



COMUNE di CAMPO nell'ELBA

Provincia di Livorno

Regione Toscana

VARIANTE GESTIONALE al PIANO di FABBRICAZIONE

ai sensi della L.R. 1/2005

RELAZIONE IV

DATA:

MARZO 2008

QUADRO PROGRAMMATICO



**ANALISI ILLUSTRATIVA
DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE**

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

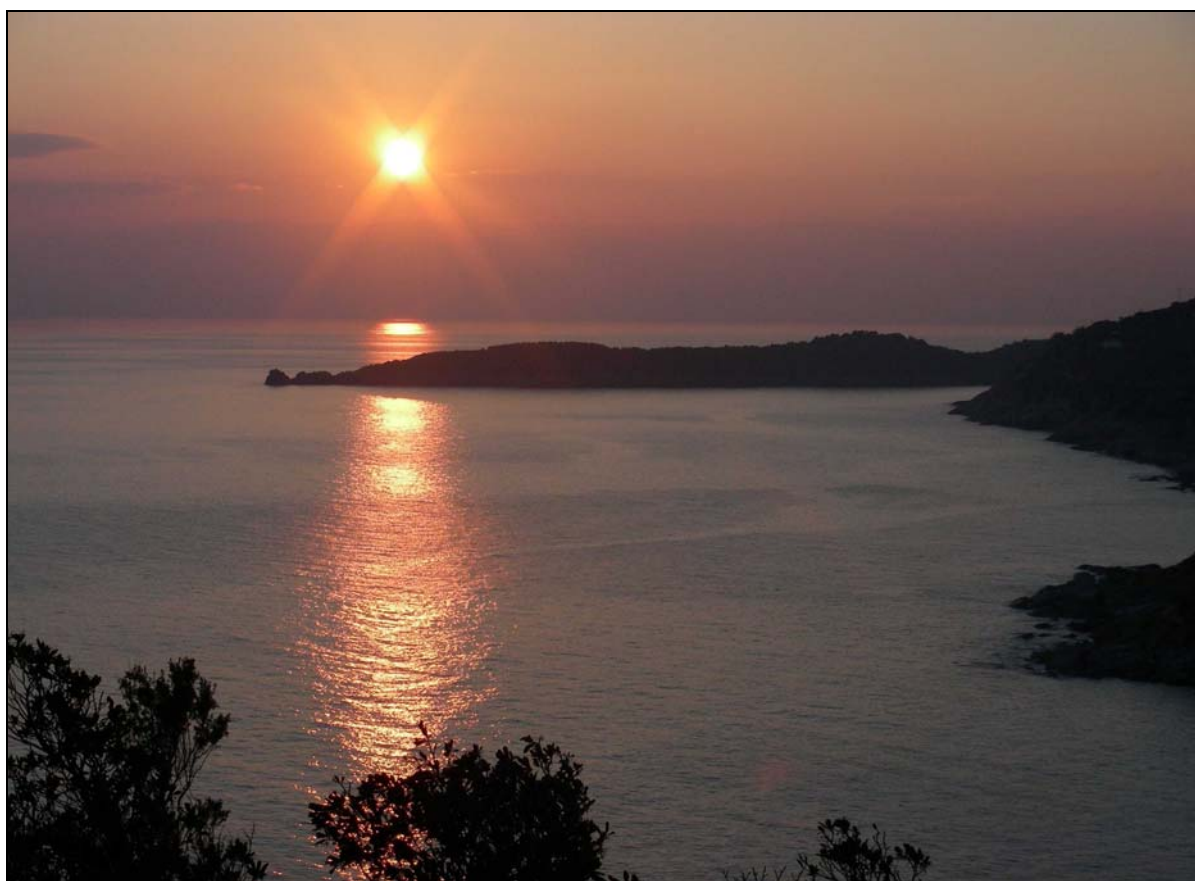
INDICE

Argomento	pag.
Indice	2
ANALISI ILLUSTRATIVA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE	3
Introduzione (non tecnica)	3
La necessità di una Variante al Piano di Fabbricazione	4
La normativa inerente la Variante	6
CONTENUTI DELLA VARIANTE	6
Obiettivi della Variante	8
Le nuove NTA	10
Gli elaborati della Variante	12
Compatibilità della Variante	13

