



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

Provincia di Livorno

Area Tecnica Edilizia e Urbanistica

OGGETTO: PIANO ATTUATIVO SUBCOMPARTO 2A PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO COMMERCIALE DIREZIONALE E SERVIZI CON OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE". RICHIEDENTE: SINISIA IMMOBILIARE S.R.L. CON SEDE IN P.LE ARCIPELAGO TOSCANO SNC 57037, PORTOFERRAIO (LI) - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R. N. 65/2014

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014)

La Responsabile dell'Area Tecnica LL.PP. e Ambiente Arch. Priscilla Braccesi, quale Responsabile del Procedimento F.F. per l'adozione del Piano Attuativo Subcomparto 2a per la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale direzionale e servizi con opere di urbanizzazione connesse;

PREMESSO che

- con delibera C.C. n. 28 del 17/11/2017 è stato approvato il Piano Strutturale di questo Comune ai sensi dell'Art. 233 della L.R.T. 65/2014;

- con Delibera del Consiglio Comunale n. 22 del 31/05/2022 ha approvato il nuovo piano operativo e contestuale variante al piano strutturale con contestuale studio di supporto idraulico;

VISTI

- gli elaborati costituenti il Piano Attuativo della Scheda Subcomparto 2a per la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale direzionale e servizi con opere di urbanizzazione connesse, facenti parte integrante e sostanziale della deliberazione di adozione sono quelli di seguito elencati:

- 01 - RELAZIONE DI FATTIBILITA'
 - 02 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
 - 03 - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
 - 04 - RELAZIONE PAESAGGISTICA DI CONFORMITA' AL PIT
 - 05 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
 - 06 - ELENCO PREZZI
 - 07 - RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA'
 - 08 - VALUTAZIONE PRELIMINARE DI IMPATTO ACUSTICO
 - 09 - RELAZIONE AGRONOMICA
 - 10 - RELAZIONE ASPETTI IDRAULICI
 - 11A - SCHEMA DI CONVENZIONE
 - 11B - IDENTIFICAZIONE CATASTALE PROPRIETA
 - 12 - CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
- Elaborati Grafici – quadro conoscitivo



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

Provincia di Livorno

Area Tecnica Edilizia e Urbanistica

- 13 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- 14 - AEROFOTOGRAMMETRIA
- 15 - ESTRATTO PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONE TOSCANA (PIT)
- 16 - ESTRATTI DI PIANO STRUTTURALE (PS)
- 17 - ESTRATTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) - SCHEDA NORMA COMPARTO 2
- 18 - VINCOLI SOVRAORDINATI
- 19A - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 19b - SOVRAPPOSTO CATASTO - NUOVA ROTATORIA
- 20 - VIABILITA' STATO ATTUALE
- 21 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO
- 22 - CENSIMENTO DELLE ESSENZE ARBOREE ESISTENTI
- 23 - PLANIMETRIA GENERALE DEGLI INTERVENTI
- 24 - PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI CON AREE OGGETTO DI CONVENZIONE
- 25 - PLANIMETRIA DI DETTAGLIO MEDIA STRUTTURA DI VENIDTA
- 26 - PIANTA PIANO TERRA - DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI
- 27 - VERIFICHE STANDARD D.M. 1444/68 (PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO)
- 28 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI
- 29 - VERIFICA STANDARD A PARCHEGGIO
- 30 - VERIFICA SUPERFICI PERMEABILI
- 31a - PIANTA PIANO TERRA
- 31b - PIANTA PIANO INTERRATO
- 32.1 - PROSPETTI
- 32.2 - PROSPETTI
- 33 - SEZIONI CON INTORNO AMBIENTALE
- 34.1 - RENDERING - 1 -
- 34.2 - RENDERING - 2 -
- 34.3 - RENDERING - 3 -
- 35 - SISTEMAZIONI ESTERNE - PLANIMETRIA
- 36 - SISTEMAZIONI ESTERNE - DETTAGLI TIPOLOGICI
- 37 - SISTEMAZIONI ESTERNE - PERCORSI L13/89
- 38 - VERIFICA PRESCRIZIONI DPGR 23/R/2020 RACCORDI VIARI
- 39 - SISTEMAZIONI A VERDE
- 40 - VERIFICA OTTEMPERANZA PREVISIONI SCHEDA NORMA
- 41 - PLANIMETRIA TRACCIATO NUOVA LINEA E EVENTUALE CABINA CONSEGNA MT
- 42 - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PRIVATA
- 43 - SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E ALLACCIO IDRICO



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

Provincia di Livorno

Area Tecnica Edilizia e Urbanistica

- 44 - SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
- 45 - VIABILITA' DI PROGETTO
- 46 - DETTAGLI O ROTATORIA - STATO DI PROGETTO E SOVRAPPOSTO
- 47 - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 48 - RICHIESTA ALLACCIO FORNITURA ENEL
- 49 - RICHIESTA ALLACCIO/SCARICO ASA
- 50 - RICHIESTA CARTOGRAFIA SOTTOSERVIZI TIM + PLANIMETRIA

