



info@comitatopercampiglia.it
www.comitatopercampiglia.it

COMITATO PER CAMPIGLIA

Via Parenti, 4

57021 CAMPIGLIA MARITTIMA (LI)

OSSERVAZIONI AL REGOLAMENTO URBANISTICI D'AREA ADOZIONE – APRILE 2010

Il Regolamento Urbanistico del 1° quinquennio adottato dal Comune di Campiglia Marittima si presenta con una complessità di formulazioni e con una quantità di elaborati tali da renderne molto difficile se non impossibile la comprensione per qualunque cittadino. A questo si può evidentemente ovviare formulando domande puntuali ai tecnici comunali che daranno risposte al singolo che richiede se su una sua proprietà potrà costruire o meno o che tipo di interventi potrà eseguire su un edificio.

Se invece l'intervento del cittadino, o del gruppo politico o associazione culturale è finalizzato a contribuire ad una valutazione critica complessiva dello strumento urbanistico, allora i tempi messi a disposizione dal momento dell'adozione alla scadenza del 10 Settembre prossimo risultano assolutamente insufficienti.

I vari momenti del processo di partecipazione non sono serviti ad un gran che visto che tante carte non si è voluto o potuto farle vedere prima dell'adozione e quindi si chiede oggi ai cittadini di studiare in 45 giorni (oltre il tempo intercorso tra l'adozione e la pubblicazione) il lavoro di quattro anni di un nutrito staff di tecnici.

Il Comitato per Campiglia è costretto allora a presentare solo una parte delle osservazioni e valutazioni necessarie ad evidenziare gli aspetti del R.U. irrisolti e mal posti nonché a denunciare alcune soluzioni proposte a livello normativo e progettuale che, se non

modificate in tempo, porterebbero a interventi distruttivi dell'ambiente e in contrasto sia con gli indirizzi del Piano Strutturale che con gli scopi dichiarati del Regolamento Urbanistico.

Le osservazioni non vengono presentate seguendo la modulistica approntata dal Comune perchè questa è stata evidentemente redatta ipotizzando un singolo che presenta una osservazione specifica e non una insieme sistematico di punti che riguardano l'impostazione di quasi tutte le parti significative del R.U.

A – QUADRO CONOSCITIVO

Un buon piano deve essere basato su un quadro conoscitivo approfondito, particolareggiato e sempre aperto ad approfondimenti successivi. Quindi il quadro conoscitivo deve coprire tutti quegli aspetti che costruiscono il patrimonio fisico di una collettività che certamente non si chiude sul solo territorio comunale. Si va dal patrimonio archeologico, storico e preistorico, al patrimonio archeologico e architettonico dei periodi dal medioevo ai tempi moderni; dal patrimonio della fauna e della flora, alle testimonianze del lavoro dell'uomo nelle miniere, nelle fabbriche, nelle campagne con la coltivazione, la pastorizia, l'allevamento di animali, dal patrimonio idrico alle tracce storiche del suo uso, dallo studio dei sistemi viari anche antichi e dalla loro trasformazione alla toponomastica.

Questa conoscenza non deve essere intesa come strumento per impedire qualunque futura modifica di un territorio del resto nato dalle continue trasformazioni apportate dall'uomo, ma come un mezzo per evitare che le modifiche siano fatte alla cieca correndo il rischio di inutili e non valutate distruzioni di testimonianze. Purtroppo questo è già stato fatto con la costruzione di una pala eolica a Campiglia Vecchia, con la demolizione di edifici dell'archeologia industriale e con la distruzione sistematica e a tappeto di testimonianze dell'attività metallurgica antica nella cava S.A.L.E.S.di Monte Valerio.

Nel caso delle carte e schede approntate per Campiglia o riprese dal Piano Strutturale viene il dubbio, vista la loro incompletezza e superficialità, che questo patrimonio lasciato come testimonianza fisica delle genti che hanno vissuto e lavorato qui, interessi molto poco ai loro eredi e rappresenti quasi un lascito di valore nullo e di ostacolo al "progresso".

