



**Oggetto:** Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per le Province di Pisa e Livorno, la Provincia di Livorno ed il Comune di Campo nell'Elba (LI), per la verifica del rispetto delle Prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR, del "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)."

### Seduta del 07/09/2023

La presente conferenza è chiamata ad esprimersi ai sensi dell'art.23, co3 della Disciplina del PIT-PPR "allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici anche al fine di semplificare il successivo procedimento autorizzativo".

Il giorno 07 settembre 2023, in seduta operata per Conferenza Telematica, sono convenuti e presenti i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti convocati:

per la **Regione Toscana**,

Arch. Domenico Bartolo Scrascia Dirigente del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio, con funzioni di Presidente e Arch. Anna Rotellini funzionario istruttore, del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;

la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno** è PRESENTE e ha inoltre inviato il proprio parere registrato al protocollo regionale con n. 0406415 Data 04/09/2023;

la **Provincia di Livorno** risulta assente;

per il **Comune di Campo nell'Elba (LI)**

Arch. Silvia Lancioni Responsabile del Procedimento e Geom Massimiliano Testi del Servizio Area Tecnica Edilizia Urbanistica e Demanio;

Il Comune di Campo nell'Elba ha richiesto l'indizione della presente Conferenza con nota registrata al protocollo regionale con n° 311682 del 29/06/2023 inviando una documentazione integrativa degli elaborati precedentemente trasmessi per la prima seduta della presente Conferenza;

La Regione Toscana, Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del paesaggio ha convocato la presente seduta con nota n. 0335641 Data 11/07/2023;

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 12,10

### PREMESSA:

Il Comune di Campo nell'Elba ha integrato e modificato in parte la documentazione già trasmessa per l'apertura della conferenza a seguito del verbale della seconda seduta, trasmettendo i seguenti elaborati:

### RELAZIONI

03 ARCH REL RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA 03

04 PAES REL-INT INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PAESAGGISTICA DI CONFORMITA' AL PIT 03

11a GEN CON SCHEMA DI CONVENZIONE 03

11c GEN NTA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 03

### ELABORATI GRAFICI

STATO DI PROGETTO

23 SP PLG PLANIMETRIA GENERALE DEGLI INTERVENTI 03

25 SP PLD PLANIMETRIA DI DETTAGLIO MEDIA STRUTTURA DI VENDITA 03

26a SP USO PIANTE PIANO TERRA - DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI 03

26b SP USO PIANTE PIANO PRIMO - DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI 03

26c SP USO PIANTE PIANO COPERTURA - DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI 03



- 26d SP USO PIANTE PIANO INTERRATO - DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI 03
- 27 SP SUP VERIFICHE STANDARD D.M. 1444/68 (PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO) 03
- 28 SP URB VERIFICA STANDARD URBANISTICI 03
- 29 SP PAR VERIFICA STANDARD A PARCHEGGIO 03
- 30 SP PER VERIFICA SUPERFICI PERMEABILI 03
- 31 SP FIL PIANTE DEI FILI FISSI E DELLE DISTANZE DAI CONFINI 03
- 31a SP PT PIANTE PIANO TERRA 03
- 31b SP P1 PIANTE PIANO PRIMO 03
- 31c SP PC PIANTE PIANO COPERTURA 03
- 31d SP PI PIANTE PIANO INTERRATO 03
- 32 SP PROS PROSPETTI 03
- 33 SP SEZ SEZIONI CON INTORNO AMBIENTALE 03
- 34.1 SP PROS RENDERING - 1 03
- 34.2 SP PROS RENDERING - 2 03
- 34.3 SP PROS RENDERING - 3 03
- 34.4 SP PROS RENDERING - 4 03
- 34.5 SP PROS RENDERING - 5 03
- 35 SP PLN SISTEMAZIONI ESTERNE - PLANIMETRIA 03
- 37 SP PER SISTEMAZIONI ESTERNE – ACCESSIBILITA' L. 13/89 03
- 37a SP PER SISTEMAZIONI ESTERNE (PARCO A VERDE) – ACCESSIBILITA' L. 13/89 03
- 37b SP PER FABBRICATO PIANO TERRA – ACCESSIBILITA' L. 13/89 03
- 37c SP PER FABBRICATO PIANO PRIMO – ACCESSIBILITA' L. 13/89 03
- 37d SP PER FABBRICATO PIANO INTERRATO – ACCESSIBILITA' L. 13/89 03
- 38 SP RVI VERIFICA PRESCRIZIONI DPGR 23/R/2020 RACCORDI VIARI 03
- 41 SP PSS PLANIMETRIA TRACCIATO NUOVA LINEA E EVENTUALE CABINA CONSEGNA MT
- 42 SP PILL IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PRIVATA 03
- 43 SP IDL SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E ALLACCIO IDRICO 03
- 44 SP IDL SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE 03
- 45 SP VIA VIABILITA' DI PROGETTO 03
- 47 SP VILL IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 03
- 47a SP IREL STUDIO ILLUMINOTECNICO 03
- 47b SP REL-IEF RELAZIONE TECNICA FOTOVOLTAICO 03

