALE DEL 2010 IL FABBISOGNO ABITATIVO IN LOCAZIONE DEL COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA E' STIMATO IN 121 ALLOGGI.

ALL'INTERNO DEL RINNOVATO QUADRO STRATEGICO PER L'EDILIZIA ABITATIVA DEFINITO CON LA LEGGE N° 133/2008, L'EDILIZIA SOCIALE E' STATA PUNTUALMENTE DESCRITTA DAL DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE 22 APRILE 2008, E SI DISTINGUE DALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA PERCHE' NON SI BASA NECESSARIAMENTE SULL'ESPROPRIO DELLE AREE, TIPICO DEI QUARTIERI INTERAMENTE COSTITUITI DA E.R.P. , MA SI INSERISCE COME COMPONENTE ALL'INTERNO DI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE NON SPECIALIZZATE ALL'INTERNO DI TESSUTI SOCIALMENTE MISTI. L'E.R.S. E' FINALIZZATA A PRODURRE ALLOGGI IN AFFITTO, NON SOLO A CANONE SOCIALE, MA SU UNA VASTA GAMMA DI ARTICOLAZIONI DEL CANONE, PROPRIO PERCHE' IL PROBLEMA DELL'AFFITTO ORMAI NON TOCCA PIU' SOLO LE FASCE PIU' DEBOLI DELLA POPOLAZIONE. CERCA DI COINVOLGERE RISORSE PRIVATE NELL'INVESTIMENTO IMMOBILIARE REMUNERATO CON I RENDIMENTI DA AFFITTO, SOSTENENDO LA NASCITA DI NUOVI SOGGETTI ECONOMICI ED ETICI ATTRAVERSO NUOVE OPPORTUNITA' DI RAPPORTO PUBBLICO/PRIVATO, CHE IL COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA, PRIMA DI ALTRI, HA INTESO SPERIMENTARE ALL'INTERNO DEL PROPRIO STRUMENTO URBANISTICO.

LA NUOVA DEFINIZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE SUPERA PERCIO' LA STORICA DISTINZIONE TRA EDILIZIA SOVVENZIONATA COSTRUITA DAGLI IACP A TOTALE CARICO DELLO STATO ED EDILIZIA CONVENZIONATA REALIZZATA DAL PRIVATO CON CONTRIBUTO PUBBLICO. CONSENTE PIUTTOSTO DI APRIRE LA STRADA ALL'UTILIZZAZIONE DI RISORSE PRIVATE PER L'ATTUAZIONE DI UN FINE SOCIALE, IN UN QUADRO DI DI SPESA PUBBLICA DELL'ENTE LOCALE SEMPRE PIU' LIMITATA DAL PATTO DI STABILITA' E DALLA MANCANZA DI FINANZIAMENTI PER LA CASA PUBBLICA.

IN QUESTO SENSO, LA RICHIESTA DI ACQUISIZIONE DIRETTA DA PARTE DEL COMUNE DI CAMPIGLIA MARITTIMA DI UNO STOCK DI ALLOGGI DEL CENTRO STORICO DA CEDERE IN LOCAZIONE SOCIALE APPARE DEL TUTTO SPROPORZIONATA ALLA REALE CAPACITA' D'INVESTIMENTO DELL'ENTE.

QUESTI CARATTERI FANNO PERCEPIRE L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE COME UN'ATTIVITA' CHE SOLO IN MINIMA PARTE SI SOVRAPPONE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA: IN PARTICOLARE ESSA PUO' COMPRENDERE L'EDILIZIA SOVVENZIONATA E LA COOPERAZIONE A PROPRIETA' INDIVISA, MA INCLUDE ANCHE L'INIZIATIVA DELLE FONDAZIONI DELL'HOUSING SOCIALE. APPARE INVECE MARGINALE, AL SUO INTERNO, L'EDILIZIA CONVENZIONATA ED AGEVOLATA ORIENTATA ALLA VENDITA, CHE TROVA RISPOSTA NEL REGOLAMENTO URBANISTICO, IN TERMINI DI FABBISOGNO, ALL'INTERNO DELLE PREVISIONI DEL PEEP EX CAMPO D'AVIAZIONE, ALLA VOCE RESIDUO DI PIANO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 7**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' L'EDILIZIA ABITATIVA IN AFFITTO, LE CUI VALUTAZIONI SUL FABBISOGNO SONO STATE GIA' AFFRONTATE AL PUNTO PRECEDENTE, E' GIA' PREVISTA COME OBBLIGO IN ALCUNE AREE DI TRASFORMAZIONE SECONDO VALUTAZIONI DI PROPORZIONALITA', EQUITA' E RAGIONEVOLEZZA. IL MECCANISMO DELLA PREMIALITA' INDIVIDUATO IN ALCUNE AREE DI TRASFORMAZIONE TENDE ALLA REALIZZAZIONE DI QUOTE AGGIUNTIVE DI HOUSING SOCIALE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 8**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' IL MECCANISMO DELL'HOUSING SOCIALE E' STATO OGGETTO DI ALCUNE PRECISAZIONI E MODIFICHE IN SEDE D'OSSERVAZIONE D'UFFICIO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 9**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** RITENENDO IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE ADEGUATO ALLA COMPLESSITA' DEI FENOMENI SOCIO-ECONOMICI IN ATTO, SIA LOCALMENTE CHE GLOBALMENTE.

E' UTILE RICORDARE CHE L'ATTUAZIONE IN TRE SUCCESSIVI REGOLAMENTI URBANISTICI, CIASCUNO DEI QUALI CON UN'ORIZZONTE TEMPORALE DI 5 ANNI, NON RISPONDE A CRITERI NORMATIVI DI LEGGE MA BENSÌ ALL'IMPOSTAZIONE ASSUNTA CON IL PIANO STRUTTURALE, SECONDO PRINCIPI DI RAGIONEVOLEZZA E ADEGUATEZZA E NON PURAMENTE ARITMETICI. CIO' SIGNIFICA CHE IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO, AL CUI INTERNO COMPAGNONO ALCUNE IMPORTANTI OPERAZIONI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO DI VENTURINA, POTRA' GUARDARE OLTRE IL TERMINE QUINQUENNALE IN VIRTU' PROPRIO DELLA COMPLESSITA' DELLE TRASFORMAZIONI AUSPACATE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO E, COMPLESSIVAMENTE, OLTRE IL TERMINE DI 15 ANNI PREVISTO DAL PIANO STRUTTURALE PER LA REALIZZAZIONE DEL DIMENSIONAMENTO COMPLESSIVO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 10**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA**, PRECISANDO CHE IN SEDE DI CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE DELLA REGIONE TOSCANA, IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO E' STATO ADEGUATO ALLE DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI INTRODOTTE CON LA LEGGE REGIONALE 1/2005, CON LE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL P.I.T. E NEL REGOLAMENTO 3/R, IN CONFORMITA' E COERENZA CON LE DISPOSIZIONI, I PRINCIPI, LE STRATEGIE, GLI INDIRIZZI SOTTOSCRITTI TRA COMUNE, REGIONE E PROVINCIA IN SEDE DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE .

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 11**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** RITENENDO IL QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO STRUTTURALE ADEGUATO ALLA COMPLESSITA' DEI FENOMENI ECONOMICI IN ATTO. LA DINAMICA FISIOLGICA DEL RINNOVAMENTO DELLE AREE PRODUTTIVE NON PUO' CONDIZIONARE LA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLE STRATEGIE TERRITORIALI, POSTO ANCHE IL FATTO PIU' CHE RILEVANTE CHE LE AMMINISTRAZIONI LOCALI NON POSSIEDONO STRUMENTI COERCITIVI GIURIDICI, ANCOR MENO PATRIMONIALI, PER LA RETROCESSIONE DI "CAPANNONI" INVENDUTI AL PATRIMONIO COMUNALE, AL DI FUORI DI QUANTO GIA' CONTEMPLATO DAI REGOLAMENTI DI SETTORE. VALE PER TUTTI IL CASO DI PROCEDIMENTI FALLIMENTARI LA CUI CONCLUSIONE PUO' AVVENIRE ESCLUSIVAMENTE PER VIA GIUDIZIARIA E NON PER VOLONTA' TRANSATTIVA DEL COMUNE, COSI' COME NEL CASO DI CESSAZIONE NATURALE DI ATTIVITA' ESISTENTI.

POSTO CHE LE NUOVE AREE ARTIGIANALI - INDUSTRIALI DERIVANTI DA PREVISIONI DI PRG VIGENTE SONO STATE INTEGRALMENTE INSERITE NEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E CHE, COMUNQUE, L'ATTUAZIONE DI PREVISIONI PUBBLICHE ALL'INTERNO DI P.I.P. SOGGIACE, PIU' CHE ALLE REGOLE DEL MERCATO IMMOBILIARE, AI LIMITI DI SPESA INTRODOTTI DAL PATTO DI STABILITA' FINANZIARIA CHE NON CONSENTONO DI REALIZZARE ALCUN INVESTIMENTO STRATEGICO ANCHE QUALORA NE SIA STATA RICONOSCIUTA LA NECESSITA', IL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO INTRODUCE NUOVE AREE PRODUTTIVE PER 2,78 ETTARI .

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 12**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE', AL CONTRARIO DI QUANTO IPOTIZZATO DALL'OSSERVANTE, LA VICINANZA CON IL RACCORDO DELLA STRADA STATALE N. 398 E CON LA FUTURA "BRETTELLA DI VENTURINA" VIENE VALUTATA ESSENZIALE AFFINCHE' IL TRAFFICO VEICOLARE INDOTTO DALLA NUOVA STRUTTURA COMMERCIALE NON GRAVI TOTALMENTE SULLA RETE DELLA VIABILITA' URBANA ESISTENTE E SUL QUARTIERE RESIDENZIALE DELLE COLTIE.

SI EVIDENZIA ALTRESI' CHE LA SCHEDA AT13 E' STATA PARZIALMENTE INTEGRATA A SEGUITO DELL'OSSERVAZIONE 2 BIS DELLA REGIONE TOSCANA, SIA SOTTO IL PROFILO NORMATIVO SIA PER QUANTO RIGUARDA IL PERIMETRO DELL'AMBITO D'INTERVENTO. IN ENTRAMBI I CASI SI TRATTA DI ADEGUAMENTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DEI NUOVI REQUISITI INTRODOTTI DAL REGOLAMENTO REGIONALE 15/R "REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 7 FEBBRAIO 2005, N° 28 (CODICE DEL COMMERCIO. TESTO UNICO IN MATERIA DI COMMERCIO IN SEDE FISSA, SU AREE PUBBLICHE, SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, VENDITA DI STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA E DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI) ", SPECIFICATAMENTE IN MATERIA DI SEPARAZIONE DEI FLUSSI VEICOLARI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 13**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' PER EFFETTO DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE, L'UNICA AREA DI TRASFORMAZIONE CHE CONSUMA IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE RISULTA ESSERE L'AT 16 DI 2,37 ETTARI SUI 10,3 DELL'UTOE 8 A CAMPIGLIA MARITTIMA.

AL RIGUARDO SI SEGNALE CHE LE AREE DELL' A.T. 15 DI CAMPO ALLA CROCE SONO DESTINATE ESCLUSIVAMENTE ALLA LOGISTICA (14,6 ETTARI) E ALLA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO (5,1 ETTARI) PER LA CUI ATTUAZIONE NON E' POSSIBILE RAGIONARE IN TERMINI DI SUDDIVISIONE ARITMETICA DEL DIMENSIONAMENTO IN TRE SUCCESSIVI REGOLAMENTI URBANISTICI. INOLTRE, PARTE DELLE AREE DISPONIBILI DI CAMPO ALLA CROCE SONO DESTINATE ALLA DELOCALIZZAZIONE DELLO STABILIMENTO ITALIAN FOOD DI VENTURINA CHE, TRA L'ALTRO, NON CONCORRE AL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 14**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA DISPONIBILITA' DI AREE PRODUTTIVE DE LA MONACA RISPONDE ANCORA OGGI A CRITERI DI PROPORZIONALITA' RISPETTO AL FABBISOGNO INDICATO DAL PIANO STRUTTURALE. I NUOVI AMBITI PRODUTTIVI, COMMERCIALI E DI SERVIZIO SI COLLOCANO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DI VENTURINA, LUNGO IL TRATTO URBANO DELLA STRADA REGIONALE 398 LA CUI AMPIA DIMENSIONE DI CARREGGIATA CONSENTE LA SOSTENIBILITA' DELL'AUMENTO DEL CARICO URBANISTICO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 15**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' QUANTO RIPORTATO ALL'ARTICOLO 6 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO E' COERENTE CON LE FINALITA' INDICATE ALL'ARTICOLO 60 DELLA LEGGE REGIONALE 1/2005 CHE DEMANDA AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE (P.I.T., P.T.C E IL P.S. COMUNALE) L'INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI STRATEGICI E DI INDIRIZZO, MENTRE AGLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO (IL REGOLAMENTO URBANISTICO) COMPETE L'INDIVIDUAZIONE DELLE REGOLE APPLICATIVE, COME, PER L'APPUNTO, L'INDIVIDUAZIONE DEI COMPARTI DI TRASFORMAZIONE NEI QUALI SI APPLICHERANNO LE REGOLE DELLA PEREQUAZIONE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 16**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ESPRESSO IN ALLOGGI (PER IL RESIDENZIALE) E IN POSTI LETTO (PER IL TURISTICO RICETTIVO), NON E' ALTRO CHE L'ESATTA TRASPOSIZIONE DEI CRITERI E DEGLI INDIRIZZI ENUNCIATI DAL PIANO STRUTTURALE RELATIVAMENTE AL DIMENSIONAMENTO.

LE NUOVE TABELLE DEL DIMENSIONAMENTO ALLEGATE ALL'OSSERVAZIONE 2BIS EVIDENZIANO ALTRESI' LA CONVERSIONE TEORICA DI TALI INDICI NUMERICI A QUANTO PRESCRITTO DALL'ARTICOLO 7 DEL D.P.G.R. N° 3/R DEL 9 FEBBRAIO 2007 CHE NON CONTIENE IN ALCUN CASO IL RIFERIMENTO ALLA VOLUMETRIA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 17**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA DISPOSIZIONE CONTENUTA NELLA SCHEDA NORMATIVA AT11 PERSEGUE LA FINALITA' DI UNA VERIFICA DEGLI INDICATORI DI QUALITA' URBANISTICA E ARCHITETTONICA SIN DALLA FASE D'IMPOSTAZIONE E PROGETTAZIONE, E NON SOLO, PERTANTO, NELLA FASE AMMINISTRATIVA DI AUTORIZZAZIONE. LA COMPLESSITA' DELL'INTERVENTO, ANCHE NELLA PARTE DELLE URBANIZZAZIONI A RETE PRESENTI E FUTURE, NELL'ESIGENZA DEL MANTENIMENTO IN ESERCIZIO DI IMPIANTI TECNOLOGICI PUNTUALI E A RETE, IMPONGONO UN CONFRONTO INTERDISCIPLINARE BEN PRIMA DELLA FASE ISTRUTTORIA COMUNEMENTE CONOSCIUTA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 18**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** A PARTIRE DALLE CONSIDERAZIONI DI ORDINE GENERALE DEL TUTTO GENERICHE E INAPPROPRIATE. NEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO, CHE RICORDIAMO E' IL PRIMO DI ALMENO ALTRI DUE SUCCESSIVI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO, NON C'E' ALCUN "SMARRIMENTO" DI STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE A VANTAGGIO DI "INTERESSI PARTICOLARI". IL "PIANO PUBBLICO" E' BEN RAPPRESENTATO E RISPONDE AGLI OBIETTIVI INDIVIDUATI DAL PIANO STRUTTURALE, IN UN QUADRO DI PROPORZIONALITA' E ADEGUATEZZA ALLA CAPACITA' D'INVESTIMENTO DIRETTO. GLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PREVISTI DAL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO, LA CUI COMPLESSITA' E DIFFICOLTA' REALIZZATIVA RAPPRESENTA PIU' DI TANTE AFFERMAZIONI LA SCOMMESSA SU CUI L'AMMINISTRAZIONE HA INVESTITO, HANNO PROPRIO L'AMBIZIONE DI RINFORZARE L'IDENTITA' URBANA CON NUOVI LUOGHI DI SOCIALITA'. SAREBBE STATO SUFFICIENTE CHE L'OSSERVANTE SI FOSSE RICORDATO CHE GLI SPAZI PUBBLICI DELLA VIA "AURELIA" SARANNO STUDIATI, COME IN PASSATO, DA UN PIU' APPROPRIATO PIANO ATTUATIVO O DA SINGOLI PROGETTI DI OPERA PUBBLICA, COME QUELLO DEL PARCO URBANO APPROVATO NEL 1999 CHE CON GRANDE FATICA FINANZIARIA IL COMUNE STA CERCANDO DI PORTARE AVANTI.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 19**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' L'ANALISI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE SPINTA A TALE LIVELLO DI DETTAGLIO APPARTIENE ALLA STRUMENTAZIONE ATTUATIVA, PROPRIO COME PREVISTO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER IL COMPARTO DELLA VECCHIA VIA AURELIA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 20**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** CONFERMANDO LA PREVISIONE DELLE AREE DI PEREQUAZIONE E TRASFORMAZIONE Cp1, Cp2 E AT6 POICHE' LA NUOVA TRAMA URBANA CONSENTIRA' PROPRIO LA RICONNESSIONE SPAZIO-FUNZIONALE DELLE AREE A MONTE DELLA VECCHIA AURELIA CON QUELLE A VALLE COMPRESSE ALL'INTERNO DEL PARCO DEI LAGHETTI.

SI RICORDA ALTRESI' CHE GLI INTERVENTI AT6, Cp1b E Cp2a SONO STATI OGGETTO DI UN ULTERIORE E COMPLESSIVO APPROFONDIMENTO PROGETTUALE, IL CUI DOCUMENTO DAL TITOLO "AMBITO PORTA NORD" E' STATO INSERITO NELLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 2BIS DELLA REGIONE TOSCANA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 21**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

POICHE' LA PREVISIONE DI UN EDIFICIO PUNTUALE, CHE COMUNQUE SI SAREBE DOVUTO CARATTERIZZARE COME POLARITA' ARCHITETTONICA DISTINTIVA, SEMBRA ESSERE VALUTATA COME ELEMENTO INTRUSIVO NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, SI PROPONE LA SOSPENSIONE DELLA SCHEDA DI TRASFORMAZIONE AT10 E L'INSERIMENTO DI TALE AMBITO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA AURELIA. TALE INSERIMENTO CONSENTIRA' LA POSSIBILITA' DI APPROFONDIRE ULTERIORMENTE LE RELAZIONI SPAZIO FUNZIONALI DI TALE PREVISIONE CON IL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO ANCHE ATTRAVERSO LA RIPROPOSIZIONE DELLA SOLUZIONE PLANOVOLUMETRICA A SUO TEMPO INDICATA CON IL PRG DEL 1995.

L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA CANCELLAZIONE DELLA SCHEDA At10 E LA MODIFICA DEL PERIMETRO INDIVIDUATO COME AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA AURELIA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTI 22.a E 22.b**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' L'INTERVENTO DI RECUPERO FUNZIONALE PREVISTO SULL'EDIFICIO DELLE SCUOLE MARCONI, CHE SARA' EFFETTUATO NEL RISPETTO DELLE CARATTERISTICHE STORICO-ARCHITETTONICHE, COSTITUISCE LA SOLA VERA ALTERNATIVA PER CO-FINANZIARE LA COSTRUZIONE DI UN NUOVO PLESSO SCOLASTICO ADEGUATO ALLE RINNOVATE ESIGENZE FUNZIONALI, GESTIONALI, TECNICHE E IMPIANSISTICHE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 23**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** IN QUANTO SI RITIENE CHE L'AREA INDIVIDUATA DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER IL NUOVO CIMITERO DI COMUNALE OFFRA COMPLESSIVAMENTE MAGGIORI ASPETTI POSITIVI RISPETTO AD ALTRE IPOTESI, A COMINCIARE DALLA MINORE DISTANZA SU AREE IDONEE COLLOCATE A NORD DI VENTURINA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 24**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE IN LINEA DI PRINCIPIO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PRECISANDO CHE IL SOSTEGNO ALLA RESIDENZIALITA' NEI CENTRI STORICI SI ATTUA MEDIANTE UNA PLURALITA' DI AZIONI, SOLO IN PARTE DI COMPETENZA DELLE PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI. E' OPPORTUNO ALTRESI' RICORDARE CHE LA PARTICOLARE CONFORMAZIONE MORFOLOGICA DI TANTI CENTRI STORICI COSTITUISCE DI FATTO UN OSTACOLO ALLA RESIDENZIALITA' CONTINUATIVA, MENTRE I DISAGI DOVUTI ALLA RIDOTTA O IMPEDITA ACCESSIBILITA' RISULTANO MAGGIORMENTE SOPPORTABILI NEI CASI DI UTILIZZAZIONE SALTUARIA DEL PATRIMONIO ABITATIVO.

LA GENESI DELLO SPOPOLAMENTO DEL BORGO ANTICO DI CAMPIGLIA DEGLI ANNI SETTANTA E' SIMILE A TANTI ALTRI FENOMENI DI PROGRESSIVO ABBANDONO DEI CENTRI STORICI PER LE DIFFICOLTA' SEMPRE MENO SOPPORTABILI SE CONFRONTATE CON LE COMODITA' DEI NUOVI INSEDIAMENTI DI PIANURA. ALL'AMMINISTRAZIONE DI QUEGLI ANNI VA' IL MERITO DI AVER CERCATO DI LIMITARE L'ABBANDONO ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE NEL CAPOLUOGO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE. OGGI, LA REALIZZAZIONE DI NUOVA EDILIZIA RESIDENZIALE E' LIMITATA NEL NUMERO ESSENZIALMENTE PER L'IMPOSSIBILITA' DI RITROVARE SPAZI MORFOLOGICAMENTE ADEGUATI. NE' PUO' ESSERE SOTTOVALUTATA LA PREROGATIVA NON RICORRENTE PER INSEDIAMENTI SIMILARI, CHE IL PATRIMONIO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO DI CAMPIGLIA NON RIENTRA, PER CARATTERISTICA DI UTILIZZAZIONE, NELLA FATTISPECIE DEL PATRIMONIO COSI' DETTO "SFITTO".

IN TALE QUADRO COMPLESSO DOVE LA LOCAZIONE PERMANENTE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO RISPONDE INEVITABILMENTE ALLE REGOLE DEL MERCATO IMMOBILIARE E DOVE LA PROPRIETA' NON STANZIALE NON E' IN GRADO DI GARANTIRE UN FLUSSO SOCIO-ECONOMICO CONTINUATIVO, APPARE ABBASTANZA RIDUTTIVO INVOCARE L'ACQUISTO PUBBLICO DI ALLOGGI DA DESTINARE ALL'EDILIZIA SOCIALE, COSI' COME CHIEDERE LA REALIZZAZIONE DI NUOVA EDILIZIA RESIDENZIALE NEL CENTRO STORICO.

IN OGNI CASO LA MODIFICA PROPOSTA IN SEDE DI OSSERVAZIONE D'UFFICIO ALL'ARTICOLO 6 DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO RAPPRESENTA UN TENTATIVO IN TALE DIREZIONE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 25**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE IN LINEA DI PRINCIPIO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PRECISANDO CHE AD OGGI NON ESISTONO I PRESUPPOSTI DI LEGGE PER LA REALIZZAZIONE DI UN NIDO D'INFANZIA NEL CENTRO CAPOLUOGO. SI RICORDA CHE LA REALIZZAZIONE DI TALE SERVIZIO NON NECESSITA DI UNA SPECIFICA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA QUANTO INVECE DI UNA PROGETTAZIONE DI OPERA PUBBLICA INSERITA NEL BILANCIO DI PREVISIONE,

ANCHE SEMPLICEMENTE PER L'ACQUISIZIONE PUBBLICA DI BENI IMMOBILI PRIVATI. QUALORA IN FUTURO SI PROSPETTASSERO LE CONDIZIONI MINIME DI LEGGE, QUESTA AMMINISTRAZIONE PROVVEDERA' AD EFFETTUARE TUTTE LE VALUTAZIONI DI MERITO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 26**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA LOCALIZZAZIONE DI TALE NUOVA STRUTTURA AD ALBERGO, IN REALTA' NON PREVISTA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO MA DEL SISTEMA INSEDIATIVO DEL CAPOLUOGO O NELL'UTOE 2, SARA' EFFETTUATA SULLA BASE DEL CRITERIO DI MAGGIORE TUTELA DEI VALORI PAESAGGISTICI E ARCHITETTONICI. LA MODALITA' DELL'AVVISO PUBBLICO DI DIMOSTRAZIONE D'INTERESSE HA LO SCOPO DI SELEZIONARE GLI INTERVENTI MIGLIORI IN UN QUADRO DI PALESATA VOLONTA' REALIZZATIVA.

IL RIFERIMENTO ALL'ALBERGO DIFFUSO FATTO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO E' GENERICO ALMENO QUANTO LE VARIE RIFLESSIONI CONTENUTE IN PIU' DI UNA OSSERVAZIONE, E ALTRETTANTO QUANTO LA NORMATIVA DI SETTORE CHE, LO RICORDIAMO, AL MOMENTO NON PREVEDE UNA COSI' FATTA E SPECIFICA CATEGORIA RICETTIVA.

L'UTILIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE A FINI TURISTICO - RICETTIVI, NELLA SOSTANZA L'ALBERGO DIFFUSO, HA TROVATO ATTUAZIONE CONFORMATIVA A PARTIRE DAL PRG DEL 1995. IN ALTRE PAROLE CIO' SIGNIFICA CHE DAL 1995 E' POSSIBILE UTILIZZARE IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEL CENTRO STORICO A FINI TURISTICO RICETTIVI, NEL RISPETTO DEI PRICIPI DI LEGALITA' FISCALE E PATRIMONIALE.

E' OVVIO CHE LO STRUMENTO DI PROGRAMMAZIONE COMUNALE PUO' RIVOLGERSI SOLAMENTE ALLE ATTIVITA' RICETTIVE RICONOSCIUTE COME TALI DALLA LEGGE REGIONALE N° 42 DEL 2000; A QUEL PATRIMONIO RESIDENZIALE DOTATO DI REQUISITI MINIMI IGIENICO SANITARI; A QUELLA PROFESSIONALITA' GESTIONALE CHE RICHIEDE ADEGUATA PREPARAZIONE E FORMAZIONE. NON POSSONO RIENTRARE NELL'ALVEO DELL'ALBERGO DIFFUSO, OVVIAMENTE, LE PSEUDO ATTIVITA' RICETTIVE SOMMERSE, MAGARI SVOLTE IN FONDI NON RESIDENZIALI, CHE PRODUCONO SOLAMENTE RENDITA E NON REDDITO.

PREMESSO CHE AI COMUNI NON COMPETE LA REALIZZAZIONE DI ALBERGHI PUBBLICI, IN QUESTO QUADRO DI OSSERVAZIONI GENERICHE RIMANE LA CERTEZZA CHE IL COMUNE DI CAMPIGLIA M.MA SIN DAL 1995 HA POSTO LE CONDIZIONI URBANISTICHE AFFINCHE' IL PATRIMONIO EDILIZIO DEL CENTRO STORICO POTESSE ESSERE UTILIZZATO PER ATTIVITA' RICETTIVE, E CHE L'AVVIO DI ESPERIENZE CONCRETE DI ALBERGHI DIFFUSI E' OGGI, COME IERI, NELLE MANI DELL'IMPRENDITORIA PRIVATA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 27**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' QUANTO PREVISTO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO, E ANCORA PRIMA DAL PIANO STRUTTURALE, CONFERISCE AL TERRITORIO RURALE IL CONNOTATO DI RISORSA ESSENZIALE PER IL PAESAGGIO, IN UN QUADRO DI TUTELA DEI VALORI STORICI E CULTURALI PRESENTI, ADEGUATAMENTE STRUTTURATO PER LA SALVAGUARDIA DELL'ECONOMIA RURALE E DEI PRESIDI DI REDDITO DA LAVORO. IN UN QUADRO DOVE LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ASSUME CONNOTATO TUTT'ALTRO CHE "A MACCHIA DI LEOPARDO", SI RILEVA LA PIENA COERENZA TRA IL R.U. E IL P.S. E NESSUN "TRADIMENTO" DI OBIETTIVI.

LA GRAVE CRISI DELL'ECONOMIA RURALE CHE INVESTE TUTTI I COMPARTI DELLA PRODUZIONE AGRICOLA (DALLA CEREALICOLA ALL'ORTOFRUTTA, DALL'OLIVICOLTURA FINO A TOCCARE SETTORI DI ECCELLENZA COME VINO E AGRITURISMO), HA DETERMINATO IL CROLLO DEI PREZZI E L'AUMENTO DEL COSTO DI PRODUZIONE E QUINDI DEI REDDITI DEGLI AGRICOLTORI. TALE SITUAZIONE GLOBALE DEVE ESSERE PRIMA DI TUTTO GOVERNATA CON POLITICHE DI PROGRAMMAZIONE SETTORIALE SOVRAORDINATA CHE PRESCINDONO DALLA CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DI LIVELLO LOCALE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 28**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** CON LA PRECISAZIONE CHE L'ELENCAZIONE DI ATTIVITA' COMPATIBILI CONTENUTA ALL'ARTICOLO 78 SI RIFERISCE A FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO CHE, IN LINEA GENERALE, POSSONO ESSERE SVOLTE NEL TERRITORIO RURALE E APERTO MEDIANTE L'UTILIZZAZIONE O LA RIUTILIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON RURALE.

POSTO CHE LO STATO DI DIRITTO IN MATERIA DI UTILIZZAZIONE DEI SUOLI E DEI FABBRICATI CRISTALLIZZA E CONFORMA QUALUNQUE DESTINAZIONE D'USO ESISTENTE, LA PRIMA FATTISPECIE DI CASISTICA DELL'ARTICOLO 78 SI RIFERISCE ALLA POSSIBILITA' DI DOTARE IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DI SERVIZI AGGIUNTIVI (ATTIVITA' TURISTICHE RICETTIVE, PROMOZIONE DI PRODUZIONI LOCALI, ATTIVITA' DI AUTOCONSUMO, SERVIZI PERTINENZIALI PER IL TEMPO LIBERO E PER LO SVAGO, ECC.).

UNA SECONDA CASISTICA SI RIFERISCE A TUTTE LE ATTIVITA' CHE GIA' SONO SVOLTE O CHE POTREBBERO ESSERE SVOLTE PER EFFETTO DI NORMATIVE SOVRAORDINATE (INFRASTRUTTURE A RETE O PUNTUALI DI PUBBLICO INTERESSE, ATTIVITA' ESTRATTIVE, IMPIANTI DA FONTI RINNOVABILI, ECC.), MENTRE L'ULTIMA CATEGORIA FA RIFERIMENTO A QUELLE ATTIVITA' CHE POSSONO ESSERE SVOLTE QUASI ESCLUSIVAMENTE IN AREE AGRICOLE E NON IN AREE URBANE (ES. AVIOSUPERFICIE, PENSIONATI PER ANIMALI DOMESTICI, ATTIVITA' TEMPORANEE DI FRANTUMAZIONE INERTI, ECC.).

L'ESCLUSIONE DELLA TIPOLOGIA RICETTIVA DI R.T.A., E DI TUTTE LE EXTRALBERGHIERE OPERATA CON IL PIANO STRUTTURALE SI RIFERISCE, EVIDENTEMENTE, ALLA DOTAZIONE DI NUOVI POSTI LETTO AGGIUNTIVI, MENTRE NON SI ESCLUDE LA POSSIBILITA' CHE IL PATRIMONIO ESISTENTE NON RURALE POSSA OSPITARE TUTTE LE DESTINAZIONI TURISTICO RICETTIVE, COSI' COME E' POSSIBILE OSPITARE LA RESIDENZIALITA' O ATTIVITA' COMMERCIALI E DI RISTORAZIONE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 29**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PRECISANDO CHE L'ATTIVITA' DI RECUPERO E DI RICICLAGGIO DI MATERIALI INERTI PREVISTA PER LE SOTTOZONE AGRICOLE E1 ASSUME CARATTERE TEMPORANEO E NON DEFINITIVO, IN UN'OTTICA DI VALORIZZAZIONE DEGLI INERTI DERIVANTI DALLA DEMOLIZIONE DI EDIFICI, COSI' COME DISCIPLINATO DALL'ARTICOLO 37 DELLA L.R.T. N° 78/1998. L'AMMISSIBILITA' DELLE AREE AGRICOLE E1 EQUIVALE PERTANTO ALL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IDONEE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE DI CUI AL 1° COMMA DEL CITATO ARTICOLO. DA SEGNALARE ALTRESI' CHE IN GENERALE L'ATTIVITA' DI RECUPERO DI MATERIALE INERTE RIVESTE ANCORA UN RUOLO MARGINALE, TANTO E' CHE TALE DISPOSIZIONE NORMATIVA FINO AD OGGI NON HA TROVATO ALCUNA APPLICAZIONE CONCRETA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 30**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA NORMATIVA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO, IN ORDINE AL RECUPERO E RIUTILIZZO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON RURALE O NON PIU' UTILIZZATO PER FINI AGRICOLI, RISPONDE A CRITERI DI RAGIONEVOLEZZA, PROPORZIONALITA' E ADEGUATEZZA DELL'AZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE IN TEMA DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 31**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PER EFFETTO DELLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE EMANATA SUCCESSIVAMENTE ALL'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE. IN TALE QUADRO COMPLESSIVO CHE SOTTRAE AI COMUNI QUALUNQUE COMPETENZA DIRETTA, SI RITIENE OPPORTUNO CONSERVARE TRACCIA DELL'ARTICOLO 57 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO CHE ASSUMERA' ESCLUSIVAMENTE CARATTERE DI INDIRIZZO AI FINI DELL'ULTERIORE INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NON IDONEE IN SEDE DI CONSULTAZIONE PROVINCIALE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 32**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' QUANTO PREVISTO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LE ATTIVITA' ESTRATTIVE RISPETTA LE PRESCRIZIONI NORMATIVE E PRESTAZIONALI DEL PIANO STRUTTURALE APPROVATO. IN PARTICOLARE SI EVIDENZIA LA RIDUZIONE COMPLESSIVA DELLE AREE DI CAVA E DI MINIERA NEL PASSAGGIO DAL PIANO STRUTTURALE AL REGOLAMENTO URBANISTICO. I NUOVI PERIMETRI A DESTINAZIONE URBANISTICA "CAVE E MINIERE" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO, COSA PERALTRO FORMALMENTE DIVERSA DAI PERIMETRI DEI PIANI DI COLTIVAZIONE, SONO STATI DETERMINATI SULLA BASE DI VALUTAZIONI DI OPPORTUNITA' ED IN CONFORMITA' CON QUANTO RIPORTATO ALL'ARTICOLO 65 DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE CHE AL SECONDO COMMA RECITA: *"Il Regolamento Urbanistico può altresì prevedere limitate modificazioni delle perimetrazioni delle cave individuate nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano senza che ciò comporti incremento della superficie destinata ad attività estrattive."*

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 33.a**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' NON SUSSISTE LA NECESSITA' DI RICORDARE CHE LA SCADENZA TEMPORALE DELLE COLTIVAZIONI E' QUELLA INDICATA NELLE AUTORIZZAZIONI RILASCIATE, MENTRE NULLA RILEVA AI FINI GIURIDICI SE I PIANI DI COLTIVAZIONE RISULTANO APPROVATI PRIMA O DOPO DEL PIANO STRUTTURALE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 33.b**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LE MODALITA' DEL RIPRISTINO AMBIENTALE DELLE CAVE IN ESERCIZIO DESCRITTE AL QUARTO E SUCCESSIVI COMMI DELLA ZOTTOZONA E10 CONSENTONO GIA' DI MITIGARE GLI IMPATTI AMBIENTALI SUL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 34**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** IN QUANTO LA DEFINIZIONE DELL'ESATTA UTILIZZAZIONE, VALORIZZAZIONE E GESTIONE DELLE AREE E DEI MANUFATTI DI ETRUSCAN MINES SARA' POSSIBILE SOLO DOPO LA REDAZIONE DELL'APPOSITO PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO ARCHEOMINERARIO DI SAN SILVESTRO. IN ASSENZA DI UNA PROSPETTIVA CONCRETA DI RECUPERO DI TALE PATRIMONIO ARCHEOINDUSTRIALE, OVVERO IN ASSENZA DI UNA CAPACITA' FINANZIARIA PUBBLICA ADEGUATA AL VALORE DI ACQUISIZIONE DEGLI IMMOBILI, SI RITIENE OPPORTUNO NON APPORRE ALCUN VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO POICHE' SOGGETTO ALL'ATTUAZIONE QUINQUENNALE E ALLA REITERAZIONE ONEROSA DEL VINCOLO IN CASO DI MANCATA ATTUAZIONE.

PER ULTERIORE CHIAREZZA OCCORRE FARE MENZIONE AL FATTO CHE LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E' OBBLIGATA ALL'AVVIO DELLA PROCEDURA D'ESPROPRIO ENTRO CINQUE ANNI E CHE LA RIPROPOSIZIONE DEL VINCOLO IN CASO DI MANCATA ATTUAZIONE ASSUME CARATTERE ONEROSO. CIO' EQUIVALE AD UNA MAGGIORE E INGIUSTIFICABILE SPESA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE SOGGETTA AL CONTROLLO DELLA CORTE DEI CONTI PER DANNO ERARIALE.

GIOVA ANCHE RICORDARE CHE LA SPESA PER L'AQUISIZIONE DI UN TALE PATRIMONIO ARCHITETTONICO RAPPRESENTA LA DECIMA PARTE DI QUANTO NECESSARIO PER IL RESTAURO E IL RECUPERO FUNZIONALE. IN ATTESA CHE SI POSSA PREFIGURARE UNA PROSPETTIVA DI FINANZIAMENTO PUBBLICO NON DIRETTAMENTE A CARICO DELLA FINANZA COMUNALE, SONO STATE INDICATE TUTTE LE MISURE NECESSARIE E ADEGUATE PER LA SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO ESISTENTE DI ESTRUSCAN MINES.

LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E' CHIAMATA COSI' AD APPROFONDIRE TUTTI GLI ASPETTI PIU' PUNTUALI CHE APPARTENGONO PER DEFINIZIONE ALLA SCALA ARCHITETTONICA E NON A QUELLA URBANISTICA E, COME ANALOGAMENTE AVVENUTO PER IL RECUPERO E LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEI COEVI E SIMILARI EDIFICI DI VALLE DEL TEMPERINO E DI VALLE LANZI, SI POTRANNO DEFINIRE LE NECESSARIE AZIONI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ESISTENTE IN COERENZA CON GLI INDIRIZZI DI GESTIONE DEL PARCO DI SAN SILVESTRO.

A PURO TITOLO INFORMATIVO SI FA PRESENTE CHE LE NORME DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO ARCHEOMINERARIO INDICATE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO SONO ESATTAMENTE LE STESSE CHE HANNO CONSENTITO DI REALIZZARE NEGLI ANNI PASSATI IL MUSEO E LE STRUTTURE DI ACCOGLIENZA E IL RISTORANTE DEL TEMPERINO, IL CENTRO DI DOCUMENTAZIONE DI VALLE LANZI E L'OSTELLO DI PALAZZO GOWETT. APPARENTEMENTE CON RISULTATI DEL TUTTO POSITIVI E IN LINEA CON LA POLITICA DI VALORIZZAZIONE DEL PARCO DI SAN SILVESTRO INTRAPRESA DA QUESTA AMMINISTRAZIONE COMUNALE NEGLI ANNI '80.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 35**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA FORMULAZIONE DELL'ARTICOLO 32 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO CONTEMPERA SIA LE ESIGENZE DI RIPRISTINO DEL PATRIMONIO EDILIZIO, CONFIGURABILE ANCHE SOTTO IL PROFILO DEL DIRITTO GIURIDICO, SIA DI TUTELA DEL TERRITORIO E DEGLI INSEDIAMENTI NELLA SUA ACCEZIONE PIU' AMPIA . IL DIRITTO GIURIDICO DELLA RICOSTRUZIONE NON PUO' PRIVILEGIARE LA SOLA APPARTENENZA AL RANGO DEL PUBBLICO INTERESSE DI TIPO CULTURALE, MA DEVE FONDARSI SUL CONCETTO DI PROPORZIONALITA', ADEGUATEZZA E UNIFORMITA' DI TRATTAMENTO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura alluvionale del Fiume Cornia

Bene del territorio aperto : Edificio e manufatto d'interesse storico

L'osservante è proprietaria di un fabbricato ubicato in Località Le Cordelline, in via di Casalpiano classificato dal Regolamento Urbanistico adottato come "Edificio e manufatto di interesse storico" non schedato nel Dossier C e ricadente in zona agricola di pertinenza fluviale E2fl.

Secondo l'osservante il fabbricato, pur presente negli anni '40, non presenta particolari elementi architettonici che giustificano il suo inquadramento come di interesse storico. Fa inoltre presente altre considerazioni di carattere funzionale, strutturale e formale:

- d. il fabbricato non permette il suo utilizzo a scopi agricoli in quanto il piano terra presenta altezze inadeguate per il ricovero dei mezzi e delle attrezzature;
- e. il solaio interpiano, la copertura ed altri collegamenti verticali sono inagibili e non recuperabili, se non con un intervento di demolizione e ricostruzione, oltre ad altri problemi statici legati a cedimenti della muratura portante;
- f. pur ipotizzando un recupero, adeguando l'altezza dei locali al piano terra, il piano superiore sarebbe comunque inutilizzabile come abitazione rurale perché l'altezza rimanente sarebbe insufficiente per tale uso, oltre al fatto che l'intervento, oneroso e non scontato nei risultati, determinerebbe la perdita dei caratteri storici del fabbricato in quanto le opere da affrontare condizionerebbero l'aspetto esteriore e soprattutto funzionale e distributivo;
- g. con la pericolosità idraulica presente nel sito, ogni intervento di recupero funzionale all'attività agricola non sarebbe possibile sia per le condizioni statiche del fabbricato, sia per i parametri urbanistici, sia per l'elevato costo per la messa a norma secondo la vigente legge sismica.

Alla luce delle considerazioni su esposte, l'osservante propone l'eliminazione della perimetrazione di "Edificio e manufatto d'interesse storico" al fine di poter utilizzare il fabbricato a fini agricoli secondo le esigenze aziendali.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** IN QUANTO LA POSSIBILITA' EVENTUALE DI USCIRE DAL RANGO DEGLI EDIFICI STORICI E' GIA' CONTEMPLATA SIA DALLE NORME ADOTTATE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CHE DALLE MODIFICHE PROPOSTE CON L'OSSERVAZIONE D'UFFICIO.

A TAL FINE, PERTANTO, IL PROPONENTE DOVRA' EFFETTUARE L'APPOSITA SCHEDATURA SECONDO IL MODELLO PREDISPOSTO E ALLEGATO AL REGOLAMENTO URBANISTICO E, QUALORA NE RICORRANO I PRESUPPOSTI, SARA' ASSEGNATA UNA CATEGORIA D'INTERVENTO DIVERSA DALL'ATTUALE, COME SARA' SEMPRE POSSIBILE CHE LA SCHEDATURA DELL'EDIFICIO CONSIGLI IL MANTENIMENTO DELLA CATEGORIA DI TUTELA ARCHITETTONICA, INDIPENDENTEMENTE DALLE DIFFICOLTA' DI UTILIZZAZIONE AGRICOLA DEL MANUFATTO.

