



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
Provincia di Livorno

PIANO OPERATIVO

(ai sensi della L.R.65/14)

Sindaco

Arch. Davide Montauti

Vicesindaco

Valentina Petrocchi

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Carlo Alberto Ridi

Garante dell'informazione e della partecipazione

Dott.ssa Antonella Rossi

Professionisti incaricati:

Pianificazione urbanistica

Arch. Mauro Ciampa (capogruppo) – *Architetti Associati Ciampa*

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Digitalizzazione elaborati cartografici

Dott. in Pian. Anita Pieroni

Valutazione Ambientale Strategica e Studio di incidenza

Dott. Agr. Elisabetta Norci

Studi idraulici

Dott. Ing. Alessio Gabbrielli

Studi geologici

Dott. Geol. Mauro Ceccherelli

Consulenza Legale

Dott. Avv. Frida Scarpa

Allegato I alle N.T.A. Schede norma del P.O.

APPROVAZIONE

ALLEGATO I – Schede Norma

INDICE

Ambiti trasformazione

- 1 – Scuola dell’infanzia_ via del Lentisco
- 2 – Parco Urbano- servizi ed attività commerciali
- ~~3 – Polo sportivo STRALCIO¹~~
- ~~4 – Parco Tematico STRALCIO²~~
- 5 - Area a parcheggio in loc. Casalini
- 6 - Area a parcheggio loc. La Pila
- 7 - R.S.A. Loc. Zuffale
- 8 - Le Caviere
- 9 - Area belvedere loc. Seccheto
- 10 - Via dello Stagno
- ~~11_ Parcheggio via Bonalaccia STRALCIO³~~

- L1 - Via del Lentisco
- L2 - Via Giuseppe Pietri
- L3 - Via Traversa di Prato Righetto
- L4 - Via delle Ginestre
- L5 - Via del Crino
- L6 - Via Ramazzotto
- L7 - Via della Prunicia
- L8 - Via Pian di Mezzo
- L9 - Via Aia
- L10 - Via di Filetto

¹ Previsione stralciata su indicazioni dell’AC

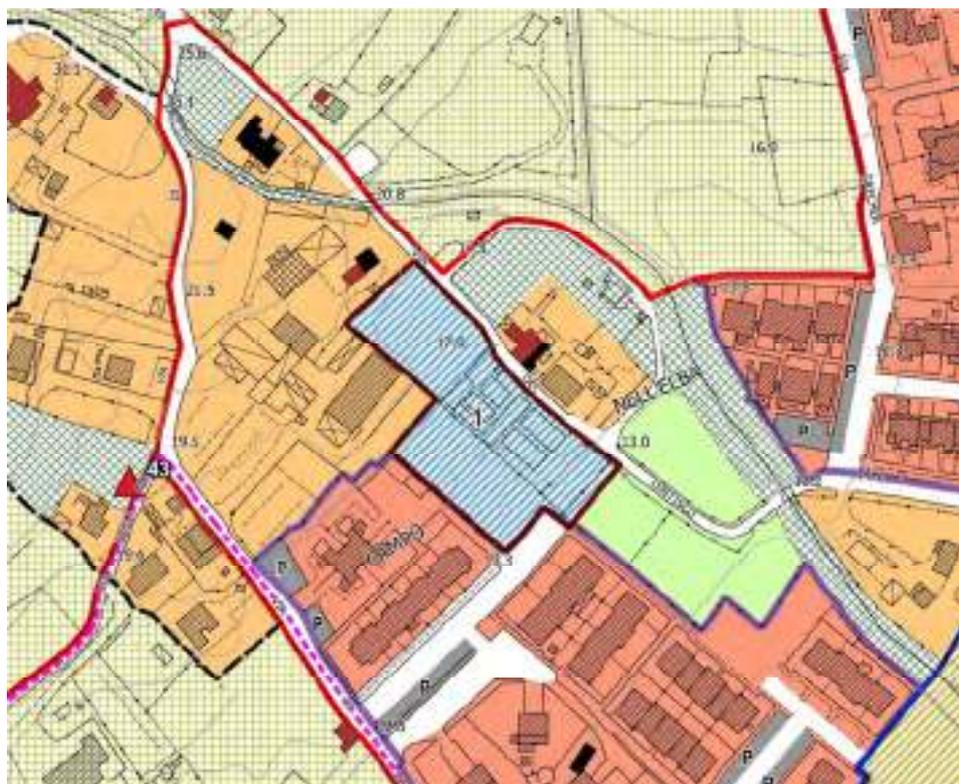
² Previsione stralciata a seguito controdeduzioni

³ Scheda Norma stralciata in quanto relativa a progetto approvato in CONFERENZA DEI SERVIZI DET N. 83 DEL 29/06/2021

COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo

Scheda Norma Comparto n. 1 – Scuola dell'infanzia_ via del Lentisco

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	L'area, di morfologia pianeggiante, è collocata al margine occidentale dell'insediamento residenziale di Marina di Campo, in territorio urbanizzato e dotata di opere di urbanizzazione primaria. Il comparto è prospiciente ed accessibile da via Lentisco. Il contesto è caratterizzato da tessuto residenziale diffuso di formazione recente, con presenza di insediamenti di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
Altri Vincoli	
Inquadramento P.T.C.P.	- <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali</i> : Sistema della città e degli insediamenti
Inquadramento P.S. vigente	- <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</i> : Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato. Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico è stato alterato. - <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali</i> : 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati. - <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 2 – Marina di Campo</i>
Superficie Territoriale	ST: 3931 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente¹	-

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	La previsione è finalizzata a dotare l'insediamento (caratterizzato anche dalla presenza di edilizia residenziale sociale) di una nuova scuola dell'infanzia che contribuisca al potenziamento ed al miglioramento dei servizi scolastici comunali attraverso la realizzazione di una struttura di qualità sotto il profilo funzionale, architettonico, energetico ed ambientale, integrata nel verde e nel contesto paesaggistico.
Strumenti di attuazione	Progetto pubblico
Funzioni ammesse	Servizi pubblici e di interesse pubblico (scuola dell'infanzia) Funzioni e servizi di interesse sociale
Interventi ammessi	Nuova costruzione

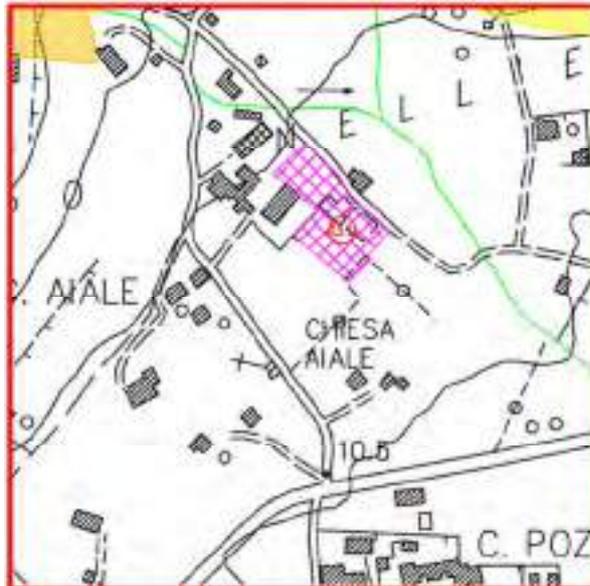
¹ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

Standard Urbanistici	L'area dovrà essere dotata di un parcheggio pubblico a servizio dell'utenza scolastica.
Parametri urbanistici e dimensionamento	La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: SE massima: 1000 mq Piani fuori terra: 1 Altezza massima: 5 m
Orientamenti per la progettazione	<p>Il Progetto pubblico, nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore allegato, dovrà configurarsi organico e unitario e garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante. • l'architettura dovrà essere improntata a criteri di semplicità compositiva, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo; • le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia. • le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica. • le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali moderni, dovranno risultare coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; • le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso i nuclei storici e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
Condizioni alla trasformazione	<p>Urbanistica e Paesaggio: gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>VAS: sono valide tutte le prescrizioni di cui all'art. 55 delle NTA. Trattandosi di una scuola per l'infanzia il giardino dovrà essere progettato a misura di bambino, prevedendo soprattutto l'uso di alberi decidui per permettere l'insolazione in inverno e l'ombra in primavera ed in autunno. Il progetto del giardino dovrà prevedere l'uso di piante autoctone, che insegnino ai bambini a conoscere il loro paesaggio, la natura e l'ambiente in cui vivono. Naturalmente si dovrà porre cura a non utilizzare piante con parti velenose o spinescenti ed invece a privilegiare quelle che permettono di usare tutti i sensi, utili per chi ha forme di disabilità. Il giardino deve essere la prima aula di scuola ed insegnare a sentirsi uguali nella diversità.</p> <p>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA Inquadramento geologico: area situata ai margini della piana alluvionale ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate e da rocce vulcaniche facenti parte dell'aureola di contatto del plutone del M. Capanne, i depositi alluvionali sono costituiti da sabbie limose con ciottoli.</p>



-  d - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.
-  C2 - Calcarei marnosi e marne grigie scure, alternati con argillaccioli siltosi grigi. Arenarie più o meno calcaree.
-  T'o - Oliviti o tremolite, antofillite o a entrambi, derivanti dal termometamorfismo di serpentine wehrliche, harzburgiche e herzogliehe.

Pericolosità geologica:



G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con ridotta copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile .

Fattibilità geologica:



Fg2 – Fattibilità con normali vincoli - Per gli interventi edilizi di edilizia scolastica e la realizzazione di area a parcheggio sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

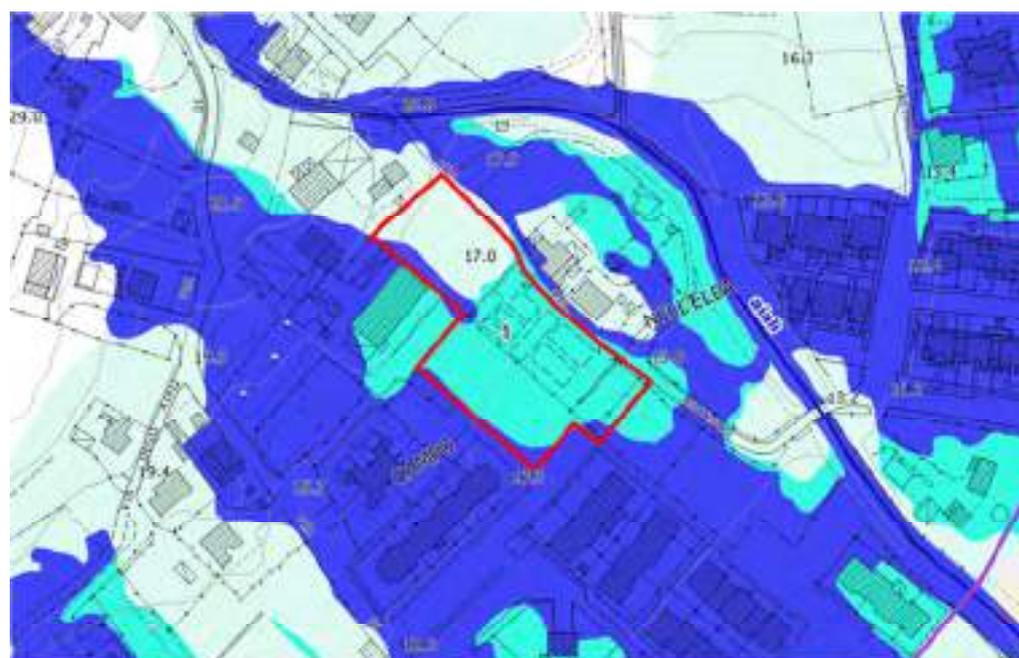
Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R .

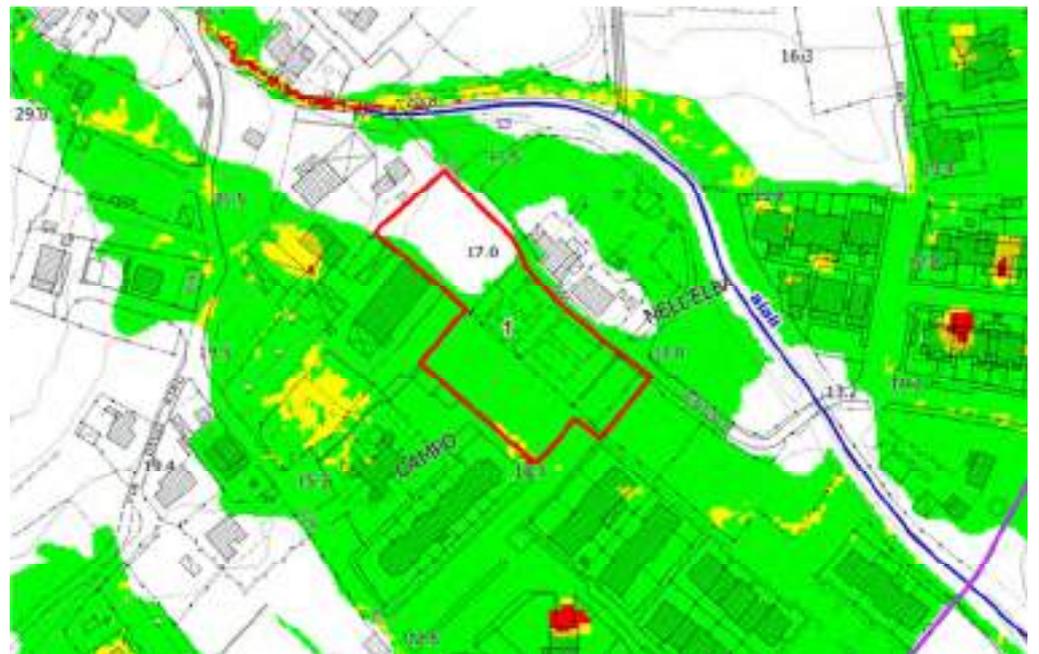
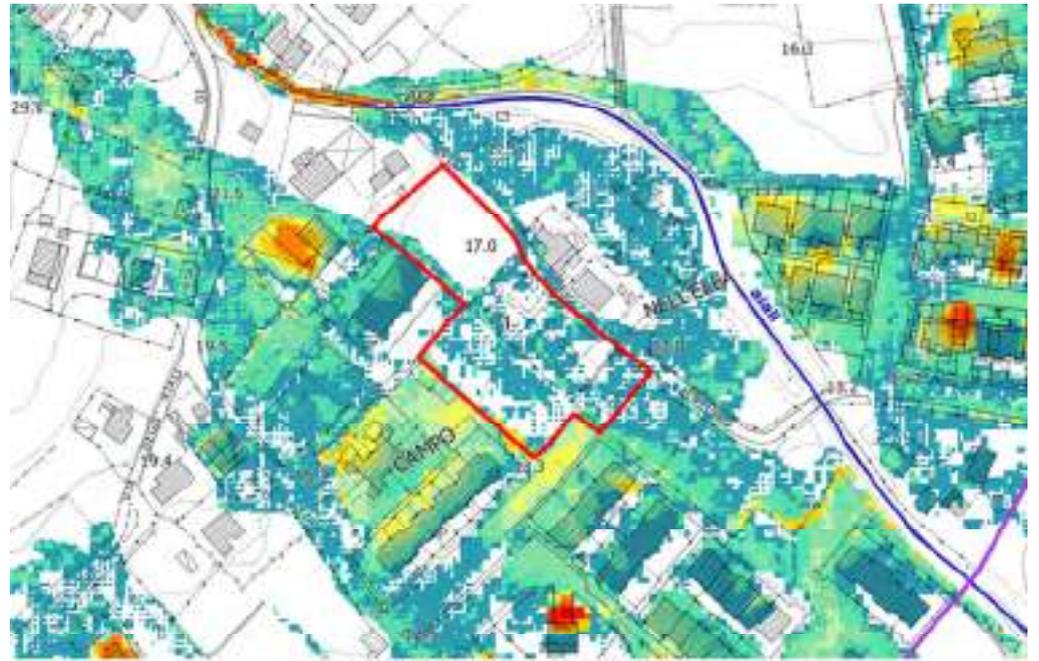
PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.



Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

- 1.2 pericolosità idraulica media
- 1.3 pericolosità idraulica elevata
- 1.4 pericolosità idraulica molto elevata



L'area in oggetto è caratterizzata in minima parte da una pericolosità idraulica molto elevata (I.4) ed in parte più cospicua da pericolosità idraulica elevata (I.3); una porzione di essa è invece soltanto caratterizzata da pericolosità idraulica media (I.2).

I battenti duecentennali sull'area (quindi limitati alla sola porzione "bagnata", in I.4 e/o I.3) risultano mediamente pari a 0.05 m.

La magnitudo idraulica è ovunque moderata.

Fattibilità idraulica Fi3 (fattibilità condizionata): fattibilità condizionata all'attuazione delle misure di mitigazione e gestione di seguito illustrate (per le aree a pericolosità idraulica elevata I.3).

La pericolosità idraulica molto elevata e/o elevata deriva da ruscellamento senza regimazione delle acque esondate da monte. I volumi in propagazione sono comunque modesti, come evidenziano i battenti medi (altrettanto modesti).

Per la realizzazione dell'intervento di trasformazione (nuovo fabbricato) si prevede la sopraelevazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente duecentennale atteso con franco di sicurezza non inferiore a 30 cm; tale intervento è riconducibile a quello di cui alla lett. c) dell'art. 8 della L.R. 41/2018, come richiesto dall'art. 11 per interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti (I.4, in questo caso) e poco frequenti (I.3). La possibilità di realizzare un intervento di cui alla lett. c) anche in aree interessate da alluvioni frequenti è consentita, nelle sole aree a magnitudo idraulica moderata (come nel presente caso), dalla L.R. 7/2020.

L'intervento di sopraelevazione, dovendo esso garantire il non aggravio del rischio in altre aree come previsto dall'art. 8, comma 2 della medesima L.R. 41/2018, dovrà essere accompagnato dalla realizzazione di un sistema di regimazione delle acque al contorno del lotto (anche potenziando i fossetti esistenti) in modo da non alterare le modalità del deflusso verso valle in caso di eventi di piena eccezionali.

Per le caratteristiche morfologiche dell'area non sono da ritenersi quantitativamente significativi i volumi sottratti all'esondazione; è comunque prescritto di mantenere invariate, se non ulteriormente abbassate, le quote del piano campagna negli spazi di pertinenza del nuovo fabbricato.

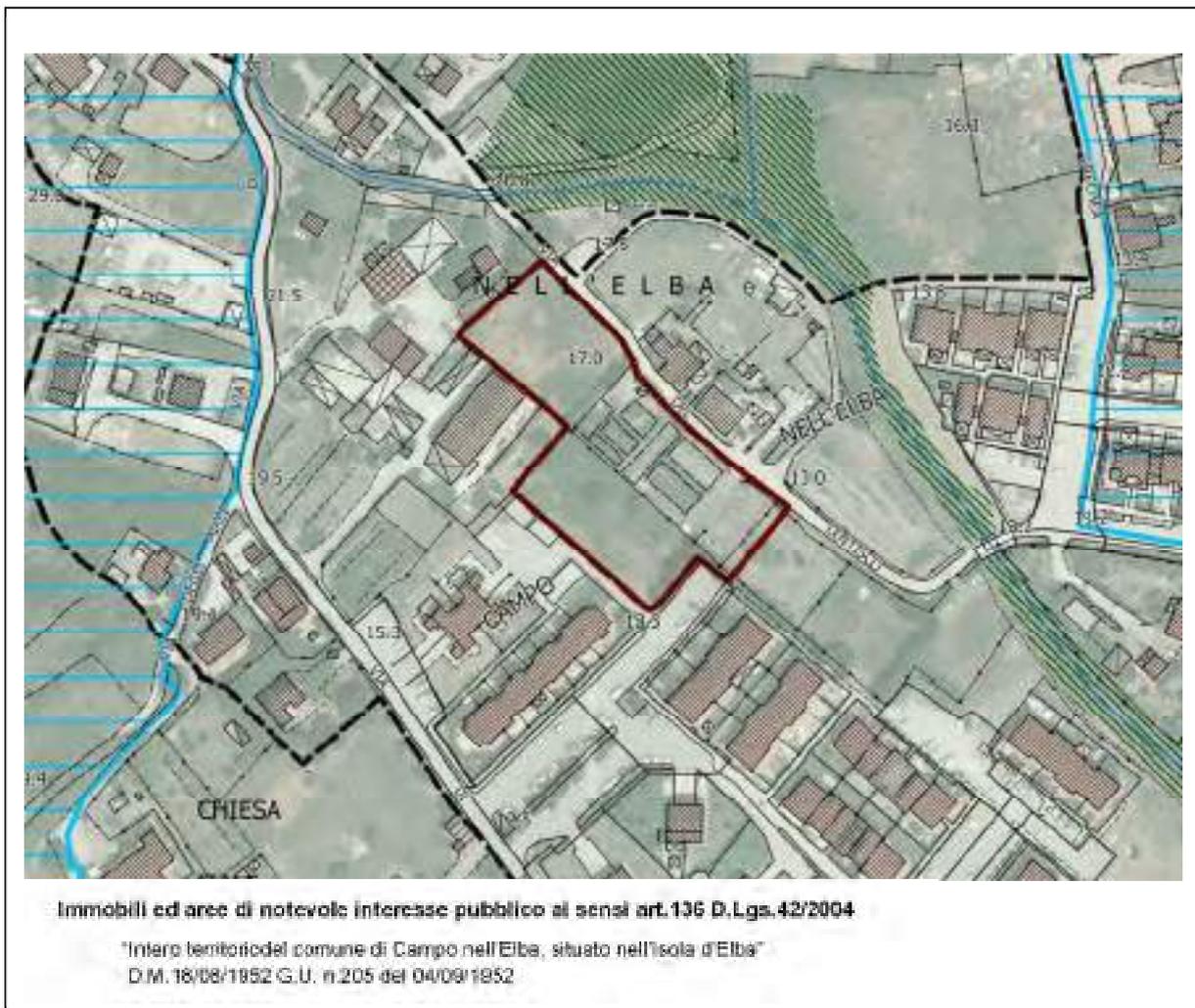
Per la fattibilità idraulica del nuovo parcheggio pubblico è applicato quanto previsto dall'art. 13, comma 4, lett.b) della L.R. 41/2018.

Il parcheggio potrà essere realizzato in superficie, per non incrementare il rischio in altre aree.

Tenuto conto che i battenti massimi previsti sul lotto sono pari al più a 12-13 cm e le velocità inferiori a 1 m/s, si ritiene non superabile il rischio residuo R2 secondo la definizione di cui all'art. 2, lett. m) della L.R. 41/2018.

La possibilità di utilizzo del parcheggio pubblico dovrà essere regolata attraverso apposizione di idonea segnaletica di avvertimento e installazione di sbarra all'accesso al fine di impedirne l'utilizzo in caso di condizioni di emergenza, la cui gestione sarà affidata al Servizio di Protezione Civile comunale.

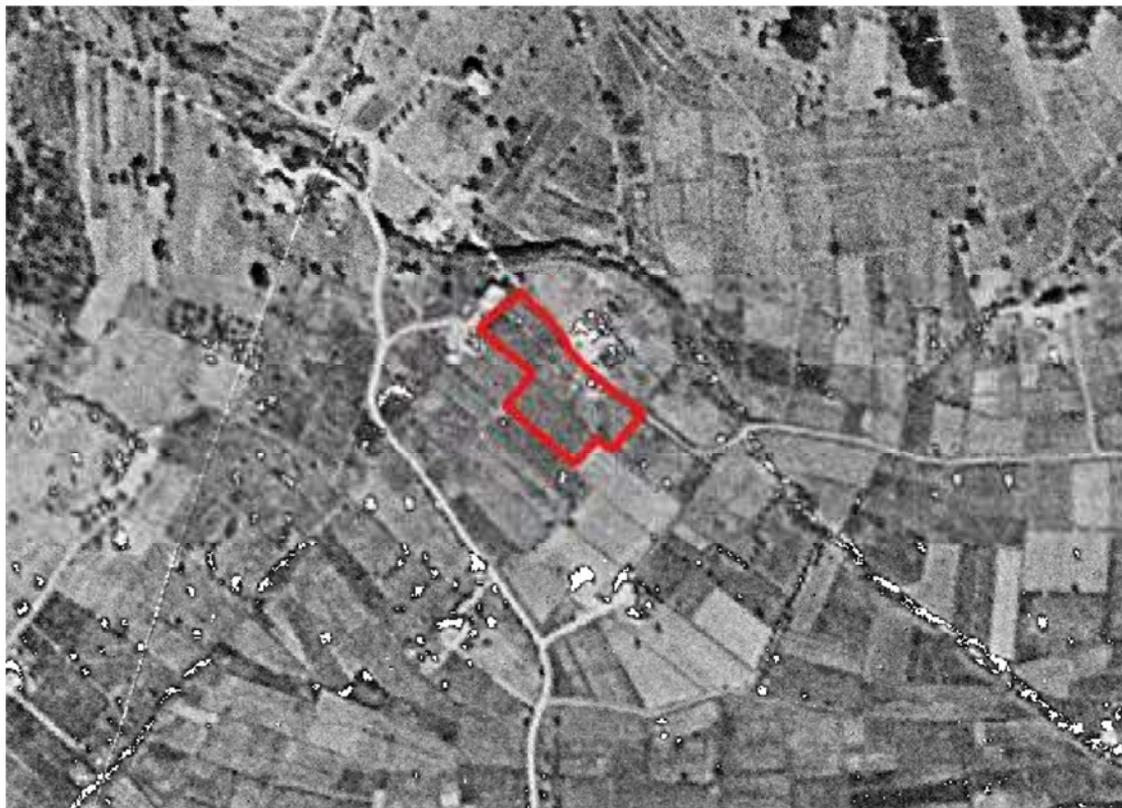
Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



Fonte: PIT vigente

Immagini fotografiche dell'area

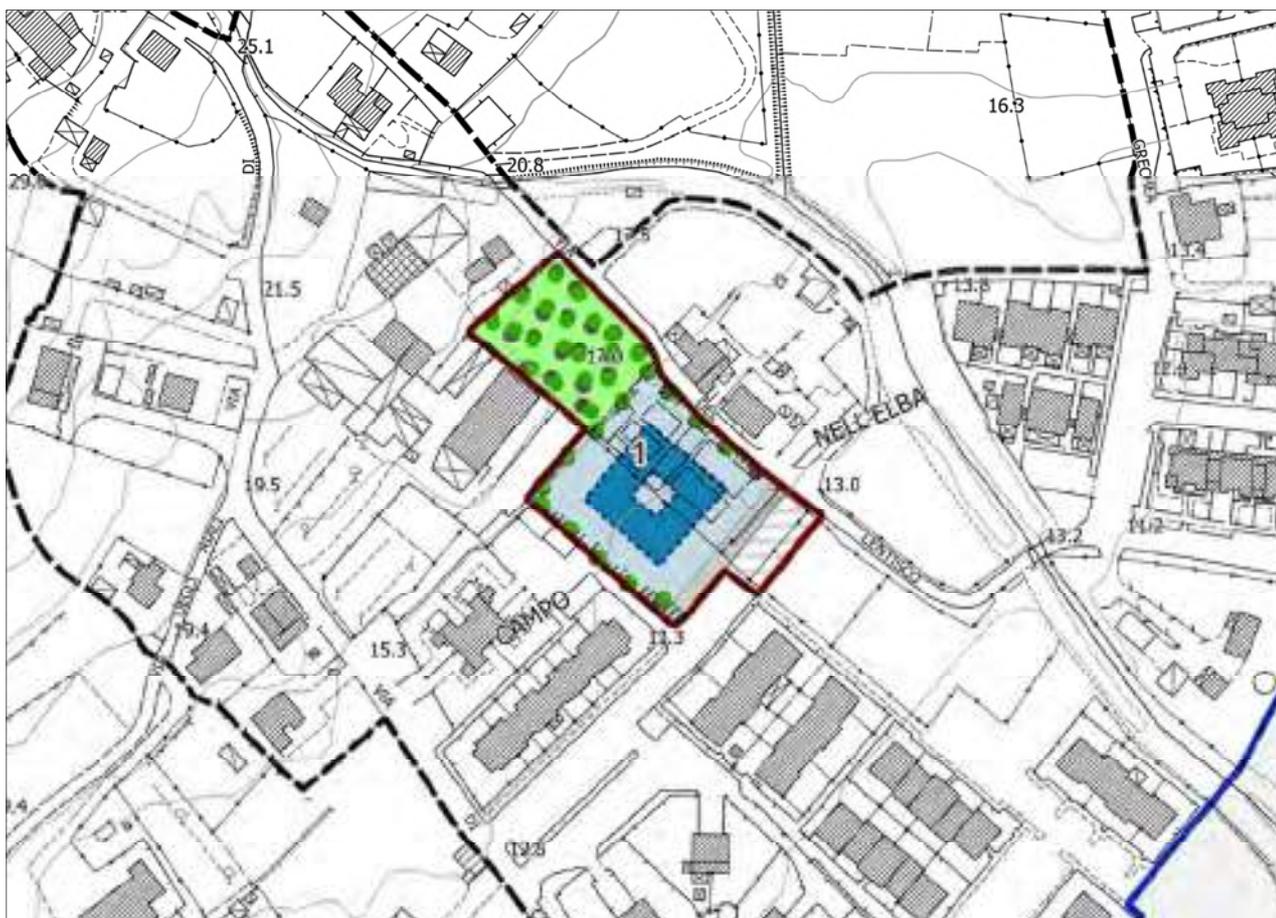
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2016



Schema direttore e Orientamenti alla progettazione



Legenda

Schemi direttori compartì

-  area di sedime (residenza)
-  area di sedime (attrezzature)
-  edificato esistente da recuperare
-  edificato esistente
-  area a verde di mitigazione paesaggistica
-  verde di relazione
-  area a verde pubblico attrezzato
-  parcheggi pubblici
-  viabilità di programma
-  piazza/spazio pubblico
-  accesso
-  collegamento funzionale
-  visuale libera
-  permeabilità visiva a livello di suolo
-  alberature
-  percorso ciclopedonale

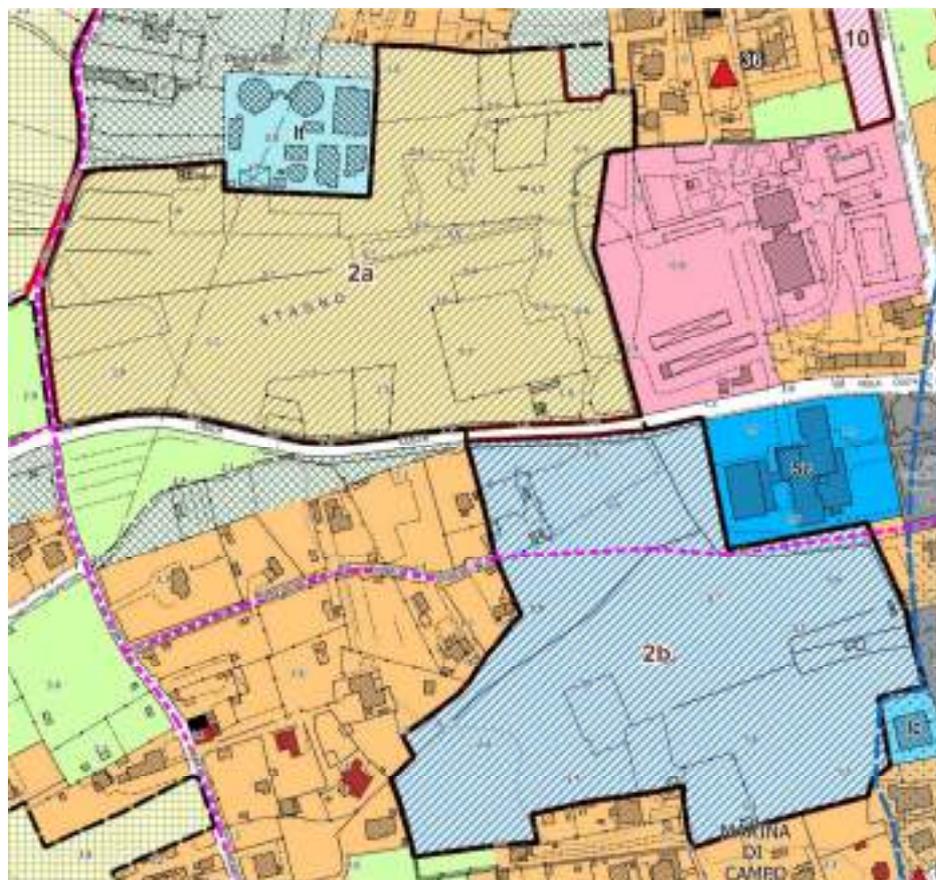
Orientamenti

-  indicazioni planimetriche (residenza)
-  indicazioni planimetriche (attrezzature pubbliche)
-  pergolati ed elementi permeabili
-  elementi d'acqua (vasche)

COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo
Polarità esterne al territorio urbanizzato approvate in conferenza di copianificazione

Scheda Norma Comparto 2 – Parco Urbano- servizi ed attività commerciali

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	L'area di morfologia pianeggiante si presenta incolta, degradata e scarsamente fruibile. Si colloca a margine del tessuto urbanizzato, dove sono presenti funzioni ed attrezzature di interesse pubblico (scuola, poste, depuratore, parcheggio).
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba". - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (in piccola parte)
Altri Vincoli	Fascia di rispetto del depuratore per mt 100 (vincolo di inedificabilità)
Inquadramento P.T.C.P.	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali</i>: Sistema della città e degli insediamenti - <i>Tav 2.1 Sistema funzionale produttivo invariante: turismo, commercio, industria</i>: Strada panoramica - <i>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali</i>: aree agricole, aree insediative - <i>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti</i>: Aree penalizzanti
Inquadramento P.S. vigente	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</i>: Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico originario è stato alterato. - <i>Tav PS 02 – Invarianti Strutturali</i>: Viabilità comunale extraurbana principale, Viabilità comunale di previsione. - <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura</i>, Tessuti urbani consolidati. - <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 2 Marina di Campo</i>
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione	<p>ST: 92.318 mq</p> <p>ST comparto A: 48252mq</p> <p>ST comparto B: 42541 mq</p>

Consistenza patrimonio edilizio esistente¹	-
PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.	
Obiettivi	<p>L'area è destinata:</p> <p>a) alla realizzazione di un parco urbano attrezzato integrato con interventi di valorizzazione e potenziamento del contiguo polo scolastico;</p> <p>b) alla realizzazione di attività direzionali e di servizio a carattere privato (es. spazi per convegnistica) in integrazione ed ampliamento delle strutture ricettive esistenti al margine del comparto;</p> <p>c) alla realizzazione di un intervento a destinazione commerciale (di tipologia limitata alla media struttura di vendita) funzionale al trasferimento ed alla rilocalizzazione di una struttura commerciale esistente nel centro abitato.</p> <p>Nell'ambito di un progetto unitario, potranno essere ubicati nell'area anche superfici a standard e spazi attrezzati collegati alla qualificazione del tessuto urbano e a potenziali funzioni di servizio da insediare nel territorio urbanizzato.</p>
SUBCOMPARTO 2a	
Strumenti di attuazione	<p>Piano Attuativo privato convenzionato per l'attuazione degli interventi a destinazione commerciale, direzionale e di servizio, riferito ad un comparto funzionale comprendente le aree necessarie ai nuovi insediamenti ed ai relativi spazi pertinenziali ed a parcheggio, nonché alla realizzazione degli standard urbanistici nella misura prevista dalle norme vigenti. La superficie territoriale del subcomparto oggetto di PA non potrà comunque essere inferiore a 6000 mq.</p> <p>Le aree non ricomprese nel suddetto comparto funzionale, ed in ogni caso quelle ricadenti nella fascia di rispetto del depuratore, potranno essere destinate a standard urbanistici, opere di interesse pubblico, verde di connessione ecologica e di rispetto ambientale da attuarsi mediante interventi pubblici o privati convenzionati.</p>
Funzioni ammesse	Servizi di interesse generale, a carattere pubblico e/o privato, Direzionale e di servizio, Commerciale al dettaglio limitatamente alle medie strutture di vendita, verde privato
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	Parcheggi pubblici e Verde pubblico attrezzato in relazione alle funzioni insediate
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>Commerciale non superiore a 1200 mq di SE (con superficie di vendita inferiore a 1000 mq)</p> <p>Direzionale e di servizio: 500 mq</p> <p>Altezza max 6 m fuori terra</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Il parco pubblico attrezzato dovrà configurarsi unitario rispetto ai subcomparti 2a e 2b nel rispetto dello Schema Direttore allegato. Le nuove strutture a carattere commerciale e/o direzionale dovranno essere al margine del parco urbano, nell'area posta a nord della strada comunale, ed essere opportunamente arretrate rispetto all'asse stradale, ben integrate con il sistema degli spazi a verde e delle aree a standard e facilmente accessibili dalla viabilità principale esistente.</p> <p>L'intervento dovrà essere qualificante dal punto di vista funzionale, ambientale e percettivo e pertanto, oltre al superamento degli episodi di degrado esistenti, dovrà caratterizzarsi anche per la scelta dei materiali che garantiscano la permeabilità del suolo (impiegare idonee pavimentazioni per i parcheggi, per le superfici eventualmente pavimentate, per i percorsi ciclo-pedonali, etc). Il verde dovrà essere l'elemento strutturale e connettivo del progetto, svolgendo anche funzione di mitigazione paesaggistica.</p> <p>Dovranno essere individuati e salvaguardati eventuali assetti tradizionali dei terrazzamenti coltivati, ancorché residuali. Dovranno inoltre essere previste opportune opere di mitigazione volte a contenere i possibili impatti paesistico-ambientali.</p> <p>Il Progetto, nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore allegato, dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante. • l'architettura dovrà essere improntata a criteri di semplicità compositiva, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo; • le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.

¹ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	<ul style="list-style-type: none"> • le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica. • le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali moderni, dovranno risultare coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; • le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso i nuclei storici e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
SUBCOMPARTO 2b	
Strumenti di attuazione	Progetto pubblico
Funzioni ammesse	Servizi di interesse generale, a carattere pubblico e/o privato collegati al Parco Urbano ed al vicino Polo scolastico, spazi a interesse collettivo socio/culturale, da utilizzare per mostre, incontri, luoghi di ritrovo/aggregazione associazioni, aree a parcheggio ad uso pubblico e/o privato
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	Parcheggi pubblici e Verde pubblico attrezzato
Parametri urbanistici e dimensionamento	Servizi ed attrezzature di interesse pubblico: 300 mq SE Altezza max 4 m fuori terra
Orientamenti per la progettazione	<p>Il parco pubblico attrezzato, unitario rispetto ai subcomparti 2a e 2b nel rispetto dello Schema Direttore, dovrà divenire una centralità sia per la comunità e che per i turisti.</p> <p>In tal senso il progetto dovrà prevedere idonee sistemazioni a verde (es. la messa a dimora di alberature, fioriture, etc) utilizzando criteri progettuali che conferiscano loro anche un ruolo rispetto alla rete ecologica, arredi per il relax e per il fitness, la realizzazione di una rete di percorsi ciclo-pedonali ben relazionati anche con la struttura urbana, l'ampliamento degli spazi ricreativi anche connessi con il polo scolastico esistente, individuare spazi destinati alla sosta (parcheggi pubblici e/o privati da ubicare in posizioni strategiche rispetto alle funzioni esistenti e/o potenziali), etc.</p> <p>E' inoltre prevista la possibilità, nell'ambito di un progetto unitario di sistemazione del comparto, di attuare mediante convenzione, aree a parcheggio ad uso pubblico e/o privato, in coerenza con le sistemazioni a verde del comparto.</p> <p>Inoltre, in relazione alle condizioni idrauliche, l'area destinata all'accumulo, sarà valorizzata anche sotto il profilo paesaggistico e ambientale, e resa fruibile e attrezzata nei limiti di compatibilità con la funzione idraulica prevalente, come ad esempio, la realizzazione di piccoli specchi d'acqua permanenti, per il parziale riuso delle acque piovane, o la realizzazione di aree con materiali particolarmente drenanti.</p> <p>Il Progetto, nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore allegato, dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> • le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante. • l'architettura dovrà essere improntata a criteri di semplicità compositiva, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo; • le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia. • le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica. • le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali moderni, dovranno risultare coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; • le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso i nuclei storici e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Condizioni alla trasformazione**Urbanistica e Paesaggio:**

gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 3c3 e 4c1 della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i cono e i bersagli visivi (fondali, panorami e *skylines*);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

-Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Il progetto e la scelta delle piante dovranno essere coerenti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni derivanti dalla VAS e dagli studi geologico idraulici.

Il progetto e la scelta delle piante dovranno essere coerenti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

Per l'ambito interessato dal vincolo del corso d'acqua valgono le prescrizioni dell'Elaborato 8b -PIT_PPR-Art:8.3. lettera a, f, g

"Prescrizioni:

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico."

f) La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g) Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;

- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione".

PRESCRIZIONI CONFERENZA PAESAGGISTICA

In considerazione dell'ubicazione dell'area dovrà essere implementata la funzione ecologica svolta complessivamente da questi spazi assicurando il prevalente aspetto di parco a verde. La riqualificazione prevista dovrà essere rivolta ad un miglioramento della qualità degli spazi

liberi, che preveda l'uso di criteri progettuali ed un corretto uso delle piante (arboree e/o arbustive autoctone) tali da permettere all'area di svolgere una funzione ecologica e paesaggistica, che integri gli edifici, non permettendone la vista, con piantumazione di specie autoctone. Il verde dovrà essere l'elemento strutturale e connettivo del progetto, svolgendo anche funzione di mitigazione paesaggistica.

VAS:

Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione di cui all'art.55 Misure di mitigazione ambientale. Dovrà essere preliminarmente predisposto un censimento delle piante esistenti, la cui presenza dovrà essere mantenuta, salvo casi da giustificare (pianta infestante, non sana etc.). La sistemazione degli spazi esterni dovrà prevedere una opportuna dotazione di alberi, arbusti e fioriture per la cui scelta sarà significativo il censimento di cui al punto precedente e delle aree situate in prossimità, con caratteristiche simili di giacitura, pedologia, esposizione, in modo da avere garanzie di attecchimento, sicurezza di inserimento ambientale e paesaggistico, oltre ad un ruolo nella rete ecologica. L'area, dotata di pannelli informativi relativamente alle piante, agli animali agli ecosistemi, potrà essere utile anche in termini di educazione ambientale per far conoscere la natura dei luoghi sia agli abitanti sia ai turisti.

PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA

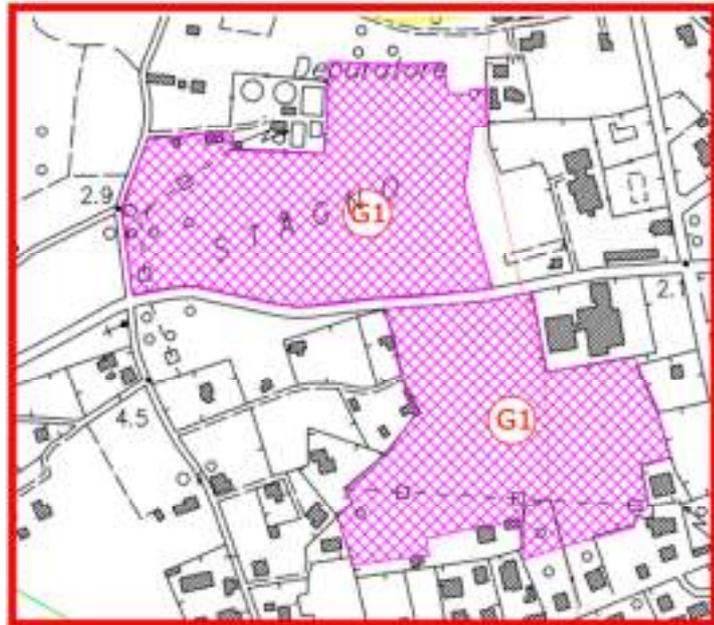
Inquadramento geologico

Si tratta di un'area pianeggiante situata immediatamente alle spalle della spiaggia emersa, i sedimenti alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie.



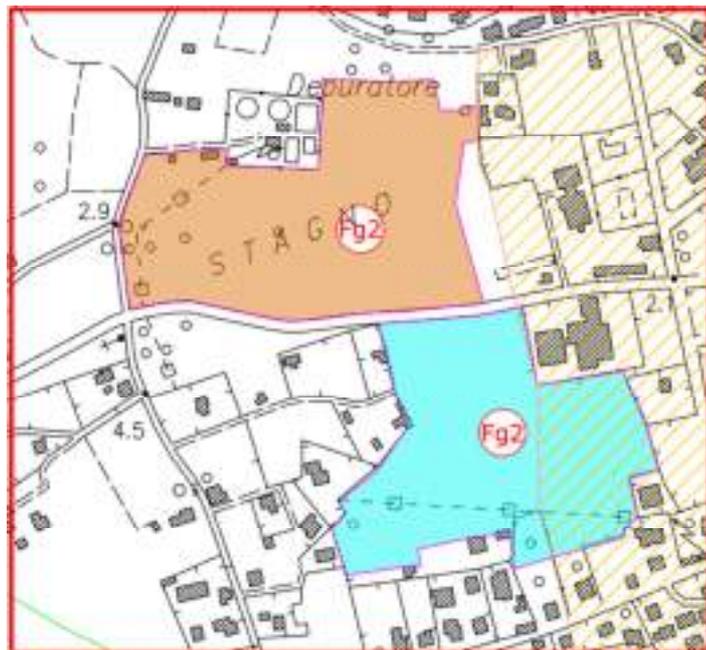
- | | | |
|---|----|---|
|  | d1 | - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale. |
|  | C2 | - Calcarì marnosi e marne grigio scure, alternati con argillocecisti siltosi grigi. Arenarie più o meno calcaree. |

Pericolosità geologica:



G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con estensiva copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile.

Fattibilità geologica:



Fg2 - Fattibilità con normali vincoli - Per i piani attuativi, gli interventi edilizi diretti e la realizzazione di area a parcheggio sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

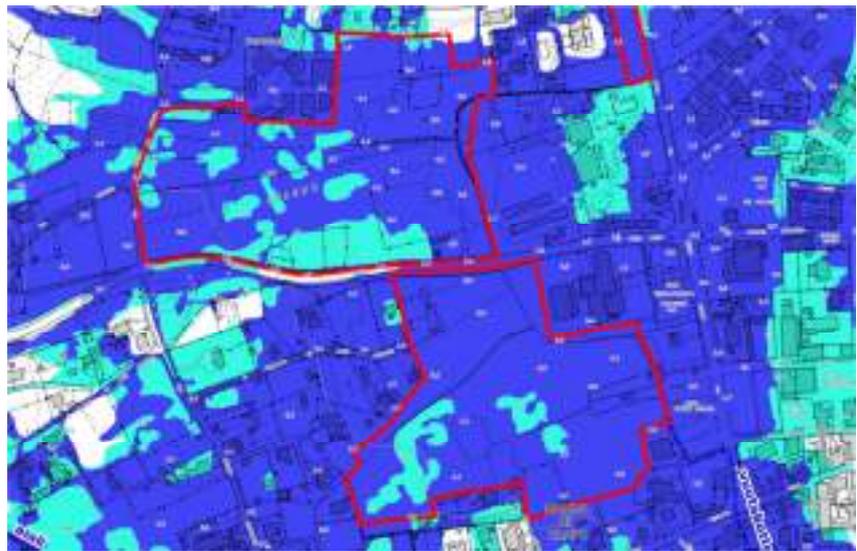
Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali, al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate e accorgimenti per evitare fenomeni di ristagno.

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia dai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPRG 36/R.

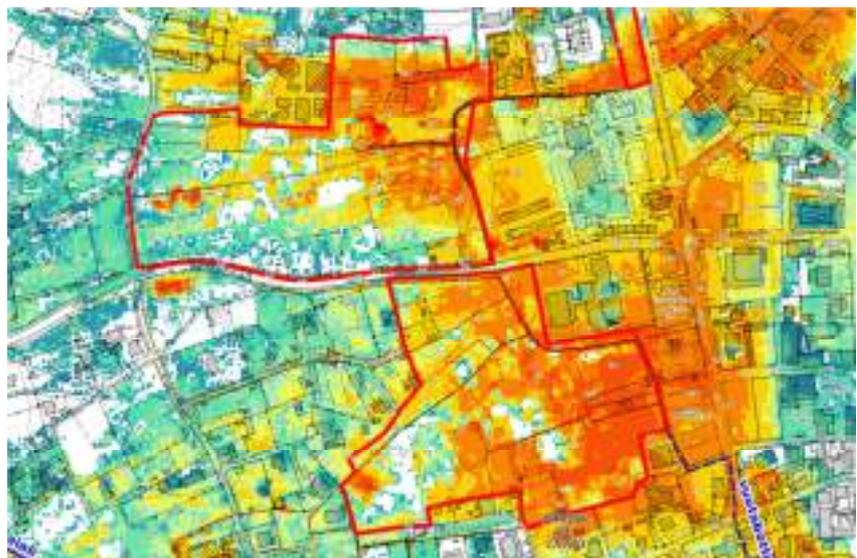
PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.



