



COMUNE di CAMPO nell'ELBA

Provincia di Livorno

Regione Toscana

VARIANTE GESTIONALE al PIANO di FABBRICAZIONE

ai sensi della L.R. 1/2005

RELAZIONE III

DATA:

MARZO 2008

VERIFICA DELLA VARIANTE agli STRUMENTI URBANISTICI



**CONFORMITA' AGLI STRUMENTI URBANISTICI SOVRACOMUNALI
CONFRONTO CON GLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI**

FILIPPO GINANNI - Ph. Dr. ingegnere

Ingegneria e servizi per l'Ambiente, l' Uomo ed il Territorio

via San Niccolò 7/rosso, 50125 Firenze - tel. +39 055 2346254, fax +39 055 2269046
via del madonnino 19, 50060 Pelago(FI) - tel. +39 055 8840303, fax +39 055 8840304



INGENIUM g.d.s. - Gruppo Di Studio in ingegneria per l'ambiente ed il territorio

GRUPPO DI LAVORO

coordinatore tecnico:

ph. dr. ing. Filippo Ginanni

RUP per amministrazione comunale:

dott. ing. Alessandro Schezzini

ufficio tecnico comunale:

dott. arch. Federico Mazzei

geom. Sonia Gargiulo

NOTE TECNICHE

INDICE

Argomento	pag.
Indice	2
VERIFICA DI CONFORMITA' DELLA VARIANTE AL PIT, AL PTC, AL PAI ED AGLI ALTRI STRUMENTI URBANISTICI SOVRACOMUNALI	3
CONFRONTO TRA IL VIGENTE PDF, I CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE IN CORSO DI APPROVAZIONE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE	6
Premessa	6
Stato di attuazione del vigente Pdf	8
Contenuti del Piano Strutturale in corso di approvazione	10
Variente urbanistica gestionale	11
Confronto tra Pdf vigente, in Variante e Piano Strutturale	13

VERIFICA DI CONFORMITA' DELLA VARIANTE AL PIT, AL PTC, AL PAI ED AGLI ALTRI STRUMENTI URBANISTICI SOVRACOMUNALI

Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana inserisce il Comune di Campo all'interno del Sistema territoriale dell'Elba.

Il PIT indica come obiettivi prioritari da perseguire nella pianificazione urbanistica, la riqualificazione dei centri costieri e la rivitalizzazione dei centri collinari, finalizzati al riequilibrio tra le varie aree del territorio ed alla riduzione della pressione sulla costa.

Il PTC conferma gli indirizzi generali del PIT per la riqualificazione complessiva dei valori della Toscana turistico-agricola e per il riequilibrio costa-entroterra.

L'Unità di paesaggio è identificata dal PTC come bassa collina e fondo valle di raccordo tra il sistema del Monte Capanne e del S. Martino, che divide in due l'Isola d'Elba secondo l'asse Procchio-Marina di Campo, dominata dall'insediamento urbano di Marina di Campo, connotato da un ambiente rurale, residenziale e turistico.

Fra gli indirizzi di sviluppo indicati dal PTC, quello principale è rappresentato dalla tutela mediante riqualificazione e miglioramento delle strutture ricettive per la nautica.

Grande importanza, per il PTC, riveste altresì il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente, la difesa della costa dall'erosione marina, la tutela delle dune e delle pinete, il ripristino del ruolo urbano della frazione di Marina di Campo ed una gestione più integrata dell'offerta turistica.

Quanto allo stato delle risorse naturali, tutti gli strumenti sovracomunali denunciano la fragilità dei sistemi geomorfologici e idrogeologici, ed il fenomeno dell'erosione costiera, quest'ultima in parte connessa all'abbandono delle campagne retrostanti, all'emungimento indiscriminato delle falde ed alla mancanza di apporti solidi da parte dei fossi al mare.

Con l'istituzione del Parco dell' Arcipelago Toscano, il Comune di Campo nell' Elba assume un ruolo di preminenza per l'Isola d Elba, dovuto, oltre che a fattori ambientali intrinseci ed alla posizione geografica, anche e soprattutto alla contemporanea presenza nella Frazione di Campo di un porto e di un aeroporto.