Rif. Piano Strutturale:

-----  
-----

Sintesi:

L'osservante propone:

1. che la disposizione regionale di cui alla "L.R.T. n./05 , art. 45 comma 5" (***n.d.r.: si ritiene che il riferimento alla normativa seppur incompleto voglia riferirsi alla L.R. Toscana n.1/2005***) sia applicata nel calcolo del dimensionamento residenziale per tutti gli alloggi realizzati nei fabbricati deruralizzati.  
L'osservante fa infatti presente che il Piano Strutturale ha previsto un fabbisogno di alloggi nel periodo 2005-2020 per il Comune di Campiglia M.ma di 650 alloggi da attuarsi con almeno tre Regolamenti Urbanistici. Secondo i dati riepilogativi, il primo R.U. non prende in considerazione nel dimensionamento residenziale gli alloggi di cui agli interventi previsti a pag.112 delle NTA (***n.d.r. . Tale pagina si riferisce all' Art. 80 – "Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo e mutamenti di destinazione d'uso"***);
2. di stralciare la previsione denominata "At13 – Area di espansione commerciale, via Cerrini", adducendo come motivazione che la realizzazione di tale intervento, peraltro interessata marginalmente dal corridoio infrastrutturale, risulta scollegata dall'ambito delle Coltie e che l'area risulta essere stata disciplinata anche come variante al P.R.G., che non ha trovato attuazione;
3. di stralciare le previsioni denominate "At15 – Centro per la logistica in Loc. Campo alla Croce" e "At16 – Area di espansione del P.I.P. Campo alla Croce" in quanto il PIP Campo alla Croce, già ampiamente urbanizzato con contributi C.E.E. – Patto territoriale, presenta disponibilità considerevoli di terreni e tali nuove previsioni risultano sproporzionati rispetto alla domanda;
4. di modificare l'art.6 "*Perequazione, compensazione, edilizia residenziale sociale*" delle N.T.A. tenendo presente che gli interventi che prevedono nuovi diritti edificatori meritino l'applicazione dell'equità proporzionale per evitare disparità e/o speculazioni e nello stesso tempo il rispetto di quanto disposto all'art. 60 della L.R. n.1/2005;
5. di stralciare le previsioni denominate "Cp1" e "Cp2" in quanto trattasi di area di espansione che va ad interessare circa 7 ha di terreno, ritenuta inopportuna dall'osservante, nel rispetto dei seguenti obiettivi del Piano Strutturale: interventi sul patrimonio esistente senza consumi di ulteriore suolo, prioritario riuso e riqualificazione delle aree critiche;
6. di modificare quanto previsto nell'area di trasformazione denominata "At10 - Completamento residenziale via Indipendenza - via Pantalla" per quanto riguarda la previsione di un edificio a torre che, nonostante possa aiutare a consumare meno suolo, nello stesso tempo in quel contesto urbano potrebbe avere un impatto disastroso. L'osservante propone pertanto di perseguire una scelta unitaria tra At9 e At10 con una tipologia di intervento migliorativa, nella retrostante area, fiancheggiata da una pista ciclabile;
7. di stralciare il punto 4 dell'art. 83 "*Nuova struttura alberghiera D9.1 ambito di Campiglia Capoluogo*" sia perché la previsione di un nuovo albergo a ridosso del centro storico è sicuramente un impatto che snaturerebbe la visione del borgo medievale, sia perché la costruzione di tale struttura è affidata ad una selezione pubblica senza indicazione delle procedure da seguire;
8. di modificare l'art. 78 "*Regole generali e comuni di uso e di valorizzazione delle risorse*" delle N.T.A. escludendo le seguenti attività, non collegate a quelle strettamente agricole e che comportano la trasformazione del territorio rurale, così come largamente confermato dall'art.29 della variante coordinata al PRG '95: alberghi e residenze turistico-alberghiere, attività estrattive, produzione di energia (se non per autoconsumo), impianti temporanei per la frantumazione degli inerti;
9. di modificare l'art.57 "*Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili*" delle N.T.A. limitando gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio rurale e aperto alle sole necessità

dell'autoconsumo delle attività esistenti, mentre tutti gli altri impianti devono essere previsti in zone urbanizzate che il R.U. deve individuare specificatamente;

10. di cancellare la scheda Pv7 del Dossier F relativo al centro fieristico considerato che il Piano particolareggiato risulta scaduto nel 2008 - e non al 2018 come erroneamente indicato - e che lo stesso non ha subito nuove varianti e/o approvazioni;
11. di stralciare quanto previsto dall'art. 84 "Regole per altre utilizzazioni nel territorio rurale e aperto" in particolare per quanto riguarda gli impianti temporanei per la frantumazione degli inerti in zona agricola, perché in contrasto con la destinazione agricola dei terreni ;
12. il rispetto di quanto previsto all'art. 82 comma 5 delle norme del Piano Strutturale. In particolare l'osservante rileva uno "scollamento tra Piano Strutturale (relazione pag. 327) e Regolamento Urbanistico", in quanto la previsione del numero degli alloggi del R.U. è superiore a quelli stimati dal P.S. nelle aree critiche;
13. di stralciare la disposizione normativa riguardante la "premierità" da tutte le schede progettuali contenute nel Dossier F, al fine di rispettare il dimensionamento residenziale fissato dal P.S.;

**Proposta di controdeduzione:**

**OSSERVAZIONE PUNTO 1**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PRECISANDO CHE L'APPLICAZIONE DELLE N.T.A. NONCHE' DEI PRINCIPI E CRITERI CONTENUTI NEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE, HANNO DETERMINATO LA MODIFICA DELLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO CHE RISULTA ALLEGATA ALLA CONTRODEDUZIONE 2 BIS ALLA QUALE SI RIMANDA.

**OSSERVAZIONE PUNTO 2**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA PREVISIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT13 SI COLLOCA IN VICINANZA CON IL RACCORDO DELLA STRADA STATALE 398 E DELLA FUTURA BRETTA DI VENTURINA, GARANTENDO COSI' UN ACCESSO ALL'AREA E RIDOTTE PROBLEMATICHE DI CONGESTIONE DEL TRAFFICO VEICOLARE. SI EVIDENZIA CHE L'AREA COMMERCIALE DELL'AT13 NON E' STATA MAI INTERESSATA DA ALCUNA VARIANTE RIMASTA INATTUATA. SI RIMANDA ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 2BIS PER ULTERIORI CONSIDERAZIONI E VALUTAZIONI SULL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT 13.

**OSSERVAZIONE PUNTO 3**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA PREVISIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT15 E' DEDICATA ESCLUSIVAMENTE ALLO SVILUPPO DELLA LOGISTICA CHE RISULTA ANCORA MARGINALE NELL'AREA PRODUTTIVA DI CAMPO ALLA CORCE. IL NUOVO POLO DELLA LOGISTICA CONTERA' SULLA POSSIBILITA' DI DERIVARE UN RAMO FERROVIARIO ALL'INTERNOD DELLA ZONA ARTIGIANALE IN MODO DA EFFETTUARE LO SCAMBIO MODALE FERRO GOMMA.

**OSSERVAZIONE PUNTO 4**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' SI RITIENE CHE IL MECCANISMO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA INDIVIDUATO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO RISPONDA A CRITERI DI ADEGUATEZZA E PROPORZIONALITA', CHE SIA ADEGUATO ALLA COMPLESSITA' DEGLI INTERVENTI PREVISTI ALL'INTERNO DI LOGICHE NUOVE DI RICOMPOSIZIONE DEGLI INTERESSI FONDIARI.

**OSSERVAZIONE PUNTO 5**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' SI RITIENE CHE LA RIQUALIFICAZIONE E LA TRASFORMAZIONE INDICATA NELLE SCHEDE "Cp1b", "Cp1b", Cp2a" E Cp2b" SIA COERENTE CON I PRINCIPI E GLI INDIRIZZI CONTENUTI NEL PIANO STRUTTURALE APPROVATO.

SI RICORDA ALTRESI' CHE GLI INTERVENTI AT6, Cp1b E Cp2a SONO STATI OGGETTO DI UN ULTERIORE E COMPLESSIVO APPROFONDIMENTO PROGETTUALE, IL CUI DOCUMENTO DAL TITOLO "AMBITO PORTA NORD" E' STATO INSERITO NELLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 2BIS DELLA REGIONE TOSCANA.

**OSSERVAZIONE PUNTO 6**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

POICHE' LA PREVISIONE DI UN EDIFICIO PUNTUALE, CHE COMUNQUE SI SAREBE DOVUTO CARATTERIZZARE COME POLARITA' ARCHITETTONICA DISTINTIVA, SEMBRA ESSERE VALUTATA COME ELEMENTO INTRUSIVO NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, SI PROPONE LA SOSPENSIONE DELLA SCHEDA DI TRASFORMAZIONE AT10 E L'INSERIMENTO DI TALE AMBITO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA AURELIA. TALE INSERIMENTO CONSENTIRA' LA POSSIBILITA' DI APPROFONDIRE ULTERIORMENTE LE RELAZIONI SPAZIO FUNZIONALI

DI TALE PREVISIONE CON IL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO, ANCHE ATTRAVERSO LA RIPROPOSIZIONE DELLA SOLUZIONE PLANOVOLUMETRICA A SUO TEMPO INDICATA CON IL PRG DEL 1995.

PER QUANTO RIGUARDA IL RIFERIMENTO ALLA POSSIBILE TRASFORMAZIONE DELL'AREA RETROSTANTE L'AT 9, PERALTRO NON MEGLIO INDIVIDUATA CON ALLEGATI GRAFICI, IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. CONSIDERATO CHE IN LINEA DI PRINCIPIO QUESTA ULTIMA RICHIESTA NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO. TALE CIRCOSTANZA SARA' ALTRESI' OCCASIONE PER VERIFICARE IL LIVELLO D'ATTUAZIONE DELL'INSIEME DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE A SUD DI VENTURINA DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO. L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA CANCELLAZIONE DELLA SCHEDA At10 E LA MODIFICA DEL PERIMETRO INDIVIDUATO COME AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA AURELIA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 7**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA LOCALIZZAZIONE DI TALE NUOVA STRUTTURA AD ALBERGO, IN REALTA' NON ESPRESSAMENTE PREVISTA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO MA DEL SISTEMA INSEDIATIVO DEL CAPOLUOGO O NELL'UTOE 2, SARA' EFFETTUATA PROPRIO SULLA BASE DEL CRITERIO DI MAGGIORE TUTELA DEI VALORI PAESAGGISTICI E ARCHITETTONICI. LA MODALITA' DELL'AVVISO PUBBLICO DI DIMOSTRAZIONE D'INTERESSE HA LO SCOPO DI SELEZIONARE GLI INTERVENTI MIGLIORI IN UN QUADRO DI PAESATA VOLONTA' REALIZZATIVA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 8**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PRECISANDO CHE L'ELENCAZIONE DI ATTIVITA' COMPATIBILI CONTENUTA ALL'ARTICOLO 78 SI RIFERISCE A FUNZIONI E DESTINAZIONI D'USO CHE, IN LINEA GENERALE, POSSONO ESSERE SVOLTE NEL TERRITORIO RURALE E APERTO MEDIANTE L'UTILIZZAZIONE O LA RIUTILIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NON RURALE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 9**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PER EFFETTO DELLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE EMANATA SUCCESSIVAMENTE ALL'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE. IN TALE QUADRO COMPLESSIVO CHE SOTTRAE AI COMUNI QUALUNQUE COMPETENZA DIRETTA, SI RITIENE OPPORTUNO CONSERVARE TRACCIA DELL'ARTICOLO 57 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO CHE ASSUMERA' ESCLUSIVAMENTE CARATTERE DI INDIRIZZO AI FINI DELL'ULTERIORE INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NON IDONEE IN SEDE DI CONSULTAZIONE PROVINCIALE.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 10**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.** IN EFFETTI LA SCHEDA Pv7 RELATIVA ALL'AREA FIERISTICA DI VENTURINA CONTIENE L'ERRATA INDICAZIONE DEL TERMINE DI SCADENZA, CHE RISULTA AL 2008 ANZICHE' AL 2018. AL RIGUARDO RICORDIAMO COMUNQUE CHE LA DECADENZA DELLA STRUMENTAZIONE ATTUATIVA DEVE ESSERE RIFERITA ALLA POSSIBILITA' DI REALIZZARE CONCRETAMENTE LE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL PIANO URBANISTICO, MENTRE CONTINUANO A CONSERVARE EFFICACIA NORMATIVA, ANCHE OLTRE LA DECADENZA DEL PIANO ATTUATIVO, LE PREVISIONI URBANISTICHE GENERALI IN ESSA CONTENUTE. LA PRESENZA DI TALE ERRORE, PERTANTO, NON DETERMINA ALCUNA NECESSITA' DI ELIMINARE IL PARAGRAFO "F3 cento fieristico" DELL'ARTICOLO 92. L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE COMPORTA LA MODIFICA DELLA SCHEDA Pv7 E DELL'ARTICOLO 92 COME DI SEGUITO INDICATO.

### **ART. 92**

#### ***F3 centro fieristico***

All'interno dell'abitato di Venturina è presente il Centro Fieristico Direzionale "Val Di Cornia quale ambito destinato ad esposizioni fieristiche e attività direzionali, realizzato in attuazione del PRGC previgente e dello specifico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

**Tutte le disposizioni, nessuna esclusa od eccettuata, contenute nella scheda Pv7 s'intendono assorbite nel presente paragrafo e, per questo, elevate a rango di normativa generale di Regolamento urbanistico. Tali disposizioni costituiranno la base previsionale e strategica per la redazione del nuovo piano particolareggiato d'iniziativa pubblica.**

~~All'interno di tale ambito gli interventi sono regolamentati dalla scheda di Piano Vigente Pv7.~~

Se non specificatamente stabilito dal presente Regolamento urbanistico, **fino all'approvazione del nuovo piano particolareggiato**, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia r3.b.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 11**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PRECISANDO CHE L'ATTIVITA' DI RECUPERO E DI RICICLAGGIO DI MATERIALI DA COSTRUZIONI (C&D) PREVISTA PER LE SOTTOZONE AGRICOLE E1 ASSUME CARATTERE TEMPORANEO E NON DEFINITIVO, IN UN'OTTICA DI VALORIZZAZIONE DEGLI INERTI DERIVANTI DALLA DEMOLIZIONE DI EDIFICI, COSI' COME DISCIPLINATO DALL'ARTICOLO 37 DELLA L.R.T. N° 78/1998. L'AMMISSIBILITA' DELLE AREE AGRICOLE E1 EQUIVALE PERTANTO ALL'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE IDONEE DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE DI CUI AL 1° COMMA DEL CITATO ARTICOLO. DA SEGNALARE ALTRESI' CHE IN GENERALE L'ATTIVITA' DI RECUPERO DI MATERIALE INERTE RIVESTE ANCORA UN RUOLO MARGINALE, TANTO E' CHE TALE DISPOSIZIONE NORMATIVA FINO AD OGGI NON HA TROVATO ALCUNA APPLICAZIONE CONCRETA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 12**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PRECISANDO COMUNQUE CHE:

- IL PIANO STRUTTURALE, PER IL VERO, ANNUNCIA CHE "le stime della capacità insediativa ..... delle aree critiche presentano, necessariamente, un alto grado di incertezza. Ciò è dovuto in parte alla scala urbanistica alla quale è stata affrontata l'analisi, lontana, dunque, dalla scala edilizia propria di buona parte degli immobili considerati. In secondo luogo è dovuto al fatto che non sono state considerate tutte le componenti urbanistiche e ambientali, le quali possono limitare significativamente l'insediabilità di nuove funzioni. Per questi motivi, la stima della capacità insediativa residua cui si riferisce il piano strutturale è stata elaborata adottando criteri cautelativi..... E' demandato al regolamento urbanistico il compito di un'analisi più dettagliata." E CONTINUA AFFERMANDO CHE SI TRATTA DI UNA STIMA E, COME TALE, DEVE ESSERE PRESA A RIFERIMENTO ANCHE QUANDO SI RICHIEDE IL RISPETTO DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE. POSTO CHE LE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE DELLO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ASSUMONO CARATTERE GIURIDICAMENTE PREVALENTE SUL RESTO DEI DOCUMENTI DESCRITTIVI, SI RITIENE DI DOVER ELEVARE A RANGO DI NORMA TUTTO IL PARAGRAFO "13.2.1 La residenza" (RELAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE) E NON SOLO NELLA COMPONENTE NUMERICA RIFERITA AGLI ALLOGGI DELLE AREE CRITICHE;
- L'APPLICAZIONE DELLE N.T.A. NONCHE' DEI PRINCIPI E CRITERI CONTENUTI NEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE HANNO DETERMINATO LA MODIFICA DELLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO CHE RISULTA ALLEGATA ALLA CONTRODEDUZIONE 2 BIS ALLA QUALE SI RIMANDA.

#### **OSSERVAZIONE PUNTO 13**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PRECISANDO CHE IL RISPETTO DEI CRITERI E DEI PRINCIPI DEL DIMENSIONAMENTO E DEL FABBISOGNO CONTENUTI NEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE HANNO DETERMINATO LA NUOVA TABELLA CHE RISULTA ALLEGATA ALLA CONTRODEDUZIONE N° 2 BIS, E CHE NON SUSSISTE LA NECESSITA' DI ELIMINARE IL MECCANISMO DELLA PREMIALITA'.

Rif. Piano Strutturale:

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria del sito estrattivo denominato dal Regolamento Urbanistico adottato come "Ambito di Monte Valerio" e di un'attività mineraria in Loc. Montorsi.

L'osservante propone:

1. la modifica dell' art. 82 "Regole specifiche per le sottozone" al paragrafo "E10 - Area destinata ad attività estrattive" – "Ambito di Monte Valerio", aggiungendo le parti evidenziate in grassetto ed eliminando le parti in barrato, così come segue:

**"Ambito Estrattivo ed Industriale di Monte Valerio**

L'ambito è regolamentato dal piano di coltivazione approvato con autorizzazione n. 4234 in data 10.03.2000.

~~Una volta ultimata la coltivazione l'area assumerà la destinazione urbanistica della sottozona Fb.~~

**L'ambito di Monte Valerio include un'area esclusa dalla coltivazione, localizzata nella porzione occidentale della specifica sottozona E10, alterata e non più funzionale all'attività mineraria o di cava, da sottoporre ad interventi di recupero ambientale. In tale area eventuali escavazioni o movimenti di materiale devono essere esclusivamente finalizzate al ripristino. La sua utilizzazione agricola è consentita. specifica sottozona E10/1, da sottoporre ad attività di recupero così come previsto dal piano di coltivazione di cui sopra. L'utilizzazione agricola dell'intero ambito è consentita.**

~~Per gli eventuali edifici compresi in tale area sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia r1~~ **in tutto l'ambito di Monte Valerio sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia r3b e di ru. Sono ammessi inoltre incrementi del 20% della superficie coperta dei fabbricati esistenti per nuovi edifici o ampliamenti, oltre le attrezzature di servizio, volumi tecnici ed impianti tecnologici.**

L'attività mineraria in tale ambito estrattivo non può essere esercitata per effetto della sospensione decretata con atti della Regione Toscana, **fintanto che rimarranno efficaci i suddetti provvedimenti di sospensione.** ~~Per l'ambito E10/1 di Monte Valerio è consentito, oltre l'ulteriore attività di ripristino ambientale dei versanti, il solo transito dei mezzi d'opera.~~

L'osservante adduce a sostegno delle modifiche proposte le seguenti motivazioni:

- a. non sembra accettabile una previsione che stabilisca oggi un mutamento di destinazione urbanistica di un'area che per più di 50 anni è stata oggetto di attività non solo estrattiva. La previsione di un cambio di destinazione urbanistica "automatico" al momento della cessazione dell'attività estrattiva senza un'apposita valutazione circa le scelte dell'uso del territorio non potrà essere fatta se non al momento della realizzazione di detta condizione. Tale scelta dovrà tener conto anche delle attività agricole ed industriali autonome presenti all'interno di tale ambito;
- b. non appare esaustiva la proposta della sola destinazione E10 dell'intero ambito, poiché all'interno sono presenti attività industriali del tutto indipendenti da quella estrattiva e legittime in quanto dotate da apposito titolo abilitativo;
- c. la previsione di interventi agli edifici esistenti sembra riferita solamente alla sottozona E10/1, mentre dovrebbe essere estesa a tutte le parti edificate dell'intero ambito consentendo interventi di recupero e ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- d. nell'ambito di Monte Valerio vi sono ingenti parti di territorio coltivate, quindi la previsione che consente l'attività agricola deve essere estesa a tutto l'ambito e non limitata alla sottozona E10/1;
- e. il sito di Monte Valevo è anche un giacimento minerario, pertanto l'impossibilità di esercizio dell'attività mineraria può essere sancita limitatamente al periodo in cui perdurerà l'efficacia del provvedimento di sospensione della Regione Toscana;
- f. non sembra accettabile la limitazione del transito ai soli mezzi d'opera nel sotto ambito E10/1, in quanto limitativa dell'esercizio del diritto di proprietà su tale area;

2. la modifica della perimetrazione delle aree boscate riportata nella tavola C1.a all'interno dell'ambito di Monte Valerio e della miniera Montorsi, contrariamente a quanto previsto nelle tavole del Piano Strutturale, adducendo come motivazione il fatto che la presenza di vincoli di cui agli artt. 42 e 82 delle NTA risultano non compatibili con il piano di coltivazione.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

L'AMBITO ESTRATTIVO DI MONTE VALERIO, ORIGINARIAMENTE SFRUTTATO CON CONCESSIONE MINERARIA OGGI SCADUTA, E' DISCIPLINATO DA UN PIANO DI COLTIVAZIONE REDATTO ED APPROVATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N° 78 DEL 1998 CON SCADENZA AL 2020. L'AMBITO DI COLTIVAZIONE APPROVATO E' PRECISAMENTE INDIVIDUATO NEGLI ELABORATI GRAFICI ED ESCLUDE LA PORZIONE DI TERRITORIO GIA' RECUPERATO DI PRECEDENTI VECCHIE COLTIVAZIONI.

IN COERENZA E CONTINUITA' CON LA PRECEDENTE STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE (CHE, LO RICORDIAMO, PER IL CASO DI SPECIE, DERIVA DI FATTO DA UNA VARINTE AL PRG AVVIATA NEL 1988 E CONCLUSASI CON L'APPROVAZIONE REGIONALE NEL 1994), LE AREE DI VECCHIE COLTIVAZIONI SONO ESCLUSE DAL REGIME AUTORIZZATIVO DI CAVA E SU DI ESSE PUO' ESSERE SVOLTA SOLO L'ATTIVITA' AGRICOLA-FORSTALE MENTRE PER I FABBRICATI E GLI IMPIANTI PRESENTI IN TALI AMBITI CONTINUA A CONSERVARE EFFICACIA LO STATO DI DIRITTO LEGITTIMATOSI NEL TEMPO, ANCHE PER EFFETTO DELLE PROCEDURE DI CUI ALLE LEGGI N° 47 DEL 1985 E N° 724 DEL 1994.

QUINDI IL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO NON HA INTRODOTTO ALCUNA NOVITA' SOSTANZIALE PER L'UTILIZZO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COLLOCATO AL DI FUORI DEL PIANO DI COLTIVAZIONE, MEN CHE MENO PREVISIONI SURRETTIZIAMENTE O SOSTANZIALMENTE "ESPROPRIATIVE" POICHE' L'AZIENDA POTRA' CONTINUARE AD UTILIZZARE IL PROPRIO PATRIMONIO IMMOBILIARE NEL RISPETTO DEL TITOLO GIURIDICO DI DESTINAZIONE FUNZIONALE, ANCHE OLTRE LA SCADENZA DELL'AUTORIZZAZIONE COMUNALE DI CAVA QUALORA TALE PATRIMONIO NON SIA CONNESSO ALL'ATTIVITA' PRIMARIA.

NE DERIVA PERTANTO CHE I NUOVI IMPIANTI FUNZIONALMENTE CONNESSI CON L'ATTIVITA' DI CAVA O L'AMPLIAMENTO DI QUELLI ESISTENTI POTRANNO ESSERE REALIZZATI ESCLUSIVAMENTE NELL'AMBITO CLASSIFICATO E10.

LA DECADENZA AUTOMATICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DISCENDE DALL'IMPOSTAZIONE CHE INQUADRA GLI AMBITI ESTRATTIVI QUALI ATTIVITA' TEMPORANEE SVOLTE IN AREE AGRICOLE FORESTALI. CIO' SIGNIFICA CHE ALLA SCADENZA DELLA COLTIVAZIONE IL REGIME PIANIFICATORIO CORRISPONDERA' A QUELLO DELLE AREE CONTERMINI. SI RICORDA INFINE CHE IL VINCOLO DELLE AREE BOScate OPERA *OPE LEGIS*, QUALUNQUE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA E QUALUNQUE SIA LA RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA LA QUALE ASSUME CARATTERE PURAMENTE RICOGNITIVO E NON ESAUSTIVO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 8 – Riconversione urbana

Subsistema del territorio aperto della pianura alluvionale del Fiume Cornia

**Sintesi:**

L'osservante, unitamente alla società Federtrasporti, hanno necessità di consolidare la propria attività attraverso un centro servizi e logistica con tutte le funzioni necessarie quali piazzali di stoccaggio merci e parcheggi, magazzini per lo stoccaggio, piazzale per autoparco.

L'osservante propone la modifica della scheda denominata "At15 – Centro per la logistica, Loc. Campo alla Croce", così come segue:

1. al paragrafo "Disposizioni normative" sostituire integralmente la disposizione adottata con la seguente: **"La derivazione del ramo ferroviario è indicativo e non prescrittiva. L'autoparco sarà compreso nell'iter progettuale del piano attuativo privato e sarà regolato da apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale"**;
2. al paragrafo "Opere e/o attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico" eliminare dal primo capoverso la seguente frase: **"realizzazione del ramo ferroviario il cui assetto strategico assume rilevanza di pubblico interesse"**;
3. al paragrafo "Modalità di attuazione" eliminare il seguente periodo dal primo capoverso: **"La convenzione potrà essere sottoscritta solo in presenza di un formale atto di assenso comunque denominato, rilasciato dal gestore della rete nazionale, che autorizza la realizzazione di un tronco ferroviario all'interno dell'area produttiva di Campo alla Croce in diramazione dalla linea principale tirrenica"**.

L'osservante adduce come motivazione che la Società, per continuare a rafforzare la propria attività in loco, necessita di spazi aperti e magazzini e la presenza del raccordo ferroviario permetterebbe di incrementare il traffico su rotaia. La mancata realizzazione di quest'ultimo per problemi vari, non cambierebbe comunque l'esigenza di aree e volumi da parte dell'osservante che potrebbe continuare a svolgere la propria attività con il trasporto su gomma.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

QUESTA AMMINISTRAZIONE RITIENE CHE LA PRESENZA DI TALE AZIENDA NEL TERRITORIO DI CAMPIGLIA RAPPRESENTI UN ELEMENTO DI FONDAMENTALE IMPORTANZA PER LA STABILITA' DEL SISTEMA IMPRESA DELLA VAL DI CORNIA, E IN SPECIAL MODO PER L'AMBITO PRODUTTIVO DI CAMPO ALLA CROCE CHE IN RAGIONE DELLA SUA POSIZIONE BARICENTRICA E CONTIGUA ALLA DIRETTRICE TIRRENICA, PUO' GARANTIRE UN'ACCESSIBILITA' OTTIMALE. L'AUSPICIO DI DOTARE IL NUOVO COMPARTO DI UNA DIRAMAZIONE FERROVIARIA DALLA DIRETTRICE TIRRENICA SI SCONTRA, IN EFFETTI, CON LA STRATEGIA AZIENDALE DEL GESTORE DELLA RETE ITALIANA CHE HA PREFERITO INVESTIRE SUL TRASPORTO VELOCE DELLE PERSONE, RELEGANDO IL TRASPORTO MERCI AD UN RUOLO SEMPRE PIU' MARGINALE.

ANCHE ALLA LUCE DI TALI VALUTAZIONI E DELLA CONSIDERAZIONE CHE L'AREA DI CUI SI PROPONE LA TRASFORMAZIONE ANTICIPATA RISULTA QUELLA A MINOR IMPATTO VISIVO, SI RITIENE DI POTER ACCOGLIERE IN PARTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA, ANCHE SULLA BASE DELLA COERENZA TRA LO STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA E L'ATTO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

L'ACCOGLIMENTO ANCHE PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELLA SCHEDA NORMATIVA AT15, COSI' COME SEGUE.

Centro per la logistica in Loc. Campo alla Croce

**At15**

UBICAZIONE: Loc. Campo alla Croce, Venturina  
 UTOE: 8  
 PROPRIETA': privata  
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale: Tot. 201.000 mq ca.  
 • mq 148.180 per la logistica  
 • mq 52.880 per le opere di messa in sicurezza idraulica a servizio della logistica

**DATI PROGETTUALI**

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di <b>quattro</b> tre lotti liberi pianeggianti interclusi tra gli svincoli stradali a servizio della SS398 e del PIP Campo alla Croce.</p> <p>La vicinanza al tracciato ferroviario, al corridoio tirrenico e alla SS 398 di collegamento con il porto di Piombino rendono l'area particolarmente idonea per la localizzazione di attività legate alla logistica.</p> <p>L'area è inserita nell'UTOE 8 del PS , per il quale le norme di PS prevedono il rafforzamento del nucleo produttivo di Campo alla Croce ed il miglioramento delle connessioni infrastrutturali con il corridoio plurimodale tirrenico e il porto.</p> <p>Il PS prevede altresì la creazione di un nodo di interscambio ferro/gomma, necessario per l'effettivo uso di tali aree per la logistica ed il porto.</p>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• creazione di un polo della logistica</li> <li>• realizzazione di un nodo di interscambio ferro/gomma tra la linea ferroviaria tirrenica e il collegamento con il porto di Piombino attraverso la SS 398 e la realizzazione di un raccordo ferroviario dedicato</li> <li>• realizzazione di un autoparco consortile</li> </ul>
DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata è consentita la realizzazione di un centro di servizio e logistica, strutturato con le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• binari ferroviari e banchina di carico/scarico con magazzino di servizio</li> <li>• piazzali di stoccaggio e parcheggi attorno al raccordo ferroviario</li> <li>• magazzini per lo stoccaggio delle merci</li> <li>• piazzale per autoparco</li> <li>• fascia di verde a ridosso del fiume Cornia</li> </ul> <p>Non è prescrittivo l'assetto planivolumetrico indicato. Oltre alle aree a parcheggio e stoccaggio di servizio allo scalo ferroviario, dovranno essere previsti parcheggi pertinenziali nella misura prevista dalla L.122/89 e parcheggi pubblici ai sensi del DM 1444/'68.</p> <p><del>Mediante progetto convenzionato di iniziativa privata è consentita la realizzazione dell'autoparco.</del></p>

<p>DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</p>	<p>Per le aree destinate a depositi e magazzini il dimensionamento si richiama alle norme generali delle sottozone D5. Le aree del raccordo ferroviario poste <del>in sinistra della</del> <b>tra la SS 398 e il fiume Cornia</b> possono essere utilizzate solo per la movimentazione e il deposito all'aperto delle merci.</p> <p>Le aree destinate al raccordo ferroviario <b>(D5/3)</b> e alla messa in sicurezza idraulica non partecipano al dimensionamento complessivo dell'intervento.</p> <p>L'area D5 identificata con la sigla AP sull'elaborato grafico allegato alla presente scheda è destinata alla realizzazione di un autoparco per mezzi pesanti. L'area può essere dotata dei servizi necessari per gli automezzi e per l'accoglienza degli addetti all'autotrasporto quali, a titolo esemplificativo: autofficina, lavaggio mezzi, rifornimento carburanti, guardiania, servizi igienici, ristorazione.</p> <p>Parametri urbanistici: rapporto di copertura 0,5 mq/mq indice di utilizzazione fondiaria 0,7 mq/mq H max, 10 metri H max per volumi tecnici, senza limiti H max per carro ponte e simili, 14 metri</p> <p>Parametri edilizi: /</p> <p>Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: centro di servizio e logistica autoparco e servizi connessi</p>
<p>DISPOZIONI NORMATIVE</p>	<p>Il centro per la logistica di Campo alla Croce <b>prevede la realizzazione di quattro ambiti funzionalmente connessi ma distinti per l'attuazione che potrà avvenire con modalità e tempi diversi.</b></p> <p><b>Il primo ambito (D5/1), di più ampie dimensioni,</b> si attua solo in relazione alla possibile derivazione di un ramo ferroviario dalla linea tirrenica. A tale proposito, perciò, gli atti comunali a rilevanza esterna possono essere rilasciati solo in presenza di un assenso formale del gestore della rete ferroviaria nazionale alla derivazione del ramo all'interno dell'area produttiva. In caso contrario <b>tale sotto ambito l'intero complesso della logistica di Campo alla Croce non potrà essere attuato in alcuna parte, con l'unica eccezione dell'autoparco.</b></p> <p><b>Nel secondo ambito (D5/2) l'attuazione sarà temporalmente indipendente dall'acquisizione dell'assenso formale per la diramazione del ramo ferroviario all'interno dell'area produttiva. Per tale eventualità il soggetto attuatore dovrà presentare una soluzione progettuale che non precluda la successiva realizzazione del suddetto raccordo ferroviario.</b></p> <p><b>Il terzo ambito (D5/3) è destinato esclusivamente alla diramazione del braccio ferroviario, agli spazi di movimentazione e manovra, allo stoccaggio e deposito temporaneo di materiali e mezzi.</b></p> <p><b>Il quarto ambito (D5-AP) è destinato alla realizzazione di un'area attrezzata per la sosta e lo stazionamento di automezzi pesanti (autoparco).</b></p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di espansione. Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda</p>
<p>OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO</p>	<p>La realizzazione degli interventi del comparto, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico: - realizzazione del ramo ferroviario il cui assetto strategico assume rilevanza di pubblico interesse <b>(in attuazione con gli ambiti D5/1 e</b></p>

	<p><b>D5/3)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario</li> <li>- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi</li> <li>- realizzazione di opere idrauliche necessarie per il miglioramento dell'efficienza del reticolo superficiale</li> <li>- adeguamento della carreggiata stradale della vecchia via Piombinese e realizzazione impianto di pubblica illuminazione, in coerenza con le indicazioni progettuali fornite per il tratto frontistante l'At16 <b>(in attuazione con gli ambiti D5/1 e D5/3).</b></li> </ul> <p><b>La convenzione generale disciplinerà con maggiore dettaglio la temporalità degli interventi d'urbanizzazione primaria in relazione all'attuazione dei singoli ambiti.</b></p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p>
<p><b>INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI</b></p>	<p><b>Le aree poste ad est della SS398 ed una limitata porzione dell'appendice meridionale dell'area ad ovest della stessa strada sono interessate dall'invariante strutturale di P.S. denominata "Area di pertinenza fluviale".</b></p> <p><b>Gli interventi previsti dalla presente schede per tali aree - identificate con le sigle D5/3, OI e D5/AP - risultano conformi con quanto ammesso all'art. 57 delle norme di P.S.</b></p> <p><b>Dette aree sono altresì soggette al Vincolo di tutela Ambientale di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 art. 142 e al vincolo di inedificabilità assoluta di mt. 10,00 previsto per le "acque pubbliche" ai sensi del del T.U. di Leggi R.D. n. 523/1904 (Ambito "A" di cui alla Delibera Regione Toscana 1212/99).</b></p>
<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita parzialmente nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30), e parzialmente nella Classe I.3 (pericolosità elevata) poiché a rischio per eventi duecentennali (Tr200).</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 - Tutela Elevata.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.3.g (fattibilità condizionata) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i></p> <p>Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, che localmente risultano di rilevante entità. Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con</p>

	<p>quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno, in relazione ai volumi di acqua spostati e la distribuzione delle acque di superficie evitando la creazione, nella realizzazione di piazzali e rilevati, di barriere impermeabili. Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	<p>L'intervento previsto non necessita di apposite azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio. Nel caso specifico le azioni di tutela riguardano le misure di riduzione del rischio idraulico.</p>
MODALITA' D'ATTUAZIONE	<p>L'area della logistica si attua mediante piano attuativo di iniziativa privata. <b>Per gli ambiti D5/1 e D5/3 la convenzione produrrà i suoi pieni effetti potrà essere sottoscritta</b> solo in presenza di un formale atto di assenso comunque denominato, rilasciato dal gestore della rete nazionale, che autorizza la realizzazione di un tronco ferroviario all'interno dell'area produttiva di Campo alla Croce in diramazione dalla linea principale tirrenica.  <b>L'ambito D5/2 si attua in relazione alla previsione dell'autoparco, le cui aree saranno cedute gratuitamente al comune in caso di rinuncia od inerzia del soggetto attuatore.</b>  <del>L'area dell'autoparco si attua separatamente mediante progetto convenzionato di iniziativa privata. In caso di inerzia del soggetto attuatore il Comune acquisisce gratuitamente le aree e promuove la costituzione di un consorzio per la realizzazione e la gestione della struttura.</del> </p>
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., alle aree si applica la totale inedificabilità, <b>con la sola eccezione dell'ambito D5-AP.</b></p>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.</li> <li>- per le aree destinate a depositi e magazzini: sottozona D5 - vedi art. 86 delle norme di R.U.</li> </ul> <p>Ai fabbricati esistenti si applica la categoria d'intervento "r1"</p>

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di un immobile ubicato in via Indipendenza n. 340/b, al quale il R.U. adottato attribuisce la categoria di intervento "**am2- Rialzamento in sagoma**". La sopraelevazione assegnata dal R.U. presuppone la realizzazione di un collegamento verticale che, secondo l'osservante, se realizzato entro il perimetro dell'alloggio esistente, crea problemi sia distributivi che strutturali. L'osservante propone pertanto di modificare la categoria d'intervento da "*am2*", prevista dal R.U., a "*am1 - Ampliamento orizzontale e/o verticale*", al fine di realizzare la scala di collegamento all'esterno del perimetro esistente.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE** PRESENTATA POICHE' COERENTE CON GLI INDIRIZZI ENUNCIATI CON IL PIANO STRUTTURALE E REGOLAMENTO URBANISTICO.

L'ACCOGLIMENTO COMPORTE LA MODIFICA DELLA TAVOLA C2.2 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema insediativo storico

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono di riqualificare una piccola area posta lungo via Guerrazzi sulla quale insistono due piccoli manufatti, legittimati da condono edilizio e privi di particolari caratteri architettonici, attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia che consenta il loro adeguamento alla normativa antisismica, ai requisiti igienico-sanitari ed altre normative vigenti in materia di risparmio energetico.

Secondo il R.U. adottato i manufatti appartengono al tessuto "S4 – tessuto storico di matrice otto-novecentesca parzialmente o sostanzialmente trasformato" con categorie d'intervento "r2.a" ed "r1".

Gli osservanti propongono pertanto di modificare la categoria d'intervento da "r2.a" a "r2.b" per il manufatto maggiore e da "r1" a "s – sostituzione edilizia" per il manufatto minore.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

PER IL FABBRICATO RESIDENZIALE CONDONATO LA CATEGORIA D'INTERVENTO ASSEGNATA DAL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO E' RITENUTA CONGRUA CON LA TIPOLOGIA DI FABBRICATO SUL QUALE POTRANNO ESSERE AMMESSI PICCOLI AMPLIAMENTI PER ADEGUAMENTI IGIENICO SANITARI (ART. 24). PER IL FABBRICATO MINORE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA RISULTA GIA' PREVISTA DALLE NORME DI REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO (ART. 33).

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante propone modifiche e considerazioni di varia natura :

1. di ridimensionare la previsione di alloggi per i prossimi dieci anni, considerato che questi si vanno ad aggiungere agli alloggi non ancora terminati ma già approvati dal precedente PRG e che la storia demografica del Comune non ha mai visto numeri così elevati, a cui si aggiunge lo stato di crisi generale che vive il territorio;
2. di inserire quale "area critica" anche la palazzina ANAS di via Indipendenza "in stato di abbandono indecoroso, per realizzarvi qualcosa di pubblico" e di usare gli spazi retrostanti ad "orto didattico" come campo di insegnamento nelle scuole o come attività per gli anziani. Si ricorda a tal proposito che anche la Regione Toscana ha emanato un Bando per tale realizzazione;
3. di controllare in qualche modo la perequazione che, in linea di principio, appare giusta ma che, secondo l'osservante, può ingenerare attività speculative con ripercussioni sui costi dei fabbricati;
4. *"il Regolamento Urbanistico dovrebbe essere più preciso ed ultimativo per ciò che concerne l'attività termale"* che, secondo l'osservante, pare abbia interrotto il suo sviluppo;
5. *"il Regolamento Urbanistico dovrebbe indicare, seppur per grandi linee, che cosa intende fare il Comune per la vasta area denominata BIC che, a ben vedere, offre prospettive di grande rilevanza per Venturina del futuro, anche per quello prossimo"*. L'osservante propone di realizzarvi un *"centro di servizi comunali"*, trasferendovi la sede della Delegazione Comunale, il polo scolastico, i servizi ASL;
6. di delocalizzare le aule dell'attuale scuola Marconi secondo la previsione denominata At8, nell'area dove oggi si svolge il mercato settimanale in quanto la vicinanza alle scuole medie consentirebbe la realizzazione di un vero polo scolastico;
7. secondo l'osservante la premialità indicata nella scheda denominata *"At11 - Riconversione aree produttive via Cerrini - via Sardegna"* non basterà per gli spostamenti produttivi previsti e l'Italian Food, quando si arriverà a decisioni più concrete, si sposterà da Venturina con gravi conseguenze per l'economia agricola locale;
8. di stralciare la previsione denominata *"At13 - Area di espansione commerciale via Cerrini"* per problemi legati all'accessibilità carrabile, posta sul tratto viario che porta alla SR 398;
9. secondo l'osservante, la previsione del nuovo cimitero di Venturina (*"At18"*) lungo la via Suveretana *"rompe l'armonia paesaggistica"* del luogo, contrassegnata dal susseguirsi di colline con ville di certo pregio e ben datate; tale localizzazione si pone altresì in contraddizione con quanto previsto da altre parti circa la salvaguardia del paesaggio collinare. L'osservante cita il progetto redatto dall'Ing. Di Donna nel 1968 per un nuovo cimitero, del quale non conosce il contenuto, ma comunque varrebbe la pena di ricercare per capire quale fosse l'indicazione del sito. Inoltre ricorda le proposte di due siti avanzate nel 1946 dal Comitato Pro Venturina: uno nella valletta di Palazzo Magona (bocciato dal Genio Civile per "offesa al paesaggio"), l'altro nella zona della Pulledraia ritenuto migliore. All'epoca l'Amministrazione non ne fece comunque di niente e fu deciso di allargare quello di Campiglia. L'osservante continua a sostenere tale scelta;
10. l'osservante concorda con i contenuti della previsione del Comparto di Perequazione *"Cp1a – Consorzio agrario"* di via Indipendenza ed, a proposito del valore identitario del complesso edilizio, fa presente testualmente quanto segue *"...la maggior parte della popolazione, specie quella agricola, non si riconosce affatto in quella struttura per quanto essa ha rappresentato nell'immediato dopoguerra, sede di discriminazione politica che colpì profondamente i lavoratori della terra. Quanto, a suo tempo, detto e scritto, da alcuni personaggi, risponde più ad una volontà critica e polemica che alla reale"*

*verità. La sua ristrutturazione comporterà l'esborso di molti Euro. Non so se il gioco vale la candela anche perché, così come oggi è, costituisce un servizio commerciale molto apprezzato dalla popolazione."*

11. di modificare l'art. 57 in materia di fonti rinnovabili, specie per gli impianti localizzabili nei terreni interessati dal cuneo salino, adeguandolo a quanto contenuto nell'articolo apparso nel marzo 2010 sul giornale della C.I.A. "Dimensione agricoltura", allegato per estratto all'osservazione e riportato a grandi linee a seguire:
  - h. il business dell'energia rinnovabile, pensando alle incentivanti sovvenzioni statali, rende possibili investimenti indubbiamente premianti per il ritorno economico insieme a molte speculazioni, spesso mascherate da una falsa sensibilità ambientale;
  - i. il tentativo di disciplinare la materia attraverso gli strumenti urbanistici individuando zone atte ad ospitare gli insediamenti da fonti rinnovabili, anche di grandi dimensioni, rischia di avviare un pericoloso percorso di dismissione dell'attività agricola a cui la C.I.A. si oppone con forza; così come respinge l'idea di insediare aree agricole considerate "non produttive" o legate a criticità ambientali. Questo perché appare come un esercizio arbitrario la classificazione di terreni non produttivi, considerando che la produttività agricola non è solo legata alle produzioni alimentari ma, secondo l'attuale orientamento comunitario, deve rispondere alle istanze sociali e collettive anche in termini di salvaguardia ambientale e conservazione del paesaggio;  
La mancata coltivazione dei terreni, o la loro "non produttività, spesso è legata alla scelta degli agricoltori di aderire a specifici indirizzi della Comunità Europea atti alla salvaguardia della biodiversità, al ripopolamento della fauna ed in generale al mantenimento degli ecosistemi locali e la fertilità dei suoli. Tali scelte produttive sono riconducibili nella prassi di "buona conduzione agronomica ambientale" e rientrano nel sistema degli aiuti comunicati all'agricoltura.  
Alla luce di queste considerazioni, il dibattito in corso sul business dell'energia rinnovabile mette in luce orientamenti pericolosi, primo tra tutti l'idea che la presenza di criticità ambientali porti a classificare tali aree come non più rilevanti a fini agricoli e quindi non più utilizzabili altrimenti.  
Sarebbe invece opportuno considerare tali problematiche ai fini di un loro contenimento, attraverso azioni atte a recuperare la disponibilità dei terreni alla originaria vocazione agricola.
- Rispetto alla crisi che incombe sui sistemi economici locali, lo sviluppo diversificato, secondo i modelli della sostenibilità, va affermato oltre che nei principi anche nei modelli di governance territoriale e questo significa riportare al centro delle scelte la "questione agraria" ed il territorio rurale non solo come produttore di alimenti, ma in quanto capitale sociale, equilibrio ed accessibilità ambientale, in grado di trasformarsi in servizio pubblico altamente produttivo.