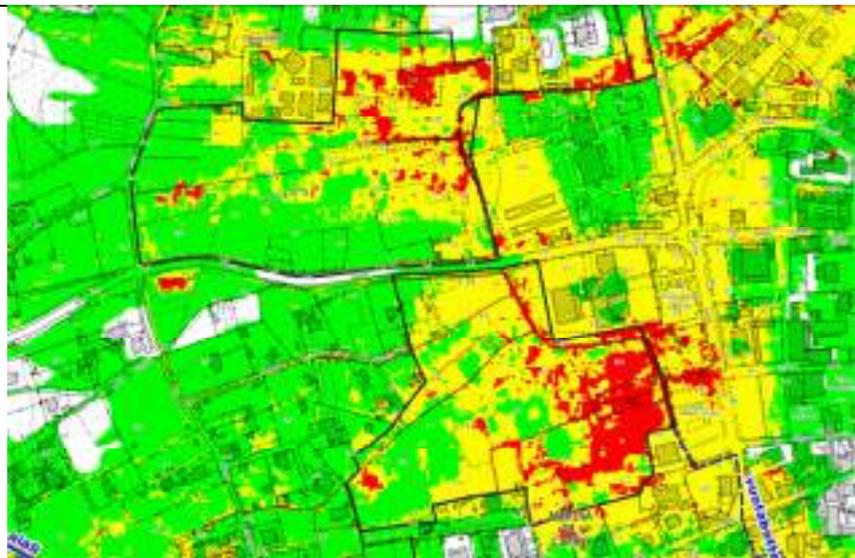
Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

- I.2 pericolosità idraulica media
- I.3 pericolosità idraulica elevata
- I.4 pericolosità idraulica molto elevata



Involuppo dei battenti TR200 (m)

- ≤ 0.10
- 0.10 - 0.20
- 0.20 - 0.30
- 0.30 - 0.40
- 0.40 - 0.50
- 0.50 - 0.75
- 0.75 - 1.00
- 1.00 - 1.50
- 1.50 - 2.00
- 2.00 - 2.50
- > 2.50



Magnitudo idraulica



L'area in oggetto, sia nella parte nord che nella parte sud, è caratterizzata prevalentemente da pericolosità idraulica molto elevata per insufficienza di drenaggio e ristagno. Qui risultano accumularsi ingenti volumetrie di acqua provenienti dalla collina sul lato nord-nordovest e dalla pianura sul lato ovest. Per eventi di piena eccezionali le acque raggiungono battenti importanti tracimando ad est e sud-est, verso l'area urbana. Questo fenomeno di allagamento rappresenta una delle principali criticità idrauliche locali.

I battenti duecentennali sull'area risultano mediamente pari a 0.48 m e 0.73 rispettivamente per la parte nord e la parte sud.

La magnitudo idraulica è variabile, da moderata a molto severa, ed è legata esclusivamente all'entità dei battenti in quanto le velocità della corrente risultano ovunque inferiori ad 1 m/s.

Fattibilità idraulica Fi4 (fattibilità limitata): fattibilità limitata, in quanto subordinata alla realizzazione degli interventi di mitigazione di seguito illustrati.

Data la classificazione di pericolosità del comparto e l'entità degli allagamenti in termini di battenti e magnitudo, gli interventi di nuova costruzione, secondo l'art. 11 L.R. 41/2018 così come modificato dalla L.R. 7/2020, potranno essere realizzati esclusivamente in aree caratterizzate da magnitudo idraulica moderata, ove si stimano battenti inferiori a 50 cm.

Per le nuove costruzioni si prevede la sopraelevazione del piano di calpestio ad una quota superiore a quella del massimo battente duecentennale atteso (che, come detto, sulle aree a magnitudo idraulica moderata, non supera i 50 cm), con franco di sicurezza di almeno 20 cm.

Tale intervento, individuato alla lett. c) dell'art. 8, comma 1 della L.R. 41/2018, dovrà essere accompagnato da opere che garantiscano il non aggravio del rischio in altre aree, ovvero, nel caso specifico, da opere che assicurino il drenaggio delle acque (realizzazione o adeguamento di fossi perimetrali all'area di intervento che riconducano le acque verso il reticolo minore di scolo) e da opere di recupero delle volumetrie sottratte dalla sopraelevazione del nuovo fabbricato.

Il recupero dei volumi, stimato al più in 850 mc (1700 mq di SE massima su subcomparto 2A per 50 cm di massimo battente atteso su area a magnitudo moderata), potrà essere effettuato nelle aree più depresse del comparto, anche a tergo del nuovo fabbricato, mediante sbassamento del terreno, a condizione che ne sia garantito lo svuotamento a gravità.

Anche per la realizzazione di nuovi parcheggi, la cui localizzazione ai sensi dell'art. 13 della L.R. 41/2018 e smi prescinde dalla classe di pericolosità o di magnitudo, nel caso in cui essi siano previsti in aree caratterizzate da battenti duecentennali superiori a 30 cm, sarà necessaria la sopraelevazione del piano di parcheggio ad una quota almeno superiore a

quella del massimo battente duecentennale atteso, ai fini del non incremento del rischio in altre aree.

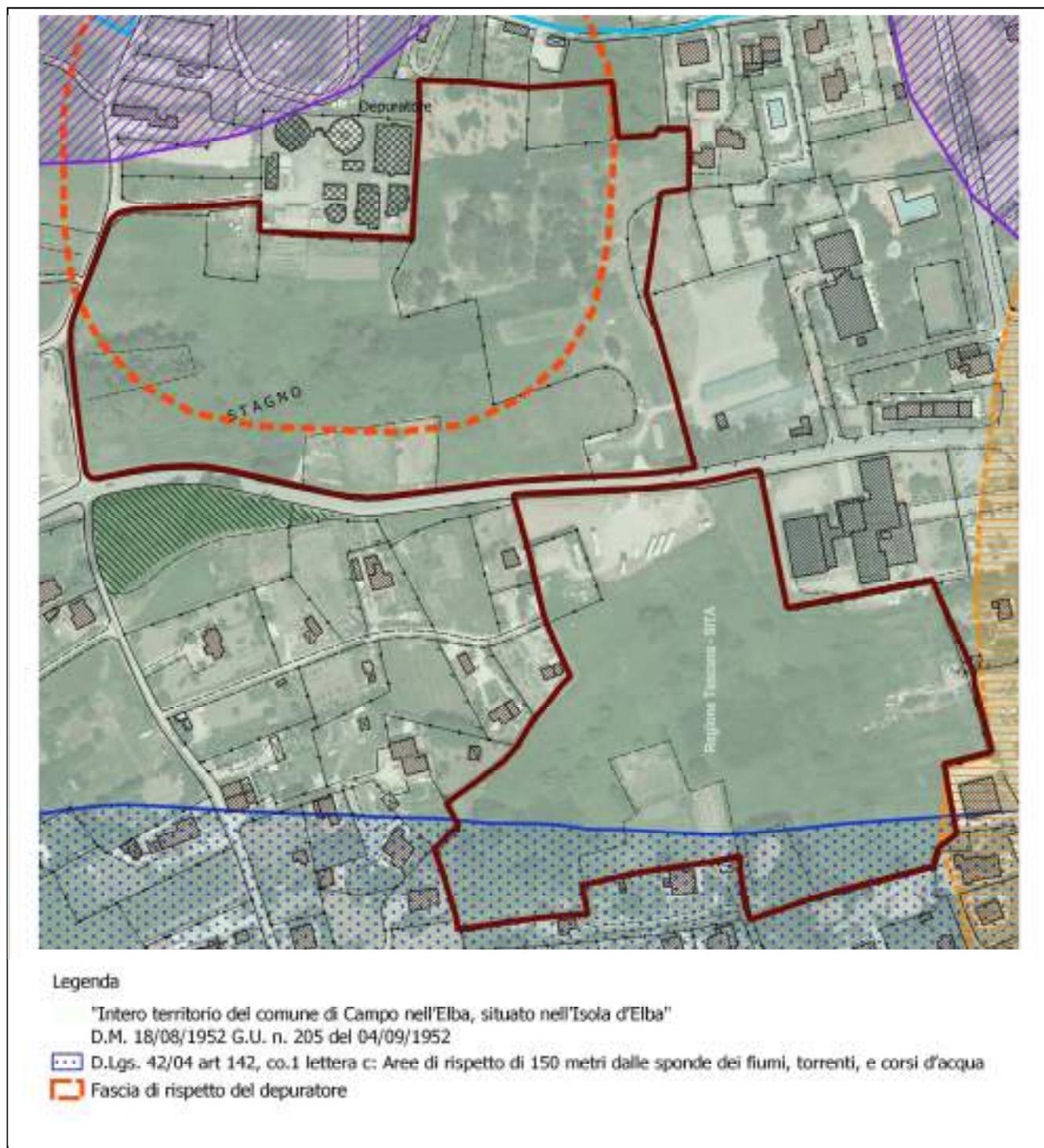
Alternativamente, la sopraelevazione potrà essere parziale, ovvero non portata fino a quota superiore a quella del massimo battente duecentennale ma ad una quota leggermente inferiore, mantenendo un battente residuo non superiore a 30 cm.

Contestualmente, in analogia a quanto indicato per l'intervento di nuova costruzione, dovrà essere assicurato il drenaggio verso i corpi idrici ricettori e recuperati le volumetrie sottratte dalla sopraelevazione, ancorché parziale (volume=superficie di sopraelevazione x battente medio dell'area interessata dalla sopraelevazione). Il recupero potrà avvenire in qualunque altra porzione del comparto idraulicamente collegata.

Nel caso di sopraelevazione del piano di parcheggio oltre la quota del massimo battente duecentennale atteso sono da intendersi rispettati i criteri di non aggravio del rischio in altre aree e di non superamento del rischio medio R2, come richiesto dall'art. 13, comma 4, lett. b) della L.R. 41/2018 e smi.

Nel caso di sopraelevazione parziale (mantenimento di un battente residuo) o di realizzazione di nuovi parcheggi su porzioni del comparto caratterizzate da battenti medi già inferiori a 30 cm (in questo caso è consentita la realizzazione a raso), per assicurare il non superamento del rischio medio R2, la possibilità di utilizzo dei parcheggi sarà regolata attraverso apposizione di idonea segnaletica di avvertimento e installazione di sbarra all'accesso al fine di impedirne l'utilizzo in caso di condizioni di emergenza (quali ad esempio casi di allerta meteo di colore "arancione" o "rossa"), la cui gestione sarà comunque affidata al Servizio di Protezione Civile comunale.

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



Fonte: PIT vigente

Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2016



Schema direttore e Orientamenti alla progettazione

Schema Direttore stralciato su indicazione dell'AC in relazione alle criticità idrauliche emerse nell'istruttoria del Genio Civile



Schema Direttore integrato su indicazione dell'AC in relazione alle criticità idrauliche emerse nell'istruttoria del Genio Civile



Legenda

Schemi direttori compari

- area di sedime (residenza)
- area di sedime (attrezzature)
- edificio esistente da recuperare
- edificio esistente
- area a verde di mitigazione paesaggistica
- verde di relazione
- area a verde pubblico attrezzata
- parcheggi pubblici
- viabilità di programma
- piazza/spazio pubblico
- accesso
- collegamento funzionale
- visuale libera
- permeabilità visiva a livello di suolo
- sberature
- percorso ciclopedonale

Orientamenti

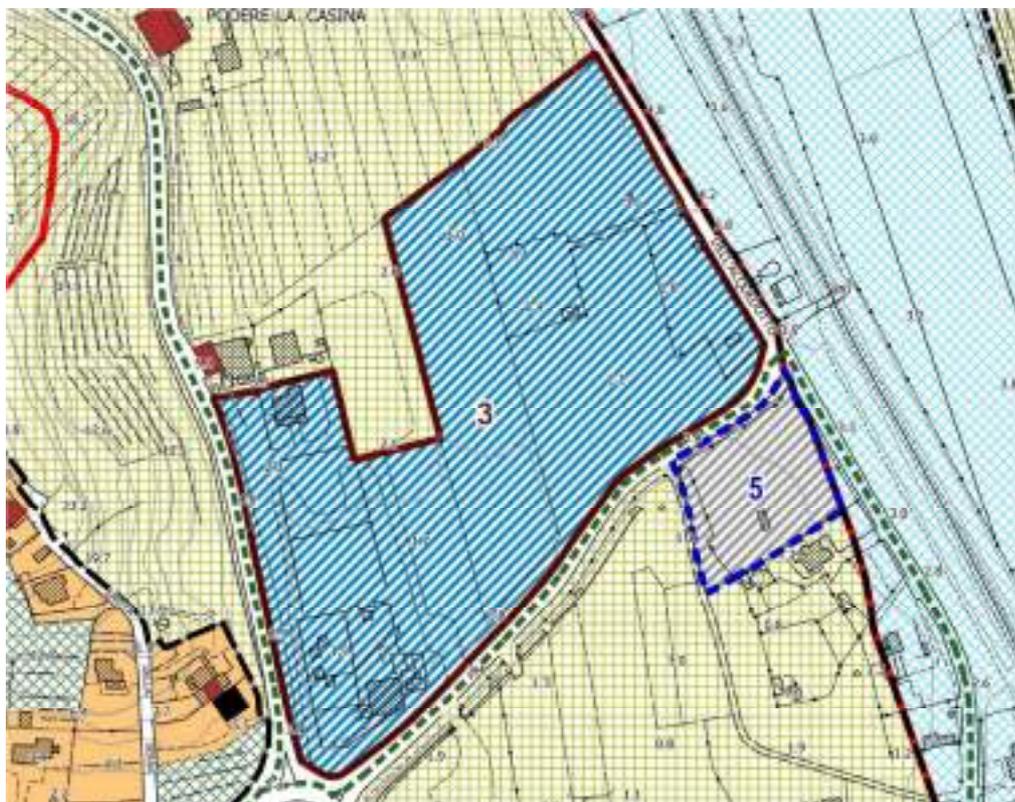
- indicazioni planimetriche (residenze)
- indicazioni planimetriche (attrezzature pubbliche)
- pergolati ed elementi permeabili
- elementi d'acqua (vasche)

COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA- Piano Operativo
Polarità esterne al territorio urbanizzato approvata in conferenza di copianificazione

Scheda Norma Comparto n. 3 — Polo sportivo

Previsione stralciata su indicazione dell'AC in relazione alle criticità idrauliche emerse nell'istruttoria del Genio Civile

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

L'area, di morfologia pianeggiante, è ubicata in prossimità dell'aeroporto in loc. La Pila, ed è delimitata su tre lati dalla viabilità provinciale di accesso a Marina di Campo e dalla strada comunale che costeggia il Fosso della Pila e la pista aeroportuale. Al margine ovest dell'area, lungo la viabilità provinciale, sono presenti alcuni edifici attualmente utilizzati per attività di pubblico spettacolo (discoteca), attività sportive (tennis club) e servizi connessi (ristorazione, attività ludico ricreative, ecc.), con i relativi spazi di parcheggio. Il resto del comparto è prevalentemente incolto e privo di caratteri paesaggistici significativi. Più a nord si segnalano la presenza degli impianti sportivi comunali, separati dal comparto oggetto di previsione da un'area coltivata a vigneto specializzato (Azienda agricola Cecilia).

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

- **Vincolo paesaggistico** D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
- **D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c**: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (in parte)

Altri Vincoli

- **Ambito di protezione aeroportuale** Art.58 co.4 NTA

Inquadramento P.T.C.P.

- **Tav. 1 Sistemi Territoriali**: Sistema della città e degli insediamenti
- **Tav 2.1 Sistema funzionale produttivo invariante: turismo, commercio, industria**: Strada panoramica
- **Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selvicolturali**: aree agricole, aree insediative
- **Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti**: Aree escludenti

Inquadramento P.S. vigente

- **Tav PS 01 — Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico**: Ambito 2.2 — Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato.
- **Tav PS 02 — Invarianti Strutturali**: Viabilità provinciale, viabilità comunale extraurbana principale.
- **Tav.PS 03 — Sistemi Territoriali e Ambientali**: 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura.
- **Tav.PS 04 — U.T.O.E.:** 6b Territorio edificato — Casalini

Superficie Territoriale dell'area

ST: 29.382 mq

interessata dalla previsione	
Consistenza patrimonio edilizio esistente¹	Superficie coperta 360mq
PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.	
Obiettivi	La previsione è finalizzata allo sviluppo dell'impiantistica sportiva nel territorio comunale mediante la realizzazione di un polo sportivo funzionalmente complementare ed integrato a quello comunale esistente. L'attuazione del polo sportivo dovrà prevedere anche la riqualificazione urbanistica, paesaggistica e funzionale delle strutture edilizie esistenti, già utilizzate per attività sportive e di pubblico spettacolo, nell'ambito di un progetto unitario eventualmente articolato per lotti funzionali.
Strumenti di attuazione	Piano Attuativo pubblico o privato convenzionato, anche articolabile in sub-comparti funzionali.
Funzioni ammesse	Servizi pubblici e di interesse pubblico; Servizi a carattere privato collegati all'impiantistica sportiva e servizi complementari (somministrazione alimenti e bevande); Servizi a carattere privato relativi ad attività di pubblico spettacolo e servizi complementari (somministrazione alimenti e bevande), limitatamente alla riqualificazione ed all'adeguamento funzionale dell'attività in essere.
Interventi ammessi	Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, per il quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa. Sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzati alla realizzazione dei nuovi impianti sportivi, quali: <ul style="list-style-type: none"> — Palestra polifunzionale — Piscina — Campi da gioco all'aperto e relativi servizi (spogliatoi, uffici, magazzini)
Standard Urbanistici	Parcheggi pubblici e Verde pubblico attrezzato in relazione alle funzioni insediate
Parametri urbanistici e dimensionamento	Gli interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente potranno comportare un aumento non superiore al 20% della SE esistente ed autorizzata. Gli interventi di nuova costruzione per impiantistica sportiva potranno comportare la realizzazione di una SE complessivamente non superiore a 1200 mq Altezza delle nuove costruzioni: 3,5 m (un piano fuori terra). Per gli impianti sportivi le altezze massime sono definite dalle normative di settore.
Orientamenti per la progettazione	Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto unitario dell'area volto alla sua riqualificazione paesaggistica e funzionale, mediante: <ol style="list-style-type: none"> a) la riqualificazione e l'organizzazione delle attività a carattere privato poste al margine ovest del comparto, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente e la riconfigurazione complessiva degli spazi esterni e delle strutture di servizio, oggi caratterizzate da situazioni di degrado; b) la progettazione del nuovo polo sportivo secondo criteri di integrazione paesaggistica, qualità architettonica ed efficienza funzionale. In particolare, la progettazione del verde dovrà essere l'elemento strutturale e connettivo del progetto (anche rispetto alle relazioni tra gli eventuali subcomparti funzionali), in stretta integrazione con il sistema delle aree pubbliche e dei percorsi interni ed esterni all'area. In tal senso dovranno essere previste idonee sistemazioni a verde ai margini del comparto, anche in relazione alla presenza del vigneto, quindi con funzione di filtro non solo visivo ma ambientale, per permettere all'azienda di effettuare trattamenti senza interferenze con i fruitori degli impianti sportivi. La parte più orientale del comparto, interessata dal vincolo paesaggistico relativo al corso d'acqua, non dovrà essere interessata dalla realizzazione di strutture a carattere permanente, ma dovrà essere prevalentemente destinata a parco attrezzato per il gioco e lo sport attraverso sistemazioni che mantengano la relazione funzionale e percettiva tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale. <p>Dovranno essere individuati e salvaguardati eventuali assetti tradizionali dei terrazzamenti coltivati, ancorché residuali. Dovranno inoltre essere previste opportune opere di mitigazione volte a contenere i possibili impatti paesistico-ambientali.</p> <p>Il Progetto, nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore allegato, dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico

¹ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

	<p>circostante.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● l'architettura dovrà essere improntata a criteri di semplicità compositiva, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo; ● le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia. ● le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica. ● le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali moderni, dovranno risultare coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; ● le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso i nuclei storici e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Urbanistica e Paesaggio: gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto dell'art. 58 co 4 di PO, nonché delle prescrizioni di cui ai punti 3c3 e 4c1 della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; – siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); – siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; – siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; – sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. <p>– Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>Il progetto e la scelta delle piante dovranno essere coerenti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.</p> <p>Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni derivanti dalla VAS e dagli studi geologico idraulici.</p> <p>Il progetto e la scelta delle piante dovranno essere coerenti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.</p> <p>Per l'ambito interessato dal vincolo del corso d'acqua valgono le prescrizioni dell'Elaborato 8b – PIT_PPR Art:8.3. lettera a, f, g</p> <p><i>“Prescrizioni:</i></p> <p>a – Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 – non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2 – non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3 – non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4 – non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.”

~~f) La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.~~

~~g) Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:~~

~~– edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;~~

~~– depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;~~

~~– discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).~~

~~Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:~~

~~– gli impianti per la depurazione delle acque reflue;~~

~~– impianti per la produzione di energia;~~

~~– gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione”.~~

PRESCRIZIONI CONFERENZA PAESAGGISTICA

~~Le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto paesaggistico circostante. Al fine di contenere i possibili impatti paesistico-ambientali dovrà essere dimostrata la massima integrazione con i caratteri agrari e identitari circostanti. Nello specifico dovranno essere implementate le opere di mitigazione paesaggistica previste ai margini del comparto, in particolare nella parte nord, anche in relazione alla presenza del vigneto, e nella parte più orientale interessata dal vincolo paesaggistico relativo al corso d'acqua dove dovrà essere mantenuta la relazione funzionale e percettiva tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale.~~

~~Le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, dovranno garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili.~~

VAS:

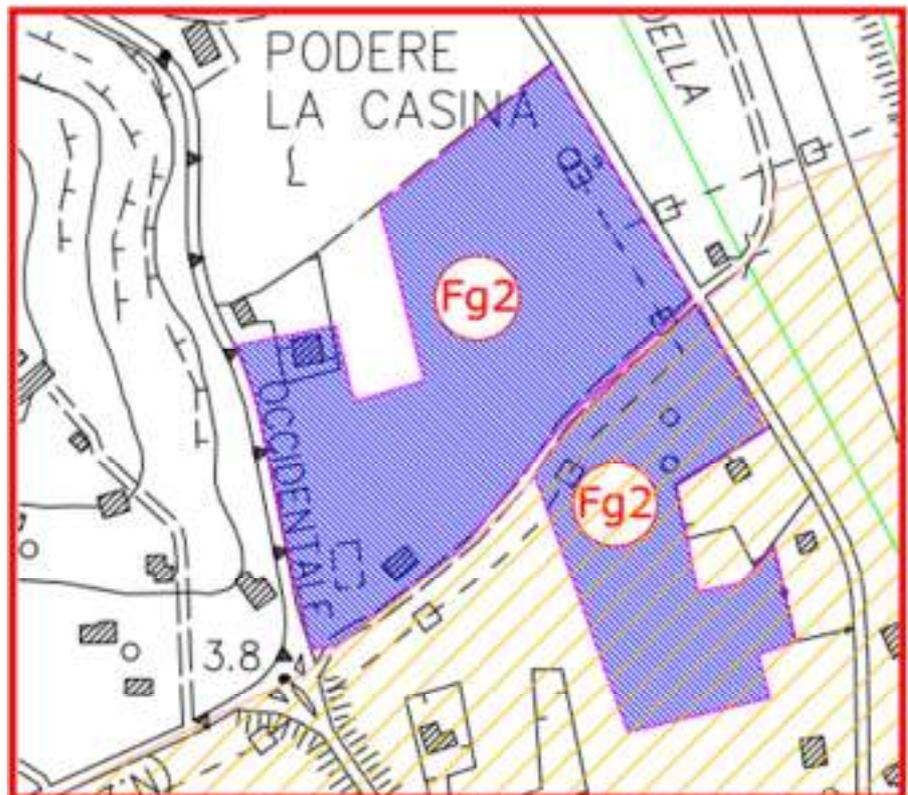
La progettazione del polo sportivo deve essere accompagnata da un progetto del verde finalizzato a rendere gradevole la fruizione dell'area oltre che a “riammagliare” questa superficie con il contesto paesaggistico circostante, trasformando un'area incolta e degradata in un tassello di mosaico in dialogo con il contesto generale. La scelta delle piante arboree ed arbustive dovrà rifarsi alla composizione floristica e vegetazionale dell'Elba, con particolare riferimento a zone con posizione, giacitura e pedologia simili. Le visuali emergenti dal progetto dovranno contribuire alla qualità territoriale generale.

Pericolosità geologica



Pericolosità geologica G1 — Pericolosità geologica bassa — area di fondovalle con copertura di materiale alluvionale al di sopra del substrato roccioso stabile.

Fattibilità geologica



Fg2 — Fattibilità con normali vincoli — per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali, al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate e accorgimenti per evitare fenomeni di ristagno.

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia dai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPRG 36/R.

PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.

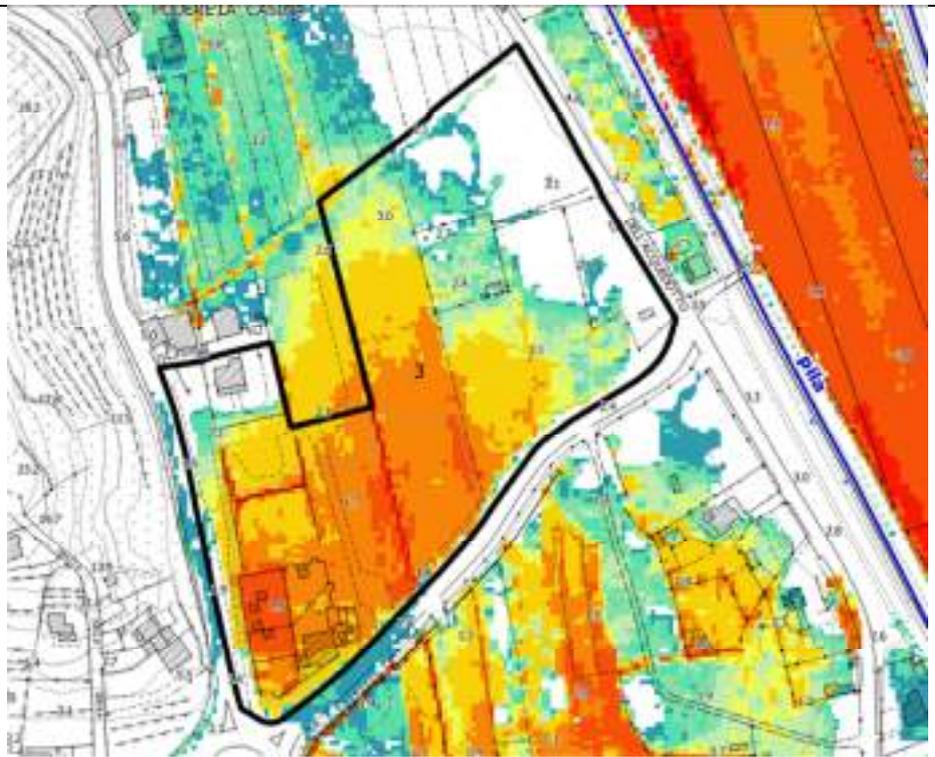


Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

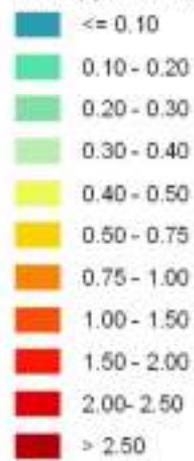
I.2 pericolosità idraulica media

I.3 pericolosità idraulica elevata

I.4 pericolosità idraulica molto elevata



Inviluppo dei battenti TR200 (m)



Magnitudo idraulica



L'area in oggetto è caratterizzata prevalentemente da pericolosità idraulica molto elevata per insufficienza di drenaggio e ristagno delle acque del sistema di acque basse in destra idraulica del Fosso della Pila; gli allagamenti non sono dovuti ad esondazione diretta del Fosso della Pila o di altro corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico regionale.

Le acque giungono da nord già non particolarmente regimate, scorrendo lungo alcuni fossi di scolo dei campi. Invece, a valle del comparto (oltre la viabilità), il sistema di acque basse non è in grado di smaltire le acque generatisi sulla pianura o provenienti dalla prima collina, determinando rigurgito e ristagno che, attraverso i sottopassi presenti, si estende fino al comparto determinando accumuli anche significativi soprattutto nelle parti più depresse.

Il sormonto stradale risulta minimo, ciò significa che buona parte dei volumi in arrivo si accumulano e vengono smaltiti con ritardo.

I battenti duecentennali sull'area risultano mediamente pari a 0.63 m.

La magnitudo idraulica è variabile, da moderata (nella parte nord-est) a molto severa (ma solo in corrispondenza di talune depressioni o fossi), ed è legata esclusivamente all'entità dei battenti in quanto le velocità della corrente risultano ovunque inferiori ad 1 m/s.

Fattibilità idraulica Fi4 (fattibilità limitata) e Fi3 (fattibilità condizionata): fattibilità limitata in quanto subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica di seguito illustrati (per quanto riguarda le aree a pericolosità idraulica molto elevata I.4), e fattibilità condizionata per le aree a pericolosità elevata I.3.

La L.R. 41/2018 individua le tipologie di opere da attuare per interventi di nuova costruzione/trasformazioni in aree interessate da alluvioni frequenti (P3, secondo il P.G.R.A., o I.4 secondo il D.P.G.R. 53R/2011). L'art. 11, comma 1, indica che dovranno essere realizzate opere di cui alle lettere a) o b) dell'art. 8, comma 1; tali opere consistono, esclusivamente o in parte, in opere idrauliche sul corso d'acqua che provoca dette condizioni di pericolosità.

Nel caso specifico si osserva invece che, in via prevalente, dette condizioni risultano solo indirettamente correlate con le dinamiche del reticolo idrografico di acque alte (ovvero solo in minima parte dovute a tracimazione del Fosso della Pila), bensì legate alla scarsa efficienza del reticolo minore e al sistema di acque basse.

Per questo motivo, in virtù della particolarità delle condizioni idrauliche del comparto, per le trasformazioni in oggetto si prevede di realizzare un sistema perimetrale al comparto (lato nord, est e sud) in grado di intercettare le acque provenienti da nord e da est e ricondurle al reticolo esistente posto a valle di Via di Favale e lungo la S.P. 30.

Questo sistema consta della realizzazione o dell'adeguamento dei fossi esistenti e del loro convogliamento entro un'area posta a quota più depressa, che si amplia soprattutto nella parte nord-est del comparto. Alcuni fossi saranno ricondotti direttamente entro questa sorta di canale di gronda, altri vi saranno portati mediante nuove tubazioni di raccordo con quelli provenienti da monte, per il resto l'acqua vi giungerà per deflusso naturale.

Sul lato interno il comparto sarà protetto mediante un argine leggermente rialzato rispetto al piano campagna.

Per rendere pienamente efficaci tali opere la sistemazione idraulica del canale dovrà essere estesa fino al recapito a valle del comparto, con eventuale realizzazione di un nuovo sottopasso su Via di Favale. Anche gli interventi esterni al comparto sono da ritenersi funzionali e quindi necessari ai fini della fattibilità idraulica della previsione.

Tale schema progettuale, i cui dettagli sono forniti nella Relazione Idrologico-Idraulica integrativa anche attraverso rappresentazione grafica, è finalizzato alla messa in sicurezza di tutta l'area, eccetto la porzione avente funzioni idrauliche; nella porzione messa in sicurezza potranno essere realizzati gli interventi edificatori, nuovi e/o sul patrimonio edilizio esistente, ed i parcheggi. Qualora si necessiti di minori spazi l'intervento potrà essere ricalibrato e ridimensionato alle reali esigenze.

Sarà comunque necessario dimensionare l'intervento attraverso la redazione di apposite verifiche idrauliche di progetto rispetto all'evento di piena con tempo di ritorno

~~duecentennale redatte con criteri analoghi a quelli degli studi di supporto al Piano Operativo.~~

~~Le opere previste si configurano come opere idrauliche di cui alla lettera b) dell'art. 8, comma 1, della L.R. 41/2018, nonostante non interessino un reticolo idrografico classificato. Esse sono da ritenersi necessarie per la realizzazione di interventi di nuova costruzione ai sensi dell'art. 11 della L.R. 41/2018.~~

~~In caso di interventi riguardanti il solo patrimonio edilizio esistente si potrà procedere facendo riferimento a quanto previsto dall'art. 12 della L.R. 41/2018.~~

~~In caso di interventi riguardanti la sola realizzazione di parcheggi di superficie si potrà procedere facendo riferimento a quanto previsto dall'art. 13 della L.R. 41/2018.~~

~~In entrambi i casi è però stabilito che sarà necessaria la sopraelevazione del piano di calpestio, o del piano di parcheggio, a quota superiore a quella del battente duecentennale, ed il non aggravio del rischio in altre aree sarà garantito attraverso il recupero dei volumi sottratti in apposite aree all'interno del comparto e la regimazione locale delle acque atta a garantire le medesime, se non migliori, condizioni di deflusso dello stato attuale.~~

~~Per quanto riguarda il non superamento del rischio medio R2, si specifica che la possibilità di utilizzo dei parcheggi ad uso pubblico, ovunque essi siano ubicati e qualunque siano le scelte progettuali adottate, sarà comunque regolata attraverso apposizione di idonea segnaletica di avvertimento e installazione di sbarra all'accesso al fine di impedirne l'utilizzo in caso di condizioni di emergenza, la cui gestione sarà affidata al Servizio di Protezione Civile comunale.~~

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art.136 D.Lgs.42/2004

"Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"
D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952

Arete tutelate per legge (Art.142 co.1 D.Lgs. 42/2004)

Fonte: PIT

 c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua

Fonte: PIT vigente

Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2016



Schema Direttore



Legenda

Schemi direttori compartì

- area di sedime (residenza)
- area di sedime (attrezzature)
- edificato esistente da recuperare
- edificato esistente
- area a verde di mitigazione paesaggistica
- verde di relazione
- area a verde pubblico attrezzato
- verde privato
- parcheggi pubblici
- parcheggi inerbiti e/o pavimentazioni drenanti
- viabilità di programma
- piazza/spazio pubblico
- acqua

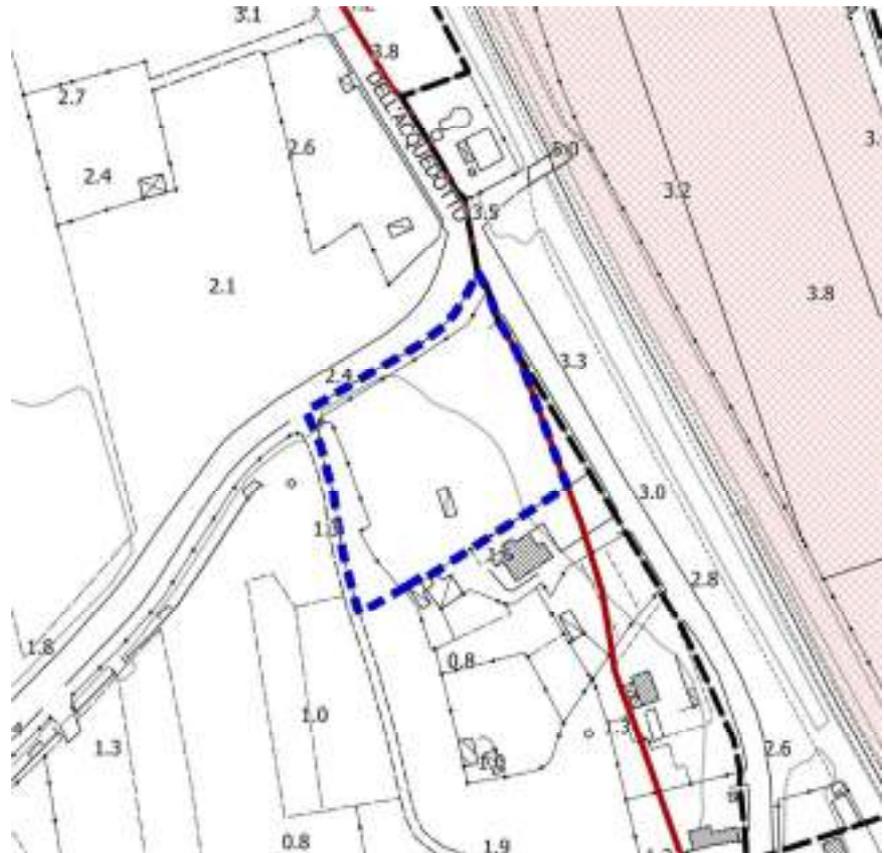
- accesso
- collegamento funzionale
- visuale libera
- permeabilità visiva a livello di suolo
- alberature
- percorso ciclopedonale

Orientamenti

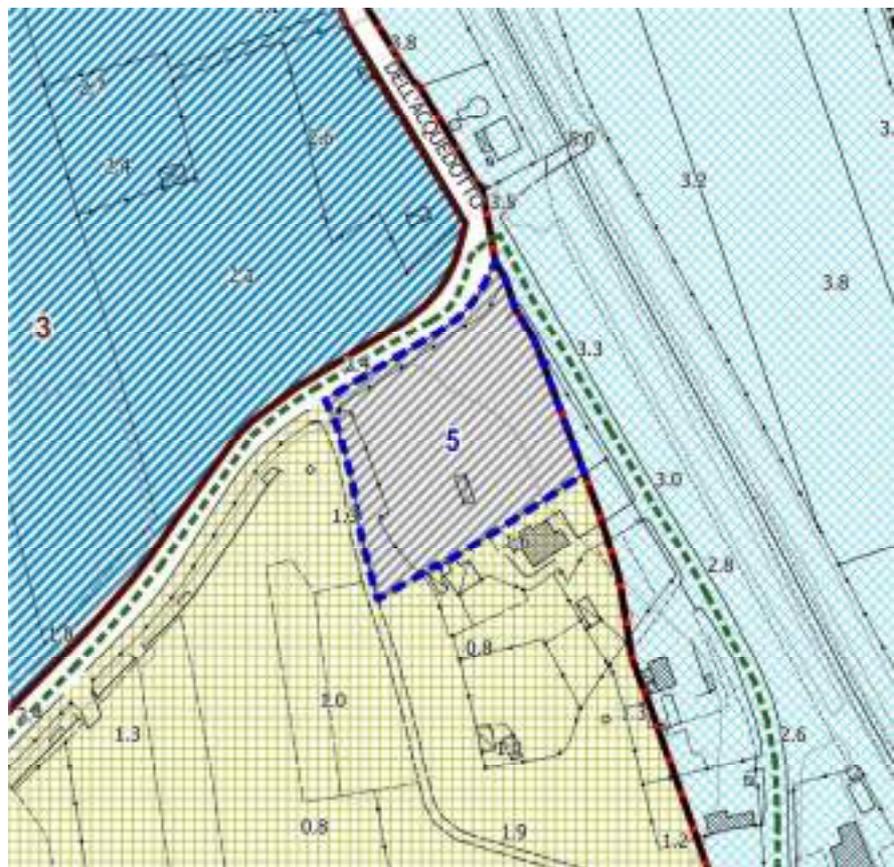
- indicazioni planimetriche (residenza)
- indicazioni planimetriche (attrezzature pubbliche)
- pergolati ed elementi permeabili
- elementi d'acqua (vasche)

Scheda Norma Polarità 5 - Area a parcheggio in loc. Casalini

Estratto cartografico



Estratto cartografico P.O.

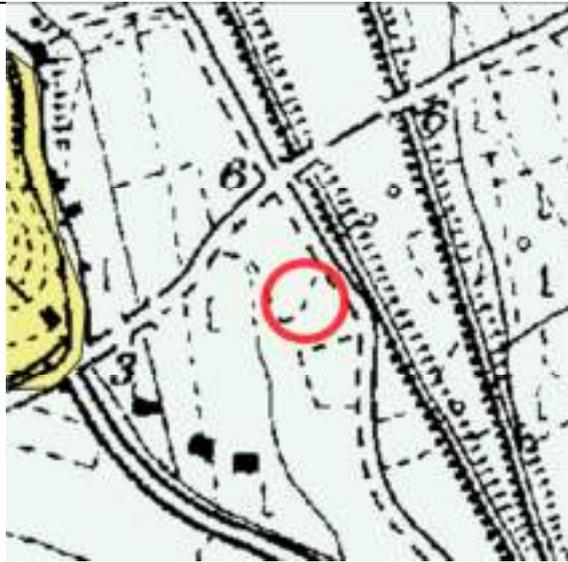


QUADRO CONOSCITIVO

<p>Descrizione</p>	<p>L'area, di morfologia pianeggiante, incolta, ubicata in territorio rurale, in prossimità dell'aeroporto in loc. La Pila, si trova in posizione nodale tra via di Acquedotto e via di Favale. In particolare è dotata di servizi a rete, presenta una pista ciclabile fronte strada e dista circa 1 Km dal paese di Marina di Campo. A margine del comparto è presente il fosso della Pila. Allo stato attuale non presenta alberature o altre connotazioni paesaggistiche di pregio.</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba". - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (in parte)
<p>Altri Vincoli</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fascia stradale - Ambito di protezione aeroportuale Art.58 co.4 NTA
<p>Inquadramento P.T.C.P.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema insulare: pianura - Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selvicolturali: Aree agricole. - Tav. 5 Sistema funzionale provinciale delle acque: Pozzi di prelievo BONALACCIA 3 e BONALACCIA 4 - Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti: Aree escludenti
<p>Inquadramento P.S. vigente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico: Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico originario è stato alterato. - Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 2 Il Sistema Pedecollinare e della Pianura. - Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 6b TERRITORIO EDIFICATO - Casalini
<p>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</p>	<p>ST: 3.232 mq</p>
<p>Consistenza patrimonio edilizio esistente¹</p>	<p>-</p>
<p>Estratto cartografico Vincoli</p>	 <p align="center">"Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952</p> <p> c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985)</p>

¹ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.	
Obiettivi	Realizzazione di un'area destinata a parcheggio di uso pubblico, la cui gestione dovrà essere regolata da specifica convenzione con l'Amministrazione comunale. L'intervento è funzionale all'alleggerimento della pressione turistica estiva sul litorale, attraverso la realizzazione di un parcheggio "scambiatore" interconnesso con la rete della mobilità ciclopedonale di connessione con la costa ed il centro abitato di Marina di Campo.
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato
Funzioni ammesse	Parcheggio privato convenzionato.
Interventi ammessi	Realizzazione di area per sosta. Non è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere permanente. La convenzione per la gestione dell'area potrà regolare la eventuale installazione di manufatti temporanei a carattere stagionale per guardiana di dimensioni max: Sul max 10 mq H 1piano. Le nuove strutture a carattere temporaneo dovranno essere realizzate utilizzando tecniche e materiali ecocompatibili e garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate nel rispetto delle prescrizioni dell'elaborato 8B della disciplina del P.I.T./P.P.R., in particolare il comma 8.3 lettera a), e), f), g); oltre al rispetto dei dettami della L.R. 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.
Orientamenti per la progettazione	Il progetto dell'area dovrà avere carattere unitario, esteso alla totalità del lotto, con un'attenta progettazione delle sistemazioni a verde, prevedendo piantumazioni di alto fusto lungo i margini dell'area con funzione di mitigazione acustica e visiva sia rispetto alle strade, che in relazione delle abitazioni circostanti. All'interno dell'area le sistemazioni a verde dovranno garantire la presenza di zone ombreggiate per la sosta. In particolare dovranno essere mantenute le alberature esistenti, potenziando il verde nelle zone a margine dell'edificato e verso il corso d'acqua. Per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta-dovranno essere utilizzati soluzioni e materiali ecocompatibili che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti, pavimentazioni drenanti, ecc.) garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate nel rispetto delle prescrizioni dell'elaborato 8B della disciplina del P.I.T./P.P.R., in particolare il comma 8.3 lettera a), e), f), g); oltre al rispetto dei dettami della L.R. 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R. Le eventuali strutture temporanee dovranno essere ubicate in prossimità della viabilità esistente di accesso al comparto via di Favale.
Condizioni alla trasformazione	<p>Urbanistica e Paesaggio: gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto dell'art. 58 co 4 di PO.</p> <p><u>PRESCRIZIONI CONFERENZA PAESAGGISTICA</u> <i><u>In considerazione dell'ubicazione dell'area, interessata dal vincolo paesaggistico relativo al corso d'acqua, dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione delle sistemazioni a verde. Nello specifico dovranno essere mantenute e incrementate le alberature esistenti con piantumazioni di essenze autoctone ad alto fusto lungo i margini dell'area, in particolare verso il corso d'acqua e nelle zone a margine dell'edificato. Per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta dovranno essere utilizzate soluzioni e materiali ecocompatibili che garantiscano il mantenimento di ampie superfici permeabili (parcheggi inerbiti, pavimentazioni drenanti, ecc.).</u></i></p> <p>VAS: Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art.55 di PO e di PS</p> <p>PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA</p> <p>Inquadramento geologico L'area è situata nella parte meridionale della piana in prossimità della foce dei fossi Pila e Galea, i depositi alluvionali che costituiscono il sottosuolo sono costituiti da sabbie limose.</p>



 **ai** - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.

Pericolosità geologica



Estratto dalla Carta della Pericolosità Geomorfologica

G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile.

Fattibilità geologica

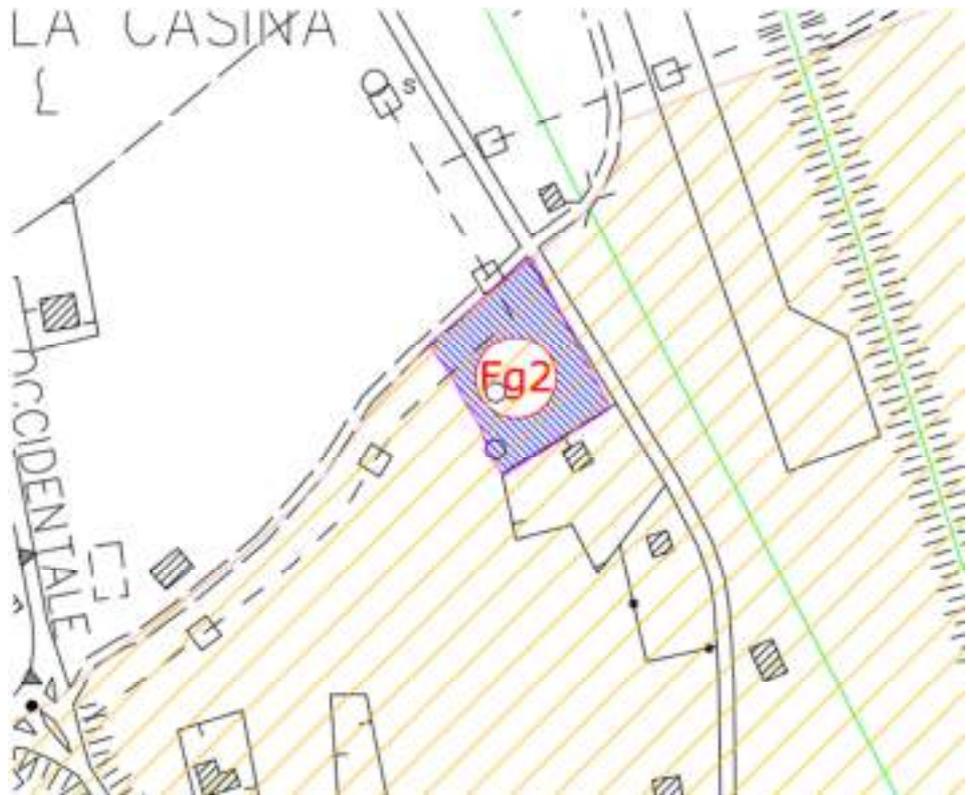


Fig2 – Fattibilità con normali vincoli - per la realizzazione di piazzole attrezzate per la sosta, comprensive delle relative sistemazioni ed opere impiantistiche sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

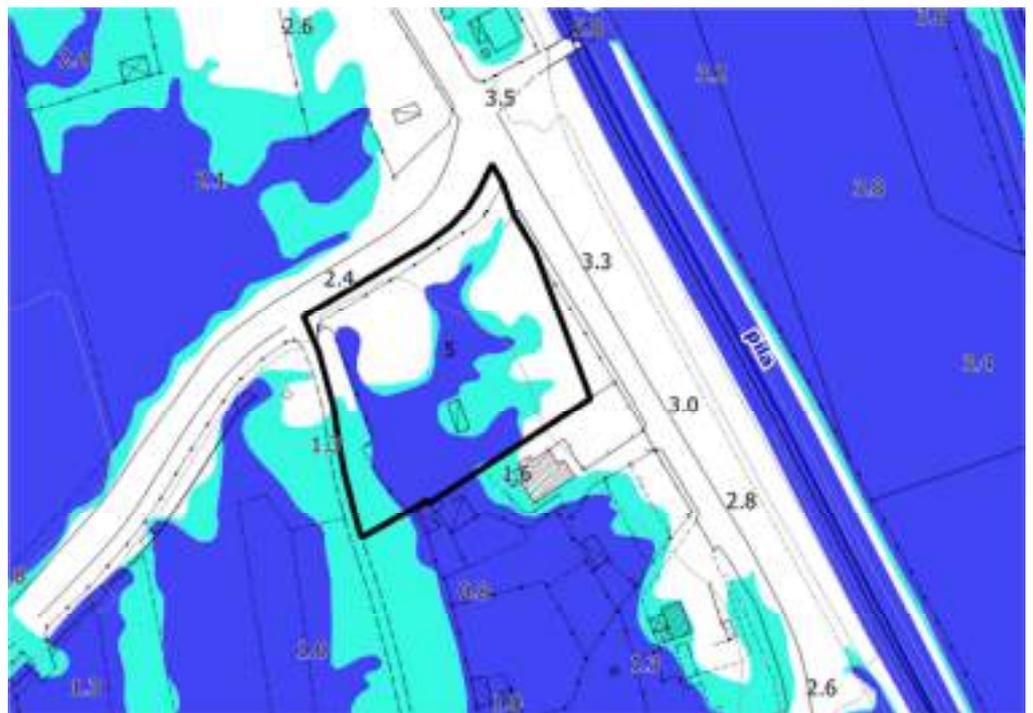
Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

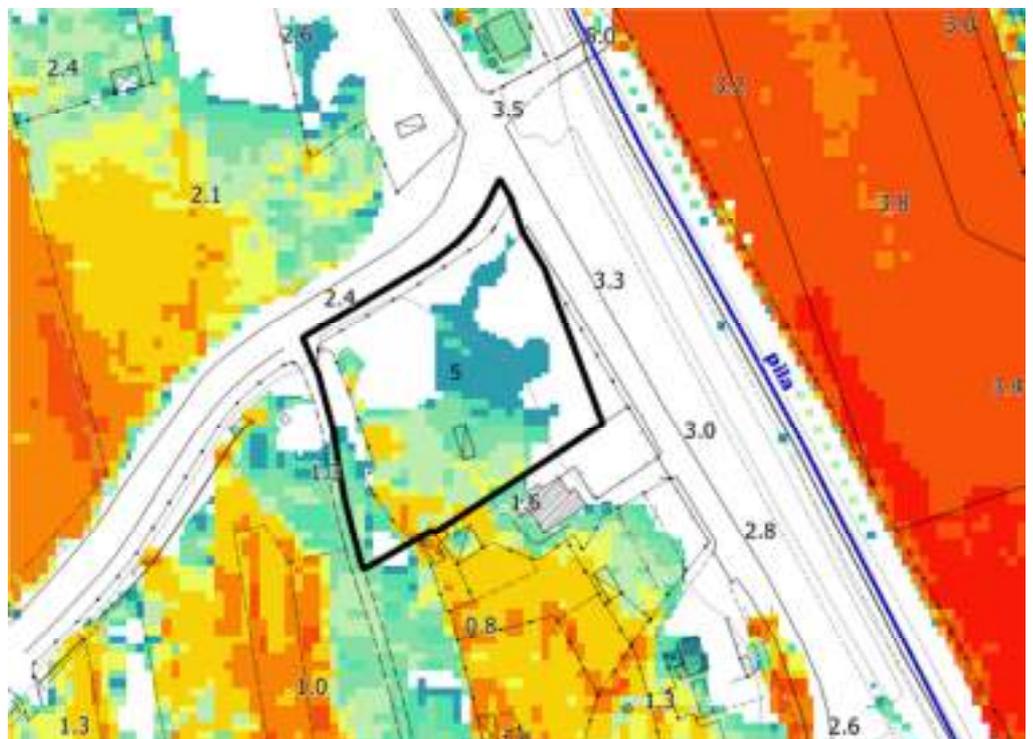
PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.

