



**VARIANTE SEMPLIFICATA EX ART. 32 LRT 65/2014**  
**MODIFICA NORMATIVA**  
**SCHEDA AREA DI TRASFORMAZIONE AT 6 - ex Magazzini Comer**

**CONTRODEDUZIONI alle OSSERVAZIONI**  
**RESOCONTO CONTRIBUTI REGIONE TOSCANA**

Sul BURT Parte II n. 15 del 14 aprile 2021 è pubblicato l'avviso di adozione della Variante semplificata ex art. 32 LRT n.65/2014 "Modifica normativa scheda AT6 "Ex Magazzini Comer" con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 26 marzo 2021 e fissato il termine per il deposito delle osservazioni da parte degli interessati nel giorno 14 maggio 2021 ore 12.00.

Entro le ore 12,00 del 14 maggio 2021 è pervenuta:

- n. 1 osservazione Gruppo 2019 - pec prot 2021/10045 del 14/05/2021 ore 11:29

Oltre detto termine sono pervenuti n.2 contributi:

- n. 1 contributo – Regione Toscana - pec prot 2021/10051 del 14/05/2021 ore 14:09

*DOCUMENTO ORIGINALE - 43B1620C0ACCEC8E2952F6207E303854F345A15A.eml*

- n. 1 contributo – Regione Toscana - pec prot 2021/10334 del 18/05/2021 ore 14:24

*DOCUMENTO ORIGINALE - 94B1A075D648560D988AD05E408E4EC0F42F9159.eml*

**OSSERVAZIONE - Punto n. 1**

**Si chiede di riformulare la previsione urbanistica modificando la destinazione d'uso prevedendone una coerente con lo sviluppo del termalismo.**

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

**Si propone di respingere l'osservazione** in quanto la destinazione urbanistica dell'area (commerciale al dettaglio, direzionale, di servizio) è stata sancita con precedente variante dell'Area di Trasformazione AT6 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 10/04/2019.

La presente variante opera esclusivamente una modifica normativa volta alla riduzione del numero delle medie strutture di vendita, alla riduzione della superficie edificata ed alla eliminazione delle destinazioni direzionale e di servizio.

Si ricorda inoltre che la previsione su quell'area è commerciale e in quanto tale non può essere ulteriormente vincolata o dettagliata, se non attraverso la convenzione necessaria per il rilascio del permesso a costruire che si orienta su alcuni indirizzi di questa amministrazione sintetizzati in una scheda tecnica che pone vincoli e parametri utili a salvaguardare il collegamento del Parco Termale ai laghetti di Tufaia e a migliorare l'accesso nord all'abitato di Venturina Terme. Riteniamo altresì che questa variante in diminuzione dei volumi preesistenti sia migliorativa rispetto alla precedente previsione, sia perché prevede meno elementi costruttivi, aumentando le superfici disponibili a verde e aree private di uso pubblico e riducendo l'impatto degli stessi volumi nel contesto di riferimento, sia perché aumenta le articolazioni possibili al fine di garantire la connessione è la comunicazione tra parco termale e laghetti di Tufaia, passando attraverso l'area oggetto di osservazione.

**OSSERVAZIONE – Punto n. 2**

**Si chiede di predisporre un piano dettagliato del commercio che valuti la formazione di un ulteriore polo di attrattiva commerciale anche a nord dell'abitato.**

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE:**

**Si propone di respingere l'osservazione** presentata in quanto il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 20.06.2011 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 34 del 24.08.2011 già contiene uno specifico approfondimento redatto dalla Soc. Simurg Ricerche denominato "*Indirizzi urbanistici per la programmazione commerciale del Comune di Campiglia Marittima*" e rispetto ad esso, la compatibilità della previsione dell'insediamento di medie strutture di vendita già approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 10/04/2019, risulta verificata.

Merita ricordare che dallo stesso studio emerge, tra i criteri di programmazione degli insediamenti commerciali, l'indirizzo di sviluppare e qualificare la rete commerciale prioritariamente attraverso interventi di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti commerciali (o comunque produttivi) esistenti, che limitino il consumo di nuovo suolo; ciò anche al fine di rafforzare il ruolo commerciale dei centri urbani e delle aree di consolidata presenza di servizi commerciali.

