



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA

Regione Toscana

* * *

Provincia di Livorno

Area Tecnica Edilizia/Urbanistica e Demanio

PIANO ATTUATIVO SUB-COMPARTO 2-A SERVIZI ED ATTIVITA' COMMERCIALI SCHEMA NORMA COMPARTO 2 DI PIANO OPERATIVO

Parere Responsabile del Procedimento

1. PREMESSA

Il presente Piano Attuativo di iniziativa privata ha ad oggetto l'attuazione dell'intervento previsto nel subcomparto 2 A della Scheda Norma Comparto 2 allegata al vigente Piano Operativo approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 31/05/2022, pubblicata sul BURT. n. 33 Parte II del 17/08/2022 e divenuto efficace il 16/09/2022.

Il Piano Attuativo è stato proposto dalla Società SINISIA IMMOBILIARE S.r.l. con sede in P.le Arcipelago Toscano snc 57037, Portoferraio (LI) e redatto dall'Ing. Alessandro PANATTONI iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Pisa al num. 1520, in data 29/11/2022 protocollo generale n. 17074 – 17075 – 17076 – 17077 – 17102 – 17103.

Con nota protocollo n. 79 del 03/01/2023, ai sensi del Regolamento 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);

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 procedura 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.

Il Piano Attuativo è stato adottato dal Comune di Campo nell'Elba con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 28/01/2023 pubblicata sul BURT n. 7 Parte II del 15/02/2023.

2. ITER ISTRUTTORIO

Si riporta di seguito l'iter istruttorio:

- 08/02/2023 prot. 1945 trasmissione del Piano Attuativo adottato dal Comune di campo nell'Elba;
- 09/02/2023 prot. 1995 richiesta di convocazione conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina di PIT/PPR indirizzata a Regione Toscana, Segreteria Regionale Ministero per la attività culturali per la Toscana e Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno;
- 20/02/2023 prot. 2473 ricevimento convocazione conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT da parte della Regione Toscana per il giorno 16/03/2023;
- 28/02/2023 prot. 2813 ricevimento da parte della Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore di richiesta di integrazioni sul Deposito delle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Attuativo;
- 01/03/2023 prot. 2984 trasmissione al proponente della richiesta di integrazioni pervenuta dalla Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno;
- 15/03/2023 prot. 3640 ricevimento integrazioni volontarie da parte del proponente;
- 16/03/2023 prot. 3731 ricevimento contributo della Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno sulla conferenza paesaggistica convocata dalla Regione Toscana;
- 16/03/2023 svolgimento della seduta della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT;
- 20/03/2023 prot. 3864 ricevimento da parte del proponente delle integrazioni richieste dalla Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno;
- 28/03/2023 prot. 4222 ricevimento verbale della conferenza paesaggistica con esito: parere sospensivo e richiesta di integrazioni;
- 29/03/2023 prot. 4307 trasmissione integrazioni alla Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno;
- 31/03/2023 prot. 4465 trasmissione al proponente del verbale della conferenza paesaggistica e assegnazione dei termini per il deposito delle integrazioni;
- 06/04/2023 prot. 4809 ricevimento parere ASA con esito: contrario;
- 21/04/2023 prot. 5438 ricevimento da parte della Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore di seconda richiesta di integrazioni sul Deposito delle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Attuativo;
- 16/05/2023 prot. 6599 ricevimento di richiesta di proroga dei termini assegnati per il deposito delle integrazioni chieste dalla conferenza paesaggistica;
- 31/05/2023 prot. 7673 invio al proponente dell'accoglimento della richiesta di proroga dei termini assegnati per il deposito delle integrazioni chieste dalla conferenza paesaggistica;
- 14/06/2023 prot. 8535 trasmissione al proponente della seconda richiesta di integrazioni pervenuta dalla Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno;
- 22/06/2023 prot. 9065, 9067, 9068, 9069 ricevimento da parte del proponente delle integrazioni richieste dalla conferenza paesaggistica;
- 28/06/2023 prot. 9318 inoltro integrazioni e richiesta di seconda convocazione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 della disciplina di PIT/PPR indirizzata a Regione Toscana, Segreteria Regionale Ministero per la attività culturali per la