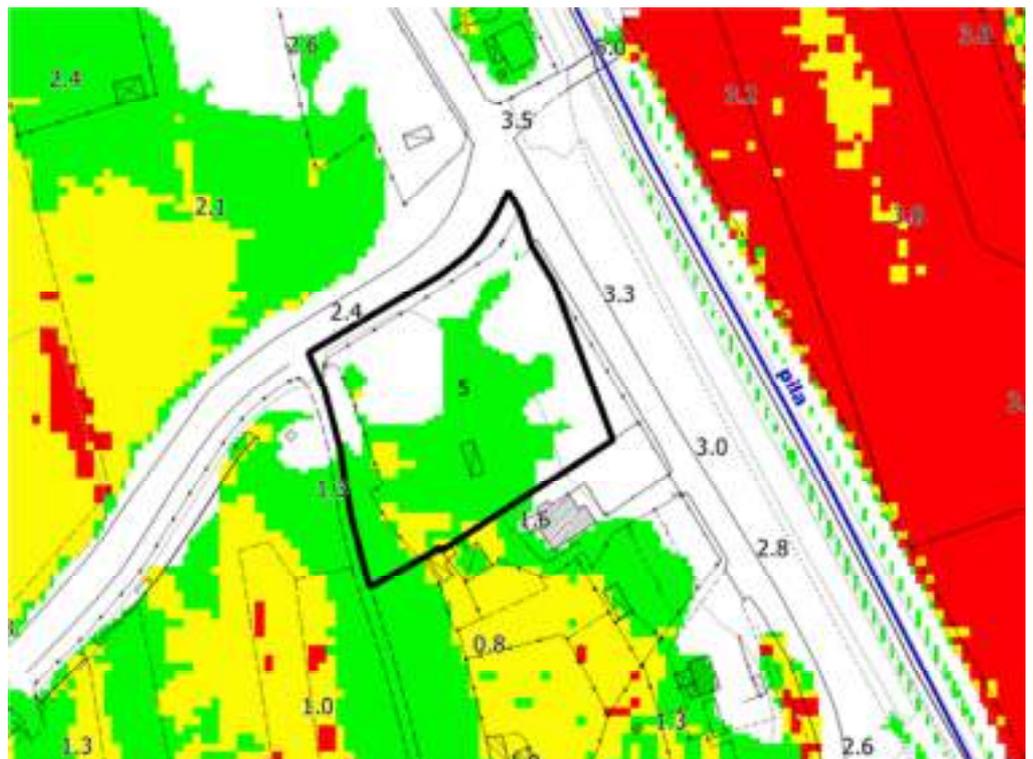
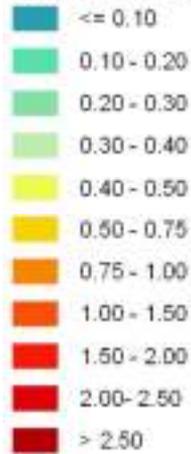


Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

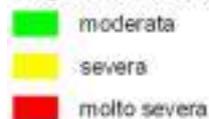
- I.2 pericolosità idraulica media
- I.3 pericolosità idraulica elevata
- I.4 pericolosità idraulica molto elevata



Inviluppo dei battenti TR200 (m)



Magnitudo idraulica



L'area in oggetto è caratterizzata da pericolosità idraulica variabile da molto elevata (I.4) a elevata (I.3), ma per buona parte anche da pericolosità idraulica inferiore.

Questi allagamenti sono frutto di rigurgito e difficoltà di drenaggio del reticolo di acque basse su cui l'area insiste, e non da esondazione diretta da corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico regionale.

I battenti duecentennali sull'area (quindi limitati alla sola porzione "bagnata", in I.4 e/o I.3) risultano mediamente pari a 0.24 m.

Anche la magnitudo idraulica è variabile, da moderata a molto severa, ed è legata esclusivamente all'entità dei battenti in quanto le velocità della corrente risultano ovunque inferiori ad 1 m/s.

Fattibilità idraulica Fi4 (fattibilità limitata) e Fi3 (fattibilità condizionata): fattibilità limitata in quanto subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica (per le aree a pericolosità idraulica I.4) e fattibilità condizionata per le aree a pericolosità idraulica elevata I.3.

Per la realizzazione del parcheggio dovranno essere rispettate le condizioni di cui all'art. 13, comma 4, lettera b) della L.R. 41/2018.

Dal momento che l'area è attualmente caratterizzata da una quota variabile del piano campagna essa dovrà essere sicuramente rialzata ad una quota omogenea, presumibilmente pari a quella dell'antistante viabilità.

Nel caso di sopraelevazione dovranno essere computati i volumi sottratti agli allagamenti ed individuata una porzione del lotto ove realizzare uno sbassamento del terreno per recuperare tali volumi; inoltre dovranno essere adeguati i fossi di scolo sul perimetro del lotto a garantire il deflusso delle acque verso il reticolo ricettore.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 41/2018, anche tenuto conto della tipologia degli allagamenti (allagamenti di tipo "statico" dovuti a ristagno o rigurgito, con velocità della corrente prossime a zero) e della posizione marginale del lotto rispetto alle aree coinvolte, è da ritenersi ammissibile la realizzazione del parcheggio ad una quota inferiore a quella del battente duecentennale non oltre i 30 cm.

In tali condizioni non si ritiene superabile il rischio residuo R2 secondo la definizione di cui all'art. 2, lett. m) della L.R. 41/2018.

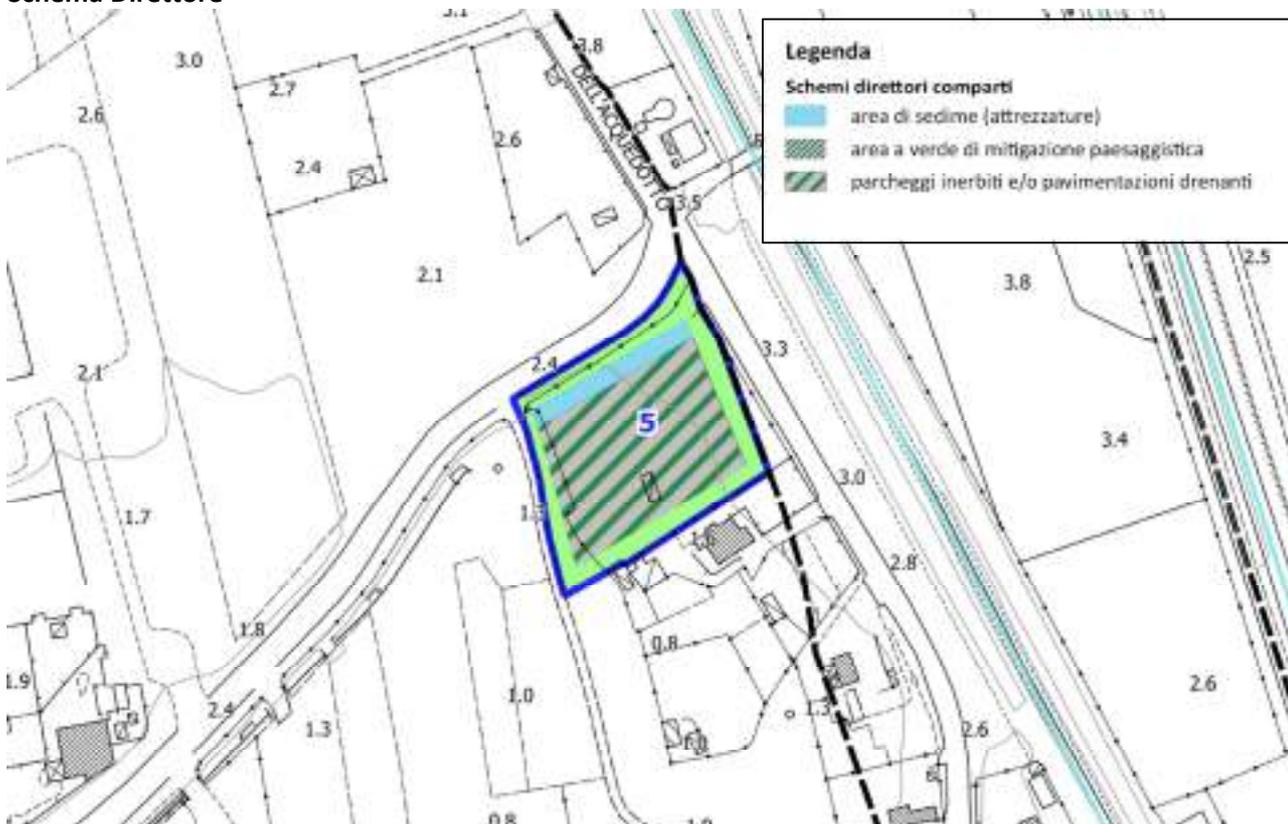
La possibilità di utilizzo dei parcheggi ad uso pubblico dovrà comunque essere regolata attraverso apposizione di idonea segnaletica di avvertimento e installazione di sbarra all'accesso al fine di impedirne l'utilizzo in caso di condizioni di emergenza, la cui gestione sarà affidata al Servizio di Protezione Civile comunale.

Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 2019

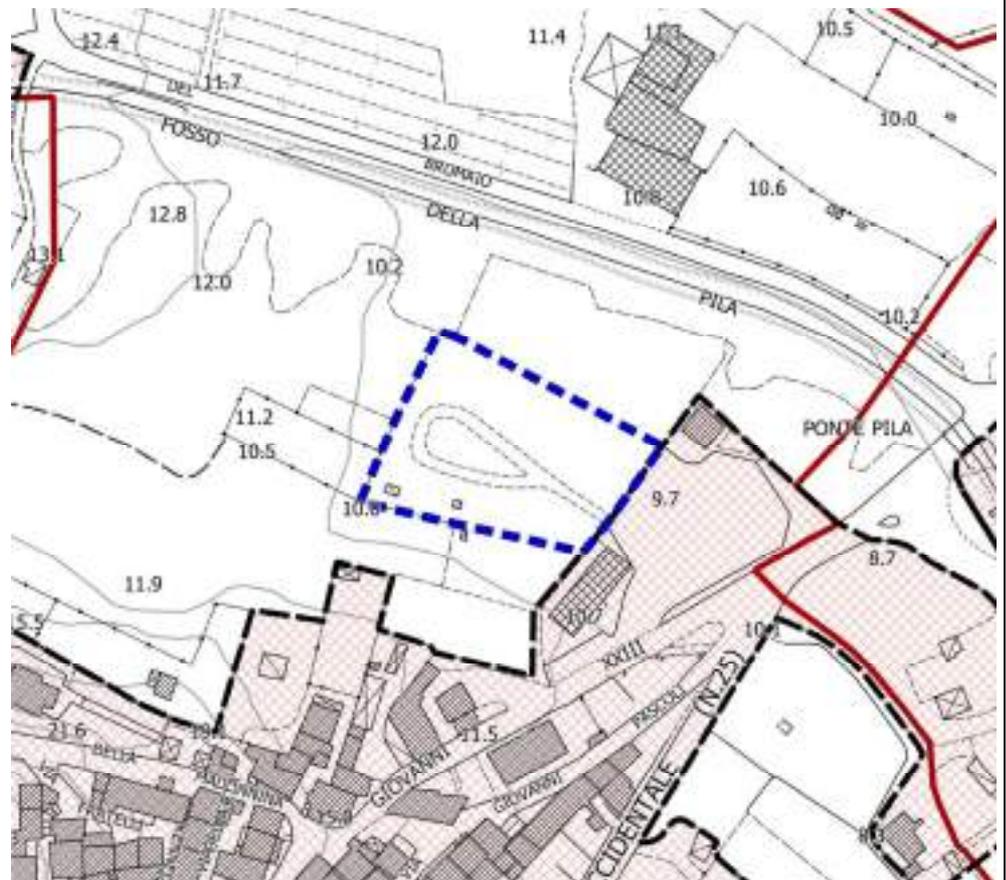


Schema Direttore

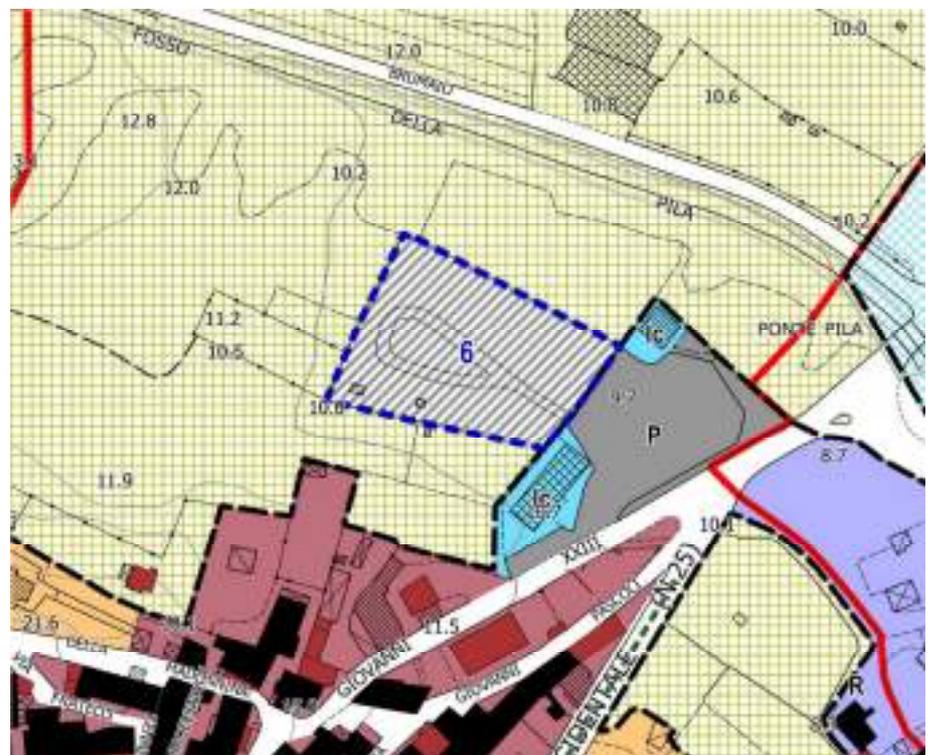


Scheda Norma Polarità 6 - Area a parcheggio loc. La Pila

Estratto cartografico



Estratto cartografico P.O.



QUADRO CONOSCITIVO

<p>Descrizione</p>	<p>L'area si trova nel versante sud-occidentale dell'Isola d'Elba, in località La Pila. L'area, di morfologia pianeggiante, incolta, ubicata in territorio rurale, in prossimità del centro abitato di La Pila, è tra due viabilità pubbliche e si trova adiacente al parcheggio esistente. A margine del comparto è presente il fosso della Pila. Allo stato attuale non presenta alberature o altre connotazioni paesaggistiche di pregio.</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba". - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi.
<p>Altri Vincoli</p>	
<p>Inquadramento P.T.C.P.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema insulare: pianura - Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selvicolturali: Aree agricole. - Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti: Aree escludenti
<p>Inquadramento P.S. vigente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico: Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato. - Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 2 Il Sistema Pedecollinare e della Pianura. - Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 5 La Pila
<p>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</p>	<p>ST: 2.627 mq</p>
<p>Consistenza patrimonio edilizio esistente¹</p>	<p>-</p>
<p>Estratto cartografico Vincoli</p>	 <p align="center">PILA</p> <p> "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952 </p> <p> c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985) </p>

¹ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.	
Obiettivi	Previsione di ampliamento del parcheggio esistente al fine di rispondere alla pressione turistica in particolare nel periodo estivo
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato
Funzioni ammesse	Parcheggio privato convenzionato
Interventi ammessi	<p>Realizzazione di area per sosta. Non è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere permanente. La convenzione per la gestione dell'area potrà regolare la eventuale installazione di manufatti temporanei a carattere stagionale per guardiania, di dimensioni max:</p> <p>Sul max 10 mqH 1piano.</p> <p>Le nuove strutture a carattere temporaneo dovranno essere realizzate utilizzando tecniche e materiali ecocompatibili e garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate nel rispetto delle prescrizioni dell'elaborato 8B della disciplina del P.I.T./P.P.R., in particolare il comma 8.3 lettera a), e), f), g); oltre al rispetto dei dettami della L.R. 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R.</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Il progetto dell'area dovrà avere carattere unitario, esteso alla totalità del lotto, con un'attenta progettazione delle sistemazioni a verde, prevedendo piantumazioni di alto fusto lungo i margini dell'area con funzione di mitigazione acustica e visiva sia rispetto alle strade, che in relazione delle abitazioni circostanti e verso il corso d'acqua.</p> <p>All'interno dell'area le sistemazioni a verde dovranno garantire la presenza di zone ombreggiate per la sosta. Per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta per camper dovranno essere utilizzati soluzioni e materiali ecocompatibili che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti, pavimentazioni drenanti, ecc.) garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate nel rispetto delle prescrizioni dell'elaborato 8B della disciplina del P.I.T./P.P.R., in particolare il comma 8.3 lettera a), e), f), g); oltre al rispetto dei dettami della L.R. 39/2000 e del relativo regolamento attuativo 48/R. Le eventuali strutture temporanee dovranno essere ubicate in prossimità del parcheggio esistente.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p><u>PRESCRIZIONI CONFERENZA PAESAGGISTICA</u></p> <p><i><u>In considerazione dell'ubicazione dell'area, interessata dal vincolo paesaggistico relativo al corso d'acqua, dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione delle sistemazioni a verde prevedendo piantumazioni di alto fusto lungo i margini dell'area con funzione di mitigazione acustica e visiva sia rispetto alle strade, che in relazione delle abitazioni circostanti e verso il corso d'acqua.</u></i></p> <p><i><u>Per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta per camper dovranno essere utilizzate soluzioni e materiali ecocompatibili che garantiscano il mantenimento di ampie superfici permeabili (parcheggi inerbiti, pavimentazioni drenanti, ecc.).</u></i></p> <p>VAS:</p> <p>Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS. Il progetto dovrà contenere uno specifico progetto che illustri il progetto delle sistemazioni a verde, nel quale siano rese evidenti le piante scelte e le motivazioni dei tali scelte.</p> <p>PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA</p> <p>Inquadramento geologico</p> <p>L'area è situata nella parte settentrionale della piana in prossimità dell'abitato in loc. La Pila, i deositi alluvionali che costituiscono il sottosuolo sono costituiti da sabbie limose e ciottoli.</p> 

		π	- Porfidi granodioritici o granitici in flori od ammassi.
		al	- Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.

Pericolosità geologica



Estratto dalla Carta della Pericolosità Geomorfologica

G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con ridotta copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile.

Fattibilità geologica



Fg2 – Fattibilità con normali vincoli - per la realizzazione di piazzole attrezzate per la sosta, comprensive delle relative sistemazioni ed opere impiantistiche sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

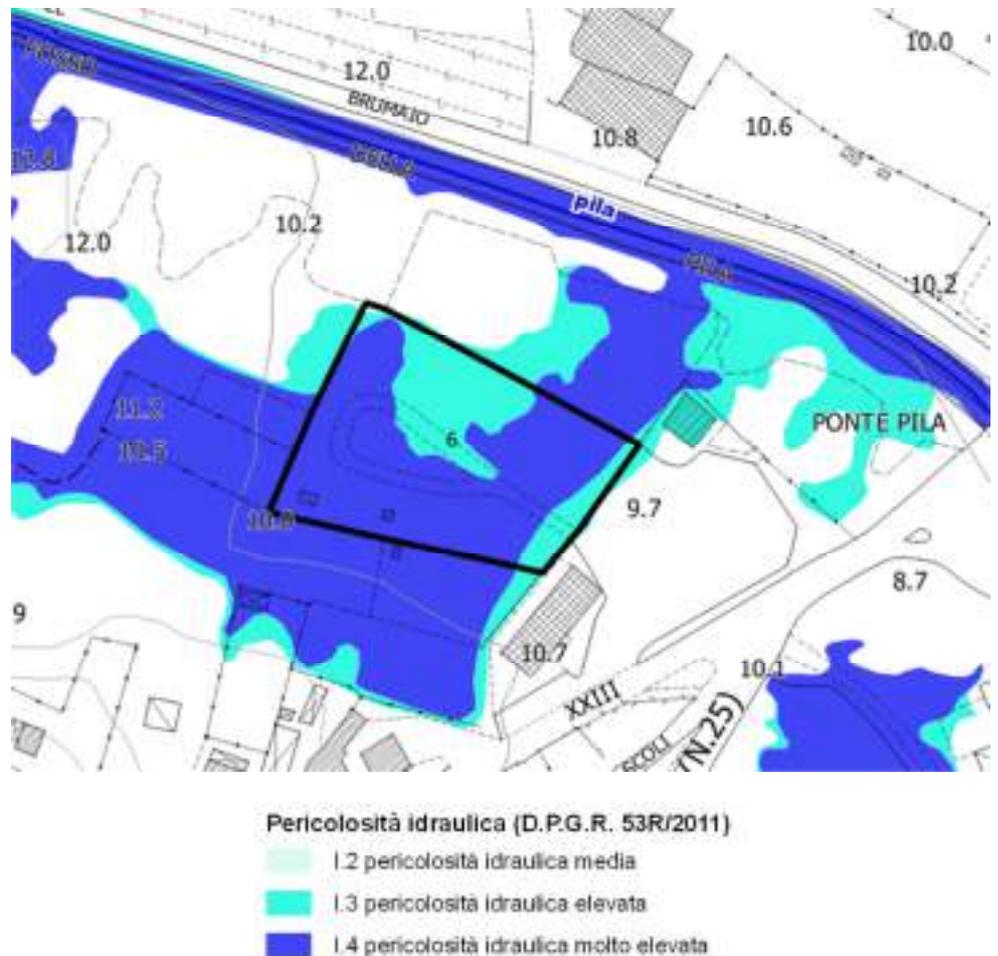
Condizioni geologiche alla trasformabilità:

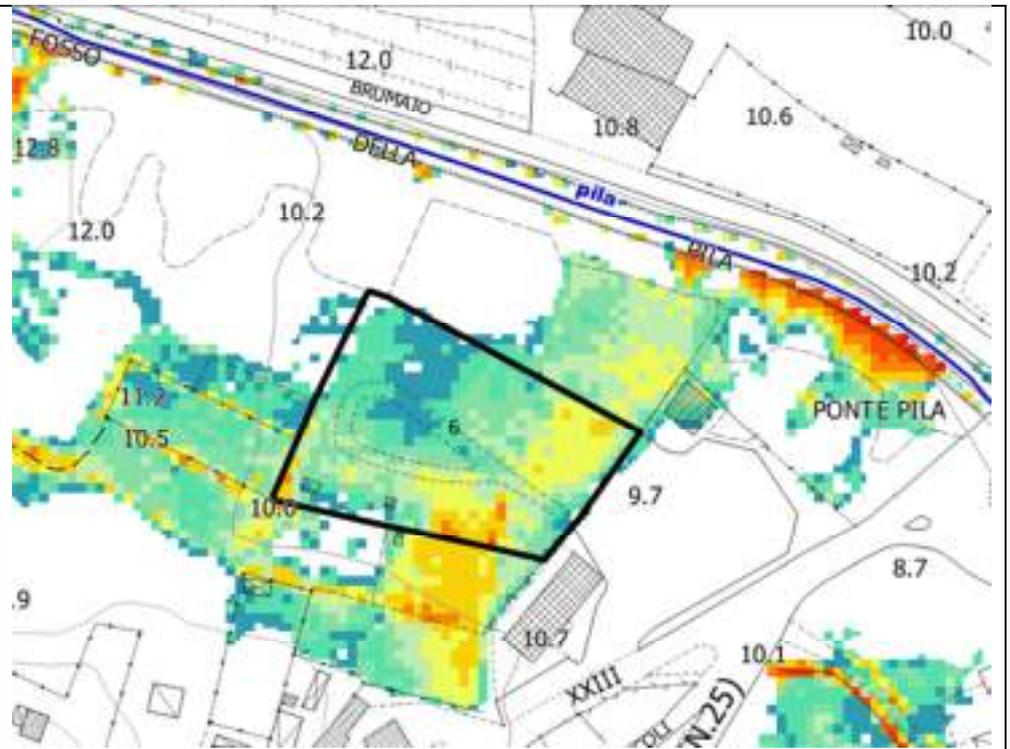
Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

Relativamente al substrato litologico si ritiene che sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

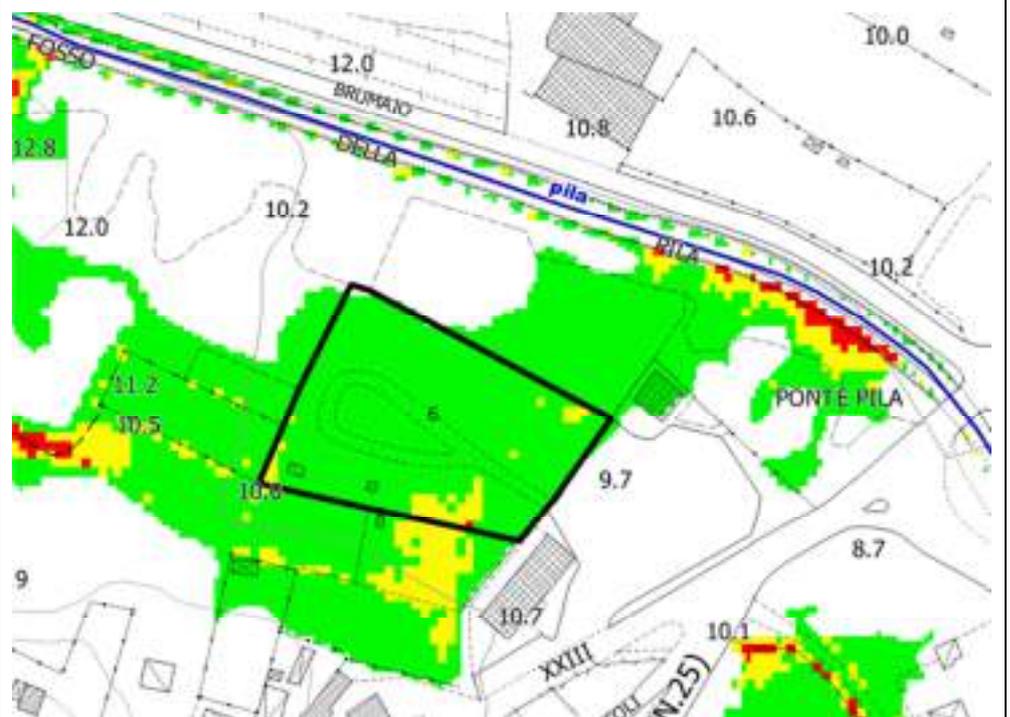
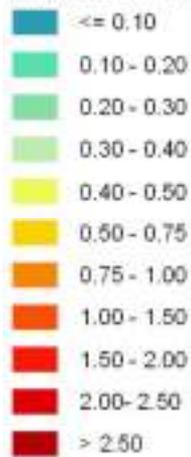
PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.





Inviluppo dei battenti TR200 (m)



Magnitudo idraulica

 moderata

 severa

 molto severa

L'area in oggetto è caratterizzata da pericolosità idraulica variabile da molto elevata (I.4) a elevata (I.3).

Questi allagamenti derivano in parte dal deflusso superficiale delle acque piovute sulla pianura e sulla prima collina sul lato ovest, in destra idraulica del Fosso della Pila, ed in parte per esondazione diretta dal Fosso della Pila stesso.

A monte del parcheggio esistente in Loc. La Pila i volumi tendono ad accumularsi, e vengono smaltiti attraverso un tombamento su un fosso minore che attraversa la S.P. n. 25; le acque non superano il livello del parcheggio esistente.

I battenti duecentennali sull'area (quindi limitati alla sola porzione "bagnata", in I.4 e/o I.3) risultano mediamente pari a 0.27 m.

La magnitudo idraulica è prevalentemente moderata, ed è legata esclusivamente all'entità dei battenti in quanto le velocità della corrente risultano ovunque inferiori ad 1 m/s.

Fattibilità idraulica Fi4 (fattibilità limitata) e Fi3 (fattibilità condizionata): fattibilità limitata in quanto subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica (per le aree a pericolosità idraulica I.4) e fattibilità condizionata per le aree a pericolosità idraulica elevata I.3.

Per la realizzazione del parcheggio dovranno essere rispettate le condizioni di cui all'art. 13, comma 4, lettera b) della L.R. 41/2018.

Dal momento che l'area è attualmente caratterizzata da una quota variabile del piano campagna essa dovrà essere sicuramente rialzata ad una quota omogenea, presumibilmente pari a quella dell'antistante viabilità.

Nel caso di sopraelevazione dovranno essere computati i volumi sottratti agli allagamenti ed individuata una porzione del lotto ove realizzare uno sbassamento del terreno per recuperare tali volumi; inoltre dovranno essere adeguati i fossi di scolo sul perimetro del lotto a garantire il deflusso delle acque verso il tombamento esistente ed il successivo recapito al reticolo ricettore.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 41/2018, anche tenuto conto della tipologia degli allagamenti (allagamenti di tipo "statico" dovuti a ristagno o rigurgito, con velocità della corrente prossime a zero) è da ritenersi ammissibile la realizzazione del parcheggio ad una quota inferiore a quella del battente duecentennale non oltre i 30 cm.

In tali condizioni non si ritiene superabile il rischio residuo R2 secondo la definizione di cui all'art. 2, lett. m) della L.R. 41/2018.

I volumi sottratti all'esondazione potranno anche essere parzialmente accumulati nelle aree agricole circostanti esterne al comparto, purché essi rimangano confinate a monte del parcheggio esistente e non sia superato il massimo livello idrometrico duecentennale di stato attuale.

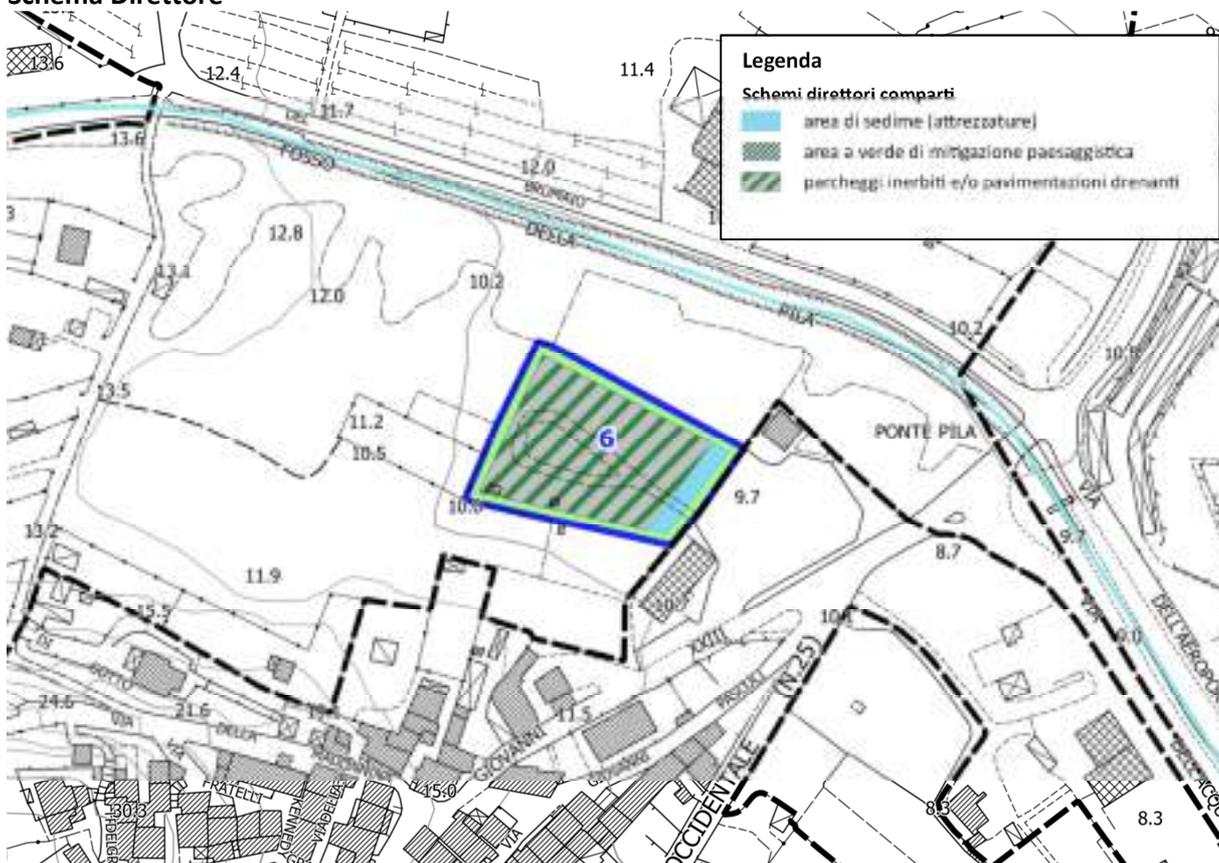
La possibilità di utilizzo dei parcheggi ad uso pubblico dovrà comunque essere regolata attraverso apposizione di idonea segnaletica di avvertimento e installazione di sbarra all'accesso al fine di impedirne l'utilizzo in caso di condizioni di emergenza, la cui gestione sarà affidata al Servizio di Protezione Civile comunale.

Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 2019



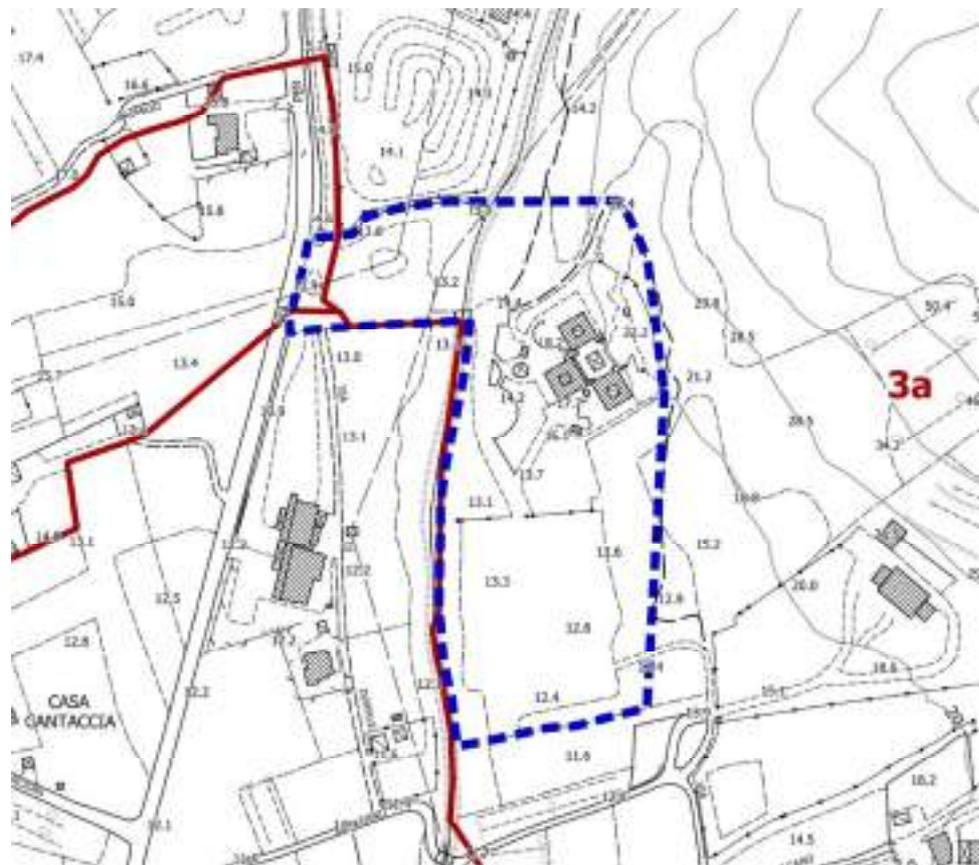
Schema Direttore



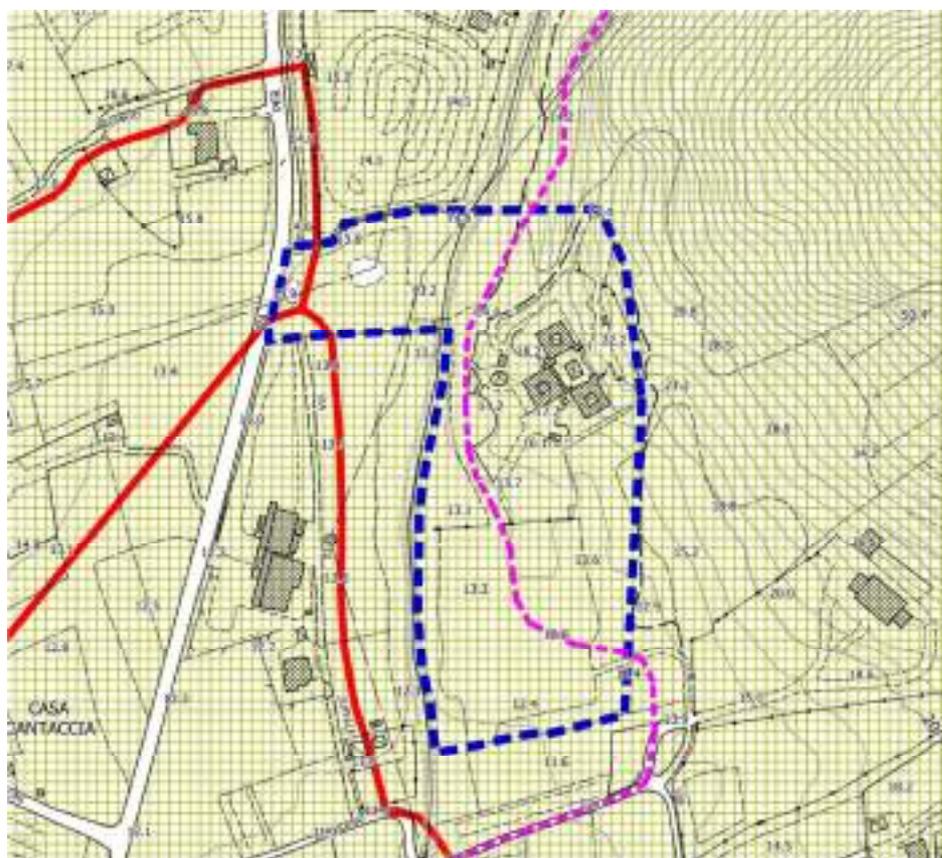
COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA – Variante al P.S. e redazione P.O.
Polarità esterne al territorio urbanizzato

Scheda Norma Polarità 7 - R.S.A. Loc. Zuffale

Estratto cartografico CTR



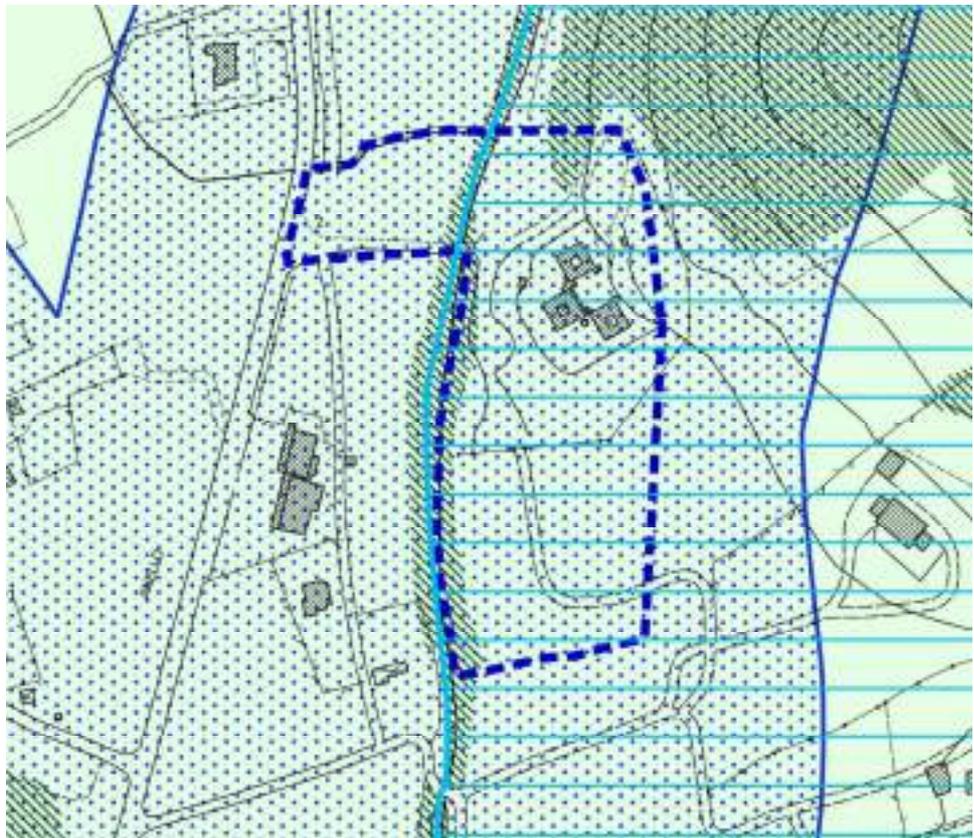
Estratto cartografico P.O.



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	L'ambito oggetto della previsione è costituito da un'area prevalentemente pianeggiante posta tra il piede del versante occidentale del Poggio Zuffale e l'antistante Fosso della Galea. Sul lato Nord l'area comprende inoltre un ampio piazzale che la collega con la SP 25 per Marina di Campo e ne costituisce l'accesso principale. Nell'area sono presenti le strutture dismesse dell'ex discoteca "Rodeo", in condizioni di abbandono e di degrado. Nelle vicinanze si trovano l'aeroporto della Pila, nonché altri insediamenti diffusi a carattere residenziale e turistico. Sotto l'aspetto paesaggistico è da segnalare la presenza del corso d'acqua a margine del comparto, che prosegue costeggiando l'aeroporto e sfocia più a sud nel golfo di Marina di Campo, nonché delle pendici boscate del Poggio Zuffale e dei rilievi contermini, che interessano il versante a monte dell'ambito di intervento e che costituiscono elemento di forte connotazione paesaggistica ma al contempo anche di mitigazione visiva rispetto alle visuali da e verso la costa.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba". - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi.
Altri Vincoli	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23) - Ambito di protezione aereoportuale Art.58 co.4 NTA
Inquadramento P.T.C.P.	<ul style="list-style-type: none"> - Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema insulare: pianura - Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selvicolturali: Aree agricole; Aree boscate: Bosco di sclerofille sempreverdi. - Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti: Aree escludenti, Aree penalizzanti
Inquadramento P.S. vigente	<ul style="list-style-type: none"> - Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico: Ambito 2.1 - Ambito di valore identitario; Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato. - Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 2 Il Sistema Pedecollinare e della Pianura. - Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 3a Territorio aperto-Est
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione	ST: 2.567 mq Sup. Area di pertinenza circa 1500mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente¹	1525 mq SE circa 5050mc

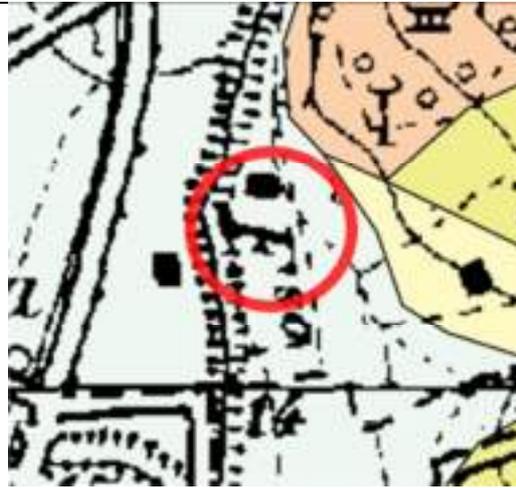
¹ stima indicativa fornita dalla proprietà

<p>Estratto cartografico Vincoli</p>	 <p> "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M. 18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952 </p> <p> c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985) </p> <p> g) Territori coperti da foreste e da boschi </p> <p> Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23) Fonte: PIT </p>
---	--

PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.

<p>Obiettivi</p>	<p>Rigenerazione del complesso dismesso esistente per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per una capacità massima complessiva di 80 posti letto, in grado di svolgere un ruolo di servizio all'intero territorio elbano grazie alla sua collocazione baricentrica ed al buon collegamento con la rete infrastrutturale. La realizzazione della struttura sanitaria rappresenta un'importante opportunità non solo di offrire un servizio di interesse sovracomunale, ma anche di generare un significativo indotto economico ed occupazionale non legato alle dinamiche stagionali.</p>
<p>Strumenti di attuazione</p>	<p>Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.</p>
<p>Funzioni ammesse</p>	<p>Servizi socio-sanitari (RSA) anche a carattere privato.</p>
<p>Interventi ammessi</p>	<p>Sostituzione edilizia delle strutture esistenti nell'ambito del resede di pertinenza delle strutture dismesse per la realizzazione di un complesso da adibire a RSA, anche articolato in più blocchi funzionali; l'intervento dovrà prevedere la contestuale sistemazione delle aree esterne già adibite a piazzale e parcheggio della ex-disco-teca con la realizzazione di standard e spazi a parcheggio, adeguamento degli accessi, realizzazione e potenziamento della rete del verde.</p> <p>Nel rispetto delle prescrizioni in sede di Conferenza di Copianificazione "Non sono consentiti nuovi interventi edilizi permanenti ad eccezione degli annessi rurali. Sono ammessi gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e le loro pertinenze che non si configurino come nuova occupazione di suolo".</p>
<p>Standard Urbanistici</p>	<p>Dovranno essere realizzate aree a parcheggio e a verde a servizio degli utenti della struttura, in misura commisurata al dimensionamento della stessa nel rispetto delle dotazioni previste dalle vigenti normative.</p>
<p>Parametri urbanistici e dimensionamento</p>	<p>SE massima: 4.000 mq Altezza massima: 2 piani fuori terra, e comunque non superiore a 7,5 ml</p>

<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>Il Piano Attuativo dovrà prevedere una sistemazione complessiva dell'area a parco, comprensiva delle necessarie misure di integrazione paesaggistica degli interventi di trasformazione. In particolare, in relazione alla presenza del corso d'acqua a margine del comparto ed in coerenza con le prescrizioni contenute nella disciplina del PIT-PPR, dovrà essere rispettata e valorizzata la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico ed il suo ambito di pertinenza, evitando di occludere i varchi e le visuali panoramiche da e verso il corso d'acqua nonché la formazione di fronti urbani continui. Le soluzioni progettuali, concentrate nel resede di pertinenza individuato dalla presente Scheda, devono essere coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantire l'integrazione paesaggistica, anche attraverso una disposizione ed articolazione planivolumetrica dei corpi edilizi in grado di sfruttare l'andamento naturale del versante per conseguire effetti di mitigazione visiva e tutela delle visuali di valore estetico percettivo. L'organizzazione e la sistemazione degli spazi aperti di fruizione pubblica e privata dovrà essere basata su specifici studi e valutazioni paesaggistiche, al fine di garantire la massima integrazione rispetto al contesto percettivo, naturalistico ed ambientale circostante, con particolare attenzione al corso d'acqua ed alle pendici boscate del poggio Zuffale.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>Urbanistica: Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto dell'art. 58 co 4 di PO.</p> <p>PRESCRIZIONI CONFERENZA PAESAGGISTICA: <i>La presenza del fosso della Galea a margine del comparto nonché delle pendici boscate del Poggio Zuffale e dei rilievi contermini, che interessano il versante a monte dell'ambito di intervento, costituiscono elemento di forte connotazione paesaggistica dell'ambito oggetto della previsione. Pertanto il Piano Attuativo che prevede la rigenerazione del complesso dismesso esistente per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale, dovrà mirare ad una sistemazione complessiva dell'area, comprensiva delle necessarie misure di integrazione paesaggistica degli interventi di trasformazione. In particolare le soluzioni progettuali, concentrate nel resede di pertinenza individuato nello schema direttore, dovranno essere coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto anche attraverso una disposizione ed articolazione planivolumetrica dei corpi edilizi in grado di sfruttare l'andamento naturale del versante, così da garantire effetti di mitigazione visiva e tutela delle visuali di valore estetico percettivo. Inoltre, in relazione alla presenza del corso d'acqua ed in coerenza con le prescrizioni contenute nella disciplina del PIT-PPR, dovranno essere rispettate e valorizzate le relazioni funzionali e percettive tra il corpo idrico e il suo ambito di pertinenza.</i></p> <p>VAS: Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS. Dovrà essere, preliminarmente agli interventi, perimetrata l'area boscata ai sensi della LR 39/2000 e smi. Dovranno essere svolte preliminari analisi del clima acustico al fine di prevedere eventuali adeguati interventi di mitigazione per la struttura, dato che nel vigente PCCA, appare in Classe IV "Aree ad intensa attività umana" e nelle vicinanze di un'area di Classe V "Aree prevalentemente industriali"</p> <p>PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA</p> <p>Inquadramento geologico L'area è situata lungo la sponda sinistra del fosso della Galea ed occupa la fascia di territorio che raccorda la piana con il Poggio Zuffale; nella parte del lotto acclive affiorano i porfidi granodioritici mentre nella parte pianeggiante sono presenti i depositi alluvionali sabbioso-limosi.</p>



- al - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.
- at - Depositi alluvionali antichi.
- C2 - Calcari marnosi e marna grigio scure, alternati con argilloscisti silicei grigi. Arenarie più o meno calcarifere.
- π - Porfidi granodioritici o granitici in filoni od ammassi.