ACCERTA che

- in data 29/11/2022 protocollo generale n. 17074 - 17075 - 17076 - 17077 - 17102 - 17103, è stata presentata proposta di piano attuativo convenzionato di iniziativa privata subcomparto 2a per realizzazione di nuovo fabbricato commerciale direzionale e servizi con opere di urbanizzazione connesse, redatto dall'Ing. Alessandro PANATTONI, con studio in Pisa in Via Matteucci 38 - 56124 Pisa, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Pisa al num. 1520, in qualità di tecnico incaricato dal soggetto proponente società SINISIA IMMOBILIARE S.r.l. con sede in P.le Arcipelago Toscano snc 57037, Portoferraio (LI), riguardante la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale direzionale e servizi con opere di urbanizzazione connesse;

- che gli interventi previsti dal Piano Attuativo ammessi dalla Scheda Norma Subcomparto 2a per la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale direzionale e servizi con opere di urbanizzazione connesse, sono i seguenti:

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato volto ad ospitare la ricollocazione di una media struttura di vendita, comprensiva degli spazi destinati ai servizi connessi. La nuova struttura si svilupperà su due corpi di fabbrica di superficie edificabile totale pari a 1.700 mq e altezza massima pari a 6 m. La superficie di vendita sarà di 1.000 mq. I volumi di nuova costruzione sorgeranno oltre la fascia di inedificabilità del depuratore. L'attività sarà dotata di due parcheggi entrambi accessibili da Via della Costa: uno privato volto ad ospitare i posti auto di relazione e sosta stanziale previsti dalla legge, ed uno privato ad uso pubblico per il soddisfacimento degli standard minimi urbanistici di cui al D.M. 1444/68. Gli spazi pertinenziali prevedono inoltre un'area dedicata alla sosta temporanea per il carico/scarico delle merci, opportunamente dimensionata per la manovra dei mezzi pesanti. I parcheggi saranno dotati di aiuole a verde piantumate, affiancati da spazi a verde attrezzato di tipo privato.

L'intervento prevede la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione e messa in sicurezza idraulica connesse quali: la realizzazione di una nuova rotatoria, la riqualificazione del fronte strada mediante la realizzazione di marciapiedi pedonali e la riprofilazione del fosso esistente e infine, la realizzazione di un'area a verde pubblico destinata a cassa di compensazione idraulica;

- con nota protocollo n. 79 del 03/01/2023, ai sensi del Regolamento approvato con D.P.G.R. 30/01/2020 n. 5/r Regolamento di attuazione dell'art. 104 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche sono stati depositati alla Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore di Livorno gli elaborati progettuali relativi al Piano Attuativo di cui all'oggetto;

con nota protocollo n. 437 del 11/01/2023, la Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore di Livorno, comunicava l'avvenuto deposito delle indagini e l'attribuzione del numero e della data del deposito (n. 565 del 10/01/2023);



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

Provincia di Livorno

Area Tecnica Edilizia e Urbanistica

- ai sensi dell'art. 5 bis della L.R. 10/2010, il Piano Attuativo in oggetto non è sottoposto né a VAS né a verifica di assoggettabilità a VAS in quanto la procura di VAS si è svolta nell'iter di approvazione dello strumento sovraordinato (Piano Operativo e Variante al Piano Strutturale) che ha definito l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;

- per l'adozione del Piano Attuativo della Scheda Progetto Norma Subcomparto 2a per la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale direzionale e servizi con opere di urbanizzazione connesse, ricorre l'ipotesi prevista dall' articolo 111 della L.R. n. 65/2014;

PER QUANTO SOPRA ESPOSTO

ACCERTA E CERTIFICA

- che il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti;
- che la proposta di adozione del Piano Attuativo Subcomparto 2a per la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale direzionale e servizi con opere di urbanizzazione connesse si è formata nel rispetto della L. R. T. n. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlata
- che è coerente con il Piano Strutturale e il Piano Operativo Comunale;
- che dopo l'adozione la delibera e i relativi allegati progettuali saranno trasmessi alla Regione Toscana, alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Pisa e Livorno, al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana e alla Provincia di Livorno al fine della convocazione ai sensi dell'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR della conferenza paesaggistica regionale per la conformazione del Piano Attuativo Subcomparto 2a per la realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale direzionale e servizi con opere di urbanizzazione connesse;
 - Che verranno acquisiti e valutati nella conferenza paesaggistica di cui sopra gli ulteriori pareri e contributi da parte di:
 - Asa
 - Enel
 - Tim
 - Vincolo idrogeologico
 - Suap
- che sono stati acquisiti e valutati tutti i contributi, le segnalazioni, le proposte e le condizioni formulate dai soggetti intervenuti nel processo di adozione;
- che sono state rispettate le disposizioni di cui al Titolo I, Capo I, relative ai principi generali di cui alla L. R. T. n. 65/2014;

Marina di Campo, **25 GEN 2023**

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Priscilla Braccesi