Dopo aver constatato che il quadro conoscitivo alla base del R.U. è totalmente inadeguato a garantire una programmazione seria, il Comitato presenta le seguenti osservazioni.

OSSERVAZIONE A1

Il Comitato ha rilevato che la Carta dei Beni Culturali del Piano Strutturale, in fase di redazione del R.U., è stata ritenuta esauriente e come tale assunta senza approfondimenti. In realtà da detto elaborato sono rilevabili omissioni macroscopiche 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 dei Beni Archeologici redatta nel 2004, sostituita dalla tavola dei Beni Culturali redatta nel 2006 dove vengono omesse un numero notevole di informazioni ed altre vengono distorte. Stando così le cose si richiede che:

Il Regolamento Urbanistico sia corredato 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. Qualunque trasformazione dei suoli (a qualunque profondità) in dette aree dovrà essere preceduta da saggi condotti dalla Soprintendenza Archeologica.

Nella Tav. C5 o in altro elaborato dovranno essere riportati tutti i manufatti di interesse architettonico conosciuti sul territorio come ad esempio il forno circolare mediceo ed i ruderi adiacenti in località Madonna di Fucinaia e l'acquedotto posto in località via delle Fonti.

OSSERVAZIONE A2

In vari punti delle N.T.A. del R.U. 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 degli alberi della Toscana, una piccola ricerca fatta dal Comune di Campiglia in tempi passati. Questi studi oltre a non essere citati nel RU, e quindi non essendo cogenti, sono anche estremamente lacunosi. Per tanto il Comitato per Campiglia richiede che

Sia elaborato un censimento del patrimonio arboreo con l'individuazione dei singoli esemplari di particolare importanza o i sistemi (filari, macchie, ecc.) che caratterizzano il paesaggio aperto senza escludere le essenze non autoctone, come i filari di eucaliptus, che ormai sono parte integrante del paesaggio e testimonianza dei processi di bonifica..

OSSERVAZIONE A3

Nelle schede dei Dossier B e C si rileva una carenza di informazioni visto che ci si limita a dire se c'è o meno una categoria di manufatto, e a presentare un repertorio fotografico carente in particolare per quanto riguarda la documentazione dei particolari congrui o incongrui e una mancanza totale di notizie storiche. Ma più in particolare si notano gravi carenze quali: la efficacia descrittiva della scheda (ad esempio, tra le forme architettoniche che definiscono il passaggio tra la facciata e il tetto figura la sola *gronda* e non le soluzioni del *cornicione* e della serie di laterizi sovrapposti a degradare, peraltro presenti nel centro storico, come pure non risulta del tutto comprensibile la *Tipologia dei Settori* introdotta al fine di descrivere e classificare gli oggetti della tutela); l'individuazione parziale degli edifici da tutelare (mancano, ad esempio gli edifici individuati dal Francovich come sicuramente medioevali, come, sempre a titolo di esempio, la chiesa di S. Sebastiano, il cui isolato non è stato neppure schedato); il carattere estremamente selettivo della classificazione degli edifici di rilevante valore architettonico (non figurano tra questi, ad esempio, i due straordinari edifici i cui fronti costituiscono i lati della piazzetta triangolare che si apre sulla via B. Buoizzi e l'edificio con loggia continua in laterizio in via Cavour, come pure lo *Spedale di Maremma* previsto dalla riforma ospedaliera di Leopoldo II; non vengono individuati episodi fondamentali del disegno della forma urbana, non necessariamente di carattere edilizio; quali, ad esempio, la splendida muraglia antica che sostiene le due rampe di accesso all'edificio di Via Bellavista 14, con la sezione a scarpa e il poderoso coronamento in laterizio, come pure il lotto vuoto, addossato all'edificio dei Carabinieri, con le testimonianze dell'antico acquedotto di Campiglia).

