



## **VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO AREA DI TRASFORMAZIONE AT 6 – ex Comer**

**SINTESI DELLE OSSERVAZIONI DI CUI ALL'ART. 19 DELLA L.R.T. 65/2014 E  
PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE**

**COMUNE DI CAMPIGLIA M.MA**

Sindaco  
**Rossana Soffritti**

Dirigente  
**Arch. Alessandro Grassi**

Responsabile del Procedimento  
**Arch. Annalisa Giorgetti**

Sistema Informativo Territoriale  
**Geom. Valerio Buonaccorsi**

Nell'ambito della pubblicazione dell'avviso di avvenuta adozione con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 22 gennaio 2019, in data 30.01.2019 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana - N. 5 è stata fissata la scadenza del periodo delle osservazioni previste dall'art. 19 della L.R.T. n. 65/2014 **fissata alle ore 12.00 del giorno 30 marzo 2018.**

In data 20 febbraio 2019 è stata formulata al Genio Civile di Livorno la proposta di modifica della scheda normativa "At6" con propria osservazione d'ufficio, per rispondere alla richiesta di integrazioni pervenuta con pec prot. n. 2477 del 4 febbraio 2019.

In data 5 marzo 2019 il Genio Civile di Livorno, in accoglimento della proposta formulata, ha comunicato "*l'esito positivo del controllo ai sensi dell'art. 9, comma 1 del Regolamento di cui al DPGR. 53/R/2011, subordinatamente alla prescrizione di corredare il progetto dell'urbanizzazione dell'area con un adeguato sistema di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche dell'intero comparto, assicurando l'invarianza idraulica.*"

Si propone pertanto di accogliere l'osservazione d'ufficio afferente alla titolo "Gestione del rischio idraulico", da riassorbire nella scheda normativa At6, congiuntamente alla prescrizione espressa dal Genio Civile.

In data 26 marzo 2019 Prot. 6007, il Comitato per Campiglia ha depositato osservazione alla variante urbanistica adottata formata da n. 7 punti.

Se ne riporta di seguito la sintesi e la proposta di controdeduzione.

Punto n.1	Sintesi
	<p>Secondo l'osservante, nel documento di avvio del procedimento "<i>si parla di ammettere nuove costruzioni mantenendo inalterata la SUL</i>".</p> <p>La scheda normativa adottata prevede "<i>il recupero della superficie edificata (S.E.) esistente ed il cambio di destinazione d'uso</i>" inserendo quindi, prosegue l'osservante, tutte le superficie accessorie (S.A.) secondo quanto indicato al punto 2.b dell'art. 10 del D.P.G.R. 39/R/2018.</p> <p>Si richiede di modificare la scheda "At6", permettendo la ricostruzione della S.E. con il mantenimento dell'attuale percentuale di S.A. (superficie accessoria) e l'attuale volumetria, esplicitandone i dati numerici.</p>
	<p><b>Proposta di controdeduzione:</b></p> <p><b><u>SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE</u></b></p> <p>La scheda "At6" adottata introduce il parametro della "Superficie edificata" (S.E.), in luogo della "Superficie Utile Lorda" (S.U.L.) riportata nei documenti di avvio del procedimento, per effetto degli articoli 65 e 66 del D.P.G.R. n. 39/R/2018, pubblicato sul B.U.R.T. n. 32 del 25.07.2018 ed in vigore dal 23 settembre 2018.</p> <p>A seguito dell'entrata in vigore del nuovo regolamento sui parametri urbanistici edilizi, il parametro della S.U.L. rimane in vigore solo per gli interventi posti in essere in forza della L.R.T. n.24/20019, come precisato al comma 6 art. 66 del DPGS 39/R/2018, mentre quello della S.E. costituisce il parametro di riferimento per il dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali.</p> <p>Come rinvenibile dal confronto tra le rispettive definizioni contenute nel DPGR n. 64/R/2013 e nel DPGR n. 39/R/2018, i parametri di S.U.L. e S.E. sono direttamente corrispondenti, includendo ed escludendo dettagliate fattispecie di superficie utili ed accessorie.</p> <p>Di detta corrispondenza è data evidenza anche nella tabella contenuta nell'allegato 1</p>