Pericolosità geologica



Estratto dalla Carta della Pericolosità Geomorfologica

G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile.

Fattibilità geologica



Fg2 – Fattibilità con normali vincoli - per gli interventi sugli edifici esistenti e di nuova costruzione sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

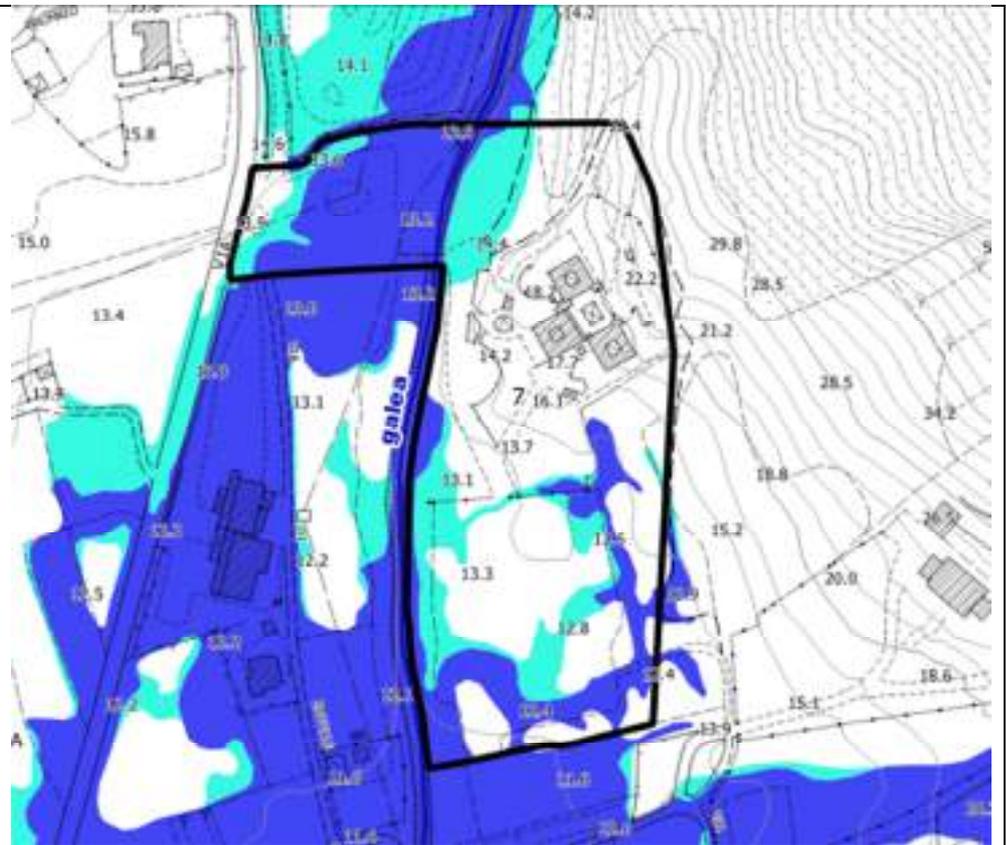
Si dovrà individuare in sede di Piano Attuativo le soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

Per la porzione di lotto acclive è richiesta, in sede di P.A. una verifica della stabilità del versante in relazione con gli interventi da eseguire.

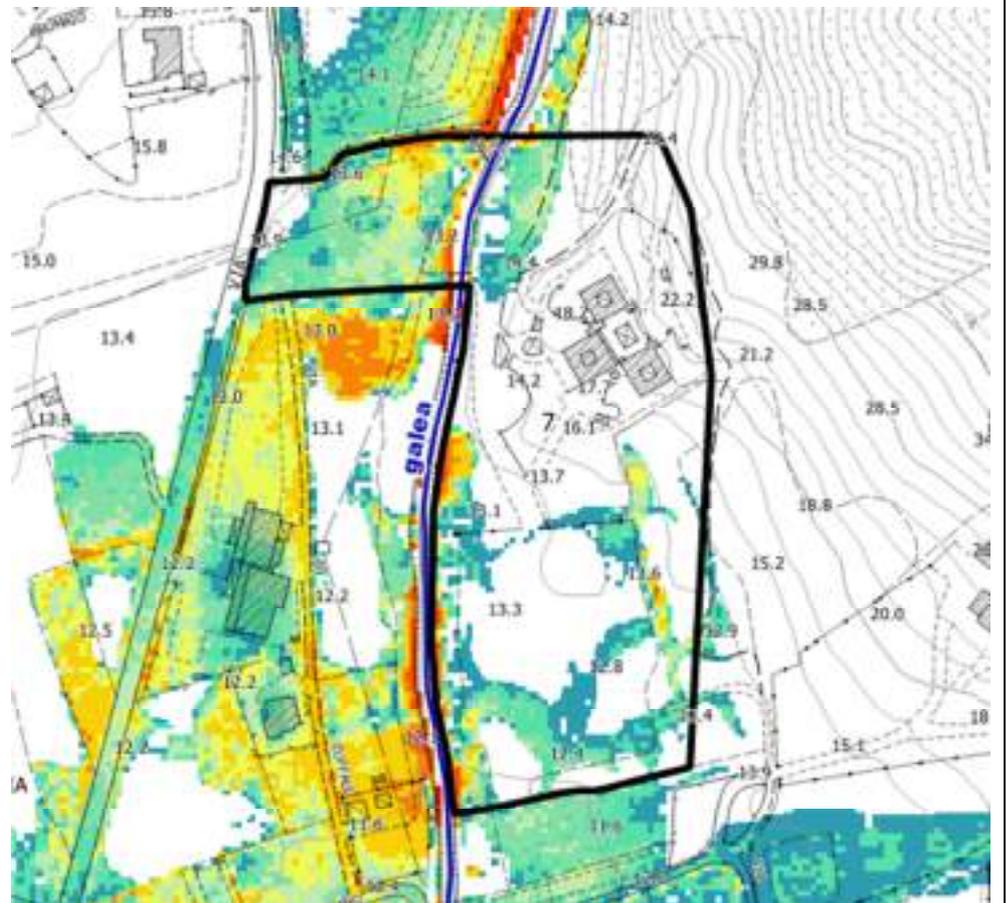
PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.

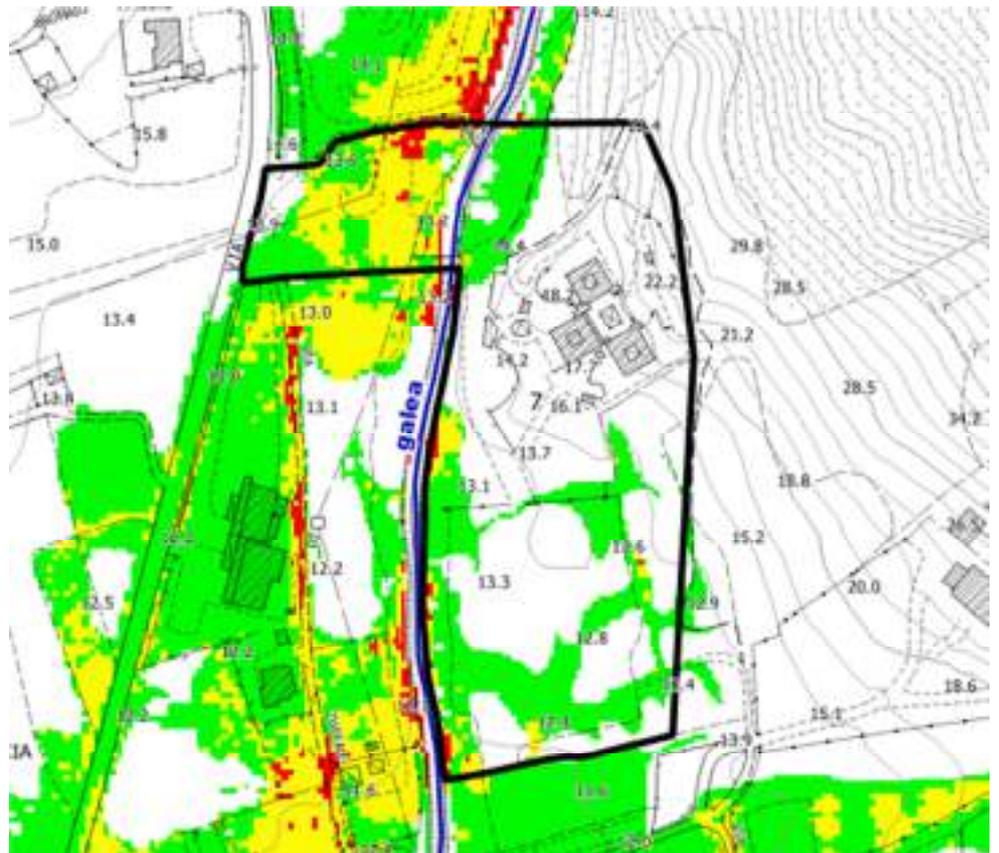
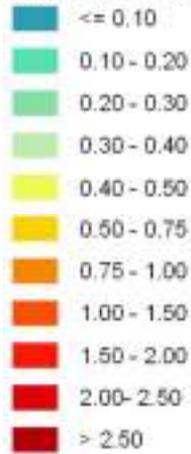


Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

- I.2 pericolosità idraulica media
- I.3 pericolosità idraulica elevata
- I.4 pericolosità idraulica molto elevata



Inviluppo dei battenti TR200 (m)



Magnitudo idraulica



L'area in oggetto è caratterizzata da pericolosità idraulica variabile da molto elevata (I.4) a elevata (I.3), ma solo nella parte pianeggiante a cavallo del Fosso della Galea (nella parte nord-ovest) ed in misura minore nella parte sud per deflusso superficiale dalla collina.

Gli allagamenti nella parte pianeggiante sono dovuti ad esondazioni dirette dal Fosso della Galea, che hanno origine a monte del comparto ed anche lungo di esso, soprattutto per rigurgito in corrispondenza del piccolo attraversamento, da cui si accede alla parte in sinistra idraulica dove si trovano i fabbricati esistenti.

I battenti duecentennali sull'area (quindi limitati alla sola porzione "bagnata", in I.4 e/o I.3) risultano mediamente pari a 0.25 m.

La magnitudo idraulica è variabile, da moderata a severa.

Fattibilità idraulica Fi4 (fattibilità limitata) e Fi3 (fattibilità condizionata): fattibilità limitata in quanto subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica (per le aree a pericolosità idraulica I.4) e fattibilità condizionata per le aree a pericolosità idraulica elevata I.3.

Per la previsione di RSA valgono le limitazioni di cui all'art. 10 della L.R. 41/2018. I fabbricati, sia da recupero di quelli esistenti che eventuali nuovi ampliamenti dovranno essere necessariamente limitati alla porzione del comparto non interessata da pericolosità idraulica I.3 e/o I.4.

Per la realizzazione dei parcheggi, qualora previsti in aree a pericolosità idraulica elevata o molto elevata, dovranno essere rispettate le condizioni di cui all'art. 13, comma 4, lettera b) della L.R. 41/2018.

Nel caso si intenda prevedere un parcheggio nel piazzale esistente sul fronte stradale sarà necessario garantire il rispetto delle condizioni di cui all'art. 13, comma 4 lett. b) della L.R. 41/2018 e smi.

Dal momento che l'area sul fronte stradale è interessata da fuoriuscite dal Fosso della Galea che si verificano non solo in adiacenza al lotto ma anche a monte, è necessario assicurare la trasparenza idraulica del nuovo parcheggio e la non alterazione delle dinamiche idrauliche in atto.

Per fare ciò si prevede la sopraelevazione del piano di parcheggio ad una quota non inferiore a quella del massimo battente duecentennale atteso (da valutare sulla effettiva superficie interessata dal parcheggio).

Al di sotto del parcheggio potrà essere predisposta un'adeguata "batteria" di tubazioni finalizzate alla trasparenza idraulica della porzione rialzata, o soluzioni del tipo vespaio areato con "igloo".

In realtà, tali soluzioni sono da intendersi semi-trasparenti piuttosto che del tutto trasparente. La quota parte di volume sottratto dovrà essere recuperata mediante sbassamento delle parti non oggetto di sopraelevazione, preferibilmente sul limite nord dell'area a parcheggio.

Si richiama il rispetto della fascia di 10 mt dalla sponda destra del Fosso della Galea, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 41/2018, sia per la realizzazione di opere che per modifiche morfologiche del terreno.

Ai fini della coerenza con quanto richiesto dalla L.R. 41/2018 relativamente ai parcheggi, si osserva che con la sopraelevazione "trasparente" di cui sopra, sarà garantito il non aggravio del rischio in altre aree e il non superamento del rischio medio R2.

L'utilizzo del parcheggio sarà comunque vietato in caso di allerta meteo di colore "arancione" o "rosso", e sarà comunque regolato attraverso apposizione di idonea segnaletica di avvertimento e installazione di sbarra all'accesso al fine di impedirne l'utilizzo in caso di condizioni di emergenza, la cui gestione sarà affidata al Servizio di Protezione Civile comunale.

Nel caso i parcheggi siano previsti nella porzione sud del comparto, anche in corrispondenza delle sottili "lingue" a pericolosità idraulica I.3 o I.4 (spesso coincidenti con piccoli fossi o depressioni locali del terreno), potranno invece essere applicati i criteri generali di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018, e, in caso di sopraelevazione, il non aggravio del rischio in altre aree potrà essere garantito attraverso la regimazione delle acque mediante potenziamento/adeguamento dei fossi suddetti per un corretto recapito al corso d'acqua ricettore (Fosso della Galea).

Nel caso sia previsto l'adeguamento dell'attraversamento esistente sul Fosso della Galea di accesso alla parte in sponda sinistra del corso d'acqua si richiama l'esigenza di acquisire la relativa autorizzazione ai sensi del R.D. 523/1904 e NTC2018 presso il competente settore regionale.

Immagini fotografiche dell'area

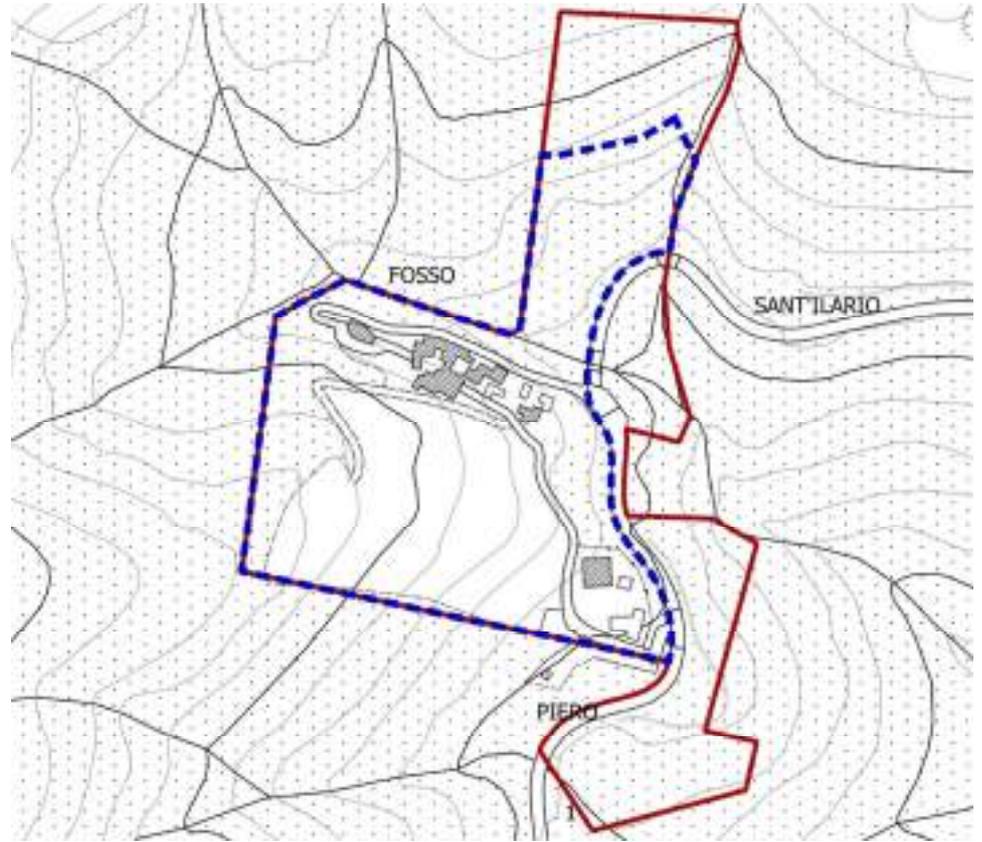
Schema direttore
Ortofotocarta 2019



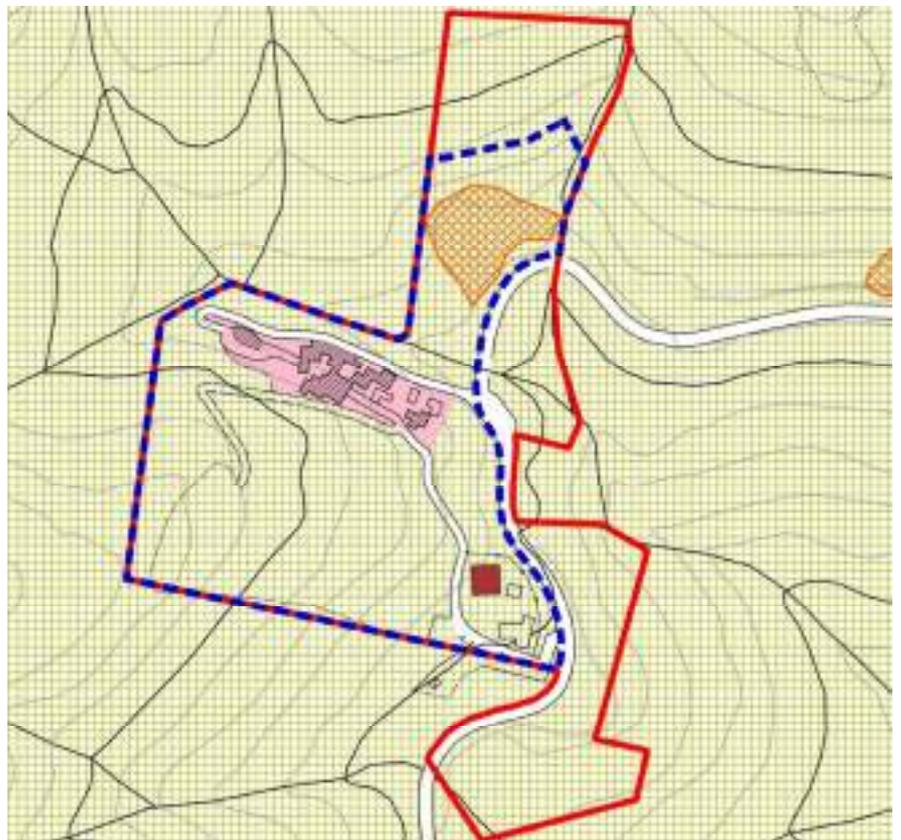
Scheda Norma Polarità 8 - Le Caviere

CORRETTA A SEGUITO DELLA COMUNICAZIONE DEGLI ESITI DELL'ISTRUTTORIA AI SENSI DELL'ART.9 C.2 DPGR 53/R2011

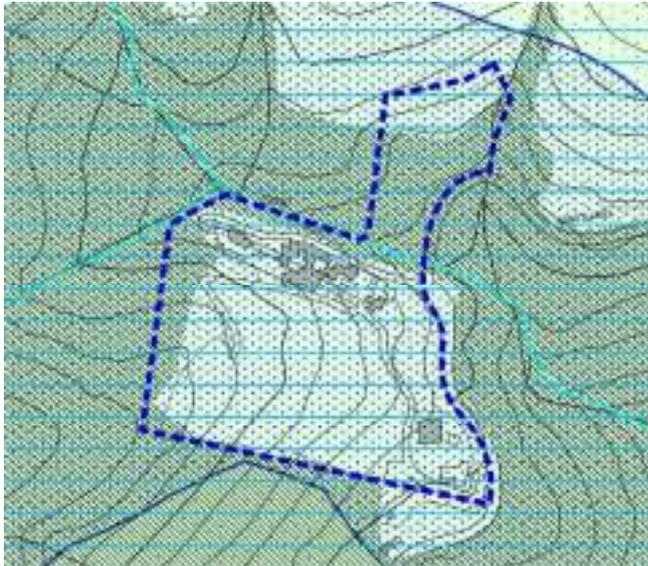
Estratto cartografico



Estratto cartografico P.O.



QUADRO CONOSCITIVO

<p>Descrizione</p>	<p>Il complesso turistico alberghiero delle Caviere, costruito negli anni settanta, si attesta sulla viabilità di San Piero, in zona collinare, a metà strada tra il centro di Marina di Campo e San Piero. All'interno dell'area è presente il fosso Stabbiati, che risulta a margine delle strutture edilizie.</p> <p>Tali strutture, ben visibili dalla strada, si configuravano per la densità architettonica e per ubicazione, di scarsa qualità insediativa e paesaggistica; comprendevano 29 unità abitative di circa 30 mq, un ristorante con cucina e piscina annessa, alcuni locali di servizio e depositi.</p> <p>Attualmente è in corso di attuazione l'intervento di demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti autorizzato dall'AC a seguito degli eventi alluvionali del 2011, che già attua una prima fase del processo di riqualificazione dell'area.</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba". - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi.
<p>Altri Vincoli</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)
<p>Inquadramento P.T.C.P.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema insulare: collina - Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selvicolturali: Aree boscate: Bosco di sclerofille sempreverdi; Aree boscate Macchia di sclerofille sempreverdi - Tav. 8 Sistema funzionale provinciale aree protette: Monte Capanne e promontorio dell'Enfola SIR IT5160012 - Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti: Aree escludenti
<p>Inquadramento P.S. vigente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico: Ambito 2.1 - Ambito di valore identitario. - Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 2 Il Sistema della Collina. - Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 9f Le Caviere
<p>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</p>	<p>ST: 31.784 mq</p>
<p>Consistenza patrimonio edilizio esistente¹</p>	<p>SE: 1300 mq Posti letto 62</p>
<p>Estratto cartografico Vincoli</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952 c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985) g) Territori coperti da foreste e da boschi Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23) Fonte:PIF

¹ dati forniti dalla proprietà

PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.	
Obiettivi	Riqualificazione paesaggistica del complesso esistente; superamento dell'obsolescenza della struttura e implementazione degli standard turistico-ricettivi attuali. Incremento degli standard abitativi e dei servizi, e un generale miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica ed edilizia.
Strumenti di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. In sede di convezione dovrà essere previsto la possibilità di fruizione pubblica della piscina coperta ubicata in prossimità della SP 29, secondo modalità di gestione concordate con l'AC.
Funzioni ammesse	Ricettivo e servizi
Interventi ammessi	Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, con contestuale ampliamento delle strutture esistenti finalizzato alla riqualificazione architettonica e funzionale ed alla migliore contestualizzazione paesaggistica del complesso edilizio. Nel rispetto delle prescrizioni in sede di Conferenza di Copianificazione "Non sono consentiti nuovi interventi edilizi permanenti ad eccezione degli annessi rurali. Sono ammessi gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente e le loro pertinenze che non si configurino come nuova occupazione di suolo".
Standard Urbanistici	In relazione alle funzioni insediate. In sede di convenzione con l'AC potranno essere individuate opere di interesse pubblico anche esterne al comparto da realizzarsi a carico del soggetto attuatore, in alternativa o integrazione agli standard previsti.
Parametri urbanistici e dimensionamento	SE complessiva: 1690 mq Posti letto 62 Altezza massima: 3 livelli fuori terra
Orientamenti per la progettazione	Il Piano Attuativo dovrà essere unitario garantendo, sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, il corretto inserimento architettonico e funzionale. Gli interventi di riqualificazione, sostituzione ed ampliamento delle strutture esistenti dovranno essere realizzati nell'ambito del resede di pertinenza del complesso edilizio, in modo da minimizzare l'impatto visivo, garantire l'integrazione paesaggistica e salvaguardare le visuali connotate da valore estetico percettivo. Le soluzioni architettoniche dovranno risultare ben inserite nel contesto paesaggistico, sia rispetto alla morfologia dei luoghi (anche sfruttando l'assetto del terreno) che alla vegetazione esistente. In tal senso l'impianto urbanistico dovrà prevedere la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree pertinenziali al complesso ricettivo esistente, inserendole all'interno di un progetto di paesaggio di riqualificazione dell'assetto vegetazionale valorizzando ed integrando le trame del verde anche per escludere le reciproche interferenze sia acustiche che visive, ed al tempo assicurarne l'organicità rispetto al contesto ambientale. L'accessibilità all'insediamento dovrà prevedere la sosta dei veicoli esterna rispetto all'area ricettiva, i percorsi interni dovranno avere dimensioni e caratteri prevalentemente pedonali, utilizzando materiali tradizionali, con esclusione di pavimentazioni bituminose o cementizie. Il Piano Attuativo, dovrà sviluppare l'organizzazione planivolumetrica delle singole strutture, nonché le reciproche interrelazioni stabilendo l'unitarietà tra architettura ed interventi naturalistici, con attenzione alla salvaguardia delle visuali libere e degli assetti idrogeologici.

Condizioni alla trasformazione**PRESCRIZIONI CONFERENZA PAESAGGISTICA**

In considerazione della delicatezza dei luoghi dal punto di vista paesaggistico, si chiede di approfondire la previsione con una progettazione di maggior dettaglio all'interno di un Piano Attuativo che dovrà dimostrare, oltre al carattere di necessità dell'ampliamento, di conformarsi al PITPPR all'interno del procedimento previsto dall'art. 23 della Disciplina di Piano Paesaggistico.

VAS:

Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.

Misure di mitigazione derivanti dallo Studio di Incidenza ZPS

- a) Il progetto dovrà essere accompagnato da studio di incidenza contenente una indagine specifica che preveda il censimento della vegetazione di tutta l'area del comparto, rivolta a verificare la presenza, la consistenza e lo stato di conservazione dell'habitat prioritario individuato dal progetto hascitu. Questo censimento sarà accompagnato da una cartografia illustrante gli habitat ed il tipo di flora e vegetazione presenti. Sulla base di questo lavoro saranno individuate le aree che possono essere soggette a trasformazione.
- b) Le aree che attualmente risultano interessate dal perimetro dall'habitat prioritario o che dallo studio di cui al punto precedente risultino interessate dall'habitat, non potranno essere oggetto di alcun tipo di intervento che preveda la sua eliminazione e/o danneggiamento, quindi neppure area di cantiere.
- c) In ogni caso il progetto dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:
 - nel caso di realizzazione di opere a verde dovranno essere utilizzate specie arboree, arbustive o erbacee autoctone o specie comunque caratterizzanti il paesaggio locale, evitando l'introduzione di specie alloctone invasive.
 - la realizzazione delle opere non deve alterare il regime idrico del corpo d'acqua nè i suoi livelli qualitativi e quantitativi.
 - Non dovranno essere previsti scarichi nel corso d'acqua senza adeguata depurazione.
- d) Data la prossimità ad un corso d'acqua dovrà assumersi quale aspetto vincolante la conservazione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali, il rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate.
- e) L'inquinamento luminoso dovrà essere quanto più possibile contenuto, mediante scelte tecniche degli impianti quali illuminazione rivolta solo verso il basso e schermata verso l'area boscata, la scelta adeguata dei punti luce e la limitazione dell'intensità luminosa attraverso l'utilizzazione di lampade ai vapori di sodio a bassa pressione, ecc.). Questa prescrizione, in caso di intervento anche parziale, dovrà essere estesa anche alle parti esistenti. Dovrà essere incentivato l'utilizzo di dispositivi per accensione/spengimento automatico al passaggio di persone/automezzi.
- f) In particolare dovranno essere rispettate le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in attuazione della D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004.
- g) La realizzazione delle opere non dovrà comportare l'eliminazione degli elementi di paesaggio e degli ecosistemi caratterizzanti l'area.
- h) Gli interventi che comportino la produzione di emissioni sonore significative in prossimità dell'ecosistema forestale o fluviale dovranno essere realizzati al di fuori del periodo primaverile;
- i) Eventuali emissioni acustiche significative dovranno, comunque, essere mitigate mediante la collocazione di barriere acustiche provvisorie.
- j) In fase di realizzazione delle opere verranno attuati tutti gli accorgimenti volti a limitare il disturbo quali:
 - evitare che vengano mantenute accese le strumentazioni o le attrezzature non

utilizzate;

- evitare le fasi più rumorose durante le prime ore del mattino e/o del pomeriggio;
- dare indicazioni alle ditte incaricate di utilizzare attrezzature certificate CEE e con basso livello sonoro.

- k) A lavori ultimati nelle aree di cantiere o adibite a deposito di materiali si provvederà alla pulizia ed al ripristino dei luoghi senza dispersione di materiali di risulta, ecc.
- l) Eventuali limitati interventi di taglio arbusti o parti di alberi dovranno essere realizzati nel periodo autunnale al fine di evitare ogni possibile effetto sulla riproduzione delle specie faunistiche.
- m) La perdita accidentale di liquidi, lubrificanti, carburanti, solventi ecc. dovrà essere prevenuta mediante il rispetto delle normative di settore e di alcuni accorgimenti quali:
- impermeabilizzazione superficiale temporanea con telo nelle zone in cui sono utilizzate o depositate sostanze particolarmente pericolose e inquinanti;
 - rispetto delle distanze di sicurezza e adozione delle necessarie misure di salvaguardia in prossimità del corso d'acqua;
 - predisposizione di procedure di allarme e bonifica in caso di sversamento.
 - eseguire i rifornimenti di carburanti e lubrificanti ai mezzi meccanici su pavimentazione impermeabile posta a distanza dal corso d'acqua;
 - prevedere un sistema che intercetti il materiale eventualmente sversato e le acque di prima pioggia e li convogli in una vasca di decantazione.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA

Inquadramento geologico

L'area impegna parte del versante Sud Orientale del rilievo di Pietra Murata lungo l'incisione prodotta dal fosso di Stabbiati, il pendio è mediamente acclive; vi affiora la porzione superficiale della granodiorite del M. Capanne con ridotte coperture di suolo di alterazione e detrito.



 γ - Granodiorite del Monte Capanne.

Pericolosità geologica



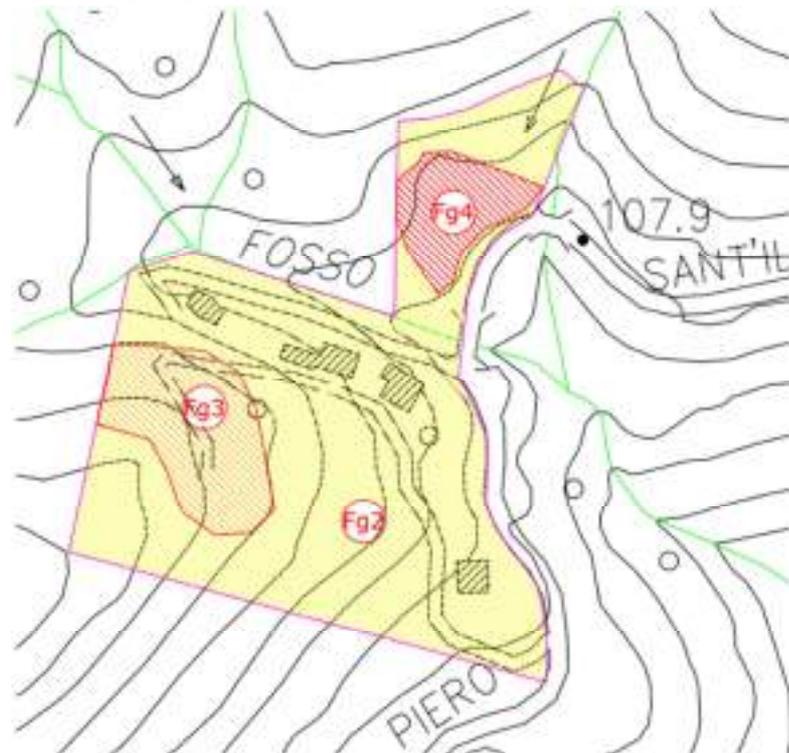
Estratto dalla Carta della Pericolosità Geomorfologica

G2 – Pericolosità geologica media - area di versante in cui gli elementi litologici, geomorfologici e giacaturali indicano una bassa propensione al dissesto .

G3 – Pericolosità geologica elevata - area di versante con inclinazione maggiore del 25% in cui è presente un corpo detritico la cui stabilità è da valutare .

G4 – Pericolosità geologica molto elevata - si riferisce alla piccola cava dismessa situata sulla sponda Sx del fosso, le pareti della cava sono instabili o al limite della stabilità.

Fattibilità geologica



Fg2 – Fattibilità con normali vincoli - per gli interventi sugli edifici esistenti e le nuove

costruzioni ricadenti in area **G2** sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

Fg3 – Fattibilità condizionata - per le previsioni ricadenti in area a pericolosità **G3** sono da prevedere in sede di piano attuativo la tipologia delle indagini geologiche e geotecniche idonee a definire le caratteristiche dei terreni interessati e la stabilità della lente di detrito.

Fg4 – Fattibilità limitata - non vi sono previsioni ricadenti nell'area della piccola cava dismessa; gli eventuali interventi di trasformazione o utilizzo dell'area sono subordinati alla messa in sicurezza delle pareti di cava.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Si dovrà individuare in sede di Piano Attuativo le soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

In ragione della complessità dell'intervento in rapporto con la situazione geomorfologica del versante si dovrà porre, come obiettivo primario del P.A., il mantenimento del corretto equilibrio dello stesso.

Riferimento alle Norme di Piano PAI

Le aree a Fattibilità condizionata **Fg3** ricadenti in area a pericolosità geologica **G3** corrispondono ad aree P.F.E. Pericolosità Geomorfologica Elevata ai sensi del PAI.

Queste aree sono soggette a quanto prescrive l'Art. 14 delle Norme di Piano PAI:

Art. 14 Aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E) (l.v.)

1. Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.

Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area..

2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza..

Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

4. Nelle aree P.F.E il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.
I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.
Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area..
6. Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.
7. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza. sicurezza.
Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
8. Nelle aree P.F.E., sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 7 dell'art. 13, i seguenti interventi:
 - a) interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% un tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
 - b) opere che non siano qualificabili come volumi edilizi

Le aree a Fattibilità limitata **Fg4** ricadenti in area a pericolosità geologica **G4** corrispondono ad aree P.F.M.E. Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata ai sensi del PAI.

Queste aree sono soggette a quanto prescrive l'Art. 13 delle Norme di Piano PAI:

Art. 13 Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (P.F.M.E) (l.v)

1. Nelle aree P.F.M.E sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico.
Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
2. Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.
Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
3. Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di

pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

4. Nelle aree P.F.M.E il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

5. La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.

6. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.

Quanto sopra costituisce implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.

7. Nelle aree P.F.M.E., sono consentiti i seguenti interventi:

a) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;

b) interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;

c) gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;

d) gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;

e) gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;

f) nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA

Allo stato attuale l'area risulta attraversata dal Fosso degli Stabbiati, lungo la cui asta la pericolosità è assunta mediante fascia di rispetto. Con il nuovo studio idrologico idraulico è proposta una revisione delle attuali aree a pericolosità idraulica secondo criteri geometrici, come mostrato nel successivo estratto.



E' individuata una fascia di larghezza pari a 10 mt posta in classe **I.4 - pericolosità idraulica molto elevata**, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, e una fascia di ulteriori 10 mt su entrambe le sponde posta in classe **I.3 - pericolosità idraulica elevata**.

La fattibilità idraulica della previsione, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, risulta quindi **Fi1 – Fattibilità senza particolari limitazioni** per tutto il comparto, ad eccezione delle parti ricadenti nelle fasce suddette.

Nel caso siano previsti interventi in queste fasce di segnala che, ai sensi della L.R. 41/2018 e R.D. 523/1904, sono comunque vietati interventi nella fascia di 10 mt dal ciglio di sponda, sia in destra che in sinistra idraulica, indipendentemente che ricadano in pericolosità I.4 o I.3.

Per le parti eccedenti la fascia di 10 mt ma comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica dovrà essere redatto uno studio idrologico idraulico sul tratto fluviale di interesse coerente con l'approccio metodologico degli studi di supporto al P.O. atto ad identificare i battenti di esondazione, le velocità e la classe di magnitudo, in modo da poter applicare i criteri di fattibilità di cui alla L.R. 41/2018.

Nel caso sia necessaria la realizzazione di nuovi attraversamenti sul corso d'acqua, essi dovranno essere dimensionati attraverso redazione di apposito studio idraulico sul tratto di interesse nel rispetto di quanto previsto da NTC2018 ed acquisite le relative autorizzazioni-concessioni ai sensi del R.D. 523/1904 e art. 3 della L.R. 41/2018

Schema Direttore



Le Caviere –pre intervento



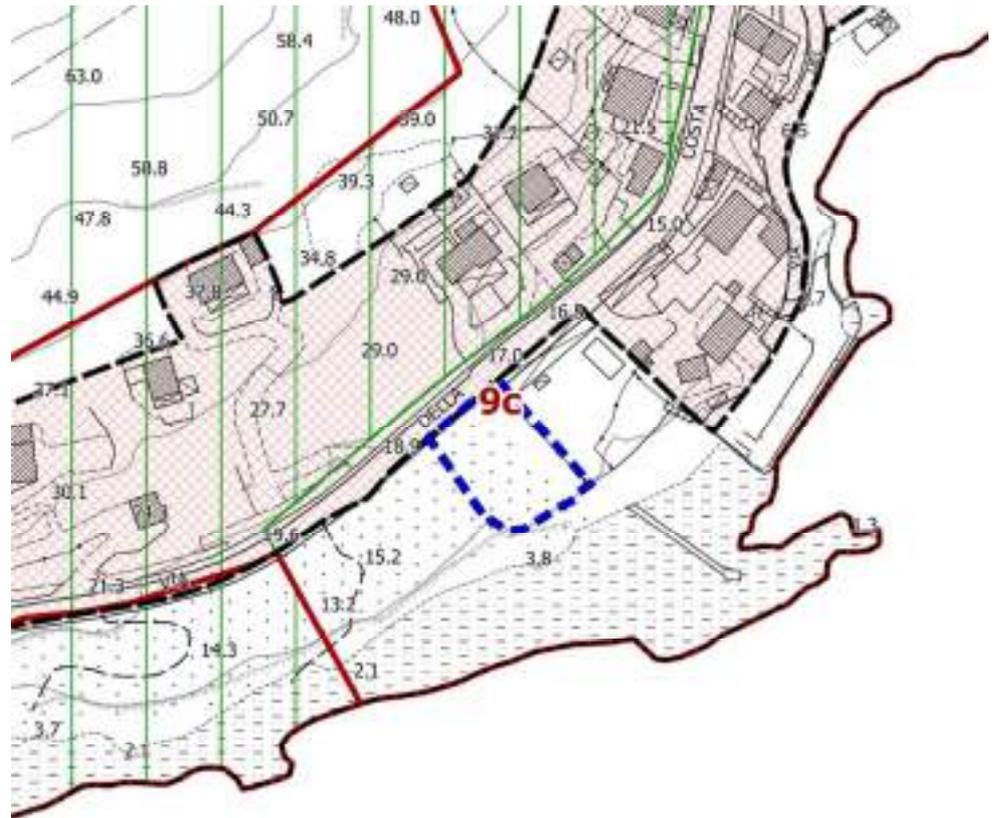
Le Caviere –progetto in attuazione



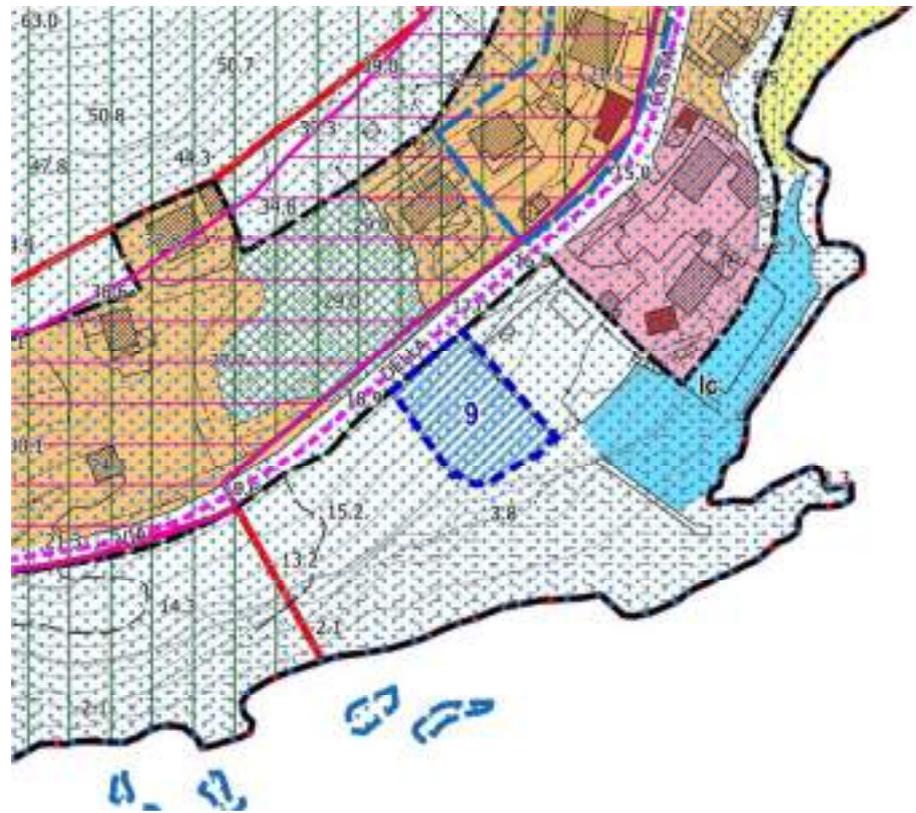
COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA – Variante al P.S. e redazione P.O.
Polarità esterne al territorio urbanizzato

Scheda Norma Polarità 9 - Area belvedere loc. Seccheto

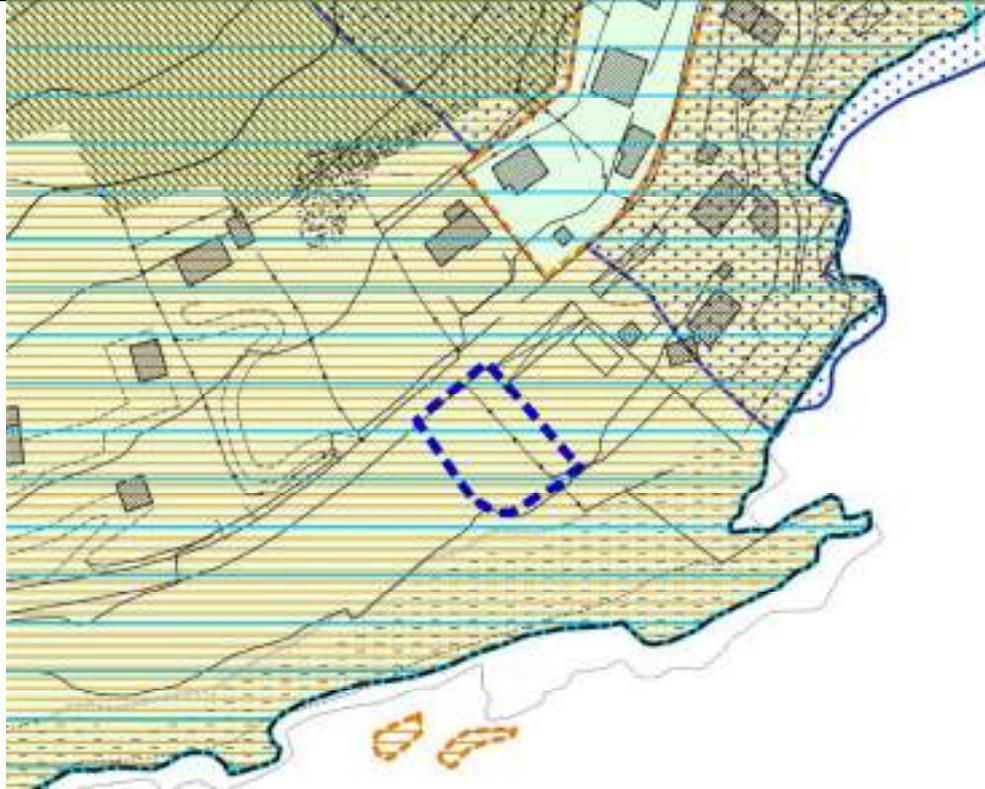
Estratto cartografico



Estratto cartografico P.O.