#### **Proposta di controdeduzione:**

#### **SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1** SI SPECIFICA CHE IL DIMENSIONAMENTO DERIVA DALLE ANALISI CONDOTTE PER IL PIANO STRUTTURALE ED E' RITENUTO COERENTE CON IL QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO, CON L'ANDAMENTO DEL FABBISOGNO ABITATIVO E DEL RINNOVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, IL TUTTO NEL QUADRO DI SCENARI COMPLESSI DI TRASFORMAZIONE URBANA.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 2** LA RICHIESTA DI AREA CRITICA PER L'EDIFICIO ANAS POCO SI LEGA AL PRESUNTO OBIETTIVO DI TUTELA DEL FABBRICATO STESSO PER IL QUALE, PERALTRO, LA CATEGORIA D'INTERVENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO CONSENTE LA CONSERVAZIONE DEI CARATTERI ARCHITETTONICI TRADIZIONALI. POCO OPPORTUNO, INVECE, APPARE LA RICHIESTA DI ORTI URBANI NEL PIENO CENTRO DI VENTURINA ED IN PROSSIMITA' DELLA NUOVA ROTATORIA POSTO, IN OGNI CASO, CHE LA SOCIETA' ANAS, COME DIMOSTRANO LE VICENZE PASSATE, DIFFICILMENTE PROCEDE CON ALIENAZIONI DEL PROPRIO PATRIMONIO IMMOBILIARE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 3** SI RITIENE CHE IL MECCANISMO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA SIA ADEGUATO ALLA COMPLESSITA' DEGLI INTERVENTI PREVISTI CHE IMPONE UN APPROCCIO NUOVO SIA IN FASE DI RICOMPOSIZIONE DEGLI INTERESSI FONDIARI SIA IN FASE DI PROGETTAZIONE. I SISTEMI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA SONO STATI INTRODOTTI PER RIDURRE E CONTENERE IL LIVELLO DELLA RENDITA E NON CERTO PER CONSENTIRE MAGGIORI SPECULAZIONI FONDIARIE CHE POI, CERTAMENTE, TROVEREBBERO SFOGO SULL'UTILIZZATORE FINALE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 4** SI RICORDA CHE LE PRIME PREVISIONI DI SVILUPPO DELL'ATTIVITA' TERMALE DI VENTURINA RISALGONO ALLA PIANIFICAZIONE DEGLI ANNI OTTANTA. RISPETTO A 20 ANNI DI COMPLETA INERZIA DEI PRIVATI, AI QUALI COMPETONO GLI INVESTIMENTI, I RISULTATI DI QUESTI ULTIMI ANNI SONO DA OSSERVARE CON ESTREMA SODDISFAZIONE PUR NELLA CONSAPEVOLEZZA CHE ANCORA SI PUO' FARE PER ARRIVARE AD UN OFFERTA TURISTICA COMPLESSIVAMENTE PIU' RICCA, STABILE E DIVERSIFICATA.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 5** SI CONDIVIDE L'AUSPICIO CHE IL COMPLESSO BIC (REALIZZATO CON FINANZIAMENTO DELLO STATO E OGGI DI PROPRIETA' DELLA REGIONE TOSCANA) POSSA DIVENTARE DI PROPRIETA' COMUNALE. AL RIGUARDO, QUESTA AMMINISTRAZIONE HA AVVIATO DA OLTRE DUE ANNI UN CONFRONTO CON REGIONE E MINISTERO PER DEFINIRE L'EVENTUALE PASSAGGIO ALLA PROPRIETA' COMUNALE O, IN ALTERNATIVA, LA POSSIBILITA' DI POTER UTILIZZARE IL COMPLESSO PER FINALITA' PUBBLICHE COLLETTIVE. ATTUALMENTE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E' IN ATTESA DI CONOSCERE L'ESITO CONCLUSIVO DELL'ISTRUTTORIA MINISTERIALE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 6** LA DELOCALIZZAZIONE DEL PLESSO SCOLASTICO DELLE MARCONI E' PREVISTA NELL'AREA DELLE ALTOBELLI CHE APPARE PIU' OPPORTUNA PER LA CENTRALITA' DEI SERVIZI OFFERTI E PER LA DISPONIBILITA' DI AREE SUFFICIENTEMENTE AMPIE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 7** IL DIMENSIONAMENTO DELL' AT11 E' IN LINEA CON I CRITERI INDIVIDUATI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO. IL MECCANISMO DELLA PREMIALITA', COSA DIVERSA DAL DIMENSIONAMENTO, E' STATO PRECISATO CON L'OSSERVAZIONE D'UFFICIO.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 8** SI RITIENE DI CONFERMARE LA PREVISIONE DI UNA NUOVA AREA COMMERCIALE IN FONDO A VIA CERRINI POICHE' LA VICINANZA DEL RACCORDO DELLA STRADA STATALE 398 E DELLA FUTURA BRETELLA DI VENTURINA GARANTISCE PROPRIO UN FACILE ACCESSO ALL'AREA.

SI EVIDENZIA ALTRESI' CHE LA SCHEDA AT13 E' STATA PARZIALMENTE INTEGRATA A SEGUITO DELL'OSSERVAZIONE 2 BIS DELLA REGIONE TOSCANA SIA SOTTO IL PROFILO NORMATIVO SIA PER QUANTO RIGUARDA IL PERIMETRO DELL'AMBITO D'INTERVENTO. IN ENTRAMBI I CASI SI TRATTA DI ADEGUAMENTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DEI NUOVI REQUISITI INTRODOTTI DAL REGOLAMENTO REGIONALE 15/R "REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 7 FEBBRAIO 2005, N° 28 (CODICE DEL COMMERCIO. TESTO UNICO IN MATERIA DI COMMERCIO IN SEDE FISSA, SU AREE PUBBLICHE, SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, VENDITA DI STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA E DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI) ", SPECIFICATAMENTE IN MATERIA DI SEPARAZIONE DEI FLUSSI VEICOLARI.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 9** SI RITIENE CHE L'AREA INDIVIDUATA DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER IL NUOVO CIMITERO DI COMUNALE OFFRA COMPLESSIVAMENTE MAGGIORI ASPETTI POSITIVI RISPETTO A CITAZIONI DI POSSIBILI SITI INDAGATI NEL PASSATO CHE OGGI NON SEMBRANO PIU' PROPONIBILI, A COMINCIARE DALLA MINORE DISTANZA DALL'ABITATO DI VENTURINA. GOVA RICORDARE CHE LE PREOCCUPAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE DEVONO ESSERE RAPPORATE CON LA TIPOLOGIA D'INTERVENTO PREVISTO E CHE I CIMITERI, PER DEFINIZIONE, NON APPARTENGONO ALLA CATEGORIA DELLE OPERE DA OCCULTARE E NASCONDERE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 10** SI RITIENE DI CONFERMARE LA SCELTA STRATEGICA INDICATA PER IL COMPLESSO DEL CONSORZIO AGRARIO CHE PREVEDE LA SUA RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE, CON SERVIZI E ATTIVITA' DI PUBBLICO INTERESSE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 11** SI SI FA PRESENTE CHE SUCCESSIVAMENTE ALL'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SONO STATI EMANATI PROVVEDIMENTI LEGISLATIVI CHE HANNO RADICALMENTE MODIFICATO LA DISCIPLINA DEGLI FONDI RINNOVABILI.

IN TALE QUADRO COMPLESSIVO CHE SOTTRAE AI COMUNI QUALUNQUE COMPETENZA DIRETTA, SI RITIENE OPPORTUNO CONSERVARE TRACCIA DELL'ARTICOLO 57 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO CHE ASSUMERA' ESCLUSIVAMENTE CARATTERE DI INDIRIZZO AI FINI DELL'ULTERIORE INDIVIDUAZIONE DELLE AREE NON IDONEE IN SEDE DI CONSULTAZIONE PROVINCIALE.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto delle Colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

L'osservante propone l'edificabilità di un lotto di terreno attestante su via del Bottaccio, identificato catastalmente al Foglio 50 p.la 48, al fine realizzarvi un piccolo completamento edilizio. L'area è contigua al tessuto insediativo di via Vivaldi – via Cimarosa caratterizzata da edilizia di buona qualità.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. CONSIDERATO CHE IN LINEA DI PRINCIPIO LA RICHIESTA NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante necessita, per sopravvenute esigenze familiari, di sopraelevare l'unità immobiliare ubicata in via F.lli Cervi n.4 per ricavare una nuova unità immobiliare.

Il fabbricato è composto da un piano terra non abitabile per un' altezza inferiore a 2 mt ed piano fuori terra abitabile.

Tale intervento sarebbe possibile riducendo l'altezza dell'attuale piano abitabile (maggiore di 3 mt), ottenendone tra l'altro un notevole risparmio energetico, e rialzando di solo 1,5 mt per ottenere un nuovo piano abitabile.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'immobile appartiene al tessuto "Rp T5 r3b" ovvero "*Tessuto prevalentemente residenziale ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali*". Oltre alla categoria d'intervento "r3.b - Ristrutturazione edilizia fino alla demolizione totale " sono ammesse le categorie d'intervento r2.a e r2.b, in quanto il tessuto ricade nel quartiere della Tufaia, così come disciplinato all'art.24 delle NTA.

Gli edifici limitrofi, facenti parte della stessa lottizzazione e costruiti negli anni 1968-1970, sono tutti di tre piani fuori terra (due piani abitabili fuori terra oltre al piano terra costituito da garage e locali pertinenziali di altezza inferiore a ml 2.00).

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento da "r3.b" prevista dal R.U. a "am2 – rialzamento in sagoma" al fine di realizzare una nuova abitativa.

L'osservante adduce come motivazione il fatto che consentire una sopraelevazione di questa tipologia di fabbricato composta da un solo piano fuori terra abitabile, ancorché in presenza di garage o locali non abitabili al piano terra di altezza inferiore a due metri oppure seminterrati, non pregiudica l'equilibrio architettonico dell'isolato e risulta coerente con la tipologia di tessuto "T5" costituito, per definizione, da prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' LA RICHIESTA NON CONTRASTA CON I CRITERI E GLI OBIETTIVI INDIVIDUATI DAL PIANO STRUTTURALE E DAL REGOLAMENTO URBANISTICO. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTA LA MODIFICA DELLA TAVOLA C2.3 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema del territorio aperto delle Colline di Campiglia M.ma e Suvereto

Elemento del sistema insediativo in territorio aperto: insediamento produttivo

**Sintesi:**

L'osservante propone la modifica dell'art. 83 "Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto" al fine di consentire, nella propria area di produzione, manutenzioni ordinarie e straordinarie, rifacimenti ed adeguamenti impiantistici e tecnologici, anche con la realizzazione di nuove e migliori linee di trattamento e produzione, volto a mantenere produzione e prodotti esistenti, anche nella logica che gli stessi possono mutare per qualità, tipologia, pezzatura etc.. In tale spirito si richiede altresì possibili ampliamenti fino al 20% della superficie coperta esistente, oltre agli eventuali volumi tecnici od ampliamenti funzionali per gli impianti attuali e ristrutturazioni urbanistiche ai sensi dell'art. 27 p.41 delle NTA.

L'osservante propone pertanto la modifica dell'art. 83 al paragrafo "**Regole per gli insediamenti produttivi – sottozone D6**", aggiungendo la parte evidenziata in grassetto ed eliminando la parte in barrato così come segue:

**"Regole per gli insediamenti produttivi – sottozone D6**

Il presente RU individua come sottozone D6 gli insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale e aperto, sia rappresentati nella cartografia del piano strutturale comunale vigente, sia a integrazione della medesima rappresentazione ove ne sia stata identificata l'esistenza con medesimi caratteri.

Sugli edifici esistenti in tali aree, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r3a, r3b.

~~Al fine di permettere lo svolgimento delle attività produttive in essere sono altresì ammessi limitati incrementi della superficie esistente, unicamente per garantire requisiti obbligatori di tutela ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza sui luoghi di lavoro non altrimenti ottenibili.~~

**Al fine di permettere la corretta prosecuzione delle attività produttive esistenti, in una logica non di ampliamento bensì di normale mantenimento sia del contesto produttivo che del livello occupazionale presente, considerando altresì gli aspetti evolutivi del settore manifatturiero, che oltre ad esigenze di adeguamento di carattere ambientale, di igiene pubblica o di sicurezza sui luoghi di lavoro, possono necessitare di modifiche sulla tipologia dei prodotti, sulla loro qualità, sul loro confezionamento o sulla loro diversificazione, in molti casi provvedendo all'impiego di nuove o migliori tecnologie impiantistiche, si rendono possibili: a) ampliamenti fino al 20% delle superfici esistenti; b) realizzazione dei volumi tecnici necessari per ampliamenti funzionali o adeguamenti tecnologici agli impianti esistenti o per i nuovi; c) il reimpiego, la sostituzione o la trasformazione di impianti già esistenti. Il tutto anche per mezzo di interventi di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 27 p.41 delle N.T.A. con le altezze massime già presenti sul sito.**

..... (omissis)..."

L'osservante adduce le seguenti considerazioni:

- il Piano Strutturale approvato prevede il mantenimento delle attività produttive in esercizio;
- qualsiasi attività produttiva necessita negli anni di adattarsi alle richieste del mercato in termini di prodotti e di qualità nonché di stare al passo con le variazioni tecnologiche, senza comportare un ampliamento dell'attività produttiva bensì un adeguamento di macchine ed impianti;
- il rispetto delle normative ambientali e di sicurezza induce sempre più a confinare anche i puri volumi tecnici produttivi in strutture chiuse e tamponate ai fini dell'abbattimento di polvere e rumore;
- la normativa di R.U. adottata non consente l'attuazione pratica della logica di mantenimento dell'esistente;
- per alcune attività produttive industriali è fortemente limitata la possibilità e soprattutto l'opportunità di una loro ricollocazione, sia per l'incidenza economica dell'operazione che per l'interferenza con altre attività eventualmente adiacenti.

**Proposta di controdeduzione**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

NELLA SOSTANZA OCCORRE TUTTAVIA PRECISARE CHE LA NORMATIVA ADOTTATA DEL R.U., E PRIMA ANCORA LA DISPOSIZIONE STRATEGICA DEL PIANO STRUTTURALE, NON PRECLUDE LA CONTINUAZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA E NON INIBISCE NEANCHE LA POSSIBILITA' DI APPORTARE LE NECESSARIE MIGLIORIE TECNICHE AI SINGOLI IMPIANTI O AL CICLO PRODUTTIVO INTERO, SIA QUELLE DERIVANTI DA DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA AMBIENTALE, IGIENICO SANITARIA E DI SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO, SIA QUELLE DERIVANTI DALLA POSSIBILITA' DI IMPIEGO DI NUOVI MATERIALI E TECNOLOGIE.

CON LA NORMATIVA ADOTTATA, PERTANTO, SI DESCRIVE LO SCENARIO DEL MANTENIMENTO, DELL'ADEGUAMENTO E DEL RINNOVAMENTO DEGLI IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI E, ANCOR PRIMA, CON RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI DEL PIANO STRUTTURALE, DELL'IMPOSSIBILITA' DI AUMENTO DEGLI IMPATTI AMBIENTALI E DI MESSA IN OPERA DI INTERVENTI DI MITIGAZIONE.

GIOVA ANCHE RICORDARE CHE LA CATEGORIA DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, PREVISTA DALL'ARTICOLO 83 DELLE NTA DEL R.U. (COME, DEL RESTO, QUELLA DELLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA), MEGLIO SI ATTAGLIA FIGURATIVAMENTE ALLA SPECIE DEGLI ORGANISMI EDILIZI E MENO INVECE ALLA REALTA' DI FATTO, COSTITUITA IN PREVALENZA DA MACCHINE, IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI.

PER SIMMETRIA DI POSTULATO, NEL CASO IN ESAME, CIO' SIGNIFICA CHE ANCHE GLI APPARATI TECNOLOGICI POSSONO ESSERE INTERESSATI DA UN "INSIEME SISTEMATICO DI OPERE CHE POSSONO PORTARE AD UN FABBRICATO IN TUTTO O IN PARTE DIVERSO DA QUELLO PRECEDENTE", CON L'ELIMINAZIONE, L'INSERIMENTO O LA MODIFICA DI NUOVI ELEMENTI OD IMPIANTI.

PER UNA MAGGIORE CHIAREZZA ESPOSITIVA SI PROPONE DI INTEGRARE L'ARTICOLO 83 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

**“Regole per gli insediamenti produttivi – sottozone D6**

Il presente RU individua come sottozone D6 gli insediamenti produttivi esistenti nel territorio rurale e aperto, sia rappresentati nella cartografia del piano strutturale comunale vigente, sia a integrazione della medesima rappresentazione ove ne sia stata identificata l'esistenza con medesimi caratteri.

Sugli edifici e **su gli impianti** esistenti in tali aree, sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r3a, r3b.

Al fine di permettere lo svolgimento delle attività produttive in essere sono altresì ammessi limitati incrementi della superficie esistente, unicamente per garantire requisiti obbligatori di tutela ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza sui luoghi di lavoro non altrimenti ottemperabili.

**Per gli impianti di frammentazione e trattamento di inerti, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di adeguamento di macchine e impianti, di rinnovazione di sistemi tecnologici, di realizzazione di volumi tecnici, non devono determinare nessun aumento degli impatti ambientali.**

E' ammessa la delocalizzazione delle attività produttive in essere, con eventuale rilocalizzazione delle stesse in aree produttive esistenti comprese nel perimetro del sistema insediativo.

....omissis....

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura costiera occidentale

**Sintesi:**

L'osservante propone l'edificabilità a fini turistico-ricettivi di un lotto di terreno ubicato in Loc. Pulledraia, identificato catastalmente al Foglio 47 p.lle 870 – 871 e prospiciente all'ambito del Parco Termale, al fine di incrementare l'offerta ricettiva generale.

L'area proposta risulta secondo l'osservante completamente urbanizzata e soggetta a futuro potenziamento in vista della realizzazione di piste ciclabili ed adeguamento della viabilità.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA IN QUANTO IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA, E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO, ANCHE IN RELAZIONE ALLE PREVISIONI RESIDUE DEL "PARCO TERMALE DI VENTURINA". CONSIDERATO CHE IN LINEA DI PRINCIPIO LA RICHIESTA NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.**

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante descrive che esistono, per tradizione locale, famiglie proprietarie di piccoli allevamenti ad uso esclusivo dei familiari, sia per pratiche sportive sia per turismo equestre. Per motivi affettivi i cavalli, al cessare della loro attività, rimangono molto spesso in proprietà anziché essere ceduti. La realizzazione di un basamento in cls per far stazionare il cavallo si rende necessario sia perché imposto dalle norme igienico-sanitarie, sia per proteggere dall'umidità che per impedire il cedimento del terreno e del box in legno.

Rispetto al numero massimo di box, l'osservante evidenzia che limitarne il numero impedirebbe il mantenimento di una tradizione consolidata oppure favorirebbe il nascere di strutture precarie non contestualizzate.

Per questo la modifica proposta è volta a rapportare la quantità delle strutture in legno al numero di capi in proprietà del nucleo familiare, considerando che i cavalli sono dotati di passaporto obbligatorio e registrati alla ASL.

L'osservante propone pertanto di modificare l'art. 80 "Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo e mutamenti di destinazione d'uso" delle NTA al penultimo comma del capoverso "Pertinenza di fabbricati con destinazione d'uso non agricola o deruralizzati", aggiungendo la parte evidenziata in grassetto ed eliminando la parte in barrato così come segue:

"...omissis:

- per le attività ippiche, possono essere installati box per cavalli ~~nel numero massimo di 3~~, realizzati in legno, **poggiati su platea in cls o similare**, con superficie massima di 14 mq per ogni cavallo **nel numero massimo pari al numero di capi che risultano in proprietà al nucleo familiare dei residenti, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie.**

Qualunque altra opera pertinenziale finalizzata all'esercizio di attività sportive e ricreative a servizio delle attività principali del complesso edificio del quale sono pertinenza, quando non comportante strutture fuori terra né impermeabilizzazione dei suoli, è sempre ammissibile, fermo restando quanto di seguito stabilito."

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' LA MODIFICA NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI E GLI INDIRIZZI DELLA PIANIFICAZIONE GENERALE. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTA LA MODIFICA DELL'ARTICOLO 80 DELLE NTA COME DI SEGUITO RIPORTATO:**

- per le attività ippiche, possono essere installati box per cavalli ~~nel numero massimo di 3~~, realizzati in legno, **poggiati su platea**, con superficie massima di 14 mq per ogni ~~eavallo~~ **animale, nel numero massimo pari al numero di capi che risultano in proprietà al nucleo familiare dei residenti, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie.**

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi :**

La Provincia di Livorno formula le seguenti osservazioni ai sensi dell'art. 17 della L.R.01/2005 nello spirito di collaborazione teso a contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell'atto:

1. per una maggiore chiarezza sarebbe opportuno riportare il perimetro del centro abitato anche sulle tavole 2;
2. in relazione al dimensionamento del piano, deve essere fatta maggiore chiarezza sul reale dimensionamento dal quale sono esclusi gli alloggi previsti nelle "aree critiche da delocalizzare" attraverso una tabella riassuntiva dalla quale si evinca l'effettiva consistenza del realizzato e dell'approvato in relazione alle nuove previsioni, per una verifica dell'effettiva sostenibilità
3. dall'analisi della documentazione relativa alla Valutazione Integrata (Rapporto di Valutazione Intermedia, Rapporto Ambientale), in rapporto alla coerenza degli obiettivi del R.U. con gli "obiettivi, azioni e prescrizioni del PTCP" approvato con DCP n.52 del 25.03.2009, è indicato che sussiste una coerenza condizionata dell'obiettivo del R.U. : *"Soddisfacimento di una quota del fabbisogno residenziale indicato nel PS privilegiando a tal fine l'utilizzo delle aree critiche tramite operazioni di recupero e riqualificazione"*.  
E' segnalata "a coerenza condizionata" anche l'obiettivo del R.U. *"Assegnazione di una quota del dimensionamento di nuovi alloggi al fabbisogno generato dalle reali esigenze espresse dalla domanda di edilizia residenziale sociale"*.  
Si segnalano altresì incongruenze, per le quali necessita un riallineamento tra questo documento e la "Relazione di sintesi della Valutazione Integrata", nella quale viene indicato a coerenza condizionata, anche l'obiettivo del R.U. *"Riqualificazione della città esistente, limitando al massimo le nuove addizioni urbane che generano consumo di nuovo suolo"*, mentre nel "Rapporto di valutazione intermedia, Rapporto ambientale", lo stesso risulta coerente.
4. Per quanto espresso sopra espresso, appare opportuno un ulteriore approfondimento sulle scelte motivazionali operate dal R.U. al fine di corrispondere a quanto enunciato negli art. 33, 34 e 81 della Disciplina di PTC.  
Inoltre la scelta per la quale *"l'obiettivo della riqualificazione è prevalente rispetto al consumo di suolo, soprattutto in considerazione del fatto che in questi casi si tratterebbe comunque di utilizzare aree non particolarmente pregiate e per lo più attualmente poco sfruttate o addirittura abbandonate"* di cui alla Valutazione di coerenza interna, potrà essere coerente con il PTC, attenendosi a quanto riportato nel comma e) dell'art. 33 della disciplina di PTC. Si rende pertanto opportuna una revisione complessiva delle scelte localizzative operate dal R.U.. Tutto questo resta ancor più di prioritaria importanza dato che sono evidenziati, nello stesso rapporto ambientale, effetti rilevanti potenzialmente negativi relativamente alla salvaguardia delle risorse naturali e del paesaggio in relazione alla minimizzazione del consumo di suolo conseguenti alle azioni inerenti agli obiettivi del R.U. quali le espansioni edilizie finalizzate alle riqualificazioni dei margini e le aree a parcheggio.
5. vengono indicati effetti significativi potenzialmente negativi sulla qualità del paesaggio conseguenti alla realizzazione degli impianti per le energie rinnovabili e un'incidenza sulla risorsa idrica in funzione degli interventi di trasformazione. Tali effetti negativi possono trovare azioni di mitigazione nel riferirsi alle prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche del PTC per la risorsa paesaggio;
6. in relazione alle NTA, in linea generale, si rileva la necessità che esse si interfaccino in modo più incisivo con il PTC in riferimento ai sistemi funzionali e soprattutto alle invarianti strutturali da esso individuate compresa la risorsa paesaggio.
7. con riferimento all'Area di Trasformazione At13, fermo restando il rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Regionale n. 15/R di attuazione della LR 28/2007, si richiede la verifica agli obiettivi prestazionali del PTC, che intendono favorire - e rendere compatibili - le nuove localizzazioni che attivano processi di integrazione d'area sovracomunale per le quali sia agevole l'accessibilità dalle reti infrastrutturali e la possibilità di scambi intermodali;

8. il PTC indica tra gli obiettivi prestazionali di “contrastare il processo di frammentazione fondiaria generato dalle posizioni di rendita e di valorizzazione connesse all’incremento di residenza turistica sconnessa dall’attività agricola”. Alla luce di ciò l’ammissibilità di attività quali alberghi e residenze turistico-alberghiere, l’utilizzazione come casa vacanza del patrimonio edilizio esistente non agricolo (art. 78 delle NTA del R.U.) è da ricondurre al solo esistente limitando il “nuovo” previa verifica e conteggiato nella dotazione turistico-ricettiva dettata dal P.S.

Alla suddetta osservazione del Dipartimento dell’Ambiente e del Territorio – Unità di Servizio “Pianificazione, Difesa del Suolo e delle Coste” è allegato il seguente contributo istruttorio dell’ U.S. “Tutela dell’ambiente” in merito ai seguenti temi:

9. in relazione all’art. 57 “Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili” e all’art. 77 “Regole generali e comuni per la protezione delle risorse” delle NTA del Regolamento Urbanistico l’osservante sottolinea che ai sensi dell’art. 12 comma 3 del D.Lgs 387/2003, gli impianti alimentati da fonti rinnovabili, le opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all’esercizio degli stessi sono dichiarati di pubblica utilità indifferibili ed urgenti.  
Pertanto secondo l’osservante ove sono previsti alcuni divieti in merito alla realizzazione delle opere connesse e/o infrastrutture necessarie (per esempio strade, linee elettriche) per l’esercizio di impianti I.A.F.R. appaiono non in linea con il dettato normativo nazionale.
10. in relazione all’art. 98 “Salvaguardie” l’osservante ritiene non applicabile la sospensione di ogni determinazione comunale fino all’esecutività dell’atto di approvazione del medesimo R.U. per i procedimenti di autorizzazione unica di competenza di altri soggetti (Provincia e Regione) in quanto ai sensi dell’art. 12 D.Lgs. 387/2003 la durata del procedimento unico non può superare 180 gg. dal deposito dell’istanza.

#### **Proposta di controdeduzione:**

##### **OSSERVAZIONE PUNTO 1:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L’OSSERVAZIONE** PRECISANDO CHE LE TAVOLE 2 GIA’ RIPORTANO IL PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI AI SENSI DELL’ART. 55 DELLA LEGGE REGIONALE N.1/2005.

LA SCELTA DI RAPPRESENTARE IL PERIMETRO DEI CENTRI ABITATI AI SENSI DEL CODICE DELLA STRADA DI CUI AL D.LGS. 30 APRILE 1992, N.285 E D.P.R. 16 DICEMBRE 1992, N.495 NELLE TAVOLE 6 DERIVA DALL’ESIGENZA DI ACCORPARE TEMI OMOGENEI LEGATI ALLE “FASCE DI RISPETTO E DI TUTELA”.

PERALTRO RIPORTARE TALE PERIMETRO ANCHE NELLE TAVOLE 2 “USI E TRASFORMAZIONI AMMESSE” RAPPRESENTA UN APPESANTIMENTO CHE PENALIZZA LA LEGGIBILITA’ DI DETTE CARTOGRAFIE.

##### **OSSERVAZIONE PUNTO 2:**

**SI ACCOGLIE LA RICHIESTA DI CHIARIMENTO**, MIGLIORANDO LA LEGGIBILITÀ DELLA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO, PERALTRO GIÀ CONTENUTA NEGLI ELABORATI DEL RU ADOTTATO.

NELLA NUOVA TABELLA, CHE, IN ACCOGLIMENTO DEL CHIARIMENTO SUGGERITO, SOSTITUISCE QUELLA CONTENUTA NEGLI ELABORATI ADOTTATI, SONO DISTINTI GLI ALLOGGI REALIZZATI E QUELLI APPROVATI IN COERENZA E CONFORMITÀ A QUANTO DISPOSTO DAL PS VIGENTE. ESSI SONO QUELLI REALIZZABILI IN FORZA DEL PRGC VIGENTE FATTO SALVO DAL PS, CHE HANNO UTILIZZATO LA CAPACITÀ RESIDUA NUMERICAMENTE STIMATA DAL PS PER IL SISTEMA INSEDIATIVO.

SI RICORDA CHE IL DIMENSIONAMENTO COME ATTRIBUZIONE DI UN NUMERO DI ALLOGGI AL PESO INSEDIATIVO È QUANTIFICATO NEL PS VIGENTE SECONDO CRITERI CHE NON LO FANNO COINCIDERE CON LA TRASFORMAZIONE SOSTENIBILE. NON A CASO, L’ART. 82 DELLE NORME DEL PS, STABILISCE, AL COMMA 3, CHE “NON SONO COMPUTATE AI FINI DELLA VERIFICA DEL RISPETTO DEI LIMITI MASSIMI QUANTITATIVI STABILITI NELLE TABELLE CITATE AL COMMA 1 LE REALIZZAZIONI DI SPAZI PER I DIVERSI GRANDI RAGGRUPPAMENTI DI FUNZIONI IVI INDICATI OTTENUTE MEDIANTE:

- TRASFORMAZIONI FISICHE RIENTRANTI NELLE DEFINIZIONI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA, ANCHE IMPLICANTI LA REALIZZAZIONE DI UN NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI SUPERIORE A QUELLO IN ESSERE;
- MUTAMENTI DELL’USO DI MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI, CONNESSI O MENO CON LE TRASFORMAZIONI FISICHE SUINDICATE.

DAL DIMENSIONAMENTO QUANTIFICATO NUMERICAMENTE SONO ESCLUSI GLI ALLOGGI REALIZZATI NELLE AREE CRITICHE OVE SIANO DA DELOCALIZZARE (O NEL FRATTEMPO, DA PS A RU, DELOCALIZZATE) ATTIVITÀ PRODUTTIVE. E’ IL PS, ALL’ART. 82 DELLE NORME, CHE CHIARAMENTE STABILISCE CHE “NON SONO COMPUTATI AI FINI DELLA VERIFICA DEL RISPETTO DEI LIMITI QUANTITATIVI DI CUI ALLA TABELLA POSTA IN CALCE AL COMMA 4 GLI ALLOGGI EVENTUALMENTE REALIZZABILI NELLE AREE CRITICHE IN CUI SIANO IN ATTO ATTIVITÀ DA DELOCALIZZARE”.

SI RIMANDA ALLA NUOVA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO CONTENUTA NELLA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALL’OSSERVAZIONE 2BIS DELLA REGIONE TOSCANA.

**OSSERVAZIONE PUNTO 3:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE TALE PUNTO** RIALLINEANDO I DOCUMENTI DI VALUTAZIONE COSI' COME SEGUE:

- MODIFICANDO TUTTI I GIUDIZI DI COERENZA DA "CONDIZIONATA" A "POSITIVA" NELLE TABELLE DEL CAPITOLO 3 DEL RAPPORTO AMBIENTALE , CHE ERRONEAMENTE SONO STATE RIPORTATE DAL DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INIZIALE E NON AGGIORNATE SULLA BASE DELLE AZIONI E DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE CONTENUTE DAL R.U.;

**OSSERVAZIONE PUNTO 4:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE TALE PUNTO IN LINEA DI PRINCIPIO** IN QUANTO LE AZIONI DEL R.U. ED I CRITERI LOCALIZZATIVI DELLE ADDIZIONI URBANE - ENUNCIATI NELLE SCHEDE NORMATIVE DEL DOSSIER F E NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - DERIVANO DALLE DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL PIANO STRUTTURALE E RISULTANO GIÀ COERENTI CON LE RICHIAMATE DISPOSIZIONI NORMATIVE DEL P.T.C. E, NELLO SPECIFICO AGLI ARTT. 33, 34 E 81 DELLA DISCIPLINA DEL P.T.C.

INOLTRE SI SOTTOLINEA IL FATTO CHE LADDOVE È PREVISTO UN NUOVO CONSUMO DI SUOLO, PERALTRO QUANTITATIVAMENTE POCO SIGNIFICATIVO, QUESTO INTERESSA AREE DI FRANGIA URBANA NON PARTICOLARMENTE PREGIATE, IN LINEA CON QUANTO PREVISTO DAL P.S.

CIÒ DETTO NON SI RITIENE OPPORTUNO SVOLGERE ULTERIORI APPROFONDIMENTI NÉ TANTOMENO RIVEDERE LE LOCALIZZAZIONI INDIVIDUATE DAL R.U.

**OSSERVAZIONE PUNTO 5:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE TALE PUNTO IN LINEA DI PRINCIPIO** IN QUANTO LA VALUTAZIONE DELLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE - COME SPECIFICAMENTE INDICATO NEL RAPPORTO AMBIENTALE - È STATA EFFETTUATA IN MODO PRELIMINARE E PROPEDEUTICO ALLA DEFINIZIONE DI ADEGUATE MISURE DI MITIGAZIONE. TALI MISURE SONO CONTENUTE NELLE SPECIFICHE DISPOSIZIONI NORMATIVE DI CUI AL TITOLO II CAPO II (REGOLE DI TUTELA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA), CAPO III (REGOLE DI PROTEZIONE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA E IDRAULICA), CAPO IV (REGOLE PER LA TUTELA AMBIENTALE) DELLE N.T.A. DEL R.U., CHE RISULTANO COERENTI CON QUELLE INDICATE NELLA DISCIPLINA DEL P.T.C. PER LA RISORSA DEL PAESAGGIO (ART.88).

**OSSERVAZIONE PUNTO 6:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PER QUANTO POSSIBILE L'INDICAZIONE.**

PARE OPPORTUNO RICORDARE CHE, COME LA DISCIPLINA DEL PTCP STABILISCE ALL'ART. 2, IL PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE È STRUMENTO CHE CONCORRE ALLA QUALITÀ DEL TERRITORIO TRAMITE AZIONI DI COOPERAZIONE ISTITUZIONALE CON LA REGIONE E LE PROVINCE LIMITROFE, DI "COOPERAZIONE CON E FRA I COMUNI PER DEFINIRE, ATTRAVERSO UNA RECIPROCA E DIALETTICA INTEGRAZIONE FRA IL P.T.C. PROVINCIALE ED I P.S. COMUNALI, ORIZZONTI E REGOLE COMUNI DI RIFERIMENTO SU CUI FONDARE, E VERIFICARE OGGETTIVAMENTE, LE STRATEGIE E LE AZIONI DI AMBITO SOVRACOMUNALE, COSÌ DA CONSENTIRE ALLA PROVINCIA DI SVOLGERE NEL MODO PIÙ UTILE ED OPPORTUNO IL RUOLO AD ESSA ATTRIBUITO DALLE NORME".

LA COMPATIBILITÀ DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE E DEGLI ATTI DI GOVERNO (ART. 2 DISCIPLINA DEL PTCP) NON È DA VALUTARE IN ORDINE ALLA PRESENZA FORMALE DI UN RICHIAMO A SISTEMI TERRITORIALI E FUNZIONALI DEL PTCP NEL RUC, MA RISPETTO ALLA CAPACITÀ SOSTANTIVA DEL RUC, E IN PARTICOLARE DELLE SUE NORME DI ATTUAZIONE, NEL METTERE IN OPERA CONDIZIONI STATUTARIE E INDIRIZZI STRATEGICI DEL PTCP. PERALTRO, BISOGNA PUR RICORDARE CHE IL RUC SEGUE (E NON POTREBBE FARE ALTRIMENTI) L'ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE IN SISTEMI SOTTOSISTEMI E UTOE DEL PS VIGENTE, ED È DI QUELLA, SEMMAI, CHE VA PIÙ CHIARAMENTE RAPPRESENTATA LA RISPONDENZA COI SISTEMI E I SOTTOSISTEMI DEL PTCP.

SI RICORDA ANCHE, CHE, COME STABILITO DALL'ART. 6 DELLA DISCIPLINA DEL PTCP, LA VERIFICA DI COERENZA FRA PTCP E ATTI DI GOVERNO, È OGGETTO DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA: GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DEI COMUNI E GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI OGNI SOGGETTO PUBBLICO, NONCHÉ LE LORO VARIANTI DIMOSTRANO ESPLICITAMENTE, ATTRAVERSO I PROCEDIMENTI DI VALUTAZIONE INTEGRATA, IL RISPETTO DELLE INVARIANTI STRUTTURALI INDIVIDUATE DAL P.T.C.; LA PIENA COERENZA DELLE LORO SCELTE STATUTARIE E STRATEGICHE E LA CONGRUITÀ DELLE SCELTE OPERATIVE E GESTIONALI CON I CONTENUTI DEL P.T.C.

OCCORRE SOTTOLINEARE CHE TUTTI I BENI DELLO STATUTO STRATEGIA- RISORSA PAESAGGIO DEL PTCP SONO GIÀ DISCIPLINATI DAL PIANO STRUTTURALE COMUNALE E DI CONSEGUENZA TUTELATI DA APPOSITE REGOLE NELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL RU, CHE NON SI INTEGRANO CON I RIFERIMENTI AL PTCP PER NON CREARE RIDONDANZE.

SI FA RIFERIMENTO A:

BENI DEL SISTEMA INSEDIATIVO - IMPIANTO URBANO DI PARTICOLARE VALORE IDENTITARIO

BENI DEL TERRITORIO APERTO - NUCLEO STORICO IN TERRITORIO APERTO, EDIFICIO O MANUFATTO DI INTERESSE STORICO IN ZONA AGRICOLA

E2 AREA AGRICOLA DI INTERESSE PAESAGGISTICO D'INSIEME  
E2/FL AREA AGRICOLA DI PERTINENZA FLUVIALE, BENE DEL TERRITORIO APERTO, INVARIANTE STRUTTURALE PS  
E3 AREA AGRICOLA NELLA QUALE L'INTERESSE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ASSUME SPECIFICITÀ PER RILEVANZA DEI VALORI  
E4 AREA AGRICOLA BOSCATI, BENE DEL TERRITORIO APERTO, INVARIANTE STRUTTURALE PS  
E5 AREA AGRICOLA UMIDA E PALUSTRE, BENE DEL TERRITORIO APERTO, INVARIANTE STRUTTURALE PS  
SPIAGGE  
DUNE  
COSTA ALTA DEL PROMONTORIO  
SITO DI PREMINENTE VALORE DEI PARCHI DI POPOLONIA E SAN SILVESTRO  
PARCHI PUBBLICI URBANI E TERRITORIALI  
  
FA PARCO PUBBLICO TERRITORIALE INTERPROVINCIALE DI MONTIONI  
FB PARCO PUBBLICO TERRITORIALE DI MONTE CALVI E MONTE VALERIO  
FC PARCO PUBBLICO TERRITORIALE DI BARATTI E POPOLONIA  
FD PARCO PUBBLICO TERRITORIALE DEL FALCONE  
FE PARCO PUBBLICO TERRITORIALE DELLA STERPAIA  
FF PARCO PUBBLICO TERRITORIALE ORTI BOTTAGONE  
FG PARCO PUBBLICO URBANO  
FGE PARCO PUBBLICO URBANO DI VALORE ECOLOGICO E NATURALE

TUTTI I BENI, LE AREE E GLI AMBITI FIN QUI ELENCATI, TUTELATI CON APPOSITE NORME DAL RU, IN COERENZA CON IL PS, CORRISPONDONO AI VALORI CHE COSTITUISCONO L'IDENTITÀ PAESAGGISTICA DEL TERRITORIO PROVINCIALE SECONDO LE TRE CATEGORIE COMPLEMENTARI ADOTTATE DALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA REGIONALE, CHE SONO OGGETTO DEL TITOLO II DELLO STATUTO / STRATEGIA – RISORSA PAESAGGIO DEL PTC.  
IL CAPO II DEL TITOLO II DELLE NTA DEL RU CONTIENE REGOLE VOLTE ALLA TUTELA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI.