In merito al fabbisogno di superficie di vendita delle medie strutture, dallo stesso studio emerge, che *deve tendenzialmente essere soddisfatto all'interno del tessuto urbano esistente, anche per mezzo di interventi di ristrutturazione urbana e nell'ambito di una distanza fino a 10 minuti di percorrenza.*

*...omissis...*

*Gli esercizi con superficie di vendita fino a 800 mq possono in genere trovare collocazione in zone urbane residenziali o miste. Esercizi con superfici maggiori possono incontrare oggettive difficoltà ad inserirsi in costruzioni non specificamente progettate per contenere funzioni commerciali. Per queste esigenze si dovrà presumibilmente trovare collocazione in nuove strutture edilizie, con possibili differenziazioni tipologiche: - capannoni per le merci a consegna differita e per quelle per cui è consentita la vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso, - supermercati, grandi discount e grandi magazzini per i generi alimentari e non alimentari per le famiglie. Mentre per queste ultime tipologie è pensabile una collocazione interna al tessuto edilizio residenziale, per le merci di cui al primo punto è possibile individuare una localizzazione anche nelle zone produttive a destinazione mista commerciale all'ingrosso.*

*...omissis...*

*Per le medie strutture di vendita di superficie superiore ai mq 800, sono da considerare sature rispetto alla possibilità di introdurre medie strutture di vendita di superficie superiore ai mq 800 le seguenti zone:*

- le zone rurali e agricole di tutti i comuni;*
- i centri abitati minori, in cui la popolazione residente non superi le 2.000 unità ;*
- l'intero territorio comunale dei comuni di Suvereto e Sassetta.*

**Comune di Campiglia M.ma**

**OSSERVAZIONE - Punto n. 3**

**Si chiede di realizzare uno studio complessivo del commercio di Venturina che giustifichi la fattibilità di un centro commerciale all'ingresso nord dell'abitato.**

**Si propone di respingere l'osservazione per le medesime motivazioni riportate al punto precedente.**

**CONTRIBUTI REGIONE TOSCANA**

Con nota di trasmissione del 14/05/2021 Prot. n. 2021/10051 la Direzione Urbanistica- Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana ha trasmesso i contributi del **Genio Civile Valdarno Inferiore** e del **Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti**

Con nota di trasmissione del 18/05/2021 Prot. n. 2021/10334 la Direzione Urbanistica- Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana ha trasmesso ulteriore contributo da parte del **Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio**.

I contributi risultano pervenuti oltre la scadenza indicata dall'avviso di adozione pubblicato sul BURT n. 15 del 14 aprile 2021 fissata per il **14 maggio 2021 ore 12,00**.

A mero titolo ricognitivo, nello spirito collaborativo tra enti, si ritiene tuttavia di trattare i contenuti delle tematiche che emergono nel contributo regionale.

**1) Pec prot 2021/10051 del 14/05/2021 ore 14:09**

*DOCUMENTO ORIGINALE - 43B1620C0ACCEC8E2952F6207E303854F345A15A.eml*

Il contributo fornito dal **Genio Civile Valdarno Inferiore** illustra la ricognizione procedimentale relativa alla prima variante al Regolamento Urbanistico relativa all'Area di Trasformazione At6 e le risultanze delle verifiche di coerenza effettuate sulla seconda variante adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2021/29.

Come emerge dalla nota del **Settore Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti**, il contributo riveste invece carattere generale e risulta da applicare *"a tutti i procedimenti attivati ai sensi dell'art. 17, 19 o 25 della LRT 65/2014"*. Dunque, sotto il profilo meramente procedimentale, la variante urbanistica in oggetto, in quanto afferente alle Disposizioni procedurali semplificate di cui al Titolo II - Capo IV – art. 32 della LRT 65/2014, risulta esclusa dagli approfondimenti che emergono dal contributo regionale.

