



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA  
Provincia di Livorno

\*\*\*\*\*

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Deliberazione n. 2 del 28/01/2023

Assessore Proponente: MAI DANIELE

**OGGETTO: PIANO ATTUATIVO SUBCOMPARTO 2A PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO FABBRICATO COMMERCIALE DIREZIONALE E SERVIZI CON OPERE DI URBANIZZAZIONE CONNESSE - ADOZIONE**

L'anno duemilaventitre e questo giorno ventotto del mese di gennaio alle ore 15:00 in Campo nell'Elba nella sala consiliare del Palazzo Municipale, ha luogo in prima convocazione in seduta straordinaria l'adunanza del Consiglio Comunale convocata dal Sindaco con avvisi in data 24 gennaio 2023 prot. N. 1069 e in data 25 gennaio 2023 Prot. N. 1162, con la presenza dei seguenti componenti:

MONTAUTI DAVIDE	SINDACO	Presente
MAI DANIELE	ASSESSORE	Presente
LENZI STEFANO	CONSIGLIERE	Assente
SPINETTI JACOPO	ASSESSORE	Presente
PAOLINI CHIARA	ASSESSORE	Presente
BOCCADAMO ALESSANDRA	CONSIGLIERE	Presente
PIERULIVO CESARE	CONSIGLIERE	Presente
BARTOLI CLAUDIA	CONSIGLIERE	Presente
MORTULA SILVANO	CONSIGLIERE	Assente
GALLI GIANCARLO	CONSIGLIERE	Presente
GARGIULO DAVIDE	CONSIGLIERE	Presente
MANNU LUCIA	CONSIGLIERE	Presente
GOLLOB FULVIO	CONSIGLIERE	Presente

Presenti n. 11

Assenti n. 2

Partecipa il SEGRETARIO del comune di Campo nell'Elba ROSSI ANTONELLA che redige il presente verbale ed essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. MONTAUTI DAVIDE nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Illustra il punto all'ordine del giorno il Sindaco il quale procede alla lettura sia della delibera che del testo dell'approvanda convenzione.

Interviene il consigliere Galli il quale dice di aver ascoltato con interesse la lettura del Sindaco, ma che ci sono due o tre cose da chiarire, premettendo, inoltre, che un documento così importante avrebbe avuto bisogno di un approfondimento che sarebbe dovuto avvenire preliminarmente con un certo anticipo. Lo stesso continua affermando: "Premetto che nulla osta sui nominativi che hanno presentato questo progetto, ma noi non siamo tecnici e ora qui, si tratta di identificare gli interventi che verranno fatti a scapito degli oneri poichè questo progetto ci doveva essere illustrato con maggior dovizia. La proprietà, quanto avrebbe dovuto pagare di oneri?"

Il Sindaco risponde che è tutto quantificato sulle tavole e sulla convenzione e che la proprietà realizza interventi, che vengono ceduti al comune, senza pagare gli oneri in quanto gli stessi che verranno realizzati superano di valore gli oneri di urbanizzazione che dovrebbero essere pagati. Lo stesso continua dicendo: "La proprietà realizzerà parcheggi, marciapiedi, la vasca di compensazione, la rotatoria... tutti questi interventi sono elencati nel progetto che andiamo ad approvare".

Il Consigliere Galli chiede se vi è incompatibilità sul fatto che l'agronomo, che è intervenuta in tale progetto, è ora nominato membro della commissione del Paesaggio.

Il Sindaco risponde negativamente in quanto l'incarico conferito dal privato è stato precedente alla nomina comunale, pertanto, dopo la nomina comunale, l'agronomo non potrà svolgere incarichi sul territorio di Campo.

Il Galli chiede se l'intervento che si realizzerà precluderà l'ampliamento del depuratore e si chiede se tale circostanza non vada a cozzare con gli interessi della collettività comportando lo spostamento dell'ubicazione di tale depuratore.

Sindaco: "Allo stato attuale non è in progetto alcun ampliamento".