IN ACCOGLIMENTO DELLA PRESENTE INDICAZIONE PROVINCIALE, SI INTEGRANO LE NORME DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COME SEGUE:

#### **modifiche all' Art. 39 Nta RU**

inserimento alla fine del quarto comma:

**nonché come definito dal Titolo III dello Statuto del Territorio/Strategia di Piano – Risorsa Paesaggio del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno.**

Inserimento, dopo il quarto comma, dei seguenti:

**Dette regole sostanziano altresì gli obiettivi e le definizioni del paesaggio stabiliti dal Piano territoriale di ordinamento della Provincia di Livorno, per il quale “Il paesaggio costituisce una risorsa essenziale del territorio, secondo i principi della legislazione regionale (L.R. 1/2005) e, in quanto tale, è complessivamente salvaguardato dal PTC come bene comune del patrimonio della collettività. Il paesaggio costituisce una primaria matrice di progettazione e valutazione della sostenibilità delle azioni di conservazione e di trasformazione prodotte o promosse dalle politiche territoriali.”**

**Le presenti regole considerano le specificità del paesaggio della Val di Cornia come individuate e tutelate dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno, nel sistema di paesaggio della pianura del Cornia e delle Colline Metallifere.**

Inserimento, nel comma 8<sup>a</sup> alla fine primo alinea e alla fine secondo alinea:

**nonché nel rispetto di quanto stabilito dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno, ai fini della salvaguardia dei paesaggi della bonifica della Val di Cornia e del mosaico paesaggistico rurale dei versanti collinari di Campiglia e Suvereto;**

Inserimento, nel comma 8<sup>a</sup> alla fine del terzo alinea

**e come dettato dal comma 4 dell'art. 7 dello Statuto/Strategie –Risorsa Paesaggio del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno;**

Inserimento, nel comma 8<sup>a</sup> alla fine del sesto alinea

**e come stabilito per gli ecosistemi dunali costieri dal comma 8 dell'art. 7 dell'art. 7 dello Statuto/Strategie –Risorsa Paesaggio del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno;**

Inserimento, nel comma 8<sup>a</sup> alla fine dell'ultimo alinea

**e come stabilito per la riqualificazione delle aree estrattive dal comma 11 dell'art. 7 dell'art. 7 dello Statuto/Strategie – Risorsa Paesaggio del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno.**

## modifiche all' Art. 76 Nta RU

Inserimento, dopo il terzo comma, del seguente comma:

**Le suddette corrispondenze permettono di applicare gli obiettivi stabiliti dal comma 13 dell'art. 7 dell'art. 7 dello Statuto/Strategie –Risorsa Paesaggio del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno, per la salvaguardia del mosaico paesaggistico rurale.**

### **OSSERVAZIONE PUNTO 7:**

PER QUANTO RIGUARDA LA PREVISIONE DI NUOVE ATTIVITA' COMMERCIALI ALL'INTERNO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SI EVIDENZIA LA CONFORMITA' DI FATTO CON IL PIANO STRUTTURALE, APPROVATO CON ACCORDO DI PIANIFICAZIONE IN DATA 19 MARZO 2007 E ADOTTATO NEL GIUGNO 2006,

SI EVIDENZIA CHE LA PREVISIONE DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE AT13 SODDISFA E RISULTA COMPATIBILE RISPETTO AI RICHIAMATI OBIETTIVI PRESTAZIONALI DEL PTC E AGLI INDIRIZZI INDICATI NEL REGOLAMENTO REGIONALE 15/R, TENUTO CONTO CHE LA SCELTA LOCALIZZATIVA SI FONDA SU UN'ACCESSIBILITA' OTTIMALE PER LA CONTIGUITA' CON IL SISTEMA DELLA VIABILITA' PRIMARIA ESISTENTE E PER L'ADIACENZA CON LA NUOVA "BRETTELLA DI VENTURINA" PREVISTA A CARICO DI S.A.T. NELL'AMBITO DELLE OPERE DEL CORRIDOIO TIRRENICO.

NELLO SPECIFICO:

LA PREVISIONE IN PAROLA RISULTA A RIDOSSO DELLA RETE STRADALE PRINCIPALE (SS. 398 E SS.1 VARIANTE AURELIA) DALLA QUALE AVVERRA' L'ACCESSO DIRETTO E NELLE IMMEDIATE VICINANZE (50MT CIRCA) DALLE RETE STRADALE URBANA (VIA CERRINI);

L'AREA RISULTERA' CONNESSA INOLTRE - TRAMITE VIA CERRINI E LA NUOVA "BRETTELLA DI VENTURINA" - ALLA STAZIONE FERROVIARIA, ALLA QUALE IL PIANO STRUTTURALE ASSEGNA IL RUOLO DI POLO DI INTERSCAMBIO PRINCIPALE CON IL SERVIZIO FERROVIARIO NON SOLO DELLA VAL DI CORNIA MA ANCHE PER IL COLLEGAMENTO CON IL PORTO DI PIOMBINO.

TRA L'ALTRO IL REGOLAMENTO URBANISTICO, ATTRAVERSO L'AREA DI TRASFORMAZIONE "AT14 - RIQUALIFICAZIONE DELLA STAZIONE FERROVIARIA" SI PONE L'OBIETTIVO DI DOTARE LA STAZIONE DEI REQUISITI NECESSARI PER ASSolverE EFFICACEMENTE ALLE FUNZIONI NECESSARIE PER L'INTERSCAMBIO TRENO, BUS, AUTO, IN RELAZIONE AI LIVELLI DI SERVIZIO DEL TRASPORTO PUBBLICO;

SI EVIDENZIA ALTRESI' CHE LA SCHEDA AT13 E' STATA PARZIALMENTE INTEGRATA A SEGUITO DELL'OSSERVAZIONE 2 BIS DELLA REGIONE TOSCANA, ALLA QUALE SI RIMANDA, SIA SOTTO IL PROFILO NORMATIVO SIA PER QUANTO RIGUARDA IL PERIMETRO DELL'AMBITO D'INTERVENTO. IN ENTRAMBI I CASI SI TRATTA DI ADEGUAMENTI DERIVANTI DALL'APPLICAZIONE DEI NUOVI REQUISITI INTRODOTTI DAL REGOLAMENTO REGIONALE 15/R "REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 7 FEBBRAIO 2005, N° 28 (CODICE DEL COMMERCIO. TESTO UNICO IN MATERIA DI COMMERCIO IN SEDE FISSA, SU AREE PUBBLICHE, SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, VENDITA DI STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA E DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI) ", SPECIFICATAMENTE IN MATERIA DI SEPARAZIONE DEI FLUSSI VEICOLARI.

### **OSSERVAZIONE PUNTO 8:**

NON SI PUÒ CHE CONCORDARE CON L'OSSERVAZIONE, DELLA QUALE SI PRENDE ATTO, TANT'È CHE IL RU INDIVIDUA GLI INSEDIAMENTI TURISTICI IN TERRITORIO APERTO E I COMPLESSI TURISTICI ESISTENTI DERIVANTI DA DERURALIZZAZIONE, CHE CORRISPONDONO ALLA CATEGORIA INDICATA NELL'OSSERVAZIONE, E NE CONSENTE LA RIQUALIFICAZIONE, ANCHE CON EVENTUALI LIMITATISSIMI INCREMENTI, SOPRATTUTTO DEI SERVIZI E IN ALCUNI CASI DI POSTI LETTO, CON IL VINCOLO DEL MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE RICETTIVA E L'OPPORTUNITÀ DELLA MODIFICA IN DESTINAZIONE ALBERGHIERA; MENTRE NON VI SONO PREVISIONI DI NUOVI INSEDIAMENTI RICETTIVI CHE NON SIANO ALBERGHIERI.

LA DEFINIZIONE FUNZIONALE CHE È CONTENUTA NELL'ART. 78 NON È VALIDA DOVUNQUE E COMUNQUE, ESSENDO QUELLO CONTENUTO IN DETTO ARTICOLO 78 L'ELENCO DAL QUALE TRARRE LE FUNZIONI ALLOCABILI. BISOGNA LEGGERE IL RESTO DELLE NORME, COSÌ CHE SI TROVERÀ QUANTO SI È PRIMA DETTO, OSSIA CHE NON SONO PREVISTE NUOVE STRUTTURE CON TALE DESTINAZIONE.

### **OSSERVAZIONE PUNTO 9:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE** AGGIUNGENDO IL SEGUENTE PERIODO EVIDENZIATO IN GRASSETTO NELLA PARTE INIZIALE DEL PARAGRAFO "ASSETTI INFRASTRUTTURALI" DELL'ART. 77 DELLE N.T.A. DEL REGOLAMENTO URBANISTICO:

"per quanto riguarda gli assetti infrastrutturali si stabiliscono le seguenti norme" , **fatto salvo quanto diversamente indicato all'art.57"**

**OSSERVAZIONE PUNTO PUNTO 10:**

L'OSSERVANTE RICORDA INOLTRE CHE L'AUTORIZZAZIONE UNICA RILASCIATA AI SENSI DELL'ART. 12 DEL D.LGS 387/2003 COSTITUISCE, OVE OCCORRA, VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO.

IN ASSENZA DI ESECUTIVITÀ DEL RU, L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE NON PUÒ CHE PARTECIPARE ALLA CONFERENZA PORTANDOVÌ LE PROPRIE NORME DI SALVAGUARDIA, CHE, ANCHE SE NON FOSSERO SCRITTE, COMPORTEREBBE O LA DICHIARAZIONE DI MANCANZA DI CONFORMITÀ URBANISTICA O LA DICHIARAZIONE DI CONTRASTO.

CHE L'AUTORIZZAZIONE UNICA COMPORTE VARIANTE URBANISTICA, OVE OCCORRA, È NOTO; MA È NELLA TITOLARITÀ DI GOVERNO DEL PROPRIO TERRITORIO COMUNALE CHE IL COMUNE PUÒ NON RITENERE OPPORTUNO PROCEDERE A VARIANTE URBANISTICA, , DETTO ALTRIMENTI, PERMETTERE CHE L'AUTORIZZAZIONE UNICA COMPORTE VARIANTE. PER FARLO, COME ENTE PUBBLICO, OCCORRE LA MOTIVAZIONE -POLITICA QUANTO TECNICA\_ E A CIÒ SERVONO GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO.

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

Le osservanti propongono le seguenti modifiche:

1. Nuova edificazione ad uso residenziale e non. Secondo le osservanti, la previsione di nuova edificazione è chiaramente sovradimensionata rispetto alle reali necessità e sembra che non sia stato tenuto di conto del dato sul già realizzato ed invenduto e di quanto già concesso e ancora non avviato a costruire. Si propone pertanto la revisione di tutte le parti che, nel R.U., riguardano la nuova edificazione, comprese le zone artigianali e commerciali, quali: porte di Venturina, lottizzazione accanto ai laghetti di Tufaia, completamento ruderi, demolizioni in campagna e centro abitato e spostamenti nelle poche aree verdi del paese etc.;
2. Spostamento e trasformazione delle scuole elementari Marconi. La delocalizzazione in Viale del Popolo comporterebbe l'ampliamento delle scuole Altobelli, sottraendo al paese una superficie attualmente destinata a verde, oltre che incrementare i problemi di traffico e parcheggio, a meno che non si voglia estendere l'attuale al parcheggio sempre a danno del poco verde esistente. Si propone, qualora l'Amministrazione volesse confermare tale scelta, che il fabbricato lungo via Indipendenza, senza stravolgimenti edilizi, dovrebbe essere destinato a sede delle associazioni presenti sul territorio con il giardino aperto a tutta la cittadinanza.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1** SI PRECISA CHE IL DIMENSIONAMENTO EFFETTUATO CON IL PIANO STRUTTURALE DEL 2005 TIENE CONTO DEL "RESIDUO DI PIANO", OVVEROSIA DI QUANTO OGGI IN COSTRUZIONE E DI QUANTO NON ANCORA AVVIATO.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 2** LA NECESSITA' DELLO SPOSTAMENTO DEL PLESSO SCOLASTICO DELLE MARCONI NASCE DALL'ESIGENZA DI ACCORPAMENTO DELLE SCUOLE ESISTENTI PER FAR FRONTE CON MAGGIORE EFFICIENZA ED EFFICACIA AI COSTI DI GESTIONE E DEI SERVIZI A RICHIESTA. L'AMPIA ZONA DI VERDE DEL PARCO ESISTENTE PERMETTE DI PENSARE AL NUOVO PLESSO SENZA UN DECREMENTO DELLA QUALITA' DI DEGLI SPAZI DI SVAGO E DEL TEMPO LIBERO. CONSIDERATO POI CHE LE FINANZE PUBBLICHE NON CONSENTONO DI AUTOFINANZIARE PER INTERO LO SPOSTAMENTO DEL PLESSO SCOLASTICO, VA DA SE CHE L'EDIFICIO ESISTENTE DOVRA' ESSERE VALORIZZATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante fornisce le seguenti considerazioni e proposte di modifica:

1. il primo punto dell'osservazione è articolata nelle seguenti tematiche:
  - 1.a - beni culturali.** Secondo l'osservante il R.U. non è supportato da una mappa approfondita sui ritrovamenti archeologici, magari implementabile con ulteriori inserimenti che si dovessero accertare con nuove ricerche. Secondo l'osservante è necessario inoltre che sia prevista una norma secondo cui qualunque trasformazione dei suoli interessati da dette presenze dovrebbe essere oggetto di precisi controlli sino ad arrivare al divieto di interventi di qualsiasi genere;
  - 1.b - essenze arboree di pregio.** Le considerazioni di cui al punto 1.a valgono anche per le essenze arboree da salvaguardare.
  - 1.c - dimensionamento per la nuova edificazione.** Secondo l'osservante la nuova edificazione non sarebbe dimensionata rispetto alle reali necessità e che nel primo R.U. sarebbero piuttosto da privilegiare le ristrutturazioni . Per le zone commerciali ed artigianali, prima di consumare nuovo suolo, dovrebbero essere riutilizzati i capannoni invenduti o dismessi.
  - 1.d – ruderi.** Prima della ricostruzione, dovrebbe essere verificato attentamente che non si tratti di edifici storici, poiché in questo caso i criteri dovranno essere quelli di un restauro filologico.
  - 1.e – regole d'intervento in territorio rurale.** E' necessario chiarire meglio la norma per le nuove costruzioni e cambi di destinazione d'uso in zona agricola, onde evitare che in zona rurale vi nascano agglomerati urbani.
2. il secondo punto dell'osservazione è così articolata:
  - 2.a** - le due "porte di accesso" a Venturina proposte dal R.U. non sembrano qualificare l'entrata nel centro del paese, ma semplicemente palazzi residenziali, tra l'altro non contestualizzati a nord con i laghetti di Tufaia e a sud con le ultime villette realizzate dietro il ristorante Otello;
  - 2.b** – l'osservante non condivide la scelta di destinare due comparti a nord di Venturina, perché costituiscono "una muraglia di cemento a ridosso della zona termale che non qualificherà l'abitato di Venturina".
3. Per mero errore di numerazione dei punti, il punto 3 non è presente.
4. **Perequazione.** Secondo l'osservante, non è chiara l'utilità pubblica derivante dalla perequazione introdotta dal R.U. e che tutti i cittadini non ricevano parità di trattamento.  
In particolare si riferisce ai comparti di perequazione dell'area di decollo della Banca Monte dei Paschi e dell'area di atterraggio in via dell'Aeroporto. L'errore delle passate Amministrazioni è stato quello di permettere la realizzazione di una banca in luogo della piazzetta lungo via Indipendenza. Tale danno potrebbe ripetersi nel caso in cui si ammettesse la nuova edificazione in via dell'Aeroporto sottraendo uno spazio verde più grande circa 10 volte di quello che si libererebbe in via Indipendenza.
5. **Cimitero.** L'osservante non ravvede la necessità di un nuovo cimitero a Venturina, anche perché la maggior parte della popolazione tende a far cremare i propri resti. Nel caso di decidesse di realizzarlo, la localizzazione dovrebbe essere diversa da quella individuata dal R.U., magari a nord di Venturina, così che con il tempo possa essere inglobato nell'abitato. *"Il nuovo cimitero dovrebbe essere concepito come un parco cittadino, pieno di verde e fiori dove le famiglie possano passeggiare ed i bambini giocare tra le tombe. Questo è quanto succede in altri paesi. Il concetto è non un luogo di dolore, ma un luogo dove star bene con la natura e con i ricordi delle persone che non si sono più".*
6. L'osservante è contrario alla vendita delle scuole Marconi, in quanto uno dei pochi edifici storici di Venturina, così come il Consorzio Agrario, oltre che al trasferimento delle scuole in viale del Popolo con ampliamento delle Scuole Altobelli, perché tale scelta arrecherebbe un danno al verde esistente.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1a** SI RITIENE CHE L'INSIEME DEGLI STUDI CONDOTTI A PARTIRE DAL PIANO STRUTTURALE E PER FINIRE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO FORNISCONO UN QUADRO PUNTUALE DEI BENI ARCHEOLOGICI, SIA DI QUELLI EFFETTIVI SIA DI QUELLI INDIZIARI E LE NTA DEL R.U. CONTIENE GIA' LA TUTELA IN CASO DI RITROVAMENTI IN CORSO D'OPERA.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1b** SI RITIENE CHE L'INSIEME DEGLI STUDI CONDOTTI A PARTIRE DAL PIANO STRUTTURALE E FINO AL REGOLAMENTO URBANISTICO FORNISCONO UN QUADRO PUNTUALE E SUFFICIENTEMENTE ESAUSTIVO DELLE ESSENZE ARBOREE DA TUTELARE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1c** SI EVIDENZIA CHE IL DIMENSIONAMENTO ABITATIVO, TURISTICO-RICETTIVO E PRODUTTIVO DERIVA DALLE ANALISI SOCIO-ECONOMICHE CONDOTTE NELL'AMBITO DEL PIANO STRUTTURALE, E SONO PERTANTO STATE PRESE A RIFERIMENTO PER LA FORMULAZIONE DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO, ALL'INTERNO DEL QUALE E' STATA PRIVILEGIATA LA COMPONENTE DEL RIUSO E DEL RECUPERO DEGLI SPAZI URBANI.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1d** SI PRECISA CHE, DI FATTO, PER EFFETTO DEL COMPLESSO NORMATIVO DEL RU, IL RECUPERO DI FABBRICATI DIRUTI AVENTI CARATTERISTICHE STORICHE AVVERRA' NEL RISPETTO DEI CARATTERI FILOLOGICI DELL'ORGANISMO ORIGINARIO, QUALORA ANCORA RINTRACCIABILI.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1e** SI PRECISA CHE PER EFFETTO DELLE NORME D'ATTUAZIONE DEL R.U. ADOTTATO, IN AREA AGRICOLA NON E' POSSIBILE LA NASCITA DI ALCUN "AGGLOMERATO URBANO".

**RELATIVAMENTE AI PUNTI 2a E 2b** SI RITIENE CHE LE SCELTE INDIVIDUATE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO SIANO ADEGUATE ALLA RIQUALIFICAZIONE DELLE PORTE DI ACCESSO. TALE RIQUALIFICAZIONE, OVVIAMENTE, SARA' TANTO PIU' EFFICACE QUANTO PIU' GLI INTERVENTI EDILIZI NEL LORO COMPLESSO APPARTERRANNO AD UN RANGO QUALITATIVO ARCHITETTONICO ELEVATO. SI PRECISA ALTRESI' CHE LA SOLUZIONE URBANISTICA PER LA PORTA SUD DI VENTURINA SARA' ULTERIORMENTE APPROFONDATA NELL'AMBITO DELLA REDAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA AURELIA.

**PUNTO 3 NON PRESENTE.**

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 4** SI RITIENE CHE IL MECCANISMO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA SIA ADEGUATO ALLA COMPLESSITA' DEGLI INTERVENTI PREVISTI CHE IMPONE UN APPROCCIO NUOVO SIA IN FASE DI RICOMPOSIZIONE DEGLI INTERESSI FONDIARI SIA IN FASE DI PROGETTAZIONE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 5** SI CONFERMA LA SCELTA OPERATA CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO. LA NECESSITA' DELLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CIMITERO COMUNALE E' AMPIAMENTE DIMOSTRATA DAL FABBISOGNO ANNUO E DALLA CAPACITA' RESIDUA DEL CIMITERO DI CAMPIGLIA. INFATTI, A FRONTE DI UN FABBISOGNO MEDIO ANNUO DI 40 INUMAZIONI E 80 TUMULAZIONI (MEDIA CALCOLATA DAL 1994 AL 2009), IL CIMITERO DI CAMPIGLIA DISPONEVA (AL 29 MARZO 2010) DI 202 LOCULI PER TUMULAZIONE E NESSUN POSTO A TERRA PER LE INUMAZIONI.

IN QUESTO QUADRO GENERALE DI FABBISOGNO, OCCORRE SOTTOLINEARE CHE LE RICHIESTE DI CREMAZIONE RIVESTONO ANCORA UNA QUOTA ABBASTANZA MARGINALE NON SUPERANDO IL 16% DELLE RICHIESTE.

AL TERMINE DEI LAVORI DI AMPLIAMENTO ATTUALMENTE IN CORSO D'ESECUZIONE, IL CIMITERO DI CAMPIGLIA AVRA' UNA CAPACITA' COMPLESSIVA DI 5057 POSTI (4664 LOCULI PER LA TUMULAZIONE E 393 FOSSE PER L'INUMAZIONE), ED E' EVIDENZE CHE LA SOLA ROTAZIONE ANNUA NON POTRA' MAI GARANTIRE IL FABBISOGNO, IN SPECIAL MODO PER I POSTI IN CAMPO COMUNE.

TALE QUADRO CONFERMA LA LIMITATA DISPONIBILITA' TEMPORALE DELL'ATTUALE CIMITERO E LA CONSEGUENTE NECESSITA' DI INDIVIDUARE PER TEMPO UN NUOVO PRESIDIO CIMITERIALE STANTE LA DIFFICOLTA' ORMAI CONCLAMATA DI PROCEDERE CON ULTERIORI AMPLIAMENTI NEL SITO ATTUALE DI CAMPIGLIA.

LA SCELTA DELLA LOCALIZZAZIONE IN PROSSIMITA' DELLA S.R. 398 DERIVA DA VALUTAZIONI TERRITORIALI E GEOMORFOLOGICHE. LE VALUTAZIONI TERRITORIALI HANNO SUGGERITO UN SITO VICINO AL CENTRO ABITATO DI VENTURINA, FACILMENTE RAGGIUNGIBILE CON LE DIVERSE MODALITA' DI TRASPORTO, MENTRE QUELLE GEOMORFOLOGICHE EVIDENZIANO LA NECESSITA' DI UN SITO PREVALENTEMENTE PIANEGGIANTE E CON SCARSA RITENSIONE IDRICA. A TALE RIGUARDO LE PROVE GEOLOGICHE SPECIFICHE HANNO ESCLUSO ALTRE AREE E CONFERMATO L'ADEGUATEZZA GEOLOGICA DELL'AREA INDIVIDUATA.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 6** SI CONFERMA LA SCELTA INDIVIDUATA DAL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO POICHE' IN GRADO DI ATTIVARE IL RINNOVAMENTO DELLA DOTAZIONE SCOLASTICA COMUNALE.



**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare l'art. 81 delle NTA al secondo capoverso del paragrafo "*Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola*", aggiungendo la parte evidenziata in grassetto ed eliminando la parte in barrato, così come segue:

1. ~~"Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 43 della LR 1/2005 e relativo Regolamento di Attuazione nonché ampliamenti "una tantum" ai sensi della medesima LR 1/2005 solo su edifici non dotati di valore storico architettonico come individuati nelle tavole 1 e 2 del presente RU e con esclusione dei manufatti precari privi di valore formale per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria;~~
2. in alternativa al punto 1.  
"Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 43 della LR 1/2005 e relativo Regolamento di Attuazione nonché ampliamenti "una tantum" ai sensi della medesima LR 1/2005 solo su edifici non dotati di valore storico architettonico come individuati nelle tavole 1 e 2 del presente RU e con esclusione dei manufatti precari privi di valore formale **non facenti parte delle aziende agricole** per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria."

L'osservante adduce come motivazione il fatto che il R.U., nell'ottica di migliorare e ricomporre il paesaggio rurale toscano, deve porre rimedio al problema della presenza in territorio aperto dei manufatti precari privi di valore formale legittimi. Anche alla luce del recente PIT implementato con la disciplina paesistica, è necessario che il R.U. preveda quindi una norma con la quale sia ammessa la sostituzione edilizia di tali manufatti, specie quelli che fanno parte di aziende agricole, preferibilmente mediante interventi di accorpamento e mantenimento della destinazione d'uso originaria.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

PER IL PUNTO 1 NON SUSSISTONO LE CONDIZIONI PER MODIFICARE L'IMPOSTAZIONE GENERALE INDIVIDUATA CON IL REGOLAMENTO URBANSITICO, MENTRE PER IL PUNTO 2 LA RICHIESTA E' STATA INTRODOTTA CON UNA SPECIFICA OSSERVAZIONE D'UFFICIO.

---

**Prot. Spec. 77 - Richiedente: Società Agricola MONTE SOLAIO di Guglielmucci Claudio & C. snc"**

Cod. osservazione 17 – 7 - 19

Firmatario: Guglielmucci Claudio

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema del territorio aperto delle Colline di Campiglia M.ma e Suvereto

Bene del territorio aperto: edificio e manufatto di interesse storico

**Sintesi:**

L'osservante, proprietario di un edificio ubicato in via di Venturina e denominato "Villa Boldrini", destinato dal precedente P.R.G. a "musei, centri espositivi, fieristici e direzionali, centri culturali e sociali, sale per spettacolo" con sigla F8 e categoria di intervento di restauro "c".

La proprietà è da tempo fortemente interessata a realizzarvi un albergo di prestigio a cinque stelle, anche in sinergia con i significativi interventi che ha compiuto sul settore agricolo della zona, rimettendo a coltura e potenziando l'azienda con importanti investimenti.

Un analogo investimento è stato effettuato da una società dello stesso gruppo nell'azienda agricola di Salvapiano nel Comune di Piombino, che potrebbe essere complementare a quella di Villa Boldrini, trovando altresì riscontro in un intervento di "albergo diffuso" acquisendo immobili nel centro storico di Campiglia, creando così una struttura ricettiva totalizzante nell'offerta.

Alla luce di tali motivazioni, l'osservante propone quanto segue:

1. il cambio di destinazione d'uso verso funzioni di "albergo" e quindi di attività produttiva "D", ai sensi dell'art. 26 della L.R. 42/2000;
2. la possibilità di dotare l'attuale struttura di ampi spazi polivalenti che si estendano in continuità del piano seminterrato, per funzioni complementari quali sala ristorante, conferenze, salute e tempo libero. In particolare questi ultimi due punti troverebbero il loro completamento in attività all'aperto con percorsi naturalistici interni all'ampia tenuta. Indicativamente viene indicato come dimensionamento di massima dell'ampliamento una superficie di circa 600 mq;
3. la correzione della scheda n.30 del Dossier C, riguardante appunto Villa Boldrini, nei seguenti dati:
  - volumetria;
  - numero di piani fuori terra;
  - numero dei piani seminterrati;
  - uso dei vari piani.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

RELATIVAMENTE ALLA POSSIBILITA' DEL CAMBIO D'USO LA NORMATIVA ADOTTATA DEL R.U. CONSENTE GIA' LA POSSIBILITA' DI TRASFORMARE IN ALBERGO IL FABBRICATO ESISTENTE. PREME ALTRESI' RICORDARE CHE LA NORMA ADOTTATA DEL R.U. (ARTICOLO 83 – Regole per il Comune di Campiglia) CONTIENE LA PREVISIONE DI 50 POSTI LETTO AD ALBERGO LA CUI REALIZZAZIONE DOVRA' AVVENIRE CON LA MODALITA' DI SELEZIONE CON AVVISO PUBBLICO DI INTERESSE. IN QUESTO QUADRO NORMATIVO DI R.U. CHE PERMANE, IL RICHIEDENTE POTRA' PARTECIPARE ALLA SELEZIONE PUBBLICA CHE L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE AVRA' CURA DI PREDISPORRE DOPO L'APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO. IL BANDO COMUNALE CONTERRA' TUTTI GLI ELEMENTI SELETTIVI DI PARTECIPAZIONE E DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE.

SI PRECISA ALTRESI' CHE PER EFFETTO DELL'ACCOGLIMENTO DEL PUNTO 29 DELL'OSSERVAZIONE N° 8, IL NUMERO DEI POSTI LETTO DEL NUOVO ALBERGO PER L'U.T.O.E. 2 E' STATO INNALZATO A 60.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura alluvionale del Fiume Cornia

Parte dell'area è interessata dal corridoio infrastrutturale

**Sintesi:**

L'osservante propone l'edificabilità a fini produttivi di un lotto di terreno ubicato in Loc. La Monaca, identificato catastalmente al Foglio 61 p.lle 557-658-103, adiacente al sistema insediativo del PIP La Monaca.

L'area proposta, secondo l'osservante, si configura come completamento e si pone in continuità con le strutture produttive-commerciali esistenti, facilmente accessibile dalle principali vie di comunicazione e potrebbe offrire aree a verde pubblico integrate con il complesso edilizio.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO, SIA PER QUANTO RIGUARDA LA FUNZIONE COMMERCIALE SIA PER QUELLA PRODUTTIVA, E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. CONSIDERATO CHE IN LINEA DI PRINCIPIO LA RICHIESTA NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

---

## Prot. Spec. 79 - Richiedente: Ordine provinciale dei Dottori Agronomi e Forestali di Livorno

Cod. osservazione 8

Firmatario: Niccolai Emiliano

---

### Rif. Piano Strutturale:

-----  
-----

### Sintesi:

L'osservante propone di modificare l'art. 78 delle NTA al paragrafo "La nuova architettura del vino", adducendo le seguenti considerazioni.

Per la realizzazione di strutture per le aziende vitivinicole, anche le volumetrie esistenti contribuiscono alla capacità edificatoria del fondo. Il citato articolo invece non tiene conto delle volumetrie esistenti, in quanto il superamento della capacità edificatoria del fondo viene considerato nella complessità degli edifici aziendali, nonché dell'integrità della S.A.U. aziendale.

Ciò potrebbe assoggettare l'imprenditore a presentare un piano attuativo solo per il fatto di aver necessità di realizzare un edificio (anche modesto), ma che sommato all'esistente produce un'eccedenza rispetto ai parametri edificatori, o per il solo fatto che dispone di più di 15 ettari di vigneto.

Secondo l'osservante pare eccessiva la presentazione di un piano attuativo e di tutto quanto indicato a seguire, per opere che poste in relazione alla porzione di territorio da loro stesse gestita costituisce un consumo di suolo percentualmente molto modesto, non dovendo sottostare a standard urbanistici né altri limiti dimensionali, se non quelli legati alla SAU o alle superfici catastali valutate nello programma aziendale.

I parametri edificatorio possono essere oggetto di più attenta valutazione, che tenga conto della funzionalità della struttura, giustificandone spazi e funzioni, ma non riducendo ad un mero numero l'espressione di molteplici funzioni.

Alla luce di quanto suesposto e evidenziando la necessità di inserire nel R.U. un reale strumento di tutela del paesaggio, l'osservante propone di modificare l'art. 78 delle NTA così come segue:

1. al quinto capoverso del paragrafo "La nuova architettura del vino", eliminando la parte in barrato:  
~~"Per la realizzazione di cantine eccedenti le capacità produttive dei fondi, nonché per aziende vitivinicole con superficie vitata superiore a 15 ettari~~ il programma aziendale, oltre agli elaborati di rito, elencati nel presente RUC e nel Regolamento edilizio comunale, contiene rappresentazioni progettuali ed esemplificazioni, schemi grafici, documentazione fotografica, in forma libera e nella migliore articolazione in quantità e in qualità perché chiunque possa comprendere le ragioni progettuali e gli effetti attesi, in particolare sul paesaggio." ;
2. in alternativa al punto 1, si propone di individuare un parametro dimensionale delle strutture di progetto che costituisca una reale percezione della struttura, quale ad esempio oltre 10.000 mc o in rapporto al potenziale produttivo.

### Proposta di controdeduzione:

#### SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.

L'ACCOGLIMENTO ANCHE PARZIALE COMPORTA LA MODIFICA DELL'ARTICOLO 78, PARAGRAFO "La nuova architettura del vino" NEL MODO CHE SEGUE:

"La nuova architettura del vino"

*omissis*

**"Per la realizzazione di cantine a carattere industriale che da sole eccedono le capacità produttive dei fondi eccedenti le capacità produttive dei fondi, nonché per aziende vitivinicole con superficie vitata superiore a 15 ettari** il programma aziendale, oltre agli elaborati di rito, elencati nel presente RUC e nel Regolamento edilizio comunale, contiene rappresentazioni progettuali ed esemplificazioni, schemi grafici, documentazione fotografica, in forma libera e nella migliore articolazione in quantità e in qualità perché chiunque possa comprendere le ragioni progettuali e gli effetti attesi, in particolare sul paesaggio." ;

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura costiera occidentale

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare la destinazione urbanistica da "E4 – area boscata" proposta dal R.U. adottato a "E1- area agricola produttiva" per un lotto di terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 43 p.lle 50-93, considerato che le alberature esistenti nel lotto non superano il 20% dell'intera superficie e che catastalmente tali particelle hanno destinazione a pascolo cespuglioso.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' NON SUSSISTONO NUOVI ELEMENTI DI VALUTAZIONE TALI DA MODIFICARE L'IMPOSTAZIONE DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

IN OGNI CASO SI RENDE NOTO CHE IL VINCOLO DELLE AREE BOScate SI APPLICA *OPE LEGIS* ALLE AREE EFFETTIVAMENTE COPERTE DA BOSCO E LA DIMOSTRAZIONE DI TALE COPERTURA, E PER CONTRARIO LA NON COPERTURA, PUO' ESSERE ESERCITATA IN QUALSIASI MOMENTO. SI RICORDA INFATTI CHE LA CARTOGRAFIA COMUNALE DELLE AREE BOScate ASSUME CARATTERE ESCLUSIVAMENTE RICOGNITIVO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura costiera occidentale

**Sintesi:**

L'osservante richiede di aumentare la dotazione della struttura turistico-ricettiva denominata "Residence La Casaccia" posta in via di Ripigliano, caratterizzata dall'edificio individuato dal R.U. adottato come "Edificio e manufatto d'interesse storico".

L'osservante propone l'incremento volumetrico del residence tramite l'ampliamento dell'edificio esistente o attraverso la realizzazione di bungalows, finalizzato alla realizzazione di nuovi posti letto e un ristorante per la degustazione di prodotti tipici locali.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE IN LINEA DI PRINCIPIO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA .**

L'AUMENTO DEL NUMERO DI POSTI LETTO DELLE STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI E' GIA' DISCIPLINATO DALLA NORMATIVA GENERALE DI REGOLAMENTO URBANISTICO , COSI' COME LA REALIZZAZIONE DI LOCALI PER SERVIZI E ATTIVITA' COMPLEMENTARI (ART. 83). PERTANTO, LE ESIGENZE AZIENDALI ESPRESSE NELL'OSSERVAZIONE POTRANNO TROVARE RISPOSTA SOLO ATTRAVERSO LE DISPOSIZIONI NORMATIVE CONTENUTE NEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

QUANTO NON DIVERSAMENTE ED ESPLICITAMENTE CONTENUTO NELLE NORME ADOTTATE SI DEVE RITENERE NON ACCOLTO.

---

**Prot. Spec. 82 - Richiedente: Consorzio agrario della Maremma Toscana s.c. a r.l.**

Cod. osservazione 18 - 13

Firmatario: Allori Guido

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Area critica

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un complesso immobiliare ubicato in via Indipendenza n.247, avente una volumetria complessiva di oltre 14.000 mc destinata a direzionale e servizi al piano primo e servizi agricolo-commerciali al piano terra.

Il Regolamento Urbanistico adottato inserisce l'area nella scheda normativa denominata "Cp1a – Consorzio Agrario via Indipendenza", la cui attuazione dovrà avvenire congiuntamente alla previsione di cui alla scheda "Cp1b" di via della Pulledraia.

Con il Piano Particolareggiato della via Aurelia, il complesso immobiliare era individuato come "Comparto F" e prevedeva la demolizione del complesso immobiliare, ad eccezione della palazzina centrale, e la sua ricostruzione con riconversione ad uso residenziale su 4 livelli per la realizzazione di n. 28 alloggi.

Detta previsione non è mai stata attuata non per mancanza di volontà, ma per le riconosciute difficoltà economiche che il Consorzio Agrario ha dovuto affrontare negli anni passati.

L'osservante rileva infine una convergenza d'interessi con gli altri soggetti proprietari dei terreni del comparto Cp1a per l'attuazione dell'intervento e notevoli divergenze con i proprietari del comparto Cp1b.

Pertanto preso atto che non sussistono le condizioni oggettive per arrivare all'attuazione di un unico piano attuativo, l'osservante propone:

1. lo stralcio della previsione di attuazione congiunta dei comparti "Cp1a" e "Cp1b";
2. conseguentemente al punto 1, la revisione della scheda norma "Cp1a" prevedendo un piano di recupero del complesso immobiliare esistente senza alcun incremento volumetrico, da sviluppare su tre livelli fuori terra che consenta la destinazione residenziale e direzionale del primo e secondo piano e la destinazione attualmente prevista dalle norme adottate per il piano terra;
3. la previsione di n.2 piani di autorimesse interrati di cui l'uno da destinare alle residenze e l'altro a parcheggi pubblico con accesso da via F.lli Cervi, anche in considerazione della possibile riconversione ad area pedonale dell'antistante via Indipendenza.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

FA BENE L'OSSERVANTE A RICORDARE CHE PER DIECI ANNI L'AREA DEL CONSORZIO AGRARIO E' STATA INSERITA IN UNA PREVISIONE ATTUATIVA DI RECUPERO URBANISTICO E CHE IN TALE ARCO DI TEMPO LA PREVISIONE E' RIMASTA INATTUATA.

CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO, E CON IL PIANO ATTUATIVO DECADUTO, L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE HA RITENUTO OPPORTUNO AGGANCIARE IL RECUPERO DEL COMPLESSO DEL CONSORZIO AGRARIO AD ALTRA PREVISIONE DI RIQUALIFICAZIONE, IL TUTTO NEL SOLCO DEL NUOVO MECCANISMO DI PEREQUAZIONE INDIVIDUATO DALLO STESSO REGOLAMENTO URBANISTICO.

IL MECCANISMO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA SI FONDA PROPRIO SULLA RICOMPOSIZIONE PROPOSITIVA E PROPULSIVA DEGLI INTERESSI FONDIARI PRIVATI, E NULLA RILEVA, IN QUESTO MOMENTO, CHE TALUNA PROPRIETA' ABBAIA DICHIARATO IL PROPRIO DISINTERESSE ALLE TRASFORMAZIONI AMMESSE DAL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

POSTO CHE QUESTA AMMINISTRAZIONE AUSPICA LA RICOMPOSIZIONE DEI VARI INTERESSI IN ATTO, ANCHE PER IL PERSEGUIMENTO DEGLI INTERESSI PUBBLICI INDICATI, NEL CASO IN CUI TALE DISINTERESSE DOVESSE PERMANERE, IL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO POTRANNO PREFIGURARE ULTERIORI SCENARI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Area critica

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario dell'immobile dell'ex mobilificio Marchi in via Trento e Trieste nn. 45-51, area critica del Piano Strutturale d'Area, al quale Regolamento Urbanistico attribuisce la destinazione urbanistica D8.1 "attività direzionali pubbliche e private, anche miste ad usi commerciali" e categoria d'intervento r3.a.

Fermo restando la destinazione D8.1, l'osservante propone di attribuire anche la funzione residenziale, facendo presente che i parcheggi pertinenziali di cui alla L.122/89 potranno essere reperiti in un'area nella disponibilità dell'osservante accessibile da via Indipendenza e in prossimità dell'immobile.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

L'INTRODUZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE NON SI CONCILIA CON IL PERMANERE DELLA DESTINAZIONE COMMERCIALE DIREZIONALE, IN UN TESSUTO CARATTERIZZATO DA UNA DIFFICILE ACCESSIBILITA' E SOSTA. SI SOTTOLINEA TUTTAVIA CHE ULTERIORI E DIVERSI APPROFONDIMENTI POTRANNO ESSERE EFFETTUATI IN OCCASIONE DEI SUCCESSIVI REGOLAMENTI URBANISTICI IN VIRTU' DELLA CLASSIFICAZIONE DI AREA CRITICA OPERATA CON IL PIANO STRUTTURALE.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno ubicato in via Molini di Fondo n.27 sul quale insiste un fabbricato composto da piano terra con locali accessori e piano primo destinato ad appartamento.

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento da "r3.b", prevista dal R.U., a "am1 - Ampliamento orizzontale e/o verticale", al fine di realizzare nell'ampia corte di pertinenza un nuovo alloggio da destinare al figlio.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE** PRESENTATA POICHE' AL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE COLLOCATO NELL'AMBITO DI TUFAlA E' STATA ASSEGNATA UNA CATEGORIA D'INTERVENTO CHE CONSENTE GIA' EVENTUALI ADEGUAMENTI E AMPLIAMENTI VOLUMETRICI E NELL'AMBITO DI TALI DISPOSIZIONI NORMATIVE DOVRANNO ESSERE TROVATE LE SOLUZIONI PER IL SODDISFACIMENTO DI QUALUNQUE ESIGENZA PERSONALE.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2 – Subsistema del territorio aperto delle Colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

L'osservante è un'azienda operante nel settore dei prodotti edili, intenzionata a realizzare una zona di vendita nell'area artigianale posta in via della Repubblica a Cafaggio, classificata dal Regolamento Urbanistico con destinazione urbanistica D5.2c per la quale valgono le norme di cui all'art. 66 – "*D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali*".

Si fa presente che l'attuale area risulta insufficiente per estensione e si renderebbe necessario l'acquisto di alcuni terreni agricoli posti in adiacenza all'area produttiva esistente. Tale operazione consentirebbe l'assunzione di circa 10 unità lavorative.

L'osservante propone pertanto una diversa destinazione urbanistica dei terreni agricoli individuati catastalmente al Foglio 54 p.lle 319 porz.– 21 porz. – 23 porz. – 358 per una superficie complessiva di circa 5.700 mq, adiacenti all'ambito produttivo D5.2c, proponendo la destinazione "*D5.0 - Zona stoccaggio e movimentazione merci*" così come previsto dall'art. 66 delle NTA di R.U.

Tali aree infatti sarebbero funzionali esclusivamente allo stoccaggio di solai, per un'altezza massima di 1,50 mt dal piano di campagna e l'intero lotto sarebbe recintato con siepe sempre verde ed il terreno imbonito con materiale arido di cava.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' L'AMBITO URBANO DI CAFAGGIO NON E' IDONEO, PER CONFORMAZIONE, STRUTTURA E RETE VIARIA, AD ACCOGLIERE AMPLIAMENTI DELLE AREE PRODUTTIVE ESISTENTI. LA SCELTA STRATEGICA DEL PIANO STRUTTURALE PRIMA, E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO DOPO, CONCENTRA L'INSEDIAMENTO DI NUOVE ATTIVITA' PRODUTTIVE NELL'AMBITO DELLA MONACA E IN QUELLO DI CAMPO ALLA CROCE.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura costiera occidentale

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un terreno posto a Lumiere, identificato catastalmente al Foglio 34 p.lle 108 – 109 – 206 – 36, adiacente al sistema insediativo esistente e classificato dal Regolamento Urbanistico con destinazione urbanistica "E1-area agricolo produttiva".