ANALISI ILLUSTRATIVA DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE

Introduzione (non tecnica)

Attraversando il territorio comunale di Campo nell'Elba si rimane incantati dal fascino cristallino di alcuni scorci: la natura domina il territorio dal mare con le sue prepotenti onde che si infrangono sui costoni del litorale, sulle colline dove gli affioramenti rocciosi creano un paesaggio maestosamente brullo, sui monti dove il fitto e verde bosco non lascia penetrare che il sibilo della terra. Aspettando che il sole vada a riposar laggiù oltre la linea dell'orizzonte, il sapore del mare pervade le narici ed inebria il corpo di una pace che solo la natura può offrire.



Costa ovest, 13 febbraio 2008.

Il territorio comunale di Campo nell'Elba è principalmente questo, un tesoro della natura che deve essere ammirato. Ed è per questo che forse un po' prosaicamente mi sono

concesso questa breve descrizione non tecnica, per trasmettere a chi conosce o non conosce questo piccolo pezzo di mondo che esso tanto vale e tanto deve essere tenuto in valore. Ciò non significa creare una “vetrina”, dove mettere al chiuso un oggetto di pregio: la natura è mutevole, diviene, ha bisogno di crescere, di trasformarsi, è viva, e dunque l’approccio con cui ritengo doveroso porsi è quello del rispetto e della valorizzazione di tutti quegli elementi che caratterizzano il territorio.

Rispettarlo tutelandone le criticità, rispettarlo indicando uno sviluppo insediativo sostenibile, rispettarlo impiegando tecniche eco-ambientali.

Valorizzarlo creando condivisione delle bellezze paesaggistiche, valorizzarlo promuovendo l’impiego di energie rinnovabili, valorizzarlo coltivandone le potenzialità.

Rispettarlo e valorizzarlo affinché tra la collettività e il territorio si crei un equilibrio mirato alla “vita”: un continuo mutare e divenire da cui l’uomo tragga le risorse per crescere e la natura lo spazio per manifestarsi, in una dinamica in cui l’unico protagonista è l’ambiente, nella sua concezione totale, antropica e naturalistica.

La presente Variante vuole essere il primo passo in questa direzione, vuol recepire le esigenze della comunità ed inserirle in un contesto di azioni mirate alla valorizzazione del territorio, offrendo l’opportunità a chi vive in queste terre di esserne orgoglioso.

La necessità di una Variante al Piano di Fabbricazione

Il Piano di Fabbricazione in vigore nel Comune di Campo nell'Elba risale al 1974, redatto e curato dal preg.mo Arch. Carlo Brigida.. Fu 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. Nel corso di questi oltre 30 anni ha subito alcune integrazioni e piccole varianti ma la struttura principale è rimasta inalterata.

In questo terzo di secolo lo strumento urbanistico ha indirizzato l’espansione del Comune rispondendo in buona parte alle esigenze della popolazione e delle attività. Ad

oggi però occorre procedere ad una nuova pianificazione, che miri a valorizzare e non solo tutelare il territorio, creando situazioni di sviluppo per la collettività.

A questa esigenza non può che rispondere un idoneo Piano Strutturale, concordato con le amministrazioni che curano il territorio e le realtà presenti, insediative e produttive.

In tal senso l'Amministrazione comunale nel 2002 aveva adottato un Piano Strutturale ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 5 del 16/01/1995 il quale però incontrò numerose osservazioni da parte della Giunta Regionale. Benché l'amministrazione comunale abbia dato incarico per modificare, adeguare ed integrare il Piano Strutturale, i lavori non sono stati conclusi 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 n. 1 del 03/01/2005.

Conseguentemente, 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), di cui nella Circolare D.G.R. n.118 del 10/2/2003 vengono esplicitati i contenuti.

L'entrata in vigore delle salvaguardie ha 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.