Toscana e Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno

- 07/07/2023 prot. 9934 ricevimento convocazione seconda conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT da parte della Regione Toscana per il giorno 07/09/2023;
- 11/07/2023 prot. 10093 ricevimento da parte del proponente delle seconde integrazioni richieste dalla Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno;
- 21/07/2023 trasmissione integrazioni alla Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno;
- 08/08/2023 prot. 11529 ricevimento parere favorevole da parte della Regione Toscana - Ufficio del Genio Civile Valdarno sul Deposito delle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Attuativo;
- 04/09/2023 prot. 12913 ricevimento contributo della Soprintendenza Archeologica belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno sulla seconda conferenza paesaggistica convocata dalla Regione Toscana;
- 07/09/2023 svolgimento della seconda conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT;
- 22/09/2023 prot. 13987 ricevimento del verbale della Conferenza paesaggistica da parte della Regione Toscana contenente prescrizioni;
- 25/09/2023 trasmissione al proponente del verbale della Conferenza paesaggistica con richiesta di ottemperare alle prescrizioni ivi contenute;
- 12/10/2023 prot. 14855 ricevimento da parte del proponente della documentazione modificata sulla base delle prescrizioni impartite dalla Conferenza Paesaggistica

3. ELABORATI DI PIANO

Il Piano Attuativo si compone dei seguenti 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'
- 07/a NOTA INTEGRATIVA GEOLOGICA
- 07/b NOTA INTEGRATIVA GEOLOGICA N. 2
- 08 VALUTAZIONE PRELIMINARE DI IMPATTO ACUSTICO
- 09 RELAZIONE AGRONOMICA
- 10 RELAZIONE ASPETTI IDRAULICI
- 10/a RELAZIONE INTEGRATIVA ASPETTI IDRAULICI
- 10/b RELAZIONE INTEGRATIVA ASPETTI IDRAULICI N. 2
- 11/a SCHEMA DI CONVENZIONE
- 11/b IDENTIFICAZIONE CATASTALE PROPRIETA'
- 11/c NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- 12 CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
- 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) - SCHEDE NORMA COMPARTO 2
- 18 VINCOLI SOVRAORDINATI
- 19/a ESTRATTO MAPPA CATASTALE
- 19/b SOVRAPPOSTO CATASTO/NUOVA ROTATORIA
- 20 VIABILITA' STATO ATTUALE
- 21 RILIEVO PLANOALTIMETRICO
- 21/a SOVRAPPOSTO INTERVENTO CON CARTA AREE ALLAGATE TR30
- 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 VENDITA
- 26/a PIANTE PIANO TERRA - DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI
- 26/b PIANTE PIANO PRIMO - DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI
- 26/c PIANTE PIANO COPERTURA - DESTINAZIONI D'USO E SUPERFICI
- 26/d PIANTE PIANO INTERRATO - 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
- 31 PIANTE DEI FILI FISSI E DELLE DISTANZE DAI CONFINI
- 31/a PIANTE PIANO TERRA
- 31/b PIANTE PIANO PRIMO
- 31/c PIANTE PIANO COPERTURA
- 31/d PIANTE PIANO INTERRATO
- 32 PROSPETTI
- 33 SEZIONI CON INTORNO AMBIENTALE
- 34.1 RENDERING-1
- 34.2 RENDERING-2
- 34.3 RENDERING-3
- 34.4 RENDERING-4
- 34.5 RENDERING-5
- 35 SISTEMAZIONI ESTERNE – PLANIMETRIA
- 36 SISTEMAZIONI ESTERNE – DETTAGLI TIPOLOGICI
- 37 SISTEMAZIONI ESTERNE – ACCESSIBILITA' L. 13/89
- 37/a SISTEMAZIONI ESTERNE (PARCO A FERDE) – ACCESSIBILITA' L. 13/89
- 37/b FABBRICATO PIANO TERRA - ACCESSIBILITA' L. 13/89
- 37/c FABBRICATO PIANO PRIMO - ACCESSIBILITA' L. 13/89
- 37/d FABBRICATO PIANO INTERRATO - ACCESSIBILITA' L. 13/89
- 38 VERIFICA PRESCRIZIONI DPGR 23/R/2020 RACCORDI VIARI
- 39 SISTEMAZIONI A VERDE
- 40 VERIFICA OTTEMPERANZA PREVISIONI SCHEDE 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
47/a	STUDIO ILLUMINOTECNICO
47/b	RELAZIONE TECNICA FOTOVOLTAICO
48	RICHIESTA ALLACCIO FORNITURA ENEL
49	RICHIESTA ALLACCIO/SCARICO ASA
50	RICHIESTA CARTOGRAFIA SOTTOSERVIZI TIM + PLANIMETRIA

4. LA PREVISIONE DEL PIANO OPERATIVO

Il vigente Piano Operativo individua nell'Allegato I gli ambiti di trasformazione tra cui il Comparto 2 – Parco Urbano – servizi ed attività commerciali.