Tali infrastrutture, opportunamente potenziate, unitamente alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e delle strutture turistico-ricettive e ricreative, costituiranno un volano per il futuro sviluppo economico del Comune di Campo.

Anche il Piano triennale di sviluppo turistico della Provincia di Livorno auspica un adeguamento dei Piani urbanistici al fine di pervenire in breve tempo alla formazione di Piani attuativi che consentano la creazione di strutture e servizi, in particolare di tipo alberghiero ed extralberghiero, adeguati al cambiamento del mercato, che, nel caso specifico di Campo nell' Elba, è indirizzato principalmente verso il settore turistico.

La Variante da sola non può ovviamente rispondere a tutte le indicazioni fornite dagli strumenti di pianificazione territoriale, sia per la natura intrinseca della variante stessa che vuol essere “gestionale” sia perché si trova comunque ad operare in un regime di salvaguardia di cui sarà discusso nel prossimo capitolo.

La Variante al PDF è finalizzata ad adeguare ed aggiornare la vigente disciplina urbanistica comunale per soddisfare alcune esigenze espresse dalla collettività e per recepire le modifiche introdotte dalla normativa nazionale e regionale.

In tal senso fa propri i principi contenuti nel PIT e nel PTC ed è volta a sensibilizzare alla coscienza del patrimonio ambientale, individuando forme di tutela delle aree di pregio che aggiungano valore al territorio e sviluppo sociale.

La Variante non prevede alcuna modifica alla delimitazione delle zone omogenee, che dunque rimangono quelle cartografate all'epoca della redazione della variante (1974): in tal senso trova esplicitazione il concetto di Variante “gestionale”, ovvero legata alla sola gestione delle aree già individuate.

Nella Variante, in coerenza con le vigenti normative di salvaguardia, non si prevedono interventi che diminuiscano il suolo non edificato, e neppure opere di urbanizzazione o ristrutturazione urbanistica.

In linea con il PTC, la Variante è volta a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, adeguando i fabbricati, accorpendo i tanti ruderi sparsi sul territorio agli insediamenti principali, rendendo maggiormente fruibili le strutture esistenti. Inoltre la Variante recepisce le linee di indirizzo fornite dal PTC relativamente al ripristino del ruolo urbano della frazione di Marina di Campo ed una gestione più integrata dell'offerta turistica. Relativamente a questo aspetto nella Variante vengono consentiti interventi di miglioramento del servizio ricettivo, perseguibili con piccoli interventi di ampliamento e adeguamento funzionale, all'interno del tessuto già urbanizzato.

In linea con il PIT la Variante mira a rivitalizzare i centri minori, in particolare quelli collinari, promuovendo interventi di ristrutturazione edilizia volti a conseguire adeguamenti igienico-funzionali, e cambi di destinazione d'uso che permettano lo sviluppo di attività utili alla comunità.

Per quanto riguarda infine il rapporto con le aree agricole periurbane e quelle di interesse paesaggistico la Variante da una parte prende atto dell'avvenuto ampliamento del tessuto urbano in zone limitrofe ai vecchi perimetri dei centri abitati e dall'altro tende a tutelare il contesto ambientale cercando di sensibilizzare il rispetto del patrimonio rurale e paesaggistico e promuovendo interventi di valorizzazione del territorio.

Si fa presente che nella Norme Tecniche di Attuazione è prescritto che qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia potrà essere effettuato perseguendo alcuni obiettivi minimi in termini di risparmio energetico e bioedilizia: la sensibilizzazione verso l'ambiente e le sue componenti è ritenuta fondamentale per creare le condizioni di sviluppo sociale ed economico a cui tende la pianificazione stessa.

In generale dunque la Variante è conforme sia agli strumenti urbanistici provinciali e regionali che a quegli indirizzi pianificatori sensibili alle problematiche paesaggistico-ambientali (Sovrintendenza, Parco Nazionale, Comunità Montana): non si accertano inoltre elementi in discordanza con il Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Toscana Costa, in quanto non si prevedono nuove interventi edificatori né interventi sul reticolo idrografico o in aree a pericolosità idrogeologica.