Gli elaborati modificati sono relativi alla modifica delle NTA e alla sistemazione degli esterni di uso pubblico e privato, con l'esclusione della cassa di espansione e della rotatoria che restano invariate, più precisamente:

Nelle NTA sono stati inseriti e/o aggiornati gli articoli inerenti:

- Art. 1 Contenuto del Piano Attuativo Convenzionato
- Art. 3 Modalità d'attuazione dell'intervento
- Art. 9 Definizione degli elementi indicativi e prescrittivi
- Art. 10 Prescrizioni paesaggistiche
- Art. 11 Qualificazione architettonica dell'insediamento, materiali e finiture degli edifici
- Art. 12 Opere di urbanizzazione e/o a servizio della collettività
- Art. 14 Misure per la sostenibilità ambientale e risparmio energetico
- Art. 16 Varianti e invariati progettuali
- Art. 17 Agibilità

Gli elaborati grafici di progetto sono stati modificati mostrando un potenziamento del corredo di alberature ad alto fusto del parcheggio privato, disponendo una cortina arborea ad alto fusto sul fronte dell'edificio prospiciente la via della Costa e una pensilina con rampicanti lungo il prospetto tergale. Dai renderings è visibile anche il potenziamento di alberature ad alto fusto lungo il confine N del lotto e nella porzione NE dello stesso.

Tali elementi trovano riscontro nell'art 16 delle NTA *varianti ed invariati progettuali*, che al co 5 lett. a) dispone:

*a) l'assetto planivolumetrico delle opere pubbliche del comparto, inteso come dimensionamento e posizionamento di strade, parcheggi, verde, salvo lievi spostamenti dovuti ad esigenze realizzative, ma sempre nel rispetto delle quantità minime di standard stabiliti dal PA;*



Tuttavia, premettendo che all'art. 9 *definizione elementi indicativi e prescrittivi*, si legge al col quanto segue:

- *Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del PA costituiscono elementi di riferimento, non prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà riferirsi in termini di coerenza sostanziale.*

l'istruttoria condotta rileva alcune criticità e incongruenze tra gli elaborati integrativi e le NTA:

per quanto riguarda il contenimento dell'inquinamento luminoso la descrizione presente nella relazione tecnica e nella lettera di trasmissione e riportata nella specifica relazione illuminotecnica, lampade led a basso consumo energetico e apparecchi illuminanti con fasci proiettati verso il basso e schermati verso l'alto il cui flusso luminoso potrà essere ridotto durante le ore notturne, non trova riscontro nelle NTA.

Anche il rispetto delle normative per l'accessibilità inclusiva non trova riscontro nelle NTA pur essendo presente nelle tavv. integrative Tavv. 37-SP-PER e 37a-SP-PER per il del D.P.R. 503/1996 (spazi pubblici) e 37b-SP-PER, 37c-SP-PER e 37d-SP-PER per il DM 236/89 per gli spazi privati interni

L'istruttoria rileva che gli artt. 9 e 10 delle NTA, rispettivamente *definizione elementi indicativi e prescrittivi* e *prescrizioni paesaggistiche* definisce il valore meramente indicativo delle tavole progettuali dell'edificio, specificando ai co. 1, 2 e 5 quanto segue e entrato in contraddizione con l'art. 16, *varianti ed invarianti progettuali*:

Art.9

1. Le indicazioni planivolumetriche e le prefigurazioni progettuali contenute negli elaborati grafici del PA costituiscono elementi di riferimento, non prescrittivi, ai quali la successiva progettazione di dettaglio dovrà riferirsi in termini di coerenza sostanziale.