	del DPGR 39/R/2018 alla voce 44.
<b>Punto n.2</b>	<b>Sintesi</b>
	<p>Si fa riferimento al periodo contenuto nel titolo "Gestione del rischio idraulico" della scheda norma <i>"eventuali incrementi volumetrici potranno essere ammessi a condizione che siano realizzate opere di sopraelevazione"</i>.</p> <p>Si richiede di modificare la scheda norma, specificando che non sono ammessi incrementi volumetrici, rispetto alla eventuale nuova quota 0,00 di rialzamento del piano di campagna.</p>
	<p><b>Proposta di controdeduzione:</b></p> <p><b><u>SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE</u></b> per la seguente motivazione.</p> <p>Le opere di sopraelevazione riportate al titolo "Gestione del rischio idraulico" sono quelle definite all'art. 2 della L.R.T. n. 41/2018 e costituiscono un obbligo di legge connesso alle trasformazioni edilizie, come meglio dettagliato dal Capo III della medesima legge.</p>
<b>Punto n.3</b>	<b>Sintesi</b>
	<p>L'osservante rileva che, a differenza dei contenuti dell'originaria scheda normativa "At6" allegata al R.U. approvato nel 2011, nell'ambito della presente variante non è riportato alcuno schema progettuale e che tutti gli approfondimenti necessari sono demandati al progetto di dettaglio da sottoporre alla esclusiva valutazione degli uffici tecnici.</p> <p>Si richiede quindi di completare la scheda con uno schema progettuale che individui l'ipotesi di creazione della porta nord, che proponga un'altezza massima dei fabbricati, una localizzazione certa degli spazi pubblici e dei collegamenti futuri con il parco del laghetti di Tufaia e con il parco termale.</p>
	<p><b>Proposta di controdeduzione:</b></p> <p><b><u>SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE</u></b> in quanto la redazione di schemi progettuali è subordinata ad approfondimenti di natura paesaggistica, viabilistica, idrologico-idraulica, oltre che plano-volumetrici e spaziali, richiesti nell'ambito della presentazione del Progetto Unitario Convenzionato ai sensi dell'art. 121 della L.R.T. n. 65/2014, la cui approvazione è demandata al Comune, con il supporto di altri enti esterni per quanto di rispettiva competenza (Soprintendenza di Pisa, Genio Civile di Livorno etc.).</p>
<b>Punto n.4</b>	<b>Sintesi</b>
	<p>Nella scheda normativa adottata si permette di realizzare "almeno due medie strutture di vendita alimentare e/o non alimentare per un massimo complessivo di 1.300 mq di superficie di vendita.</p> <p>In considerazione della possibile ricaduta della previsione rispetto ai due esercizi commerciali alimentari presenti nella zona nord di Venturina Terme, si richiede la modifica della scheda norma cos' come segue: <i>"almeno due medie strutture di vendita non alimentare per un massimo complessivo di 1.300 mq di superficie di vendita"</i>.</p>
	<p><b>Proposta di controdeduzione:</b></p> <p><b><u>SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE</u></b> per le seguenti motivazioni.</p>