Ciò nonostante, si precisa che:

- componente qualità dell'aria: il Comune di Campiglia M.ma non rientra tra i comuni di cui agli allegati 2 e 3 della DGR 1182/2015 *Nuova identificazione delle aree di superamento, dei Comuni soggetti all'elaborazione ed approvazione dei PAC e delle situazioni a rischio di superamento, ai sensi della l.r. 9/2010*. Con riferimento alle disposizioni prescrittive di cui all'art. 10 delle NTA del Piano Regionale della qualità dell'aria ambiente (PRQA), si rileva che in sede di prima variante al Regolamento Urbanistico dell'Area di Trasformazione At6, le previsioni sono state assoggettate a verifica di assoggettabilità a VAS, conclusasi con provvedimento di esclusione P.D. n. 2 del 11/01/2019 con prescrizioni. La presente variante di carattere prettamente normativo, in ragione della riduzione del numero delle medie strutture di vendita originariamente previste (da due a una) e della superficie edificata complessiva, è stata esclusa dalla procedura di VAS con provvedimento n.01/2021, allegato alla delibera di adozione, pur richiamando tutte le prescrizioni espresse nel precedente provvedimento.
- componente energia: gli adempimenti connessi al rispetto del D.Lgs 192/2005 e del DLgs 28/2011 saranno valutati nell'ambito del pertinente procedimento edilizio relativo al permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della LRT 65/2014. Per quanto relativo al presente procedimento urbanistico, si rinvia a quanto già descritto al precedente punto in merito alla procedura di VAS. In riferimento al dettato del D.Lgs 28/2011, la presente variante non afferisce a immobili di valore storico-artistico né introduce ulteriori obblighi di FER relativamente agli interventi edilizi non contemplati dal D. Lgs 28/2011 (ed esempio per target di edifici <1000 mq) in quanto non pertinente al caso in specie. Infine in relazione alla realizzazione di impianti a fonte rinnovabile non direttamente connessi alle esigenze energetiche dell'edificio di nuova realizzazione, la presente variante non introduce divieti specifici o ulteriori rispetto a quelli già disposti a livello regionale, richiamati al punto b1) del contributo. Per quanto afferente ai punti b2) e b3), laddove pertinenti agli strumenti di pianificazione urbanistica, si rinvia alle disposizioni del Piano Operativo in corso di redazione.
- componente rumore: come specificato in precedenza, trattasi di variante semplificata di cui alla procedura di cui all'art. 32 della LRT 65/2014, pertanto l'adeguamento di cui all'art. 7 della LRT 89/1998 sarà oggetto del prossimo Piano Operativo, avviato con Del. C.C. n. 28 del 26/03/2021
- componente radiazioni non ionizzanti e ionizzanti: gli adempimenti citati saranno valutati, se ricorrenti nel caso di specie, nell'ambito del pertinente procedimento edilizio relativo al permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della LRT 65/2014. In merito all'inquinamento elettromagnetico ad alta frequenza ed alla correlata pianificazione delle installazioni degli impianti di radiocomunicazione, si rinvia al redigendo Piano Operativo. In merito a quanto disposto dal D. Lgs n. 230/1995, il Comune di

Campiglia M.ma non rientra tra i comuni a maggior rischio radon individuati con DGR 1019/2012, mentre il riferimento alle azioni di mitigazioni delle concentrazioni di radon "in fase di progettazione di nuove abitazioni" non risulta pertinente al caso in specie.

- componente rifiuti: per i rilievi avanzati si rinvia al redigendo Piano Operativo.
- componente risorse idriche: per i rilievi avanzati si rinvia ai pertinenti procedimenti di Piano Strutturale Intercomunale e Piano Operativi, entrambi in corso di formazione.

Questo ente prende atto che i medesimi rilievi sulle componenti acqua, energia, rumore etc. risultano pervenuti dal medesimo Settore Regionale quale contributo alla formazione del nuovo Piano Operativo durante la fase di consultazione ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014 (procedimento "urbanistico") e dell'art. 23 della L.R. 10/2010 (fase preliminare di VAS).

## 2) Pec prot 2021/10334 del 18/05/2021 ore 14:24

DOCUMENTO ORIGINALE - 94B1A075D648560D988AD05E408E4EC0F42F9159.eml

Nel contributo del **Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio** viene fatto notare un refuso nel paragrafo "INVARIANTI STRUTTURALI E VINCOLI SOVRAORDINATI" della scheda norma, dove viene specificato che "l'area ricade per una porzione all'interno della perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lett.b) e comma 1 lett.c)". Secondo il contributo regionale "l'area di previsione è completamente coperta da vincolo ai sensi dell'art. lett.b) e non è interessata da vincolo ai sensi della lett.c)"; detto Settore riterrebbe inoltre opportuno di inserire nella scheda norma gli specifici riferimenti alla normativa di cui all'art. 7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR (7.1 obiettivi, 7.2 direttive e 7.3 prescrizioni) al fine di indirizzare correttamente la futura progettazione dell'intervento.