Galli: "Dobbiamo vedere il futuro, tra 10 o 20 anni.". Lo stesso continua dicendo che con la realizzazione del "Centro Commerciale" si andrà a determinare negativamente il futuro di tutte le attività di Marina di Campo.

Sindaco: "Non è un centro commerciale sarà una media struttura di vendita un po' più grande dell'attuale che, quindi, si sposterà, in questa nuova area. Questo Piano attuativo discende dal piano Operativo, approvato, e in quella sede sono state presentate osservazioni e controdeduzioni. Non faccia confusione tra centro commerciale e supermercato, come in questo caso. Andiamo alla votazione".

Galli: "Non mi deve togliere la parola!"

Sindaco: "Ha parlato per più di venticinque minuti quando avrebbe potuto parlare per cinque. Ora si vota"

Il Consigliere Galli, mettendosi seduto, apostrofa mandando al diavolo con parola irripetibile il Sindaco.

Il Sindaco rimarca la mancanza di rispetto nei confronti dell'intero consiglio il contegno tenuto dal Consigliere Galli.

Il Capogruppo di Minoranza Mannu si dissocia dal comportamento del Consigliere Galli e chiede, rivolta allo stesso, di abbassare i toni in quanto tale atteggiamento, non è foriero di vantaggi per nessuno e tantomeno per la collettività.

Il Consigliere Galli chiede scusa.

## Il Consiglio Comunale

1

### 2 **RICHIAMATE:**

- la delibera di C.C. n° 22 del 31.05.2022, legalmente esecutiva, avente per oggetto: “Piano operativo e contestuale variante al piano strutturale con contestuale studio di supporto idraulico – Approvazione”;

**CONSTATATO** che i piani attuativi così come stabilito dall’Art. 107 della L.R. 65/2014, comunque denominati, costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del piano operativo, il quale individua alcune zone del territorio comunale dove la realizzazione degli interventi di trasformazione edilizia è subordinata all’approvazione da parte dell’Amministrazione Comunale di un piano attuativo;

**DATO ATTO** che i piani attuativi, che possono essere sia di iniziativa pubblica che privata, sono approvati con le procedure di cui all’art. 11 della Legge Regionale Toscana 65/2014;

**PRESO ATTO** che:

- a) - 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;
- b) - le opere in progetto sono previste nella Scheda Norma Comparto 2 – Parco Urbano-servizi ed attività commerciali dell’allegato I alle N.T.A. Schede norma del P.O.;
- c).- che il piano attuativo in oggetto dovrà acquisire i pareri endoprocedurali di cui:
  - indizione della conferenza dei servizi per l’acquisizione dei pareri necessari (Art. 14 e ss. Legge 241/1990)
  - vincolo Paesaggistico, esame da parte della Commissione per il Paesaggio (Art. 153 della L.R.T. 65/2014 e trasmissione del parere espresso della Provincia di Livorno, alla Regione Toscana e alla Soprintendenza per la Conferenza dei Servizi ai sensi dell’Art. 21 del PIT. con valenza di Piano Paesaggistico;
  - Deposito del Piano e delle indagini geologiche al Genio Civile;
  - Esame da parte della Commissione urbanistica e successivamente della Giunta Comunale, decorsi 45 giorni dal deposito degli atti al Genio Civile;

**VISTA** la documentazione per il piano attuativo, depositata dal Committente articolata in:

**Elenco elaborati:**

- 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**

- 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
- 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

**VERIFICATO** che il piano attuativo è conforme al Piano Operativo giusta relazione redatta ai sensi dell'Art. 33 L.R. 65/2014 dal responsabile del procedimento che allegata al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

**ACCERTATO** che il piano oltre a definire un quadro complessivo degli aspetti urbanistici, territoriali e ambientali dell'area in questione, non contrasta con le indicazioni fornite nel Piano strutturale approvato;

**PRESO ATTO** che la proposta progettuale del P.A. ha come obiettivo:

- a) la realizzazione di un parco urbano attrezzato integrato con interventi di valorizzazione e potenziamento del contiguo polo scolastico;
- b) la 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.