Un buon livello di approfondimento del patrimonio edilizio è fondamentale per guidare i privati a proporre interventi corretti e nel rispetto del criterio di tutela del patrimonio culturale, storico e architettonico e in questo senso la metodologia adottata per costruire le schede serve a poco non individuando chiaramente gli elementi incongrui e gli elementi di valore da preservare. Per tanto Il Comitato richiede che :

Le schede del Dossier B siano completate con indicazioni più dettagliate e foto dei particolari e finiture di pregio per evitarne la manomissione, dei particolari e finiture incongrue e delle superfetazioni. Inoltre dovrebbero essere inserite alcune facciate che non sono riportate pur essendo accessibili. (vedi a solo titolo di esempio due lati del C003) spesso importanti in quanto ben visibili da spazi pubblici. Inoltre le schede dovrebbero essere supportate da estratti dei catasti antichi e dalle notizie storiche reperibili per permettere di vedere la formazione dei settori..

Nel Dossier C si rilevano le stesse carenze. Infatti le schede si limitano in molti casi a dichiarare la presenza o meno di elementi di caratterizzazione senza una descrizione più approfondita. Ad esempio si testimonia la presenza di elementi decorativi o elementi (pozzi, edicole, ecc.) senza fotografarli e specificarli. Si parla di presenza di sistemi di verde ma ci si limita a segnalare tra gli “usi arborati”, un elenco generico di essenze: non vengono segnalati, tra gli elementi incongrui, gli elementi strutturali lasciati in vista in edifici intonacati (angolari, piattabande, archi di scarico, ecc.); non viene riportato il confine delle aree utilizzate a verde non agricolo ecc.; non si dice se la finitura di pareti a faccia vista è originaria o sia incongrua. Poiché la mancanza di tutte queste precisazioni non aiuta il proprietario a proporre interventi compatibili con il manufatto né aiuta o gli uffici tecnici a dare pareri ben motivati, si richiede il completamento delle schede introducendo le precisazioni descritte, l'individuazione degli edifici non considerati dal RU e la correzione dei parametri di valutazione dei valori architettonici e culturali .

OSSERVAZIONE A4

Il R.U. con l'accettazione di alcune ricerche fatte in sede di redazione del Piano strutturale e con quelle eseguite ed allegate al R.U. stesso, considera chiuso e completo il tema delle schedature rimandando ai singoli proprietari che intendono eseguire opere, il compito di integrare le schede esistenti o di redigerne di nuove. I tecnici, non devono essere tenuti a elaborare le schede in quanto ogni tecnico costruirebbe schede non omogenee tra di loro vuoi per competenze derivanti dai titoli di studio, vuoi per mancanza di esperienza nella valutazione storica e architettonica. Per tanto il Comitato richiede che:

Il completamento e l'aggiornamento delle schede non deve essere demandato ai richiedenti ma deve essere affidato dal Comune a tecnici con le competenze storiche e tecniche specialistiche necessarie.

B – QUADRO NORMATIVO

Le Norme Tecniche di Attuazione presentano molti aspetti non chiari e se non saranno meglio definite potranno portare ad interpretazioni assurde. Altre norme poi sono invece certamente d' impatto negativo permettendo di fare interventi pericolosi per la tutela del patrimonio ambientale. Di fronte alla complessità della materia il Comitato per Campiglia presenta osservazioni che si limitano a toccare alcuni punti augurandosi che il Comune sposti

la data ultima di presentazione delle osservazioni per dare più tempo ai cittadini di studiare le Norme e di predisporre le osservazioni stesse. In generale è da valutare negativamente anche il fatto di dare pochi dati dimensionali o numerici certi . Questo evidentemente comporta una discrezionalità interpretativa troppo alta e per tanto pericolosa .

OSSERVAZIONE B1

NTA Art. 6 – Per evitare che i piani attuativi restino inattuati in tutto o in parte non è ammissibile che i proponenti possano essere solo il 50% del comparto. Si propone di modificare in

“ il progetto può essere presentato dai proprietari della maggioranza assoluta dell'imponibile catastale delle superfici interessate. Cambia con “ dai proprietari di almeno il 75%”.