A tal proposito si precisa quanto segue:

- in attuazione dell'art. 143, comma 1, lettera c) del Codice, il Piano Paesaggistico approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 27 marzo 2015 n.37 pubblicato sul B.U.R.T. n° 28 del 20.05.2015 comprende la ricognizione delle aree tutelate per legge di cui al comma 1 dell'art.142 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione cartografica in scala 1.10.000, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aeree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione.
- la *Disciplina dei beni paesaggistici* (Elaborato 8B) del PIT, all'articolo 5, rinvia al Documento del Piano denominato "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del Codice" (**Elaborato 7B**), per la definizione delle aree tutelate per legge di cui al comma 1 dell'art. 142 del Codice. Come disposto dal comma 2 dell'art. 5 della Disciplina, l'elaborato 7B "costituisce parte integrante e sostanziale della presente disciplina".
- l'art. 5 della Disciplina dispone inoltre al comma 3: la rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art. 142 lettere a), b), c), d), g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'allegato 7B. Dunque, dal combinato disposto dei commi 2 e 3 dell'art.5 emerge il tipico principio di sussidiarietà tra previsioni normative e rappresentazioni cartografiche degli atti di governo: ai fini della ricognizione delle aree tutelate per legge, la sussistenza dei requisiti indicati al punto 3.2 (riportato di seguito in estratto) nell'elaborato 7B prevale rispetto alla rappresentazione cartografica.

### punto 3.2 - elaborato 7B:

*Sono sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 142, comma 1 lettera b) del Codice, i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.*

*Per laghi si intendono i corpi idrici superficiali interni fermi a carattere permanente, naturali, modificati e/o artificiali, compresi gli invasi artificiali, le acque di transizione (lagune, laghi salmastri e stagni costieri). Sono altresì da considerarsi laghi, ancorché non cartografati (cfr. Sentenza Corte Costituzionale n. 164/2009), le cave allagate completamente esaurite e dismesse con perimetro superiore a 500 metri qualora sia definitivamente conclusa l'attività di coltivazione relativa all'intero sito di intervento e siano contemporaneamente verificate le seguenti ulteriori condizioni:*

- *l'attuale configurazione sia conseguente all'attuazione di un progetto o processi di rinaturalizzazione o di recupero ambientale;*
- *la cava sia stata riconosciuta come elemento di valenza ambientale/paesaggistica dagli strumenti della pianificazione territoriale.*

*Ai fini della ricognizione dei laghi quali elementi generatori del vincolo, si intendono esclusi i laghi con lunghezza della linea di battigia inferiore a 500 m, ad eccezione di quelli ricompresi nei SIR, e gli invasi artificiali realizzati per finalità produttive aziendali e agricole.*

### **Si definisce linea di battigia:**

- *per i laghi naturali, la linea che individua i confini del lago nel livello raggiunto dalle acque in regime di piena ordinaria, escludendo la rilevanza delle piene straordinarie, anche se storicamente ricorrenti.*

- per gli invasi artificiali, la linea che individua i confini del lago alla quota raggiunta dal volume di massimo invaso.

Da tale disposto risulta che **gli invasi artificiali realizzati per finalità produttive aziendali e agricole** non risultano tra *“gli elementi generatori di vincolo”*.

L'**impianto irriguo di via dei Molini di Fondo** rientra a pieno titolo in questa fattispecie di esclusione, trattandosi di una riserva di supporto all'irrigazione agricola nei periodi di deficit idrico, realizzato per effetto della Concessione Edilizia C/92/152 del 18.12.1992 (Pratica Edilizia n. 608 del 09/10/1992) intestata a C.I.G.R.I. (oggi A.S.A. spa), gestore del servizio idrico, avente ad oggetto appunto la *“Nuova costruzione ed avvio funzionale impianto irriguo denominato Fossa Calda”*.

