

# RTA alla Fonte di Sotto – Il Comitato per Campiglia chiede spiegazioni al Comune



*(in allegato: risposte del Comune e del gruppo consiliare Comune dei Cittadini)*

COMITATO PER CAMPIGLIA

Campiglia Marittima, 11 – 10 – 2009

Al Sindaco di Campiglia Marittima

Al Gruppo Consiliare di «Campiglia Democratica»

Al Gruppo Consiliare del PdL

Al Gruppo Consiliare di «Comune dei cittadini»

Il 02-07-2008 è stato rilasciato il “permesso di costruire” P/08/0023 per la realizzazione delle urbanizzazioni primarie, pubbliche e private, previste dal Piano di Lottizzazione della Fonte di Sotto .

Il 02-06-2009 è stato rilasciato il “permesso di costruire” per la realizzazione degli edifici dello Stralcio Funzionale B del Piano di Lottizzazione che ne prevede cinque, dei quali uno, A, comprendente i servizi alberghieri.

L’art.3 della Convenzione del Piano di Lottizzazione prevede l’obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie pubbliche, che nel caso specifico si riducono a mq. 500,00 di parcheggi pubblici e di viabilità di accesso dalla S.P. n.20, nonché mq. 2900,00 di area a verde pubblico . All’art.4 della Convenzione si prevede l’obbligo di realizzare le urbanizzazioni primarie private rappresentate da viabilità

interna carrabile e/o pedonale, fognature, distribuzione acqua, gas telefonia e energia elettrica, impianto di illuminazione.

All'Art. 15 delle N.T.A. si specifica che gli stralci funzionali sono:

A) nucleo servizi generali, viabilità d'accesso, parcheggi ed aree a verde

B) Unità ricettive e quota parte viabilità privat

C) Idem

D) Idem

E) Idem

In realtà l'Amministrazione non ha rilasciato il permesso per realizzare le sole opere di viabilità afferenti allo stralcio funzionale B ma per la realizzazione di tutte le opere private, quindi per tutti gli stralci funzionali previsti.

Questo criterio di applicazione delle NTA porterà alla modifica completa ed irreversibile di tutta l'area con movimenti di terra, pavimentazioni, reti tecnologiche e quant'altro, senza che vi sia alcuna garanzia che la proprietà voglia o possa completare tutto l'intervento.

I nostri dubbi sulla corretta applicazione delle NTA sono stati espressi al responsabile dell'ufficio urbanistico e all'assessore all'urbanistica in un incontro del 20-02-2009. La risposta che trattandosi di viabilità, si è di fronte ad un sistema di rete e che quindi era indispensabile realizzarle in toto.

Dai grafici allegati ai permessi di costruzione si rileva che in realtà ai fini della lottizzazione e dello stralcio funzionale B, occorrono rispettivamente le aree colorate in rosso (urbanizzazioni pubbliche) e le aree colorate in giallo (urbanizzazioni private di competenza dello stralcio funzionale B). Le altre strade e reti tecnologiche non sono indispensabili alla gestione degli edifici dello stralcio. La

risposta che è stata data verbalmente è quindi, a nostro parere, indirizzata a permettere la trasformazione totale dell'area senza necessità e senza alcuna garanzia sul completamento della struttura ricettiva.

Posizione più cautelativa sarebbe quella di fare realizzare le sole opere di urbanizzazione pubbliche e le sole opere di urbanizzazione private relative allo stralcio funzionale B.

Entrando poi nel merito di alcuni aspetti progettuali delle opere di urbanizzazione, si rileva che i materiali usati (pavimentazioni in blocchetti di cemento, cordonati in cemento, ecc.) rientrano tra quelli elencati nell'art. 11 delle NTA, ma che tra tutti sono quelli che nulla hanno a che vedere con l'immagine di un borgo medioevale, come raccomandato all'Art. 43 (Interventi Unitari) delle NTA del P.R.G. per l'intervento IU2 . Il sistema di illuminazione fatto da semplici pali di sei metri e di tre metri è più riferibile ad un qualunque ampliamento urbano di periferia che ad un borgo medioevale, arrivando poi ad un livello di inquinamento luminoso che renderà praticamente invisibile la rocca. Inoltre si sottolinea il fatto che il verde pubblico è privo di percorsi pedonali e spazi di sosta nel verde attrezzati con panchine. Non si capisce poi se la cabina elettrica sarà interrata o fuori terra e in questo caso se sarà inserita correttamente nel contesto o se sarà un manufatto totalmente decontestualizzato.

Quanto al permesso di costruire relativo alle casette dello stralcio funzionale B si sottolinea il fatto che non si prevede la realizzazione di alcuna parte dei servizi alberghieri, tutti contenuti nello stralcio funzionale A. Questo farà sì che qualunque imprevisto impedisca alla proprietà il completamento dell'intervento, porterà alla presenza di casette, magari invendute, senza alcuna possibilità di essere usate in quanto prive dei requisiti alberghieri.

Nella riunione sopra citata ci è stato risposto che le NTA non prevedono espressamente che A venga prima di B-C-D-E e che quindi la proprietà può chiedere di realizzare gli stralci funzionali a suo piacere. Questa interpretazione delle norme mette in evidenza la totale rinuncia del Comune a programmare e gestire le modifiche del territorio e un acritico appiattimento sulle richieste dei privati.

Dall'analisi dei Permessi rilasciati e dal tono delle risposte che sono state date in merito, nasce un quadro preoccupante che richiede un maggior rispetto dell'intelligenza e delle competenze dei cittadini e che mette ancora più in evidenza le conseguenze negative della Variante Organica del P.R.G del 1995 che introdusse in questa area e non solo, scelte urbanistiche completamente errate . Il proseguire a sostenerle pur in assenza di uno approfondito studio del territorio in questione, porterà alla compromissione irreversibile del contesto ambientale rappresentato da collegamento tra la antica via Emilia e Campiglia ancora oggi leggibile come un excursus storico dal paleolitico fino all'età contemporanea attraverso gli etruschi, i romani e i Medici. Si tratta di un patrimonio che, se valorizzato, porterà una nuova fonte di richiamo turistico e di lavoro. Continuare a volere realizzare casette alla Fonte di Sotto o edifici produttivi alla Madonna di Fucinaia, significa distruggere una risorsa importante come è stato ben dimostrato nell'incontro promosso dal Comitato per Campiglia il 3 Ottobre 2009 sul tema "Ambiente, Archeologia e Storia - valle di Fucinaia : un patrimonio da salvare."

Il Comitato chiede allora risposte più serie e che la situazione alla Fonte di Sotto venga congelata fino a che i Permessi di Costruire rilasciati non saranno resi più aderenti allo spirito che sta dietro alle norme del Piano di Lottizzazione. Chiede poi che nel nuovo Regolamento Urbanistico siano riviste le previsioni del Piano Strutturale su tutta la valle di Fucinaia in base ad una ricerca approfondita sul patrimonio ambientale, storico e archeologico

dell'area e sulle potenzialità economiche derivanti da un serio sfruttamento di questo patrimonio.

### **Comitato per Campiglia**

Il presidente Alberto Primi



[Risposta di Comune dei Cittadini con annuncia di un'interpellanza al sindaco- 29.11.2009 >>](#)

[Risposta del Comune 19.11.2009:](#)