L'osservante propone l'edificabilità a fini residenziali del terreno con tipologie costruttive uni-bifamiliari a due livelli fuori terra per una volumetria complessiva di 10.000 mc circa.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO ABITATIVO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. CONSIDERATO CHE IN LINEA DI PRINCIPIO LA RICHIESTA NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema del territorio aperto delle colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un terreno posto in Località Vigna Bongi, identificato catastalmente al Foglio 51 p.la 385, sul quale insiste un annesso agricolo condonato di circa 25 mq in lamiera, in precario stato di conservazione.

L'osservante propone di demolire e ricostruire la volumetria dell'annesso in muratura, mantenendone inalterate le dimensioni.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' LA POSSIBILITA' DELLA TRASFORMAZIONE E DEL RIUSO DI MANUFATTI AGRICOLI ESISTENTI, OGGI DESCRITTA ALL'ARTICOLO 80 DELLE N.T.A. ADOTATE, E' LIMITATA A TALUNE E BEN INDIVIDUATE FATTISPECIE CHE NON SEMBRANO ESSERE QUELLE DEL CASO IN ESAME. L'AMPLIAMENTO DI TALE CASISTICA CONTRASTEREBBE CON I PRINCIPI E GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDIVIDUATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALI.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura costiera occidentale

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di alcuni manufatti precari condonati in località Chiusagrande, per i quali propone la trasformazione a fini abitativi con un intervento di demolizione, ricostruzione in muratura con accorpamento.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA POSSIBILITA' DELLA TRASFORMAZIONE E DEL RIUSO DI MANUFATTI AGRICOLI ESISTENTI, OGGI DESCRITTA ALL'ARTICOLO 80 DELLE N.T.A. ADOTATE, E' LIMITATA A TALUNE E BEN INDIVIDUATE FATTISPECIE CHE NON SEMBRANO ESSERE QUELLE DEL CASO IN ESAME. L'AMPLIAMENTO DI TALE CASISTICA CONTRASTEREBBE CON I PRINCIPI E GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDIVIDUATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALI.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un'unità immobiliare ubicata in via Pietrelli n.6, costituita da un solo piano fuori terra di altezza di 2,50 mt e da due aree pertinenziali adibite a corte, poste sia sul fronte strada che sul retro, al quale il R.U. attribuisce la categoria d'intervento "r1".

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento da "r1" proposta dal R.U. a "am2 – Rialzamento in sagoma", considerando il fatto che il fabbricato è compreso tra due edifici molto più alti a quattro piani fuori terra, per cui il suo rialzamento non creerebbe alcun tipo di problema.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** IN QUANTO LA PORZIONE DI IMMOBILE OGGETTO D'OSSERVAZIONE NASCE CON FUNZIONE NON RESIDENZIALE ALL'INTERNO DI UN COMPLESSO EDILIZIO A PROGETTAZIONE UNITARIA. LA CATEGORIA D'INTERVENTO DEL RIALZAMENTO SI APPLICA GENERALMENTE A SINGOLI FABBRICATI ISOLATI O PORZIONI DI QUESTO E PER IL CASO DI SPECIE TALE ATTRIBUZIONE NON APPARE CONGRUA CON I CRITERI INDIVIDUATI.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura costiera occidentale

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di un'area ubicata in via di Rimigliano n.18, sul quale insiste un fabbricato ad uso turistico-ricettivo.

L'osservante propone, attraverso l'attribuzione della categoria d'intervento prevista dall'*art. 29 – Nuova edificazione*, la possibilità di edificare ulteriori volumetrie di circa 1.500 mc (pari a circa 450 mq) da destinare sempre a funzioni ricettive, considerando la disponibilità di un'ampia area di pertinenza.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' L'AUMENTO DEL NUMERO DI POSTI LETTO DELLE STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI E' GENERICAMENTE E INDISTINTAMENTE DISCIPLINATO DALLA NORMATIVA DI REGOLAMENTO URBANISTICO, COSI' COME LA REALIZZAZIONE DI LOCALI PER SERVIZI E ATTIVITA' COMPLEMENTARI (ART. 83). L'AMPLIAMENTO DI TALE CASISTICA CONTRASTEREBBE CON I PRINCIPI E GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDIVIDUATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALI.

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un terreno ubicato in Loc. La Casaccia (Chiusa Grande), per il quale è stato predisposto un progetto per la realizzazione di un impianto fotovoltaico di potenza superiore a 100 kW, attualmente in esame dalla Provincia di Livorno, autorità competente in materia.

Il terreno è contiguo alla S.S. Variante Aurelia ed intercluso dalla strada comunale del Lago con le infrastrutture di attraversamento della Statale.

Secondo l'art. 57 delle norme del R.U. adottato, impianti fotovoltaici superiori a 100 kW possono essere realizzati in "zone agricole E1 a ridotta capacità produttiva caratterizzate dal fenomeno di ingressione del cuneo salino", così come rappresentato nella tavola di Piano Strutturale, purché contigue agli ambiti produttivi ed industriali o intercluse/contigue alla viabilità statale o regionale ed alle infrastrutture ferroviarie".

Alla luce di tale disposizione normativa adottata, l'osservante afferma che il terreno in questione non risulta tra quelli interessati dal fenomeno dell'ingressione del cuneo salino nella tavola 4.13 del Piano Strutturale, ma è servito da pozzi alimentati dall'alta falda, attualmente inutilizzabili per assoluta mancanza di acqua. Il terreno è pertanto inutilizzabile a fini agricoli, anzi è – anche e addirittura – in situazione più disagiata di quelli interessati dal cuneo salino.

L'osservante fa presente infatti che i terreni interessati dal cuneo salino possono comunque essere coltivati da colture umide alimentabili anche dalle acque salmastre (ad esempio lo spinacio) e possono essere normalmente irrigati previo abbassamento del tasso di salinità delle acque in falda, come avviene ordinariamente per le colture in serra dell'Agro Pontino o in Puglia.

La norma adottata che consente impianti fotovoltaici superiori a 100 kW solo nelle zone con falda salina appare pertanto illogica ed ingiustificata.

A supporto di quanto esposto, viene allegata una perizia geologica dell'area, dal quale si evince che il terreno in parola è privo di qualsiasi acqua di falda per una profondità di almeno 150 mt.

L'osservante propone pertanto:

1. l'ammissibilità di impianti fotovoltaici non pertinenziali superiori a 100 kW anche in zone agricole prive di acqua in falda equiparate, per produttività agricola, a quelle interessate dal fenomeno del cuneo salino;
2. un chiarimento interpretativo in merito al criterio della contiguità alle infrastrutture stradali e ferroviarie, proponendo che gli impianti predetti possano disgiuntamente essere realizzati sia in fregio alle strade statali sia in fregio alla linea ferroviaria.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA PER EFFETTO DELLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE EMANATA SUCCESSIVAMENTE ALL'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

**IN TALE QUADRO COMPLESSIVO CHE SOTTRAE AI COMUNI QUALUNQUE COMPETENZA DIRETTA, SI RITIENE OPPORTUNO CONSERVARE TRACCIA DELL'ARTICOLO 57 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO CHE ASSUMERA' ESCLUSIVAMENTE CARATTERE DI INDIRIZZO IN SEDE DI CONSULTAZIONE PROVINCIALE.**

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono la modifica della scheda normativa denominata "Pv9 - Area servizi per l'assistenza all'uomo ed al veicolo. Stazione Ferroviaria – Variante Aurelia", fornendo le seguenti considerazioni:

- nel P.A. sono previste per il lotto n.7 le destinazioni commerciale, direzionale e servizi con la previsione di una media struttura di vendita al dettaglio, mentre per i lotti dal n. 11 al n. 15 la destinazione artigianale – commerciale;
- Il lotto n.7 incontra difficoltà di realizzazione dovute a condizioni generali di mercato; da qualche tempo però si sono manifestati interessi verso detto lotto per la realizzazione di attività di pubblico spettacolo, quali un cinematografo multisala, discoteca, sale da ballo, scuole di ballo ed attività similari, vista la posizione strategica rispetto al sistema infrastrutturale che favorisce tali funzioni.

Tale previsione presuppone però spazi esterni e volumetrie maggiori rispetto a quelle ammesse sul solo lotto n.7 e, considerata la contiguità con i lotti da 11 a 15, questi potrebbero concorrere al reperimento degli spazi e volumi necessari.

Gli osservanti propongono pertanto di aggiungere nella scheda PV9, alle funzioni già previste, anche le destinazioni d'uso corrispondenti a locali di pubblico spettacolo, cinematografo multisala, discoteche, sale da ballo, scuole di ballo ed attività similari, favorendo così il completamento del piano urbanistico dell'area.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' NON IN CONTRASTO CON GLI INDIRIZZI E GLI OBIETTIVI INDICATI DAL PIANO STRUTTURALE E DAL REGOLAMENTO URBANISTICO. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTA LA MODIFICA NORMATIVA DELLA SCHEDA "PV9" AL PARAGRAFO "DISCIPLINA DI RU":

Il Regolamento Urbanistico conferma le previsioni del Piano attuativo in termini di destinazioni funzionali e dimensionamento, ed opera le seguenti ulteriori distinzioni e precisazioni:

- tra le attività artigianali non sono ammesse quelle di recupero di materie seconde recanti disagio, pericolo e inquinamento visivo per l'intero ambito, anche per impianti conformi alla normativa vigente
- sono fatti salvi e rimangono invariati i quantitativi assegnati dal piano attuativo vigente ad ogni lotto ancora espressi in metri cubi
- il riferimento quantitativo dei lotti previsti nello stralcio "due" si intende trasformato in superficie coperta
- all'interno **degli stralci "uno", "due", "tre" e "quattro"** è ammessa la destinazione 3.04 delle presenti NTA
- le destinazioni d'uso artigianale, commerciale e di servizio degli stralci "due", "tre" e "quattro" si intendono riferite anche a funzioni al di fuori della filiera uomo/mezzo

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema del territorio aperto della pianura costiera occidentale.

**Sintesi:**

L'osservante propone di escludere dalla perimetrazione di "Edificio e manufatto storico" un immobile ubicato in via di Bazzana n.28, identificato catastalmente al Foglio 34 p.la 287.

L'osservante adduce come motivazione il fatto che l'immobile non presenta alcuna caratteristica di interesse storico in quanto completamente ristrutturato ed ampliato negli anni '60, nel quale sono state sostituite le murature portanti, i solai lignei ed il tetto con solai in laterocemento. Le facciate presentano aperture che nella disposizione simmetrica e nelle dimensioni rimandano alla tipica tipologia costruttiva recente, così come le superfetazioni a veranda del porticato e del soggiorno.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** IN QUANTO LA POSSIBILITA' EVENTUALE DI USCIRE DAL RANGO DEGLI EDIFICI STORICI E' GIA' CONTEMPLATA SIA DALLE NORME ADOTTATE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO CHE DALLE MODIFICHE PROPOSTE CON L'OSSERVAZIONE D'UFFICIO.

A TAL FINE, PERTANTO, IL PROPONENTE DOVRA' EFFETTUARE L'APPOSITA SCHEDATURA SECONDO IL MODELLO PREDISPOSTO E ALLEGATO AL REGOLAMENTO URBANISTICO E, QUALORA NE RICORRANO I PRESUPPOSTI, SARA' ASSEGNATA UNA CATEGORIA D'INTERVENTO DIVERSA DALL'ATTUALE, COME SARA' SEMPRE POSSIBILE CHE LA SCHEDATURA DELL'EDIFICIO CONSIGLI IL MANTENIMENTO DELLA CATEGORIA DI TUTELA ARCHITETTONICA, INDIPENDENTEMENTE DALLE DIFFICOLTA' DI UTILIZZAZIONE AGRICOLA DEL MANUFATTO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura alluvionale del Fiume Cornia

Parte dell'area (p.lla 805 porz.) è interessata dal bene del territorio aperto : area di pertinenza fluviale

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono le seguenti modifiche alle destinazioni urbanistiche di due aree così come descritte di seguito:

1. per il terreno identificato catastalmente al Foglio 69 p.la 805, intercluso tra la Variante Aurelia a nord, l'asse ferroviario a sud, la SR n.398 ad ovest ed il fiume Cornia ad est, identificato dal Regolamento Urbanistico con la destinazione urbanistica in parte "E1- area agricola produttiva" ed in parte "E2fl – area di pertinenza fluviale", si propone la destinazione urbanistica "V4 – Orti urbani".

Gli osservanti adducono come motivazione il fatto che tale ambito, per la specifica localizzazione tra le infrastrutture viarie e ferroviarie, non presenta la caratteristica spazialità e tipicità di un'area rurale. Tuttavia la vicinanza all'ambito urbano ne suggerisce la valorizzazione in termini di attività orticole non professionali. L'area è servita da una strada podereale, che si diparte da via Piombinese e che potrebbe essere sistemata ed alberata nell'ottica di una valorizzazione di un'area in proprietà posta ad ovest, distinta catastalmente al foglio 69 mappale 803, per la quale si richiede la trasformazione di cui al seguente punto 2.

2. per il terreno identificato catastalmente al Foglio 69 p.la 803, identificato dal Regolamento Urbanistico con la destinazione urbanistica in parte "E1- area agricola produttiva" ed adiacente al sistema insediativo ad est della via Piombinese, si propone un completamento edificatorio con un mix funzionale direzionale – commerciale – commerciale all'ingrosso e al dettaglio, che potenzi i servizi necessari all'area ferroviaria di valenza intercomunale di Campiglia M.ma.

Dal punto di vista funzionale, si fornisce uno schema grafico esemplificativo della proposta.

Si propone una superficie coperta massima di 7.000 mq per piccole imprese artigianali e commercio all'ingrosso, comprensivi di alloggio per il titolare o il custode dell'attività produttiva, ed una superficie lorda di pavimento a fini direzionali e commerciali, per commercio al dettaglio e la piccola e media struttura di vendita, pari a 8.000 mq con massimo due piani fuori terra.

La suddetta dotazione dimensionale tiene conto di un rapporto di copertura inferiore a quello delle sottozone D5 (0,50 mq/mq), limitando l'applicazione dell'indice ad un'area di 32.000 mq rispetto ai 40.860 mq complessivi, escludendo cioè fasce di rispetto stradale e ferroviaria presenti.

Gli osservanti sono disponibili a farsi carico in regime di scomputo oneri urbanizzativi, di tutte le sistemazioni delle aree e viabilità pubblica necessarie.

Gli osservanti adducono le seguenti motivazioni a supporto della proposta di cui al punto 2:

- l'area si colloca in adiacenza al sistema insediativo, confinante con l'ambito di servizio intermodale (Pv9 del R.U. adottato) che prevede un insieme di funzioni di scala sovracomunale;
- il P.S. conferma il ruolo intercomunale del Comune di Campiglia M.ma, incentiva le funzioni produttive di beni e servizi e riconferma per l'area tra la Variante Aurelia e la linea ferroviaria un ambito destinato ai servizi legati al trasporto e l'intermodalità;
- l'area è agevolmente collegata all'abitato di Venturina attraverso via Cerrini e, in previsione, potrebbe esserne ancora più agevole l'accessibilità a seguito della realizzazione del corridoio previsto dal P.S. a seguito dell'eventuale trasformazione della Variante Aurelia in autostrada;
- il nuovo polo per attività di servizio proposto, ed in particolare la destinazione direzionale, piccola e media impresa, eventuali servizi di assistenza all'uomo e al veicolo, risulta coerente con l'area, specialmente in considerazione con l'At15 previsto dal R.U. ;

l'area rappresenta "l'ultimo tassello non urbanizzato" compreso tra l'asse della SR 398 ed il sistema insediativo e la proposta risponde in modo adeguato ai criteri localizzativi individuati dal Piano Strutturale.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

RELATIVAMENTE AL PUNTO 1 NON SI RITIENE OPPORTUNO LA REALIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' DI ORTI URBANI IN PROSSIMITA' E ALL'INTERSEZIONE DI INFRASTRUTTURE STRADALI E FERROVIARIE DI FONDAMENTALE IMPORTANZA, POICHE' L'USO DI SPAZI APERTI PER L'HOBBISTICA E IL TEMPO LIBERO GENERALMENTE SI CARATTERIZZA PER UNA GRANDE VARIATA' DI USI E COMPORTAMENTI TALI DA GENERARE UNA CONFUSIONE VISIVA NON TRASCURABILE.

RELATIVAMENTE AL PUNTO 2 IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO PRODUTTIVO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE SUL MERITO DELLA RICHIESTA PRESENTATA, CHE IN LINEA DI PRINCIPIO NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

Gli osservanti forniscono alcune considerazioni sui contenuti della scheda normativa denominata "At 10 - Completamento residenziale, via Indipendenza - via Pantalla",

- il P.R.G. individua la zona oggetto di osservazione all'interno dell'intervento Unitario I.U.10, legato all'I.U. 9 per il loro ruolo di creare una "porta di ingresso sud" all'abitato di Venturina. Dalla lettura contestuale delle due disposizioni normative di P.R.G., emerge che la volontà è quella di creare un intervento l'uno simmetrico all'altro, con due corpi di fabbrica identici per soluzione planivolumetrica, dichiarata prescrittiva, ed identico volume edificabile (mc 3.200). Tale previsione, unito dal cuscinetto di verde, interrotto solo dal passaggio della strada Vecchia Aurelia, accentua ancor più il senso della porta urbana.
- Ad oggi l'intervento Unitario 9 risulta quasi concluso, salvo la sistemazione a prato del terreno, l'ingresso al parco e la cessione all'Amministrazione Comunale ;
- Tale segno urbanistico rimarrà secondo l'osservante privo di significato e senza continuità, dal momento che nel R.U., con la previsione dell'At10, viene snaturato il progetto originario, inserendo un palazzo pluripiano di max 6 piani di altezza (rispetto ai 3 piani prescrittivi nella previsione della I.U. 10), disallineato rispetto all'edificio realizzato nella IU 9, verde pubblico pressoché inesistente, parcheggi pubblici posizionati in area strategica per servire il ristorante anziché i numerosi cittadini residenti;
- Il prolungamento di via Pisa fino a via Pantalla, indicato tra gli obiettivi della scheda normativa At10, già programmato con gli Interventi Unitari IU8 e IU11, non riguardava l'IU10. In particolare il prolungamento stradale creerebbe un innesto critico su via Pantalla, in prossimità di una curva su una strada di appena 5 mt;
- La previsione di un edificio a torre appare incoerente rispetto al tessuto edilizio circostante caratterizzato dalla presenza di villette di al massimo due piani fuori terra. Tale indicazione normativa deve necessariamente tenere presenti tutti gli aspetti di interferenza negativi quali "sky line, ombreggiamento su edificazioni limitrofe, circolazione, fili fissi etc.

Gli osservanti propongono pertanto di mantenere e recepire integralmente all'interno dell'At10 la norma di P.R.G. prevista per l'I.U.10, per consentire di ultimare e realizzare il progetto di porta urbana sud di Venturina.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

POICHE' LA PREVISIONE DI UN EDIFICIO PUNTUALE, CHE COMUNQUE SI SAREBE DOVUTO CARATTERIZZARE COME POLARITA' ARCHITETTONICA DISTINTIVA, SEMBRA ESSERE VALUTATA COME ELEMENTO INTRUSIVO NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO, SI PROPONE LA SOSPENSIONE DELLA SCHEDA DI TRASFORMAZIONE AT10 E L'INSERIMENTO DI TALE AMBITO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA AURELIA. TALE INSERIMENTO CONSENTIRA' LA POSSIBILITA' DI APPROFONDIRE ULTERIORMENTE LE RELAZIONI SPAZIO FUNZIONALI DI TALE PREVISIONE CON IL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO ANCHE ATTRAVERSO LA RIPROPOSIZIONE DELLA SOLUZIONE PLANOVOLUMETRICA A SUO TEMPO INDICATA CON IL PRG DEL 1995.

L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA CANCELLAZIONE DELLA SCHEDA At10 E LA MODIFICA DEL PERIMETRO INDIVIDUATO COME AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA AURELIA.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

**Sintesi:**

L'osservante rileva che nell'ambito specialistico D5, posto a ridosso dell'area fieristica ed accessibile da via del Lavoro, è inserito anche un fabbricato residenziale e la relativa area di pertinenza, acquistato nel 1969 come civile abitazione e successivamente ristrutturato con varie pratiche edilizie. Tale edificio risulta indipendente dall'attività artigianale che veniva svolta all'interno del perimetro dell'ambito D5 ed ormai ceduta a terzi da più di un anno.

L'osservante propone pertanto di individuare il fabbricato e la relativa area di pertinenza come tessuto "Rp T5" e categoria d'intervento "r3.a", in analogia all'adiacente area residenziale.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' GIA' OGGETTO DI UNA MODIFICA INTRODOTTA CON L'OSSERVAZIONE D'UFFICIO.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

Area critica

**Sintesi:**

Gli osservanti forniscono le seguenti considerazioni avverse alle previsioni dell'Area di Trasformazione denominata "At11", finalizzata alla delocalizzazione delle attività produttive esistenti (l'attività artigianale di lavorazione e trasformazione pomodori in parola e un'attività di produzione di profilati e laminati per l'industria), alla riqualificazione funzionale ed urbanistica dell'area attraverso la riconversione ad un insediamento prevalentemente residenziale:

- l'azienda impiega manodopera per circa 100 unità di personale dipendente a tempo indeterminato e durante il periodo di massima lavorazione di circa ulteriori 180 unità lavorative stagionali;
- l'imponente normativa di settore, in continua evoluzione, richiede sempre più spesso adeguamenti funzionali volti sia al mantenimento e miglioramento della qualità del prodotto lavorato, sia alla sicurezza dei luoghi di lavoro ed alla tutela ambientale. Non ottemperare a quanto previsto dalle disposizioni normative nazionali, regionali e locali significherebbe condannare l'azienda, con ricadute negative su tutto il territorio *in primis* in termini occupazionali. E' quindi indispensabile per l'impresa di mantenere gli standards fin qui adottati. Al di là della volontà di trasformare l'area, la norma transitoria prevista dal R.U. non prende in considerazione il fatto che oggi l'Italian Food è una realtà produttiva come poche altre sul territorio, con gli stessi obblighi e necessità di altre aziende per le quali il R.U. prevede la regolarizzazione;
- lo stabilimento è presente dal 1946 sul territorio e, per motivi di sicurezza ed igiene ambientale, la precedente Società proprietaria aveva realizzato recinzioni e vari impianti quali quelli per lo scarico delle acque reflue, la cabina Enel etc. in prossimità del fosso Corniaccia. Tale situazione necessita oggi di essere disciplinata, almeno fino all'eventuale trasferimento dello stabilimento e che, come dimostrato dalla giurisprudenza, *è possibile limitare l'operatività dei divieti in base all'effettivo interesse pubblico del corso d'acqua, lasciandosi spazio alla normativa locale che può anche essere contenuta nello strumento urbanistico (rif. Sentenza 18.07.2008 n. 19813)*
- la società A.S.P.O.R.T., fondata nella Provincia di Livorno, ha in seguito esteso l'attività sull'intera Regione ed oggi è operante sull'intero territorio nazionale con compiti di programmazione delle produzioni, commercializzazione e coordinamento, in rappresentanza delle Cooperative delle singole aziende agricole esistenti. Per quest'anno è riuscita a garantire il collocamento di tutta la materia prima contrattata ed ha assicurato il ritiro e la trasformazione per migliaia di tonnellate di prodotto aggiuntivo, altrimenti invenduto. Il raggiungimento di tali obiettivi è possibile però solo con il mantenimento sul territorio di tutti gli elementi essenziali della filiera, primo tra tutti l'industria di trasformazione Italian Food, consentendo alla stessa di svolgere la propria attività realizzando tutto quanto sia necessario per assorbire le maggiori quantità di materia prima.

Gli osservanti propongono pertanto di modificare la norma transitoria disposta nella scheda At11 del R.U. al fine di poter proseguire l'attività in essere fino all'eventuale positiva e concordata definizione dell'iter di trasferimento dello stabilimento.

Si richiedono a tal fine **limitati incrementi della superficie esistente**, unicamente per garantire requisiti obbligatori di tutela ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza su luoghi di lavoro non altrimenti ottemperabili. L'aumento di superficie si rende necessaria per rispondere ad esigenze specifiche di controllo sui prodotti in entrata, da effettuarsi a cura della società A.S.P.O.R.T. che attualmente è costretta ad utilizzare spazi di fortuna, sottraendo alla società Italian Food superfici indispensabili per la propria attività.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

L'OSSERVAZIONE RISULTA DI FATTO NON NECESSARIA POICHE' LA DISPOSIZIONE NORMATIVA CONTENUTA AL PARAGRAFO "DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO" DELLA SCHEDA AT11, DISPONE CHE IN ATTESA DELL'ATTUAZIONE SONO CONSENTITI ADEGUAMENTI FUNZIONALI ED IGIENICO SANITARI DEGLI IMPIANTI ESISTENTI NECESSARI PER SODDISFARE I REQUISITI MINIMI DI LEGGE. CIO' SIGNIFICA CHE SONO AMMESSI TUTTI GLI INTERVENTI VOLTI AD ADEGUARE GLI IMPIANTI E LE ATTREZZATURE

ESISTENTI NEL CASO IN CUI DOVESSERO SOPRAGGIUNGERE DISPOSIZIONI NORMATIVE PIU' RESTRITTIVE RISPETTO ALLE ATTUALI. E QUINDI, PROPRIO ALLA LUCE DELL'IMPORTANZA STRATEGICA CHE LO STABILIMENTO RIVESTE PER IL TERRITORIO DELLA VAL DI CORNIA, NON E' MESSA IN DISCUSSIONE IN ALCUN MODO LA CONTINUITA' PRODUTTIVA DELL'IMPIANTO, CHE DOVRA' AVVENIRE IN UN QUADRO DI LEGITTIMITA' URBANISTICA, AMBIENTALE E IGIENICO SANITARIA. VICEVERSA NON SARA' CONSENTITO ATTUARE ADEGUAMENTI FUNZIONALI SE VOLTI AD AUMENTARE LA CAPACITA' PRODUTTIVA DELLO STABILIMENTO E NON DETTATI DA ADEMPIMENTI DI LEGGE.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di un'area all'interno dell'ambito del Parco Termale, adiacente al comparto C.A.8 e identificato dagli elaborati del Piano Attuativo vigente del Parco Termale 1 come "nucleo residenziale consolidato" per il quale sono previsti interventi di ristrutturazione "d3".

L'osservante fa presente che nella scheda normativa Pv4 relativa al Piano Attuativo vigente del Parco Termale non si fornisce alcun riferimento normativo relativo appunto al "nucleo residenziale consolidato", all'interno del quale sono presenti edifici di diverso pregio architettonico, alcuni da assoggettare a restauro, altri da ristrutturare e/o ampliare.

L'osservante propone pertanto che detto ambito sia riconosciuto come tessuto "Re T4 am1" o in alternativa "Re T4 r2b", per consentire l'ampliamento del fabbricato nei termini previsti dalla Legge 24/2009.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

PER QUANTO RIGUARDA LA SPECIFICA CATEGORIA D'INTERVENTO PER I FABBRICATI ESISTENTI SI RITIENE DI CONFERMARE QUANTO PREVISTO DAL PIANO ATTUATIVO VIGENTE. NON SI RITIENE INVECE AMMISSIBILE LA RICHIESTA DI AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DELLE CATEGORIE "am1" E "r2b", POSTO ANCHE CHE GLI EFFETTI DELLA LEGGE REGIONALE 24/2009 SONO SCADUTI IL 31 DICEMBRE 2010. L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELLA OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DI QUANTO INSERITO CON L'OSSERVAZIONE D'UFFICIO AL PUNTO 40, PER LA SCHEDA PV4, SOSTITUENDO L'ULTIMO COMMA DEL PARAGRAFO "DISCIPLINA DI RU":

**Se non specificatamente e diversamente stabilito, in attesa dell'attuazione degli interventi confermati dal Regolamento urbanistico, sul patrimonio edilizio esistente conservano efficacia le categorie d'intervento indicate dal piano attuativo del Parco Termale 1, che si intendono assimilate alle fattispecie di cui al Titolo II, Capo I delle norme tecniche d'attuazione.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

**Sintesi:**

L'osservante propone le seguenti modifiche inerenti le previsioni e le cartografie relative al comparto C.A.5 del Piano Attuativo vigente del Parco Termale:

1. di eliminare la classificazione di "P3 – parcheggio pubblico a servizio della residenza" e di mantenere la previsione di parcheggio privato indicata dal Piano Attuativo, fino alla sua naturale scadenza;
2. di inserire nella sezione "Disciplina di R.U." della scheda Pv4 tra i comparti interessati dal nuovo viale alberato (C.A. 8 e C.A.9) anche il comparto C.A.5. in quanto interessato, oltre che dal viale e parte della rotonda, anche da un ingiustificato slargo verso detto comparto, del quale si richiede l'eliminazione.  
In secondo luogo, si rileva che l'area necessaria per la realizzazione del viale verrà ceduta gratuitamente al Comune e che le opere di urbanizzazione saranno ripartite tra i comparti di attuazione.  
Secondo l'osservante il valore di opera pubblica, legittimato dalla programmazione del R.U., per essere ceduto gratuitamente al Comune dovrebbe far parte integrante della previsione del futuro piano di lottizzazione all'interno del quale, mediante nuova convenzione, il Comune chiede la realizzazione e la cessione dell'infrastruttura a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come in genere avviene all'interno dei piani attuativi.  
Diversamente, se dichiarata opera pubblica, non può essere richiesta la cessione gratuita all'Amministrazione, a discapito solo di alcuni cittadini. In tal caso dovrebbe essere applicato il principio della compensazione/perequazione previsto dall'art. 6 delle NTA del R.U. oppure un esproprio per pubblica utilità con indennizzo a valore di mercato;

Inoltre l'osservante rileva che:

- nella sezione "Disciplina di R.U." della scheda Pv4 si afferma che il R.U. *"riconferma le previsioni del piano attuativo in ordine al limite dei comparti d'attuazione, alle consistenze volumetriche e destinazioni d'uso"*;
- all'art.97 delle NTA si stabilisce che laddove *"il R.U. introduca modifiche rispetto ai piani vigenti, l'attuazione di tali interventi avverrà previa approvazione apposita variante al piano attuativo"*;
- la palese modifica introdotta dal R.U. con il nuovo assetto infrastrutturale dovrebbe portare ad un'apposita variante al piano attuativo dell'intero parco;
- dalla lettura della scheda Pv4 emerge che tale norma non è applicata a tutti gli 11 comparti ma solo a 9, in quanto al comparto C.A.3 e C.A.4 viene consentito di ampliare l'attuale capacità ricettiva di 50 posti letto;
- all'interno della scheda Pv4, nella tabella relativa alla norma da applicare in ciascun comparto ad ultimazione del piano stesso, risulta mancante la norma specifica ai comparti C.A.1., C.A.5 e C.A.11;

Alla luce di quanto sopra esposto si propone:

3. di estendere a tutti i comparti il principio applicato ai comparti C.A.3 e C.A.4 per quanto riguarda il metodo di attuazione della previsione urbanistica mediante intervento diretto convenzionato ed introdurre la possibilità di incrementare la volumetria a servizi.  
A tal fine si richiede di considerare il C.A. 5 alla stregua degli altri comparti turistico-ricettivi, dato che è nato da un progetto unitario dell'area termale, secondo il quale quel comparto doveva rappresentare il fiore all'occhiello dell'offerta dei servizi ricreativi e sportivi, strettamente legati e collegati con gli altri ricettivi, mentre la tendenza normativa sembra "snaturare" limitando la possibilità di sviluppo dell'unica area termale (ad eccezione del comparto C.A.3 – albergo) non caratterizzata da abitazioni turistico-ricettive.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1 SI OSSERVA CHE IL PARCHEGGIO IN OGGETTO E' STATO REALIZZATO COME DOTAZIONE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N° C/94/122 . IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL PARCO TERMALE 1 CONFERMA TALE DESTINAZIONE URBANISTICA DI PARCHEGGIO PUBBLICO . SI PROPONE PERTANTO DI MODIFICARE**

LA DESTINAZIONE D'USO DA "P3" A "P2" - PARCHEGGIO PUBBLICO DI DESTINAZIONE AI SERVIZI E ALLE ATTREZZATURE URBANE .

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 2** SI DA' ATTO CHE IL COMPARTO CA5 E' STATO GIA' INSERITO CON L'OSSERVAZIONE D'UFFICIO TRA I COMPARTI INTERESSATI DALL'OPERA PUBBLICA CHE VIENE CONFERMATA NELLA SUA PREVISIONE GENERALE. LA PROGETTAZIONE CHE SEGUIRA' PROVVEDERA' ALLA INDIVIDUAZIONE PUNTUALE DELLE AREE EFFETTIVAMENTE NECESSARIE E LA SUCCESSIVA REALIZZAZIONE SEGUIRA' LA FATTISPECIE DELLE OPERE PUBBLICHE DI AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COSI' COME E' STATO PER LE OPERE REALIZZATE DI RECENTE ALL'INTERNO DEL PARCO TERMALE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 3** SI PRECISA CHE L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO ATTUATIVO DEL PARCO TERMALE 1 AVVIENE GIA' CON INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO. LA DESTINAZIONE URBANISTICA RICREATIVA SPORTIVA DEL COMPARTO 5 VIENE RICONFERMATA DAL REGOLAMENTO URBANISTICO, MENTRE SARA' SEMPRE POSSIBILE MODIFICARE O INTEGRARE TALE PREVISIONE AL MOMENTO DEL RINNOVAMENTO DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

**Sintesi:**

L'osservante propone le seguenti modifiche:

1. l'aggiornamento dei corsi d'acqua riportati nella tavola C6.b, con particolare riferimento alla Fossa Calda che presenta un tracciato diverso da quello reale, e alla fascia di rispetto assoluto di un corso d'acqua indicato lungo il perimetro del parco termale 2 ed il parco termale 1, comparti C.A.8, C.A.9, C.A.5.;
2. di rivedere la norma dell'art. 81 ove, per dimensionare le nuove costruzioni rurali, si introducono "scaglioni" di superficie abitabile in funzione del numero di componenti del nucleo familiare; l'osservante sostiene infatti che il "nucleo familiare" introdotto dalla norma di R.U. non rappresenta un'unità di misura convenzionale e che vi possono esistere situazioni articolate e complesse di "nucleo familiare" non correttamente rappresentate dal numero riportato nello "stato di famiglia". Si propone pertanto di introdurre un limite di superficie minima e massima, senza interporre ulteriori limiti o scaglioni intermedi, lasciando all'imprenditore agricolo la possibilità di autoregolarsi in funzione delle vere esigenze familiari che non possono certo essere legiferate;
3. di attribuire agli edifici e/o loro pertinenze ricadenti nelle aree interessate da esondazioni con tempo di ritorno ventennale categorie d'intervento atte a "proteggere" l'esistente, al solo fine della riduzione del rischio idraulico, così come genericamente indicato all'art. 2 e seguenti delle norme del PAI.

**Proposta di controdeduzione:**

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1** SI PRECISA CHE IL TRACCIATO EVIDENZIATO NELLA TAVOLA C6.b PER LA FOSSA CALDA CORRISPONDE CORRETTAMENTE A QUANTO ESISTENTE, MENTRE LA STESSA TAVOLA EVIDENZIA ANCHE IL FOSSO ROCCHIO CHE, IN REALTA', E' STATO INTUBATO NEGLI ANNI PASSATI DA VIA DEL BOTTACCIO FINO ALLA VECCHIA AURELIA. QUESTA OSSERVAZIONE DA MODO DI MODIFICARE LA TAVOLA C6.b ELIMINANDO LA RAPPRESENTAZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO DEL FOSSO ROCCHIO E DEL FOSSO PANTALLA, CHE RISULTANO OGGI INTUBATI .

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 2** SI RITIENE CHE NON SUSSISTANO MOTIVAZIONI TALI DA MODIFICARE L'IMPOSTAZIONE DELL'ARTICOLO 81.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 3** SI PRECISA CHE LA MESSA IN SICUREZZA E LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO SOGGIACE ALLE DISPOSIZIONI CONTENUTE NEL P.A.I. CHE RIMANGONO EFFICACI ED OPERANTI PER ESPRESSO RICHIAMO NEL REGOLAMENTO URBANISTICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante fornisce alcune considerazioni sui contenuti della scheda normativa denominata "At 10 - Completamento residenziale, via Indipendenza - via Pantalla",

- il P.R.G. individua la zona oggetto di osservazione all'interno dell'Intervento Unitario I.U.10, legato all'I.U. 9 per il loro ruolo di creare una "porta di ingresso sud" all'abitato di Venturina. Dalla lettura contestuale delle due disposizioni normative di P.R.G., emerge che la volontà è quella di creare un intervento l'uno simmetrico all'altro, con due corpi di fabbrica identici per soluzione planivolumetrica, dichiarata prescrittiva, ed identico volume edificabile (mc 3.200). Tale previsione, unito dal cuscinetto di verde, interrotto solo dal passaggio della strada Vecchia Aurelia, accentua ancor più il senso della porta urbana.
- Ad oggi l'intervento Unitario 9 risulta quasi concluso, salvo la sistemazione a prato del terreno, l'ingresso al parco e la cessione all'Amministrazione Comunale ;
- Tale segno urbanistico rimarrà secondo l'osservante privo di significato e senza continuità, dal momento che nel R.U., con la previsione dell'At10, viene snaturato il progetto originario, inserendo un palazzo pluripiano di max 6 piani di altezza (rispetto ai 3 piani prescrittivi nella previsione della I.U. 10), disallineato rispetto all'edificio realizzato nella IU 9, verde pubblico pressoché inesistente, parcheggi pubblici posizionati in area strategica per servire il ristorante anziché i numerosi cittadini residenti;
- Il prolungamento di via Pisa fino a via Pantalla, indicato tra gli obiettivi della scheda normativa At10, già programmato con gli Interventi Unitari IU8 e IU11, non riguardava l'IU10. In particolare il prolungamento stradale creerebbe un innesto critico su via Pantalla, in prossimità di una curva su una strada di appena 5 mt;
- Il dimensionamento di 15 alloggi appare un evidente vantaggio non motivato concesso all'At10 rispetto ai 3.200 mc previsti nel precedente P.R.G..
- La previsione di un edificio a torre appare incoerente rispetto al tessuto edilizio circostante caratterizzato dalla presenza di villette di al massimo due piani fuori terra. Tale indicazione normativa deve necessariamente tenere presenti tutti gli aspetti di interferenza negativi quali "sky line, ombreggiamento su edificazioni limitrofe, circolazione, fili fissi etc.
- La forma trapezoidale del fabbricato risulta non motivato, in quanto nessun edificio di Venturina presenta tale forma. Secondo l'osservante risulta evidente ed implicito il vantaggio unilaterale e privato concesso al proprietario dell'area e al costruttore, in quanto la soluzione prevista consente di ampliare le cubature ed allontanare il fabbricato di previsione dagli immobili di proprietà ed aprire spazia di visuale alle villette realizzate nella IU11 a tutto svantaggio dei vicini;

L'osservante propone di mantenere e recepire integralmente all'interno dell'At10 la norma e disposizione planovolumetrica di P.R.G. prevista per l'I.U.10, per consentire di ultimare e realizzare il progetto di porta urbana sud di Venturina.

Viene allegata altresì una nota di supporto dello studio legale associato Barabino – Giovannelli.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

LA MANCATA ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO UNITARIO 10 DEL VECCHIO PRG COMUNALE E' PROBABILMENTE DIPESA DALLA DIFFICOLTA' A RICOMPORRE UNITARIAMENTE I DIVERSI INTERESSI FONDIARI VERSO UN UNICO OBIETTIVO STRATEGICO.

POICHE' LA PREVISIONE DI UN EDIFICIO PUNTUALE, CHE COMUNQUE SI SAREBE DOVUTO CARATTERIZZARE COME POLARITA' ARCHITETTONICA DISTINTIVA, SEMBRA ESSERE VALUTATA COME ELEMENTO NEGATIVO PIUTTOSTO CHE POSITIVO, SI PROPONE LA SOSPENSIONE DELLA SCHEDA DI TRASFORMAZIONE AT10 E L'INSERIMENTO DI TALE AMBITO ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA AURELIA. TALE INSERIMENTO CONSENTIRA' LA POSSIBILITA' DI APPROFONDIRE ULTERIORMENTE LE RELAZIONI SPAZIO FUNZIONALI DI TALE PREVISIONE CON IL CONTESTO URBANO DI RIFERIMENTO OVVERO LA POSSIBILITA' DI RIPROPORRE LA SOLUZIONE PLANOVOLUMETRICA A SUO TEMPO INDICATA CON IL PRG DEL 1995.

L'ACCOGLIMENTO PARZIALE DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DEL PERIMETRO INDIVIDUATO COME AMBITO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA AURELIA.

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante premette che, a fronte del titolo "Regolamento Urbanistico d'Area" della documentazione adottata e pubblicata, appare illogica la scelta di sfalsare i tempi di adozione tra i Comuni e conseguentemente la discussione delle osservazioni.

L'osservante propone le seguenti osservazioni:

1. considerando che il Piano Strutturale assegnava al Comune di Campiglia M.ma una previsione di 665 alloggi da attuarsi nell'arco dei tre R.U. quinquennali, si propone di rivedere il numero di alloggi previsto dal R.U., in modo che il totale dei nuovi alloggi, compreso quelli derivanti dai fabbricati deruralizzati, sia al massimo 222 per il Comune di Campiglia M.ma;
2. di normare le priorità legate al massimo riuso dei volumi esistenti, il recupero e la riqualificazione delle aree degradate, contenendo il consumo di suolo;
3. considerando che il Piano Strutturale assegnava al Comune di Campiglia un fabbisogno di aree produttive pari a 41,30 ha, di cui 40 di nuovi per i prossimi 15 anni, sulla base di una previsione di sviluppo economico molto diverso dall'attuale situazione di crisi, si propone la revisione delle previsioni del R.U. in quanto le occupazioni di suolo sono ben oltre un terzo delle previsioni di sviluppo nei cinque anni della sua applicazione, considerando anche le varianti urbanistiche approvate dopo l'adozione del P.S.

Si propone pertanto di rispettare almeno le previsioni della quota parte del P.S. dividendola per tre, sottraendo le superfici inutilizzate, sottoutilizzate o dimesse delle attuali aree produttive inserite dopo l'adozione del P.S.

Anche in questo caso si propone di normare le priorità in modo da impegnare nuovo suolo solo a completamento e piena utilizzazione delle aree e capannoni esistenti; si suggerisce eventualmente le seguenti regole per il rilascio dei permessi a costruire delle attività produttive: a) legare il rilascio all'effettiva necessità di produzione e non alla costruzione di capannoni finalizzate alla vendita; b) richiedere documentazione circa l'impossibilità di sfruttare strutture esistenti ed aree già urbanizzate.

4. di cancellare l'art. 32 delle NTA relativa ai ruderi, in quanto ammettere di ricostruire case sulla base di documenti storici giacenti presso gli archivi di stato od altro, porterebbe allo stravolgimento del paesaggio.
5. di aggiornare le carte dei vincoli C5.a, C5.b e C5.c in quanto ritenute inadeguate rispetto alla realtà delle emergenze archeologiche conosciute, e di adeguarle ai contenuti delle tavole di avvio del procedimento del Piano Strutturale denominate "Il patrimonio archeologico";
6. di modificare l'art. 57 in merito agli impianti fotovoltaici a terra che, secondo l'osservante, devono essere visti nella loro declinazione di integrazione con le vocazioni territoriali.