Secondo gli obiettivi della scheda norma l'area è destinata:

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

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.

Il comparto è suddiviso in due subcomparti di cui il 2a è quello in parola dove le funzioni ammesse sono 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. Lo strumento di attuazione indicato dalla scheda norma è il piano attuativo provato 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 Piano Attuativo non potrà comunque essere inferiore a 6.000 mq.

I parametri urbanistici indicati sono:

- Commerciale non superiore a 1.200 mq. di SE (con superficie di vendita inferiore a 1.000 mq.);
- Direzionale e di Servizio 500 mq.;
- Altezza max 6 m. fuori terra.

Gli orientamenti per la progettazione indicati nella scheda norma sono:

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.

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.

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.

Il Progetto, nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore allegato, dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:

- 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.

L'area è individuata in zona a pericolosità geologica bassa Fg2: fattibilità con normali vincoli mentre dal punto di vista idraulico l'area è in parte individuata in zona I.3 pericolosità idraulica elevata e in parte I.4 pericolosità idraulica molto elevata con fattibilità idraulica Fi4 limitata in quanto subordinata alla realizzazione degli interventi di mitigazione così riassumibili:

- L'edificato potrà essere realizzato solo in aree caratterizzate da magnitudo idraulica moderata con battenti inferiori a 50 cm,
- Le nuove costruzioni dovranno avere piano di calpestio sopraelevato ad una quota superiore a quella del massimo battente duecentennale;
- La nuova edificazione dovrà essere accompagnata da opere che garantiscano il non aggravio del rischio in altre aree e che assicurino il drenaggio delle acque e da opere di recupero delle volumetrie sottratte dalla sopraelevazione del nuovo fabbricato.

5. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL PIANO ATTUATIVO

Gli interventi sono previsti in terreni posti a nord lungo Via della Costa, lungo il margine ovest del centro abitato di Marina di Campo e consistono in:

- Realizzazione di edificio a destinazione commerciale, direzionale e di servizio;
- Realizzazione di parcheggio privato a servizio del nuovo insediamento a destinazione mista;
- Realizzazione di parcheggio privato ad uso pubblico;
- Realizzazione di aree a verde attrezzato di tipo privato;
- Realizzazione di nuovi marciapiedi lungo via della Costa;
- Realizzazione di nuova rotatoria su Via della Costa;
- Realizzazione di vasca di compensazione per messa in sicurezza idraulica.

L'edificio di progetto si articola in due corpi di fabbrica di cui uno elevato su un solo piano fuori terra, a destinazione commerciale dove sarà ricollocata la media struttura di vendita di

generi alimentari e non alimentari a marchio Conad, attualmente posta in Via Fucini dell'abitato di Marina di Campo, e l'altro elevato su due piani fuori terra dove sono previste le destinazioni d'uso direzionale e di servizio.

L'edificio commerciale avrà ingresso da una galleria ad uso pubblico posta sul lato corto, dotata di servizi igienici anch'essi di uso pubblico, che, proseguendo con una pergola collocata lungo il prospetto tergale, assolverà al compito di collegamento tra il parco urbano e l'area di interesse generale (servizi e parcheggi).

Sulle coperture degli edifici è prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici e dei locali tecnologici, opportunamente schermati da vele mentre al piano interrato, sottostante il corpo di fabbrica a destinazione d'uso direzionale e servizi, è prevista la realizzazione di una vasca di laminazione, di una vasca antincendio e di magazzini e locali per dipendenti (servizi igienici e spogliatoi).

Il fabbricato è improntato ad una architettura contemporanea nel rispetto dei caratteri architettonici tipici del luogo e valorizzato da rivestimenti in facciata con colori propri delle terre e degli ossidi.

Il parcheggio privato è ubicato a nord del fabbricato da cui è prevalentemente schermato ed è destinato alla sosta stanziale e di relazione previsti dalla vigente normativa. La viabilità sarà asfaltata mentre gli stalli e la viabilità pedonale sono previsti in betonelle.

Il parcheggio privato ad uso pubblico è previsto in continuità con quello privato ed avrà accesso autonomo da Via della Costa. Il suo dimensionamento soddisfa lo standard del D.M. 1444/1968 ed avrà le stesse finiture di quello privato.