Secondo il comma 4 dell'art. 5 *“Capo III – Aree tutelate per legge”* della Disciplina dei Beni Paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice) di cui all'elaborato 8b del PIT con valenza di piano paesaggistico: *“Gli enti territoriali e gli altri soggetti pubblici con competenze incidenti sul territorio, nell'ambito delle procedure di adeguamento e conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, possono proporre le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previste nelle direttive della specifica disciplina e un quadro conoscitivo di maggior dettaglio che, una volta validate dal MiBACT e dalla Regione Toscana, nell'ambito delle suddette procedure, sono recepite negli elaborati del Piano, ai sensi dell'art. 21 della L.R.T. n. 65/2014”*;

A tal fine, il **Piano Strutturale Intercomunale (PSI)** adottato con DCC n. 27 del 26.03.2021 del Comune di Campiglia Marittima e con DCC n. 31 del 09.04.2021 del Comune di Piombino, contiene l'Allegato 3 *“Ricognizione dei beni paesaggistici”* nel quale è presente la ricognizione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice, come rappresentate nel PIT, confrontate con lo stato di fatto e di diritto dei luoghi (avvalendosi di documentazione ufficiale, sopralluoghi, foto aeree, cartografia tecnica regionale (DBT) in scala 1:2000 e 1:10.000), **prevedendo l'eliminazione del vincolo paesaggistico rappresentato cartograficamente dal PIT attorno all'impianto irriguo di via dei Molini di Fondo, in quanto non rientrante tra gli elementi generatori di vincolo per effetto del citato punto 3.2 dell'elaborato 7B.**

Parimenti, e forse con maggiore evidenza, il principio della prevalenza delle disposizioni normative del PIT rispetto alle sue cartografie si riflette nella ricognizione dei corsi d'acqua pubblici, “generatori” di vincolo ex Galasso.

Il vigente Regolamento Urbanistico d'Area dei Comuni di Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto contiene già la ricognizione dei corsi d'acqua pubblici vincolati dal Codice.

Le fasce di tutela paesaggistica cartografate dai R.U., e riprese dall'adottato PSI, sono già “private” delle porzioni da escludere dal vincolo ai sensi dell'art. 142 comma 2 del Codice in quanto aree che alla data del 6 settembre 1985 erano delimitate negli strumenti urbanistici come zone A e B o ricomprese in piani pluriennali di attuazione poi concretamente realizzati.

Le stesse fasce di rispetto sono state inoltre oggetto, nell'ambito del medesimo R.U., di una ricognizione delle esclusioni dal vincolo, totali e parziali, dei tratti privi di rilevanza paesaggistica avvenuta con DCR n. 95 del 11 marzo 1986.

Dalla ricognizione dei RU, recepita integralmente dal PSI adottato, emerge con tutta evidenza un numero di corsi d'acqua vincolati per effetto del Codice maggiore rispetto a quanto rappresentato nella cartografia del PIT-PPR.

Tale differenza è da attribuire principalmente al fatto che i corsi d'acqua pubblici vincolati non sempre hanno riscontro nella toponomastica della base cartografica utilizzata dal PIT-PPR, come si evince dall'analisi contenuta nell'elaborato E del Piano Paesaggistico.

Tra i corsi d'acqua pubblici, non rappresentati dalla cartografia del PIT, ma rientranti a pieno titolo tra le aree tutelate per legge rientra la **“Fossa Calda”**.