CONFRONTO TRA IL VIGENTE PDF, I CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE IN CORSO DI APPROVAZIONE E LE PREVISIONI DELLA VARIANTE

Premessa

La Variante urbanistica gestionale al vigente Piano di Fabbricazione (PdF) è prevalentemente costituita da alcune modifiche normative alle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) attualmente in vigore ed è stata redatta per adeguare ed aggiornare la vigente disciplina urbanistica comunale, per soddisfare alcune esigenze espresse dalla collettività e per recepire le modifiche introdotte dalla normativa nazionale e regionale.

Può essere utile fare una cronistoria delle vicende urbanistiche del Comune. Si deve ricordare che da oltre 30 anni il Comune di Campo è dotato di un Regolamento Edilizio (R.E.) con annesso PdF che hanno rappresentato l'unico strumento urbanistico che ha disciplinato ed indirizzato gli interventi all'interno del territorio comunale in tutti questi anni.

Tuttavia, è da segnalare che in passato l'Amministrazione comunale aveva adottato un Piano Strutturale ai sensi e per gli effetti della 16/01/1995 n. 5.

Il suddetto Piano Strutturale era stato successivamente trasmesso alla Giunta Regionale che, ai sensi dell'art. 25 della legge regionale n. 5/1995, aveva espresso numerose osservazioni.

A seguito di detto provvedimento, la Giunta Comunale aveva deciso di dare incarico di modificare ed integrare il Piano Strutturale precedentemente adottato per tenere conto delle osservazioni formulate dalla Giunta Regionale Toscana.

Tuttavia, l'Amministrazione comunale non ha provveduto ad approvare il Piano Strutturale entro il termine triennale di durata delle salvaguardie decorrente dall'adozione del Piano, e questo anche a causa dell'entrata in vigore della nuova normativa regionale in materia di governo del territorio rappresentata dalla legge regionale 03/01/2005 n. 1.

Conseguentemente, l'Amministrazione si è trovata assoggettata alle limitazioni di cui all'art. 39 della legge regionale n. 5/1995 e successive modificazioni ed integrazioni.

Dette limitazioni si configurano di fatto come sanzioni che impediscono all'Amministrazione comunale di soddisfare nell'immediato le urgenti esigenze manifestate dalla collettività.

Per rispondere concretamente ed immediatamente a dette esigenze, non più rinviabili, l'Amministrazione comunale ha deciso di adottare una Variante al vigente strumento urbanistico generale.

Detta Variante, ai sensi dell'art. 39, comma 2, della legge regionale n. 5/1995 e come specificato nella Circolare esplicativa di cui alla Delibera della Giunta Regionale toscana n. 118 del 10/02/2003, in quanto disciplinante ulteriori interventi rispetto a quelli previsti dal citato art. 39, può essere approvata a mezzo di Accordo di Pianificazione con la partecipazione della Regione e della Provincia di Livorno, come previsto dagli artt. 21, 22 e 23 della legge regionale 03/01/2005 n. 1.

Per tale scopo, l'Amministrazione, con delibera del Consiglio Comunale ha proceduto ad avviare il procedimento di formazione della Variante in quanto il Comune, ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 03/01/2005 n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni, provvede all'approvazione degli strumenti di pianificazione territoriale e delle loro Varianti comunicando preventivamente l'avvio del procedimento ai soggetti interessati. Inoltre, nell'atto deliberativo il Consiglio comunale ha specificato gli enti e gli organismi pubblici tenuti a dare apporti tecnico-conoscitivi e quelli competenti ad esprimere pareri, nonché i termini entro cui i pareri e gli apporti devono pervenire.

Pertanto, la Variante urbanistico gestionale, tenendo conto delle modifiche normative sopravvenute nonché dei principi di ecocompatibilità ed ecosostenibilità, aggiorna e implementa la disciplina urbanistica prevista dal PdF vigente ed attualmente inibita dall'entrata in vigore delle sanzioni di cui all'art. 39 della L.R. n. 5/1995.

