

LE LAVORIERE – A che punto siamo?



QUEL PASTICCIACCIO BRUTTO DI VIA DELLE LAVORIERE

Il Comune di Campiglia Marittima ha sempre motivato tante scelte urbanistiche con la necessità di incassare oneri sulle costruzioni che permettessero di garantire servizi ai cittadini. Nel caso del Piano di Lottizzazione **“Maggiore Valorizzazione Inerti”** in via delle Lavoriere è però facile dimostrare che al contrario i cittadini non ricaveranno alcun vantaggio significativo e che invece si ritroveranno con un pezzo di ambiente rurale distrutto, con un danno per chi abita intorno, per le attività agri-turistiche vicine e per le attività agricole.

Alla base della storia vi è la necessità di spostare la ditta **Betonval** per realizzare il così detto “Parco Termale” di Venturina, spostamento che fu a suo tempo facilitato dalla concessione di una massiccia edificabilità sulle aree dello stabilimento.

Invece di spostarsi a **Campo alla Croce** dove le aree del PIP erano ancora a disposizione, si inventò la necessità di realizzare un’area di interesse comprensoriale per spostarvi tre ditte che al tempo operavano nel campo del trattamento degli inerti in Campiglia e nel comprensorio della Val di Cornia. L’area venne individuata in aperta campagna su aree non adiacenti a quelle industriali di Campo alla Croce, servite da strade che il progettista del Piano di Lottizzazione, nella Relazione Tecnica, già definiva alquanto

inidonee.

Nel frattempo due delle ditte che dovevano spostarsi non erano più in attività o non avevano voluto spostarsi o avevano trovato altra localizzazione, per cui tutto lo scempio venne di fatto portato avanti solo per installare la Betonval che diversamente da quanto detto inizialmente e nelle controdeduzioni alle osservazioni della Regione Toscana, poteva benissimo essere insediata a Campo alla Croce in quanto non determinava emissioni di pulviscoli che potessero danneggiare altre attività produttive presenti nel PIP. Questo fece sì che nella versione definitiva del Piano di Lottizzazione restassero tre macrolotti ma che si prevedesse la possibilità di realizzare “un numero indefinito di lotti fondiari ottenuti componendo moduli della larghezza di ml.10” (Relazione Tecnica e NTA).

Pur essendo venute meno le condizioni iniziali, lo spostamento della Betonval venne fatto nella Lottizzazione di via delle Lavoriere, occupando **mq. 7.810 di superficie fondiaria** sul totale di **mq. 55.365** (che comprendendo strade, parcheggi e verde, diventano **mq. 80.000**).



Su questa

superficie viene costruito un edificio per uffici e silos per un totale di mq. 437,15 e il Comune incassa solo € **6.101,36** di oneri di urbanizzazione secondaria, visto che gli oneri di urbanizzazione primaria sono compensati dalle strade fatte (che serviranno solo ed esclusivamente ai proprietari dei lotti edificabili) e che i contributi sul costo di costruzione non sono da corrispondere trattandosi di attività

artigianali.

Ad oggi quindi vediamo che a fronte di un introito di circa € 6.000, **il Comune ha già riasfaltato a sue spese e per due volte via delle Lavoriere** rovinata dal transito degli automezzi della Betonval. Inoltre visto che la via è inadeguata al traffico pesante determinato dalla Betonval, **il Comune si accollerà i costi di allargamento e rifacimento di via delle Lavoriere per la bella cifra, già in bilancio, di € 1.100.000** circa che nel regolamento urbanistico viene specificatamente detto, sarà realizzata a spese del Comune che si farà rimborsare in quota parte da chi costruirà, con l'esclusione della Betonval che ha determinato la situazione critica sulla strada.

Se facciamo poi una proiezione sul futuro, vediamo che il nuovo R.U. obbliga a lasciare mq. 10.000 per lo spostamento di un impianto di recupero di materiale inerte (risulta di demolizioni ecc.). Questo trasferimento, difficilmente fattibile per i costi dei terreni urbanizzati della lottizzazione, porterà comunque al massimo, viste le caratteristiche di lavorazione, alla costruzione di un piccolo edificio come per la Betonval e quindi possiamo immaginare che gli oneri ricavabili saranno altri **€ 6.000** circa.