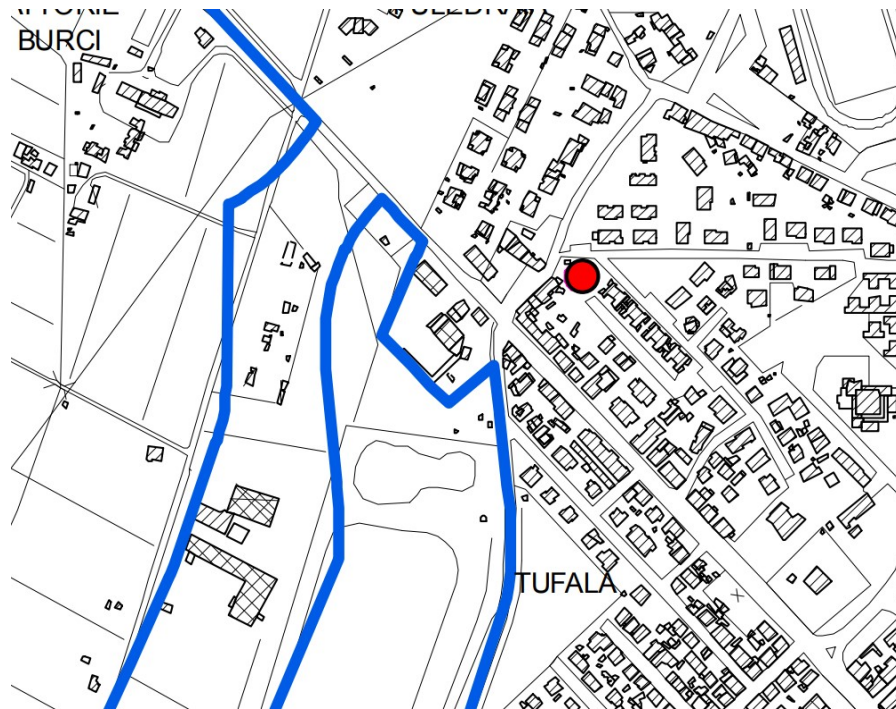
Casi analoghi a quello descritto alla Fossa Calda, sono riscontrabili nei corsi d'acqua pubblici Canale Allacciante, Canale Rossellini, Fosso dei Diacci Vecchi, Fosso Verrocchio, Fosso Corniaccia, etc.

A prescindere dagli esiti delle validazioni del MiBACT e della Regione Toscana ex art. 21 della LRT 65/2014 nell'ambito del procedimento di conformazione del Piano Strutturale Intercomunale al PIT/PPT, permangono le disposizioni del **comma 2 dell'art. 142 del Codice** ovvero le esclusioni ope legis del vincolo paesaggistico.

Tale disposizione è richiamata anche al comma 7 dell'art. 5 della *Disciplina dei beni paesaggistici* (Elaborato 8B) del PIT, secondo il quale la disciplina dei beni paesaggistici non si applica alle aree di cui all'art. 142, comma 2 del Codice.

Dette esclusioni sono già assorbite nella ricognizione dei vincoli del RU vigente, recepita integralmente dal PSI adottato; nella **tavola C5.b del R.U. vigente** (estratto inquadrato sull'area di variante) risulta la fascia di tutela ai sensi della lettera c), comma 1 dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004, generata dalla Fossa

Calda, tenendo di conto delle esclusioni di cui al comma 2 del medesimo articolo.



Estratto Tav. C5.b – RU.

Si osserva infatti che la fascia dei 150 mt è presente solo in destra idraulica della Fossa Calda e risulta esclusa l'area produttiva oggetto di variante (fatta eccezione una piccola porzione nel margine ovest), oltre all'abitato di Venturina Terme.

L'art. 142 comma 2 del Codice infatti esclude dall'interesse paesaggistico e quindi dall'applicazione delle disposizioni del Titolo I – Parte Terza – Beni paesaggistici le seguenti fattispecie:

2. *La disposizione di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e), g), h), l), m), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:*

*a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;*

*b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del [decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#), come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;*

*c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'[articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865](#).*

Alla data del 6 settembre 1985 il Comune di Campiglia M.ma risulta dotato:

- di **Piano Regolatore Generale adottato** con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 21.03.1980; controdeduzioni alle osservazioni approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 278 del 28.09.1984. L'approvazione definitiva è avvenuta con Deliberazione di Consiglio Regionale n. 502 del 27.12.1985, come modificata con deliberazione del 29.04.1986, contenente approvazione definitiva con modificazioni d'ufficio al PRG e presupposto parere della C.R.T.A. del 12.06.1985, pubblicato con **BURT n. 29 del 18.06.1986**.
- nelle more della definitiva approvazione ed efficacia del suddetto PRG, il comune di Campiglia M.ma risultava vigente il **Programma di Fabbricazione (PdF)** adottato con atto deliberativo n. 96 del 5 agosto 1970 e definitivamente approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1599 del 31 ottobre 1972. Il PdF è il risultato della rielaborazione del PRG adottato dall'Amministrazione Comunale nell'anno 1963, mai approvato dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici, il quale propose integrazioni e modifiche in sede di iter al progetto originale. Queste ed altre valutazioni portarono l'Amministrazione a redigere uno strumento urbanistico transitorio, di dimensioni e previsioni temporali limitate, nell'ottica di un più vasto intervento di pianificazione e programmazione territoriale che avesse nella dimensione sovra comunale il legittimo punto di riferimento.