Le modifiche prospettate dalla Variante urbanistico gestionale non incidono sulle linee generali e strategiche del vigente strumento urbanistico comunale e risultano coerenti e compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale in fase di formazione nonché con il vigente PTC della Provincia di Livorno. Inoltre gli interventi disciplinati non comportano consumo di nuovo territorio in quanto la Variante interessa esclusivamente zone urbanizzate ovvero il tessuto edilizio esistente.

Sono stati individuati, ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettere c, d della L.R. 03/01/2005 n. 1, quali enti ed organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi e competenti all'emanazione di pareri e nulla-osta, richiesti ai fini dell'approvazione della Variante, la Regione Toscana, la Provincia di Livorno, la Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici per le Province di Pisa e di Livorno ed il Parco Nazionale Arcipelago Toscano.

Inoltre, è stato stabilito, ai sensi dell'art. 15, comma 2, lettera e, della L.R. 03/01/2005 n. 1, che gli apporti tecnici e gli atti di assenso degli enti di cui al punto precedente dovevano pervenire all'Amministrazione comunale entro 30 giorni dall'avvio del procedimento.

A seguito di tutto quanto sopra riassunto è stata elaborata la Variante urbanistico gestionale tenendo in considerazione lo stato di attuazione del vigente PdF, i contenuti del Piano Strutturale in corso di approvazione e, rispetto a questi due strumenti, è stato operato un confronto con i contenuti della Variante stessa che è oggetto della presente trattazione.

Stato di attuazione del vigente PdF

Lo strumento urbanistico di riferimento per il territorio comunale di Campo nell'Elba fino all'entrata in vigore della presente variante è il Piano di Fabbricazione, approvato con Deliberazioni del C.C. n. 54 del 28.09.1974 e n. 55 del 29.10.1974, successivamente integrate con deliberazione del C.C. n. 14 del 14.04.1975, ed approvato in via definitiva con Deliberazione del Consiglio regionale n. 7638 del 14.09.1977.

Al Programma di Fabbricazione sono state apportate nel tempo alcune varianti, che riguardano i Campeggi ed i Villaggi turistici (Del. G.R. n° 2473 del 18.03.85), le Zone Produttive (Del. G.R. n° 3573 del 09.04.85), le Attrezzature Alberghiere (C.C. n° 77 del 28.02.84), le aree agricole (1998).

Dunque il vigente PdF è in vigore da circa 30 anni e pertanto quasi tutte le previsioni in esso contenute sono state attuate.

Le previsioni che ad oggi consentirebbero un certo margine operativo e pertanto potrebbero rispondere ad esigenze improcrastinabili espresse dalla collettività, attengono soprattutto alla disciplina delle aree aperte poste al di fuori dei centri abitati.

Inoltre, sarebbe possibile operare interventi di completamento all'interno delle Zone D produttive con la possibilità di concedere il cambio di destinazione per impianti produttivi non più in esercizio, ed all'interno delle zone per edilizia residenziale pubblica, sia per quanto riguarda l'edilizia residenziale che, soprattutto, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione.

Infine, sarebbero ancora ad oggi possibile, ed è estremamente urgente poter continuare a renderli possibili, gli interventi di ristrutturazione e gli ampliamenti per motivi igienico-sanitari per gli edifici esistenti.

Questo, in estrema sintesi, è lo stato di attuazione del vigente PdF e queste sono le possibilità di intervento che sarebbero ancora consentite se non fossero subentrate le limitazioni di cui alla legge regionale n. 7 del 2001 ovvero ex art 39 della L.R. n.5 del 1995: ai sensi di tale legge su tutto il territorio comunale sono entrate in vigore le cosiddette “salvaguardie” di cui nella Circolare D.G.R. n.118 del 10/2/2003 vengono esplicitati i contenuti.

L'entrata in vigore delle salvaguardie ha di fatto bloccato ogni possibilità di intervento edilizio ed urbanistico, sospendendo il soddisfacimento di esigenze improntate al miglioramento della qualità della vita dei residenti e dello sviluppo del territorio. Questo immobilismo ha di fatto limitato lo sviluppo economico, sociale e ambientale del Comune di Campo, impedendo la realizzazione di opere pubbliche, a causa del mancato introito di oneri urbanistici, non favorendo la residenza stabile all'interno del territorio comunale né consentendo di attuare una corretta difesa dell'ambiente, secondo i moderni principi della tutela attiva.