OSSERVAZIONE B2

Si propone di modificare all'**Art. 22 -Restauro** come di seguito per evitare opere che nulla hanno a fare con il restauro come lo spostamento delle strutture orizzontale ammissibile solo nei casi di ripristino della situazione originaria dell'edificio.

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 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*

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.. 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.

Sono ammesse modifiche alle coperture finalizzate esclusivamente al ripristino delle caratteristiche formali dell'edificio . 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 medioevali realizzati a filaretto faccia vista è ammessa la rimozione dell'intonaco per riportare in vista i paramenti 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'intero organismo edilizio.

OSSERVAZIONE B3

Proposta di modifica di parte dell'Art. 24 r2.a

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 nè l'abitabilità dei vani interessati, e che siano soddisfatti i requisiti di abitabilità stabiliti dal regolamento edilizio comunale.

OSSERVAZIONE B4

Modifica a Art. 25 *Addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia*

Togliere completamente la previsione di Ampliamento orizzontale e/o verticale am.1 perché un intervento del genere non può essere in alcun caso morfologicamente coerente. Un intervento del genere è ammissibile solo in caso di ristrutturazione edilizia

OSSERVAZIONE B5

Modifica ad Art. 27 e 28 -

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.

OSSERVAZIONE B6

Modifica dell' **Art. 32-** **Ruderi**

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

OSSERVAZIONE B7

Art. 40

Tra gli interventi ammessi aggiungi : recinzioni in paletti metallici e reti contenute tra siepi con altezza max di cm. 150.

Tra gli interventi non ammessi aggiungi : recinzioni in muretti e inferriate.

OSSERVAZIONE B8

Per la tutela, conservazione e promozione delle attività agricole 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

OSSERVAZIONE B9

Art. 57 Utilizzo di energie rinnovabili.-

Non è accettabile la formulazione in quanto si determina la possibilità di impiantarne una quantità indefinita e in un localizzazione generica. Occorre 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'istallazione di impianti per autoconsumo che non devono assommarsi ai precedenti. Anche per pale eoliche ad altezza limitata nel territorio aperto deve essere definita una distanza minima ed una quantità per 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 di pannelli fotovoltaici , indicando aree idonee e ben definite e trattando l'argomento delle localizzazioni degli impianti al pari della 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'istallazione 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 questo 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 in giro.

OSSERVAZIONE B10

Modifica a Art. 59 - Regole per i tessuti del subsistema insediativo storico

.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 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

E' inoltre ammesso il cambio d'uso dei locali posti ai piani terra per la realizzazione di garages che non comportino modifiche di facciata.

OSSERVAZIONE B11

Modifiche ad Art. 66 - D5 ambiti della piccola e media industria, del commercio e delle attività artigianali

Indici:

- rapporto di copertura: 0,5 mq/mq.
- altezza massima: ml. 10.00 (senza limiti per volumi tecnici e fino a mt. 14.00 per installazione di carri ponte o altre strutture speciali).

Si propone di :

specificare se sono ammissibili due piani- Il tal caso dovrebbe essere ridotto il RC per permettere spazi di piazzali e parcheggi adeguati alla SLP. Se invece è ammissibile un solo piano, l'altezza di mt. 10,00 è eccessiva . E' pericoloso non porre limiti ai volumi tecnici senza specificare quali sono. Quanto a maggiori altezze per istallazione di carri ponte,

sarebbe bene sapere a quali attività produttive della **piccola e media industria**, commercio e artigianato si è pensato . Alle acciaierie ???

OSSERVAZIONE B12

Modifica ad Art. 77

*Nelle **aree di interesse archeologica** non deve essere ammessa alcuna modifica del suolo a qualunque profondità senza previ saggi della Soprintendenza Archeologica. Il limite di un metro, riportato in altra parte delle NTA, quale profondità dalla quale è fatto obbligo di ottenere un nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica, è privo di qualunque base scientifica visto che i ritrovamenti possono benissimo essere presso che superficiali .*

*Per quanto riguarda **l'assetto urbanistico e 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 sorta 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.*

OSSERVAZIONE B13

Modifica ad Art.77 Recinzioni e fondi chiusi

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 altezza massima mt. 1,50

Le recinzioni per la protezione e l'integrità dei raccolti dovranno essere realizzate esclusivamente con pali di legno e rete a fil di ferro non verniciato, a maglia larga, per un'altezza massima di 1,5 metri.