- al fine di attuare tutte le innovazioni normative introdotte dalla L.10/1977, rese operanti dalla LR n.60/1977, i Comuni della "zona 16" (Campiglia M.ma, Follonica, Gavorrano, Massa M.ma, Monterotondo M.mo, Montieri, Monteverdi M.mo, Piombino, Sassetta, Scarlino, Suvereto e San Vincenzo) convennero di dotarsi di **Programmi Pluriennali di Attuazione** delle previsioni dei singoli strumenti urbanistici in forma coordinata.

Il Comune di Campiglia M.ma ha adottato il **Programma Pluriennale di Attuazione Coordinato (PPA)** con Del.C.C. n. 244 del 10.11.1978, definitivamente approvato dalla Giunta Regionale nella seduta del 18.04.1979 con Deliberazione n. 3418 (**BURT n.26 del 25.05.1979**). La necessità di rendere immediatamente operanti i PPA coordinati orientò le Amministrazioni coinvolte di scegliere di andare verso l'adozione delle varianti di PRG o di PdF rese necessarie dai Programmi, immediatamente dopo l'adozione dei Programmi, anziché procedere all'adeguamento generale degli strumenti urbanistici (nel complesso pari a 4 PRG e 8 PdF).

Il Programma di Fabbricazione del Comune di Campiglia M.ma è stato più volte variato.

Dopo la variante del 1974 con la quale fu revisionata profondamente la normativa delle zone agricole-forestali al fine di bloccare il fenomeno del profilerare di insediamenti a carattere residenziale sul territorio, nel 1976 furono adottate una serie di "varianti tampone" al PdF (Delibera C.C. n. 257 del 27 agosto 1976) con lo scopo di perseguire obiettivi provvisori ma di fondamentale importanza per la successiva stesura dei Piani Coordinati, quali il congelamento dello stato di fatto impedendo ulteriori insediamenti e lo stralcio di aree edificabili in contrasto con le ipotesi dimensionali o con le scelte urbanistiche dei futuri Piani Coordinati; a tal fine furono stralciate aree edificabili per un complessivo di 46.000 mc con una capacità insediativa di circa 510 nuovi abitanti, riviste e adeguate le norme di attuazione delle zone agricole etc.

Successivamente alle varianti tampone del 1976, il Comune di Campiglia M.ma ha apportato ulteriori modifiche al PdF, limitandosi ad accogliere stati di fatto preesistenti al PdF ed esigenze urbanistiche che si muovessero nella direzione dei primi orientamenti forniti dallo studio per i Piani Coordinati.

Con Del.C.C. n. 379 del 26 novembre 1976 fu istituita una nuova zona di PdF definita di "**Saturazione per le attività produttive**", tale da consentire di normare la consistenza di nove aziende (piccole e medie industrie, attività artigianali) dislocate su aree destinate dal PdF a zone agricole. La nuova zonizzazione e la relativa normativa è finalizzata ad accogliere le richieste di miglioramento tecnologico, igienico e le esigenze produttive delle aziende. La variante è stata approvata dalla Giunta Regionale con atto n. 3076 del 20.04.1977.

Successivamente il PdF ha subito ulteriori varianti, da ultimo con Delibera Consiliare n. 322 del 16 novembre 1979.

Come emerge dalla tavola 5 allegata al Programma Pluriennale di Attuazione, l'area di variante risultava inquadrata dallo strumento urbanistico vigente come **zona di saturazione per le aree produttive H3**, tra le aree edificate per le quali le norme del PPA consentivano **ampliamenti, ristrutturazioni di edifici esistenti e/o nuove costruzioni** (rif. n. 36), fatta salva la verifica dell'indice di fabbricabilità.

Per dette aree, diffusamente localizzate nel territorio comunale, il PPA prevedeva la possibilità di realizzare complessivamente 20.000 mc *"per ampliamenti di edifici esistenti destinati ad attività produttive ovunque questi siano consentiti dal vigente strumento urbanistico, con priorità in ordine alla presentazione delle istanze di concessione"*.