Infine, occorre osservare che le attuali NTA sono arretrate e non aggiornate rispetto alla vigente normativa urbanistica nazionale e regionale: la stessa legge regionale n. 1/2005 disciplina maggiori possibilità di intervento all'interno del tessuto edilizio esistente di quanto non consentono le attuali NTA del PdF, che risultano notevolmente datate in proposito.

Contenuti del Piano Strutturale in corso di approvazione

Il processo di formazione del Piano Strutturale è stato così dilatato nel tempo che risulta difficile e forse anche di scarsa utilità ricostruire i vari contenuti previsionali che furono a suo tempo definiti. È indubbio che questi contenuti non siano più coerenti con le modifiche normative introdotte con la legge regionale n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dai numerosi Regolamenti applicativi di detta legge.

Per comodità interpretativa, gli studi per il Piano Strutturale del Comune di Campo possono essere suddivisi in due fasi.

La prima fase comprende la originaria elaborazione del Piano Strutturale, che fu adottato dall'Amministrazione comunale e successivamente trasmesso alla Regione, la quale provvede ad osservarlo pesantemente, e l'affidamento dell'incarico di emendare il Piano per recepire quanto osservato dalla Regione.

La seconda fase, che interessa tempi più recenti, inizia dal momento in cui, preso atto dell'impossibilità di emendare il Piano per recepire quanto richiesto dalla Regione, ed al tempo stesso garantire uno strumento coerente e coordinato, fu dato incarico di redigere sostanzialmente un nuovo Piano Strutturale cercando di utilizzare al meglio tutto quanto prodotto durante la prima fase. I lavori di questa seconda fase stanno tutt'ora andando avanti e sono in fase di completamento.

Pertanto, per fare riferimento ai contenuti del Piano Strutturale conviene riferirsi a ciò che è stato elaborato durante la seconda fase dei lavori, in quanto più coerente ed aggiornato con il nuovo quadro normativo regionale.

Per redigere la Variante urbanistico gestionale non è risultato né utile né possibile fare riferimento alle zonizzazioni previsionali del Piano Strutturale, in quanto sarebbero state in contrasto la vigente normativa ed in particolare con il regime delle salvaguardie.

Piuttosto è risultato di grande utilità assumere, come elemento di partenza, tutte le analisi conoscitive che sono state elaborate a corredo del Piano che consentono di avere una interpretazione fortemente integrata del territorio comunale.

In questo modo è stato possibile definire i contenuti della Variante urbanistico-gestionale tenendo conto non solo e non tanto degli studi conoscitivi oramai datati prodotti a suo

tempo a corredo del vigente PdF, ma piuttosto del quadro conoscitivo costruito con le analisi condotte all'interno del processo di definizione del Piano Strutturale. Detta impostazione ha consentito di elaborare la Variante partendo dalla identificazione operata dal Piano Strutturale dei Sistemi Territoriali Integrati e quindi delle Unità Territoriali Omogenee Elementari.

Questa lettura è stata essenziale ed è alla base delle scelte operate dalla Variante sia in termini generali che, in particolare, per quanto riguarda la disciplina delle aree aperte esterne alle zone urbanizzate.

Conseguentemente è stato possibile identificare brani omogenei di territorio caratterizzati da usi e morfologie diverse: aree agricole, zone rurali periurbane, aree di insediamento residenziale, zone di rispetto paesaggistico.

Per ognuna delle suddette zone la Variante ha definito scelte normativo-gestionali ispirate a non interrompere il continuum ambientale che in generale non dovrebbe avere nell'isola d'Elba soluzione di continuità e che deve essere tutelato in base a criteri di tutela ambientale attiva.