OSSERVAZIONE B14

Modifica ad Art.78 -definizioni funzionali....

Sono attività compatibili, integrative di quelle agricole, le seguenti:

-

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

OSSERVAZIONE B15

all' **Art. 79 - (Regole per la progettazione edilizia nel territorio ed industriale)**,

Premesso che dovrebbero essere stabilite norme anche per l'architettura civile ed industriale il cui livello qualitativo è bassissimo nella maggior parte dei casi, l'articolo va modificato .

- *Quanto poi alla salvaguardia dei caratteri architettonici e tipologici, poco hanno a contribuire 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 schermo; e quindi non essendoci in campagna vincoli planimetrici come in città, andrebbe reso obbligatorio l'orientamento est-ovest con il fronte principale a sud. Quindi sarebbero da evitare le grandi logge vetrate a sud come si propone o altre modalità tipicamente da sperimentalismo ecologico, tipo rivestimento in doghe di legno tipo Far-west.*

OSSERVAZIONE B16

Art.80 – *Occorre inserire 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".*

OSSERVAZIONE B17

Art.81 –

specificare cosa si intende per allevamenti zootecnici minori. Sono "minori" gli allevamenti di piccioni o di conigli, o anche quello di 4 vacche da latte?

Non è ammissibile stabilire una altezza massima dei nuovi annessi ammettendo genericamente che esistano corpi più alti. Vanno specificati nella norma o rimandati a dimostrazione di casi speciali da documentare, già previsti nella norma.

OSSERVAZIONE B18

Art.82 – E3

Edifici rurali con altezze non superiori a mt. 3,50 sono incongrui con le tipologie tradizionali degli edifici agricoli. Occorre permettere mt. 6,00/7,00

Occorre specificare con opportuni esempi o abachi cosa si intende per modelli estranei e non congrui .

Viene proibita la frammentazione della tessitura rurale, ma non si capisce cosa 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

Si parla di vietare l'incremento dell'artificialità ma non si chiarisce il senso e occorre specificare con abachi dimostrativi ed esempi.

OSSERVAZIONE B 19

Modifiche ad Art.82 –

In E7 si introduce l'obbligatorietà di circondare gli impianti con alberi, vanno specificate le essenze ammesse (dovrebbero ammettersi solo le 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)

OSSERVAZIONE B20

E8 area per la trasformazione di prodotti agricoli e allevamenti intensivi

Il rapporto di copertura di 0,5mq/mq è eccessivo in quanto uguale a quello delle zone industriali. In area agricola dovrebbe essere al massimo 0,30.

Manca l'altezza massima degli edifici (mt. 5,00)

Per definire la distanza da abitazioni o centri abitati va introdotto anche il numero max 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 e a seconda della specie.

OSSERVAZIONE B21

E9 area per colture orto florovivaistiche

Le superfici ammesse dal PTC devono essere riviste dal Comune tenendo conto che se vengono ammessi standard di fatto analoghi a quelle degli edifici industriali, le serre vanno poste nelle aree produttive.

Indicare un rapporto massimo di copertura (0,30)

Indicare l'altezza minima alla gronda e massima al colmo.

Deve essere indicata 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.

Devono essere indicati il trattamento dei confini (pali e reti tra siepi)

Le serre non devono essere ammesse dove il sistema viario risulta non adeguato alla quantità di automezzi derivanti dall'attività

Deve essere indicata una distanza minima dai confini di proprietà (mt. 12 comprendente una fascia alberata con profondità non inferiore a mt. 7,00 indicando essenze ammesse, altezza minima, numero per unità di superficie)

Deve essere indicata la distanza minima da edifici d'abitazione civili o rurali ed agriturismi esistenti in aree confinanti per evitare un danno ad attività di tipo turistico e residenziale.