Dunque ad oggi risulta necessario riattivare forme di sviluppo contenute e compatibili che, nella fase di analisi e pianificazione del territorio che porterà alla definizione del nuovo Piano Strutturale, consentano di rispondere alle esigenze della collettività. Ciò dunque sarà possibile adeguando la parte normativa delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione e procedendo all'approvazione della presente variante, che partendo dall'elaborazione del quadro conoscitivo socio-ambientale propone quegli interventi

programmatici minimi utili per sostenere i principi sopra richiamati relativi all'equilibrio ambientale.

La normativa inerente la Variante

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.

Dunque il primo proposito normativo è quello di adeguare lo strumento urbanistico alla nuova legge regionale di disciplina degli interventi sul territorio (L.R. 1/2005): al tempo stesso la variante deve essere compatibile con gli altri strumenti sovracomunali vigenti.

In tal senso 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, nonché agli strumenti sovracomunali di tutela del territorio.

Per gli aspetti urbanistici, edilizi, ambientali e paesaggistici, si fa riferimento alle Leggi ed alle Normative nazionali e regionali vigenti, ed in particolare: alle Norme per il governo del territorio contenute nella L.R. n.1 del 3/1/2005 e successive modifiche ed integrazioni e al D.P.R. 380/2001; alle Direttive per la fascia costiera di cui alla D.C.R. n. 47/90; alle istruzioni tecniche di cui alla D.G.R. n. 4973/94; alle Norme del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del Bacino Toscana Costa approvato con D.C.R. n.13 del 25/1/2005; alle disposizioni contenute nella D.C.R. n.296/88 per quanto attiene la tutela paesaggistica.

Infine, come meglio descritto nell'elaborato "III - Verifica della variante agli strumenti urbanistici", la variante è in accordo con le linee guida di pianificazione che verranno seguite nel Piano Strutturale, ed in particolare sviluppa un quadro conoscitivo rispondente a quello utilizzato ed in fase di implementazione per la stesura dello stesso Piano Strutturale.

CONTENUTI DELLA VARIANTE

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.

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. 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 alle 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.

E' esclusa da qualsiasi analisi e previsione l'isola di Pianosa, che, per quanto rientrante nel territorio comunale di Campo nell'Elba, per la sua peculiarità e per i vigenti vincoli di tutela non è interessata dalla Variante.

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. Inoltre, in coerenza con le vigenti normative di salvaguardia, **non si prevedono interventi che diminuiscano le aree non edificate, e neppure opere di nuova urbanizzazione o ristrutturazione urbanistica.**

In linea con il PTC, la Variante è volta a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, adeguando i fabbricati, accorpando 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 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 infine che nelle Norme Tecniche di Attuazione è prescritto che qualsiasi intervento di ristrutturazione edilizia potrà essere effettuato a condizione che siano perseguiti 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.

Obiettivi della Variante

L'obiettivo principale a cui tende la Variante è sintetizzabile in un estratto del primo paragrafo della presente relazione, ovvero la tutela dell'ambiente: "Rispettarlo e valorizzarlo affinché tra la collettività e il territorio si crei un equilibrio mirato alla *vita*: un continuo mutare e divenire da cui l'uomo tragga le risorse per crescere e la natura lo spazio per manifestarsi, in una dinamica in cui l'unico protagonista è l'ambiente, nella sua concezione totale, antropica e naturalistica."

Gli obiettivi a cui la Variante tende si ispirano a principi ormai condivisi a livello regionale e che sono sintetizzabili in:

a. la conservazione, la valorizzazione e la gestione delle risorse territoriali ed ambientali, promuovendo, al contempo, la valorizzazione delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo;

- b. lo sviluppo dei centri urbani, promuovendo altresì la massima integrazione con il contesto paesaggistico ambientale;
 - c. lo sviluppo delle potenzialità della fascia costiera e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari;
 - d. l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici e lo sviluppo delle prestazioni da essi derivanti;
 - e. la maggiore sicurezza possibile delle persone e dei beni rispetto ai fattori di rischio connessi all'utilizzazione del territorio;
- e per quanto riguarda la qualità insediativa ed edilizia essa deve svilupparsi in coerenza con alcuni obiettivi:
- a. la riduzione dei consumi energetici;
 - b. la salvaguardia dell'ambiente naturale;
 - c. la sanità ed il benessere dei fruitori;
 - d. l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - e. l'organizzazione degli spazi che salvaguardino il diritto all'autodeterminazione delle scelte.