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	L'area si trova nel versante sud-occidentale dell'Isola d'Elba, lungo il tratto di costa immediatamente ad ovest del centro abitato di Seccheto. E' direttamente accessibile dalla SP 25 e presenta morfologia prevalentemente pianeggiante. Non sono presenti alberature di alto fusto o assetti vegetazionali di particolare pregio. Data la sua posizione di diretto affaccio sul mare, riveste uno specifico valore panoramico.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba". - D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera a: Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.
Altri Vincoli	- Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23)
Inquadramento P.T.C.P.	<ul style="list-style-type: none"> - Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema della linea di costa, Sistema della città e degli insediamenti. - Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali: Aree agricole, Aree boscate Arbusteto (assimilato) sempreverde. - Tav 8 Sistema funzionale provinciale delle aree protette: SIR - SIC – ZPS Monte Capanne e promontorio dell'Enfola (IT5160012). - Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti: Aree escludenti
Inquadramento P.S. vigente	<ul style="list-style-type: none"> - Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico: Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato. - Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 1 Il Sistema della Costa, Tessuti Urbani Consolidati. - Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 9c Seccheto
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione	ST: 954 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente¹	-
Estratto cartografico Vincoli	 <p data-bbox="534 1825 1508 2056"> "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M. 18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952 a) Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985) Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23) Fonte: PTP </p>

¹ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

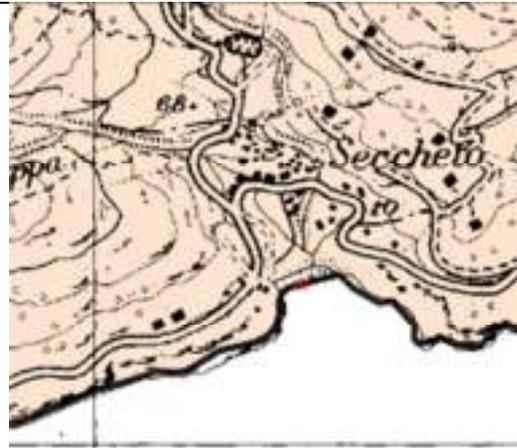
PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.	
Obiettivi	Realizzazione di un punto belvedere con sistemazioni a verde e arredi per la fruizione pubblica del belvedere e l'accesso pedonale alla costa sottostante.
Strumenti di attuazione	Intervento diretto convenzionato. La convezione dovrà regolare le modalità di gestione, manutenzione e fruizione dell'area, prevedendo il ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.
Funzioni ammesse	Funzioni di servizio a carattere privato (punto belvedere ed area arredata per il tempo libero).
Interventi ammessi	Realizzazione di un punto belvedere mediante l'installazione di manufatti ed arredi a carattere non permanente per la sosta ed il ristoro dei fruitori.
Standard Urbanistici	-
Parametri urbanistici e dimensionamento	Superficie coperta punto ristoro e servizi connessi: max 20 mq Hmax 3 ml La struttura dovrà avere carattere stagionale, essere realizzata in legno e semplicemente ancorata al suolo, senza opere di fondazione continue, in modo da garantire la reversibilità dell'intervento ed il ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.
Orientamenti per la progettazione	L'intervento dovrà prevedere la sistemazione unitaria ed organica dell'area, avendo cura che gli arredi e le sistemazioni previste siano correttamente inserite ed integrate nel contesto paesaggistico e naturalistico dell'area. In particolare, gli interventi dovranno garantire la tutela dell'assetto morfologico dei luoghi e la non interferenza con il sistema della costa rocciosa immediatamente sottostante. Gli interventi di sistemazione dovranno prevedere la conservazione e la valorizzazione degli assetti vegetazionali di valore paesaggistico, garantire la permeabilità dei suoli e l'utilizzo di materiali coerenti con il contesto, preservare l'integrità percettiva da e verso la costa e il mare, anche attraverso l'attento dimensionamento e collocazione dei manufatti temporanei e degli elementi di arredo per la fruizione dell'area. Nell'ambito della sistemazione complessiva e nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate, è ammessa la realizzazione di un percorso pedonale per l'accesso in sicurezza alla costa rocciosa sottostante.
Condizioni alla trasformazione	<p>Prescrizioni PIT_PPR 3.3 lett d) e) l) e u) della Scheda sistemi costieri n. 11 Elba e Isole minori.</p> <p><u>PRESCRIZIONI CONFERENZA PAESAGGISTICA</u></p> <p><i><u>L'area oggetto della previsione in considerazione della sua posizione di diretto affaccio sul mare riveste uno specifico e particolare valore panoramico. Pertanto gli interventi di trasformazione dovranno essere mirati alla conservazione dell'aspetto naturalistico dell'area prevedendo conservazione e valorizzazione degli assetti vegetazionali di valore paesaggistico. Eventuali nuove opere a verde dovranno essere realizzate utilizzando specie arboree, arbustive o erbacee autoctone o specie comunque caratterizzanti il paesaggio locale.</u></i></p> <p><i><u>Manufatti ed arredi a carattere stagionale per la sosta ed il ristoro dei fruitori dovranno essere limitati, realizzati in legno e semplicemente ancorati al suolo, senza opere di fondazione continue, in modo da garantire la reversibilità dell'intervento ed il ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.</u></i></p> <p><i><u>Per preservare l'integrità percettiva da e verso la costa e il mare non dovranno essere realizzati interventi che interferiscano con il sistema della costa rocciosa immediatamente sottostante.</u></i></p> <p>VAS: Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.</p> <p>Misure di mitigazione derivanti dallo Studio di Incidenza ZPS</p> <p>a) Il progetto dovrà essere accompagnato da studio di incidenza contenente una indagine specifica che preveda il censimento della vegetazione di tutta l'area del comparto, accompagnato da una cartografia illustrante gli habitat ed il tipo di flora e vegetazione presenti. Sulla base di questo lavoro saranno individuate le aree che possono essere soggette a trasformazione.</p>

- b) Le aree che attualmente risultano interessate da vegetazione, ancorché degradata, non potranno essere oggetto di alcun tipo di intervento che preveda la sua eliminazione e/o danneggiamento, quindi neppure area di cantiere.
- c) Le aree attualmente coperte da vegetazione dovranno essere perimetrate e dovrà essere garantita la loro conservazione e tutela verso gradi evolutivi di maggior biodiversità.
- d) Per la realizzazione delle opere a verde dovranno essere utilizzate specie arboree, arbustive o erbacee autoctone o specie comunque caratterizzanti il paesaggio locale, è vietata l'introduzione di specie alloctone invasive.
- e) L'inquinamento luminoso dovrà essere quanto più possibile contenuto, mediante scelte tecniche degli impianti quali illuminazione rivolta solo verso il basso, la scelta adeguata dei punti luce e la limitazione dell'intensità luminosa attraverso l'utilizzazione di lampade ai vapori di sodio a bassa pressione, ecc.). Dovrà essere incentivato l'utilizzo di dispositivi per accensione/spegnimento automatico al passaggio di persone/automezzi.
- f) In ogni caso dovranno essere rispettate le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in attuazione della D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004.
- g) In fase di realizzazione delle opere verranno attuati tutti gli accorgimenti volti a limitare il disturbo quali:
- evitare che vengano mantenute accese le strumentazioni o le attrezzature non utilizzate;
 - evitare le fasi più rumorose durante le prime ore del mattino e/o del pomeriggio;
 - dare indicazioni alle ditte incaricate di utilizzare attrezzature certificate CEE e con basso livello sonoro.
- h) A lavori ultimati nelle aree di cantiere o adibite a deposito di materiali si provvederà alla pulizia ed al ripristino dei luoghi senza dispersione di materiali di risulta, ecc.
- i) La perdita accidentale di liquidi, lubrificanti, carburanti, solventi ecc. dovrà essere prevenuta mediante il rispetto delle normative di settore e di alcuni accorgimenti quali:
- impermeabilizzazione superficiale temporanea con telo nelle zone in cui sono utilizzate o depositate sostanze particolarmente pericolose e inquinanti;
 - rispetto delle distanze di sicurezza e adozione delle necessarie misure di salvaguardia in prossimità del corso d'acqua;
 - predisposizione di procedure di allarme e bonifica in caso di sversamento.
 - eseguire i rifornimenti di carburanti e lubrificanti ai mezzi meccanici su pavimentazione impermeabile posta a distanza dal corso d'acqua;
 - prevedere un sistema che intercetti il materiale eventualmente sversato e le acque di prima pioggia e li convogli in una vasca di decantazione.

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA

Inquadramento geologico

L'area insiste lungo un tratto di costa alta al margine dell'abitato di Seccheto . Vi affiora la granodiorite del M. Capanne.



 γ - Granodiarite del Monte Capanne.

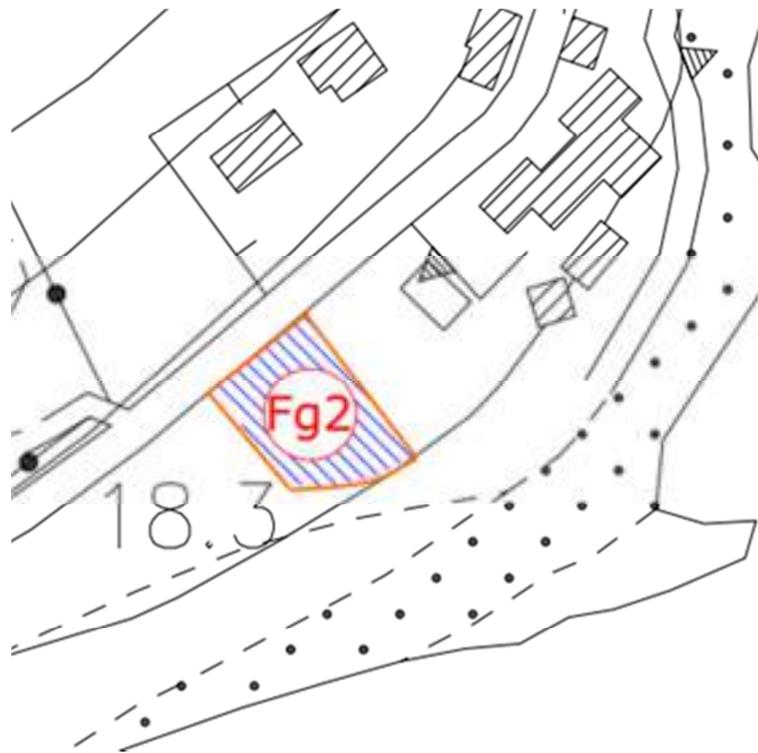
Pericolosità geologica



Estratto dalla Carta della Pericolosità Geomorfologica

G2 – Pericolosità geologica media – le caratteristiche litologiche e giaciture indicano una bassa propensione al dissesto.

Fattibilità geologica



Fg2 – Fattibilità con normali vincoli - qualora la realizzazione dell'area di sosta preveda interventi di sbancamento o modifica del profilo del pendio si dovrà realizzare specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire la stabilità del versante ante e post opera.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

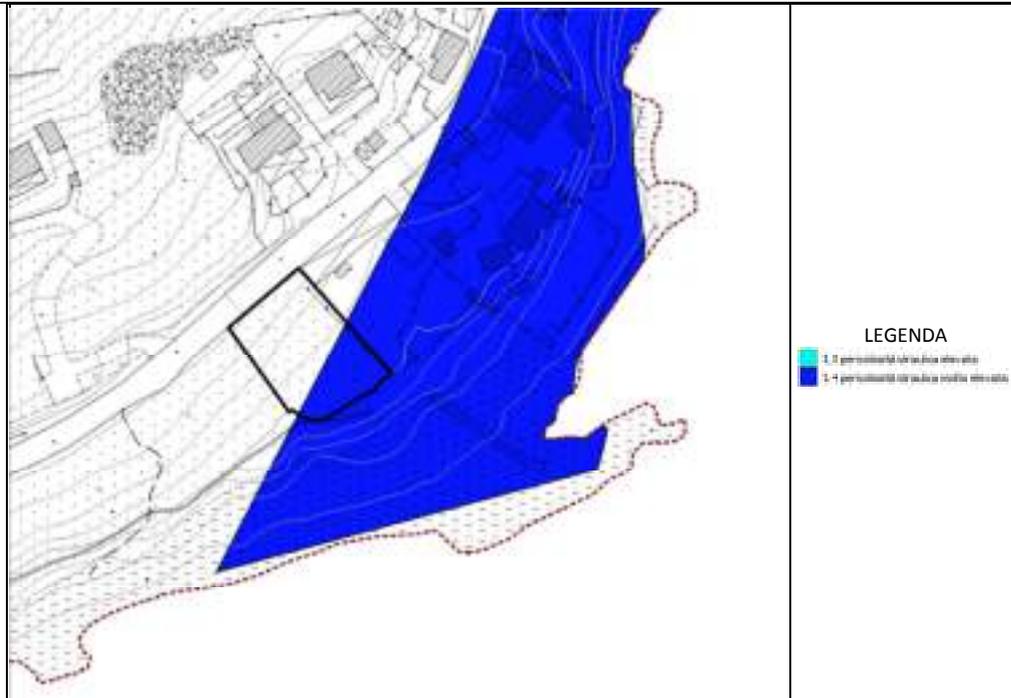
Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

La relativa prossimità di aree a pericolosità geologica elevata e molto elevata deve indurre ad una attenta valutazione della stabilità del pendio in relazione con le opere in progetto .

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA

Allo stato attuale l'area risulta parzialmente ricadente in classe **I.4 - pericolosità idraulica molto elevata**, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, o pericolosità **P3 – pericolosità da alluvione elevata**, ai sensi del D.P.G.R. Il resto del comparto risulta privo di pericolosità idraulica.

Di seguito è mostrato un estratto della carta di pericolosità idraulica.



Tale perimetrazione deriva dalle carte attuali del P.G.R.A. ed è frutto di tracciamento su base morfologica che, come evidenzia l'estratto, non tiene conto dell'altimetria dell'area.

Nonostante la frazione di Seccheto non sia oggetto di studi idrologici idraulici aggiornati, detta perimetrazione sarà oggetto di richiesta di modifica per evidenti incongruenze geometriche.

Tenuto conto di ciò, la fattibilità idraulica della previsione, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, risulterà quindi **Fi1 – Fattibilità senza particolari limitazioni**.

Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 2019

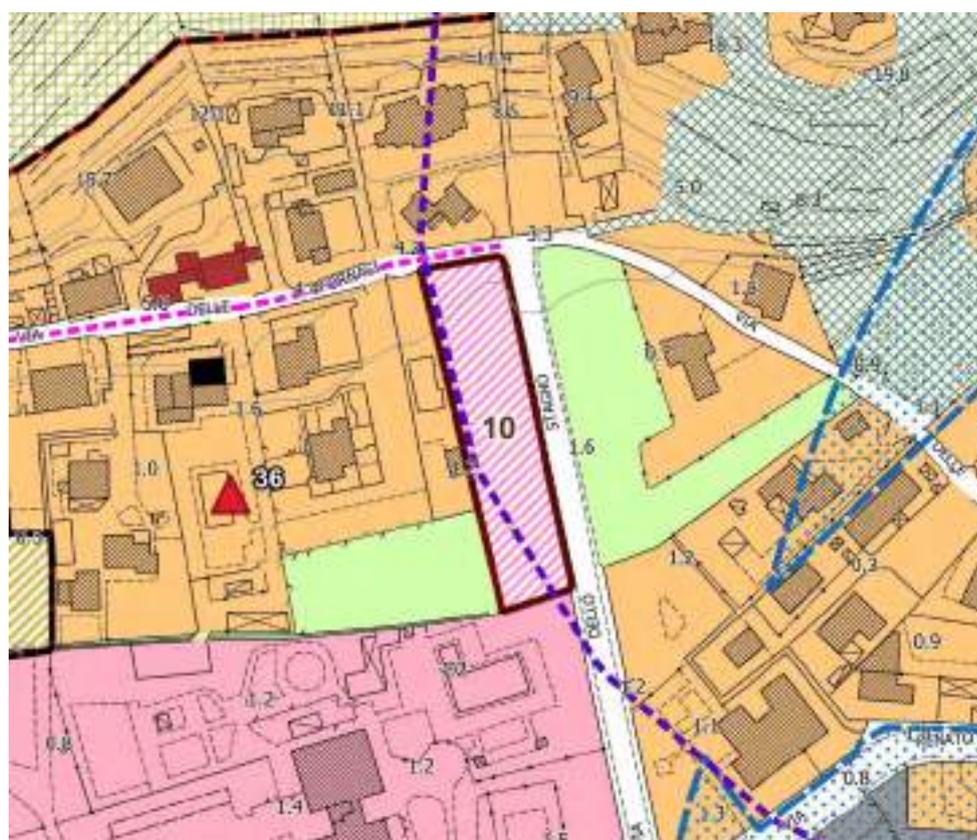


Schema Direttore



Scheda Norma Comparto 10 – Via dello Stagno

Estratto cartografico



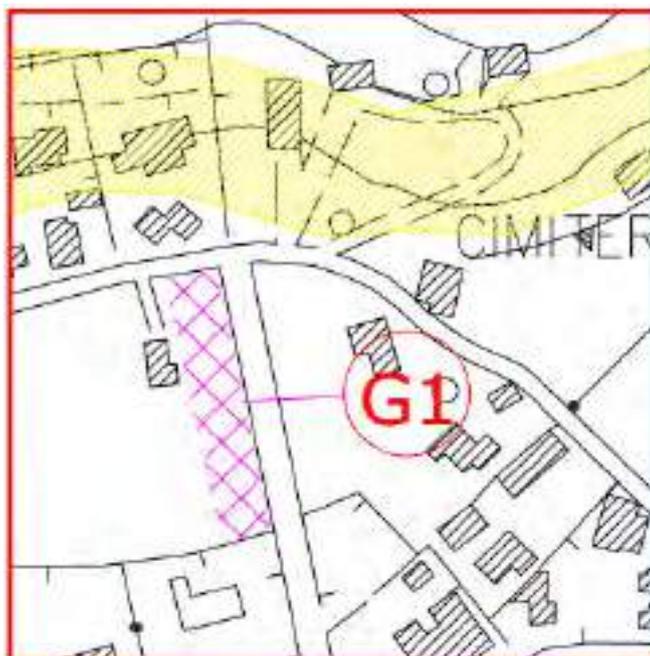
QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
Altri Vincoli	Fascia di rispetto cimiteriale
Inquadramento P.T.C.P.	- <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali</i> : Sistema della città e degli insediamenti - <i>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante</i> : Aree urbane
Inquadramento P.S. vigente	- <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</i> : Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico originario è stato alterato. - <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali</i> : 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati. - <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.</i> : 2 Marina di Campo.
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione	ST: 1925 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente¹	-
PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.	
Obiettivi	L'intervento è finalizzato alla realizzazione di interventi di qualificazione ed ampliamento del complesso ricettivo esistente denominato "Elite" ed alla contestuale cessione all'AC delle aree di proprietà del medesimo soggetto ricomprese all'interno del Comparto 2 subcomparto B in loc. Stagno, destinato a parco urbano, in attuazione delle disposizioni in materia di compensazione urbanistica di cui all'art. 101 della L.R. 65/14.
Strumenti di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. La convenzione dovrà prevedere l'obbligo di cessione gratuita all'AC delle aree di proprietà del soggetto attuatore ricadenti nel Comparto n. 2 - subcomparto B alla data di adozione del Piano Operativo.

¹ stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

Funzioni ammesse	Turistico ricettivo, direzionale e di servizio
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	Dovranno essere reperiti standard urbanistici in relazione alle funzioni previste dal Piano Attuativo
Parametri urbanistici e dimensionamento	SE max 350 mq H max 7,5m (2 piani fuori terra)
Orientamenti per la progettazione	<p>Il Piano Attuativo dovrà prevedere un intervento di ampliamento e riqualificazione unitaria del complesso ricettivo alberghiero, esteso sia all'area di cui alla presente scheda norma che alle aree attualmente interessate dal complesso ed opportunamente classificate con destinazione ricettiva dal PO. In tal senso i nuovi interventi edificatori potranno essere ubicati anche in aderenza e/o in collegamento funzionale alle strutture esistenti, fermo restando il rispetto del dimensionamento complessivo previsto dalla Scheda e delle potenzialità previste dall'art. 23 delle NTA di PO, nonché il reperimento delle dotazioni standard urbanistici commisurate agli interventi previsti.</p> <p>Il Piano dovrà prevedere una sistemazione complessiva delle aree scoperte nella quale il verde dovrà essere l'elemento strutturale e connettivo, svolgendo anche funzione di mitigazione paesaggistica.</p> <p>Il Progetto dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> · le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante. · le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia. · le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica. · le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali, dovranno risultare qualificanti; · le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, dovranno garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili.
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS: Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.</p> <p>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA Inquadramento geologico: area situata ai margini della piana alluvionale di Marina di Campo ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate, i depositi alluvionali sono costituiti da sabbie limose con ciottoli.</p>  <p> d1 - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale. C2 - Calcari marnosi e marna grigia scura, alternati con argilloscisti siltosi grigi. Arenarie più o meno calcaree. </p>

Pericolosità geologica:



G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con ridotta copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile .

Fattibilità geologica:



Fg2 – Fattibilità con normali vincoli - Per gli interventi edilizi previsti nel Piano Attuativo sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

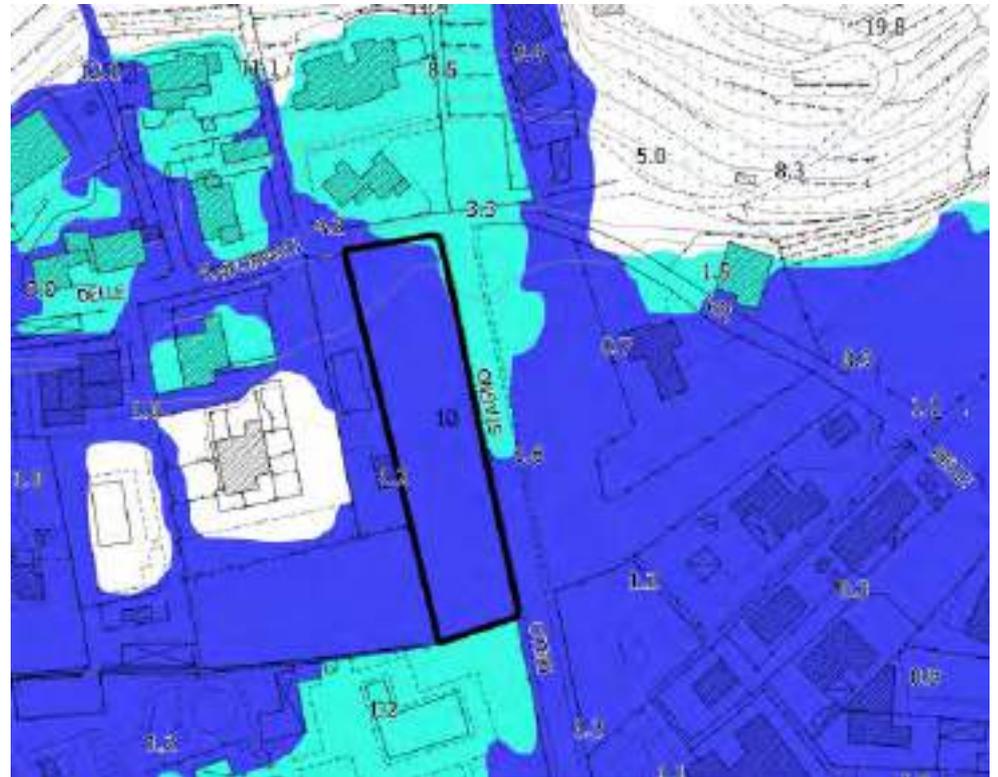
Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario

valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

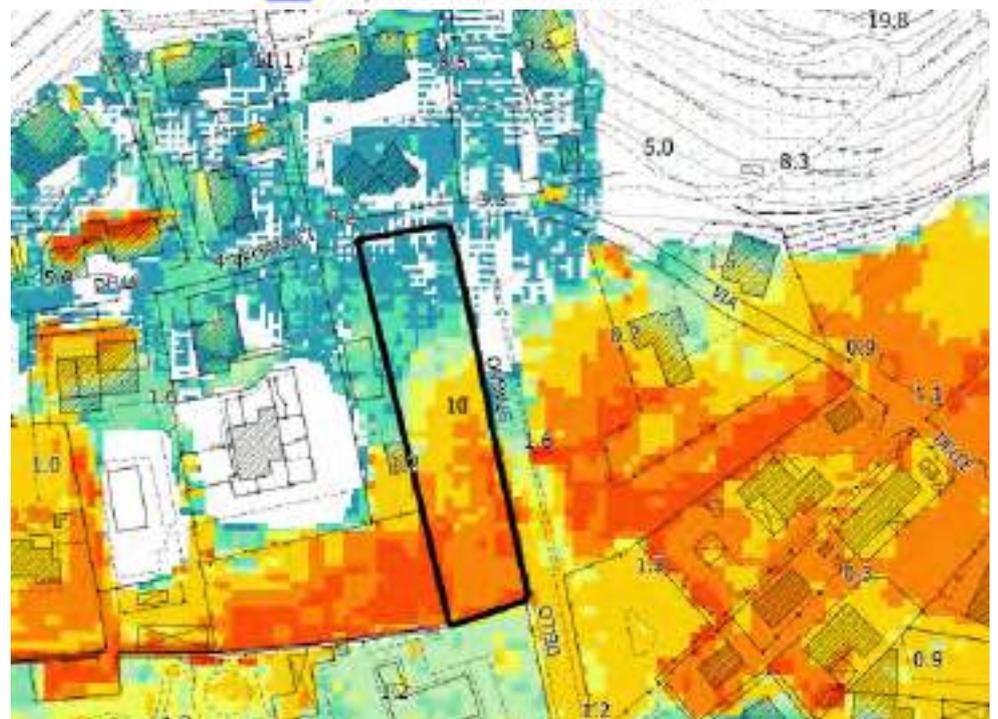
PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.

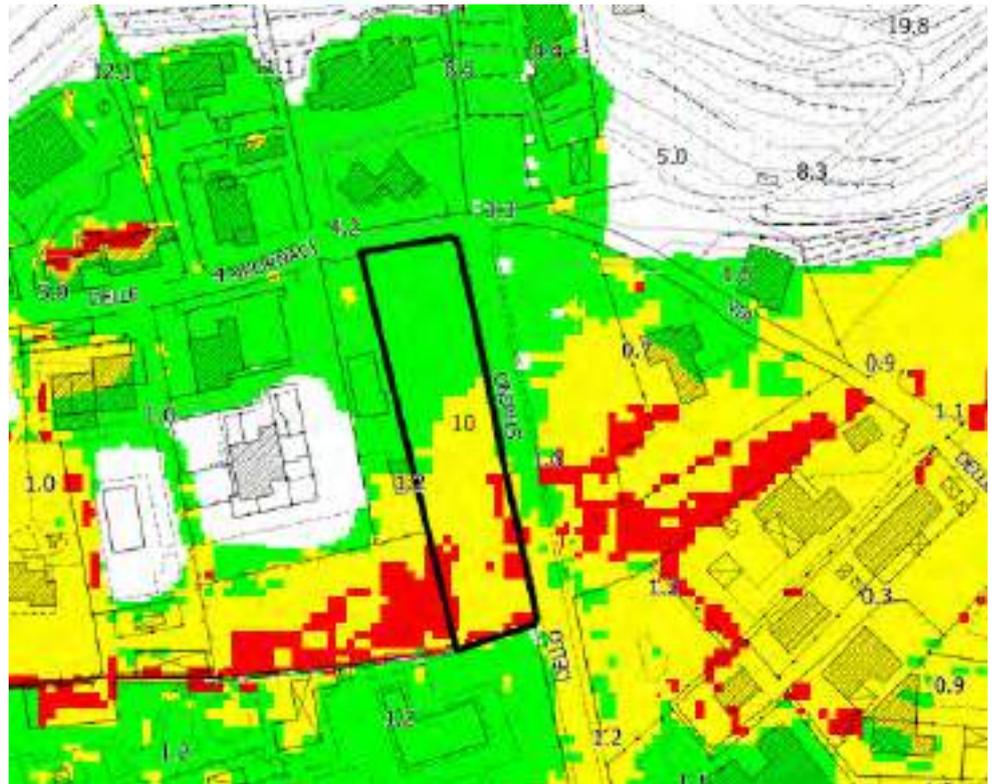
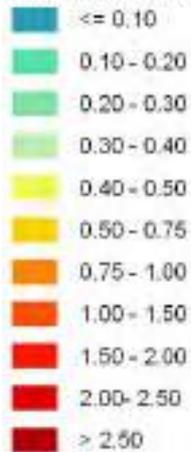


Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

- I.2 pericolosità idraulica media
- I.3 pericolosità idraulica elevata
- I.4 pericolosità idraulica molto elevata



Inviluppo dei battenti TR200 (m)



Magnitudo idraulica



L'area in oggetto è caratterizzata da pericolosità idraulica molto elevata, I.3.

Gli allagamenti che interessano l'area risultano provenire da nord, per effetto del ruscellamento dalla collina non adeguatamente regimato con il reticolo superficiale e fognario. Le acque tendono ad accumularsi prevalentemente nella parte sud del comparto, dove il terreno subisce una diminuzione della pendenza ed è presente il muro di confine con in lotto sottostante che favorisce questo accumulo; inoltre, lungo detto muro, è presente un fosso che dovrebbe trasferire le acque verso l'area di Stagno, dotato anch'esso, però, di pendenze modeste.

La pericolosità del comparto non è riconducibile ad allagamenti dovuti al reticolo idrografico regionale, bensì a criticità idrauliche di carattere urbano e locale.

I battenti duecentennali sull'area risultano mediamente pari a 0,53 m, con "punte" di oltre 1 m nella parte sud e quasi nulli nella parte nord.

La magnitudo idraulica è variabile, da moderata (parte nord) a severa (parte sud), ed è legata esclusivamente all'entità dei battenti in quanto le velocità della corrente risultano ovunque inferiori ad 1 m/s.

Fattibilità idraulica Fi4 (fattibilità limitata): fattibilità limitata in quanto subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica di seguito illustrati.

Per la fattibilità idraulica delle previsioni del presente comparto è richiamata la possibilità di accorpamento del lotto con il lotto posto più a sud facente parte del medesimo complesso alberghiero, e per la cui riqualificazione i fabbricati in ampliamento potranno essere anche previsti in aderenza ai fabbricati esistenti, quindi fuori dal presente comparto. Il tutto sarà definito mediante un Piano Attuativo convenzionato.

La fattibilità idraulica è argomentata con maggiori dettagli all'interno della Relazione Idrologico-Idraulica integrativa, che costituisce parte integrante della presente Scheda.

In caso di realizzazione di interventi di nuova costruzione all'interno del comparto dovrà essere previsto un nuovo assetto dell'area secondo lo schema indicato nella medesima Relazione integrativa.

I nuovi fabbricati dovranno essere collocati necessariamente nella porzione caratterizzata da magnitudo moderata e realizzati mediante sopraelevazione ai sensi dell'art. 8, comma 1, lettera c), con un franco di sicurezza pari ad almeno 20 cm rispetto al massimo livello idrometrico duecentennale.

I volumi potranno essere recuperati nella parte sud del comparto, e contestualmente dovranno essere realizzati e/o adeguati i fossi di raccolta e smaltimento delle acque (anche mediante canalizzazioni interrato).

La validità del nuovo sistema di drenaggio dovrà essere dimostrata mediante un'apposita verifica idraulica di progetto redatta con criteri coerenti con quelli degli studi di supporto al P.O.

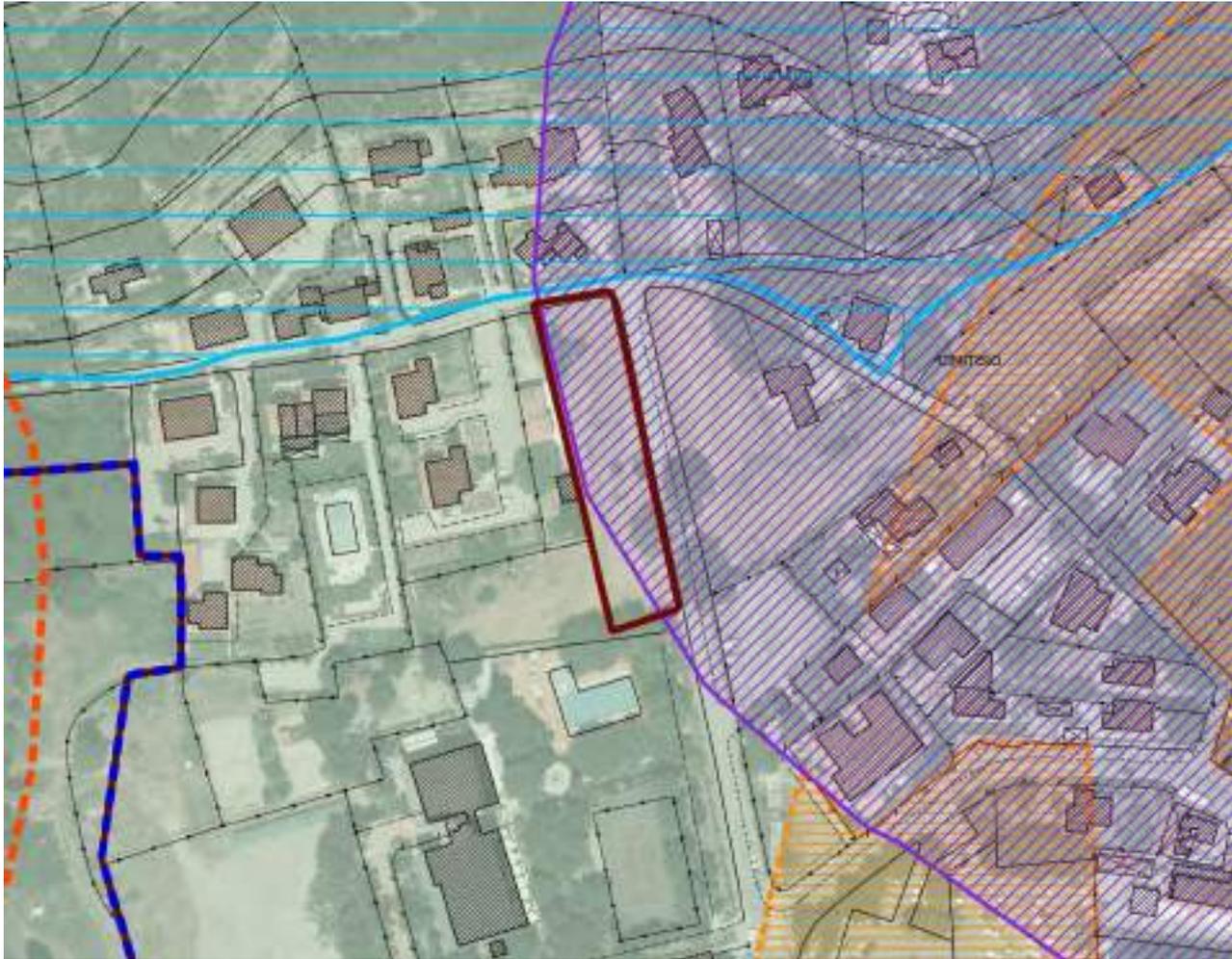
Il medesimo approccio (sopraelevazione) sarà necessario per la fattibilità di nuovi parcheggi, sempre secondo lo schema indicato nella Relazione integrativa.

Anche in caso di utilizzo dell'area solo per il reperimento degli standard urbanistici, i parcheggi dovranno essere sopraelevati.

Per quanto concerne l'adeguamento del fosso esistente nella parte sud del comparto è richiamata l'esigenza di un raccordo con gli interventi idraulici previsti per il comparto n. 2 in loc. Stagno.

Per quanto riguarda il non superamento del rischio medio R2, si specifica che la possibilità di utilizzo dei parcheggi ad uso pubblico, ovunque essi siano ubicati e qualunque siano le scelte progettuali adottate, sarà comunque regolata attraverso apposizione di idonea segnaletica di avvertimento e installazione di sbarra all'accesso al fine di impedirne l'utilizzo in caso di condizioni di emergenza, la cui gestione sarà affidata al Servizio di Protezione Civile comunale.

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



Legenda

Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'isola d'Elba"

 Fascia di rispetto cimiteriale

Fonte: PIT vigente

Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 1954

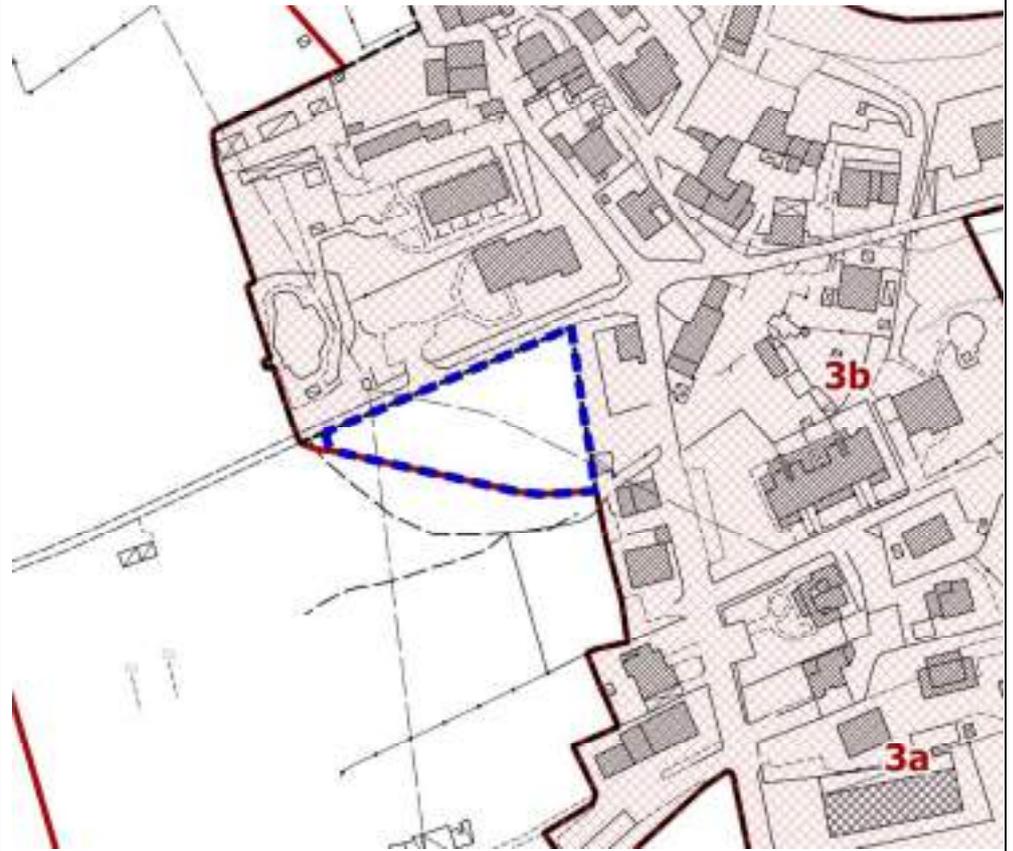


Ortofotocarta 2016

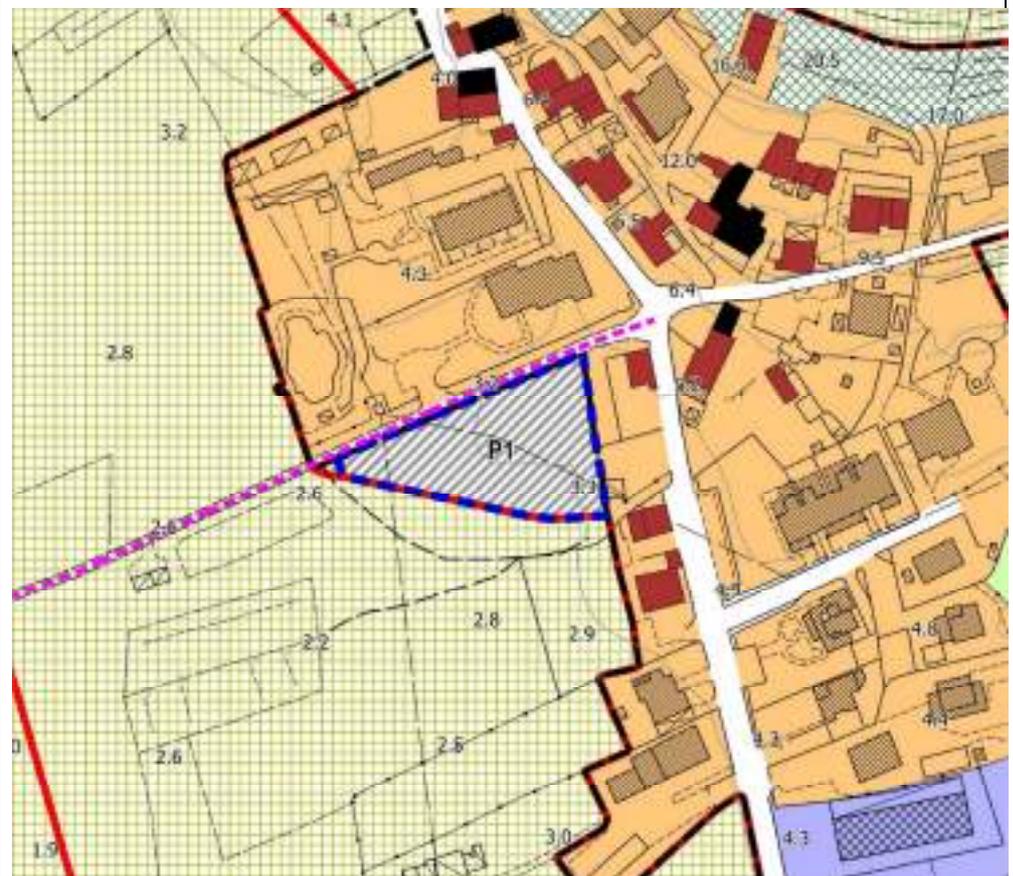


Scheda Norma Polarità 11 – Parcheggio di uso pubblico loc. Bonalaccia¹

Estratto cartografico



Estratto cartografico P.O.



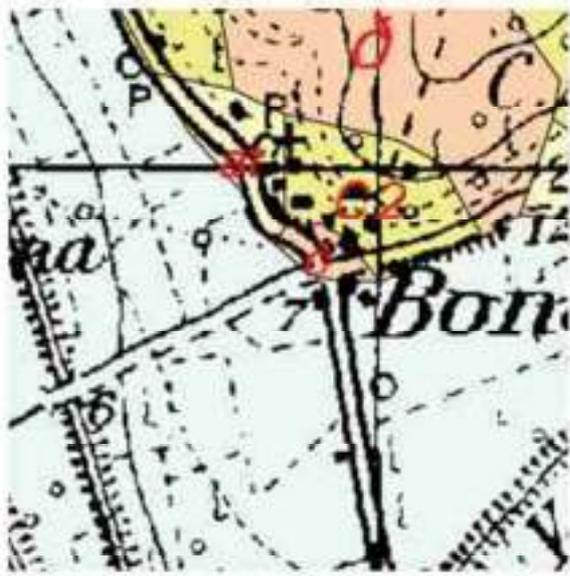
¹ Progetto approvato in Conferenza dei Servizi determinazione N. 83 del 29/06/2021

QUADRO CONOSCITIVO

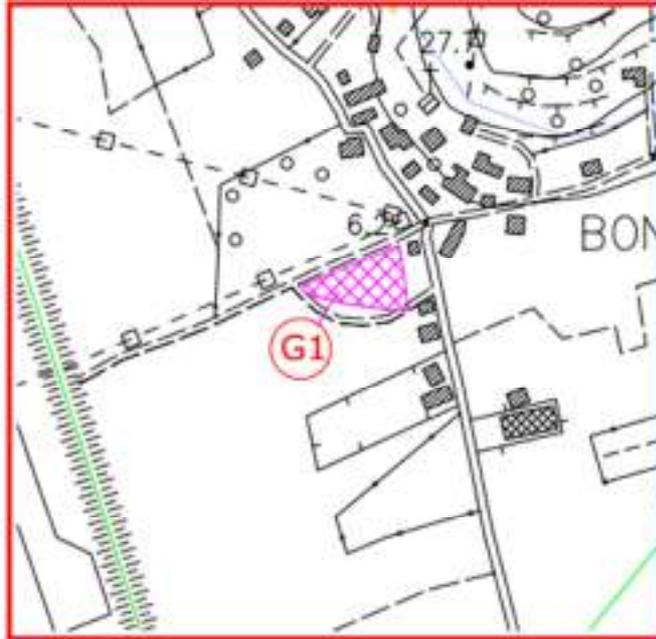
Descrizione	L'area da destinare a parcheggio si trova a Bonalaccia, nella parte centrale della frazione all'incrocio tra via Filetto e via della Bonalaccia. L'area è accessibile da strada asfaltata. L'area di previsione è pianeggiante e ubicata in un contesto residenziale privo di parcheggi ed altri standard.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
Altri Vincoli	- Nessuno
Inquadramento P.T.C.P.	- Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema insulare: pianura - Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali: Aree agricole - Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti: Aree penalizzanti
Inquadramento P.S. vigente	- Tav PS 01 Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico: Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato. - Tav.PS 03 Sistemi Territoriali e Ambientali: 2 - Il Sistema Pedecollinare e della Pianura. - Tav.PS 04 - U.T.O.E.: 3a Territorio Aperto - Est
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione	ST: 1795 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente²	-
Estratto cartografico Vincoli	 <p align="center">"Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952</p>

² stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.

Obiettivi	L'assetto complessivo dell'area da destinare a parcheggio dovrà essere progettato garantendo il corretto inserimento nel contesto paesaggistico
Strumenti di attuazione	Progetto pubblico
Funzioni ammesse	Parcheggio pubblico
Orientamenti per la progettazione	Dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema della vegetazione ai margini del comparto in modo da mitigare gli impatti percettivi. L'intervento dovrà essere inserito nel contesto paesaggistico prevedendo alberature e idonee sistemazioni a verde per ombreggiare e schermare anche dal punto di vista percettivo la sosta. Sono privilegiati stalli drenanti. Nel prevedere il parcheggio si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico.
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS: Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.</p> <p>Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente studiate per poter valutare e decidere dove e quanta pavimentazione in materiali permeabili possa essere usata, in funzione del tipo di terreno, dell'ubicazione e profondità della falda, in modo da non provocare inquinamento delle acque. Il parcheggio dovrà essere dotato di alberature decidue, con apparato fogliare espanso e foglie tomentose, per assorbire meglio le polveri ed attutire l'insolazione estiva.</p> <p>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA Inquadramento geologico area pianeggiante o debolmente acclive situata ai margini della piana alluvionale ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate, i sedimenti alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie limose.</p>  <p>Legend:</p> <ul style="list-style-type: none"> d - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale. C2 - Calcari marnosi e marna grigio scura, alternati con argiloscisti siltosi grigi. Arenarie più o meno calcaree. π - Porfidi granodioritici o granitici in filoni od ammassi.

Pericolosità geologica



G1 — Pericolosità geologica bassa — area di fondovalle con ridotta copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile.

Fattibilità geologica



Fg2 — Fattibilità con normali vincoli — per la realizzazione di parcheggi e nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento delle superfici impermeabilizzate.

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali del parcheggio, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della porzione superficiale della coltre alluvionale, in riferimento agli effetti dovuti ai carichi indotti ed in relazione alla necessità di interventi di miglioramento del terreno.

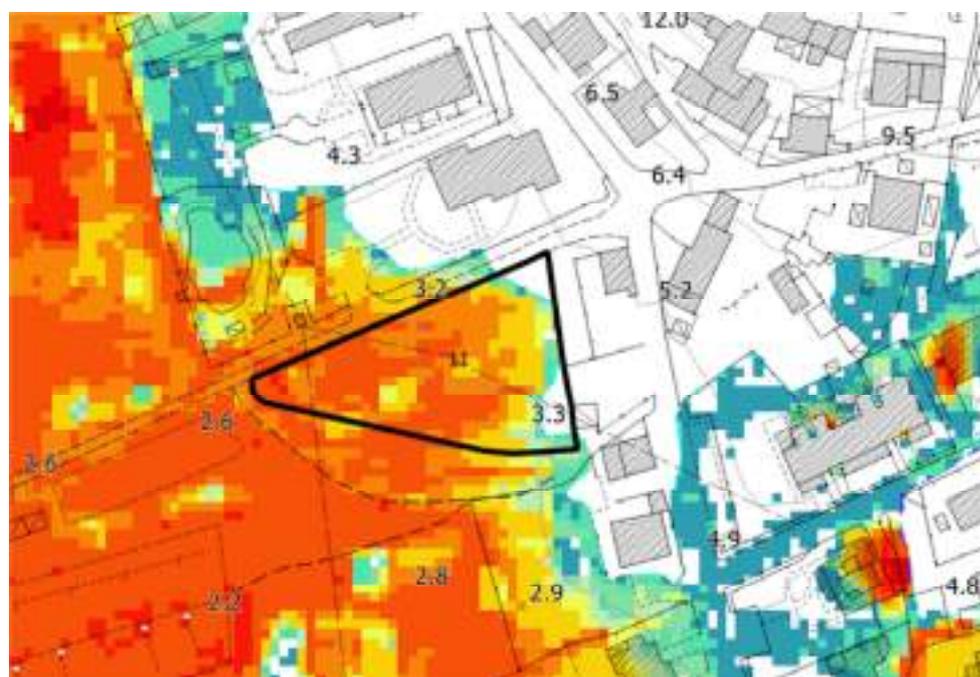
PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica:

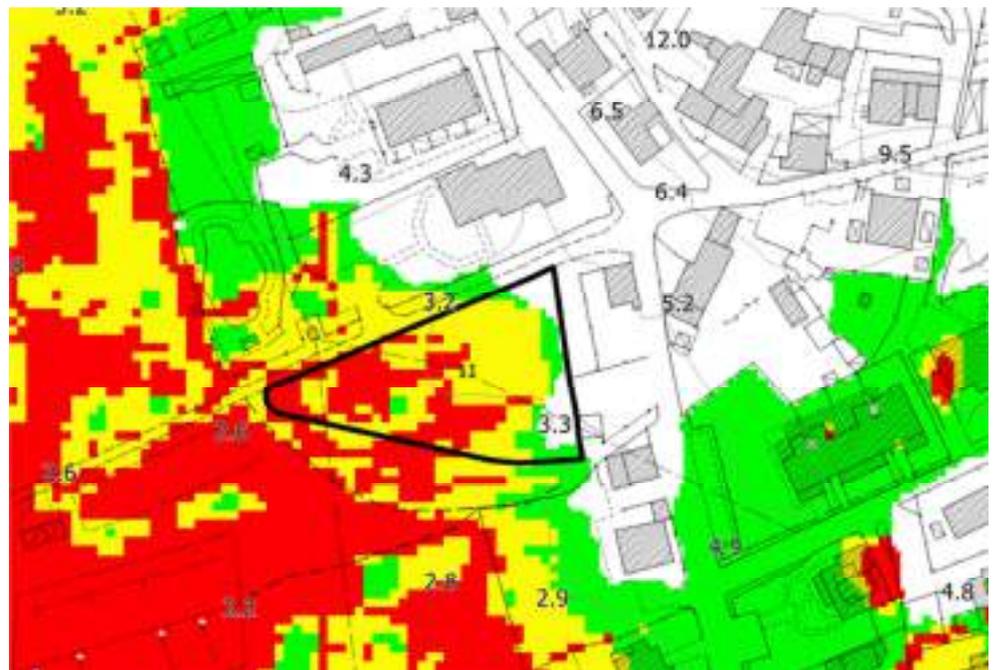
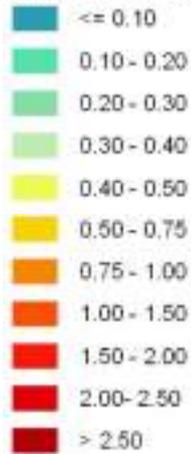


Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

- I.2 pericolosità idraulica media
- I.3 pericolosità idraulica elevata
- I.4 pericolosità idraulica molto elevata



Inviluppo dei battenti TR200 (m)



Magnitudo idraulica



L'area in oggetto è caratterizzata da pericolosità idraulica variabile da molto elevata (I.4) a elevata (I.3).

Questi allagamenti derivano dal rigurgito delle acque che interessano l'area della cassa di Filetto e che, nell'arco di eventi di piena, possono spingersi e risalire fino alle porte dell'abitato in Loc. Bonalaccia.