Compito delle Amministrazioni è quello di specificare le vocazioni agricole del territorio rurale e laddove siano in atto processi di desertificazione e depauperazione della fertilità, i terreni non dovrebbero essere resi appetibili per interventi tecnologici che, da qui a 25 anni, li renderanno ancora più poveri e inutilizzabili. Le Amministrazioni dovrebbero maggiormente indagare e qualificare i territori individuando azioni prioritarie da perseguire per il mantenimento della vocazione agricola, lasciando solo poche aree veramente marginali, non qualificate e non recuperabili nei propri strumenti di governo. In tal senso dovrebbero essere inseriti programmi ed obiettivi di recupero della salinizzazione delle falde e progetti di riuso delle acque per l'agricoltura.

Secondo l'osservante sarebbe inoltre interessante che le Amministrazioni si facessero promotrici di contrattazioni tra promotori di tecnologie rinnovabili ed il territorio stesso ed i suoi attori con priorità ai conduttori dei fondi piuttosto che ai proprietari stessi;

7. di indicare un indirizzo in materia di promozione di impianti eolici di elevata potenza in Val di Cornia, fermo restando la competenza autorizzativa regionale, assicurando un corretto inserimento rispetto ai valori paesaggistici, storici, architettonici e di vocazione del territorio e l'impossibilità localizzativa laddove sussistano vincoli di natura paesaggistica, archeologica e di siti di importanza storica.

Secondo l'osservante il R.U. dovrebbe indirizzare il corretto inserimento di tali impianti in relazione a :

- facilità di connessione elettrica;
- efficienza di trasporto dell'energia in relazione a progetti non dispersivi nel territorio;
- importanza e costanza della risorsa eolica;
- zone definite a vocazione eolica dal PIER

- aree industriali la cui estensione permetta di superare i rischi per la pubblica incolumità dovuta alla caduta accidentale delle pale;
  - contiguità con le aree industriali di grossa dimensione;
  - presenza di linee elettriche interrato da e per le cabine di consegna;
  - progettazione integrata con il contesto;
  - progettazione e installazione che permetta il mantenimento o, meglio, la valorizzazione della vocazione del territorio specie se questa è agricola;
  - proposte operative ed economiche di coinvolgimento della popolazione e della P.A. di tipo innovativo, tale da garantire una maggiore e migliore distribuzione dei proventi della produzione della risorsa idrica;
8. di incrementare consistentemente i parchi pubblici, i viali alberati e le piste ciclabili, integrati senza soluzione di continuità, legandosi alle terme e alle attività ricettive.  
Obiettivo quantitativo sarebbe almeno 1000 nuove alberature in viali ed almeno il triplo di essenze arbustive in spazi verdi attrezzati.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1** DELL'OSSERVAZIONE SI RILEVA CHE LA TABELLA DEL DIMENSIONAMENTO E' STATA RIFORMULATA SECONDO I PRINCIPI E LE DISPOSIZIONI NORMATIVE INDICATE DAL PIANO STRUTTURALE. LA TABELLA COSI' RIFORMULATA E' STATA ALLEGATA ALL'OSSERVAZIONE 2BIS DELLA REGIONE TOSCANA ALLA QUALE SI RIMANDA.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 2** DELL'OSSERVAZIONE SI CONVIENE CON L'AFFERMAZIONE DI PRINCIPIO SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI NUOVO SUOLO. INFATTI GRAN PARTE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO SI RIFERISCONO AD AMBITI GIA' URBANIZZATI PER I QUALI E' PREVISTO IL RIUSO E LA RIQUALIFICAZIONE COMPLESSIVA.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 3** DELL'OSSERVAZIONE SI RILEVA CHE IL DIMENSIONAMENTO PER LE AREE PRODUTTIVE RISPETTA I CRITERI E GLI INDIRIZZI CONTENUTI NEL PIANO STRUTTURALE APPROVATO. PER ALTRE VALUTAZIONI SUL MEDESIMO ARGOMENTO SI RIMANDA ALLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 60, PUNTO 11.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 4**, POSTO CHE TALE NORMATIVA APPLICATA ANCHE NEL PASSATO NON HA PRODOTTO ALCUNO STRAVOLGIMENTO DEL PAESAGGIO, SI RITIENE DI CONFERMARE L'IMPOSTAZIONE NORMATIVA DEL PIANO ADOTTATO TESA AL RECUPERO DEL PATRIMONIO RURALE ESISTENTE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 5** SI RITIENE DI CONFERMARE LE TAVOLE DEL PIANO ADOTTATO, CON L'UNICA PRECISAZIONE CHE IN RISPOSTA ALL'OSSERVAZIONE N° 8, PUNTO 1, E' STATA RIPRISTINATA L'AREA D'INTERESSE ARCHEOLOGICO DI MONTE PITTI PRESENTE SUL CONFINE TRA CAMPIGLIA E SUVERETO, ERRONEAMENTE NON INDICATA NELLA TAVOLA C5.a DEL REGOLEMTO ADOTTATO.

PER IL RESTO SI PRECISA CHE GLI ELABORATI CHE COSTITUISCONO L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA (APRILE 2004) CONTENGONO IL QUADRO DELLE CONOSCENZE DISPONIBILI IN QUEL MOMENTO NONCHE' GLI ULTERIORI APPROFONDIMENTI DA COMPIERE, RIPORTATI NELLA RELAZIONE DI SUPPORTO, COSI' COME RICHIESTO DALL'ARTICOLO 25 DELL'ALLORA VIGENTE L.R. 5/95. IN TALE QUADRO LE TAVOLE DEL PIANO STRUTTURALE RAPPRESENTANO LA RICOGNIZIONE DI TUTTE LE INFORMAZIONI DISPONIBILI SU TALE TEMA QUALI TESI DI LAUREA, TESTI SPECIALISTICI E COMUNICAZIONI VERBALI CON ESPERTI IN MATERIA, OLTRE AI DATI CONTENUTI NEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE. TALE IMPOSTAZIONE E' IMMEDIATAMENTE DESUMIBILE DALLA VOCE "FONTE DATI" RIPOSTATA IN CALCE ALLA LEGENDA DELLA TAVOLA SA3.2. ALTRESI' MERITA EVIDENZIARE CHE IL GRADO DI LOCALIZZAZIONE SULLA CARTOGRAFIA RISULTA COMUNQUE INDICATIVO E NON SUPPORTATO DA RILEVAMENTI STRUMENTALI DI PRECISIONE. LA TAVOLA 6.1 DENOMINATA "BENI CULTURALI" FACENTE PARTE DEGLI ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA APPROVATO NEL 2007 RAPPRESENTA UNA LETTURA DI SINTESI DEI BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO, ARCHEOLOGICO E ARCHITETTONICO PRESENTI NEL TERRITORIO DEI TRE COMUNI. TALE TAVOLA CONTIENE LA RICOGNIZIONE DEI TESSUTI E DEGLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO PRESENTI AL 1940, LE EMERGENZE ARCHITETTONICHE ANCORA RILEVABILI DE VISU (CASTELLI, PIEVI, TORRI COSTIERE, ECC) NONCHE' GLI ELEMENTI TERRITORIALI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO. IN PARTICOLARE QUEST'ULTIMO STRATO INFORMATIVO, FRUTTO DELLA COLLABORAZIONE CON GLI ARCHEOLOGI DELLA SOC. PARCHI VAL DI CORNIA SPA, RAPPRESENTA I SITI ACCERTATI MEDIANTE RILEVAMENTO GPS, GEOREFENZATI E DESCRITTI DAGLI STESSI ESPERTI DELLA SOCIETA'. TALE IMPOSTAZIONE E' ESPLICITATA NELLA RELAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE D'AREA AL PARAGRAFO 9.1.2 "LA CARTA DEI BENI CULTURALI". PREME COMUNQUE RICORDARE CHE IL QUADRO CONOSCITIVO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE E' COSTITUITO DALL'INSIEME DELLE DESCRIZIONI E DELLE CARTOGRAFIE REDATTE A PARTIRE DALL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO E FINO AGLI STRUMENTI APPROVATI, E CONSERVA VALIDITA' FINO AL RINNOVAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE. IN

SEDE DI DEFINIZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO D'AREA I COMUNI DI CAMPIGLIA M.MA E SUVERETO HANNO INOLTRE REDATTO UNA RICOGNIZIONE DELL'INSIEME DEI VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI SOVRAORDINATI AI SENSI DEL CODICE D.LGS 42/2004, E PER QUESTI VALE LA PENA RICORDARE CHE L'APPOSIZIONE SPETTA AGLI ORGANI PERIFERICI DELLO STATO MENTRE AGLI ENTI TERRITORIALI SPETTA SOLO IL COMPITO, IN FASE DI GESTIONE, DELLA RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA CHE ASSUME CARATTERE RICOGNITIVO NON ESAUSTIVO, POICHE' NON DI RADO LA DECRETAZIONE DI NUOVI VINCOLI RIMANE SCONOSCIUTO AGLI ENTI LOCALI.

**RELATIVAMENTE AI PUNTI 6 E 7** SI RICHIAMA L'ATTENZIONE SULLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE EMANATA DOPO L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.

IN TALE QUADRO COMPLESSIVO CHE SOTTRAE AI COMUNI QUALUNQUE COMPETENZA DIRETTA, SI RITIENE OPPORTUNO CONSERVARE TRACCIA DELL'ARTICOLO 57 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO CHE ASSUMERA' ESCLUSIVAMENTE CARATTERE DI INDIRIZZO. IN SEDE DI CONSULTAZIONE PROVINCIALE PER L'INDIVIDUAZIONE DI ULTERIORI AREE NON IDONEE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 8** SI CONVIENE CON L'OSSERVANTE SULLA IMPORTANZA DI NUOVE AREE A VERDE, VIALI ALBERATI E PISTE CICLABILI CHE SONO GIA' PREVISTE O TALVOLTA GIA' IN FASE DI REALIZZAZIONE NEL TERRITORIO COMUNALE. AD ESEMPIO, NEL SOLO AMBITO DEL PARCO URBANO DI VENTURINA CHE SI ESTENDE PER 34 ETTARI E' IN ATTO LA PIANTUMAZIONE DI NUOVE ALBERATURE CHE PROSEGUIRA' NEI PROSSIMI ANNI.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema del territorio aperto delle Colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di un lotto di terreno agricolo posto lungo via di San Vincenzo, esteso circa 5000 mq e disposto su due piane, sul quale insiste un piccolo annesso agricolo. Nel R.U. adottato l'area ricadente in zona agricola "E2".

L'osservante propone di modificare la destinazione urbanistica al fine di poterlo utilizzare come **spazio all'aperto dedicato all'arte contemporanea (pittura e soprattutto scultura)**, accessibile a tutti e con particolare attenzione al pubblico giovane, in linea con quanto previsto all'art. 92 delle NTA del R.U.

La riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di un originale punto di riferimento per l'arte contemporanea potrebbe essere allestita con sculture permanenti ed attrezzata con zone per eventi a tema quali incontri con artisti, presentazioni dei lavori esposti, concorsi d'arte per i giovani, realizzazione in loco di sculture, dipinti, installazioni ed altre opere.

La piana prossima alla strada, alla quale sia accede da un cancello esistente, potrebbe diventare il parcheggio per i frequentatori, mentre la piana più alta potrebbe diventare il luogo deputato alle iniziative descritte.

Secondo l'osservante, l'obiettivo della proposta sarebbe quello di trasformare Campiglia M.ma in un centro per l'arte contemporanea in Maremma, vivo e ricco di iniziative, così come è Pietrasanta per la Versilia.

Non viene richiesto alcun aumento volumetrico, salvo un volume per i servizi igienici per i frequentatori dello spazio espositivo, in quanto gli spazi coperti potrebbero essere realizzati con strutture mobili da montare nel periodo estivo di apertura, mentre un piccolo punto di ristoro potrebbe essere ricavato dalla ristrutturazione dell'annesso esistente.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' QUANTO RICHiesto NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI CON GLI ATTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELLA TAVOLA C1.a CON L'INDIVIDUAZIONE DI UNA NUOVA ZONA CLASSIFICATA "F1" DAL QUALE ASSORBIRA' LE DISPOSIZIONI NORMATIVE DELLE NTA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO, AD ECCEZIONE DELLA DOTAZIONE DI NUOVE STRUTTURE DI ACCOGLIENZA RIFERITE AD OSPITALITA' CON PERNOTTAMENTO CHE NON SARANNO AMMESSE.

L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELLA TAVOLA C.1a E C3.a DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

---

**Prot. Spec. 104 – Richiedenti: Pisano Ferdinando – Camerini Renza**

Cod. osservazione 16

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

Gli osservanti sono proprietari di un lotto di ubicato in via Indipendenza n. 273 sul quale insiste un fabbricato residenziale unifamiliare con manufatti accessori condonati.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'immobile appartiene al tessuto "Re T7 r2a" ovvero *"tessuto esclusivamente residenziale ad assetto compiuto per singoli lotti con tipologie differenziate allineate lungo la via Aurelia"* con categoria d'intervento "r2.a"- *Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per adeguamento igienico-sanitario.*

L'osservante propone di demolire i manufatti secondari e di modificare la categoria d'intervento da "r2.a" prevista dal R.U. a "am1 – *Ampliamento orizzontale e/o verticale*" al fine di realizzare una nuova abitativa per sopravvenute esigenze familiari.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

LA PREVISIONE DELLA CATEGORIA "r2.a" DERIVA DALLO STUDIO EFFETTUATO IN OCCASIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLA VIA AURELIA. L'ARTICOLO 60, TESSUTO T7, DELLE NTA ADOTTATE INDICA LA NECESSITA' DI PROCEDERE CON UNA PIANIFICAZIONE UNITARIA E PARTICOLAREGGIATA DI INIZIATIVA PUBBLICA. IN TALE FUTURA CIRCOSTANZA POTRA' ESSERE INDIVIDUATA UNA DIVERSA CATEGORIA D'INTERVENTO OVVERO CONFERMATA QUELLA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

Gli osservanti sono proprietari di un lotto di ubicato in via dei Molini n.21 sul quale insiste un fabbricato residenziale unifamiliare con manufatti accessori condonati.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'immobile appartiene al tessuto "Rp S3 r1" ovvero *"tessuto prevalentemente residenziale, storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari"* con categoria d'intervento "r1-Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture".

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento su una porzione di detta area da "Rp S3 r1" prevista dal R.U. a "Re cu v1" al fine di realizzare un intervento di completamento e saturazione con tipologia a villino isolato composta da n.1 alloggio per soddisfare le esigenze abitative del figlio.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA .**

IL COMPLESSO EDILIZIO DEL MOLINO LUGLI, INTERESSATO DA UN INTERVENTO DI RECUPERO ORGANICO E COMPLESSIVO NEL 1995, E' STATO CLASSIFICATO COME TESSUTO STORICO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO ANCHE A MOTIVO DELLA TESTIMONIANZA ARCHITETTONICA RAPPRESENTATA DAI VECCHI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI LUNGO LA FOSSA CALDA . IN QUESTO QUADRO DI APPARTENENZA NON SI RITIENE OPPORTUNO PREVEDERE NUOVA EDIFICAZIONE O INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA NEGLI SPAZI PERTINENZIALI DEL COMPLESSO STORICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante propone di stralciare la previsione del nuovo cimitero lungo via Suveretana, in quanto ritiene non adatto il luogo prescelto soprattutto per la sua vicinanza ad edifici abitativi, notevolmente inferiore ai 200 metri previsti dal Testo Unico della Salute. Inoltre secondo l'osservante, il sito è inserito all'interno di zone agricole di alto pregio paesaggistico ed ambientale, quali le sottozone "E2" ed "E3" (per le quali si prevedono di tutelare perfino i muretti e terrazzamenti) che rischiano di essere deturpate dalla dalle previste costruzioni ed infrastrutture di supporto.

Si fa infine presente che il sito, parzialmente collinare, presenta alcuni dislivelli, anche in oltre 10 metri specie nel settore di destra.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

LA NECESSITA' DELLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CIMITERO COMUNALE E' AMPIAMENTE DIMOSTRATA DAL FABBISOGNO ANNUO E DALLA CAPACITA' RESIDUA DEL CIMITERO DI CAMPIGLIA. INFATTI, A FRONTE DI UN FABBISOGNO MEDIO ANNUO DI 40 INUMAZIONI E 80 TUMULAZIONI (CALCOLATO DAL 1994 AL 2009), IL CIMITERO DI CAMPIGLIA DISPONEVA (AL 29 MARZO 2010) DI 202 LOCULI PER TUMULAZIONE E NESSUN POSTO A TERRA PER LE INUMAZIONI.

IN QUESTO QUADRO GENERALE DI FABBISOGNO, LE RICHIESTE DI CREMAZIONI RIVESTONO ANCORA UNA QUOTA ABBASTANZA MARGINALE NON SUPERAND IL 16% DELLE RICHIESTE.

L'ATTIVITA' DI ROTAZIONE DELLE SALME VERSO GLI OSSARI, INTRAPRESA CON VIGORE IN QUESTI ULTIMI ANNI, HA CONSENTITO DI LIBERARE I LOCULI ATTUALMENTE DISPONIBILI, MENTRE PER I POSTI A TERRA LA ROTAZIONE RISENTE MAGGIORMENTE DELLE DIFFICOLTA' IGIENICO SANITARIE CONNESSE ALLA MINERALIZZAZIONE DELLE SALME.

NEGLI ULTIMI ANNI SI SONO SUSSEGUITI SENZA SOLUZIONE DI CONTINUITA' TRE STRALCI D'AMPLIAMENTO DEL CIMITERO DI CAMPIGLIA, CON COSTI D'INVESTIMENTO UNITARI SUPERIORI DEL 30% RISPETTO ALLA MEDIA A CAUSA DELLE CONDIZIONI GEOMORFOLOGICHE DEL SITO ESISTENTE. ATTUALMENTE SONO IN CORSO I LAVORI DELL'ULTIMO STRALCIO DELL'AMPLIAMENTO CHE PORTERA' ALLA REALIZZAZIONE DI CIRCA 450 LOCULI PER TUMULAZIONE, 40 POSTI IN CAMPO COMUNE PER L'INUMAZIONE, 46 TOMBE PRIVILEGIATE E 470 OSSARI.

IL CIMITERO DI CAMPIGLIA AVRA' PERTANTO UNA CAPACITA' COMPLESSIVA DI 5057 POSTI (4664 LOCULI PER LA TUMULAZIONE E 393 FOSSE PER L'INUMAZIONE), ED E' EVIDENZE CHE LA SOLA ROTAZIONE ANNUA NON POTRA' MAI GARANTIRE IL FABBISOGNO, IN SPECIAL MODO PER I POSTI IN CAMPO COMUNE.

TALE QUADRO CONFERMA LA LIMITATA DISPONIBILITA' TEMPORALE DELL'ATTUALE CIMITERO E LA CONSEGUENTE NECESSITA' DI INDIVIDUARE PER TEMPO UN NUOVO PRESIDIO CIMITERIALE STANTE LA DIFFICOLTA' ORMAI CONCLAMATA DI PROCEDERE CON ULTERIORI AMPLIAMENTI NEL SITO ATTUALE DI CAMPIGLIA.

LA SCELTA DELLA LOCALIZZAZIONE IN PROSSIMITA' DELLA S.R. 398 DERIVA DA VALUTAZIONI TERRITORIALI E GEOMORFOLOGICHE. LE VALUTAZIONI TERRITORIALI HANNO SUGGERITO UN SITO VICINO AL CENTRO ABITATO DI VENTURINA, FACILMENTE RAGGIUNGIBILE CON LE DIVERSE MODALITA' DI TRASPORTO, MENTRE QUELLE GEOMORFOLOGICHE EVIDENZIANO LA NECESSITA' DI UN SITO PREVALENTEMENTE PIANEGGIANTE E CON SCARSA RITENSIONE IDRICA. A TALE RIGUARDO LE PROVE GEOLOGICHE SPECIFICHE HANNO ESCLUSO ALTRE AREE E CONFERMATO L'ADEGUATEZZA GEOLOGICA DELL'AREA INDIVIDUATA.

SI CONFERMA ANCHE IL RISPETTO DELLA NORMATIVA DI SETTORE CHE INDICA IN 200 METRI LA FASCIA DI RISPETTO DAL CENTRO ABITATO PIU' VICINO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario del lotto di terreno con sovrastante fabbricato, posto all'inizio di via Indipendenza sul quale il R.U. prevede il Comparto di Perequazione Cp4a.

Vista l'impossibilità di realizzare quanto previsto, l'osservante propone :

1. di stralciare la previsione del Comparto di Perequazione Cp4a dal momento che il trasferimento dei suoi volumi in un'area condominiale su via della Fiera (Cp4b) ed in parte in un'area ad uso giardino privato di un edificio di recente costruzione su via dell'Aeroporto (Cp4c), comporterebbe operazioni immobiliari molto onerose da effettuare; che inevitabilmente ricadrebbero sugli utilizzatori finali;
2. conseguentemente all'accoglimento del punto 1, di recuperare le volumetrie esistenti con il loro mantenimento sull'area e contestuale riqualificazione urbana come porta sud del paese di Venturina.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

RELATIVAMENTE AL PUNTO 1 L'OSSERVAZIONE E' DA RITENERSI RESPINTA POICHE' LA PEREQUAZIONE INDIVIDUATA DAL R.U. PREFIGURA LA NECESSITA' DI LIBERARE E RECUPERARE L'AREA DELL'AMBITO Cp4a.

RELATIVAMENTE AL PUNTO 2 SI RITIENE DI POTER ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE SULLA BASE DEL FATTO CHE LA PREVISIONE URBANISTICA RAPPRESENTA SOLO UNA FACOLTA' E NON UN MERO OBBLIGO AD ADEMPIERE. IN QUESTO QUADRO, PUR AUSPICANDO LA POSSIBILITA' DI COMPORRE POSITIVAMENTE LE PARTI INTERESSATE, SI RITIENE DI PROPORRE LA MODIFICA DELLA SCHEDA Cp4a AL PARAGRAFO "DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO" AMMETTENDO ANCHE INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SENZA CAMBIO D'USO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno posto in via Don Sturzo identificato catastalmente al Foglio 60 p.la 957, avente una superficie di 988 mq.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'area appartiene al tessuto "Rp T5 am1" ovvero *"tessuto prevalentemente residenziale ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali"* con categoria d'intervento "am1- Ampliamento orizzontale e/o verticale".

L'osservante fa notare che la cartografia di R.U. risulta di ambigua interpretazione in quanto la suddetta sigla è riportata su una porzione del fabbricato esistente, del quale non viene tenuto di conto della relativa corte di pertinenza, mentre risulta mancante la categoria d'intervento sul resto del terreno attiguo.

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento di detta area, già servita da tutte le opere di urbanizzazione, da "Rp T5 am1" prevista dal R.U. a "Re cu v3" al fine di realizzare un intervento di completamento e saturazione con tipologia a villino isolato composta da n.3 alloggi.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

PER IL CHIARIMENTO SULLE CATEGORIE D'INTERVENTO E SUL PERIMETRO DELLE PERTINENZE EDILIZIE SI RIMANDA ALL'OSSERVAZIONE 41 LA CUI PROPOSTA DI ACCOGLIMENTO E' TESA ALLA CORREZIONE DELL'ERRORE CARTOGRAFICO EVIDENZIATO. LA RICHIESTA DI COMPLETAMENTO E SATURAZIONE EDILIZIA NON E' RITENUTA AMMISSIBILE POICHE' GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA PREVISTI NELL'AMBITO DELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (INTERVENTO UNITARIO 13) RISULTANO CONCLUSI SECONDO UN DISEGNO ORGANICO E UNITARIO. LE AREE RIMASTE LIBERE NELL'AMBITO DELLA LOTTIZZAZIONE POTRANNO COSTITUIRE PERTINENZA DEI FABBRICATI RESIDENZIALI.

---

**Prot. Spec. 109 – Richiedenti: Cerasa Ascenzio – Cappelli Daniera**

Cod. osservazione 16

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

Gli osservanti sono proprietari di un lotto di terreno posto in via della Repubblica n.66 a Cafaggio, identificato catastalmente al Foglio 64 p.la 392.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'area appartiene al tessuto "Rp T5 r2.b" ovvero *"tessuto prevalentemente residenziale ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali"* con categoria d'intervento "r2.b- Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi o vani abitabili".

Gli osservanti propongono di modificare la categoria d'intervento da "Rp T5 r2.b" prevista dal R.U. a "Re cu v1" al fine di realizzare un intervento di completamento e saturazione con tipologia a villino isolato con n.1 alloggio per le esigenze abitative del nucleo familiare.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO ABITATIVO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. CONSIDERATO CHE IN LINEA DI PRINCIPIO LA RICHIESTA NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante è un'associazione che persegue finalità legate all'aggregazione della popolazione, promuovendo lo sviluppo sociale, culturale e di sostenibilità, in modo volontario, senza fini politici o scopi di lucro.

Al fine di apportare un utile contributo alla formazione del R.U. propone alcuni suggerimenti ed idee:

1. per la previsione del nuovo cimitero si propone una diversa localizzazione, posta sul lato sinistro della strada Venturina/Cafaggio, a ridosso della zona denominata Fornace, in quanto situata a maggior distanza dal centro abitato, più schermata dalla collina e dalla vegetazione esistente e pertanto a minor impatto visivo e paesaggistico. Inoltre l'orografia presenta minori dislivelli, limitando così notevolmente i movimenti di terreno;
2. per l'ex casa Cantoniera posta su via Indipendenza si propone la sua salvaguardia con interventi di restauro e risanamento conservativo che ne lascino inalterate le caratteristiche per uso abitativo, con la realizzazione di un orto didattico nel terreno retrostante. L'orto didattico è un'esperienza ludica, fortemente sostenuta dal settore Agricoltura della Provincia di Livorno, già attuata in comuni limitrofi tipo Follonica che consente ai bambini delle scuole elementari di avvicinarsi ad un'attività didattica/culturale con buoni risultati per la loro crescita;
3. per il complesso denominato BIC Toscana, adiacente all'area fieristica di Venturina, si propone la risoluzione definitiva della problematica sulla proprietà che, secondo l'osservante, dovrebbe passare all'Amministrazione Comunale che potrebbe destinare anche in parte ad un riuso per la collettività;
4. in merito al dimensionamento residenziale, si ritiene che esso sia sovradimensionato rispetto all'incremento abitativo di Venturina negli ultimi decenni, considerando anche la crisi del mercato immobiliare;
5. in merito alla perequazione ed alla compensazione si ritiene importante calmierare i costi di realizzazione degli interventi, al fine di non far ricadere sugli acquirenti i maggiori costi derivanti dalla volontà del doppio guadagno da parte dei soggetti attuatori;
6. per il Comparto di Perequazione "Cp1a – Consorzio Agrario di Venturina" si propone che venga salvaguardato nella sua totalità con utilizzo per attività ludiche, ricreative, culturali, commerciali per esercizi di vicinato fino a 250 mq utili di superficie, oltre ad un ampliamento per l'attività esistente con esclusione della destinazione residenziale;
7. il taglio degli alloggi variabile da 45mq a 55 mq, in funzione del tessuto insediativo di appartenenza, per gli alloggi di nuova realizzazione e per quelli derivanti da frazionamenti appare troppo limitativo. La tipologia del bilocale di 38 mq potrebbe essere una soluzione abitativa a prezzi contenuti per giovani coppie e per nuclei anziani. Si propone a tale proposito, al fine di limitare speculazioni edilizie, di estendere questa norma finalizzata alle prime case, stipulando un vincolo di 10 anni di durata durante il quale l'immobile non può essere oggetto di trasferimento, se non verso situazione familiare simile.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1** SI RITIENE CHE L'AREA INDIVIDUATA DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER IL NUOVO CIMITERO DI COMUNALE OFFRA COMPLESSIVAMENTE MAGGIORI ASPETTI POSITIVI RISPETTO ALLA PROPOSTA CONTENUTA NELL'OSSERVAZIONE, A COMINCIARE PROPRIO DALLA MINORE DISTANZA DALL'ABITATO DI VENTURINA. GOVA RICORDARE CHE LE PREOCCUPAZIONI DI CARATTERE PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE DEVONO ESSERE RAPPORTATE CON LA TIPOLOGIA D'INTERVENTO PREVISTO E CHE I CIMITERI NON APPARTENGONO ALLA CATEGORIA DI OPERE DA OCCULTARE E NASCONDERE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 2** LA RICHIESTA DI AREA CRITICA PER L'EDIFICIO ANAS POCO SI LEGA AL PRESUNTO OBIETTIVO DI TUTELA DEL FABBRICATO STESSO PER IL QUALE, PERALTRO, LA CATEGORIA D'INTERVENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO CONSENTE LA CONSERVAZIONE DEI CARATTERI ARCHITETTONICI TRADIZIONALI. POCO OPPORTUNO, INVECE, APPARE LA RICHIESTA DI ORTI URBANI NEL PIENO CENTRO DI VENTURINA ED IN PROSSIMITA' DELLA NUOVA ROTATORIA POSTO, IN OGNI CASO, CHE LA SOCIETA' ANAS, COME DIMOSTRANO LE VICENZE PASSATE, DIFFICILMENTE PROCEDE CON ALIENAZIONI DEL PROPRIO PATRIMONIO IMMOBILIARE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 3** SI CONDIVIDE L'AUSPICIO CHE IL COMPLESSO BIC POSSA DIVENTARE DI PROPRIETA' COMUNALE. AL RIGUARDO, QUESTA AMMINISTRAZIONE HA AVVIATO DA OLTRE DUE ANNI UN CONFRONTO CON REGIONE E MINISTERO PER DEFINIRE L'EVENTUALE PASSAGGIO ALLA PROPRIETA' COMUNALE O, IN ALTERNATIVA, LA POSSIBILITA' DI UTILIZZAZIONE DEL COMPLESSO PER FINALITA' PUBBLICHE COLLETTIVE. ATTUALMENTE L'ISTRUTTORIA NON E' ANCORA CONCLUSA.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 4** SI RITIENE CHE IL DIMENSIONAMENTO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO SIA ADEGUATO ALLE REALTA' TERRITORIALE, ALLA CONTRAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE, ALLA COMPLESSITA' E DIFFICOLTA' DELLE OPERAZIONI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PREVISTE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 5** SI RITIENE CHE IL MECCANISMO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA SIA ADEGUATO ALLA COMPLESSITA' DEGLI INTERVENTI PREVISTI CHE IMPONE UN APPROCCIO NUOVO SIA IN FASE DI RICOMPOSIZIONE DEGLI INTERESSI FONDIARI SIA IN FASE DI PROGETTAZIONE. I SISTEMI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA SONO STATI INTRODOTTI PER RIDURRE E CONTENERE IL LIVELLO DELLA RENDITA E NON CERTO PER CONSENTIRE IL RADDOPPIO.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 6** SI RITIENE OPPORTUNO CONFERMARE LA PREVISIONE DI R.U. COSI' COME SPECIFICATA E INTEGRATA CON IL COMPLESSO DELLE CONTRODEDUZIONI.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 7** SI RITIENE DI CONFERMARE LE LIMITAZIONI INDICATE NEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO. I TAGLI MINIMI D'ALLOGGIO DOVREBBERO CONTRASTARE PROPRIO FRAMMENTAZIONE SIA DEL PATRIMONIO ESISTENTE SIA DELLO STOCK DI NUOVI ALLOGGI. LA POSSIBILITA' POI DI STIPULARE CONVENZIONI RESTRITTIVE DELLA LIBERA CIRCOLAZIONE DI BENI IMMOBILI E' LIMITATA ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un immobile ad uso laboratorio commerciale con corte di pertinenza annessa, posto in via dei Molini di Sopra, identificato catastalmente al Foglio 50 p.la 7 sub. 626.

L'edificio presenta una struttura in cemento armato prefabbricato, realizzato negli anni Ottanta a servizio del molino di granaglie esistente all'epoca. A seguito della dismissione dell'attività, l'immobile è stato oggetto d'interventi di riqualificazione e ristrutturazione con realizzazione di unità abitative.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'immobile appartiene al tessuto "Rp S3 r1" ovvero *"tessuto prevalentemente residenziale, storico di matrice otto-novecentesca che ha mantenuto i caratteri originari"* con categoria d'intervento "r1-Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture".

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento da "Rp S3 r1" prevista dal R.U. a "s – sostituzione edilizia" al fine di trasformare la volumetria esistente in residenziale con tipologia a palazzina a tre livelli fuori terra e giardino pertinenziale.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA .**

IL COMPLESSO EDILIZIO DEL MOLINO LUGLI, INTERESSATO DA UN INTERVENTO DI RECUPERO ORGANICO E COMPLESSIVO NEL 1995, E' STATO CLASSIFICATO COME TESSUTO STORICO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO, ANCHE A MOTIVO DELLA TESTIMONIANZA ARCHITETTONICA RAPPRESENTATA DAI VECCHI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI LUNGO LA FOSSA CALDA . IN QUESTO QUADRO DI APPARTENENZA NON SI RITIENE OPPORTUNO PREVEDERE L'INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA NEGLI SPAZI PERTINENZIALI DEL COMPLESSO . IN OCCASIONE DELLA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO SI POTRA' VALUTARE L'INDIVIDUAZIONE DI UNA SPECIFICA AREA DI TRASFORMAZIONE, CON DECOLLO DI TUTTE LE SUPERFETAZIONI IMPROPRIE PRESENTI NELL'AMBITO DEL TESSUTO STORICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno con sovrastante fabbricato posto in via dei Molini n.6 identificato catastalmente al Foglio 50 p.lle 478 - 1383, avente una superficie di 607 mq.

Il Sig. Macelloni Giorgio risulta proprietario del terreno attiguo distinto catastalmente al Foglio 50 p.la 1044 di superficie pari a mq 418.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'immobile appartiene al tessuto "Rp T7 r3.a" ovvero "*tessuto prevalentemente residenziale ad assetto compiuto per singoli lotti con tipologie differenziate allineate lungo la via Aurelia*" con categoria d'intervento "r3.a - *Ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio*".

L'osservante propone la realizzazione di una nuova palazzina quadrifamiliare, nel caso del mantenimento del fabbricato lungo strada, ovvero un numero maggiore di unità abitative nel caso della demolizione del fabbricato esistente.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO ABITATIVO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. CONSIDERATO CHE IN LINEA DI PRINCIPIO LA RICHIESTA NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

Gli osservanti sono proprietari di un fabbricato residenziale con giardino esclusivo, posto in Aurelia Nord n. 24 a Lumiere, identificato catastalmente al Foglio 344 p.lle 361 sub. 608.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'area appartiene al tessuto "Rp T5 r1" ovvero *"tessuto prevalentemente residenziale ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali"* con categoria d'intervento "r1 - Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture.

Gli osservanti propongono di modificare la categoria d'intervento da "r1" prevista dal R.U. a "r2.a", in analogia con i fabbricati vicini realizzati attraverso il medesimo piano di dettaglio, al fine di poter chiudere il piccolo porticato esistente.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' NON SI RILEVANO CONTRASTI CON GLI OBIETTIVI ED I CRITERI INDIVIDUATI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO.**

L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELLA TAVOLA C2.5 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

**Sintesi:**

L'osservante propone la possibilità di realizzare un capannone a servizio della propria attività produttiva in un terreno facente parte del PIP La Monaca, derivante per una buona parte dall'esproprio dei terreni dell'osservante, posto nella prima parte della lottizzazione adiacente al parcheggio pubblico previsto in fregio a via del Lavoro. Si chiede altresì la possibilità di realizzare un collegamento viario che dal capannone di previsione si possa arrivare direttamente alla proprietà dell'osservante.

Nella consapevolezza che ai sensi della L.865 il Comune dovrà espropriare ed urbanizzare tutta l'area e, solo in seguito, definire i criteri di assegnazione, viene presentata la seguente osservazione al fine di elaborare una convenzione con l'Amministrazione per la futura espansione dell'area.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' QUANTO RICHIESTO CONTRASTA CON LE PROCEDURE PREVISTE DALLA LEGGE NAZIONALE N° 865/1971 PER LA REALIZZAZIONE DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI D'INIZIATIVA PUBBLICA . A TAL FINE SI PRECISA CHE, AL MOMENTO DELL'ASSEGNAZIONE DEI LOTTI FONDIARI CHE AVVERRA' SECONDO I CRITERI STABILITI NEL REGOLAMENTO COMUNALE, IL RICHIEDENTE POTRA' FAR VALERE L'EVENTUALE DIRITTO DI PRELAZIONE IN CASO DI POSSESSO DEI REQUISITI OGGETTIVI .

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio rurale aperto della pianura alluvionale del fiume Cornia

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono l'inserimento all'interno del perimetro dei centri abitati di una piccola porzione di terreno agricolo, adiacente al perimetro del sistema insediativo e al PIP La Monaca, anche in ragione del fatto che, per una buona parte, l'ampliamento del PIP La Monaca deriva dall'esproprio dei terreni dell'osservante e che, a seguito dell'esproprio, l'osservante non potrà più continuare la propria attività agricola e, conseguentemente, i manufatti accessori esistenti non risultano più necessari. Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'area appartiene alla sottozona agricola frazionata "E6".

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE IN LINEA DI FATTO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA IN QUANTO L'AREA IN OGGETTO RISULTA GIA' ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DI VENTURINA .**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un immobile ubicato in via Gramsci, identificato catastalmente al Foglio 50 p.la 549 sub. 608.

Il fabbricato è costituito da un solo piano fuori terra con destinazione d'uso a magazzini, con un portico della profondità di 4 mt e della superficie di 85 mq.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'area appartiene al tessuto "Rp T5 r3.a" ovvero *"tessuto prevalentemente residenziale ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali"* con categoria d'intervento "r3.a - Ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio

Secondo l'osservante dalla lettura congiunta degli artt. 24-30-60 si evince che per l'immobile in oggetto sia fattibile la ristrutturazione dei magazzini esistenti con tamponamento del porticato e la riconversione ad alloggi delle superfici ricavate della superficie minima di 55 mq.

L'osservante chiede la conferma della interpretazione della norma tramite una più chiara scrittura della stessa.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE IN LINEA DI PRINCIPIO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

A TALE RIGUARDO SI CONFERMA CHE NEI TESSUTI "Rp T5 r3.a" E' POSSIBILE PROCEDERE CON I TAMPONAMENTI DI PERTINENZE DI EDIFICI ESISTENTI, CON IL CAMBIO D'USO E CON LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI NON INFERIORI A 55 METRI QUADRI.

LA LETTURA CONGIUNTA DEGLI ARTICOLI 24, 30 E 60 FORNISCE UN QUADRO NORMATIVO SUFFICIENTEMENTE CHIARO E TALE DA NON RICHIEDERE ALCUNA MODIFICA O INTEGRAZIONE.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un immobile ubicato in via Gramsci, identificato catastalmente al Foglio 50 p.IIa 549 sub. 608.

Il fabbricato è costituito da un solo piano fuori terra con destinazione d'uso a magazzini, con un portico della profondità di 4 mt e della superficie di 85 mq.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'area appartiene al tessuto "Rp T5 r3.a" ovvero *"tessuto prevalentemente residenziale ad assetto compiuto per singoli lotti con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo stradale con presenza di giardini pertinenziali"* con categoria d'intervento "r3.a - Ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento da "r3.a" prevista dal R.U. a "am2 – rialzamento in sagoma" al fine di armonizzare altimetricamente l'edificio in oggetto con gli edifici circostanti, tutti sviluppati su due livelli.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** IN QUANTO LA PORZIONE DI IMMOBILE OGGETTO D'OSSERVAZIONE NASCE CON FUNZIONE NON RESIDENZIALE ALL'INTERNO DI UN COMPLESSO A PROGETTAZIONE UNITARIA.

LA CATEGORIA D'INTERVENTO DEL RIALZAMENTO SI APPLICA GENERALMENTE A SINGOLI FABBRICATI RESIDENZIALI E PER IL CASO DI SPECIE TALE ATTRIBUZIONE NON APPARE CONGRUA CON I CRITERI INDIVIDUATI DAL REGOLAMENTO URBANISTICO .

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

Area critica

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un terreno in via Indipendenza identificato al Catasto terreni al Foglio 47 p.la 440 di superficie mq 383. L'area è posta in adiacenza al complesso immobiliare ad uso direzionale e servizi agricolo-commerciali di proprietà del Consorzio Agrario della Maremma Toscana.

Il Regolamento Urbanistico adottato inserisce l'area nella scheda normativa denominata "Cp1a – Consorzio Agrario via Indipendenza", la cui attuazione dovrà avvenire congiuntamente alla previsione di cui alla scheda "Cp1b" di via della Pulledraia.

Con il Piano Particolareggiato della via Aurelia, l'area ricadeva nel "Comparto F" che prevedeva la demolizione del complesso immobiliare del Consorzio Agrario, ad eccezione della palazzina centrale, e la sua ricostruzione con riconversione ad uso residenziale su 4 livelli per la realizzazione di n. 28 alloggi.

L'osservante, rilevato che non vi sono le condizioni oggettive per l'attuazione di un piano attuativo unitario, propone:

1. lo stralcio della previsione di attuazione congiunta dei comparti "Cp1a" e "Cp1b";
2. conseguentemente al punto 1, la revisione della scheda norma "Cp1a" prevedendo un piano di recupero del complesso immobiliare esistente senza alcun incremento volumetrico, da sviluppare su tre livelli fuori terra che consenta la destinazione residenziale e direzionale del primo e secondo piano e la destinazione attualmente prevista dalle norme adottate per il piano terra;
3. la previsione di n.2 piani di autorimesse interrato di cui l'uno da destinare alle residenze e l'altro a parcheggi pubblico con accesso da via F.lli Cervi, anche in considerazione della possibile riconversione ad area pedonale dell'antistante via Indipendenza.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO, E CON IL PIANO ATTUATIVO DECADUTO, L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE HA RITENUTO OPPORTUNO AGGANCIARE IL RECUPERO DEL COMPLESSO DEL CONSORZIO AGRARIO AD ALTRA PREVISIONE DI RIQUALIFICAZIONE, IL TUTTO NEL SOLCO DEL NUOVO MECCANISMO DI PEREQUAZIONE INDIVIDUATO DALLO STESSO REGOLAMENTO URBANISTICO.

IL MECCANISMO DELLA PEREQUAZIONE URBANISTICA SI FONDA PROPRIO SULLA RICOMPOSIZIONE PROPOSITIVA E PROPULSIVA DEGLI INTERESSI FONDIARI PRIVATI, E NULLA RILEVA, IN QUESTO MOMENTO, CHE TALUNA PROPRIETA' ABBA DICHARATO IL PROPRIO DISINTERESSE ALLE TRASFORMAZIONI AMMESSE DAL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE.

PER ALTRE CONSIDERAZIONI SI VEDA LA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N. 82 CHE RICALCA LA PRESENTE.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura alluvionale del fiume Cornia

Elemento del sistema insediativo nel territorio aperto: insediamento produttivo

**Sintesi:**

L'osservante propone che l'edificio commerciale ubicato in via Aurelia Sud in prossimità del Fiume Cornia, un tempo utilizzato per la vendita di carne e pesce ed oggi inutilizzato, sia identificato come comparto di perequazione di "decollo"; proponendo un intervento di demolizione della volumetria esistente e la sua ricostruzione a fini residenziali in un comparto di perequazione "di atterraggio" da individuare, analogamente a quanto effettuato per i comparti Cp7 e Cp8.