Secondo l'art. 3 della disciplina di PPA *"nelle aree riservate ad attività produttive individuate nel PPA, saranno assentite concessioni anche per progetti che non utilizzano integralmente le previsioni di zona dello strumento urbanistico e le previsioni di PPA"*.

- le previsioni dell'area produttiva di saturazione "H3" di PdF (sottozona D5 del PRG adottato) sono state attuate per effetto della **Concessione Edilizia n. 17 del 13 marzo 1984 (Rif. pratiche Edilizie n. 1983/167 e 1984/36)**. L'inizio lavori è stato comunicato in data 14 marzo 1984 e la fine lavori è stata dichiarata in data 7 giugno 1985. Alla data del 6 settembre 1985 (ex art. 142 comma 2 del D.Lgs 42/2004) l'area di variante risultava dunque già edificata senza soluzione di continuità con il centro abitato di Venturina Terme assimilabile ad una zona B del DM 1444/1968.

Il suddetto quadro, ricondotto ai presupposti di esclusione *ope legis* del vincolo paesaggistico di cui al comma 2 dell'art. 142 del D. Lgs 42/2004, ha condotto all'approvazione della cartografia ricognitiva dei vincoli sovraordinati, quale allegato alla Variante Generale al Piano Regolatore Generale – 1995; l'estratto riportato di seguito, inquadrato sull'area di variante, rappresenta la fascia di tutela della Fossa Calda esclusivamente in destra idraulica, escludendo l'area produttiva di saturazione (ex Comer), oltre all'abitato di Venturina Terme, rientrando anche all'interno della

perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 approvata con Del.C.C. n. 130 del 18 dicembre 1971.



Estratto tavola Vincolo Paesaggistico  
Variante Generale PRG 95  
Del.C.C. n. 20 del 28 febbraio 1995

Per le medesime motivazioni e presupposti, le esclusioni *ope legis* del vincolo paesaggistico generato dalla Fossa Calda sull'area di variante e sull'abitato di Venturina T. in sinistra idraulica del corso d'acqua, assunti dagli strumenti urbanistici comunali previgenti fino al PSI adottato nel 2021, si applicano evidentemente anche al vincolo "generato" dall'impianto irriguo di via di Molini di Fondo rappresentato nella cartografia del PIT/PPR.

Tale quadro rimarrà invariato fino agli esiti delle validazioni del MiBACT e della Regione Toscana ex art. 21 della LRT 65/2014 del procedimento di conformazione del Piano Strutturale Intercomunale al PIT/PPT, nell'ambito del quale, come ampiamente detto, la ricognizione dei vincoli non assume l'impianto irriguo di via dei Molini di Fondo quale "generatore di vincolo" per effetto di quanto disposto al punto 3.2 dell'elaborato 7B.

Ad ogni buon conto, si mette in evidenza che, diversamente da quanto osservato dal medesimo settore regionale, la scheda normativa At6 oggetto di variante già contiene i riferimenti agli artt. 7 e 8 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR al fine di indirizzare correttamente la futura progettazione dell'intervento, per le porzioni ricadenti all'interno delle aree soggette al vincolo paesaggistico, da ricondurre dunque alla sola porzione sul margine nord-occidentale come indicato nella scheda normativa stessa.

Nel medesimo contributo, il **Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio** fa notare che tutte le strutture, ancorchè private aperte al pubblico, nonché tutti gli spazi collettivi e quelli di fruizione devono essere accessibili alla categorie fragili della popolazione ai sensi del DM 236/1989, del DPR 503/96 e della LR 47/91 e smi. e pertanto ritiene opportuno inserire nella scheda norma anche le specifiche disposizioni atte a garantire l'accessibilità inclusiva dell'intervento.

Secondo questo ente, la normativa tecnica nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche risulta di per sé già approfonditamente dettagliata

## **Comune di Campiglia M.ma**

La scheda norma non contiene i riferimenti alle normative relative all'abbattimento delle barriere architettoniche, così come a tutto il compendio delle normative specialistiche afferenti alla progettazione di scala edilizia e quindi al procedimento di permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della LRT 65/2014.