Rimangono ancora mq. 37.190 di terreni edificabili con mq. 18.600 circa copribili da edifici. Poiché le finalità riportate nel piano attuativo e nella scheda PV10 del R.U. sono chiarissime : "accogliere attività connesse e collegate con il ciclo di lavorazione di inerti e conglomerati", molto difficilmente si troverà un numero sufficiente di

ditte interessate a meno che il Comune, con una forzatura delle norme non consenta destinazioni più ampie come già può far pensare quanto scritto nel cartello dell'Agenzia

immobiliare. Questo tipo di operazione presenterebbe comunque una difficoltà di legittimazione derivante dalla osservazione della Provincia, accolta dal Comune, che prescrive: ***“Inoltre l’Amministrazione Comunale deve disporre misure idonee per rendere l’emissione di polveri nei limiti delle vigenti normative, impegnandosi a definire la localizzazione indicata come comprensoriale, per evitare altri nuovi insediamenti analoghi nel territorio della Val di Cornia, nell’ambito della prossima redazione dei Piani Strutturali coordinati della stessa Val di Cornia.”***

Comunque se venissero costruiti mq.18.600 di stanzoni per attività connesse e collegate con il ciclo di lavorazione di inerti e conglomerati, il Comune incasserà su questi terreni € 295.000 per urbanizzazioni secondarie, cifra con la quale non potrà neppure coprire il 40% di quanto previsto, ad esempio, per restaurare i vecchi macelli alla Fonte di Sotto.

In conclusione tutta l’operazione di fatto solo finalizzata all’utilizzo di circa mq. 7.810 di terreni per spostare la Betonval, comporterà :

1. La **distruzione** di una parte importante della campagna che poteva produrre derrate alimentari su mq. 80.000
2. Una **svalutazione** economica reale dei beni di chi abita intorno e di chi svolge attività agri-turistiche.
3. Un **incremento** di aree impermeabilizzate (strade e piazzali) inutile visto che la Betonval poteva andare in zone già urbanizzate nel P.I.P. di Campo alla Croce.
4. Un **introito nullo di oneri** di urbanizzazioni primarie in quanto assorbiti dalle strade interne alla lottizzazione che serviranno solo ed esclusivamente ai proprietari dei lotti .
5. Un **incremento** folle nel Piano Strutturale di aree indicate come trasformabili a fini produttivi, per potere inglobare in una zona omogenea la previsione demenziale alle Lavoriere.
6. Un **introito modestissimo** (visto l’impatto macroscopico

dell'intervento) **di oneri** per urbanizzazioni secondarie (al massimo forse € 307.000 pari a € 20 ad abitante e comunque ad oggi solo € 6.000) in parte già divorati da due riasfaltature di via delle Lavoriere e che saranno ulteriormente spesi in buona parte nelle successive manutenzioni.

7. La necessità di **spendere** da subito € 1.100.000 per allargare la via delle Lavoriere senza la certezza che qualcuno si accolli tale spesa in tempi brevi, visto che la Betonval, il cui insediamento ha determinato questa necessità, non pagherà neppure un euro. (Scheda piano attuativo vigente PV10)
8. Il **rischio** che un giorno, qualora "si ravvisi un interesse pubblico ovvero in caso di inerzia del privato", il Comune assoggetti le aree non edificate a regime di aree PIP. Cioè si rischia che un giorno se al privato va male l'operazione immobiliare, il Comune paghi le aree a prezzi di mercato con un prezzo molto superiore al PIP di Campo alla Croce. (Scheda di piano attuativo vigente PV10)
9. La **possibilità** a scadenza della convenzione (13-4-2015) di trasformare tutti gli edifici esistenti in attività destinate non solo alla "maggiore valorizzazione degli inerti", ma a qualunque attività produttiva in quanto le aree saranno sottoposte alle norme della sottozona D5 "Ambiti di piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali". (Scheda di piano attuativo vigente PV10).
10. Un **incasso** per il Comune, a sei anni dalla firma della convenzione, di poche centinaia di euro di ICI.