Il comparto è collocato a quote del piano campagna inferiori a quelle della parte abitata.

I battenti duecentennali sull'area (quindi limitati alla sola porzione "bagnata", in I.4 e/o I.3) risultano mediamente pari a 0.86 m.

La magnitudo idraulica è variabile, da moderata a molto severa, ed è legata esclusivamente all'entità dei battenti in quanto le velocità della corrente risultano ovunque inferiori ad 1 m/s.

Fattibilità idraulica Fi4 (fattibilità limitata) e Fi3 (fattibilità condizionata): fattibilità limitata in quanto subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica (per le aree a pericolosità idraulica I.4) e fattibilità condizionata per le aree a pericolosità idraulica elevata I.3.

Per la realizzazione del parcheggio dovranno essere rispettate le condizioni di cui all'art. 13, comma 4, lettera b) della L.R. 41/2018.

Le indicazioni che seguono sono estratte da quanto già prodotto dal Comune di Campo nell'Elba in sede di progettazione definitiva dell'intervento di cui alla presente Scheda.

Dal momento che l'area è attualmente caratterizzata da una quota del terreno variabile ed inferiore a quella della viabilità di accesso, essa dovrà essere rialzata ad una quota superiore; tale quota è fissata a circa 3.45 m s.l.m., rispetto ad un livello idrometrico massimo ducentennale pari a 3.98 m s.l.m. ed un livello idrometrico trentennale pari a circa 3.25 m s.l.m.

Il rialzamento del parcheggio sarà realizzato mediante un sistema semi-trasparente (vespaio areato con "igloo") che consentirà una sottrazione parziale dei volumi (pari a circa il 50% delle volumetrie presenti sull'area allo stato attuale). La restante volumetria sottratta andrà presumibilmente a distribuirsi sull'adiacente area della cassa di Filetto; trattandosi di circa 100-150 mc di sottrazione volumetrica residua, si ipotizza che i livelli nella cassa di Filetto (superficie di circa 8 ettari) possano aumentare di meno di 1 cm, il che rende trascurabile tale incremento volumetrico e quindi si ritiene che tale intervento non sia tale da recare alcun aggravio significativo del rischio in altre aree.

Per quanto attiene l'aspetto legato al rischio, si rileva che l'entità del battente residuo oltre il piano di parcheggio (3.45 m s.l.m. è la quota minima, nel punto più depresso, ma il progetto prevede una quota variabile tra 3.45 m s.l.m. e 3.85 m s.l.m.) sia compatibile con il non superamento del rischio medio R2. Innanzitutto il piano del parcheggio potrebbe essere superato solo per eventi poco frequenti, con battente variabile da 53 a 13 cm, ma non si ipotizzano "danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche", ovvero gli elementi che definiscono il rischio medio R2.

La possibilità di utilizzo dei parcheggi ad uso pubblico sarà comunque regolata attraverso apposizione di idonea segnaletica di avvertimento e installazione di sbarra all'accesso al fine di impedirne l'utilizzo in caso di condizioni di emergenza, la cui gestione sarà affidata al Servizio di Protezione Civile comunale.

Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 2019



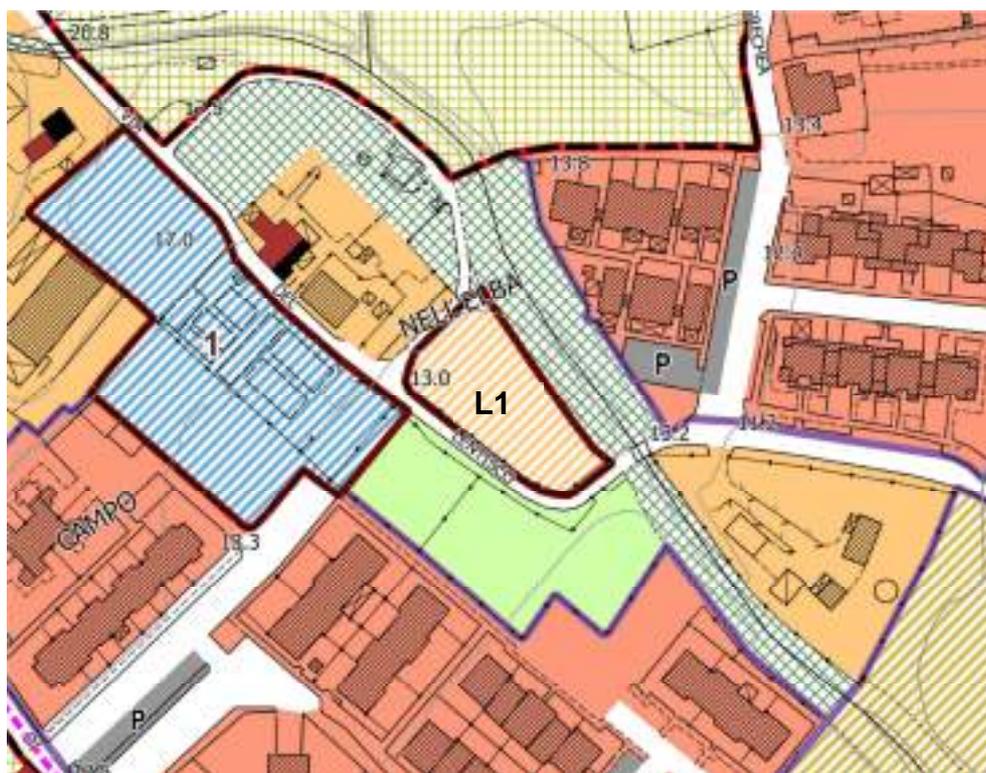
Schema Direttore



COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo

Scheda Norma Comparto n. L1 – Via del Lentisco

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	L'area, pianeggiante, risulta essere interclusa, infatti è delimitata da vaibilità su tre lati, si affaccia su via del Lentisco. Sul retro del lotto è presente un corso d'acqua (Fosso Aiali). Il contesto è urbanizzato, prevalentemente costituito da edilizia di recente formazione a funzione residenziale, con tipologia unifamiliare o a schiera, su due piani.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
Altri Vincoli	-
Inquadramento P.T.C.P.	- <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali</i> : Sistema insulare di pianura
Inquadramento P.S. vigente	- <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</i> : Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico è stato alterato. - <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 2</i> Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati. - <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 2 – Marina di Campo</i>
Superficie Territoriale/ fondiaria	1215 mq

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	In attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, all'interno dei tessuti urbani di formazione recente non ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e/o nei territorio costieri di cui all'art. 142 del D.Lgs 142/04, sono previsti interventi di completamento del tessuto residenziale rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente (prima casa).
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi
Funzioni ammesse	Residenziale
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	L'intervento è subordinato alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc). In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del

	<p>richiedente nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale. E' facoltà della stessa Amministrazione prevedere in convenzione la monetizzazione delle stesse, individuando contestualmente le opere pubbliche sostitutive da realizzare.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: SE massima: 150 mq Piani fuori terra max: 2 Altezza massima: 7 m</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Urbanistica e Paesaggio: La soluzione architettonica, uni-bifamiliare, dovrà essere unitaria, arretrata rispetto alla strada, in modo da favorire le relazioni percettive con il contesto. L'intervento dovrà essere unitario ricorrendo ad una architettura che si relazioni al contesto e soprattutto garantisca la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Sono favorite soluzioni progettuali improntate alla semplicità e rispettino le visuali panoramiche, e che mettano in stretta relazione l'architettura con il progetto del verde. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, sezioni, schemi, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione al sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto. Le sistemazioni esterne dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (La scelta di materiali, colori, essenze dovrà essere motivata). Le eventuali aree da destinare a parcheggio dovranno essere preferibilmente inerbita ed opportunamente schermate ed integrate con piantumazioni arboree e/o arbustive e/o attraverso l'inserimento di pergolati. Sono da preferire eventuali recinzioni costituite da sistemazioni arbustive in foima libera, sono da evitare recinzioni con muri di cinta. Lo schema direttivo individua l'area di massima edificabilità e le parti a verde che dovranno prevedere la sistemazione unitaria. Dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, prevedendo di : - mantenere i con i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</p> <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS: Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione art.55 delle NTA - Misure di mitigazione ambientale.</p> <p>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA Inquadramento geologico: si tratta di un'area situata ai margini della piana alluvionale ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate, i sedimenti</p>



LEGENDA

- d - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia obliquo.
- G2 - Calcarei marziali e marne grigio scure, arenati con argille e altri g. Argille pl/ o meno calcaree.

alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie limose.

mente

Pericolosità geologica:



G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale alluvionale al di sopra del substrato roccioso stabile .

Fattibilità geologica:



Fg2 - Fattibilità con normali vincoli - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento delle superfici impermeabilizzate .

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia dai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

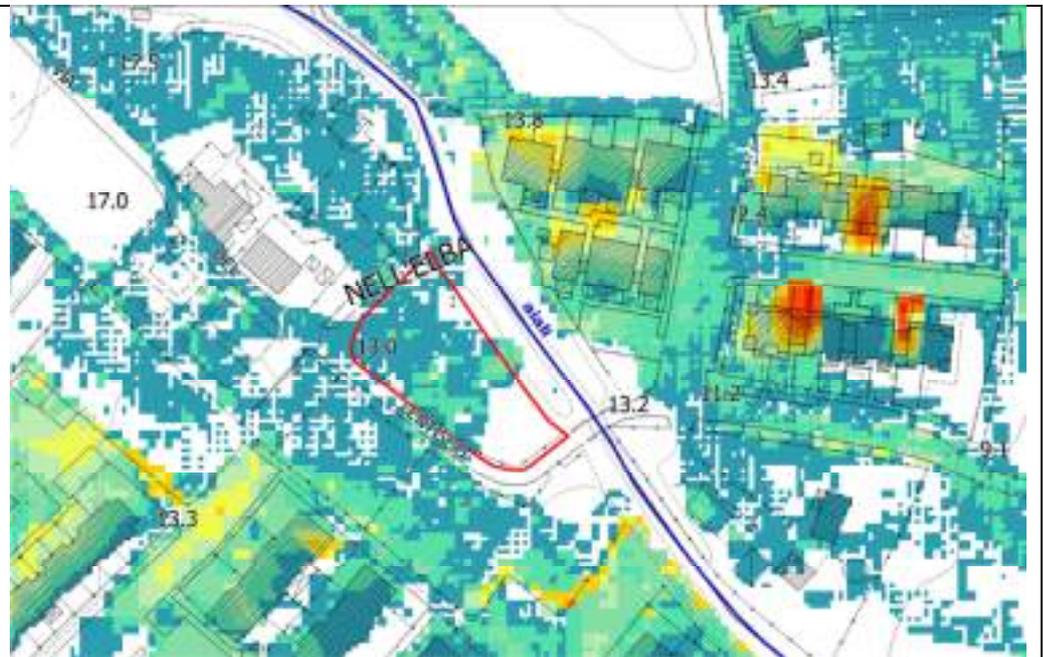
PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.

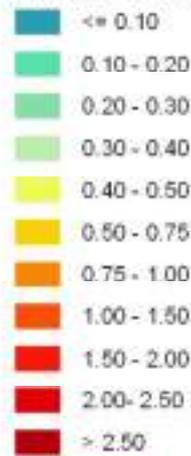


Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

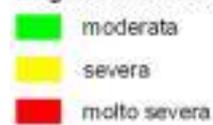
- I.2 pericolosità idraulica media
- I.3 pericolosità idraulica elevata
- I.4 pericolosità idraulica molto elevata



Inviluppo dei battenti TR200 (m)



Magnitudo idraulica



L'area in oggetto è caratterizzata da una pericolosità idraulica molto elevata (I.4) ed elevata (I.3); una porzione è invece soltanto caratterizzata da pericolosità idraulica media (I.2).
I battenti duecentennali sull'area (quindi limitati alla porzione in I.3 e/o I.4) risultano mediamente pari a 0.06 m.
La magnitudo idraulica è ovunque moderata.

Ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i. (compresa L.R. 7/2020) gli interventi di nuova edificazione su aree I.3 e/o I.4 caratterizzate da magnitudo moderata (rispettivamente coincidenti, secondo il PGRA, ad aree P2 e/o P3) sono realizzabili a condizione che sia previsto almeno un intervento di cui alla lett. c) dell'art.8 della medesima L.R., ovvero un intervento di sopraelevazione senza aggravio del rischio in altre aree.

Nel caso in oggetto si specifica innanzitutto che l'intervento di nuova costruzione debba essere preferibilmente realizzato nella porzione a pericolosità idraulica I.2. Qualora fosse interessata anche la restante porzione del lotto sarà necessario realizzare un rialzamento del piano di calpestio del nuovo fabbricato di almeno 30 cm rispetto al piano campagna attuale e creare leggere depressioni sul terreno circostante a garantire il deflusso verso valle dei volumi esondati.

La massima SE prevista è pari a 150 mq, quindi le depressioni dovranno assicurare, al più, il recupero di una volumetria pari 9 mq.

Data la natura assai modesta dei volumi in transito sul lotto, con le suddette misure, sono da intendersi rispettati anche i criteri di non aggravio del rischio in altre aree di cui all'art. 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per quanto riguarda la possibile realizzazione di parcheggi si prevede di procedere con la realizzazione a raso. In tali condizioni sono da intendersi rispettati i criteri di non aggravio del rischio in altre aree e, data la modesta entità dei battenti, di non superamento del rischio medio R2. Inoltre, ai sensi dell'art.14 della L.R. 41/2018 e s.m.i., l'utilizzo del parcheggio non sarà consentito in caso di allerta meteo di colore "arancione" o rossa".

Si fa presente che l'intervento di nuova costruzione non potrà interessare la fascia di 10 m dal ciglio di sponda destro, o dal piede dell'argine, del corso d'acqua adiacente al lotto (Fosso Aiali), ai sensi dell'art. 3 comma 1 della L.R. 41/2018 e R.D. 523/1904.

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti- Fonte: PIT_PPRvigente



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art.136 D.Lgs.42/2004

"Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"
D.M.18/06/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952

Ortofotocarta 2019



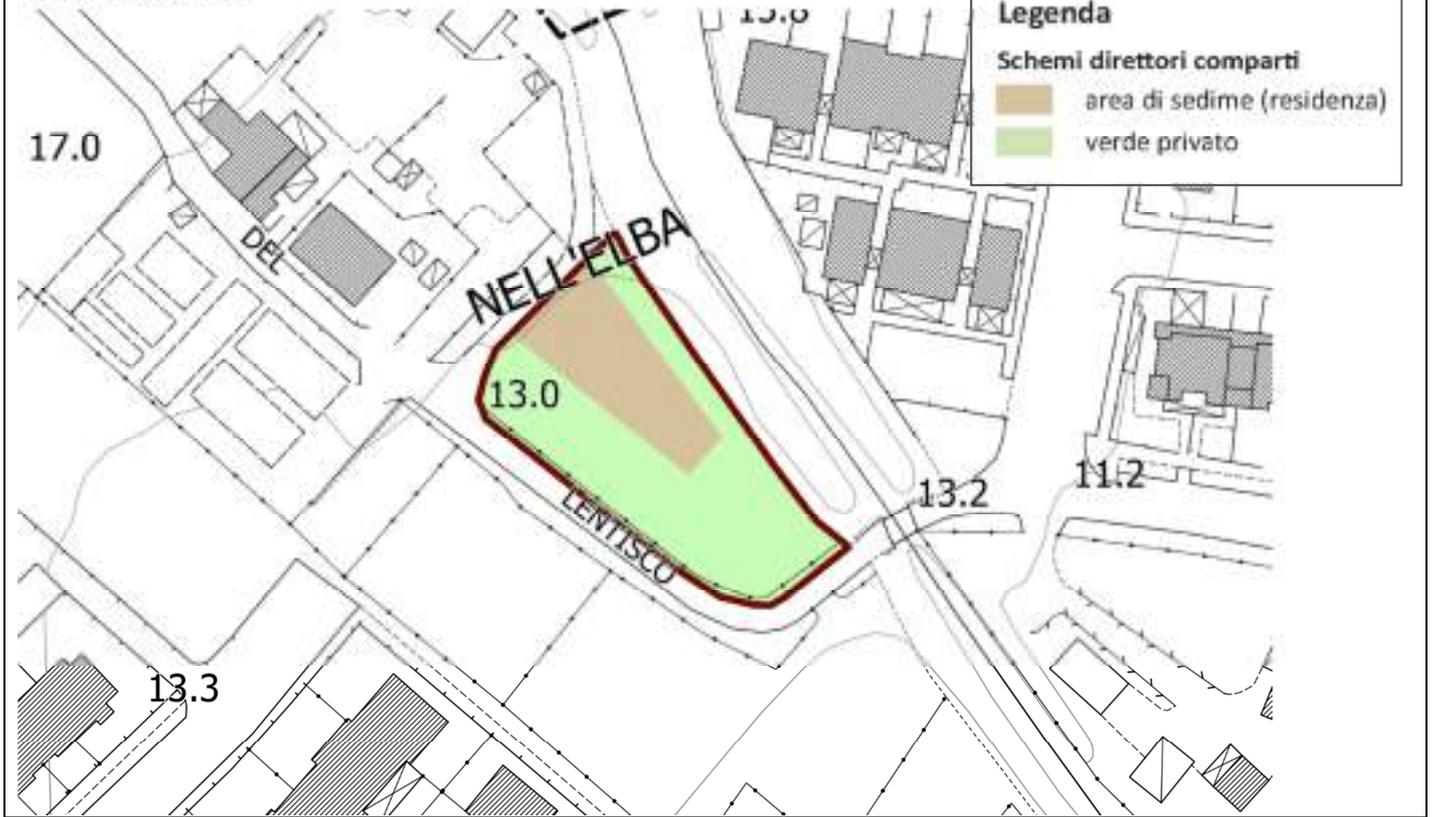
Schema Direttore

Legenda

Schemi direttori comparti

area di sedime (residenza)

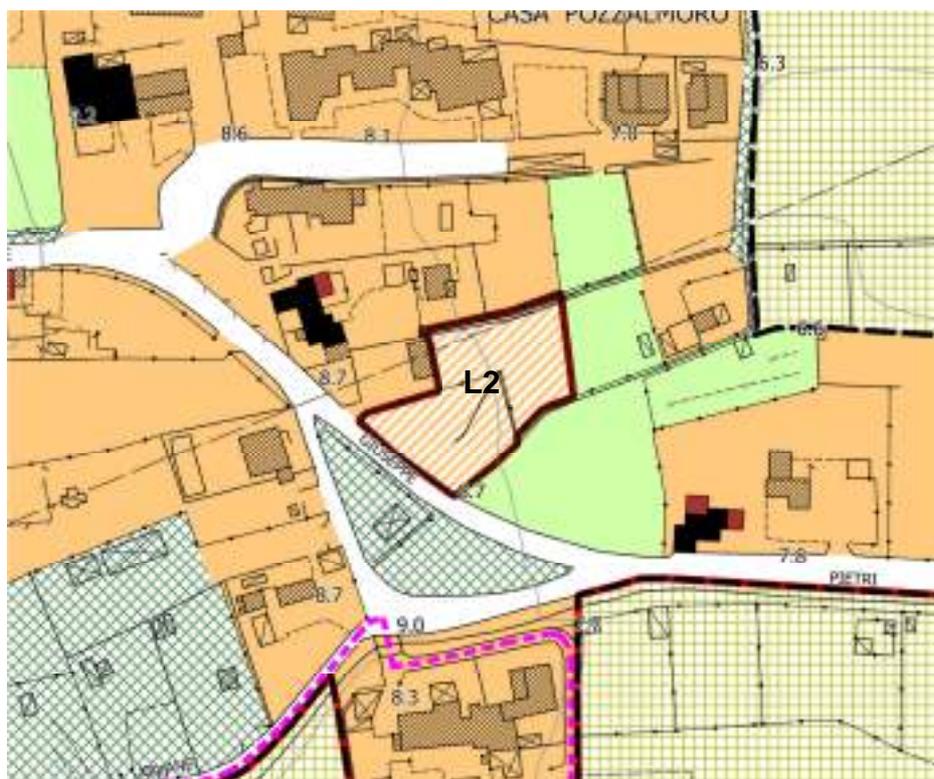
verde privato



COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo

Scheda Norma Comparto n. L2 – Via Giuseppe Pietri

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	L'area, pianeggiante, risulta essere prospiciente via Giuseppe Pietri, in un ambito urbanizzato, costituito da edilizia di recente formazione a funzione residenziale, con tipologia unifamiliare o bifamiliari, con giardino. Gli edifici si sviluppano prevalentemente su uno-due piani.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba". - Aree tutelate per legge: D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua
Altri Vincoli	
Inquadramento P.T.C.P.	- <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali:</i> Sistema delle città e degli insediamenti
Inquadramento P.S. vigente	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:</i> Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato . - <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali:</i> 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati. - <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 2 – Marina di Campo</i>
Superficie Territoriale /fondiaria	1542 mq

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	In attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, all'interno dei tessuti urbani di formazione recente non ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e/o nei territori costieri di cui all'art. 142 del D.Lgs 142/04, sono previsti interventi di completamento del tessuto residenziale rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente (prima casa).
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi
Funzioni ammesse	Residenziale
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	L'intervento è subordinato alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc). In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la

	<p>quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale.</p> <p>E' facoltà della stessa amministrazione prevedere in convenzione la monetizzazione delle stesse, individuando contestualmente le opere pubbliche sostitutive da realizzare.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <p>SE massima: 150 mq</p> <p>Piani fuori terra_max: 2</p> <p>Altezza massima: 7 m</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Urbanistica e Paesaggio:</p> <p>La soluzione architettonica, uni-bifamiliare, dovrà essere unitaria, arretrata rispetto alla strada, in modo da favorire le relazioni percettive con il contesto.</p> <p>L'intervento dovrà essere unitario ricorrendo ad una architettura che si relazioni al contesto e soprattutto garantisca la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Sono favorite soluzioni progettuali improntate alla semplicità e rispettino le visuali panoramiche, e che mettano in stretta relazione l'architettura con il progetto del verde. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, sezioni, schemi, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione al sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto.</p> <p>Le sistemazioni esterne dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (La scelta di materiali, colori, essenze dovrà essere motivata).</p> <p>Le eventuali aree da destinare a parcheggio dovranno essere preferibilmente inerbiti ed opportunamente schermate ed integrate con piantumazioni arboree e/o arbustive e/o attraverso l'inserimento di pergolati. Gli alberi sul confine del lotto dovranno essere conservati.</p> <p>Sono da preferire eventuali recinzioni costituite da sistemazioni arbustive in foima libera, sono da evitare recinzioni con muri di cinta.</p> <p>Lo schema direttivo individua l'area di massima edificabilità e le parti a verde che dovranno prevedere la sistemazione unitaria.</p> <p>Dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, prevedendo di :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS:</p> <p>Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione art.55 delle NTA - Misure di mitigazione ambientale.</p> <p>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA</p> <p>Inquadramento geologico: si tratta di un'area situata ai margini della piana alluvionale ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate, i sedimenti alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie limose.</p>



LEGENDA

- d - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.
- G2 - Calcari marziali e marne grigie scure, alterati con argillificati ottusi grigi. Arenarie più o meno calcaree.

Pericolosità geologica:



G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale alluvionale al di sopra del substrato roccioso stabile .

Fattibilità geologica:



Fg2 - Fattibilità con normali vincoli - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la

realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

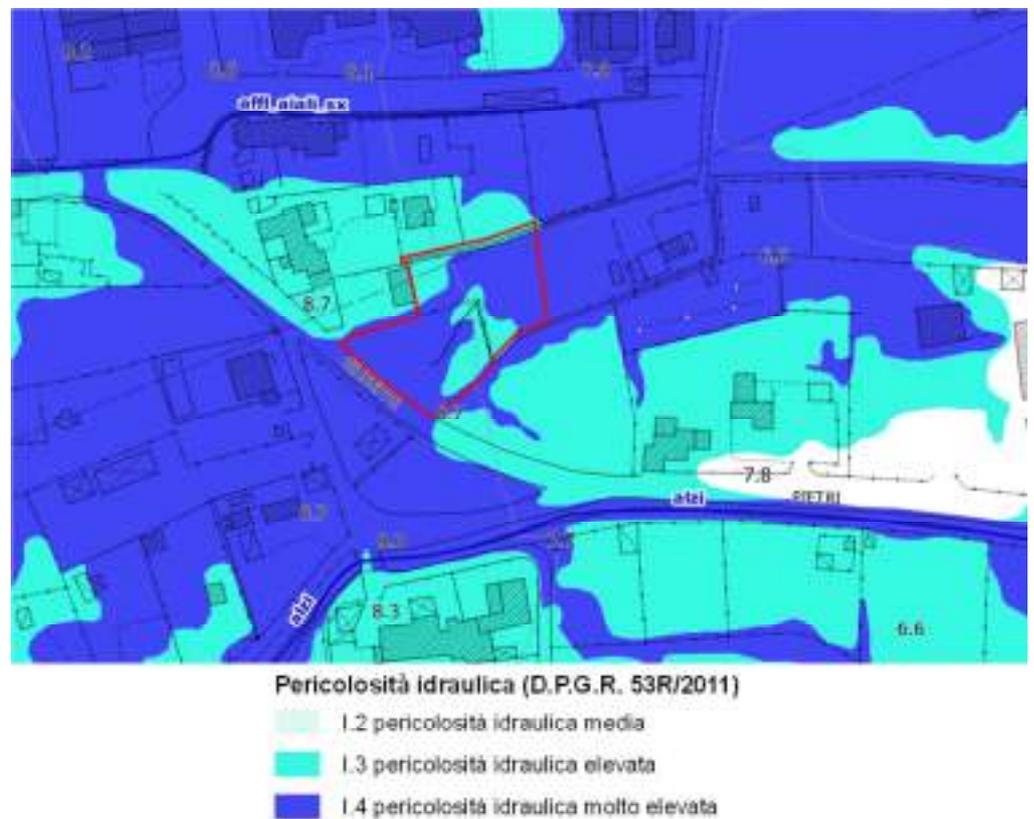
Condizioni geologiche alla trasformabilità:

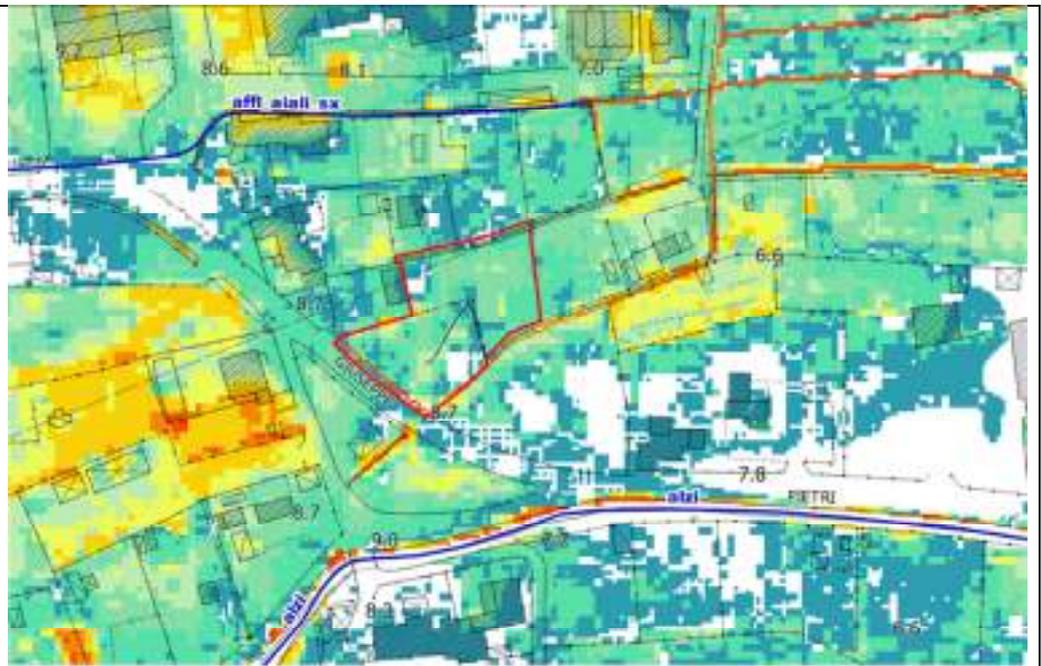
Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento delle superfici impermeabilizzate .

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia dai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

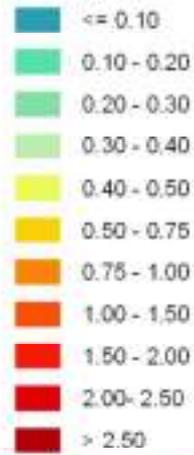
PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.





Inviluppo dei battenti TR200 (m)



Magnitudo idraulica



L'area in oggetto è caratterizzata da una pericolosità idraulica molto elevata (I.4) ed elevata (I.3).

I battenti duecentennali sull'area risultano mediamente pari a 0.20 m.

La magnitudo idraulica è ovunque moderata, salvo qualche piccola porzione più depressa in magnitudo idraulica severa ed il fosso lato strada a magnitudo idraulica molto severa (semplicemente perché profondo più di 1 m rispetto al piano campagna).

Ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i. (compresa L.R. 7/2020) gli interventi di nuova edificazione su aree I.3 e/o I.4 caratterizzate da magnitudo moderata (rispettivamente coincidenti, secondo il PGRA, ad aree P2 e/o P3) sono realizzabili a condizione che sia previsto almeno un intervento di cui alla lett. c) dell'art.8 della medesima L.R., ovvero un intervento di sopraelevazione senza aggravio del rischio in altre aree.

Nel caso in oggetto si specifica innanzitutto che l'intervento di nuova costruzione debba essere realizzato nella sola porzione porzione a magnitudo moderata; vista la natura irregolare del terreno è comunque consentita una leggera sovrapposizione sulle poche "celle" a magnitudo severa.

Sarà necessario realizzare un rialzamento del piano di calpestio del nuovo fabbricato di almeno 40 cm rispetto al piano campagna attuale, o comunque superiore di almeno 20 cm dal massimo livello idrometrico duecentennale atteso. Dovrà essere valutata la sottrazione volumetrica determinata dal nuovo fabbricato ed eseguiti leggeri sbassamenti del terreno circostante a bilanciare detta sottrazione. L'aspetto più rilevante, nel caso in esame, è rappresentato dall'esigenza di garantire il regolare deflusso dei volumi esondati verso valle e lungo il reticolo minore di scolo: per questo motivo dovranno essere recuperati, sistemati ed eventualmente potenziati i fossi che attualmente lambiscono il lotto sul lato strada e sul perimetro Nord dello stesso.

La massima SE prevista è pari a 150 mq, quindi gli sbassamenti del terreno dovranno assicurare, al più, il recupero di una volumetria pari 30 mq.

Con le suddette misure sono da intendersi rispettati i criteri di non aggravio del rischio in altre aree di cui all'art. 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per quanto riguarda la possibile realizzazione di parcheggi si prevede di procedere con la realizzazione a raso. In tali condizioni sono da intendersi rispettati i criteri di non aggravio del rischio in altre aree e, data la modesta entità dei battenti, di non superamento del rischio medio R2. Inoltre, ai sensi dell'art.14 della L.R. 41/2018 e smi, l'utilizzo del parcheggio non sarà consentito in caso di allerta meteo di colore "arancione" o rossa".

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti - Fonte: PIT vigente



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art.136 D.Lgs.42/2004

Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba
D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952

Aree tutelate per legge (Art.142 co.1 D.Lgs. 42/2004)

Fonte: PIT



c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua
(con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 05/09/1985)

Ortofotocarta 2019



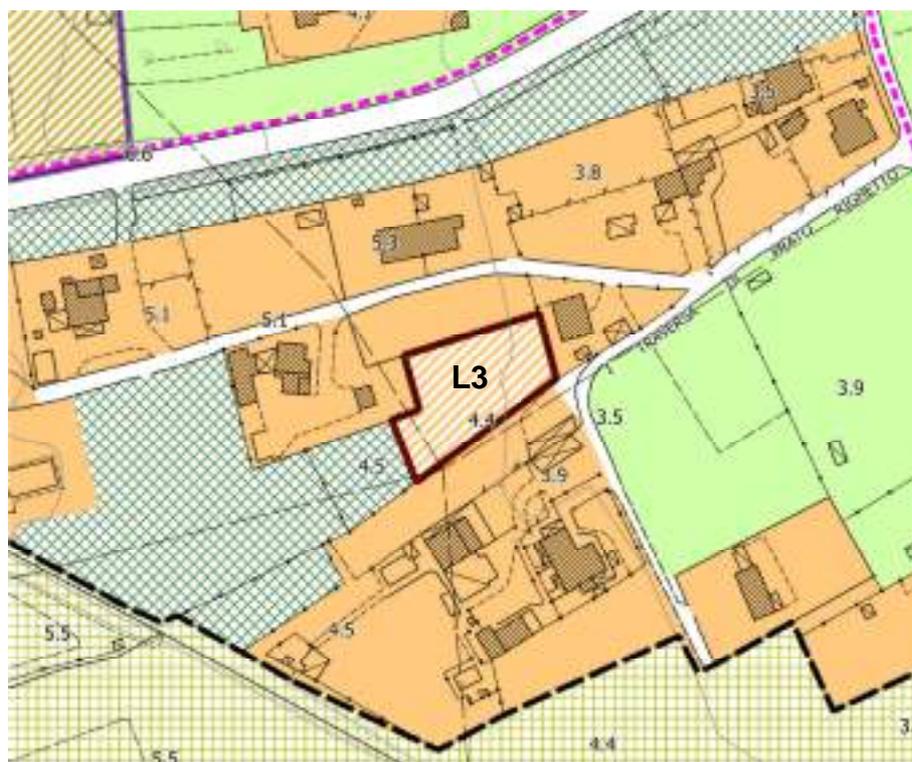
Schema Direttore



COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo

Scheda Norma Comparto n. L3 – Via Traversa di Prato Righetto

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	L'area, pianeggiante, ha accesso diretto dalla strada pubblica (via traversa di Prato Arighetto, è in un ambito urbanizzato, costituito da edilizia di recente formazione a funzione residenziale, con tipologia unifamiliare o bifamiliari, con giardino. Gli edifici si sviluppano su due piani.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
Altri Vincoli	
Inquadramento P.T.C.P.	<i>Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema della città e degli insediamenti</i>
Inquadramento P.S. vigente	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:</i> Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico è stato alterato. - <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali:</i> 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati. - <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 2 – Marina di Campo</i>
Superficie Territoriale /fondiaria	1052 mq

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	In attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, all'interno dei tessuti urbani di formazione recente non ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e/o nei territori costieri di cui all'art. 142 del D.Lgs 142/04, sono previsti interventi di completamento del tessuto residenziale rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente (prima casa).
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi
Funzioni ammesse	Residenziale
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	L'intervento è subordinato alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc). In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale. E' facoltà della stessa amministrazione prevedere in convenzione la monetizzazione delle stesse, individuando contestualmente le opere pubbliche sostitutive da realizzare.

Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: SE massima: 150 mq Piani fuori terra_max: 2 Altezza massima: 7 m</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Urbanistica e Paesaggio: L'intervento dovrà essere unitario ricorrendo ad una architettura che si relazioni al contesto e soprattutto garantisca la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Sono favorite soluzioni progettuali improntate alla semplicità e rispettino le visuali panoramiche, e che mettano in stretta relazione l'architettura con il progetto del verde. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, sezioni, schemi, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione al sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto. Le sistemazioni esterne dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (La scelta di materiali, colori, essenze dovrà essere motivata). Le eventuali aree da destinare a parcheggio dovranno essere preferibilmente inerbite ed opportunamente schermate ed integrate con piantumazioni arboree e/o arbustive e/o attraverso l'inserimento di pergolati.</p> <p>Sono da preferire eventuali recinzioni costituite da sistemazioni arbustive in foima libera, sono da evitare recinzioni con muri di cinta.</p> <p>Lo schema direttivo individua l'area di massima edificabilità e le parti a verde che dovranno prevedere la sistemazione unitaria.</p> <p>Dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, prevedendo di :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere i con i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS: Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione art.55 delle NTA - Misure di mitigazione ambientale.</p> <p>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA Inquadramento geologico: si tratta di un'area situata ai margini della piana alluvionale ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate, i sedimenti alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie limose.</p>



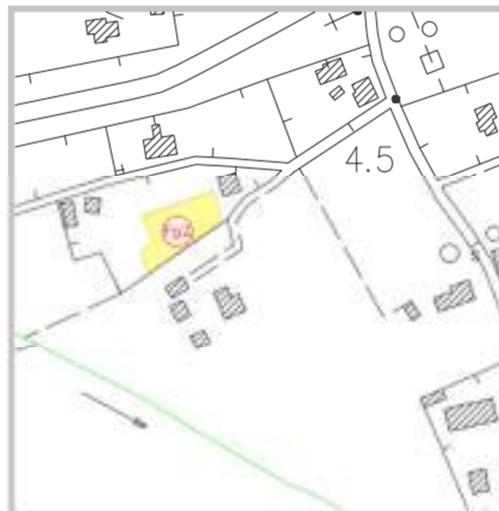
LEGENDA

- d - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.
- G2 - Calcarei marini e marne grigie scure, arenarie più o meno calcaree.

Pericolosità geologica:

G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale alluvionale al di sopra del substrato roccioso stabile .

Fattibilità geologica:



Fg2 - Fattibilità con normali vincoli - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

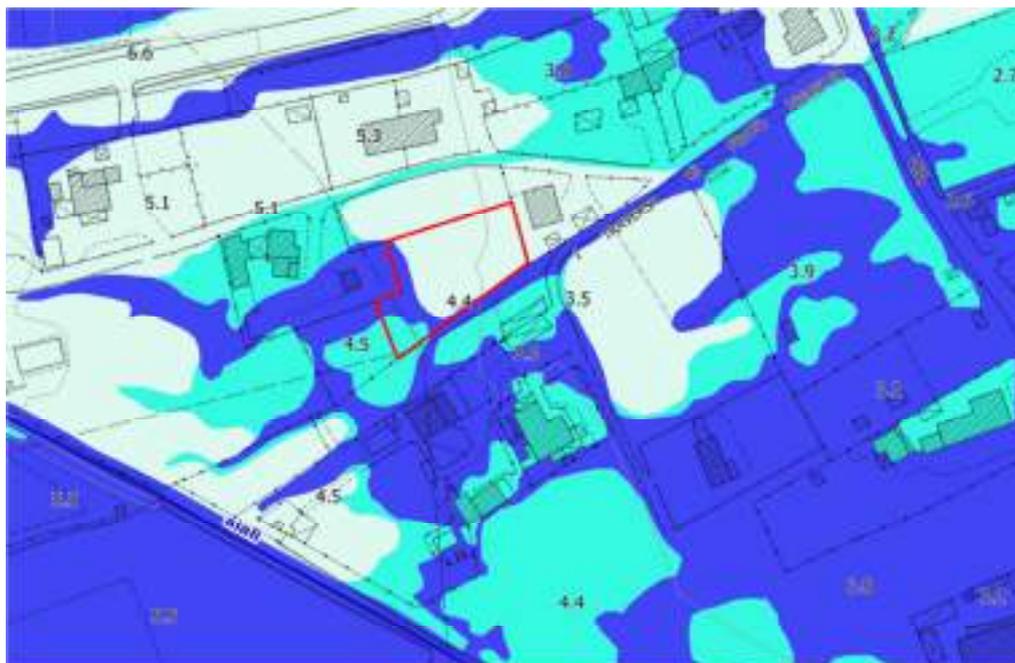
Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento delle superfici impermeabilizzate .

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia dai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

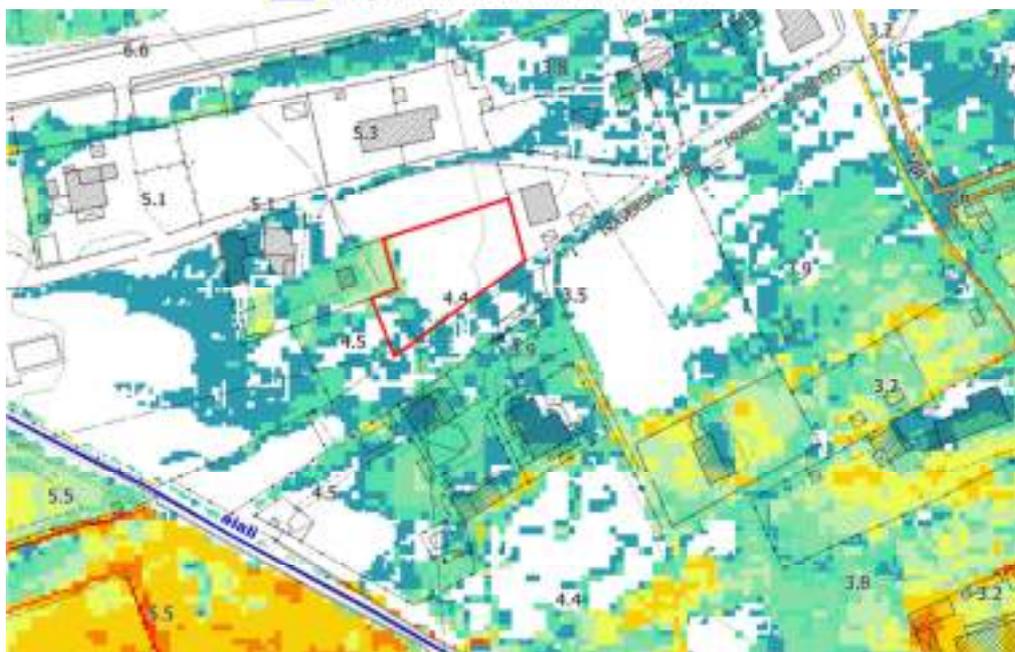
PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.



Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

- I.2 pericolosità idraulica media
- I.3 pericolosità idraulica elevata
- I.4 pericolosità idraulica molto elevata



Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti - Fonte: PIT vigente



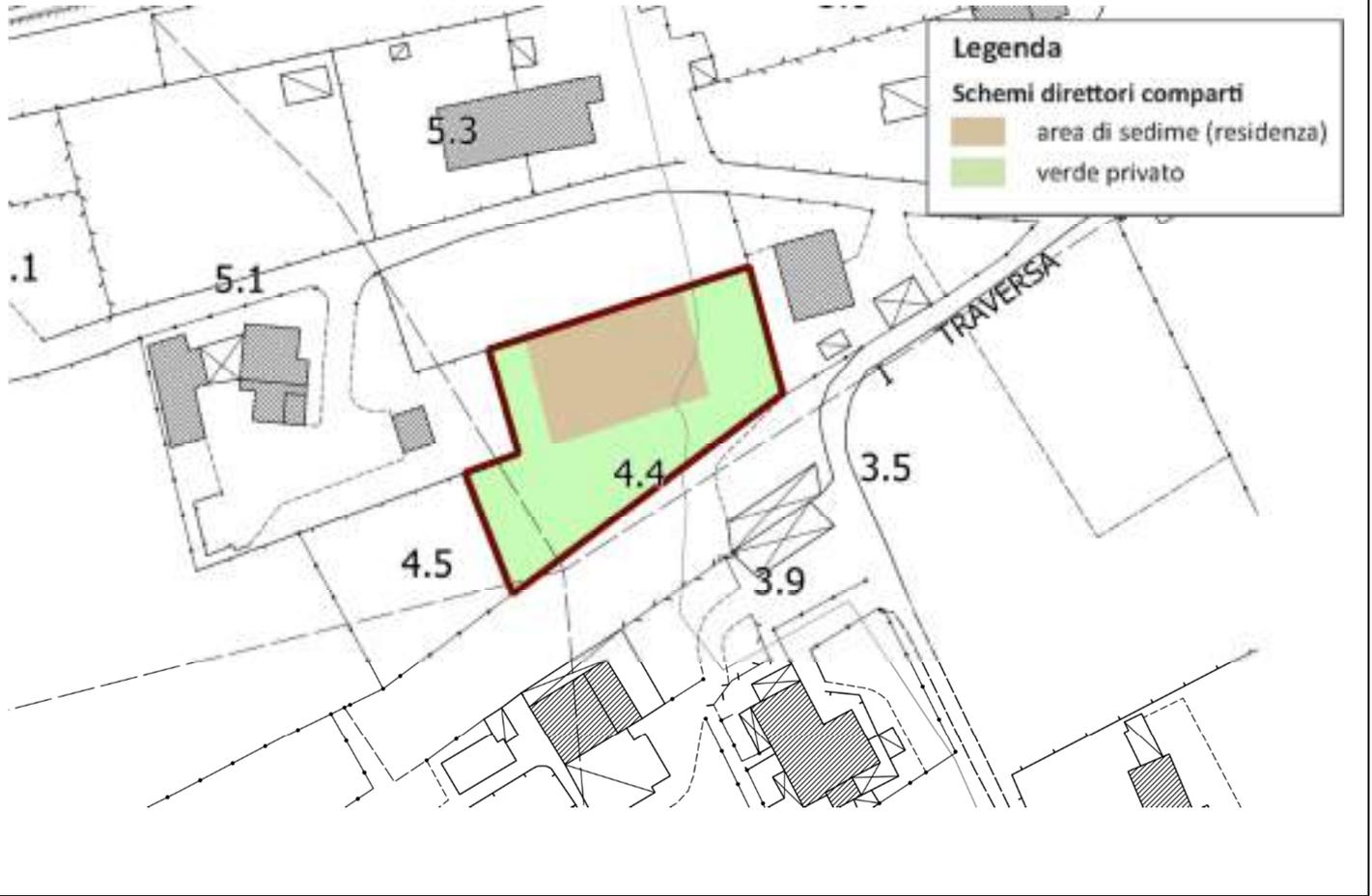
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art.136 D.Lgs.42/2004

Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"
D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952

Ortofotocarta 2019



Schema Direttore



COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo

Scheda Norma Comparto n. L4 – Via delle Ginestre

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione L'area, pianeggiante, si affaccia su via delle Ginestre. Il contesto è urbanizzato, prevalentemente costituito da edilizia di recente formazione a funzione residenziale, con tipologia unifamiliare o a schiera, su due piani.

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

- **Vincolo paesaggistico** D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
- **Aree tutelate per legge:** D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Altri Vincoli Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

Inquadramento P.T.C.P. - *Tav. 1 Sistemi Territoriali:* Sistema della città e degli insediamenti

Inquadramento P.S. vigente

- *Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:* Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico è stato alterato.
- *Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali:* 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati.
- *Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 2 – Marina di Campo*

Superficie Territoriale 1063 mq

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi In attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, all'interno dei tessuti urbani di formazione recente non ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e/o nei territorio costieri di cui all'art. 142 del D.Lgs 142/04, sono previsti interventi di completamento del tessuto residenziale rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente (prima casa).

Strumenti di attuazione Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi

Funzioni ammesse Residenziale

Interventi ammessi Nuova costruzione

Standard Urbanistici L'intervento è subordinato alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc). In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale.

	E' facoltà della stessa amministrazione prevedere in convenzione la monetizzazione delle stesse, individuando contestualmente le opere pubbliche sostitutive da realizzare.
Parametri urbanistici e dimensionamento	La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: SE massima: 150 mq Piani fuori terra_max: 2 Altezza massima: 7 m
Orientamenti per la progettazione	<p>Urbanistica e Paesaggio:</p> <p>La soluzione architettonica, uni-bifamiliare, dovrà essere unitaria, arretrata rispetto alla strada, il verde dovrà essere previsto fronte strada e sul retro, in coerenza con lo Schema Direttore, in modo da mantenere la continuità ecologica e percettiva delle aree libere. L'intervento dovrà essere unitario ricorrendo ad una architettura che si relazioni al contesto e soprattutto garantisca la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Sono favorite soluzioni progettuali improntate alla semplicità e rispettino le visuali panoramiche, e che mettano in stretta relazione l'architettura con il progetto del verde. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, sezioni, schemi, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione al sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto. Le sistemazioni esterne dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo; in particolare dovranno essere mantenuti ed implementati gli alberi da frutto e/o olivi in filare quale testimonianza (La scelta di materiali, colori, essenze dovrà essere motivata).</p> <p>Le eventuali aree da destinare a parcheggio dovranno essere preferibilmente inerbite ed opportunamente schermate ed integrate con piantumazioni arboree e/o arbustive e/o attraverso l'inserimento di pergolati.</p> <p>Sono da preferire eventuali recinzioni costituite da sistemazioni arbustive in forma libera, sono da evitare recinzioni con muri di cinta.</p> <p>Lo schema direttivo individua l'area di massima edificabilità e le parti a verde che dovranno prevedere la sistemazione unitaria.</p> <p>Dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, prevedendo di :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS:</p> <p>Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione art.55 delle NTA - Misure di mitigazione ambientale.</p> <p>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA</p> <p>Inquadramento geologico: si tratta di un'area situata ai margini della piana alluvionale ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate, i sedimenti alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie limose.</p>



- d - Depositi alluvionali recenti e sabbie di apicchia attuale.
- G2 - Calcari marziali e marne grigio scure, alternati con argillacei silicei grigi. Arenarie più o meno calcaree.

Pericolosità geologica:



G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale alluvionale al di sopra del substrato roccioso stabile .

Fattibilità geologica:



Fg2 - Fattibilità con normali vincoli - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento delle superfici impermeabilizzate .

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia dai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.



Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

- I.2 pericolosità idraulica media
- I.3 pericolosità idraulica elevata
- I.4 pericolosità idraulica molto elevata



Inviluppo dei battenti TR200 (m)

- <= 0.10
- 0.10 - 0.20
- 0.20 - 0.30
- 0.30 - 0.40
- 0.40 - 0.50
- 0.50 - 0.75
- 0.75 - 1.00
- 1.00 - 1.50
- 1.50 - 2.00
- 2.00 - 2.50
- > 2.50



Magnitudo idraulica

 moderata

 severa

 molto severa

L'area in oggetto è caratterizzata da una pericolosità idraulica molto elevata (I.4) ed elevata (I.3).