L'attività deve essere ammessa solo dove l'approvvigionamento di acqua non rischia di impoverire le falde

OSSERVAZIONE B22

E10 area destinata ad attività estrattive

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

OSSERVAZIONE B23

La stessa 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.

OSSERVAZIONE B24

Art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto

Regole per gli insediamenti produttivi-sottozone D6

La manutenzione straordinaria non deve essere ammissibile per quelli dei quali i R.U. prevede la delocalizzazione

OSSERVAZIONE B 25

Art. 83 Regole per insediamenti turistici - Regole specifiche per Comune di Campiglia

Cassare le previsione di un possibile albergo di 50 camere a Campiglia senza indicarne la collocazione e le caratteristiche (n. stelle), senza tenere conto che la richiesta turistica si riduce a circa due mesi e a qualche fine settimana, senza tenere conto che un albergo per funzionare imprenditorialmente deve avere almeno 34 camere (almeno sessanta posti letto) e senza tenere conto che con la famigerata RTA di Fonte di Sotto sono già da realizzare (speriamo mai) 100 posti letto.

OSSERVAZIONE B26

Art.84

Pensionati per animali - stabilire il numero max di animali da ricovero in tutto il territorio. Privilegiare le aziende agricole come integrazione del reddito da colture. L'annesso di mq. 30 deve essere demolito con il cessare dell'attività

L'attività temporanea di frantumazione non deve essere ammessa se non dove è stato approvato un indegno piano per il trattamento di inerti (Lavoriere)

OSSERVAZIONE B27

Art. 86

Nei parcheggi di interscambio i servizi commerciali devono essere con superficie massima indicata (mq. 100), e con numero indicato di servizi commerciali

OSSERVAZIONE B28

Art. 89

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 e 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.

OSSERVAZIONE B29

Art. 92

Occorre indicare il massimo di ampliamento ammissibile per attrezzature e impianti di interesse generale

F7 - va 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.

Fb - Parco pubblico di Monte Calvi e Monte Valerio- - Attuazione di interventi di Valorizzazione .Occorre indicare espressamente l'ampliamento del parco con l'inclusione degli edifici delle Etruscan Mines e dell'area archeologica di Madonna di Fucinaia

OSSERVAZIONE B30

Art. 97 Piani Attuativi approvati

Poiché il Piano di Lottizzazione di Fonte di Sotto, non ancora iniziato risulta contrastante con gli indirizzi ribaditi nel R.U. , di valutazione, tutela e valorizzazione di aree di pregio ambientale, il Piano di Lottizzazione va completamente rimesso in discussione ridimensionato e riprogettato.

Il Piano di lottizzazione delle Lavoriere deve essere rivisto e ricontrattato con la proprietà , poichè le motivazioni che hanno determinato quello scempio (collocazione di ditte di trattamento di inerti) non sussistono più. Si tratta di un grave errore di pianificazione nel quale l'ammettere la suddivisione di ogni macrolotto in un numero indefinito di lotti contrasta con la ragione dichiarata di trasferimento di ditte di trattamento di inerti. E' inaccettabile che in caso di non esecuzione dell'intervento da parte dei privati il terreno diventi un'area PIP perchè non c'entra nulla con il trattamento degli inerti. E' inaccettabile ammettere un'area di deposito di inerti di mq. 10.000 svincolata da un trattamento degli inerti stessi. Si riconosca che si vuole trasformare un'area a fini specialistici scelta, senza alcuna giustificazione tecnica o produttiva, fuori dalle aree già destinate ad industria. Si riconosca che la finalità, che è stata la motivazione dichiarata per una scelta indecente di pianificazione non esiste più e si eviti che si trasformi il tutto in una speculazione immobiliare dannosa per il territorio e per l'economia agricola circostante. Le destinazioni ammissibili devono essere quelle dichiarate ai cittadini : trasferimento di ditte di trattamento di inerti. Se non esistono più tutte le aree residue non utilizzate a questi fini devono tornare in zona agricola E1.