In conclusione in ogni caso il proprietario cascherà da ritto perché direttamente o indirettamente ha portato il valore dei terreni dai € 300.000 di acquisto all'asta a probabili € 6.000.000 con una spesa di poco più di € 1.000.000 per strade, parcheggi e verde pubblico.

Invece il vantaggio della collettività sarà quantitativamente molto modesto se non addirittura nullo, mentre gli svantaggi qualitativi saranno altissimi in termini di salvaguardia dell'ambiente e delle attività agricole.

E ancora, in questo giallo, non sappiamo quanta **acqua** per la confezione del calcestruzzo, per il lavaggio a pioggia dei silos verticali, per il lavaggio dei piazzali e per l'innaffiatura del verde privato sia utilizzata dalla Betonval in quanto non siamo riusciti a trovare la Convenzione con l'A.S.A. per l'uso di mc. 8.000 al mese di acqua derivante dal depuratore come previsto dalla Convenzione. Non sappiamo poi se il pozzo che sopperiva in parte alle necessità dell'azienda è ancora in funzione, non sappiamo se la Betonval è dotata di certificato di agibilità. Tutti questi chiarimenti devono essere dati anche se, da quanto detto, è evidente che l'unico atto serio di una Amministrazione che si dice prima di tutto interessata ai benefici della collettività, sarebbe quella di annullare tutto.

Mentre si attende su tutta la vicenda l'esito delle indagini che la Magistratura dovrebbe fare a seguito dell'esposto presentato da tanti cittadini, si spera che il Comune adotti almeno un comportamento di attesa in modo che questa disgraziata vicenda sia valutata correttamente in termini di legittimità e di interesse veramente pubblico. Ci auguriamo che su eventuali richieste di permessi di costruire vi sia una rigida applicazione degli scopi dichiarati nella Lottizzazione in modo di arrivare alla scadenza della Convenzione senza altre aree compromesse così da potere riportare alla sua vocazione agricola quanto non è ancora stato edificato.

Campiglia Marittima 29-08-2011

**Comitato per Campiglia
Cittadini delle Lavoriere**

[La Variante Urbanistica dei Trafossi, un cementificio nel](#)

cuore della campagna: Relazione dell'architetto Silvia LANCIONI durante l'assemblea "GIÙ LE MANI DALLA CAMPAGNA" organizzata dal Comitato per Campiglia il 3 ottobre 2008



Sulla stampa:

«Troppi danni alle Lavoriere» I residenti protestano

Polemiche in corso sul il piano di lottizzazione "Maggiore valorizzazione inerti" in via delle Lavoriere. A sollevare il problema non solo il Comitato per Campiglia, ma anche gli abitanti della zona, testimoni del deturpamento quotidiano di una zona rurale che potrebbe essere valorizzata sia a fini turistici che agricoli. «I cittadini non riceveranno nessun tipo di vantaggio, ritrovandosi con un danno ambientale non indifferente».

L'origine del problema è da ricercarsi nello spostamento della ditta Betonval per realizzare il "Parco Termale". Infatti, anziché spostare le ditte a Campo alla Croce, venne creata, al tempo, un'area per trasferirvi tre ditte che operavano nel campo del trattamento degli inerti. Due di queste non aderirono al cambiamento, ma nella versione definitiva del piano restarono tre macrolotti con la possibilità di realizzare "un numero indefinito di lotti

fondari".

Lo spostamento della Betonval, effettuato quindi nella lottizzazione di via delle Lavoriere, sembra aver comportato danni ingenti, tanto che a fronte di un introito di circa 6mila euro, il Comune ha già asfaltato a sue spese per ben due volte la strada rovinata dal transito degli automezzi della Bentoval. Inoltre, data l'inadeguatezza della strada al traffico pesante, il Comune si accollerà i costi di allargamento e rifacimento della via per un milione e 100mila euro che, come sottolineato nel regolamento urbanistico, sarà realizzata a spese del Comune, che si farà rimborsare in quota parte da chi costruirà, con l'esclusione della Betonval.

F.Z. Il Tirreno 25.10.2011