	<p>La liberalizzazione del commercio costituisce un dato ordinamentale ormai definitivamente acquisito. L'affermazione della libertà di accesso, correttamente intesa come rimozione delle barriere anticoncorrenziali e degli sbarramenti amministrativi a indiretta protezione delle attività esistenti, può essere legittimamente limitata solo in presenza di interessi imperativi generali alla scala territoriale. Con il D.L. n. 223 del 2006 il legislatore ha definitivamente sancito il divieto di sottoporre l'apertura di nuovi esercizi commerciali a limiti riferiti a quote di mercato predefinite o calcolate sul volume delle vendite a livello territoriale. Tanto più che, a prescindere dalla variante urbanistica in approvazione, le volumetrie e i manufatti esistenti a destinazione commerciale nell'ambito ex Comer, potrebbero in qualsiasi momento essere destinati ad attività commerciali di qualsiasi tipologia.</p> <p>Con la scheda normativa At6 l'esercizio del potere di pianificazione urbanistica ha inteso dare ordine e razionalità all'assetto del territorio con la sola limitazione degli esercizi di vicinato.</p>
<p><b>Punto n.5</b></p>	<p><b>Sintesi</b></p> <p>A seguito di valutazioni effettuate dall'osservante sulla cartografia in merito alla consistenza delle tettoie esistenti, l'osservante si richiede che nella scheda norma sia specificato che <i>"nel progetto le tettoie aperte anche su un solo lato potranno essere demolite e ricostruite ma sempre come tettoie e non come spazi completamente chiusi"</i>, <u>per evitare che la variante si configuri come un aumento di superfici chiuse.</u></p> <p><b>Proposta di controdeduzione:</b></p> <p><b><u>SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE IN LINEA DI PRINCIPIO,</u></b> considerato che la riqualificazione urbanistica dell'ambito dei magazzini ex Comer è vincolata al <b><u>recupero della superficie edificata esistente</u></b>, quale parametro dimensionale vincolante alla trasformabilità dell'area; l'eventuale tamponamento di tettoie aperte non potrà pertanto generare incrementi rispetto a detto limite massimo.</p> <p>La norma adottata impone di fatto che la "superficie edificabile" non superi la "superficie edificata" esistente, entrambe calcolate secondo quanto disposto dalla dettagliata disamina prevista dal regolamento regionale n. 39R/2018.</p> <p>A puro titolo esemplificativo, si cita la fattispecie previste dal punto b.4 dell'art. 10 del medesimo regolamento, secondo il quale il tamponamento (in tutto o in parte) di una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare conteggia nella "superficie edificabile".</p>
<p><b>Punto n.6</b></p>	<p><b>Sintesi</b></p> <p>Si chiede che nella scheda norma sia sostituito il periodo adottato <i>"almeno due medie strutture di vendita.....per un massimo complessivo di 1.300 mq di superficie di vendita, oltre agli spazi per depositi, magazzini, servizi etc. di supporto"</i>, con il seguente:</p> <p><i>"almeno due medie strutture di vendita.....per un massimo complessivo di 1.300 mq di superficie di vendita, oltre agli spazi per depositi, magazzini, servizi etc. di supporto da ricavare comunque nella superficie attuale degli edifici chiusi da murature"</i>.</p> <p><b>Proposta di controdeduzione:</b></p> <p><b><u>SI PROPONE DI ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE IN LINEA DI PRINCIPIO,</u></b> in quanto come già indicato al punto n.5, la scheda norma adottata impone che</p>

	<p>nell'ambito della ricostruzione non vi possa essere il superamento della "superficie edificata" esistente, da calcolare secondo quanto dettagliatamente disposto dal citato regolamento regionale.</p> <p>Ciò significa che anche gli spazi per depositi, magazzini, servizi etc. di supporto alle medie strutture di vendita computano ai fini del rispetto del plafon massimo dimensionale generato dalla "superficie edificata" (S.E.) esistente.</p>
<p><b>Punto n.7</b></p>	<p><b>Sintesi</b></p>
	<p>Si richiede che il progetto unitario convenzionato sia pubblicato e sia sottoposto alle osservazioni dei cittadini, al pari di un piano di recupero.</p>
	<p><b>Proposta di controdeduzione:</b></p>
<p><b><u>SI PROPONE DI NON ACCOGLIERE L'OSSERVAZIONE</u></b> in quanto il procedimento di approvazione del "progetto unitario convenzionato" disciplinato dall'art. 121 della L.R.T. n.65/2014 non prevede l'istituto della delle osservazioni pubbliche.</p>	