In altre parole, è stato assunto il criterio guida che alterare una componente ambientale, magari considerata erroneamente di dettaglio, comporta il deterioramento di un intero sistema territoriale integrato di vaste proporzioni, in cui i centri abitati, gli assi viari e le aree aperte costituiscono un'unica realtà fortemente integrata.

Variente urbanistica gestionale

La Variante al Piano di Fabbricazione è predisposta al fine di adeguare ed aggiornare la vigente disciplina urbanistica comunale per soddisfare alcune esigenze espresse dalla collettività e per recepire le modifiche introdotte dalla normativa nazionale e regionale.

La variante ha una finalità gestionale tale che permetta all'ormai desueto strumento urbanistico in vigore di adeguarsi alle nuove esigenze di valorizzazione del territorio e di sviluppo della popolazione.

Essendo essenzialmente una variante di tipo gestionale che introduce modifiche normative non si hanno variazioni delle perimetrazioni cartografiche del vigente PdF, per cui si intendono confermate le attuali zonizzazioni.

Non essendo ancora stato approvato il Piano Strutturale e il suo strumento attuativo, ai sensi della L.R. n. 7 del 2001 ovvero ex art 39 della L.R. n.5 del 1995, su tutto il territorio comunale sono entrate in vigore le cosiddette “salvaguardie” (comma 2 art. 39 L.R. 5/1995).

La disciplina degli interventi della presente variante, formata ai sensi del comma 3 dell'art. 1 della L.R. n.7 del 31 Gennaio 2001, si conforma alle norme di salvaguardia, è redatta coerentemente alle disposizioni del P.T.C., alle salvaguardie del P.I.T. e alle direttive della D.C.R. n° 230/94.

La Variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione I – QUADRO CONOSCITIVO: Analisi delle componenti ambientali e storico insediative, analisi degli standards urbanistici e aspetti socio economici
- Relazione II – ATLANTE FOTOGRAFICO: Documentazione fotografica, documentazione ortofotogrammetrica
- Relazione III – VERIFICA DELLA VARIANTE AGLI STRUMENTI URBANISTICI: Conformità agli strumenti urbanistici sovracomunali, confronto con gli strumenti urbanistici comunali
- Relazione IV – QUADRO PROGRAMMATICO: Analisi illustrativa dei contenuti della variante
- Relazione V – VALUTAZIONE INTEGRATA: Valutazione degli effetti determinati dall'attuazione della Variante
- Relazione VI – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Normativa per la disciplina delle attività edilizie ed urbanistiche sul territorio
- Tavola 1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- Tavola 2 – INQUADRAMENTO ORTOFOTOGRAMMETRICO
- Tavola 3 – VINCOLI PREORDINATI
- Tavola 4 – VINCOLI DI TUTELA DEL TERRITORIO - PAI 2004
- Tavola 5 – USO DEL SUOLO
- Tavola 6 – SISTEMI AMBIENTALI

- Tavola 7 – FRAGILITA' ED INVARIANTI
- Tavola 8 – SISTEMI RURALI
- Tavola 9 – SISTEMI INSEDIATIVI
- Tavola 10 – UTOE CONOSCITIVE

I contenuti della Variante non incidono sulle linee generali e strategiche del vigente strumento urbanistico comunale e risultano coerenti e compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale in fase di formazione nonché con il PIT Regionale ed il vigente PTC della Provincia di Livorno né comportano consumo di nuovo territorio in quanto la Variante, prevalentemente di carattere normativo, interessa le zone urbanizzate ovvero il tessuto edilizio esistente, nonché ridefinisce la disciplina delle zone agricole senza introdurre previsioni di nuove realizzazioni che trasformerebbero il territorio aperto in territorio urbanizzato.

Confronto tra PdF vigente, in Variante e Piano Strutturale

L'analisi del processo di attuazione del vigente PdF ha consentito di prendere atto che la quasi totalità delle previsioni disciplinate dallo strumento urbanistico generale è stata attuata. Tuttavia sono ancora pendenti possibilità di intervento relative al rinnovo, all'adeguamento igienico sanitario, alla ristrutturazione del tessuto edilizio esistente, ad una porzione delle previsioni per le zone produttive D e per le zone di edilizia residenziale pubblica, nonché alle zone aperte poste all'esterno dell'edificato (zone E).