Sotto il profilo delle valutazioni sociali, uno degli obiettivi della Variante è l'opposizione al depauperamento demografico insulare, mediante la valorizzazione della residenza stabile ed al soddisfacimento delle esigenze di relazione della popolazione.

Inoltre, si deve fare riferimento anche alla riproposizione delle zone Peep che ha la finalità di completare, mediante l'offerta di residenza destinata ai ceti sociali svantaggiati, gli insediamenti da tempo avviati, dotandoli di quegli standards ed opere pubbliche essenziali per consentire ai residenti una soddisfacente vita sociale.

Dal punto di vista economico, l'obiettivo perseguito è quello di risolvere, come più volte ribadito negli atti dell'Amministrazione comunale, le problematiche economiche connesse con l'esercizio e lo sviluppo delle attività, la cui soluzione non è più rinviabile. Pertanto, il processo di attuazione delle previsioni della Variante consentirà di sostenere un incremento del tasso di sviluppo dell'economia comunale.

Per quanto riguarda la salute umana, la Variante, disciplinando interventi sul patrimonio edilizio esistente, con la possibilità di realizzare ampliamenti per soddisfare esigenze igienico-sanitarie, di fatto mira ad eliminare progressivamente quelle situazioni di disagio

e di sofferenza che per troppo tempo hanno continuato a caratterizzare alcune strutture del patrimonio urbano.

Le Nuove NTA

Lo strumento normativo della variante è costituito dalle Norme Tecniche di Attuazione che sono state aggiornate, implementate e meglio articolate.

In particolare sono state divise in tre sezioni.

La prima sezione, titolo I, è stata dedicata alle definizioni e ai criteri generali, validi per tutte le norme e su tutto il territorio. Sono stati introdotti nuovi articoli ispirati alla L.R. 1/2005 inserendo un glossario dei termini utilizzati poi nello sviluppo della variante e definendo la tipologia di interventi eseguibili sul territorio. Essendo totalmente assenti nella vigente versione, con queste nuove indicazioni si sono chiarite alcune ambiguità di carattere prettamente tecnico.

Particolare attenzione spetta all'art. 6 che definisce unità minime su tutto il territorio quelle con superficie utile netta almeno pari a 48 mq: con questa norma l'amministrazione intende opporsi al crescente fenomeno speculativo del frazionamento finalizzato alla creazione di piccole unità da affittare o vendere come seconda casa. La creazione di miniappartamenti stravolge l'assetto tipologico di molti edifici, aumentando il carico urbanistico senza che la rete di servizi sia adeguata (parcheggi, reti, ecc...) e allontanando i residenti dai centri storici, che nei periodi non estivi diventano deserti. Altresì l'art. 6 favorisce l'ampliamento dei fabbricati esistenti affinché possano adeguarsi alle superfici minime previste, promuovendo in questa maniera lo sviluppo insediativo residenziale.

Molto rilievo assume anche l'art. 9 dedicato ai criteri generali d'intervento, ovvero quei principi a cui ogni intervento edilizio deve aderire: essi riguardano interventi volti al risparmio energetico e all'utilizzo di tecnologie di bioedilizia; prevedono la priorità degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche sulle norme stesse; inseriscono necessarie norme di tutela e salvaguardia del verde e delle alberature.

La seconda sessione è dedicata alla disciplina delle zone omogenee.

Nelle zone A si permettono interventi fino al restauro e risanamento conservativo (a condizione che venga preso in esame l'intero unità tipologica attraverso un Piano di Recupero) che siano finalizzati al miglioramento degli edifici esistenti. Qualora gli edifici non abbiano particolare rilievo storico o architettonico sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia.

Nelle zone B si mantiene la possibilità di effettuare quegli interventi previsti nel vigente P. di F. a saturazione delle aree già urbanizzate.

Nelle zone C si sospendono tutti gli interventi di nuova edificazione ma si permette il completamento dei piani attuativi già inoltrati, a condizione che questi vengano realizzati su aree di completamento già dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali e che non prevadano la riduzione dei territori aperti e non edificati.