**VISTO** l'art. 5 bis comma 2 della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii. il quale prevede che in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui art. 33 – 109 - 111 della L.R. 65/2014, nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali

**CONSIDERATO** che il Piano Strutturale e il nuovo Piano Operativo è stato oggetto di valutazione ambientale;

**PERTANTO** il piano attuativo in oggetto non deve essere sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità;

**VISTI** i seguenti pareri:

- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Pisa e Livorno Prot. Sabap n° 4513 del 24/03/2022, Prot. Comunale 5105 del 08/04/2022: "Comparto n. 2 – Parco Urbano - servizi ed attività commerciali  
In considerazione dell'ubicazione dell'area dovrà essere implementata la funzione ecologica svolta complessivamente da questi spazi assicurando il prevalente aspet-

to 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.”;

- Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della “Disciplina di Piano” del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, tra la Regione Toscana e la Soprintendenza archeologia, Belle arti e

Paesaggio per le province di Pisa e Livorno, relativa alla conformazione del Piano Operativo

con contestuale variante al P.S, approvato con D.C.C. n. 22 del 31/05/2022 – Prot. Regionale 341928 del 08/09/2022 – Prot. Comunale 12938 del 08/09/2022

**VISTI** gli art. 107, 109 e 111 della L.R.T. 65/2014, ritenuto corretto procedere all'adozione del piano attuativo in oggetto;

**ACCERTATO** che il Piano Attuativo in oggetto risulta come da relazione del RUP:

- Conforme alla normativa del vigente strumento urbanistico;
- Compatibile con il Piano strutturale approvato con D.C.C. n.28 del 17/11/2022;
- Compatibile con il Piano Operativo e contestuale variante al Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 22 del 31/05/2022;
- Compatibile con gli obiettivi del PIT vigente PIT\_PPR (Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico) approvato con DCR n°37 del 27/03/2015, del vigente Piano Territoriale di Coordinamento di Livorno (PTC);

**ACCERTATA** la non necessità di procedere alla modifica di alcuno degli strumenti della pianificazione territoriale o altro atto di governo del territorio;

**VISTO** l'art.111 della L.R.T.65/2014:

**VISTO** il parere favorevole del Responsabile del Servizio espresso ai sensi dell'art. 49 del TUEL;

Con n. 7 voti favorevoli e n. 4 astenuti ( Galli, Gargiulo, Mannu e Gollob) espressi nelle forme di legge

## **DELIBERA**

**DI ADOTTARE**, il piano attuativo 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 numero 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), formalizzato con la seguente documentazione (depositata presso il servizio urbanistica):

- ELENCO ELABORATI DOCUMENTI
  - 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
  - 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
- 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

**DI DARE ATTO** che l'adozione del piano attuativo non costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico.

**DI DEPOSITARE** nella sede comunale, ufficio urbanistica il succitato Piano attuativo per la durata di 30gg. consecutivi, durante i quali chiunque ha facoltà di prenderne visione e presentare osservazioni, come previsto dal comma 3 art.111 L.R. 65/2014.

**DI DARE ATTO** che l'avvenuto deposito è immediatamente reso noto al pubblico mediante avviso sul BURT.

**DI DARE NOTIZIA** alla Provincia dell'adozione del piano attuativo mediante la trasmissione dei relativi atti.

Successivamente con separata votazione, che dà il seguente risultato: n. 7 voti favorevoli e n. 4 contrari ( Galli, Gargiulo, Mannu e Gollob) espressa nelle forme di legge il presente deliberato viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, TUEL.



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA  
Provincia di Livorno

\*\*\*\*\*

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.

Verbale n. 1 del 28.01.2023

IL SINDACO  
MONTAUTI DAVIDE

IL SEGRETARIO  
ROSSI ANTONELLA