In particolare, per le zone produttive e per le zone destinate alla edilizia residenziale pubblica, risultano da realizzare una parte modesta delle previsioni insediative ed, in misura maggiore, le pertinenti opere di urbanizzazione, la cui mancata realizzazione non consente agli insediamenti di funzionare nel loro complesso in modo autonomo.

Per quanto riguarda le zone E, le considerazioni da fare risultano più complesse. Infatti, le potenzialità di intervento residue, in quanto non ancora attuate, previste dal vigente PdF e che attualmente sono inibite dall'entrata in vigore dell'art. 39 della legge regionale n. 5/1995, rivestono un ruolo secondario rispetto all'esigenza primaria di rivedere l'impostazione generale data alla disciplina delle aree aperte poste al di fuori del centro abitato.

Più esplicitamente si può affermare che l'attuale disciplina delle zone E ha di fatto consentito che per tutti questi anni fossero considerati rurali zone ed edifici che in realtà non erano utilizzati a fini produttivi e, d'altra parte, detta disciplina non sempre è stata capace di rispondere efficacemente alle reali esigenze delle residue aziende agricole presenti sul territorio.

Inoltre, l'attuale inibizione determinata dall'entrata in vigore dell'art. 39 della legge regionale n. 5/1995 frena la tutela attiva dell'ambiente e la sua valorizzazione che, al contrario deve essere promossa, ridefinendo le norme delle zone agricole secondo corretti principi di valorizzazione ambientale e di eco compatibilità.

I lavori per la definizione del nuovo Piano Strutturale sono ormai prossimi ad essere terminati e l'incognita sui tempi risiede più nella non prevedibile durata del processo di partecipazione avviato piuttosto che nel tempo necessario per redigere le elaborazioni tecniche.

Per quanto riguarda il corpo normativo e previsionale del Piano Strutturale, è stata assunta fin dall'inizio la decisione da parte dell'Amministrazione di non anticiparlo e quindi non è stato inserito tra i contenuti della Variante (contenuti che peraltro non sono in contraddizione con l'impostazione del Piano Strutturale, ma propedeutici).

L'Amministrazione ha effettuato questa scelta per non ridurre l'apporto innovativo del piano Strutturale od in qualche modo vanificarne o minimizzarne la funzione.

Al contrario, sono state ampiamente utilizzate, in quanto si sono rivelate utili per mettere a fuoco i contenuti della Variante, la conoscenza e l'insieme dell'analisi e delle interpretazioni effettuate nel corso della definizione del Piano Strutturale.

In particolare, gli studi del Piano Strutturale hanno permesso di disporre della individuazione di sistemi territoriali integrati e delle UTOE; in altre parole, di una lettura del territorio comunale caratterizzato dalle varie valenze funzionali, storico-culturali, ambientali e paesaggistiche, che hanno fortemente orientato la definizione della Variante.

In questo modo è stato possibile dotare la Variante dei risultati conoscitivi prodotti dal processo di definizione del Piano Strutturale e quindi si è evitata, come già detto, la possibilità di creare contraddizioni tra la Variante ed il Piano Strutturale.

In questo senso la Variante è stata definita “gestionale” in quanto strumento finalizzato a rispondere a breve ad esigenze non più rinviabili connesse con la gestione complessiva del territorio, senza alcuna volontà di sottrarre spazio al ruolo dell’approvando Piano Strutturale, ma anzi ponendosi come unico strumento possibile per rispondere immediatamente alla congiuntura presente.

In questo senso, la Variante non mira a dare risposte esaustive a tutti i bisogni del territorio del Comune di Campo né contiene previsioni che coprono un arco temporale che non sia più che immediato.

La Variante è un mezzo che ha un’utilità immediata, che terminerà nel breve periodo la propria funzione e che risulterà utile per traghettare la disciplina urbanistica del Comune di Campo dal vigente PdF all’approvando Piano Strutturale ed al conseguente Regolamento Urbanistico, strumenti che mantengono intatte tutte le proprie valenze e che continuano ad essere urgenti e necessari.