I battenti duecentennali sull'area risultano mediamente pari a 0.06 m.

La magnitudo idraulica è ovunque moderata, salvo qualche piccola porzione perimetrale più depressa in magnitudo idraulica severa.

Ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i. (compresa L.R. 7/2020) gli interventi di nuova edificazione su aree I.3 e/o I.4 caratterizzate da magnitudo moderata (rispettivamente coincidenti, secondo il PGRA, ad aree P2 e/o P3) sono realizzabili a condizione che sia previsto almeno un intervento di cui alla lett. c) dell'art.8 della medesima L.R., ovvero un intervento di sopraelevazione senza aggravio del rischio in altre aree.

Nel caso in oggetto sarà necessario realizzare un rialzamento del piano di calpestio del nuovo fabbricato di almeno 30 cm rispetto al piano campagna attuale, o comunque superiore di almeno 20 cm dal massimo livello idrometrico duecentennale atteso. Dovrà essere valutata la sottrazione volumetrica determinata dal nuovo fabbricato ed eseguiti leggeri sbassamenti del terreno circostante a bilanciare detta sottrazione.

L'aspetto più rilevante, nel caso in esame, è rappresentato dall'esigenza di garantire il regolare deflusso dei volumi esondati verso valle e lungo il reticolo minore di scolo: per questo motivo dovranno essere recuperati, sistemati ed eventualmente potenziati i fossi presenti sul perimetro dell'area.

La massima SE prevista è pari a 150 mq, quindi gli sbassamenti dovranno assicurare, al più, il recupero di una volumetria pari 9 mq.

Con le suddette misure sono da intendersi rispettati i criteri di non aggravio del rischio in altre aree di cui all'art. 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per quanto riguarda la possibile realizzazione di parcheggi si prevede di procedere con la realizzazione a raso. In tali condizioni sono da intendersi rispettati i criteri di non aggravio del rischio in altre aree e, data la modesta entità dei battenti, di non superamento del rischio medio R2. Inoltre, ai sensi dell'art.14 della L.R. 41/2018 e smi, l'utilizzo del parcheggio non sarà consentito in caso di allerta meteo di colore "arancione" o rossa".

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti - Fonte: PIT vigente



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art.136 D.Lgs.42/2004

Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba
D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952

Area tutelata per legge (Art.142 co.1 D.Lgs. 42/2004)

Fonte: PIT

c) Area di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua
(con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 05/09/1985).

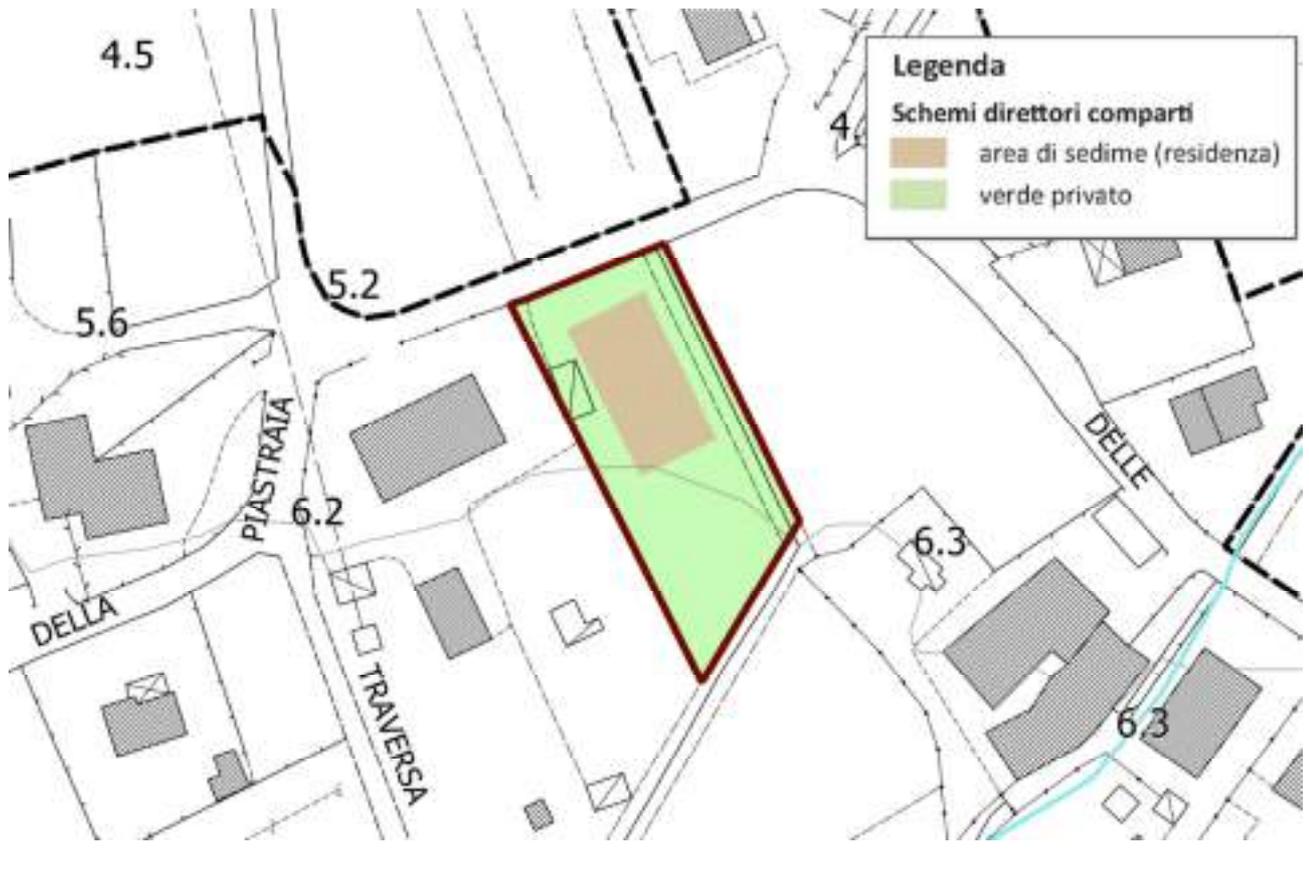
Vincoli e Zone di rispetto

Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23)
Fonte:PIT

Ortofotocarta 2019



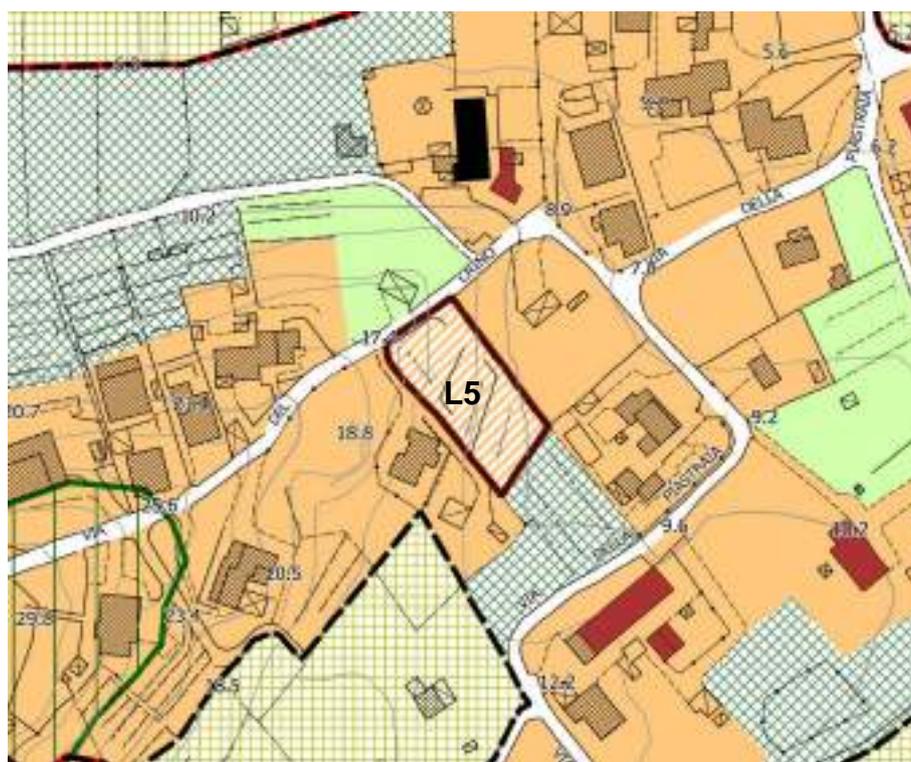
Schema Direttore



COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo

Scheda Norma Comparto n. L5 – Via del Crino

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	L'area, pianeggiante, risulta essere prospiciente via del Crino. Il contesto è urbanizzato, prevalentemente costituito da edilizia a funzione residenziale, con giardino, con soluzioni uni- bifamiliari articolate su due piani.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba". - Aree tutelate per legge: D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua.
Altri Vincoli	Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923
Inquadramento P.T.C.P.	- <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali:</i> Sistema della città e degli insediamenti
Inquadramento P.S. vigente	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:</i> Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico è stato alterato. - <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali:</i> 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati. - <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.:</i> 2 – Marina di Campo
Superficie Territoriale /fondiaria	1058 mq

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	In attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, all'interno dei tessuti urbani di formazione recente non ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e/o nei territori costieri di cui all'art. 142 del D.Lgs 142/04, sono previsti interventi di completamento del tessuto residenziale rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente (prima casa).
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi
Funzioni ammesse	Residenziale
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	L'intervento è subordinato alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc).

	<p>In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale.</p> <p>E' facoltà della stessa amministrazione prevedere in convenzione la monetizzazione delle stesse, individuando contestualmente le opere pubbliche sostitutive da realizzare.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <p>SE massima: 150 mq Piani fuori terra_max: 2 Altezza massima: 7 m</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Urbanistica e Paesaggio:</p> <p>Il progetto dovrà proporre una soluzione architettonica, uni-bifamiliare, unitaria, in modo da favorire le relazioni percettive con il contesto.</p> <p>L'intervento dovrà essere ubicato coerentemente con il contesto insediativo, ricorrendo ad una architettura che garantisca la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Sono favorite soluzioni progettuali improntate alla semplicità e rispettino le visuali panoramiche, e che mettano in stretta relazione l'architettura con il progetto del verde. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, sezioni, schemi, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione al sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto.</p> <p>Le sistemazioni esterne dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (La scelta di materiali, colori, essenze dovrà essere motivata).</p> <p>Le eventuali aree da destinare a parcheggio dovranno essere preferibilmente inerbiti ed opportunamente schermate ed integrate con piantumazioni arboree e/o arbustive e/o attraverso l'inserimento di pergolati.</p> <p>Sono da preferire eventuali recinzioni costituite da sistemazioni arbustive in foima libera, sono da evitare recinzioni con muri di cinta.</p> <p>Lo schema direttivo individua l'area di massima edificabilità e le parti a verde che dovranno prevedere la sistemazione unitaria.</p> <p>Dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, prevedendo di :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS:</p> <p>Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione art.55 delle NTA - Misure di mitigazione ambientale.</p> <p>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA</p> <p>Inquadramento geologico: si tratta di un'area situata ai margini della piana alluvionale ed in corrispondenza della fascia di raccordo con i rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate, i sedimenti superficiali sono costituiti prevalentemente da sabbie limose e ciottoli.</p>



LEGENDA

-  d - Depositi alluvionali recenti e ebbie di spiaggia attuale.
-  G2 - Coltri marnose e marne grigie scure, alterate con argillificati alluviali grigi. Arenarie pi/ o meno calcaree.

Pericolosità geologica:



G1 – Pericolosità geologica bassa - area di versante caratterizzata da bassa inclinazione, il substrato è costituito da una coltre di suolo di alterazione al di sopra del substrato roccioso stabile .

Fattibilità geologica:



Fg2 - Fattibilità con normali vincoli - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

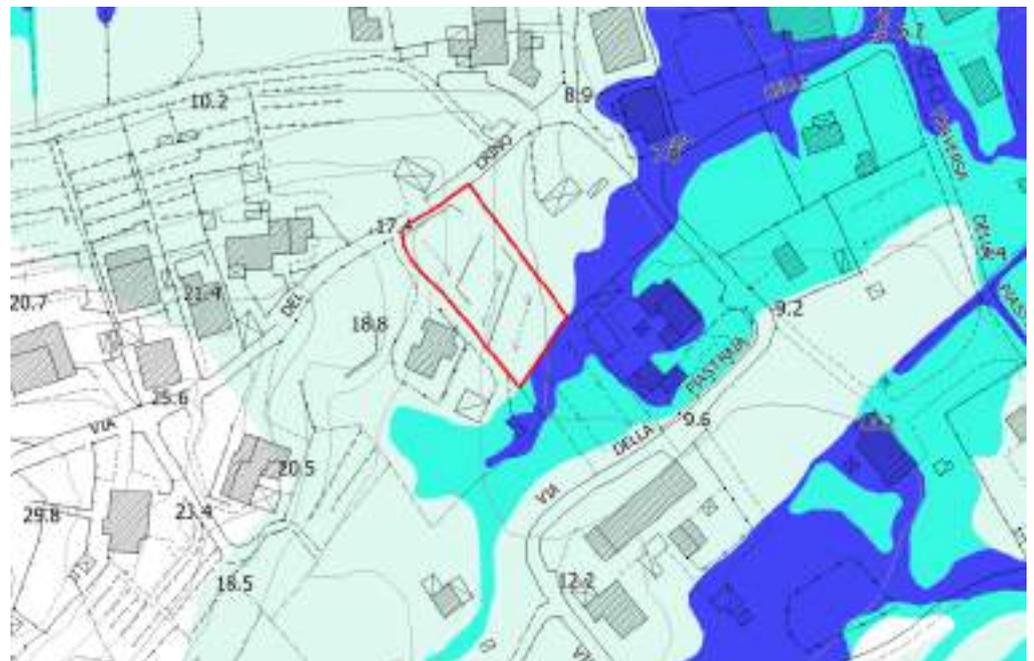
Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento delle superfici impermeabilizzate .

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia dai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'area in oggetto, come mostra il seguente estratto cartografico, è posta in classe di pericolosità idraulica I.2 (P1 secondo il PGRA), pertanto non è subordinata ad alcuna esplicita condizione di fattibilità ai sensi della normativa vigente.

Si prescrive, comunque, un rialzamento del piano di calpestio del nuovo fabbricato di almeno 20 cm rispetto al piano campagna attuale.



Pericolosità Idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

- I.2 pericolosità idraulica media
- I.3 pericolosità idraulica elevata
- I.4 pericolosità idraulica molto elevata

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti -Fonte: PIT vigente



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art.136 D.Lgs.42/2004

"Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"
D.M. 18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952

Aree tutelate per legge (Art.142 co.1 D.Lgs. 42/2004)

Fonte: PIT

 c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua
(con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 05/09/1985)

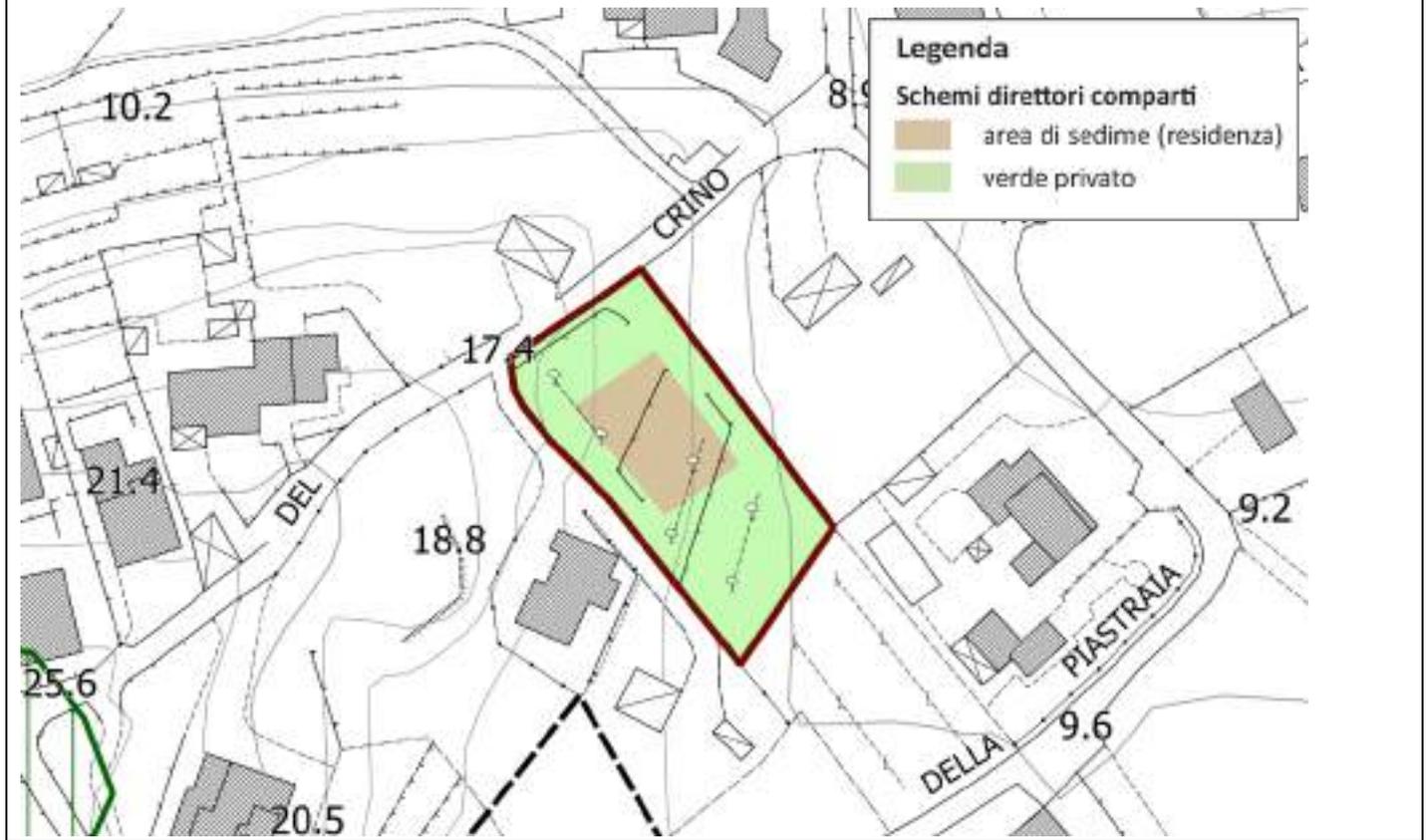
Vincoli e Zone di rispetto

 Vincolo idrogeologico (L.D.326/723)
Fonte:PIT

Ortofotocarta 2019



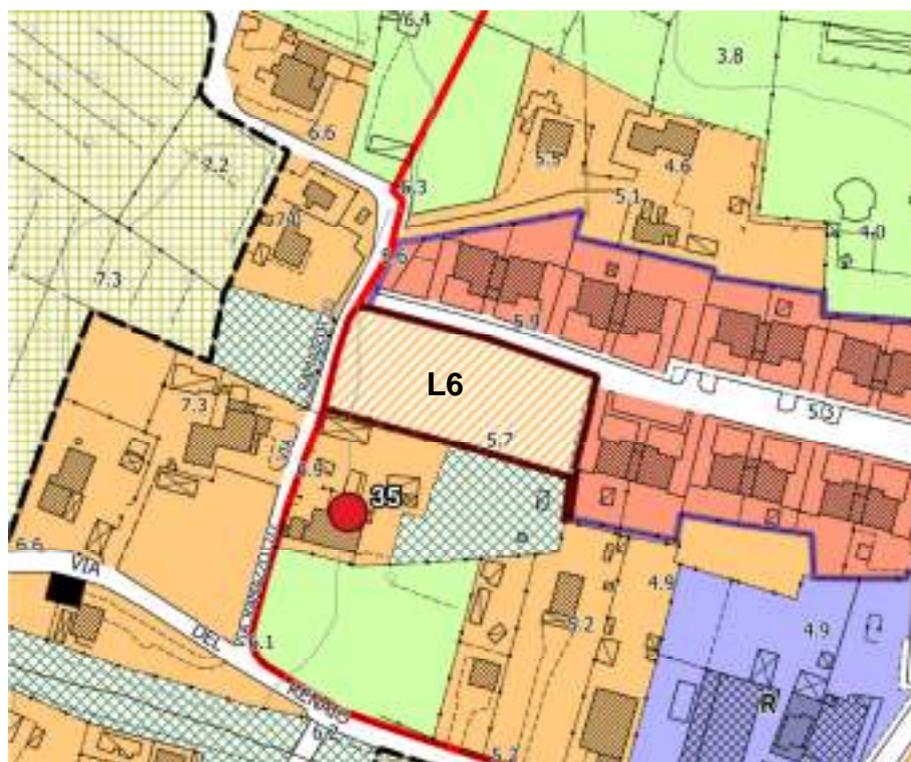
Schema Direttore



COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo

Scheda Norma Comparto n. L6 – Via Ramazzotto

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	L'area, pianeggiante, risulta essere interclusa, infatti è delimitata da vaibilità due lati, ed è adiacente e prospiciente ad un tessuto costituito residenziale di recente formazione, con tipologia unifamiliare o a schiera, su due piani.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba". - Aree tutelate per legge: D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua.
Altri Vincoli	
Inquadramento P.T.C.P.	- <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali:</i> Sistema insulare di pianura
Inquadramento P.S. vigente	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:</i> Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico è stato alterato. - <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 2</i> Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati. - <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 2 –</i> Marina di Campo
Superficie Territoriale /fondiaria	2025 mq

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	In attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, all'interno dei tessuti urbani di formazione recente non ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e/o nei territori costieri di cui all'art. 142 del D.Lgs 142/04, sono previsti interventi di completamento del tessuto residenziale rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente (prima casa).
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi
Funzioni ammesse	Residenziale
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	L'intervento è subordinato alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc). In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la

	<p>quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale.</p> <p>E' facoltà della stessa amministrazione prevedere in convenzione la monetizzazione delle stesse, individuando contestualmente le opere pubbliche sostitutive da realizzare.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <p>SE massima: 150 mq</p> <p>Piani fuori terra_max: 2</p> <p>Altezza massima: 7 m</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Urbanistica e Paesaggio:</p> <p>La soluzione architettonica, uni-bifamiliare, dovrà essere unitaria, arretrata rispetto alla strada, in modo da ritrovare l'allineamento rispetto all'edilizia contigua.</p> <p>L'intervento dovrà essere unitario ricorrendo ad una architettura che si relazioni al contesto e soprattutto garantisca la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Sono favorite soluzioni progettuali improntate alla semplicità e rispettino le visuali panoramiche, e che mettano in stretta relazione l'architettura con il progetto del verde. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, sezioni, schemi, fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto; dovrà essere mantenuta a verde la fascia contigua con l'area a verde con funzione di connessione ecologica verso via del Renaio.</p> <p>Le sistemazioni esterne dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (La scelta di materiali, colori, essenze dovrà essere motivata).</p> <p>Le eventuali aree da destinare a parcheggio dovranno essere preferibilmente inerbite ed opportunamente schermate ed integrate con piantumazioni arboree e/o arbustive e/o attraverso l'inserimento di pergolati.</p> <p>Sono da preferire eventuali recinzioni costituite da sistemazioni arbustive in foima libera, sono da evitare recinzioni con muri di cinta.</p> <p>Lo schema direttivo individua l'area di massima edificabilità e le parti a verde che dovranno prevedere la sistemazione unitaria.</p> <p>Dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, prevedendo di :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS:</p> <p>Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione art.55 delle NTA - Misure di mitigazione ambientale.</p> <p>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA</p> <p>Inquadramento geologico: si tratta di un'area situata al centro di una vallecchia laterale della piana alluvionale ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate, i sedimenti alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie limose alternate con livelli a ciottoli.</p>



LEGENDA

- at - Depositi alluvionali antichi.
- d - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.
- G2 - Calcari marziali e marne grigie scure, arenati con argille e sabbie grigie. Arenarie più o meno calcaree.

Pericolosità geologica:



G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale alluvionale al di sopra del substrato roccioso stabile.

Fattibilità geologica:



Fg2 - Fattibilità con normali vincoli - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

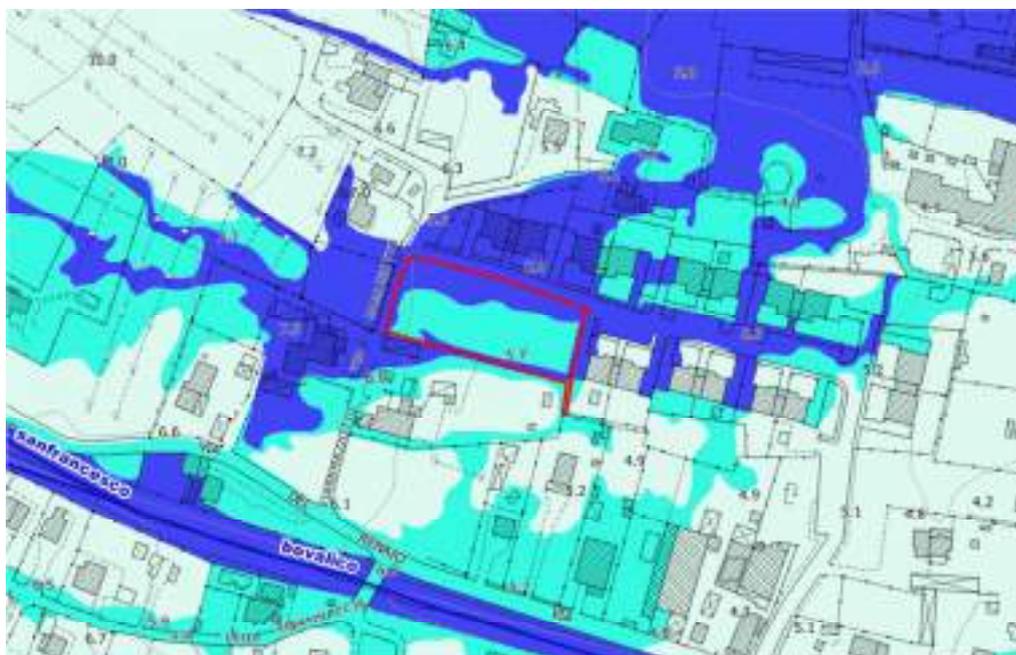
Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento delle superfici impermeabilizzate .

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia dai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

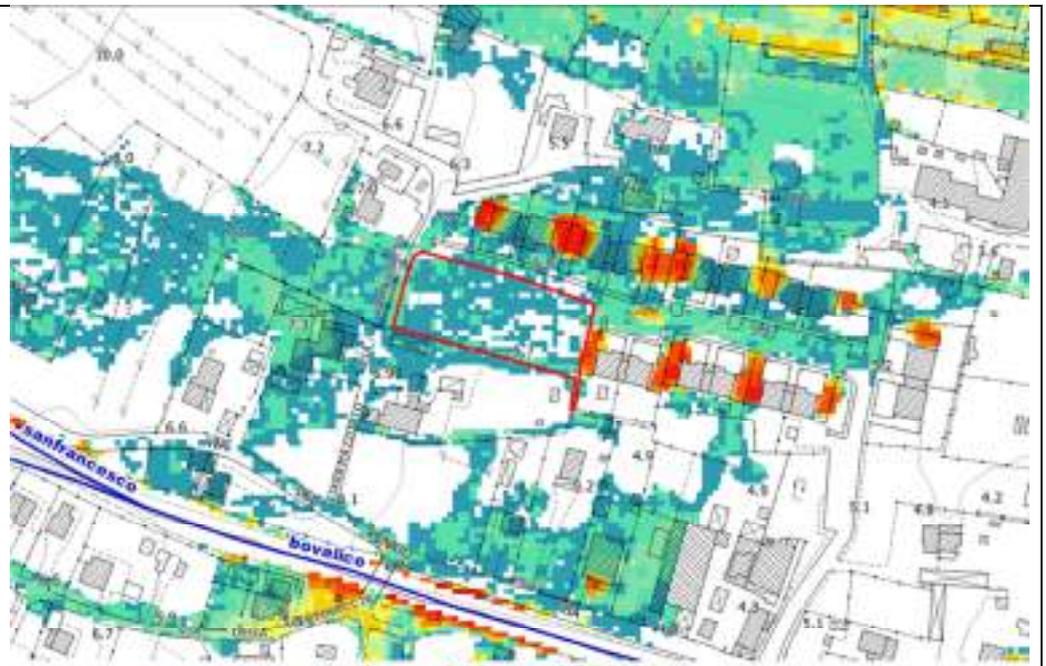
PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.

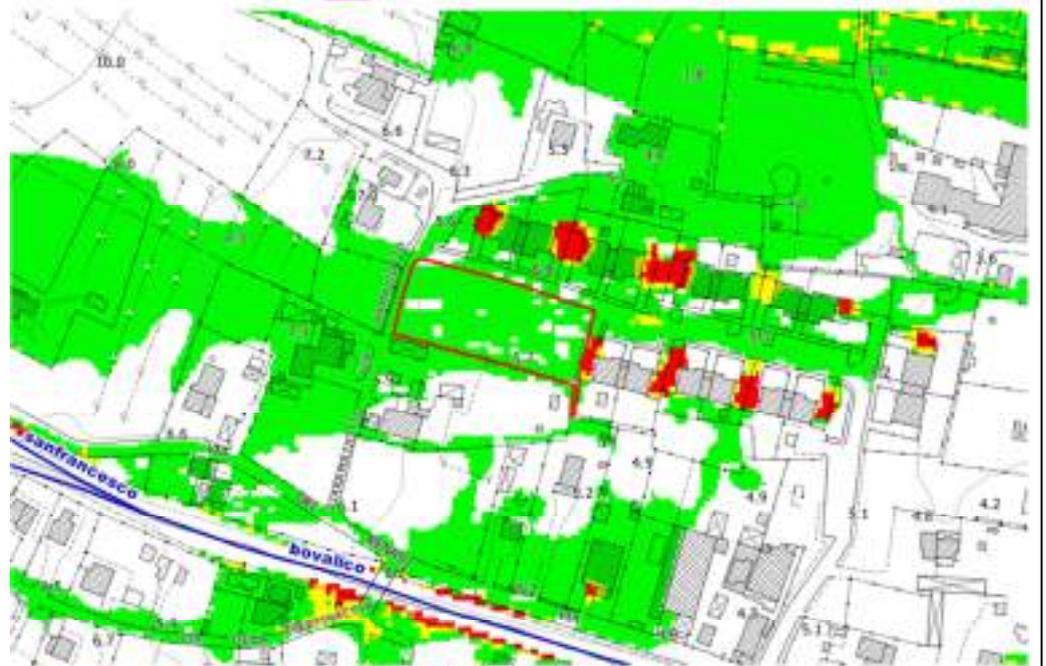
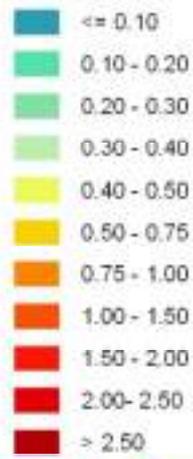


Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

- I.2 pericolosità idraulica media
- I.3 pericolosità idraulica elevata
- I.4 pericolosità idraulica molto elevata



Inviluppo dei battenti TR200 (m)



Magnitudo idraulica



L'area in oggetto è caratterizzata da una pericolosità idraulica molto elevata (I.4) ed elevata (I.3).

I battenti duecentennali sull'area risultano mediamente pari a 0.07 m.

La magnitudo idraulica è ovunque moderata.

Ai sensi della L.R. 41/2018 e s.m.i. (compresa L.R. 7/2020) gli interventi di nuova edificazione su aree I.3 e/o I.4 caratterizzate da magnitudo moderata (rispettivamente coincidenti, secondo il PGRA, ad aree P2 e/o P3) sono realizzabili a condizione che sia previsto almeno un intervento di cui alla lett. c) dell'art.8 della medesima L.R., ovvero un intervento di sopraelevazione senza aggravio del rischio in altre aree.

Nel caso in oggetto sarà necessario realizzare un rialzamento del piano di calpestio del nuovo fabbricato di almeno 30 cm rispetto al piano campagna attuale, o comunque superiore di almeno 20 cm dal massimo livello idrometrico duecentennale atteso. Dovrà essere valutata la sottrazione volumetrica determinata dal nuovo fabbricato ed eseguiti leggeri sbassamenti del terreno circostante a bilanciare detta sottrazione.

L'aspetto più rilevante, nel caso in esame, è rappresentato dall'esigenza di garantire il regolare deflusso dei volumi esondati verso valle e lungo il reticolo minore di scolo. Dal momento che il lotto è per buona parte circondato da edificato esistente, dovrà essere garantita un fascia libera, sia sul lato strada che sul lato tergale a quota non superiore a quella del piano campagna attuale, e non è consentita la realizzazione di muretti perimetrali al lotto, ma solo di delimitazioni "trasparenti", quali ringhiere o cancellate, o semplicemente fasce verdi (siepi). Non è consentita la realizzazione di vani interrati.

La massima SE prevista è pari a 150 mq, quindi gli sbassamenti dovranno assicurare, al più, il recupero di una volumetria pari 10.5 mq.

Con le suddette misure sono da intendersi rispettati i criteri di non aggravio del rischio in altre aree di cui all'art. 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Per quanto riguarda la possibile realizzazione di parcheggi si prevede di procedere con la realizzazione a raso. In tali condizioni sono da intendersi rispettati i criteri di non aggravio del rischio in altre aree e, data la modesta entità dei battenti, di non superamento del rischio medio R2. Inoltre, ai sensi dell'art.14 della L.R. 41/2018 e s.m.i., l'utilizzo del parcheggio non sarà consentito in caso di allerta meteo di colore "arancione" o rossa".

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti - Fonte: PIT vigente



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art.136 D.Lgs.42/2004

“Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba”
D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952

Aree tutelate per legge (Art.142 co.1 D.Lgs. 42/2004)

Fonte: PIT

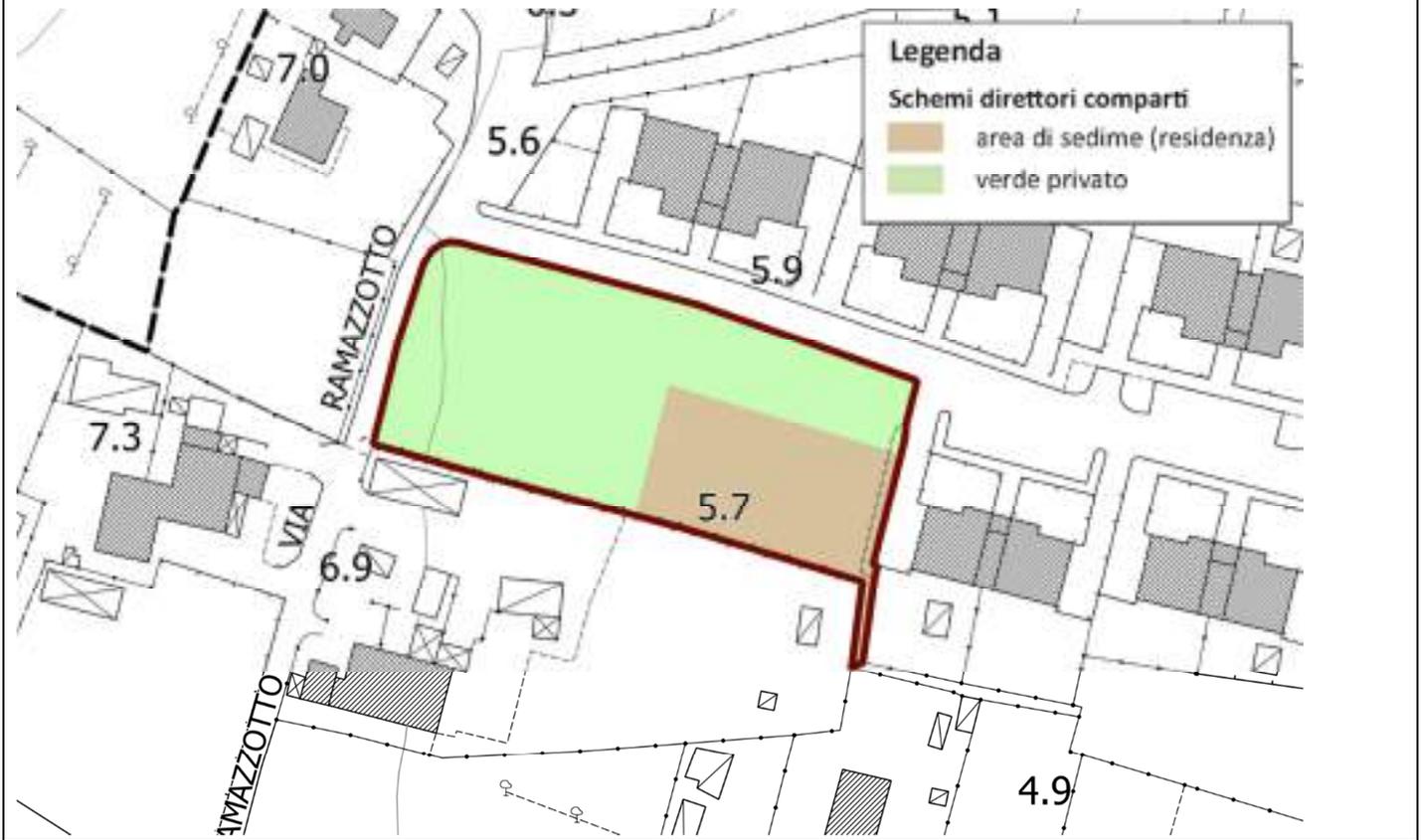


c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua
(con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985)

Ortofotocarta 2019



Schema Direttore



COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo

Scheda Norma Comparto n. L7 – Via della Pruniccia

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	L'area, pianeggiante, risulta essere prospiciente via della Pruniccia, in un ambito urbanizzato, costituito da edilizia di recente formazione a funzione residenziale, con tipologia unifamiliare o bifamiliari, con giardino, che si sviluppano su due piani.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
Altri Vincoli	
Inquadramento P.T.C.P.	- <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali</i> : Sistema della città e degli insediamenti
Inquadramento P.S. vigente	- <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</i> : Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato. - <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali</i> : 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati. - <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.</i> : 6b Territorio edificato - Casalini
Superficie Territoriale /fondiaria	1283 mq

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	In attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, all'interno dei tessuti urbani di formazione recente non ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e/o nei territorio costieri di cui all'art. 142 del D.Lgs 142/04, sono previsti interventi di completamento del tessuto residenziale rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente (prima casa).
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi
Funzioni ammesse	Residenziale
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	L'intervento è subordinato alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc). In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del

	<p>richiedente nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale. E' facoltà della stessa amministrazione prevedere in convenzione la monetizzazione delle stesse, individuando contestualmente le opere pubbliche sostitutive da realizzare.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: SE massima: 150 mq Piani fuori terra_max: 2 Altezza massima: 7 m</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Urbanistica e Paesaggio: La soluzione architettonica, uni-bifamiliare, dovrà essere unitaria, arretrata rispetto alla strada, in modo da favorire le relazioni percettive con il contesto. L'intervento dovrà essere unitario ricorrendo ad una architettura che si relazioni al contesto e soprattutto garantisca la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Sono favorite soluzioni progettuali improntate alla semplicità e rispettino le visuali panoramiche, e che mettano in stretta relazione l'architettura con il progetto del verde. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, sezioni, schemi, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione al sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto. Le sistemazioni esterne dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (La scelta di materiali, colori, essenze dovrà essere motivata). Le eventuali aree da destinare a parcheggio dovranno essere preferibilmente inerbiti ed opportunamente schermate ed integrate con piantumazioni arboree e/o arbustive e/o attraverso l'inserimento di pergolati. Sono da preferire eventuali recinzioni costituite da sistemazioni arbustive in foima libera, sono da evitare recinzioni con muri di cinta. Lo schema direttivo individua l'area di massima edificabilità e le parti a verde che dovranno prevedere la sistemazione unitaria. Dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, prevedendo di : - mantenere i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</p> <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS: Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione art.55 delle NTA - Misure di mitigazione ambientale.</p> <p>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA:</p> <p>Inquadramento geologico: si tratta di un'area situata ai margini della piana alluvionale ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate, i sedimenti alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie limose alternate con livelli a ciottoli.</p>



LEGENDA

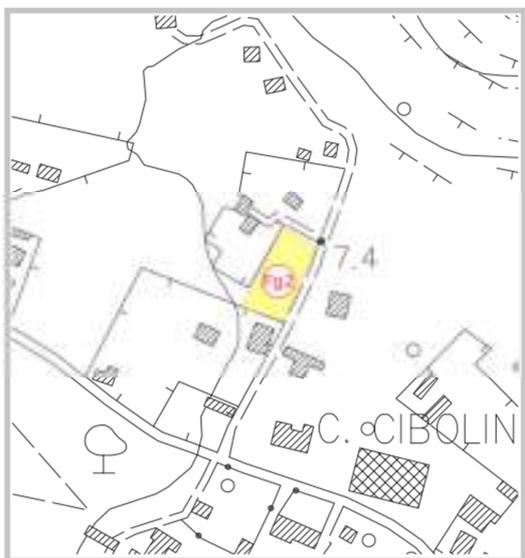
- at - Depositi alluvionali antichi.
- d - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.
- C2 - Calcari marziali e marne grigio scure, arenati con argilleccioli e tuffi grigi. Arenarie più o meno calcaree.

Pericolosità geologica:



G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale alluvionale al di sopra del substrato roccioso stabile .

Fattibilità geologica:



Fg2 - Fattibilità con normali vincoli - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

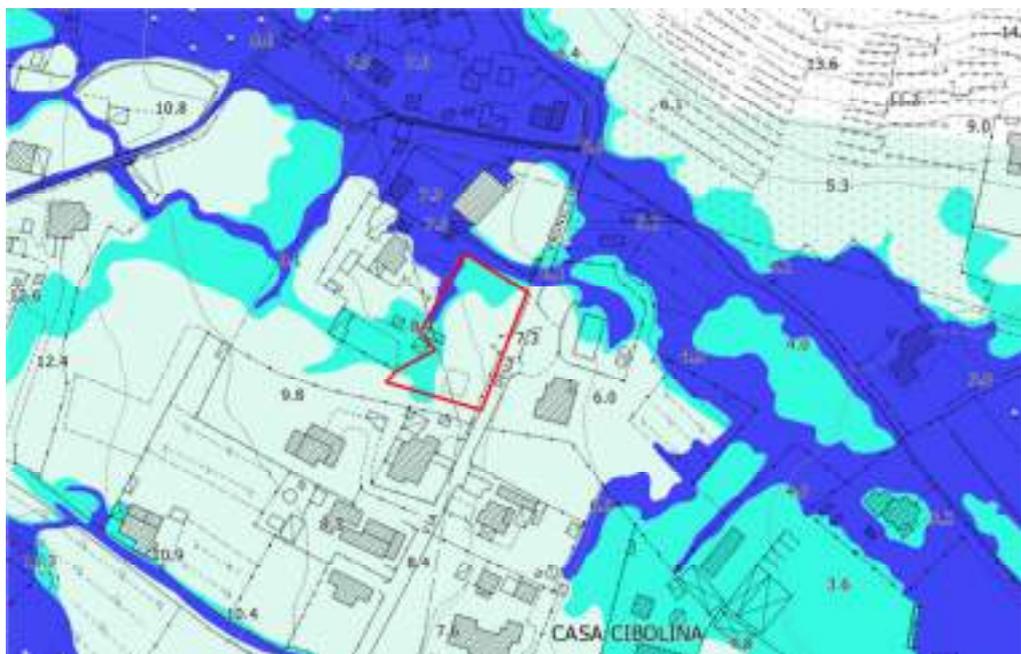
Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento delle superfici impermeabilizzate .

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia dai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

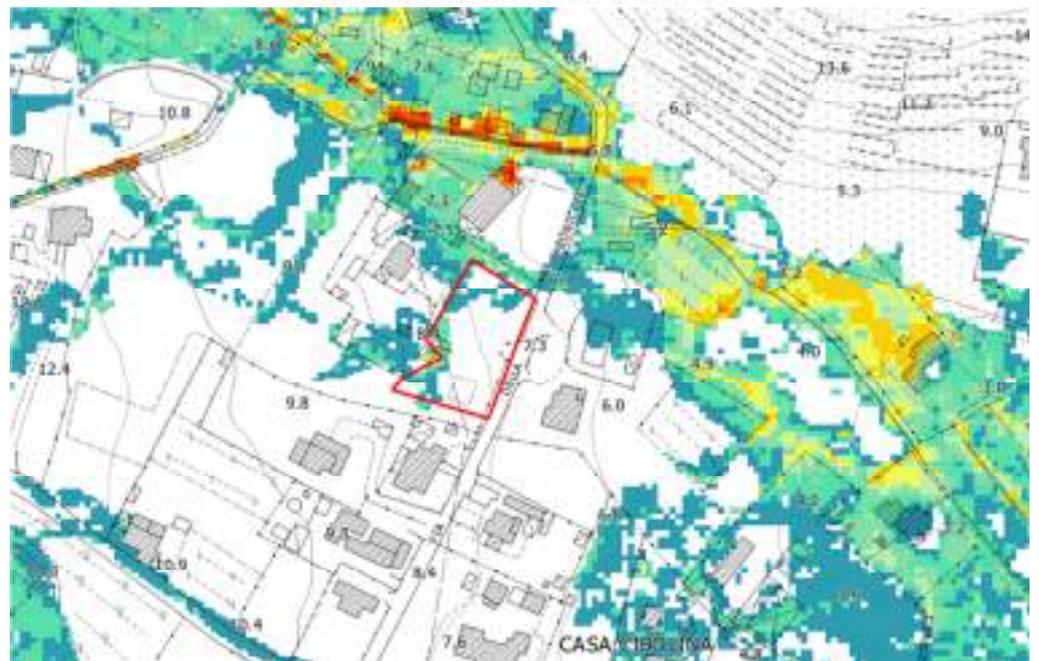
PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.



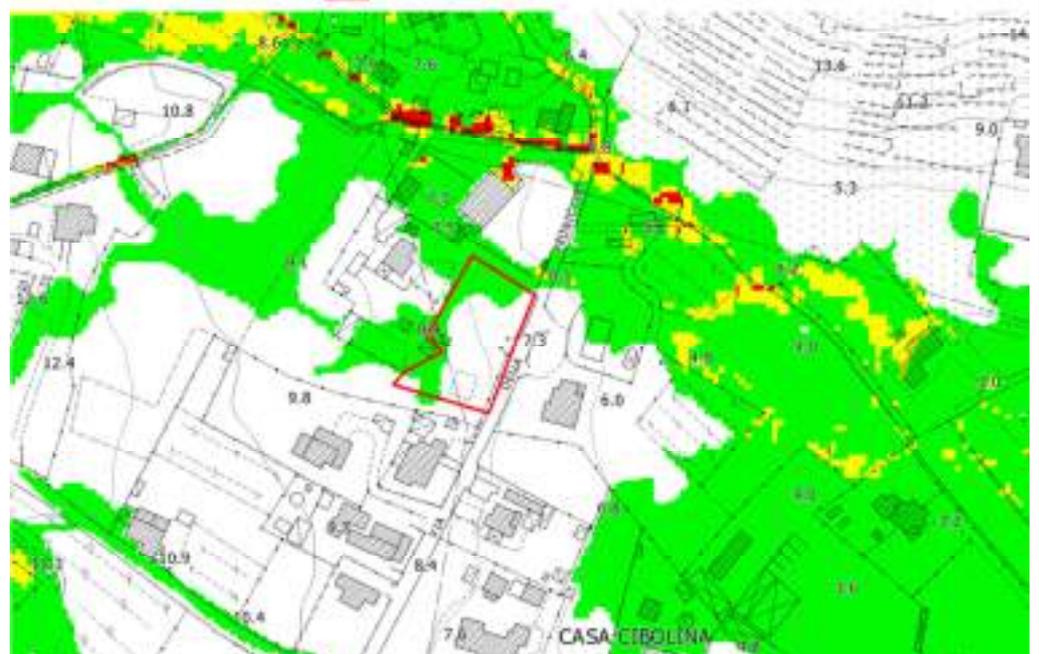
Pericolosità Idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

- I.2 pericolosità idraulica media
- I.3 pericolosità idraulica elevata
- I.4 pericolosità idraulica molto elevata



Inviluppo dei battenti TR200 (m)

- ≤ 0.10
- 0.10 - 0.20
- 0.20 - 0.30
- 0.30 - 0.40
- 0.40 - 0.50
- 0.50 - 0.75
- 0.75 - 1.00
- 1.00 - 1.50
- 1.50 - 2.00
- 2.00 - 2.50
- > 2.50



Magnitudo idraulica

 moderata

 severa

 molto severa

L'area in oggetto è caratterizzata solo in parte da una pericolosità idraulica molto elevata (I.4) ed elevata (I.3); una porzione ben più rilevante è invece soltanto caratterizzata da pericolosità idraulica media (I.2).

I battenti duecentennali sull'area (quindi limitati alla porzione in I.3 e/o I.4) risultano mediamente pari a 0.07 m.

La magnitudo idraulica è ovunque moderata.

Come unica condizione di fattibilità idraulica si specifica che la realizzazione del nuovo fabbricato dovrà limitarsi alla porzione del lotto interessata da pericolosità idraulica media, I.2.