L'osservante adduce come motivazione il fatto che la particolare vicinanza al fiume Cornia rende difficile una riconversione.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.** IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO ABITATIVO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE SUL MERITO DELLA RICHIESTA PRESENTATA, CHE IN LINEA DI PRINCIPIO NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di un lotto di terreno ubicato in Loc. Caldana – via Aurelia nord, identificato al Foglio 48 p.la 110, ricompreso all'interno del comparto di attuazione denominato "C.A. 4" del piano attuativo vigente del Parco Termale.

Nella scheda normativa denominata "Parco Termale - Pv4" contenuta nel Dossier F, il Regolamento Urbanistico assegna al comparto "C.A.4" 50 posti letto aggiuntivi con destinazione D9.1 – albergo.

Vista l'ubicazione della struttura ricettiva nell'ambito del Parco Termale, l'osservante propone che, oltre alla dotazione aggiuntiva di posti letto ad albergo prevista per il comparto C.A.4, sia ammessa la possibilità di realizzare servizi idonei a conseguire la classificazione ai sensi della L.R. 42/2004, nonché attività termali (cura, riabilitazione e bellezza della persona con annesso attività diagnostiche) e commerciali, comunque integrate all'attività principale di servizio.

Si propone che tali dotazioni aggiuntive siano dimensionate nella misura percentuale del 20% della Superficie Lorda di Pavimento (esistente e di previsione) del Comparto.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** PRECISANDO CHE TALE ASPETTO E' STATO OGGETTO DI UN'APPOSITA OSSERVAZIONE D'UFFICIO. SI EVIDENZIA CHE LA DOTAZIONE DI SERVIZI COMPLEMENTARI ALL'ATTIVITA' DI ALBERGO DIVIENE OBBLIGO IN RELAZIONE AI POSTI LETTO AGGIUNTIVI DEL COMPARTO C.A.4 INDICATI DAL R.U. E CHE LE FUNZIONI PER LA CURA DEL CORPO E DELLA PERSONA POTRANNO ASSUMERE ESCLUSIVAMENTE LA QUALIFICA DI SPA (*salus per aquam*) POICHE' LA STRUTTURA NON DISPONE DI CONCESSIONE DEMANIALE DI ACQUE TERMALI.

PER LE ATTIVITA' RICETTIVE ESISTENTI, IN ANALOGIA A QUANTO STABILITO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LE STRUTTURE NEL TERRITORIO APERTO, SI PREVEDE LA POSSIBILITA' DI INCREMENTO PERCENTUALE DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI AGGIUNTIVI.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidato

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno con sovrastante edificio, ubicato in via dell'Aeroporto n.6 ed identificato catastalmente al Foglio 60 p.IIa 990.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'area appartiene al tessuto "Rp T9 r1" ovvero "*tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria realizzato in attuazione degli strumenti urbanistici successivi al 1994*" con categoria d'intervento "*r1 - Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture*".

L'osservante propone le seguenti modifiche:

1. di modificare la categoria d'intervento da "*r1*" prevista dal R.U. a "*r3.b – ristrutturazione edilizia fino alla demolizione totale*", considerando tale categoria d'intervento quella prevalente nella zona di Tufaia;
2. di eliminare dalla tavola C2.3 la previsione della rotatoria in via dell'Aeroporto, in aggiunta a quella esistente e a quella già prevista tra via dell'Aeroporto e a Via Don Sturzo; secondo l'osservante infatti, la presenza di tale rotatoria sembra un errore di rappresentazione cartografica della tavola C2.3, dal momento che nell'elaborato grafico del Comparto di Perequazione "Cp4" allegato alla relativa scheda normativa contenuta nel Dossier F tale rotatoria non risulta riportata;
3. di eliminare dalle opere pubbliche poste a carico del soggetto attuatore del Comparto di Perequazione Cp4, la realizzazione della rotatoria tra via dell'Aeroporto e via Don Sturzo, in quanto ritenuta come condizione estremamente onerosa rispetto all'utilizzazione edificatoria prevista, oltre che inutile dal punto di vista gestionale e di difficile realizzazione vista la scarsa disponibilità di spazi;
4. in subordine al punto 3, di convertire il Comparto di Perequazione Cp4 in un'area di trasformazione autonoma.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1** SI CONFERMA LA CATEGORIA D'INTERVENTO ASSEGNATA DAL REGOLAMENTO ADOTTATO POICHE' COERENTE CON GLI INDIRIZZI E LE VALUTAZIONI GENERALI ASSUNTE PER EDIFICI E COMPLESSI DERIVATI DA PROGETTAZIONE URBANISTICA UNITARIA.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 2** SI CONFERMA LA PREVISIONE DI UNA ROTATORIA A SERVIZIO DEL NUOVO ACCESSO ALL'AREA COMMERCIALE COOP CHE SI RITIENE NECESSARIA IN SOSTITUZIONE DELL'ACCESSO SU VIA DON STURZO.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 3** SI RITIENE DI ELIMINARE LA PREVISIONE DELLA ROTATORIA A CARICO DEL COMPARTO Cp4c CHE SARA' REALIZZATA CON ALTRA MODALITA'. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' LA MODIFICA DELLA SCHEDA Cp4c DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 4** NON SI RITIENE DI POTER ACCOGLIERE LA RICHIESTA DI SVINCOLO CON GLI ALTRI COMPARTI DI PEREQUAZIONE.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 8

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare

**Sintesi:**

L'osservante propone le seguenti modifiche alle previsioni del Regolamento Urbanistico su alcuni terreni ubicati in Loc. Trafossi.

1. di inserire il terreno identificato catastalmente al Foglio 68 p.la 658 porz., ricadente all'interno del “*Sistema insediativo ad organizzazione morfologica da trasformare*” del Piano Strutturale e classificato dal Regolamento Urbanistico adottato come “Area agricola produttiva E1”, all'interno del sistema insediativo del R.U. , nel rispetto della perimetrazione del P.S. approvato;
2. di prevedere il completamento dell'area identificata al punto 1 attraverso l'inserimento di un'area di trasformazione, considerando che risultano quasi completate tutte le opere di urbanizzazione dell'area adiacente assoggettata a Piano Attuativo vigente “Pv10”; per il dimensionamento dei parametri urbanistici, edilizi e per le destinazioni d'uso ammesse, si richiamano le norme generali delle sottozone “D5 – *Ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali*”;
3. conseguentemente al punto 2, si propone di inserire nella tavola C3.b l'area identificata al punto 1 come zona omogenea D destinata ad attività produttive;
4. di eliminare dalla sezione “Disciplina di R.U.” presente all'interno della scheda del Piano Attuativo vigente “Pv10” la seguente disposizione generale: “*Fra le aree non ancora occupate da impianti produttivi dovrà essere riservata una porzione non inferiore a 10.000 metri quadri di superficie fondiaria da destinare alla delocalizzazione di un'attività di recupero di materiale inerte già presente nel territorio comunale.*”  
Secondo l'osservante, tale disposizione normativa infatti contrasta con le NTA del Piano Attuativo vigente ratificato con convenzione, oltre al fatto che tutti i lotti all'interno del piano risultano già assegnati.  
Inoltre la disciplina travalica le prerogative del R.U. in quanto prevede “*...una nuova disposizione generale che dovrà essere assorbita dalla pianificazione attuativa*”, mentre eventuali varianti al Piano Attuativo vigente possono essere introdotte esclusivamente previo consenso della proprietà;
5. di eliminare dalla sezione “Disciplina di R.U.” presente all'interno della scheda del Piano Attuativo vigente “Pv10” la seguente disposizione generale: “*Alla scadenza del termine indicato nella convenzione, alle parti non realizzate si applica la totale inedificabilità delle aree.*”  
Secondo l'osservante, tale disposizione normativa infatti contrasta con la scelta effettuata a suo tempo dall'Amministrazione di individuare tale area per insediamenti produttivi, riconfermata altresì dal Piano Strutturale approvato . Non viene ritenuto possibile che una norma di R.U., che ha validità temporale definita e che si applica in attuazione del P.S., possa limitare e confliggere con lo strumento programmatico ad esso sovraordinato. Inoltre risulterebbe sproporzionato l'ingente investimento effettuato fino ad ora per la trasformazione dell'area.
6. di modificare il terzo capoverso dell'art. 97 delle N.T.A. considerando illegittima la formulazione adottata, proponendo di eliminare la parte in barrato ed di aggiungere la parte in grassetto così come segue:

“Ove il presente Regolamento urbanistico introduca modifiche rispetto alle previsioni dei piani vigenti, l'attuazione di tali interventi potrà avvenire **previo consenso della proprietà**, ~~avverrà previa~~ **mediante** approvazione di apposita variante al piano attuativo. Per i piani attuativi d'iniziativa pubblica le modalità di attuazione sono specificate nelle relative schede.”

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

**RELATIVAMENTE AI PUNTI 1, 2 E 3** SI RITIENE CHE LA DOTAZIONE SUL TERRITORIO COMUNALE DI AREE ARTIGIANALI E PRODUTTIVE ANCORA DA INSEDIARE SIA ADEGUATA AL FABBISOGNO INDICATO DALLE ANALISI DEL PIANO STRUTTURALE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 4** SI DEVE INNANZI TUTTO PUNTUALIZZARE E RICORDARE CHE L'AREA PRODUTTIVA DELLE LAVORIERE PRENDE FORMA E SOSTANZA PROPRIO COME SOLUZIONE ALLA DELOCALIZZAZIONE DI ALCUNE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI SUL TERRITORIO COMUNALE. LA VARIANTE AL PRG AVVIATA NEL DICEMBRE DEL 2000, SIN DALL'ORIGINE, METTE IN EVIDENZA LA NATURA DELLE ATTIVITA' DA DELOCALIZZARE, LE PROBLEMATICHE GENERATE DALLA LORO PRESENZA ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO ESISTENTE, E LA SOSTANZA DELL'INTERESSE PUBBLICO ALLA BASE DELLA NUOVA PIANIFICAZIONE COMUNALE. NULLA RILEVA INVECE LA FACOLTA' LASCIATA ALL'INIZIATIVA PRIVATA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PIANIFICATI POICHE' IN SUBORDINE E' SEMPRE POSSIBILE L'ATTUAZIONE PUBBLICA CON LE MODALITA' DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971, N° 865. IL QUADRO PIANIFICATORIO DISEGNATO CON IL VECCHIO PRG VIENE OGGI CONFERMATO DALLE PREVISIONI DI REGOLAMENTO URBANISTICO E RAFFORZATO CON UNA SPECIFICA NORMA DI DETTAGLIO ED IMPROPRIO APPARE IL RIFERIMENTO AI LOTTI GIA' ASSEGNATI POICHE' L'ASSEGNAZIONE E' ATTIVITA' DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE NELL'AMBITO DELLA PIANIFICAZIONE DI COMPETENZA. INOLTRE SI RILEVA CHE LA GERARCHIA TRA GLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO IMPONE AUTOMATICAMENTE L'ADEGUAMENTO "A CASCATA", SENZA CHE SI DEBBA PREVENTIVAMENTE ESPLICITARE IL CONSENSO DELLA PROPRIETA'.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 5** RELATIVAMENTE SI RICORDA CHE IL TERMINE DI SCADENZA DELLA CONVENZIONE E' GIA' PRESENTE ALL'ARTICOLO 14 DELL'ATTO STIPULATO IN DATA 25 MARZZO 2005, E CHE TALE FATTISPECIE ASSUME CARATTERE VINCOLANTE POICHE' LIBERAMENTE ASSUNTO DAL PRIVATO ATTUATORE NEI CONFRONTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE.

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 6** SI RITIENE DI CONFERMARE LA DISPOSIZIONE NORMATIVA COSI' COME ADOTTATA PER IL FATTO CHE, COSI' COME INDICATO AL PUNTO 4 CHE PRECEDE, L'ADEGUAMENTO "A CASCATA" DEGLI STRUMENTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO NON PRESUPPONGONO IL PREVENTIVO CONSENSO DELLA PROPRIETA'.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietaria di un lotto di terreno intercluso tra via Firenze, Via Siena e Via Pisa, sul quale è in corso di attuazione l'Intervento Unitario 7, previsto nel precedente P.R.G. per la sostituzione di fabbricati esistenti e la costruzione di edifici a destinazione residenziale con una zona centrale a verde.

Secondo l'osservante il limite di volumetria consentito dall'I.U. 7, fissato in mc 4000, risulta essere alquanto inferiore rispetto ai volumi originariamente esistenti, quantificati in 6.600 mc.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'area appartiene in parte al tessuto "Rp T9 r1" ovvero *"tessuto prevalentemente residenziale a progettazione urbanistica unitaria realizzato in attuazione degli strumenti urbanistici successivi al 1994"* con categoria d'intervento *"r1 - Ristrutturazione edilizia senza alterazione di volumi, superfici e strutture"* ed in parte *"V1 – verde attrezzato"*.

L'osservante propone di modificare la perimetrazione del tessuto "T9" e dell'ambito "V1" prevedendo per il lotto la categoria d'intervento *"cu p6"* ovvero un intervento di completamento urbano con tipologia edilizia a palazzina per la realizzazione di n.6 alloggi, in analogia agli altri edifici facenti parte della I.U.7 (piano terra a garage, piani primo e secondo ad abitazioni) ed in sintonia con quella degli altri lotti edificati circostanti.

L'osservante adduce come motivazione il fatto che l'ampiezza del lotto consente il recupero almeno di una parte della volumetria originaria non utilizzata nell'intervento, mantenendo equivalente superficie a verde.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO ABITATIVO PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO INDICATO DALLE ANALISI SETTORIALI SVOLTE CON LA REDAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE. EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE SUL MERITO DELLA RICHIESTA PRESENTATA, CHE IN LINEA DI PRINCIPIO NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.**

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura costiera occidentale

**Sintesi:**

L'osservante propone che il terreno posto lungo via della Pulledraia ed identificato catastalmente al Foglio 47 p.lle 806-807-808-809, facente parte del Comparto di Perequazione Cp1b, costituisca comparto autonomo rispetto al resto del Cp1b, considerato che il lotto risulta privo di costruzioni, pertanto facilmente attuabile e subito disponibile all'utilizzazione edificatoria prevista.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA PREVISIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO HA COME OBIETTIVO LA RIQUALIFICAZIONE DELL'INTERO AMBITO DI ATTERRAGGIO AL QUALE, TRA L'ALTRO E' COLLEGATO IL RECUPERO FUNZIONALE DEL CONSORZIO AGRARIO. NELL'AMBITO DI TALE OPERAZIONE COMPLESSA NON PUO' ASSUMERE RILIEVO IL FATTO CHE UNA PORZIONE DI TERRENO SIA EFFETTIVAMENTE LIBERA DA EDIFICI, MANUFATTI O IMPIANTI.

SI RICORDA ALTRESI' CHE GLI INTERVENTI AT6, Cp1b E Cp2a SONO STATI OGGETTO DI UN ULTERIORE E COMPLESSIVO APPROFONDIMENTO PROGETTUALE, IL CUI DOCUMENTO DAL TITOLO "AMBITO PORTA NORD" E' STATO INSERITO NELLA CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE 2BIS DELLA REGIONE TOSCANA.

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare il quarto capoverso dell'art. 82 - *Regole specifiche per le sottozone* delle NTA al paragrafo "E6 – *Area agricola frazionata*", proponendo di aggiungere la parte in grassetto così come segue:

"Per i manufatti precari e privi di valore formale, condonati o costruiti antecedentemente alla L. 765/1967 è ammessa la sostituzione edilizia, **utilizzando come materiale da costruzione anche il legno oltre alla muratura**, mantenendo la stessa destinazione d'uso."

L'osservante adduce come motivazione il fatto che il legno è un materiale che si integra con il contesto come la muratura, sia quanto a capacità di invecchiamento e durevolezza, sia per la sua capacità di dialogo con i caratteri paesistici.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE LA RICHIESTA DI MODIFICA NORMATIVA** . NEL MERITO TUTTAVIA SI RILEVA CHE LA POSSIBILITA' D'IMPIEGO DEL LEGNO COME MATERIALE DA COSTRUZIONE E' GIA' CONTEMPLATA IMPLICITAMENTE SIA NELLE NUOVE REALIZZAZIONI CHE NELLE SOSTITUZIONI EDILIZIE, PURCHE' ESSO SIA UTILIZZATO COME MATERIALE DUREVOLE PROVENIENTE DA PROCESSI DI INDUSTRIALIZZAZIONE, COERENTE E STRUTTURALMENTE IDONEO ALL'USO RICHIESTO, CON FINITURE ADEGUATE AL CONTESTO IN CUI IL MANUFATTO SI COLLOCA.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura alluvionale del fiume Cornia

Elemento insediativo nel territorio aperto: insediamento produttivo

**Sintesi:**

L'osservante propone che all'edificio ubicato in via dell'Aeroporto, identificato catastalmente al Foglio 59 p.la 164, sia assegnata la destinazione urbanistica "*D6 – Insediamento produttivo in territorio aperto*", in linea con quanto previsto dal precedente P.R.G.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato l'immobile ricade in zona agricola di pertinenza fluviale E2fl e all'interno della perimetrazione di "Edificio e manufatto d'interesse storico".

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' IL FABBRICATO OGGETTO DI RICHIESTA RISULTA A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA PER EFFETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N° 164 DEL 19 NOVEMBRE 1981. LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI AMMISSIBILI DOVRA' PERTANTO ESSERE RINTRACCIATA NELLE DISPOSIZIONI DELL'ARTICOLO 81 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura alluvionale del fiume Cornia

Elemento insediativo nel territorio aperto: insediamento produttivo

**Sintesi:**

L'osservante propone l'edificabilità a fini turistico-ricettivi di un terreno in Loc. Caldanelle, identificato catastalmente al Foglio 57 p.lle 181 – 617 – 699 – 608, ed accessibile dalla viabilità esistente per la realizzazione di una struttura turistico-alberghiera.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato l'area ricade in zona agricola produttiva E1.

Si chiede inoltre che nella tavola C3.b l'area di cui sopra sia individuata come zona D.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' IN CONTRASTO CON GLI INDIRIZZI ED I CRITERI LOCALIZZATIVI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO.**

Rif. Piano Strutturale:

Sintesi:

L'osservazione è a firma del Dott. Angelo Cialli, tecnico incaricato della società agricola Pasiflor di Giussani Patrizia e Medici Bruno ss, azienda ad indirizzo produttivo ortoflorovivaistico, in possesso dei terreni identificati catastalmente al Foglio 73 p.lle 5 e 46.

L'osservante propone di modificare l'art. 81 - *Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo*, proponendo di eliminare la parte in barrato e di aggiungere la parte in grassetto così come segue:

1. Paragrafo "Serre":

"Le serre fisse sono ammesse con le stesse procedure previste per gli annessi agricoli, nelle sottozone E9. La costruzione di serre fisse è altresì ammessa, previa approvazione di apposito programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale, nelle sottozone agricole E1 ~~caratterizzate dalla presenza del cuneo salino, così come perimetrato nelle tavole del Piano strutturale~~. La superficie di serre fisse realizzate in tali ambiti non può superare il 30% della superficie aziendale ~~e non può essere contabilizzata per la realizzazione di edifici residenziali rurali~~.

**Nelle zone E1, ai fini della determinazione delle superfici fondiarie minime per la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo e nuovi annessi agricoli (art. 41, commi 2 lettera b) e 4 della L.R. 1/2005), la superficie utilizzata per l'attività di ortoflorovivaismo in serra fissa è considerata come seminativo irriguo. La volumetria delle serre fisse realizzata a seguito dell'approvazione di un programma aziendale di cui all'art.42 della L.R. 1/2005, dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico d'area, può essere utilizzata esclusivamente per l'attività di ortoflorovivaismo. Non è ammesso il riutilizzo delle volumetrie delle serre fisse per attività agricole diverse dall'ortoflorovivaismo.**

Le serre temporanee e con copertura stagionale, fatte salve le specifiche limitazioni, sono ammesse in ogni sottozona con le modalità previste dalla legge regionale n° 1/2005 e dal relativo regolamento d'attuazione."

2. Al paragrafo "Nuove unità abitative rurali" si propone di modificare la tabella così come segue:

n. componenti il nucleo familiare	Superfici e utile minima	Superficie utile massima
<del>Fino a 2 comp.</del>	60 mq	110 mq
<del>da 3 a 5 comp.</del>	60 mq	130 mq
<b>Fino a 5 componenti</b>	<b>60 mq</b>	<b>130 mq</b>
Oltre 5 comp.	60 mq	150 mq

L'osservante adduce le seguenti considerazioni a supporto di quanto proposto:

- ogni Amministrazione deve necessariamente adoperarsi per tutelare il territorio agricolo, senza però precludere la possibilità di introdurre nuove tecnologie finalizzate al miglioramento della produzione in termini qualitativi, quantitativi e di esigenze commerciali, quest'ultime sempre meno legate alla stagionalità naturale dei prodotti;
- la limitazione della costruzione delle serre fisse alle sole zone E1 caratterizzate dalla presenza del cuneo salino preclude la possibilità di realizzare serre fisse in tutto il territorio agricolo produttivo posto "a monte" della variante Aurelia;
- la coltivazione a pieno campo in Val di Cornia deve quotidianamente confrontarsi con la competitività di altri territori europei ed extraeuropei;
- proibire la possibilità di differenziare la produzione agricola aziendale delle nostre imprese con la realizzazione di serre fisse proporzionate alla superficie aziendale, significa impedire l'esigenza di adeguarsi alle richieste di un mercato che da un lato necessita di una elevata tipicità del prodotto, ma dall'altra necessita di un costante approvvigionamento di prodotti ortoflorovivaistici non stagionali, pertanto producibili solamente in coltura protetta;

- il territorio agricolo ha una forte necessità di ricambio generazionale inteso come insediamento di nuove figure imprenditoriali. Limitare la realizzazione di nuove unità abitative a 110,00 mq per 2 componenti del nucleo familiare significa realizzare abitazioni che possono essere sufficienti nel primo periodo di vita familiare, ma che potrebbe risultare insufficiente a seguito di auspicabili incrementi dei suoi componenti. Considerati gli elevati costi per gli ampliamenti dei fabbricati, l'osservante ritiene opportuno consentire la realizzazione di nuove abitazioni di 130,00 mq fino a 5 componenti.

#### **Proposta di controdeduzione:**

#### **SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE NL'OSSERVAZIONE PRESENTATA .**

SUL TEMA DELLE SERRE FISSE LA VALUTAZIONE SULL'OPPORTUNITA' DI ESTENDERE IL CAMPO D'APPLICAZIONE NORMATIVO, RISPETTO A QUANTO INDICATO CON IL REGOLAMENTO ADOTTATO, HA PORTATO ALLA INTRODUZIONE DI UNA SPECIFICA OSSERVAZIONE D'UFFICIO . CIO' NONOSTANTE, TALE AMPLIAMENTO DEL CAMPO D'APPLICAZIONE NON SEMBRA ANCORA SUFFICIENTEMENTE ADERENTE ALLE ESIGENZE PRODUTTIVE DELLE AZIENDE AGRICOLE, COSI' COME ESPRESSE DALLA PRESENTE OSSERVAZIONE E DALLA OSSERVAZIONE N° 132.

PERTANTO, RITENENDO PLAUSIBILI E RAGIONEVOLI L'INSIEME DELLE MOTIVAZIONI RIPORTATE NELLE DUE OSSERVAZIONI IN ORDINE ALLE SERRE FISSE, SI PROPONE DI APPROVARE LA MODIFICA NORMATIVA RIPORTATA DI SEGUITO, MENTRE NON SI RITIENE CHE SUSSISTANO DIVERSI ELEMENTI DI VALUTAZIONE PER LA MODIFICA DELLE SUPERFICI MINIME DEGLI ALLOGGI RURALI . IL PARAGRAFO NORMATIVO "Serre" RIPORTATO DI SEGUITO SI INTENDE SOSTITUTIVO DI QUANTO GIA' INDICATO AL PUNTO 20, LETTERA b) DELL'OSSERVAZIONE D'UFFICIO SUL MEDESIMO TEMA.

#### **Articolo 81**

##### ***Serre***

**Le serre fisse sono ammesse con le stesse procedure previste per gli annessi agricoli, nelle sottozone E9.**

**La costruzione di serre fisse con coltivazione in campo od in vaso è sempre ammessa nelle sottozone agricole E1. Per tali serre non è ammessa la realizzazione di platee in cls o altri sistemi irreversibili di sottofondo e devono prevedere la raccolta e il riutilizzo di acqua piovana, con capacità di accumulo idrico adeguata alle dimensioni della coltivazione in serra. La costruzione avviene previa presentazione e approvazione di un programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale. La superficie di serre fisse realizzate nell'ambito della sottozona E1 non può superare il 30% della superficie totale aziendale, e comunque fino ad un massimo di 8 ettari. La superficie aziendale destinata alla coltivazione protetta è assimilata al seminativo irriguo.**

**Le serre temporanee e con copertura stagionale, fatte salve le specifiche limitazioni, sono ammesse in ogni sottozona con le modalità previste dalla legge regionale n° 1/2005 e dal relativo regolamento d'attuazione.**

---

**Prot. Spec. 129 – Richiedenti: Benedetti Sergio – Benedetti Laura – Petrini Guido**

Cod. osservazione 18

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono l'inserimento di una nuova Area di Trasformazione per rendere edificabile a fini residenziali un lotto di terreno posto in Loc. Pantalla ed identificato catastalmente al Foglio 69 p.la 1081.

Secondo gli osservanti, l'area individuata si presta in modo particolare, quale ricucitura del tessuto edilizio, per un intervento di completamento urbano, rappresentando l'unico vuoto urbano che viene a costituirsi tra le previsioni di R.U. a nord-est lungo il fosso Pantalla ed il tessuto esistente a sud-est, posto in fregio a via Pantalla. Le opere di urbanizzazione a rete sono già presenti, così come la strada di accesso .

L'intervento proposto è di piccola entità: il completamento edilizio propone il raddoppio delle palazzine realizzate in attuazione del precedente PRG (IU11), con la stessa tipologia edilizia e dimensione. Ciascuna delle due palazzine a destinazione esclusivamente residenziale sarà di 285 mq di slp, per un totale di 570 mq, ed un numero massimo di alloggi pari a 6.

Gli osservanti propongono uno schema planimetrico di massima, nel quale viene localizzata una vasca di laminazione necessaria per problemi di rischio idraulico che verrà ceduta all'amministrazione quale verde pubblico, così come il parcheggio pubblico previsto.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

**IL COMPLETAMENTO DEL COMPARTO CON DUE NUOVI FABBRICATI APPARE LA NATURALE CONSEGUENZA DI UN DISEGNO ORGANICO GIA' PREFIGURATO DAL PRECEDENTE PIANO REGOLATORE GENERALE. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERA' L'INDIVIDUAZIONE DI UNA NUOVA AREA DI TRSFORMAZIONE CON LA RELATIVA SCHEDA NORMATIVA DI SEGUITO RIPORTATA.**

Area di completamento (IU 11)

**At19**

### DATI DI BASE

COMUNE: Campiglia Marittima  
 UBICAZIONE: Via Indipendenza, Venturina  
 UTOE: 3  
 PROPRIETA': privata  
 DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale: mq 5220 ca.  
 Superficie Coperta esistente mq ---

### DATI PROGETTUALI

DESCRIZIONE	Trattasi di un lotto posto sulla testata SUD di via Indipendenza, asse viario principale di Venturina. Il lotto presenta forma trapezoidale, contiguo all'area di un precedente intervento unitario (IU11) e prossimo alle aree pertinenziali del ristorante "Otello", utilizzate attualmente a parcheggio.
OBIETTIVI e FINALITA'	L'intervento persegue le seguenti finalità: <ul style="list-style-type: none"> <li>• completamento residenziale di un ambito ad assetto indefinito attraverso la realizzazione di due edifici a palazzina</li> <li>• sistemazione e riqualificazione dell'area di pertinenza del ristorante "Otello"</li> </ul>
DISPOSIZIONI GENERALI	Mediante concessione diretta è consentito il completamento del piccolo insediamento residenziale, il cui assetto planovolumetrico risulta indicativo. La soluzione planivolumetrica dell'At19 prevede la realizzazione di due palazzine trifamiliare dall'impostazione estetica e funzionale simile a quelle già esistenti Sono prescrittivi invece: <ul style="list-style-type: none"> <li>• il mantenimento della viabilità centrale di servizio</li> <li>• la soluzione tipologica</li> <li>• il mantenimento delle alberature esistenti non direttamente interessate dalle costruzioni</li> </ul>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	Il dimensionamento dell'intervento è così previsto n° 6 alloggi
	Parametri urbanistici altezza massima: 2 livelli fuori terra
	Parametri edilizi le tipologie edilizie ammesse: palazzina.
	destinazione d'uso ammessa residenziale

DISPOZIONI NORMATIVE	<p>Il recupero funzionale dell'area si attua mediante approvazione di un progetto convenzionato.</p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'intervento è considerato di saturazione.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali delle NTA del Regolamento urbanistico.</p> <p>In sede di approvazione dello schema di convenzione potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio oltre a quelle già indicate nella presente scheda.</p>
OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE e/o D'INTERESSE PUBBLICO	<p>La realizzazione degli interventi di interesse privato del comparto At19, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sistemazione delle aree libere all'interno del comparto</li> <li>- sistemazione del piazzale intorno al ristorante "Otello" mediante la razionalizzazione degli spazi destinati a parcheggio</li> <li>- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario</li> <li>- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativo</li> </ul> <p>Qualora le opere d'urbanizzazione a rete realizzate dal soggetto attuatore non siano riferibili all'esclusivo ambito d'intervento della nuova previsione, anche per effetto delle prescrizioni che dovessero emergere in sede di approvazione dei progetti a cura del soggetto gestore del ciclo integrato delle acque, potranno essere oggetto di scomputo dagli oneri primari dovuti.</p> <p>Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.</p> <p>La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.</p>
INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	Il lotto individuato non è interessato da invarianti strutturali.

<p>FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA</p>	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico, la zona ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).  A seguito degli studi idraulici effettuati, la zona è inserita nella Classe I.4 (pericolosità molto elevata), in quanto vulnerabile per eventi con tempo di ritorno inferiori a 30 anni (Tr30). Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona è inserita nella Classe 3 – Tutela Elevata.  Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alla Classe F.2.g (fattibilità con normali vincoli) per gli aspetti geomorfologici, alla Classe F.4.i. (fattibilità limitata) per gli aspetti idraulici ed alla Classe F.3.t. (fattibilità condizionata), circa la tutela della risorsa idrica.</p> <p><i>Condizioni alla Trasformazione ed Interventi di messa in sicurezza:</i>  Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.: gli interventi attualmente in corso sul Fiume Cornia concorrono alla riduzione dei volumi di esondazione, così come quelli legati alla messa in sicurezza del Fosso Corniaccia (con interventi collegati alle nuove espansioni, La Monaca e Campo alla Croce, ad esso adiacenti i cui progetti sono già approvati dall'Autorità di Bacino Toscana Costa).</p> <p>Le valutazioni del rischio residuo dovranno essere condotte valutando i benefici delle opere realizzate attraverso studi idraulici omogenei con quelli realizzati a supporto del presente R.U., definendo le opere di messa in sicurezza e provvedendo anche alla mitigazione dei loro effetti sulle aree al contorno: la definizione delle soluzioni dovrà prevedere necessariamente la compensazione in loco dei volumi di acqua sottrattidai nuovi interventi, oltre ad evitare la realizzazione di opere che alterino significativamente il deflusso delle acque superficiali.  Le future ulteriori operazioni di sistemazione arginale (Lotto III) previste sul Fiume Cornia, progettate ma non ancora realizzate, potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U. La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
<p>OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO</p>	<p>L'intervento di riqualificazione urbana previsto dal Regolamento Urbanistico contribuisce alla valorizzazione del paesaggio nei suoi aspetti più generali.</p>
<p>MODALITA' D'ATTUAZIONE</p>	<p>Permesso a costruire convenzionato.</p>
<p>DISCIPLINA IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuto il rilascio del permesso a costruire, agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:  - totale inedificabilità dell'area libera;</p>
<p>DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO</p>	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.</li> <li>• edifici residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U.</li> <li>• aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U. zone esclusivamente residenziale</li> </ul> <p>Agli edifici residenziali si applica la categoria d'intervento "r1".</p>

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante, tenuto di conto dei contenuti degli artt. 78 - Regole generali e comuni di uso e di valorizzazione delle risorse, al paragrafo "Definizioni funzionali" e art. 80 - Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo e mutamenti di destinazione d'uso al paragrafo "Mutamento della destinazione d'uso e tipi d'intervento", propone di riconsiderare nelle zone agricole la possibilità di cambio d'uso solo per edifici che abbiano valore storico-architettonico.

L'osservante propone infatti la possibilità di cambio d'uso di edifici privi di valore storico architettonico, che non presentano caratteristiche costruttive di tipo industriale, quali strutture prefabbricate o in carpenteria metallica e lamiera, ma che sono stati legittimamente concessionati e realizzati rispettando le caratteristiche tipologiche ed architettoniche consone al contesto agricolo (muratura intonacata, pietra faccia vista, coperture in laterizio etc.)

Così come è formulata la norma adottata, si andrebbero a penalizzare queste tipologie di costruzioni inducendo, se non necessarie all'attività agricola, un mancato utilizzo con conseguente abbandono fino ad un degrado che porterebbe ad un'immagine lesiva al contesto circostante ed un danno patrimoniale per i proprietari.

In caso di trasformazione le destinazioni sarebbero inderogabilmente quelle previste dall'art. 78 delle NTA.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE IN LINEA DI PRINCIPIO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' GIA' OGGETTO DI UNA SPECIFICA OSSERVAZIONE D'UFFICIO. IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO E' DISCIPLINATO DAL RIFORMATO ARTICOLO 80 E QUANTO NON PUNTUALMENTE ASSORBITO NELL'OSSERVAZIONE D'UFFICIO SI DEVE RITENERE NON ACCOLTO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura costiera occidentale

**Sintesi:**

Gli osservanti sono proprietari di un lotto di terreno esteso 1,2 ha ca. con soprastante annesso agricolo di 12 mq, ubicato in Località Lumiere ed identificato catastalmente al Foglio 43 p.lle 307 e 308.

Il Regolamento Urbanistico adottato identifica l'area come area agricolo produttiva E1.

L'area risulta adiacente al sistema insediativo esistente.

Gli osservanti propongono l'edificabilità a fini residenziali di circa 2000 mq del suddetto terreno per realizzare un villino isolato di 800 mc con corte pertinenziale, adducendo come motivazione la necessità di realizzare un presidio abitativo per controllare la proprietà coltivata con circa 200 piante di olivi e la necessità di soddisfare le esigenze abitative del proprio figlio e del nipote.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA .**

POSTO CHE IL "PRESIDIO" RESIDENZIALE DI COLTIVAZIONI RIENTRA TRA LE ATTIVITA' AGRICOLE E PER QUESTO LA REALIZZAZIONE DI NUOVE ABITAZIONI RURALI E' RISERVATA AI POSSESSORI DEI REQUISITI MINIMI PREVISTI DALLA LEGGE REGIONALE, DIVERSAMENTE DA TALE FATTISPECIE SI SOTTOLINEA CHE IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO ABITATIVO PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO INDICATO DALLE ANALISI SETTORIALI SVOLTE CON LA REDAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE. EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE SUL MERITO DELLA RICHIESTA PRESENTATA, CHE IN LINEA DI PRINCIPIO NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

---

**Prot. Spec. 132 – Richiedenti: Federazione Provinciale Coldiretti di Livorno– Confederazione Italiana Agricoltori di Livorno – Unione Provinciale Agricoltori di Livorno**

Cod. osservazione 4 - 8

Firmatario: Pagni Cinzia

---

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono di modificare gli articoli 57 – 78 – 81, proponendo di eliminare la parte in barrato e di aggiungere la parte in grassetto così come segue:

**1. Art. 57 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili – paragrafo “Impianti fotovoltaici”**

“La realizzazione di impianti fotovoltaici è sempre ammessa negli ambiti a specializzazione funzionale produttiva, portuale, artigianale, direzionale, commerciale, nonché negli ambiti destinati ad impianti tecnologici, preferibilmente integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici. La realizzazione di impianti fotovoltaici è inoltre obbligatoria nelle nuove costruzioni così come disciplinato dal Regolamento Edilizio Comunale vigente.

La realizzazione di impianti fotovoltaici nel territorio aperto è ammessa nel rispetto dei criteri generali e di quelli localizzativi e prestazionali riportati di seguito.

Gli impianti finalizzati all’autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze delle aziende agricole, nonché gli impianti connessi e complementari, sono ammessi in tutte le sottozone agricole **nel limite di 200 kW produttivi e comunque secondo il dettato di cui alla circolare dell’Agenzia dell’Entrate 32/E del 06/07/2009.**

La realizzazione di impianti fotovoltaici **eccedenti il limite dei 200 kW** non ricompresi nella categoria dell’autoconsumo, della produzione commisurata e di quella complementare delle aziende agricole, è ammessa esclusivamente:

- **negli ambiti produttivi ed industriali o nel territorio aperto in aree intercluse alla viabilità statale o regionale ed alle infrastrutture ferroviarie;**
  - ~~– nelle sottozone agricole E1 per impianti inferiori a 100 KW;~~
  - ~~– nelle sottozone agricole E1 a ridotta capacità produttiva, caratterizzate da fenomeni di ingressione del cuneo salino, così come rappresentato nella tavola di Piano Strutturale, per impianti oltre 100 KW, purché contigue agli ambiti produttivi ed industriali o intercluse/contigue alla viabilità statale o regionale ed alle infrastrutture ferroviarie;~~
  - negli ambiti estrattivi dismessi in territorio aperto, indipendentemente dalla specifica sottozona di appartenenza.
- ..... [omissis]...”

**2. Art. 57 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili – paragrafo “Impianti eolici”**

“Gli impianti eolici sono ammessi, nell’ambito del sistema insediativo e nel territorio rurale, nel rispetto dei criteri localizzativi e prestazionali di seguito enunciati.

Gli impianti **mini/micro** eolici domestici destinati all’autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali sono ammessi senza limitazioni in tutto il territorio rurale, ad esclusione degli edifici e manufatti di interesse storico e dei nuclei storici, nonché nel sistema insediativo ad esclusione dei tessuti S1, S2, S3 e S4, **nei limiti di potenza installata fino ad un massimo di 20 kW.**

Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, e comunque fino alla potenza massima di 200 Kw, sono ammessi ~~in tutte le sottozone agricole e~~ negli ambiti produttivi e portuali del sistema insediativo.

Ad eccezione degli impianti di **mini/micro** eolico destinati all'autoconsumo, **nei limiti sopra enunciati**, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi: ..... [omissis]...”

3. Art. 57 - Regole per il risparmio energetico e criteri localizzativi impianti energetici da fonti rinnovabili – paragrafo “Impianti a biomasse”

“Gli impianti a biomasse e a biogas per produzione energetica **non sono ammessi** nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata **e complementare all'attività delle aziende agricole** ~~alle esigenze aziendali~~; **tali impianti** sono ammessi ~~altresì se in contiguità~~ **altresì** ~~se in contiguità~~ **negli** insediamenti produttivi artigianali e industriali nell'ambito dell'UTOE 8 e comunque solo se il ciclo energetico dell'impianto sia definibile a “filiera corta”. ..... [omissis]...”

4. Art. 78 - Regole generali e comuni di uso e di valorizzazione delle risorse - paragrafo “Modificazioni morfologiche”

Si propone di eliminare il seguente periodo del quinto capoverso:

“ - nei nuovi impianti di vigneto specializzato (compresi i reimpianti) è vietato l'utilizzo di pali in cemento o acciaio;”

5. Art. 81 - Regole per le attività agricole, per quelle ad esse integrative e connesse, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente agricolo al paragrafo “Serre”

“Le serre fisse sono ammesse con le stesse procedure previste per gli annessi agricoli, nelle sottozone E9.

La costruzione di serre fisse è altresì ammessa, previa approvazione di apposito programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale, **anche** nelle sottozone agricole ~~E1 caratterizzate dalla presenza del cuneo salino, così come perimetrato nelle tavole del Piano strutturale~~. La superficie di serre realizzate in tali ambiti non può superare il 30% della superficie aziendale e non può essere contabilizzata per la realizzazione di edifici residenziali rurali.

Le serre temporanee e con copertura stagionale, fatte salve le specifiche limitazioni, sono ammesse in ogni sottozona con le modalità previste dalla legge regionale n° 1/2005 e dal relativo regolamento d'attuazione.”

Gli osservanti adducono le seguenti considerazioni a sostegno delle modifiche proposte:

In merito ai punti 1,2 e 3 :

- il territorio aperto è da sempre il luogo di un'agricoltura a molteplici vocazioni produttive e di diversificati sistemi di coltivazione legati alle caratteristiche del suolo;
- i vantaggi economici del settore strategico dell'agricoltura sono molteplici ed integrati, anche se alcuni di questi non sono quantificabili secondo le ordinarie variabili economiche, ma di rilevanza sociale come bene collettivo da tutelare e salvaguardare;
- le aree rurali rappresentano un enorme potenziale giacimento di energia pulita e la produzione di energia rappresenta un'importante opportunità per le piccole imprese agricole le quali per sopravvivere devono trovare nella diversificazione e nella multifunzionalità nuove occasioni di reddito;
- rispetto alla pianificazione urbanistica territoriale ed ai rapporti tra agricoltura e territorio, la preoccupazione degli osservanti è il rischio di proliferazione senza regole di tali impianti con un forte impatto sul paesaggio agricolo;
- è necessario evitare una logica tendente da un lato a promuovere e favorire grandi impianti scollegati con le risorse locali, che consentono la sottrazione di vaste estensioni di terreni agricoli dalla loro destinazione produttiva;
- il rischio avvertito dagli osservanti è quello di avviare un pericoloso percorso di dismissione dell'attività agricola che invece andrebbe difesa nelle sue produzioni e potenzialità produttive, evitando di innescare fenomeni speculativi.
- appare arbitraria infine, in relazione alla possibile localizzazione degli impianti, la zonizzazione del territorio in aree vocate all'agricoltura (zone DOC) ed altre aree marginali caratterizzate dal cuneo salino. Questa distinzione appare forzata rispetto alla necessità di dare disciplina alla materia. Il territorio agricolo va considerato nella sua omogeneità, assumendo il valore del paesaggio agrario come parametro per la definizione di indici che, in accordo con la normativa vigente, consentano la realizzazione degli impianti energetici da fonti rinnovabili a partire dalla sostenibilità energetica.

In merito ai punti 4 e 5 :

- l'agricoltura della Val di Cornia si è caratterizzata negli anni da uno sviluppo diversificato degli indirizzi colturali ed insieme alle colture tradizionali cerealicole si è sviluppato anche un sistema agricolo che ha visto crescere vari settori produttivi:

- vino, olio, zootecnia da carne e soprattutto ortofrutta a pieno campo, mentre lo sviluppo colturale in serra si è limitato a modeste iniziative legate alla floricoltura e non appartiene al patrimonio agricolo della Val di Cornia;
- In questi ultimi anni però, per una serie di dinamiche di mercato, che hanno origine nel sistema globalizzato, la nostra agricoltura ha perso progressivamente competitività e contemporaneamente è cresciuto il ruolo della GDO come soggetto a cui finalizzare le produzioni rispetto ai più tradizionali sistemi di sbocchi di mercato.
  - La richiesta di prodotti agricoli è andata crescendo sulla base di servizi aggiuntivi e di maggiore diversificazione produttiva basata su standard qualitativi elevati e soprattutto su una continuità di prodotto nel tempo. E' evidente che per rispondere a tali richieste orientate ad una maggiore specializzazione produttiva, lo sviluppo di un'agricoltura in ambiente protetto potrebbe offrire maggiori opportunità di sviluppo imprenditoriale al sistema agricolo locale e nuove opportunità di diversificazione produttiva estesa a tutto il territorio agricolo, senza limitare l'attività imprenditoriale degli agricoltori di questo territorio senza differenziare le aree produttive dove questa opportunità può essere colta.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA .**

RELATIVAMENTE AI PUNTI 1, 2 E 3 SI RIMANDA A QUANTO GIA' ESPRESSO PER ALTRE OSSERVAZIONI DAL CONTENUTO ANALOGO, FACENDO PRESENTE DOPO L'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE SONO STATI EMANATI PROVVEDIMENTI LEGISLATIVI NAZIONALI E REGIONALI CHE HANNO RADICALMENTE MODIFICATO IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO.