OSSERVAZIONE B31

Art. 98 –

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 ecc.) 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.

OSSERVAZIONE B32

Deve essere introdotta una norma che impedisca la approvazione di varianti al R.U. se prive di motivazioni che dimostrino la prevalenza dell'interesse pubblico.

OSSERVAZIONE B33

Vanno annullate le previsioni del R.U. per quanto riguarda i manufatti esistenti in località Madonna di Fucinaia 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 una area che diventi parte integrante del Parco archeo-minerario di San Silvestro.

OSSERVAZIONE B34

Occorre prevedere l'obbligo di un piano particolareggiato per il recupero del complesso delle ETRUSCAN MINES e per il collegamento ed integrazione nel Parco archeo-minerario di San Silvestro

OSSERVAZIONE B35

Nel R.U. deve essere introdotto l'obbligo per i proprietari di effettuare la manutenzione ordinaria 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.

OSSERVAZIONE B36

Per rispettare le prescrizioni ed i numeri riportati nel Piano Strutturale, nella valutazione delle potenzialità ammesse di nuovi appartamenti devono essere esclusi solo quelli derivanti dalle aree critiche individuate dal Piano Strutturale. Quelli derivanti da nuove aree critiche individuate dal R. U. e quelli derivanti da cambio di destinazione di edifici rurali devono essere considerati come parte delle nuove abitazioni previste dal P.S..

OSSERVAZIONE B37

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 anche in relazione alle previsioni di sviluppo demografico, dovrebbe essere la definizione di abitante equivalente (1 abitante ogni mc.100) che si propone di introdurre.

OSSERVAZIONE B38

Considerando l'attuale congiuntura ed il rischio che un eccesso di offerta nel mercato immobiliare sia residenziale che produttivo e terziario, porte a conseguenze pericolose per l'economia della zone si propone che ;

La realizzazione di nuove abitazioni sia rimandata ad una fase successiva a quella della messa in cantiere di permessi di costruzione già rilasciati in forza del precedente P.R.G., alla riqualificazione delle aree critiche e al recupero di abitazioni nel patrimonio edilizio rurale.

C – DOSSIER F

In generale si osserva che quasi tutte le previsioni legate al trasferimento di attività non compatibili con la residenza o dettate da problemi di riordino urbano, sono iperdimensionate , distruttive di spazi di pregio ambientale e con scarsissima attinenza con i criteri e le finalità della perequazione. Per tanto si chiede di rivederli totalmente nella localizzazione e nel dimensionamento tenendo conto che in alcuni casi come la COMER, l'attività non esiste più e quindi "premi" per delocalizzazione non hanno senso né giustificazione.

OSSERVAZIONE C1

At1 – Mancano dati urbanistici certi : SUL, H max., SC.

La posizione compromette il crinale, occorre individuare una posizione tale da non superare il crinale eventualmente riducendo la previsione .

Ridurre drasticamente la nuova viabilità dando l'accesso a valle

Le aree a verde pubblico sono ritagli.

L'altezza massima deve essere calcolata dalla viabilità a valle.

Materiali e caratteristiche architettoniche devono riprendere quelli dell'edilizia adiacente esistente.

OSSERVAZIONE C2

At2 – Mancano dati urbanistici certi : SUL, H max, SC.

La localizzazione distrugge una vallecola 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

OSSERVAZIONE C3

At3 –

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 una 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 max di mt. 7 è eccessiva per l'impatto visivo che comporta, va ridotta a mt. 5,50 – 5,70

In una parte (max 30%) è ammessa la realizzazione di due piani dei quali uno per servizi ed uno per uffici o deposito.

Essendo magazzini da destinare ad artigianato di servizio non può essere ammessa l'attività manifatturiera e artistica per le quali, se strettamente legate alle attività di Campiglia, dovrà essere trovata un'altra localizzazione in area più idonea e rappresentativa meglio ancora riportante all'interno del centro di Campiglia.