E' comunque raccomandato di procedere ad un rialzamento del piano di posa del nuovo fabbricato di almeno 20 cm rispetto al piano campagna attuale.

Per quanto riguarda la possibile realizzazione di parcheggi (anche su area a pericolosità I.4 o I.3) si prevede di procedere con la realizzazione a raso. In tali condizioni sono da intendersi rispettati i criteri di non aggravio del rischio in altre aree e, data la modesta entità dei battenti, di non superamento del rischio medio R2. Inoltre, ai sensi dell'art.14 della L.R. 41/2018 e smi, l'utilizzo del parcheggio non sarà consentito in caso di allerta meteo di colore "arancione" o rossa".

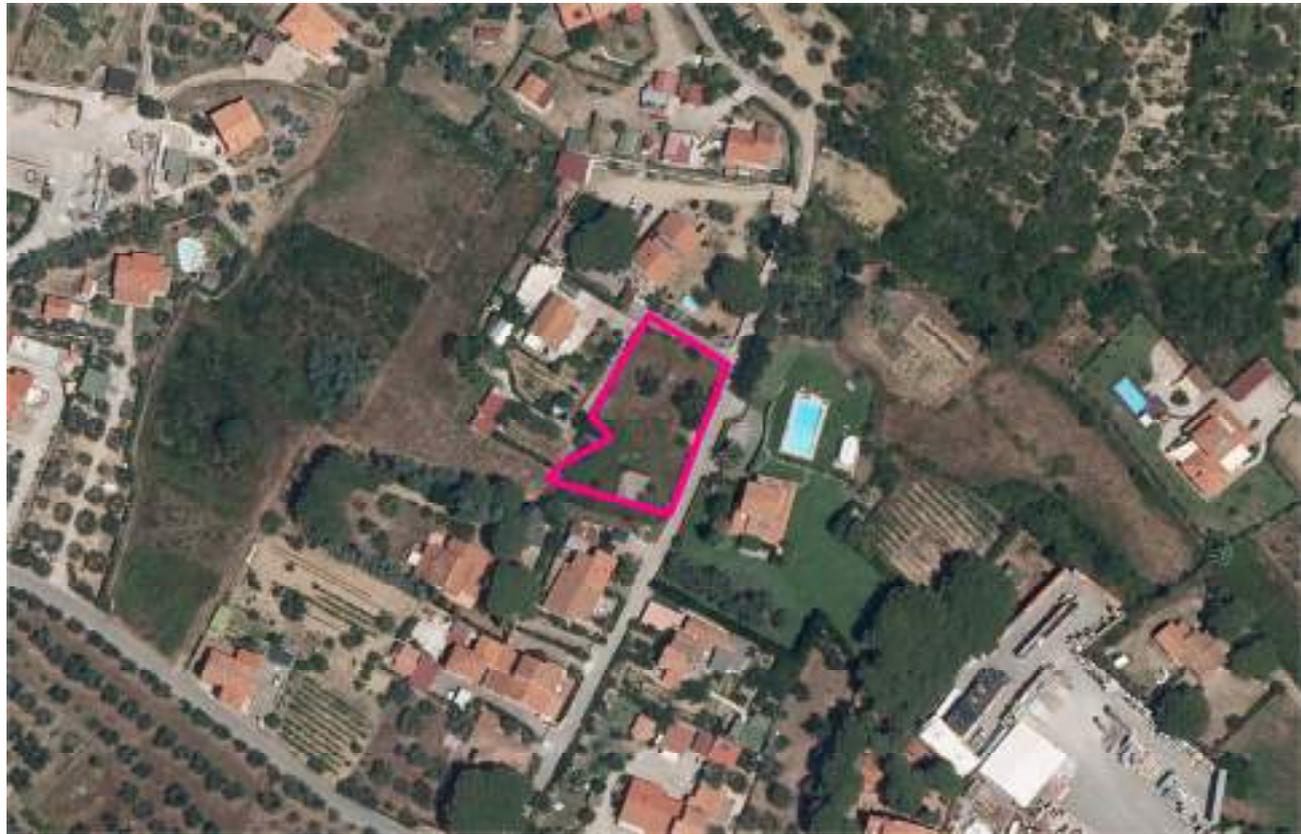
Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti - Fonte: PIT vigente



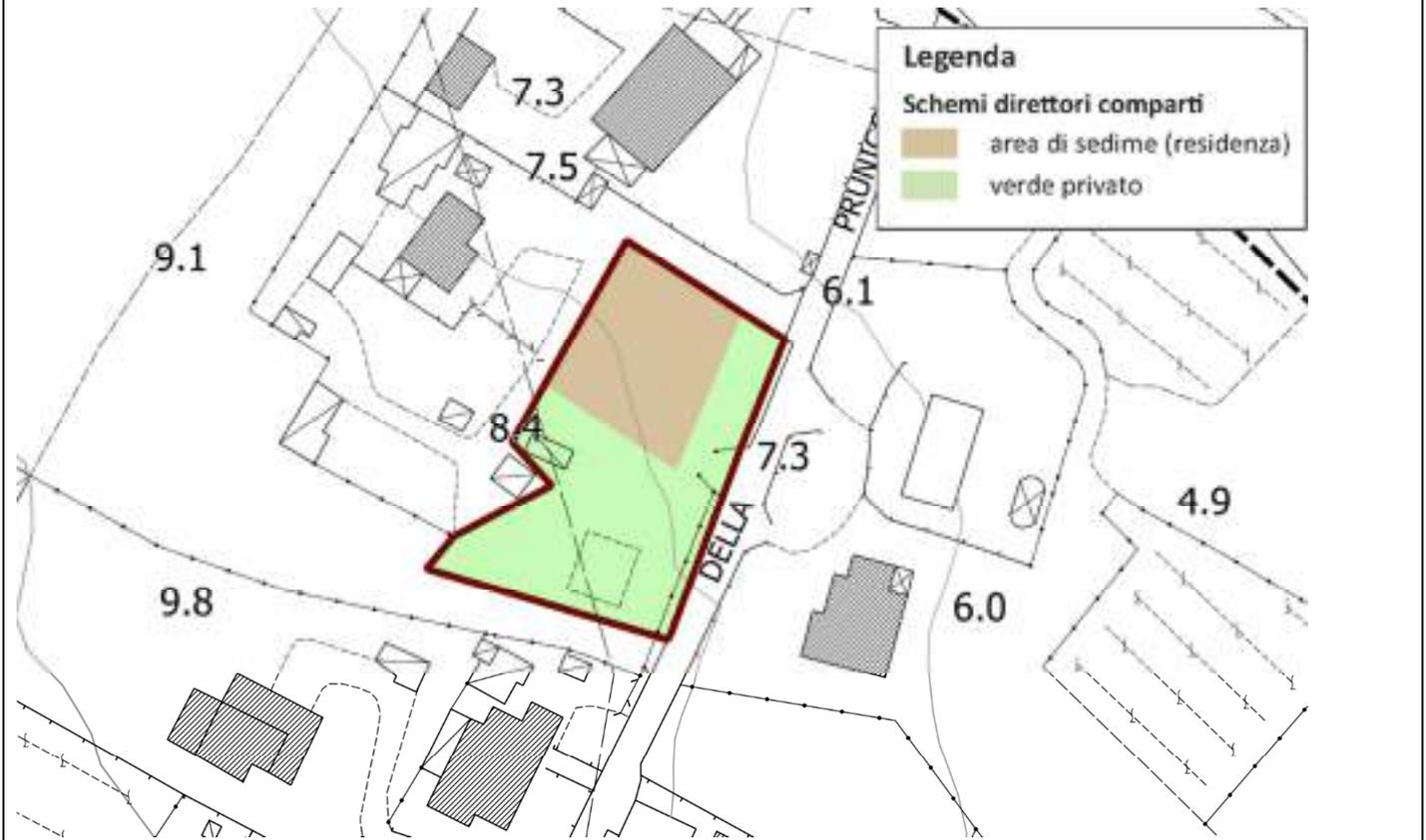
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art.136 D.Lgs.42/2004

Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba
D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952

Ortofotocarta 2019



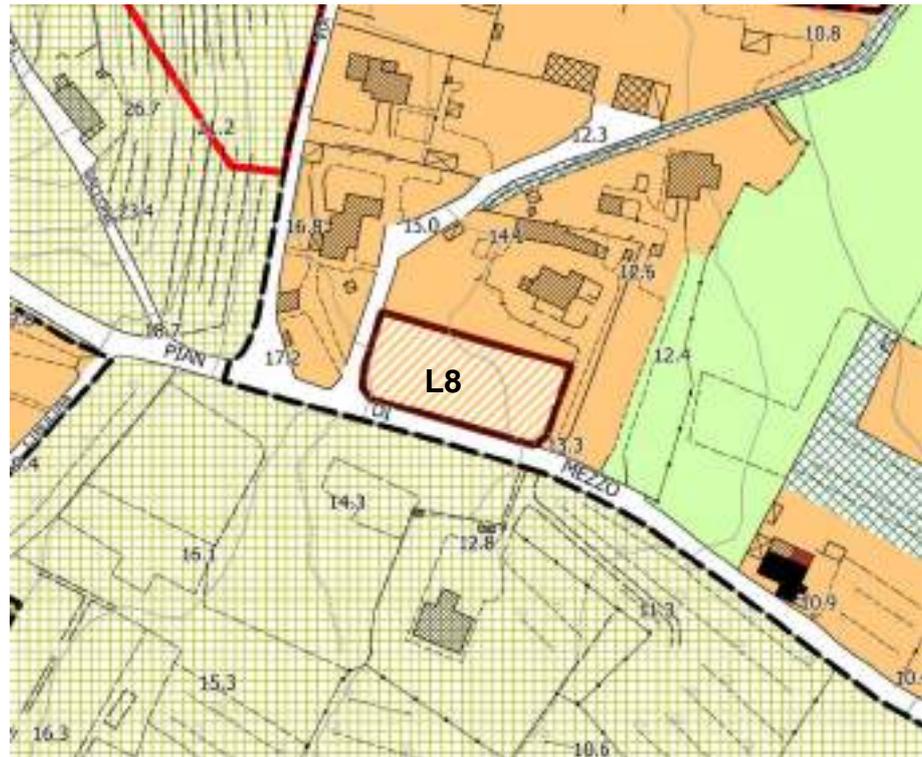
Schemi Direttore



COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo

Scheda Norma Comparto n. L8 – Via Pian di Mezzo

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	L'area, pianeggiante, risulta essere prospiciente via Pian di Mezzo, in un ambito urbanizzato, costituito da edilizia di recente formazione a funzione residenziale, con tipologia unifamiliare o bifamiliari, con giardino. Gli edifici si sviluppano su due piani.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
Altri Vincoli	
Inquadramento P.T.C.P.	- <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema della città e degli insediamenti</i>
Inquadramento P.S. vigente	- <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico: Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato.</i> - <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati.</i> - <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 6b Territorio edificato - Casalini</i>
Superficie Territoriale /fondiaria	1198 mq

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	In attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, all'interno dei tessuti urbani di formazione recente non ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e/o nei territorio costieri di cui all'art. 142 del D.Lgs 142/04, sono previsti interventi di completamento del tessuto residenziale rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente (prima casa).
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi
Funzioni ammesse	Residenziale
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	L'intervento è subordinato alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc). In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del

	<p>richiedente nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale. E' facoltà della stessa amministrazione prevedere in convenzione la monetizzazione delle stesse, individuando contestualmente le opere pubbliche sostitutive da realizzare.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: SE massima: 150 mq Piani fuori terra_max: 2 Altezza massima: 7 m</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Urbanistica e Paesaggio: La soluzione architettonica, uni-bifamiliare, dovrà essere unitaria, arretrata rispetto alla strada, in modo da favorire le relazioni percettive con il contesto. L'intervento dovrà essere unitario ricorrendo ad una architettura che si relazioni al contesto e soprattutto garantisca la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Sono favorite soluzioni progettuali improntate alla semplicità e rispettino le visuali panoramiche, e che mettano in stretta relazione l'architettura con il progetto del verde. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, sezioni, schemi, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione al sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto. Le sistemazioni esterne dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (La scelta di materiali, colori, essenze dovrà essere motivata). Le eventuali aree da destinare a parcheggio dovranno essere preferibilmente inerbiti ed opportunamente schermate ed integrate con piantumazioni arboree e/o arbustive e/o attraverso l'inserimento di pergolati. Sono da preferire eventuali recinzioni costituite da sistemazioni arbustive in foima libera, sono da evitare recinzioni con muri di cinta. Lo schema direttivo individua l'area di massima edificabilità e le parti a verde che dovranno prevedere la sistemazione unitaria. Dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, prevedendo di : - mantenere i con i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</p> <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS: Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione art.55 delle NTA - Misure di mitigazione ambientale.</p>

PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA:

Inquadramento geologico: si tratta di un'area situata ai margini della piana alluvionale ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate, i sedimenti alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie limose alternate con livelli a ciottoli.



LEGENDA

-  at - Depositi alluvionali antichi.
-  d - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.
-  G1 - Calcari marini e marne grigio scure, alternati con argillaccioli sabbia grigia. Arenarie più o meno calcaree.

Pericolosità geologica:



G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con ridotta copertura di materiale alluvionale al di sopra del substrato roccioso stabile.

Fattibilità geologica:



Fg2 - Fattibilità con normali vincoli - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento delle superfici impermeabilizzate .

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia dai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.

PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA:

L'area in oggetto, come mostra il seguente estratto cartografico, è posta in classe di pericolosità idraulica I.2 (P1 secondo il PGRA), pertanto non è subordinata ad alcuna esplicita condizione di fattibilità ai sensi della normativa vigente.

Si prescrive, comunque, un rialzamento del piano di calpestio del nuovo fabbricato di almeno 20 cm rispetto al piano campagna attuale.



Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

 1.2 pericolosità idraulica media

 1.3 pericolosità idraulica elevata

 1.4 pericolosità idraulica molto elevata

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti- Fonte: PIT vigente



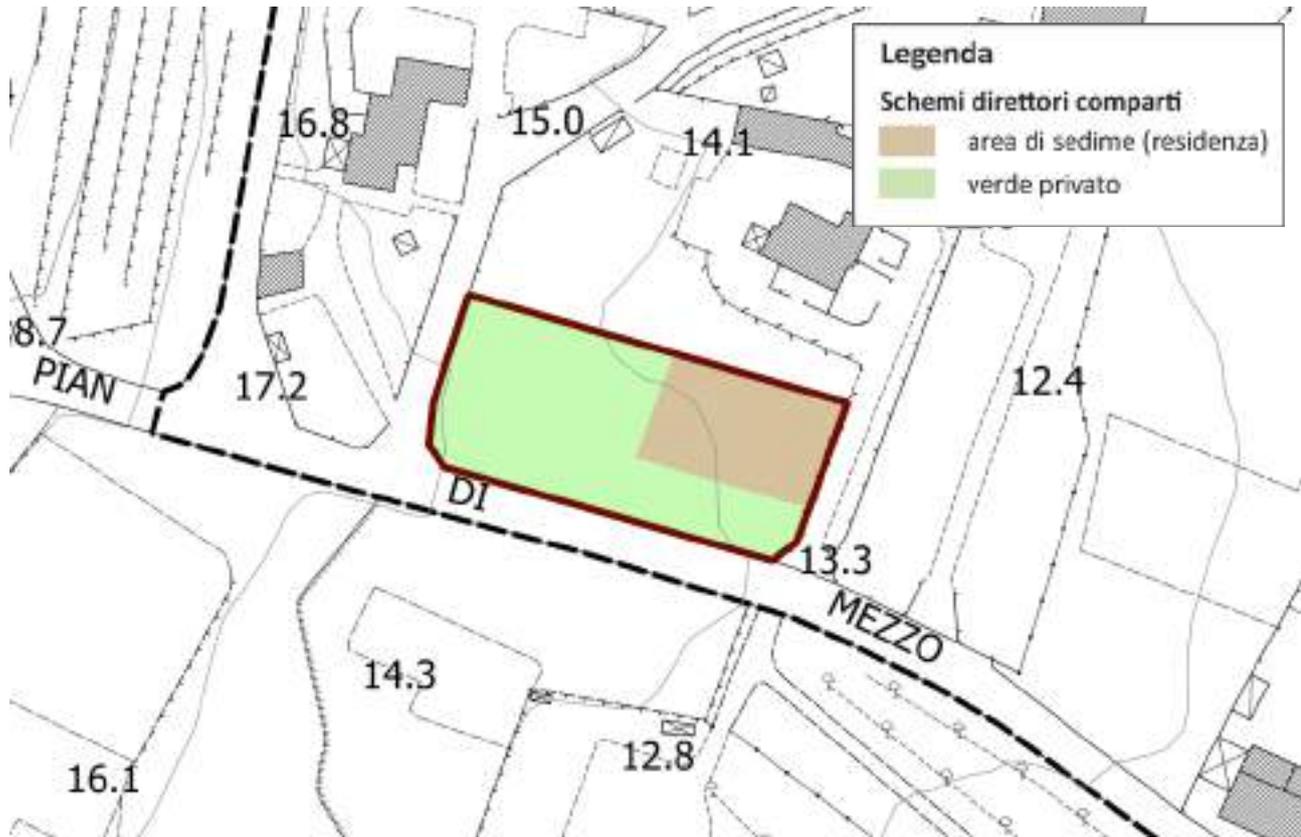
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art.136 D.Lgs.42/2004

"Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"
D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952

Ortofotocarta 2019



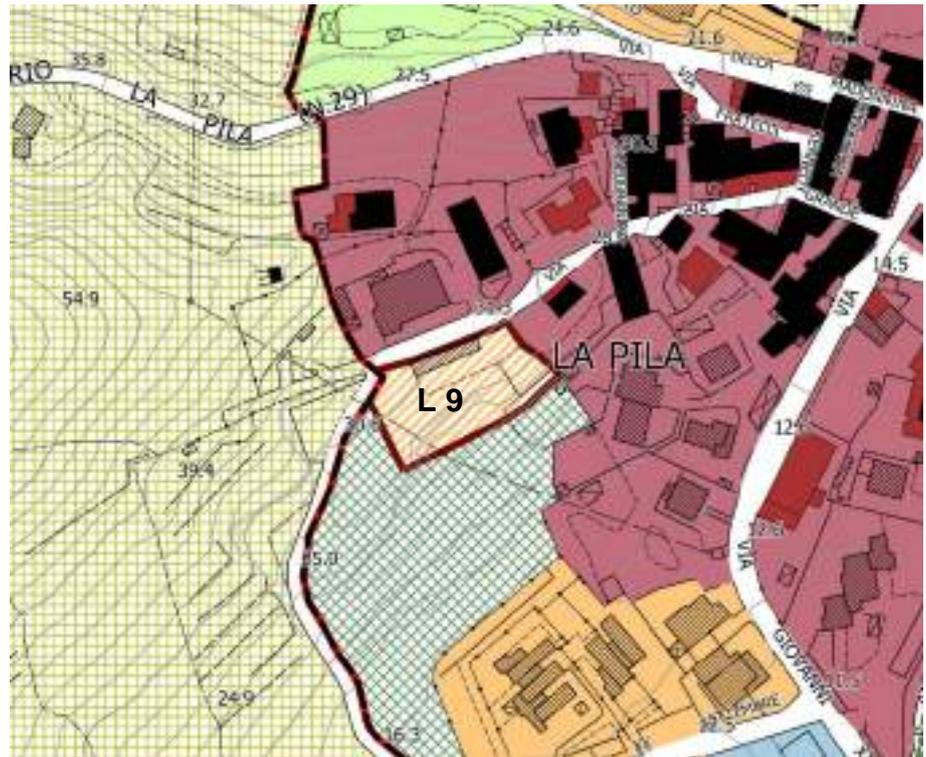
Schema Direttore



COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo

Scheda Norma Comparto n. L9 – Via Aia

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	L'area si attesta su via Aia nella parte terminale del tessuto insediativo di La Pila. E' presente un volume prospiciente la strada di nullo valore costituito da un solo piano.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	- Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
Altri Vincoli	
Inquadramento P.T.C.P.	- <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali</i> : Sistema della città e degli insediamenti
Inquadramento P.S. vigente	- <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</i> : Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato. - <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali</i> : 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati. - <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.</i> : 5 LA PILA
Superficie Territoriale /fondiaria	1080 mq

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi	In attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, all'interno dei tessuti urbani di formazione recente non ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e/o nei territori costieri di cui all'art. 142 del D.Lgs 142/04, sono previsti interventi di completamento del tessuto residenziale rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente (prima casa).
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi
Funzioni ammesse	Residenziale
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	L'intervento è subordinato alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc). In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale. E' facoltà della stessa Amministrazione prevedere in convenzione la monetizzazione delle

	<p>stesse, individuando contestualmente le opere pubbliche sostitutive da realizzare.</p>
<p>Parametri urbanistici e dimensionamento</p>	<p>La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici: SE massima: 150 mq Piani fuori terra_max: 2 Altezza massima: 7 m</p>
<p>Orientamenti per la progettazione</p>	<p>Urbanistica e Paesaggio: Il progetto, subordinato alla demolizione del volume esistente, dovrà proporre una soluzione architettonica, uni-bifamiliare, unitaria, in modo da favorire le relazioni percettive con il contesto. L'intervento dovrà essere ubicato coerentemente con il contesto insediativo, ricorrendo ad una architettura che garantisca la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Sono favorite soluzioni progettuali improntate alla semplicità e rispettino le visuali panoramiche, e che mettano in stretta relazione l'architettura con il progetto del verde. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, sezioni, schemi, fotografie e relazioni). In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione al sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto. Le sistemazioni esterne dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (La scelta di materiali, colori, essenze dovrà essere motivata). Le eventuali aree da destinare a parcheggio dovranno essere preferibilmente inerbiti ed opportunamente schermate ed integrate con piantumazioni arboree e/o arbustive e/o attraverso l'inserimento di pergolati. Sono da preferire eventuali recinzioni costituite da sistemazioni arbustive in foima libera, sono da evitare recinzioni con muri di cinta. Lo schema direttivo individua l'area di massima edificabilità e le parti a verde che dovranno prevedere la sistemazione unitaria. Dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, prevedendo di : - mantenere i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</p> <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p>
<p>Condizioni alla trasformazione</p>	<p>VAS: Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione art.55 delle NTA - Misure di mitigazione ambientale.</p>

PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA:

Inquadramento geologico: si tratta di un'area situata lungo il versante a monte dell'abitato de La Pila lungo la fascia di raccordo con i rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate e i porfidi, le coperture superficiali sono costituite da detrito sabbioso limoso.



LEGENDA

- | | | |
|---|----|--|
|  | d | - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia dunaie. |
|  | G2 | - Calcari marnosi e marne grigio scure, alternati con argille e calcari grigi. Arenarie più o meno calcaree. |
|  | r | - Porfidi granodioritici o granitici in fessure ad annessi. |

Pericolosità geologica:



G1 – Pericolosità geologica bassa - area di versante con ridotta copertura detritica al di sopra del substrato roccioso stabile .

Fattibilità geologica:



Fg2 - Fattibilità con normali vincoli - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

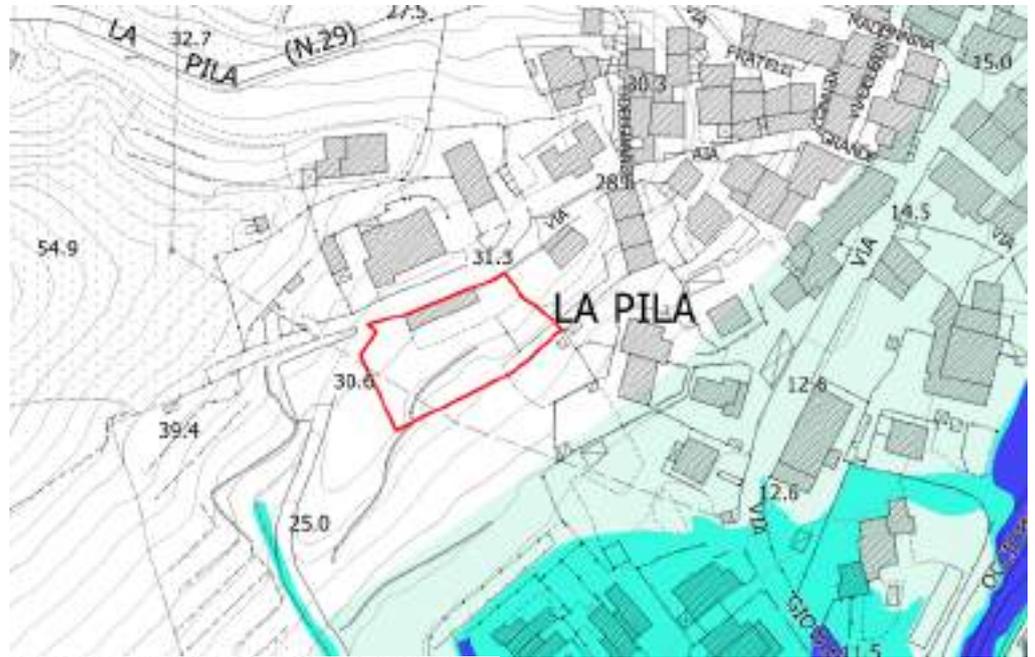
Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento delle superfici impermeabilizzate .

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della copertura detritica e la stabilità del versante ante opera e post opera, le prove geotecniche in situ sono definite ai sensi del DPGR 36/R.

PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'area in oggetto, come mostra il seguente estratto cartografico, è posta in classe di pericolosità idraulica I.2 (P1 secondo il PGR), pertanto non è subordinata ad alcuna esplicita condizione di fattibilità ai sensi della normativa vigente.

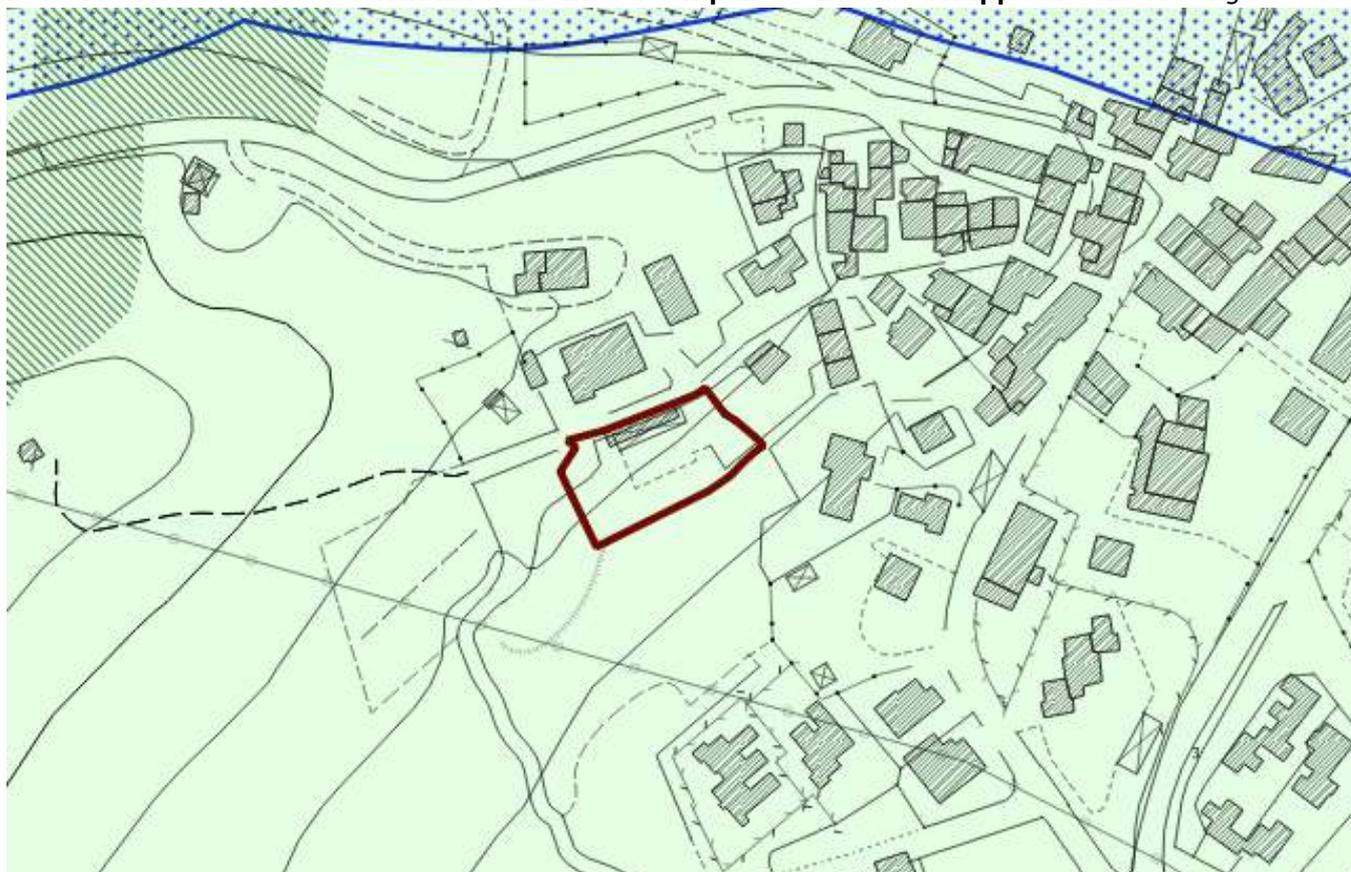
Si prescrive, comunque, un rialzamento del piano di calpestio del nuovo fabbricato di almeno 20 cm rispetto al piano campagna attuale.



Pericolosità idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

- I.2 pericolosità idraulica media
- I.3 pericolosità idraulica elevata
- I.4 pericolosità idraulica molto elevata

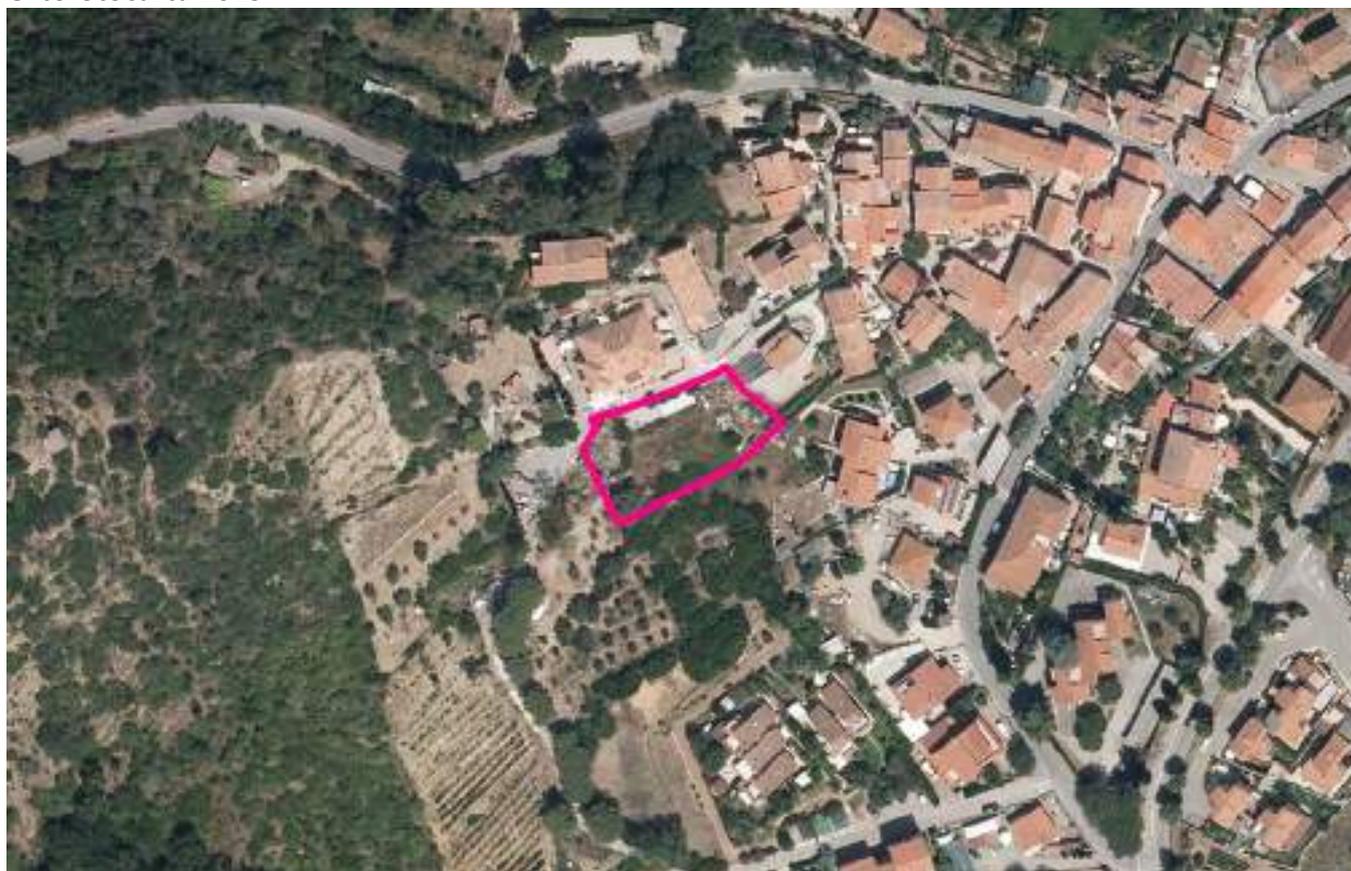
Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti- Fonte: PIT vigente



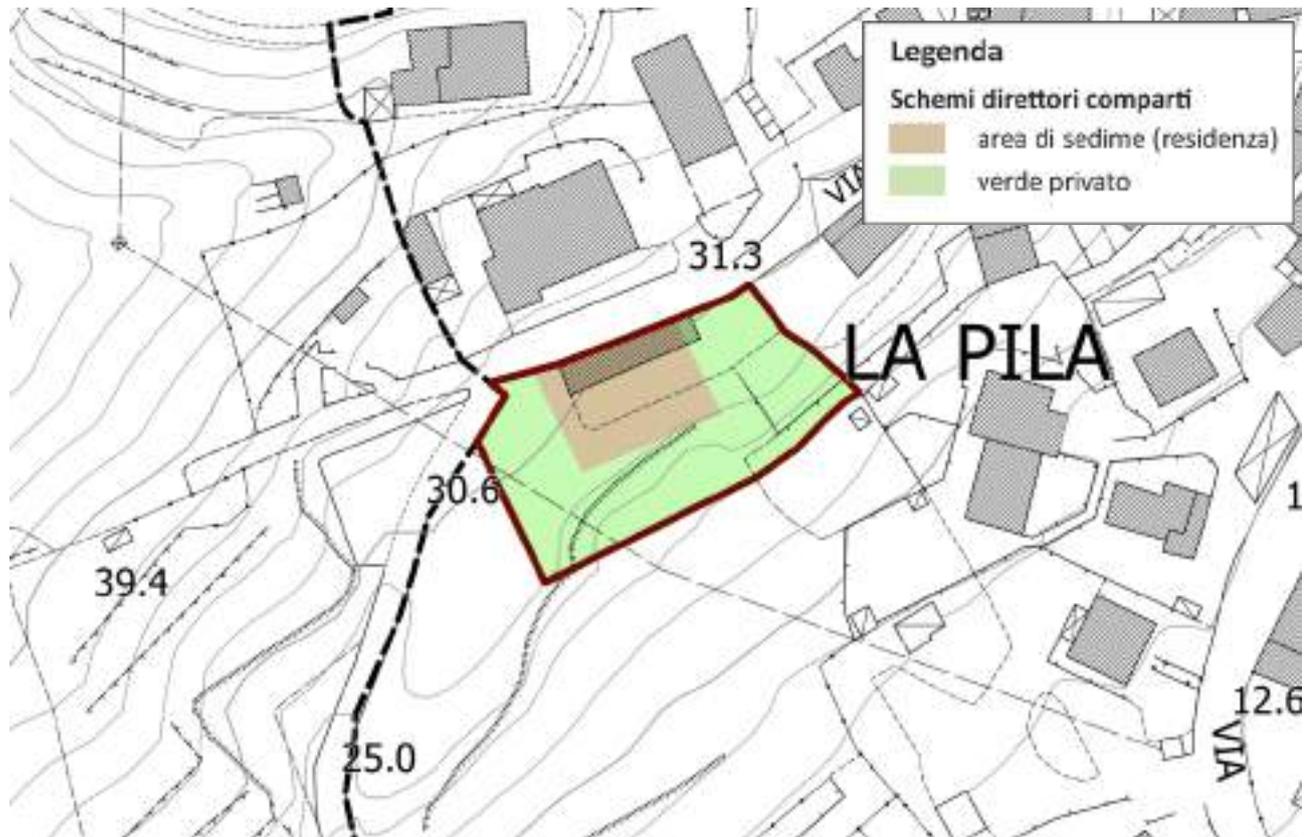
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art.136 D.Lgs.42/2004

Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba
D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952

Ortofotocarta 2019



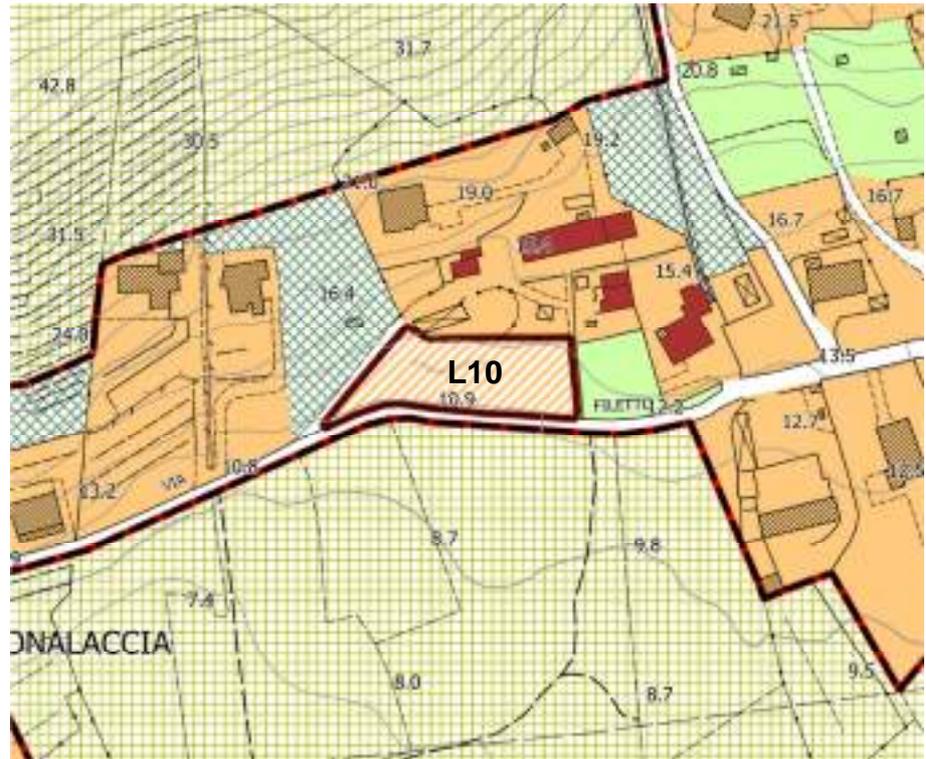
Schema Direttore



COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo

Scheda Norma Comparto n.L10– Via di Filetto

Estratto cartografico



QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione

L'area, pianeggiante, risulta essere prospiciente via di Filetto.
 Il contesto è urbanizzato, prevalentemente costituito da edilizia a funzione residenziale, con giardino, con soluzioni uni- bifamiliari o plurifamiliari articolate su due piani.
 In questo ambito l'edificazione si sviluppa a nord della viabilità di Filetto, lasciando la parte a sud con connotazioni rurali.

Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004

- **Vincolo paesaggistico** D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
- **Aree tutelate per legge:** D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Altri Vincoli

Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923

Inquadramento P.T.C.P.

- *Tav. 1 Sistemi Territoriali:* Sistema della città e degli insediamenti

Inquadramento P.S. vigente

- *Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:* Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico è stato alterato.
- *Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali:* 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati.
- *Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 3b FILETTO - BONALACCIA*

Superficie Territoriale /fondiaria

1132 mq

PREVISIONI DI P.O.

Obiettivi

In attuazione degli obiettivi di Piano Strutturale, all'interno dei tessuti urbani di formazione recente non ricadenti all'interno del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano e/o nei territori costieri di cui all'art. 142 del D.Lgs 142/04, sono previsti interventi di completamento del tessuto residenziale rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente (prima casa).

Strumenti di attuazione

Permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/01 e smi

Funzioni ammesse

Residenziale

Interventi ammessi

Nuova costruzione

Standard Urbanistici	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione e/o adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, standard, ecc).</p> <p>In sede di convenzione l'Amministrazione Comunale individua l'ubicazione, la tipologia e la quantità degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura del richiedente nel rispetto degli indirizzi di Piano Strutturale.</p> <p>E' facoltà della stessa amministrazione prevedere in convenzione la monetizzazione delle stesse, individuando contestualmente le opere pubbliche sostitutive da realizzare.</p>
Parametri urbanistici e dimensionamento	<p>La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:</p> <p>SE massima: 150 mq</p> <p>Piani fuori terra_max: 2</p> <p>Altezza massima: 7 m</p>
Orientamenti per la progettazione	<p>Urbanistica e Paesaggio:</p> <p>La soluzione architettonica, uni-bifamiliare, dovrà essere unitaria, essere ubicata a margine del comparto in modo da preservare la fascia arborea esistente.</p> <p>L'intervento dovrà essere unitario ricorrendo ad una architettura che si relazioni al contesto e soprattutto garantisca la qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito. Sono favorite soluzioni progettuali improntate alla semplicità e rispettino le visuali panoramiche, e che mettano in stretta relazione l'architettura con il progetto del verde. Dal punto di vista paesaggistico il progetto dovrà essere corredato di idonee analisi che individuino le relazioni paesaggistiche, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, da dimostrare attraverso appositi elaborati (cartografie, sezioni, schemi , fotografie e relazioni).</p> <p>In particolare, in coerenza con lo Schema Direttore allegato alla Scheda Norma, dovrà essere oggetto di specifica attenzione al sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto.</p> <p>Le sistemazioni esterne dovranno presentare soluzioni atte a qualificare l'immagine ed essere in grado di inserirsi coerentemente nel contesto, anche sotto il profilo formale e percettivo (La scelta di materiali, colori, essenze dovrà essere motivata).</p> <p>Le eventuali aree da destinare a parcheggio dovranno essere preferibilmente inerbite ed opportunamente schermate ed integrate con piantumazioni arborre e/o arbustive e/o attraverso l'inserimento di pergolati.</p> <p>Sono da preferire eventuali recinzioni costituite da sistemazioni arbustive in foima libera, sono da evitare recinzioni con muri di cinta.</p> <p>Lo schema direttivo individua l'area di massima edificabilità e le parti a verde che dovranno prevedere la sistemazione unitaria.</p> <p>Dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, prevedendo di :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenere i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>); - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p>
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS:</p> <p>Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione art.55 delle NTA - Misure di mitigazione ambientale.</p> <p>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA:</p> <p>Inquadramento geologico: si tratta di un'area situata in una vallecchia laterale della piana alluvionale lungo la fascia di raccordo con i rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate e i porfidi, i sedimenti alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie limose alternate con livelli a ciottoli.</p>



LEGENDA

- d - Depositi glaciali recenti e attuali di spiaggia attuale.
- G2 - Calcari massivi e marne grigie scure, arenati con argillaccioli attesi grigi. Arenarie più o meno calcaree.
- r - Porfidi granodioritici o granitici in filoni ed ammassi.

Pericolosità geologica:



G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con ridotta copertura detritica al di sopra del substrato roccioso stabile .

Fattibilità geologica:



Fig2 - Fattibilità con normali vincoli - Per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e la realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati.

Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento delle superfici impermeabilizzate .

Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della copertura detritica e valutar, mediante verifiche la stabilità del versante, le prove geotecniche in situ sono definite ai sensi del DPGR 36/R.

PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA

Di seguito sono riportati gli estratti delle carte della pericolosità idraulica, dei battenti e della magnitudo idraulica.



Pericolosità Idraulica (D.P.G.R. 53R/2011)

- 1.2 pericolosità idraulica media
- 1.3 pericolosità idraulica elevata
- 1.4 pericolosità idraulica molto elevata



Inviluppo dei battenti TR200 (m)

- <= 0.10
- 0.10 - 0.20
- 0.20 - 0.30
- 0.30 - 0.40
- 0.40 - 0.50
- 0.50 - 0.75
- 0.75 - 1.00
- 1.00 - 1.50
- 1.50 - 2.00
- 2.00 - 2.50
- > 2.50



Magnitudo idraulica

 moderata

 severa

 molto severa

L'area in oggetto è caratterizzata solo in parte da una pericolosità idraulica molto elevata (I.4); tutta la superficie restante è invece soltanto caratterizzata da pericolosità idraulica media (I.2).

I battenti duecentennali sull'area (quindi limitati alla sola porzione in I.4) risultano mediamente pari a 0.09 m.

La magnitudo idraulica è ovunque moderata.

La pericolosità idraulica molto elevata deriva da ruscellamento non regimazione delle acque lungo il versante.

Come condizione di fattibilità idraulica si prevede di creare un'adeguata regimazione perimetrale delle acque non controllare provenienti da monte, e di ricondurle al sottopasso stradale già esistente.

Per il nuovo fabbricato è comunque previsto un rialzamento del piano di calpestio pari ad almeno 20 cm rispetto al piano campagna attuale.

Tale intervento è riconducibile a quanto previsto dall'art. 8 comma 1 della L.R. 41/2018 e s.m.i.

Per quanto riguarda la possibile realizzazione di parcheggi (anche su area a pericolosità I.4) si prevede di procedere con la realizzazione a raso. In tali condizioni sono da intendersi rispettati i criteri di non aggravio del rischio in altre aree e, data la modesta entità dei battenti, di non superamento del rischio medio R2. Inoltre, ai sensi dell'art.14 della L.R. 41/2018 e smi, l'utilizzo del parcheggio non sarà consentito in caso di allerta meteo di colore "arancione" o rossa".

Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti- Fonte: PIT vigente



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art.136 D.Lgs.42/2004

Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"
D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952

Area tutelate per legge (Art.142 co.1 D.Lgs. 42/2004)

Fonte: PIT



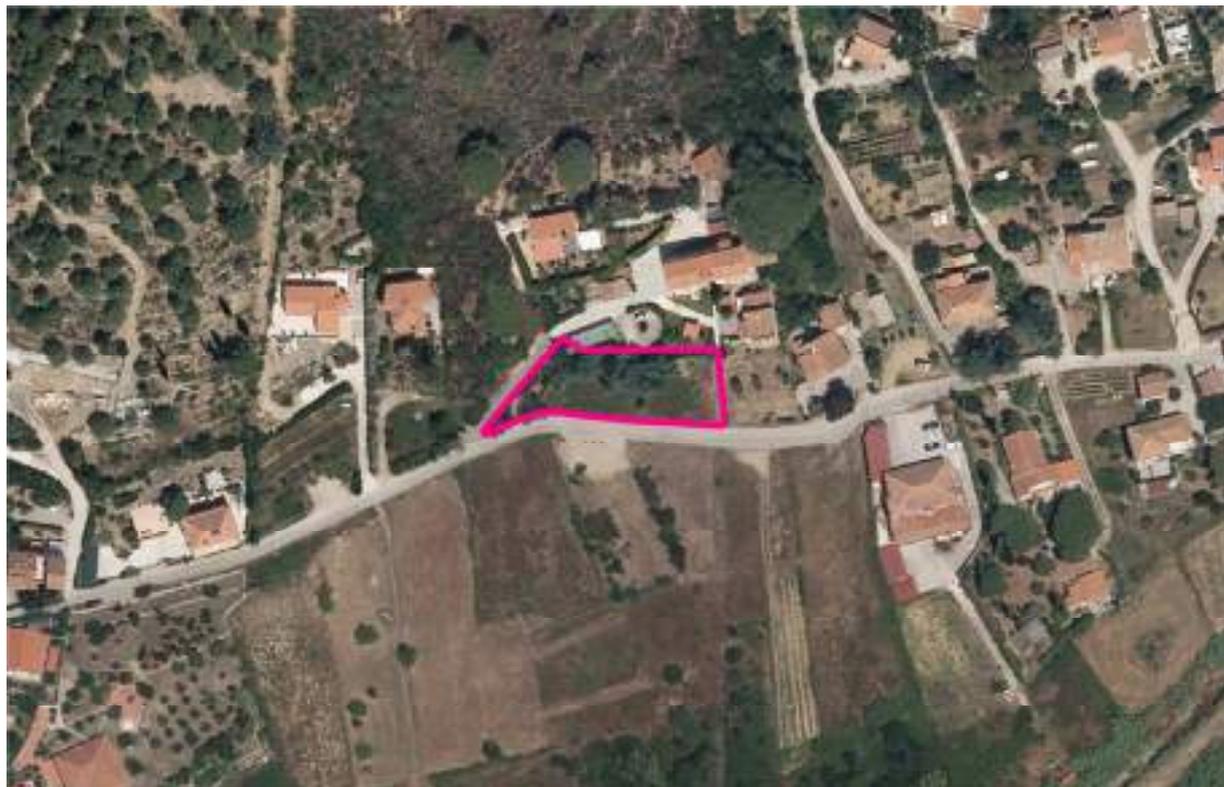
c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua
(con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985)

Vincoli e Zone di rispetto



Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23)
Fonte:PIT

Ortofotocarta 2019



Schema Direttore