2. È pertanto consentito al soggetto attuatore di apportare, in fase di progettazione edilizia di dettaglio, le modifiche che si rendono necessarie ed opportune per dare conveniente attuazione al PA proposto.

5. Debbono, invece, considerarsi come puramente indicativi i seguenti elementi:

a) tipologia strutturale;

b) tipologia dei materiali nel rispetto comunque delle prescrizioni di cui all'ART. 10, comma 2, lett. g) e della permeabilità dei suoli

L'art. 10 co. 2, riprendendo le disposizioni della Scheda Norma del P.O. specifica:

2. Il progetto, nel rispetto delle indicazioni di cui all'elaborato grafico "40-SP-VSN: Verifica ottemperanza previsioni Scheda Norma", dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:

a) le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante;

b) 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;

c) le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed eco compatibilità dell'edilizia;

d) le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica;

g) le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie nonché l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali moderni, dovranno risultare coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; in particolare si prevede l'uso di materiali e coloriture orientati verso gli ossidi naturali, le essenze lignee e le cromie proprie delle terre;

e) 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

Inoltre l'istruttoria rileva che nell'art. 16 *varianti ed invarianti progettuali*, per quanto riguarda l'immobile di previsione, è riportata una contraddizione sostanziale con le norme sopra riportate per quanto espresso al co. 4:

- *Non costituiscono variante al PA i seguenti interventi eseguiti comunque nel rispetto degli articoli precedenti:*
- [...]
- *la modifica degli spazi interni al fabbricato che non alterino la tipologia edilizia approvata*

Premettendo che il linguaggio architettonico contemporaneo presentato graficamente per il nuovo edificio non contrasta col contesto urbanizzato che caratterizza le aree contermini, sembra che l'art. 10, co. 2 lett. b prefiguri un edificio con tipologia e caratteri architettonici diversi da quelli indicati nelle tavole grafiche. Pertanto, a fronte del valore indicativo attribuito dall'art. 9 agli elaborati grafici non è chiaro quale sia il tipo di edificio che si va a approvare, al quale fa riferimento la disposizione dell'art. 16 sopra richiamata.

## Conclusioni



La Conferenza alla luce di quanto sopra riportato, vista la documentazione in atti, vista la natura e le caratteristiche dell'intervento proposto, visto il contesto ambientale, paesaggistico e territoriale in cui va ad inserirsi l'intervento proposto, visti gli esiti della istruttoria condotta, verificata la conformità degli interventi previsti dal PA con le prescrizioni della specifica disciplina del PIT-PPR relativa ai beni paesaggistici ai sensi dell'art.136, D.M.18/08/1952 G.U.205 del 1952 - *L'intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba e comprendente l'isola di Pianosa, esprime parere favorevole al "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)", con le seguenti prescrizioni:*

- *apportare alle NTA le necessarie modifiche per garantire la coerenza tra l'articolato e gli elaborati grafici,*
- *inserire nelle NTA prescrizioni precise relative al contenimento dell'inquinamento luminoso, indicando le tipologie degli apparecchi illuminanti da utilizzare;*
- *inserire nelle NTA i riferimenti normativi per il rispetto dell'applicazione dei criteri di accessibilità inclusiva: DM 236/89 per gli spazi privati aperti al pubblico, DPR 503/96 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici", L 18/2009 "Ratifica ed esecuzione della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità"*

La Conferenza, chiude i propri lavori alle ore 13.00

per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo Scrascia \_\_\_\_\_

Per la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Pisa e Livorno

Arch. Massimo Ceccatelli  \_\_\_\_\_

per il Comune di Campo nell'Elba

Arch. Silvia Lancioni  \_\_\_\_\_