RELATIVAMENTE AL PUNTO 4 NON APPAIONO SUSSISTERE MOTIVI TALI DA MODIFICARE L'IMPOSTAZIONE NORMATIVA OSSERVATA.

RELATIVAMENTE AL PUNTO 5 L'OSSERVAZIONE E' DA RITENERSI ACCOLTA IN LINEA DI PRINCIPIO CON LA NUOVA DISPOSIZIONE NORMATIVA GIA' RIPORTATA ALL'OSSERVAZIONE N° 128 . QUANTO NON DIVERSAMENTE INSERITO NELLA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALL'OSSERVAZIONE N° 128 SI DEVE RITENERE NON ACCOLTO.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura alluvionale del Fiume Cornia

Corridoio infrastrutturale

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un terreno su via dell'Agricoltura, latitante all'area dove ha recentemente realizzato una struttura commerciale, ed identificato catastalmente al Foglio 61 p.lle 689,1063, 1972, 1078, 1080, 1083.

L'osservante propone la trasformazione per tale terreno attraverso la realizzazione di un'area destinata alla distribuzione carburanti e servizi accessori e connessi, collegata all'area commerciale attraverso il parcheggio pubblico previsto dal Regolamento Urbanistico adottato da cedere all'Amministrazione in sede di convenzione.

Viene allegata all'osservazione un'ipotesi planivolumetrica di massima.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' LA REALIZZAZIONE DI UN'AREA A SERVIZI COME QUELLA RICHIESTA NON E' INSERITA NELLE STRATEGIE E NEGLI OBIETTIVI DI PIANO STRUTTURALE ED ANCHE PERCHE' INTERESSA L'AMBITO DEL CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE INDICATO DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LE OPERE COMPLEMENTARI COLLEGATE ALLA REALIZZAZIONE DEL NUOVO CORRIDOIO TIRRENICO. INOLTRE, IN VIA PIU' GENERALE, LA REALIZZAZIONE DI TALI ATTIVITA' A RIDOSSO DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE CONFLIGGE CON LE CARATTERISTICHE DEL TESSUTO INSEDIATIVO ESISTENTE E CON L'OBIETTIVO DELLA RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO DELLA PORTA SUD DI VENTURINA .

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 7.1

Subsistema del territorio aperto delle colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

L'osservante propone:

1. l'inserimento nella cartografia del Regolamento Urbanistico (tav. C1.a) di un edificio storico di sua proprietà ubicato in Località Canapaia ed identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 22 p.lla 14 e già presente nella mappa del Catasto d'impianto. Visto che il manufatto ha conservato le caratteristiche architettoniche originarie, l'osservante propone che sia identificato nella tavola C1.a con la perimetrazione di "Edificio e manufatto storico";

2. la modifica dell'art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto al paragrafo "Regole per gli insediamenti turistici in territorio aperto-sottozona D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2" proponendo di aggiungere la parte in grassetto così come segue:

".....[omissis]...."

I complessi turistici esistenti **comprese tutte le strutture extraalberghiere (Sez. II, III e IV del capo II Titolo II della Legge Regionale n. 2000)** derivanti da deruralizzazioni, attuati tramite Piano di recupero in forza delle previgenti disposizioni urbanistiche per le aree agricole, sono assimilati agli insediamenti turistici esistenti nel territorio rurale regolati al presente articolo, e per essi vale quanto di seguito disposto.

.....[omissis].... "

L'osservante adduce come motivazione il fatto che in conseguenza della crisi economica, si sta affermando sempre più un tipo di turismo "mordi e fuggi", ristretto al fine settimana e con richiesta di singole camere anziché di alloggi, al fine di contenere i costi di pernottamento. Un'attività turistico-ricettiva pertanto deve essere in grado di rispondere alle esigenze dell'utente, potenziando le strutture in modo da offrire soluzioni alternative. Inoltre al fine di contenere i costi di gestione, si rende sempre più indispensabile garantire la presenza turistica anche fuori della normale stagione estiva, offrendo migliori e maggiori servizi, quali spazi per prima colazione e punto ristoro.

All'osservazione è allegata una relazione illustrativa nella quale, oltre a descrivere la situazione attuale della struttura ricettiva, si aggiungono ulteriori istanze di modifica oltre ai suddetti punti 1 e 2:

3. la possibilità di realizzare una struttura turistico-ricettiva della superficie coperta di 200 mq, su di un solo piano, da destinare ad attività di affittacamere (6-7 unità), posta nella p.lla catastale 14 ed area limitrofa, mediante l'accorpamento del nuovo volume all'edificio esistente o in altra localizzazione che l'Amministrazione ritenga più opportuna;
4. la possibilità di realizzare una struttura della superficie coperta di circa 300 mq, su di un solo piano, in luogo dell'attuale area di parcheggio, da destinare ad attività di prima colazione e di ristorazione a servizio degli utenti della struttura ricettiva;
5. la possibilità di realizzare una nuova area di parcheggio a servizio della struttura ricettiva, sostitutiva dell'esistente, da collocarsi in un'area pianeggiante in adiacenza all'ingresso alla proprietà ed alla strada provinciale.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA.**

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 1 SI PROPONE DI MODIFICARE LA CARTOGRAFIA C1.a DI REGOLAMENTO URBANISTICO CON L'INSERIMENTO DEL FABBRICATO OGGETTO DI RICHIESTA, SENZA PERALTRO CHE LO STESSO ASSUMA LA CLASSIFICAZIONE DI EDIFICIO STORICO PER MANCANZA DI PRESUPPOSTO. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTERÀ LA MODIFICA DELLA TAVOLA C1.a DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.**

**RELATIVAMENTE AL PUNTO 2 SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE LA RICHIESTA DI MODIFICA .**

**RELATIVAMENTE AI PUNTI 3, 4 E 5** SI PROPONE DI ACCOGLIERE IN LINEA DI PRINCIPIO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA. L'AUMENTO DEL NUMERO DI POSTI LETTO DELLE STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI E' GIA' DISCIPLINATO DALLA NORMATIVA GENERALE DI REGOLAMENTO URBANISTICO , COSI' COME LA REALIZZAZIONE DI LOCALI PER SERVIZI E ATTIVITA' COMPLEMENTARI (ART. 83). TUTTAVIA L'AUMENTO DEI POSTI LETTO E DELLA DOTAZIONE DI SERVIZI E' ESCLUSO PER TIPOLOGIE RICETTIVE DI C.A.V. E AFFITTACAMERE MENTRE E' CONSENTITA SOLO PER LE ALTRE TIPOLOGIE RICETTIVE.

PERTANTO CIO' SIGNIFICA CHE LE ESIGENZE AZIENDALI ESPRESSE NELL'OSSERVAZIONE POTRANNO TROVARE RISPOSTA SOLO ATTRAVERSO LE DISPOSIZIONI NORMATIVE CONTENUTE NEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO E PREVIO CAMBIAMENTO DELLA TIPOLOGIA RICETTIVA ESISTENTE.

QUANTO NON DIVERSAMENTE ED ESPPLICITAMENTE CONTENUTO NELLE NORME ADOTTATE SI DEVE RITENERE NON ACCOLTO.

LA PRESENTE OSSERVAZIONE E' PRETESTO PER CORREGGERE UN ERRORE CONTENUTO ALL'ARTICOLO 83 NELLA CITAZIONE DELLA "SEZIONE II, DEL CAPO II, TITOLO III DELLA LEGGE REGIONALE 42/2000" CHE SI DEVE LEGGERE COME "TITOLO II".

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema del territorio aperto delle colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

L'osservante propone alcune considerazioni in merito all'art. 80, secondo il quale il cambio d'uso verso la destinazione residenziale è ammesso solo per edifici e manufatti d'interesse storico, mentre non è ammesso per gli annessi agricoli con caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico-testimoniali.

Secondo l'osservante, tale norma non contempla l'eventuale presenza di edifici di più recente costruzione con caratteristiche costruttive di un certo valore, ma senza valori storico-testimoniali, così come quello di proprietà dell'osservante ubicato in Loc. Casalino documentato con fotografie allegate.

Al fine di consentire il cambio d'uso anche per questa tipologia di fabbricati, l'osservante propone di modificare l'art. 80 - *Regole per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non agricolo e mutamenti di destinazione d'uso*, aggiungendo le parti in grassetto così come segue:

“Per gli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola, e per quelli oggetto di mutamento di destinazione d'uso agricola, ad esclusione degli edifici e dei manufatti di interesse storico, **e di quelli che presentano caratteristiche architettoniche e costruttive di rilievo per l'ambito di riferimento**, individuati nelle tav. 1 e 2 del presente RU, per i quali opera la specifica disciplina, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia r1, r3a, r3b e di sostituzione edilizia.

.....[omissis].....

Non possono invece mutare la destinazione d'uso gli annessi agricoli con caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali **e/o senza valori architettonici di rilievo**, anche quando siano scaduti gli obblighi derivanti da atti d'obbligo o convenzioni precedentemente stipulati, fatte salve le utilizzazioni connesse ad attività ippiche o a pensionati per animali domestici.

.....[omissis].....”

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE IN LINEA DI PRINCIPIO L'OSSERVAZIONE PRESENTATA POICHE' GIA' OGGETTO DI UNA SPECIFICA OSSERVAZIONE D'UFFICIO. QUANTO NON PUNTUALMENTE ASSORBITO NELL'OSSERVAZIONE D'UFFICIO SI DEVE RITENERE NON ACCOLTO.**

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare l'art. 83 - *Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto*, al paragrafo "2. Borgo di Casalappi" contenuto nelle "Regole specifiche Comune di Campiglia M.ma", aggiungendo la parte in grassetto così come segue:

".....[omissis]..."

**2. Borgo di Casalappi**

Il nucleo storico di Casalappi è posto sulla strada provinciale n. 22 della Carbonifera a 5 km ad est di Cafaggio. All'interno di tale nucleo il Regolamento Urbanistico individua l'ambito destinato ad attività turistico ricettiva extra-alberghiera D11.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi previsti all'art. 42 "Nucleo storico in territorio aperto" con le funzioni previste all'art. 72 per l'ambito D11.

Sul patrimonio edilizio esistente sono altresì ammesse riconversioni funzionali, anche parziali verso la destinazione turistico-ricettiva nella categoria "albergo" **e/o "casa e appartamenti per vacanze"**.

.....[omissis]..."

L'osservante adduce come motivazione il fatto che l'attività alberghiera richiede un impegno gestionale consistente per la tipologia dei servizi forniti, oltre al fatto che la riconversione ad attività turistica con tipologia alberghiera richiede interventi edilizi più consistenti rispetto ad altre tipologie turistiche che meglio si adattano alla morfologia degli immobili.

Inoltre le statistiche del turismo locale evidenzia un'alta presenza nel periodo tipicamente estivo, caratterizzata prevalentemente da nuclei familiari italiani e stranieri che negli ultimi anni, a causa della crisi economica, hanno subito una notevole contrazione che ha accorciato ulteriormente la stagione turistica.

Nello specifico la struttura di Casalappi, essendo ubicata in territorio aperto, è appetibile solo per utenza tipicamente turistica e non certa per pernottamenti di necessità come quelli in prossimità di centri abitati, stazioni ferroviarie etc.

Infine la tipicità architettonica e costruttiva del complesso edilizio riflette tutt'oggi la sua antichità e la suddivisione in appartamenti per casa vacanza ne semplificherebbe molto la fattibilità ma soprattutto non costringerebbe a modifiche sostanziali la struttura; cosa che, in caso di utilizzo di camere per attività alberghiera, indurrebbe all'apertura di nuove finestre e la predisposizione di varie tipologie di servizi che altererebbero la tipicità architettonica della costruzione.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA NELLE MODIFICHE PUNTUALMENTE EVIDENZIATE POICHE', PIU' IN GENERALE, GLI EFFETTI DERIVANTI DALLA MODIFICA RICHIESTA SONO GIA' CONTEMPLATI DALLA NORMATIVA ADOTTATA CHE CONSENTE LA DESTINAZIONE FUNZIONALE D11 (EXTRALBERGHIERA) PER INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.**

---

**Prot. Spec. 137 – Richiedente: D'Ambrosio Vincenzo**

Cod. osservazione **15**

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un terreno con sovrastante edificio ubicato in via D. Alighieri n. 66, identificato catastalmente al Foglio 61 p.la 169 ed inserito all'interno del tessuto "Rp T2 r2b" nel Regolamento Urbanistico adottato.

L'osservante evidenzia un errore di perimetrazione della propria proprietà e ne propone la rettifica cartografica in conformità a quanto riportato nella mappa catastale allegata.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA. L'ACCOGLIMENTO DELL'OSSERVAZIONE COMPORTA LA MODIFICA DELLA TAVOLA C2.3 DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ADOTTATO.**

---

**Prot. Spec. 138 – Richiedenti: Società F.lli Poli & Taddei G. snc – Società SADI s.r.l.**

Cod. osservazione 13

Firmatari: Poli Furio – Berrighi Maurizio

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono di modificare la modalità di attuazione prevista per i comparti Cp3a e Cp3b, rendendo autonoma l'attuazione dei due interventi, e mantenendo per il comparto Cp3b la destinazione prevalentemente residenziale a completamento del tessuto urbano preesistente (eventualmente rivedendo i parametri urbanistici).

Gli osservanti adducono come motivazione il fatto che dalla consultazione della proprietà dell'immobile posto in via Indipendenza (Cp3a) è emerso il totale disinteresse agli interventi di previsione, impedendo nei fatti la futura realizzazione dell'intervento previsto dalla scheda Cp3b. Pertanto permanendo un solo ambito di trasformazione per le due aree non contigue, senza un comune obiettivo, gli osservanti avrebbero solo disagi ed oneri anche di tipo fiscale, senza la possibilità di produrre alcun risultato operativo.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE SI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA, FACENDO PRESENTE CHE LA PRESENTE CONTRODEDUZIONE DEVE ESSERE POSTA IN RELAZIONE CON QUELLA FORMULATA PER L'OSSERVAZIONE N° 21. SI PROPONE PERTANTO LA SEGUENTE MODIFICA ALLA SCHEDA NORMATIVA Cp3b DEL REGOLAMENTO ADOTTATO.**

SCHEDA  
NORMATIVA

Comparto di perequazione, Via dell'Aeroporto -  
via Pier Paolo Pasolini

**Cp3b**

UBICAZIONE: Via dell'Aeroporto  
UTOE: privata  
DATI DIMENSIONALI: Superficie Territoriale  
• Area in via dell'Aeroporto mq 4.617  
• Area in via Indipendenza mq 430  
Superficie Coperta esistente: mq 877  
Volume esistente da recuperare:  
- Banca in via Indipendenza mc 1.660

---

**DATI PROGETTUALI**

DESCRIZIONE	<p>Trattasi di un ambito di trasformazione <del>unitario</del> formato da due aree non contigue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la prima (Cp3a), attualmente occupata da un edificio sede di istituto bancario, si distingue per l'originaria funzione di piazza del mercato di Venturina</li> <li>- la seconda (Cp3b), attualmente libera da costruzioni, è situata in via dell'Areoportò tra il centro commerciale Coop e le prime residenze del Peep</li> </ul>
OBIETTIVI e FINALITA'	<p>L'intervento persegue le seguenti <del>la</del> finalità <b>prioritaria</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• demolizione dell'edificio della banca al fine di ripristinare l'originaria piazza storica, in affaccio su via Indipendenza</li> <li>• delocalizzazione delle funzioni attuali in un ambito maggiormente accessibile e infrastrutturato con parcheggi pubblici</li> <li>• riprogettazione dello spazio ottenuto dalla demolizione dell'edificio della banca per la realizzazione di un mercatale e uno spazio pedonale.</li> <li>• realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale con mix funzionale direzionale-servizi nell'area individuata lungo via dell'Areoportò, a completamento di un tessuto urbano già consolidato</li> <li>• realizzazione di una fascia alberata lungo il viale di via dell'Areoportò, in continuità con quella già presente.</li> </ul> <p><b>L'intervento prevede, in subordine, la seguente finalità:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>realizzazione di spazi e locali pubblici da destinare a funzioni sociali, ricreative, per il tempo libero e terzo settore</b></li> <li>• <b>realizzazione di un insediamento prevalentemente residenziale con mix funzionale direzionale-servizi nell'area individuata lungo via dell'Areoportò, a completamento di un tessuto urbano già consolidato</b></li> <li>• <b>realizzazione di una fascia alberata lungo il viale di via dell'Areoportò, in continuità con quella già presente.</b></li> </ul>

DISPOSIZIONI GENERALI	<p>Mediante Piano Attuativo di iniziativa privata è consentita la realizzazione di un complesso direzionale-residenziale lungo via dell'Aeroporto, per il quale l'assetto planovolumetrico presente nello schema allegato risulta indicativo.</p> <p><b>I comparti Cp3a e Cp3b, pertanto, assumono unitariamente la veste di ambito di lottizzazione, con modalità attuative derivanti dalla normativa urbanistica generale e con diritti edificatori assegnati indistintamente all'insieme dei due comparti.</b></p> <p>Sono prescrittivi, <b>nell'ipotesi prioritaria</b>, invece i seguenti elementi progettuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la realizzazione di una fascia a verde alberata lungo via dell'Aeroporto, profonda 25 mt circa, in continuità di quella presente di fronte agli edifici PEEP e all'adiacente supermercato Coop.</li> <li>• realizzazione di un edificio pluriarticolato: una parte trasversale a via dell'Aeroporto, dove il piano terra sarà riservato a funzioni direzionali e di servizio mentre il piano primo potrà ospitare anche funzioni residenziali. Il piano terra sarà contraddistinto dalla presenza di un porticato ad uso pubblico affacciato sul parcheggio; una parte compatta retrostante a 5 livelli, con il piano terra, porticato, destinato sia a garage che a funzioni direzionali e di servizio mentre i rimanenti livelli destinati anche alla residenza</li> <li>• la realizzazione di una strada di penetrazione accessibile da via dell' Aeroporto e connessa a via Pier Paolo Pasolini, oggi strada chiusa.</li> </ul> <p><b>Sono prescrittivi, nell'ipotesi subordinata, invece i seguenti elementi progettuali:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>la realizzazione di una fascia a verde alberata lungo via dell'Aeroporto, profonda 25 mt circa, in continuità di quella presente di fronte agli edifici PEEP e all'adiacente supermercato Coop.</b></li> <li>• <b>La realizzazione di un complesso edilizio pluri-articolato destinato a servizi, direzionale, residenziale, all'interno del quale dovrà essere realizzata e ceduta gratuitamente al Comune una SLP di almeno 400 mq, la cui articolazione sarà precisata in sede di approvazione del progetto;</b></li> <li>• <b>la realizzazione di una strada di penetrazione accessibile da via dell' Aeroporto e connessa a via Pier Paolo Pasolini, oggi strada chiusa.</b></li> </ul> <p>I parcheggi pubblici saranno dimensionati secondo lo standard con riferimento alla destinazione delle superfici.</p> <p>I parcheggi pertinenziali residenziali possono essere realizzati sia in spazi aperti che entro volumi mentre quelli per altre destinazioni d'uso solo in spazi aperti.</p> <p>Per i parcheggi direzionali deve essere rispettato il parametro di 80mq di parcheggi ogni 100 mq di superficie.</p>
DIMENSIONAMENTO, PARAMETRI URBANISTICO- EDILIZI e DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	<p>Dimensionamento dell'intervento</p> <p><b>1) con delocalizzazione della banca</b> - n° alloggi 30</p> <p><b>2) con realizzazione e cessione di SLP al Comune</b> - n° alloggi 24</p>

	<p>Parametri urbanistici</p> <p><b>1) con delocalizzazione della banca</b> - altezza massima: per l'edificio a torre 5 piani fuori terra (PT + 4 piani), per l'edificio in linea 2 piani.</p> <p><b>2) con realizzazione e cessione di SLP al Comune</b> - <b>altezza massima: 4 piani fuori terra</b></p> <hr/> <p>Parametri edilizi</p> <p><b>1) con delocalizzazione della banca</b> - tipologia ammessa: linea e torre</p> <p><b>2) con realizzazione e cessione di SLP al Comune</b> - <b>tipologia ammessa: linea, palazzina e schiera</b></p> <hr/> <p>Destinazioni d'uso ammesse</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- direzionale</li> <li>- servizi</li> <li>- residenziale</li> </ul>
DISPOZIONI NORMATIVE	<p>La realizzazione del complesso direzionale-residenziale di via dell'Areoporto (c.d. area di <i>atterraggio</i>) si attua <b>mediante due distinte ipotesi di intervento. Quella ritenuta prioritaria</b>, in collegamento con il recupero dell'area (di <i>decollo</i>) di via Indipendenza sulla quale oggi insiste l'edificio sede del Monte dei Paschi di Siena. <b>Quella subordinata dove la perequazione si concretizza con la cessione gratuita al Comune di SLP da destinare a funzioni ricreative sociali.</b></p> <p>L'attuazione avverrà previa predisposizione e approvazione di un unico piano attuativo.</p> <p><b>Nell'ipotesi prioritaria</b>, la convenzione da sottoscrivere tra l'Amministrazione comunale e gli aventi titolo, potrà prevedere l'attuazione separata degli interventi previsti per i comparti perequativi. In ogni caso l'inizio dei lavori di demolizione del fabbricato di via Indipendenza dovranno avvenire al momento della dichiarazione di agibilità/abitabilità del complesso di via dell'Areoporto. In sede di approvazione del piano attuativo potranno essere inserite ulteriori clausole di dettaglio.</p> <p><b>Nell'ipotesi subordinata, la convenzione urbanistica indicherà puntualmente le necessità e le caratteristiche degli spazi e locali pubblici da destinare a funzioni sociali e del terzo settore. Le superfici e i volumi da cedere al Comune non saranno soggetti al pagamento degli oneri d'urbanizzazione e del costo di costruzione.</b></p> <p>Ai fini dell'applicazione degli standard urbanistici l'area di via dell'Areoporto è considerata di espansione.</p> <p>Le disposizioni contenute nella presente scheda prevalgono sulle norme generali di cui all'articolo 7 delle NTA del Regolamento urbanistico.</p>

OPERE e/o ATTREZZATURE PUBBLICHE  
e/o D'INTERESSE PUBBLICO

La realizzazione degli interventi di interesse privato del comparto di via dell'Aeroporto, oltre al pagamento degli oneri d'urbanizzazione secondaria, è condizionata alla contestuale realizzazione delle seguenti opere pubbliche e/o di interesse pubblico:

- realizzazione di parcheggi pubblici
- realizzazione verde pubblico con messa a dimora di alberatura in continuità con il resto del viale alberato di via dell'Aeroporto
- realizzazione della piazza mercatale di via Indipendenza inserita nel comparto perequativo collegato Cp3b **o, in alternativa, la realizzazione e la cessione gratuita al Comune di 400 mq di SLP comprensiva di servizi e impianti**
- realizzazione delle reti tecnologiche a servizio del nuovo complesso edilizio nonché l'adeguamento delle reti esistenti qualora necessario
- qualunque altra opera a rete oggi non ancora definibile, la cui necessità dovesse emergere in sede di approvazione del piano attuativo o di rilascio del titolo abilitativi

La realizzazione di tali opere pubbliche e la cessione gratuita delle relative aree, rientrano nell'ambito dell'ordinaria corresponsione del contributo per oneri d'urbanizzazione aventi natura di corrispettivo di diritto pubblico. A tal fine, pertanto, il privato attuatore può, in sede di convenzione con la pubblica amministrazione, liberamente assumere maggiori impegni patrimoniali.

Tutte le aree destinate alla realizzazione di opere pubbliche, compreso le reti tecnologiche sopra e sottoterra, saranno cedute gratuitamente al Comune, mentre le aree destinate alla realizzazione di opere di uso pubblico, e le relative reti, potranno rimanere nella disponibilità del soggetto attuatore.

Le aree destinate a verde pubblico o di uso pubblico dovranno essere attrezzate e ultimate entro la prima dichiarazione di abitabilità del comparto.

~~Per quanto contenuto all'articolo 6 del presente Regolamento urbanistico è inoltre prevista:~~

- ~~– la realizzazione di n° 2 alloggi di edilizia sociale, a canone sostenibile per almeno 10 anni~~
- ~~– la realizzazione di n° 1 alloggio a canone sociale ogni due alloggi di edilizia libera realizzati come premio in aggiunta al limite stabilito nella presente scheda~~

~~La premialità della presente scheda assorbe i principi contenuti nella legge n° 244 del 24 dicembre 2007, articolo 1, commi 258 e 259 e la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione degli interventi programmati assume altresì valore di accordo ai sensi dell'articolo 11 della legge n° 241 del 7 agosto 1990. (nota: eliminato con osservazione d'ufficio)~~

**(nota: modifica introdotta con l'osservazione d'ufficio)**

***Per quanto indicato all'articolo 6 del presente Regolamento urbanistico è inoltre prescritta:***

- la realizzazione di n° 2 alloggi di edilizia sociale, a canone sostenibile per almeno 10 anni***

I beneficiari degli alloggi sociali saranno individuati dall'Amministrazione Comunale con gli strumenti regolamentari previsti per legge.

INVARIANTI STRUTTURALI e VINCOLI SOVRAORDINATI	L'area di cui trattasi non è interessata da invarianti strutturali né da vincoli urbanistici di natura sovraordinata.
FATTIBILITA' GEOLOGICO-IDRAULICA	<p>Sotto l'aspetto geomorfologico l'area ricade nella Classe G.2c (pericolosità media) in relazione alle caratteristiche litotecniche del substrato (tavole 8.3 del R.U.).</p> <p>L'area lungo via dell'Aeroporto ricade parzialmente nella Classe I.2 (pericolosità media) e parzialmente nella Classe I.3 (pericolosità elevata), in quanto il perimetro delle aree potenzialmente interessate da sommersione per eventi con tempo di ritorno duecentennale (Tr200) attraversa il comparto in oggetto.</p> <p>Rispetto alla Tutela della Risorsa idrica, la zona ricade nella Classe 3 – Tutela elevata.</p> <p>Il giudizio di Fattibilità discendente dalle valutazioni di pericolosità sopra espresse corrisponde alle Classi F.3.g., F.4.i e F.3.t.</p> <p>Relativamente al rischio idraulico gli interventi di trasformazione sono legati alla messa in sicurezza definita a partire dagli scenari individuati negli studi idraulici condotti a supporto del presente R.U.; le operazioni di sistemazione arginale previste sul Fiume Cornia potranno ridurre i battenti idraulici delle diverse aree come rappresentato nello scenario di progetto, anch'esso allegato al R.U.</p> <p>La valutazione definitiva dei benefici indotti dalle operazioni in corso sarà possibile solo a seguito del collaudo delle opere realizzate.</p>
OPERE DI TUTELA e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO	Gli interventi di riqualificazione urbana previsti per il comparto Cp3b non determinano interferenze con le azioni di tutela e salvaguardia del paesaggio.
MODALITA' D'ATTUAZIONE	Piano attuativo di iniziativa privata convenzionato.
DISCIPLINA IN ASSENZA DI PIANO ATTUATIVO o IN CASO DI SCADENZA DEL QUINQUENNIO	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del P.A., agli immobili e alle aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• totale inedificabilità dell'area</li> </ul>
DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO	<p>Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal P.A., agli immobili ed aree comprese nel presente comparto si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• parcheggi pubblici: vedi art. 86 delle norme di R.U.</li> <li>• verde pubblico: vedi art. art. 90 delle norme di R.U.</li> <li>• edifici prevalentemente ed esclusivamente residenziali: tessuto T9 - vedi art 60 delle norme di R.U.</li> <li>• aree e corti private e condominiali: vedi art. 34 delle norme di R.U.</li> </ul>

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 2

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante è proprietario di un lotto di terreno di mq 2300 con sovrastante edificio di circa 447 mc, ubicato in via di Botramarmi n.52 ed identificato catastalmente al Foglio 20 p.IIa 139.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'area appartiene al tessuto "Re T4 r2.b" ovvero *"tessuto esclusivamente residenziale ad assetto compiuto per singoli lotti con tipologia a villino isolato nel relativo spazio pertinenziale prevalentemente libero"* con categoria d'intervento "r2.b - Ristrutturazione edilizia ai fini della riorganizzazione funzionale di edifici o loro parti, con addizione funzionale per la realizzazione di nuovi servizi o vani abitabili"

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento da "r2.b" prevista dal R.U. a "am1 – Ampliamento orizzontale e/o verticale", visto che nei lotti confinanti lato valle il rapporto tra volume e superficie è sensibilmente più elevato e considerando che le esigenze familiari richiedono la necessità di un'ulteriore unità abitativa.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** POICHE' QUANTO RICHIESTO CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI E GLI INDIRIZZI INDICATI DAL PIANO STRUTTURALE E DAL REGOLAMENTO URBANISTICO PER L'AMBITO EDIFICATO DI BOTRAMARMI NEL QUALE NON SI PREVEDE ALCUNA ULTERIORE EDIFICAZIONE.

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura costiera occidentale

Elemento insediativo del territorio aperto: insediamento agricolo-produttivo

**Sintesi:**

L'osservante propone di modificare l'art. 44 - *Prescrizioni geologico tecniche relative alle trasformazioni del Territorio* al paragrafo *Salvaguardie dell'Assetto Idrogeologico - Aree di ingressione del nucleo salino*, aggiungendo la parte evidenziata in grassetto così come segue:

“Nelle aree di ingressione del nucleo salino, individuate e perimetrare come tali negli elaborati grafici di supporto al Piano Strutturale d'Area, è obbiettivo del presente piano ridurre l'area interessata dal fenomeno di salinizzazione della falda sotterranea; in tali aree è quindi vietato:

- a) aprire nuovi pozzi a una profondità maggiore di 10 metri dal piano di campagna;
- b) ampliare o approfondire i pozzi esistenti;
- c) aumentare la portata emunta dai pozzi;

Eventuali nuovi pozzi a servizio delle attività produttive potranno essere ammessi solo in sostituzione di altri punti di emungimento esistenti, non incidendo negativamente sul bilancio idrogeologico degli acquiferi della pianura del Fiume Cornia.

**E' prevista la deroga della presente normativa nel caso in cui l'ente erogatore delle acque potabili non garantisca la fornitura necessaria agli impianti di produzione e trasformazione dei prodotti agricoli. Tali aziende potranno usufruire di nuovi pozzi nella misura necessaria a colmare il deficit di acqua che dovesse venire a mancare durante le lavorazioni. L'emungimento dal nuovo pozzo sarà consentito solo nel periodo stagionale della lavorazione del prodotto agricolo”**

L'osservante adduce come motivazione il fatto che per determinate attività di produzione e trasformazione dei prodotti agricoli (ad esempio i frantoi), il cui consumo d'acqua risulta rilevante nell'arco delle 24 ore, l'ente fornitore di acqua potabile potrebbe non garantire la portata sufficiente in casi di guasti o picchi di richiesta. La necessità di colmare il deficit di acqua potabile risulta essere occasionale ed il periodo di lavorazione limitato a pochi mesi all'anno.

La modifica proposta alla norma permetterebbe alle aziende titolari di attività di produzione e trasformazione dei prodotti agricoli, i cui impianti insistono su aree di ingressione del cuneo salino, di aprire nuovi pozzi di emungimento a profondità maggiori di 10 mt al fine di garantire una riserva idrica da utilizzare in casi eccezionali di guasti o cali di portata da parte dell'ente erogatore dell'acqua potabile, sempre nel limitato arco dell'anno strettamente legato alla produzione e trasformazione dei prodotti agricoli.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** . L'INGRESSIONE DEL CUNEO SALINO RAPPRESENTA UNA PROBLEMATICA DI ESTREMA IMPORTANZA E RAPPRESENTA UNA VULNERABILITA' DEL TERRITORIO DELLA VAL DI CORNIA. LE MISURE INDIVIDUATE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO SONO TESE AL CONTENIMENTO DI TALE FENOMENO CHE HA VARIE MOTIVAZIONI D'ORIGINE, NON ULTIME QUELLE CONNESSE ALLE RECENTI SENTENZE CHE HANNO VISTO SOCCOMBERE L'ENTE GESTORE DEL CICLO DELLE ACQUE IN SEDE CIVILE DI RISARCIMENTO DEL DANNO.

POSTO CHE NON SEMPRE LE ACQUE DEL CUNEO SALINO HANNO LE CARATTERISTICHE DI POTABILITA' E, QUINDI, DIFFICILMENTE POTREBBERO ESSERE IMPIEGATE PER CICLI DI LAVORAZIONE DOVE E' RICHIESTA TALE CARATTERISTICA, SI SOTTOLINEA CHE EVENTUALI ESIGENZE DI "PICCO" DELLE FASI DI LAVORAZIONE POTREBBERO ESSERE SUPERATE CON SISTEMI DI ACCUMULO DA REALIZZARE NELL'AMBITO DELLE AZIENDE.

---

**Prot. Spec. 141 – Richiedenti: Segnino Neva – Poggioli Gianna Letizia – Poggioli Sandra**

Cod. osservazione **18**

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto delle colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**Sintesi:**

Gli osservanti propongono l'edificabilità a fini residenziali di un lotto di terreno ubicato in Loc. Caldana di Sopra, identificato catastalmente al Foglio 50 p.la 35, adiacente al sistema insediativo esistente. Nel Regolamento Urbanistico adottato l'area ricade in zona agricola E2.

**Proposta di controdeduzione**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** . IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. CONSIDERATO CHE IN LINEA DI PRINCIPIO LA RICHIESTA NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

---

**Prot. Spec. 142 – Richiedenti: Pacchini Enrico – Pacchini Ennio**

Cod. osservazione 4

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto della pianura costiera occidentale

**Sintesi:**

Gli osservanti sono proprietari di alcuni terreni ubicati in Loc. Caldanelle, identificati catastalmente al Foglio 45 p.lle 76 – 77 – 78 – 79 -81. I terreni non sono coltivati in quanto i proprietari sono in pensione ed improduttivi, in quanto sfruttati al massimo negli ultimi 50 anni e quindi necessitano di riposo.

Nel Regolamento Urbanistico adottato l'area ricade in zona agricola E1. e secondo la tavola 4.13 del Piano Strutturale l'area non è interessata dal fenomeno dell'ingressione del cuneo salino.

Secondo gli osservanti, le limitazioni del cuneo salino sono state fatte senza l'ausilio di analisi chimico-fisiche.

Gli osservanti propongono l'installazione di impianti fotovoltaici di grandi dimensioni nel terreno in parola.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA PER EFFETTO DELLA NORMATIVA STATALE E REGIONALE EMANATA SUCCESSIVAMENTE ALL'ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE.**

IN TALE QUADRO COMPLESSIVO CHE SOTTRAE AI COMUNI QUALUNQUE COMPETENZA DIRETTA, SI RITIENE OPPORTUNO CONSERVARE TRACCIA DELL'ARTICOLO 57 DEL REGOLAMENTO ADOTTATO CHE ASSUMERA' ESCLUSIVAMENTE CARATTERE DI INDIRIZZO. LA FATTIBILITA' CONCRETA DELL'INTERVENTO DEVE ESSERE RINTRACCIATA NELLE DISPOSIZIONI DELLA LEGGE 11/2001 E NELL'ATTO INTEGRATIVO A CURA DELLA PROVINCIA DI LIVORNO.

---

**Prot. Spec. 143 – Richiedente: Mannelli Giuseppe**

Cod. osservazione 4

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema del territorio aperto delle colline di Campiglia M.ma e Suvereto

**N.B.:** l'osservazione è pervenuta in data 13 settembre 2010 e protocollata il 14 settembre Prot. 19647, pertanto fuori termini.

**Sintesi:**

L'osservante propone l'edificabilità di un lotto di terreno ubicato in Loc. Bottaccio, identificato catastalmente al Foglio 50 p.lle 41-42, ricadente in zona agricola "E2" ed adiacente al sistema insediativo.

Si propone un piccolo insediamento con edifici bifamiliari e trifamiliari con giardini di pertinenza esclusiva ed il recupero dell'edificio esistente con giardino pertinenziale. La strada di penetrazione di ampie dimensioni permetterebbe un agevole accesso ai nuovi lotti, con idonei spazi a parcheggio e verde ed il mantenimento di buona parte dell'oliveta esistente.

La volumetria proposta è di 7.600 mc circa con una densità edilizia territoriale pari a 0.65 mc/mq.

La proposta d'intervento mira a compattare la zona di via Cimarosa con via Bottaccio, la quale potrà essere oggetto di sistemazione e riqualificazione da parte dei soggetti attuatori.

**Proposta di controdeduzione:**

LA PRESENTE OSSERVAZIONE E' GIUNTA **OLTRE IL TERMINE FISSATO** DAL COMUNE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 17 DELLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005, N° 1 E PERTANTO NON E' POSSIBILE FORMULARE ALCUNA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE .

**Rif. Piano Strutturale:**

-----  
-----

**N.B.:** l'osservazione è pervenuta in data 22 settembre 2010 e protocollata il 23 settembre Prot. 20164, pertanto fuori termini.

**Sintesi:**

L'osservante avanza le seguenti considerazioni sui contenuti dell'art. 57 del Regolamento Urbanistico adottato:

- l'emanazione delle Linee Guide nazionali per il procedimento di cui all'art. 12 del D.Lgs n. 387/2003 sembrano mutare sostanzialmente il quadro normativo richiamato dal R.U. adottato;
- già le sentenze della Corte Costituzionale (sentenza n. 66/99 ed altre) avevano stabilite che in assenza delle Linee Guida anche alle Regioni “...non è consentito di provvedere autonomamente alla individuazione di criteri per il corretto inserimento nel paesaggio degli impianti alimentati da fonti di energia alternativi...”
- si era invece consolidata una prassi secondo la quale i Comuni e le Province avevano adottato una “legislazione impropria” fissando norme di carattere eterogeneo e soggettivo anche per gli impianti di mini-eolico di cui era pacifica, per la somma della legislazione nazionale e regionale, la procedura di DIA per l'installazione;
- alcuni regolamenti locali, tipo quello del Comune di Campiglia M.ma, mantenevano il privilegio dell'autoproduzione affermando che “si dovrà favorire lo sviluppo di tali impianti , finalizzati all'autoproduzione”. Auspicio poco comprensibile, secondo l'osservante, in quanto tutta la normativa comunitaria tende a promuovere la produzione di energie rinnovabili;
- per quanto attiene al mini-eolico non è in potere dei Comuni né delle Regioni di emanare norme per il loro inserimento paesaggistico;
- l'impianto generale delle Linee Guida intende semplificare tutta la procedura relativa agli impianti sotto soglia;

Alla luce di quanto sopra esposto, l'osservante propone di eliminare dall'art. 57 ogni riferimento agli impianti eolici sotto i 60 kW di potenza, essendo la procedura già ampiamente normata dalla prevalente normativa nazionale.

**Proposta di controdeduzione:**

LA PRESENTE OSSERVAZIONE E' GIUNTA **OLTRE IL TERMINE FISSATO** DAL COMUNE AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 17 DELLA LEGGE REGIONALE 3 GENNAIO 2005, N° 1 E PERTANTO NON E' POSSIBILE FORMULARE ALCUNA PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE .

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

L'osservante risulta proprietario di immobili ad uso artigianale/commerciale posti a Lumiere ed identificati catastalmente al Foglio 34 p.la 123.

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'area è posta in ambito D5 (ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali), in aderenza ad un tessuto insediativo T5.

Secondo l'osservante l'edificio – con struttura in cemento armato prefabbricato risalente ai primi anni '80 a servizio del molino di granaglie esistente in quel periodo - risulta improprio rispetto il contesto in cui è inserito, pertanto propone la trasformazione della volumetria esistente in residenziale attraverso un intervento di sostituzione edilizia "s" e la realizzazione di una tipologia edilizia a palazzina a tre livelli fuori terra

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI RESPINGERE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA** . IL DIMENSIONAMENTO DEL PRIMO REGOLAMENTO URBANISTICO E' RITENUTO ADEGUATO AL FABBISOGNO ABITATIVO DICHIARATO DAL PIANO STRUTTURALE PER IL PROSSIMO QUINQUENNIO. EVENTUALE DIVERSA VALUTAZIONE SUL MERITO DELLA RICHIESTA PRESENTATA, CHE IN LINEA DI PRINCIPIO NON CONTRASTA CON GLI OBIETTIVI STRATEGICI INDICATI DAGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E GOVERNO DEL TERRITORIO, POTRA' ESSERE SVOLTA DURANTE LA REDAZIONE DEL SECONDO E TERZO REGOLAMENTO URBANISTICO.

---

**Prot. Spec. 146 – Richiedenti: Micheli Italo – Giannarelli Adelaide**

Cod. osservazione 16

Firmatario:

---

**Rif. Piano Strutturale:**

UTOE 3

Subsistema insediativo ad organizzazione morfologica consolidata

**Sintesi:**

Gli osservanti risultano proprietari di un ampio lotto di terreno in via Lombardia n.35 a Venturina, identificato catastalmente al Foglio 69 p.lle 498 e 324, sul quale insistono due edifici aventi il piano terra adibito alla preparazione e trasformazione di prodotti tipici locali (formaggi, salumi etc.).

Secondo il Regolamento Urbanistico adottato, l'area appartiene al tessuto "Rp T2 r3a" ovvero *"tessuto prevalentemente residenziale a isolato aperto con prevalenza di palazzine fino al terzo livello fuori terra arretrate e non dal filo strada con presenza di giardini pertinenziali"* con categoria d'intervento "r3.a - Ristrutturazione edilizia fino allo svuotamento dell'edificio".

L'osservante propone di modificare la categoria d'intervento da "r3a" a "r3b" al fine di ristrutturare i volumi accessori e incremento volumetrico per poter unire al piano primo di due edifici creando una zona tunnel coperta sottostante e realizzare al piano primo degli spazi abitativi per i dipendenti dell'azienda.

**Proposta di controdeduzione:**

**SI PROPONE DI ACCOGLIERE PARZIALMENTE L'OSSERVAZIONE PRESENTATA**, ASSEGNANDO AL LOTTO LA CATEGORIA D'INTERVENTO "r3b", FERMA RESTANDO LA CATEGORIA D'INTERVENTO "am2" SULL'EDIFICIO POSTO SULLA P.LLA CATASTALE 498. TUTTAVIA SI SPECIFICA CHE LA NUOVA CATEGORIA D'INTERVENTO ASSEGNATA AL LOTTO NON CONSENTIRA' ALCUN INCREMENTO VOLUMETRICO, NE' PER FUNZIONI LAVORATIVE NE' PER FINI RESIDENZIALI. L'ACCOGLIMENTO COMPORTA LA MODIFICA DELLA TAVOLA "C2.3" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.