

Fonte di Sotto – Dialogo impossibile con il Comune

In data 20.11.2007 – 26.11.2007 – 5.12.2007 , sono stati inviati al Comune di Campiglia ipotesi di illegittimità individuate nell'approvazione della lottizzazione “ Borgo Novo”.

Dette riguarderebbero la non conformità della Convenzione rogitata con quella approvata dal Consiglio Comunale e la modifica delle tipologie ammesse dal Piano Regolatore senza l'approvazione di una preventiva variante dello stesso.

Ad oggi, l'Amministrazione non ha dato alcuna risposta ai primi due quesiti. A proposito del terzo continua la inutile corrispondenza tra Comune e Comitato.

RACCOMANDATA A.R.

**Comitato per Campiglia
Via Parenti, 4
57021 Campiglia Marittima**

oggetto: Piano di lottizzazione Borgo Novo. Risposta.

In merito alla Vostra ulteriore comunicazione del 26 febbraio u.s. ribadiamo il contenuto della nostra precedente nota secondo cui le tipologie edilizie indicate dal piano attuativo approvato sono state ritenute aderenti alle prescrizioni normative di piano regolatore, prescrizioni normative che possono essere desunte – appunto – dalla descrizione effettuata dai commi 4° e 5° dell'art. 43 (IU2) delle NTA del PRG vigente.

D'altra parte facciamo fatica a comprendere il riferimento al 3° comma dell'art. 43 (IU2) delle NTA del PRG vigente che recita testualmente: *"L'area è interessata da un programma di ricettività alberghiera per cento posti letto, corrispondenti ad un volume totale di 10.000 mc. compreso quello esistente."*

Distinti saluti.

Il Dirigente


Risposta del Comitato:

Oggetto : Piano di Lottizzazione Borgo Novo risposta a Vostra del 10 Marzo 2008 Prot. 5332

In risposta alla lettera in oggetto, per evitare ulteriori perdite di tempo nel definire l'oggetto del nostro quesito,

Vi invio il testo dell'art.43 (IU2) delle NTA del PRG scaricata dal sito del Comune con sottolineata la frase dalla quale risulta che è vietata la tipologia a villette isolate o a schiera.

Nei corsi di composizione architettonica delle Facoltà di Architettura si insegna che la tipologia di villette a schiera si verifica quando un progetto prevede edifici formati da più di due unità monofamiliari terra-tetto tra loro aderenti con due pareti contrapposte.

Questo è appunto il caso del progetto di Borgo Novo che pertanto è in contrasto con il P.R.G. in quanto la topologia è espressamente vietata, divieto che, per la costruzione stessa del testo dell'articolo, non può essere superato da un piano attuativo..

Distinti saluti

Campiglia Marittima 05-04-2008

Il Comitato per Campiglia

Allegati .n. 1

Allegato:

ART. 43 INTERVENTI UNITARI

IU2 (D11)

A destra della strada provinciale n° 20 San Vincenzo-Campiglia, uscendo dall'abitato di Campiglia, in loc. Fonte di Sotto, s'innalza un dolce declivio.

Nella parte più bassa è posto un edificio di un certo interesse che è necessario conservare con intervento di restauro.

L'area è interessata da un programma di ricettività alberghiera per cento letti, corrispondenti ad un volume

totale di 10.000 mc. compreso quello esistente.

In considerazione della delicatezza paesaggistica del contesto, l'intervento unitario prevede una disposizione progettuale della nuova edificazione facente corpo con l'edificio esistente e costituente un nucleo edilizio compatto, riproponente nei caratteri di impianto urbanistico il segno di un borgo urbano collinare, reinterprestando così un aspetto assai diffuso e peculiare della storia insediativa del territorio toscano. E' vietata la tipologia a villette isolate o a schiera.

A tal fine le nuove architetture proposte sono improntate alla semplicità della tradizione: non superano di norma due piani fuori terra, presentano soluzioni lineari di prospetto con divieto di corpi aggettanti, ammettono esclusivamente sistemi di copertura a capanna o padiglione. E' prescritta l'adozione degli intonaci e calci di facciata nei colori tradizionali, il ricorso esclusivo agli infissi in legno con oscuramenti esterni (ove presenti) del tipo a persiana, l'adozione di manto di copertura in embrice e coppo alla toscana in laterizio, gli aggetti di gronda in correnti di legno e tavelle o in mezzane di cotto.

I parcheggi pertinenziali e gli impianti sportivi e ricreativi sono ubicati nella parte più bassa dell'area, sotto l'edificio esistente schermati da siepi alte e da alberi.

Gli elaborati tecnici dell'intervento unitario dovranno anche contenere il "progetto del verde", nel quale verrà evidenziato il tipo, il procedimento e la localizzazione delle essenze nuove da piantumare, nella misura di una per ogni 100 mc. di volume realizzato. I movimenti di terra sono da ricondursi allo stretto necessario, con obbligo di ripristino dei luoghi mediante prode erbose e muretti a secco, e con divieto assoluto di mantenere a vista eventuali muri di contenimento in cemento.

La soluzione tipo-morfologica dell'intervento unitario è indicativa; l'attuazione è assentibile mediante concessione diretta. Soluzioni diverse possono essere proposte mediante piano attuativo.

Ai fini della determinazione dei parcheggi pubblici, l'intervento è considerato di espansione.