Analogamente per le zone D, dove però sono ammessi ampliamenti volumetrici fino al 20% per le attività artigianali e commerciali per rispondere a comprovate esigenze igienico-sanitarie e a condizione che vengano effettuati in territori già urbanizzati, previa presentazione di un Piano di Recupero.

La normativa inerente le zone per attrezzature pubbliche, verde pubblico e privato, camping e quella aeroportuale rimane pressoché invariata.

Per quanto riguarda le attività turistico ricettive esistenti si riprende la vigente disciplina, adeguandone la classificazione e si introducono piccole agevolazioni mirate al miglioramento della ricettività e dei servizi. In particolare si introduce la possibilità di creare addizioni volumetriche per adeguarsi e raggiungere gli standards urbanistici e di recuperare e accorpare volumi accessori in degrado.

La disciplina delle zone agricole vede l'eliminazione della distinzione tra sottozone E1 ed E2 e la definizione delle Componenti Paesistiche Ambientali. Con l'ausilio di queste vengono individuate tre tipologie di zone rurali in relazione al contesto insediativo in cui sono inserite: zone rurali periurbane, zone rurali con nuclei insediativi sparsi, zone rurali

in contesti di pregio paesaggistico. Effettuando la sovrapposizione tra le zone agricole, così come cartografate nel vigente P.di F. e la nuova cartografia dei sistemi rurali si individuano nelle NTA quali interventi sono ammessi.

La nuova normativa, riprendendo gli articoli delle NTA vigenti, richiama tutti quegli interventi ammessi dalla L.R. 1/2005 e quanto previsto dalla L.R. n. 64 del 14 aprile 1995: inoltre inserisce una disciplina sulla viabilità rurale e sentieristica, in modo da preservare e valorizzare il patrimonio viario rurale.

L'ultimo articolo del Titolo II riguarda i vincoli specifici e, riprendendo quanto presente nelle vigenti norme, amplia e meglio definisce le zone di rispetto viario e cimiteriali, individuando gli interventi ammessi sulle costruzioni esistenti, comunque sempre limitati alla ristrutturazione edilizia.

L'ultima sessione (Titolo III) è dedicata alle disposizioni generali.

In primis individua i cambi di destinazione d'uso, definendoli e indicandone i possibili o non ammessi passaggi.

Per quanto agli edifici esistenti riprende, ridimensionandolo in virtù delle norme di salvaguardia, l'ex art. 21 che prevedeva “adeguamenti funzionali degli edifici ad uso residenziale”.

Al fine di recuperare i manufatti minori e consentirne l'accorpamento alle strutture principali, è stato ripreso l'ex art. 22 bis e meglio articolato.

Una ultima nota infine agli edifici costruiti per intero in maniera abusiva e quindi condonati per mezzo della L. 47/85: per essi non saranno ammessi gli interventi previsti per la loro zona ma solo quelli fino alla manutenzione straordinaria.

Gli elaborati della variante

Costituiscono la Variante al piano di fabbricazione i 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

Compatibilità della Variante

La Variante 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.

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.

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.

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.

Per quanto riguarda le valutazioni ambientali si può esprimere un giudizio positivo sugli effetti determinati dai contenuti della Variante in quanto non sono tali da determinare accrescimenti apprezzabili nel consumo irreversibile delle risorse.

Al contrario, la Variante, introducendo una più aggiornata e corretta disciplina delle zone aperte esterne ai centri edificati, permette di avviare e sostenere il passaggio da una presenza passiva sul territorio degli abitanti e delle attività ad una tutela attiva dell’ambiente.

Distinguendo i vari brani di paesaggio e le diverse funzioni che ivi si svolgono (produttiva, residenziale, di presidio dei valori paesaggistici, ambientali, culturali, etc.), di fatto si consente all’Amministrazione di rispondere al meglio alle esigenze di gestione e valorizzazione dell’ambiente senza peraltro disattendere il soddisfacimento delle legittime esigenze degli abitanti stabili e delle loro attività.

In conclusione 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 P. di F. 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.