OSSERVAZIONE C4

At6 –

La viabilità di accesso ai parcheggi 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 e se si farà un progetto architettonicamente significativo. Se sarà una edilizia come quella esistente dalla parte opposta della Aurelia sarà solo uno dei tanti edifici anonimi e non un elemento simbolico come la "PORTA"

OSSERVAZIONE C5

At 9 –

Mancano dati urbanistici certi : SUL, H max., SC.

OSSERVAZIONE C6

At 13 –

Da eliminare. Previsione isolata, episodica e che si limita distruggere il tessuto agrario non ancora compromesso da edifici

OSSERVAZIONE C7

At 15 –

Ridurre la previsione per garantire una fascia di rispetto fortemente alberata di almeno mt. 10,00 su ambedue i lati. Il tutto per ridurre l'impatto visivo e per evitare che l'immagine urbana (anche quella produttiva) si riduca a retri di stanzoni e soste di autoveicoli come è già successo alla uscita della variante Aurelia di San Vincenzo Sud – Campiglia Marittima.

OSSERVAZIONE C8

At 16 –

Mantenere 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

OSSERVAZIONE C9

Cp1a – Cp1b –

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 su strada deve essere mantenuta. L'intervento di recupero deve essere collegato alla 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.

Le previsioni di Cp1b vanno annullate poiché distruggono una parte importante del territorio e perché non sono giustificate da particolari problemi di trasferimento (la COMER è abbandonata, il Consorzio è sottoutilizzato, il magazzino Bucciantini risulta venduto e il magazzino di materiali edili può restare dove è non essendo una attività incompatibile con la residenza che comunque è lontana. Eventualmente ci si dovrebbe limitare alla sostituzione dei capannoni esistenti con edifici destinati alla residenza e a servizi di un Parco dei Laghetti.

OSSERVAZIONE C10

Cp2a – Cp2b

Lo spostamento di un distributore di carburanti non giustifica una manomissione così profonda del territorio vicino ai laghetti. Qui si tratta di una espansione ingiustificata e che impedisce definitivamente la realizzazione di un parco collegato con il Parco Termale.

Giustificare l'intervento con l'intenzione di creare la "Porta Nord" non ha fondamenti né culturali né progettuali. La "Porta" di una città ha sempre rappresentato l'elemento di ingresso nella cinta muraria e quindi assume una valenza simbolica solo se riconoscibilmente inserita in un confine più o meno ideale e comunque percepibile. Se porta deve esserci allora questa è rappresentata dalla riqualificazione dell'area COMER riconoscibile prosecuzione

dell'edilizia esistente nel parco Termale. Quello che viene proposto sotto il nome altisonante di "porta" è solo una espansione edilizia che non ha alcuna giustificazione se non speculativa.

OSSERVAZIONE C11

Cp3a – Cp3b

Per demolire un piccolo edificio con la conseguente non facile riqualificazione dei fronti della piazzetta che ne risulterà, è ingiustificato fare realizzare un volume pari sei volte il volume attuale della banca. Non essendo stato riportato alcun elemento dimensionale certo, il volume ammesso si può solo ricavare graficamente e risulta approssimativamente di mc. 9.700,00 contro i mc. 1.660,00 attuali.

OSSERVAZIONE C12

Cp4a – Cp4b – Cp4c –

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 è assolutamente giustificato dalla voglia di ampliare un giardino pubblico non attrezzato e poverissimo nelle sistemazioni. Il R.U. deve prevederne il mantenimento con interventi fino alla ristrutturazione r1.

Cp4b e Cp4c possono benissimo essere realizzati in quanto completamento di maglie urbane

DOSSIER E

OSSERVAZIONE E1

Si richiede di inserire tra le aree da espropriare quelle relative al complesso della Etruscan Mines per potere dare attuazione ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica finalizzato all'ampliamento del Parco Archeo-minerario di San Silvestro. La ricostruzione dei ruderi dovrà essere ammessa solo in quanto proprietà pubblica come da Osservazione allegata

Campiglia Marittima 31-08-2010

COMITATO PER CAMPIGLIA