L'area a verde attrezzato sarà realizzata in adiacenza al parcheggio ad uso pubblico e, oltre a Via della Costa, sarà collegato tramite stradello pedonale anche al parcheggio su Via della Lecciola; la sua funzione è di connessione ecologico/percettiva tra le aree del nuovo edificato e il parco pubblico che occuperà l'intera area posta ad occidente.

Realizzazione di nuovo marciapiede lungo il confine nord di Via della Costa nel tratto interessato dagli interventi fino al collegamento con quello esistente di fronte all'ambito scolastico. Il tratto prospiciente il nuovo complesso edilizio sarà affiancato da una vasta aiuola nella quale verranno messe a dimora alberature autoctone di alto e medio fusto.

Nuova rotatoria posta sull'intersezione tra Via della Costa, Via della Lecciola e Via Prato Arrighetto in grado di superare le criticità dell'attuale intersezione, la cui geometria è stata dimensionata in ragione della categoria stradale di Via della Costa.

Realizzazione di vasca di compensazione nella porzione occidentale dell'area oggetto di piano attuativo, necessaria ai fini della messa in sicurezza idraulica, ricavata attraverso il graduale abbassamento del piano di campagna fino ad ottenere un volume complessivo di compensazione di 2.600 mc.. La vasca è conformata in modo da salvaguardare l'area boscata esistente, costituita prevalentemente da pini marittimi e il suo inerbimento ne consentirà la fruizione come ampio parco pubblico e di verde pubblico di connessione.

6. STANDARD URBANISTICI

Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 1444/1968 sono previste le seguenti dotazioni di standard urbanistici calcolati sulla SE di progetto pari a 1.700 mq:

- Spazi pubblici ex D.M. (80 mq per ogni 100 mq) = mq. 1.360
- Spazi pubblici di progetto = mq. 8.740 > mq. 1.360
- Parcheggio pubblico ex D.M (40 mq per ogni 100 mq) = mq. 680

Parcheeggi pubblici di progetto	mq. 747 > mq. 680
- Verde pubblico ex D.M. (40 mq per ogni 100 mq) =	mq. 680
Verde pubblico di progetto	mq. 7.993 > mq. 680

7. PARCHEGGI PRIVATI

Ai sensi della L. 122/1989 che definisce le quantità di spazi di sosta stanziale nelle nuove costruzioni e della D.P.G.R. 23/R/2020 che stabilisce le superfici della sosta di relazione in funzione all'area di vendita delle medie strutture, il piano prevede una superficie di parcheggio privati sufficienti a garantire il rispetto delle norme citate, compreso le aree destinate al parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. E' inoltre rispettato il numero di piantumazioni di alberature di alto fusto in ragione di 1 unità ogni 100 mq. Di parcheggio

E' inoltre verificato il numero dei posti auto dotati di colonnina di ricarica auto elettrica (1 unità per il parcheggio privato e 1 unità per quello di uso pubblico) e delle infrastrutture di canalizzazione ai sensi del D. Lgs. 48/2020

8. BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai sensi del D.M. 236/1989 e della D.P.G.R. 41/R/2009 il complesso edilizio e le aree di pertinenza, oltre agli spazi ad uso pubblico, sono completamente accessibili da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria e/o sensoriale.

E' inoltre previsto un numero di posti auto dedicati sia nel parcheggio privato che in quello ad uso pubblico

9. REGIME DELLE AREE

Le aree interessate dal Piano Attuativo sono così identificate:

Foglio 31 mappale 801	Superficie mq	3320
Foglio 48 mappale 247	Superficie mq	1460
Foglio 48 mappale 264	Superficie mq	1010
Foglio 48 mappale 265	Superficie mq	870
Foglio 48 mappale 266	Superficie mq	780
Foglio 48 mappale 269	Superficie mq	340
Foglio 48 mappale 270	Superficie mq	360
Foglio 48 mappale 271	Superficie mq	910
Foglio 48 mappale 272	Superficie mq	1450
Foglio 48 mappale 273	Superficie mq	740
Foglio 48 mappale 274	Superficie mq	760

Foglio 48 mappale 280	Superficie mq	1380
Foglio 48 mappale 1540	Superficie mq	1754
Foglio mappale1545 48	Superficie mq	105
Foglio 48 mappale 1554	Superficie mq	145
Foglio mappale1559 48	Superficie mq	100
Foglio mappale1561 48	Superficie mq	320
Foglio 48 mappale 1596	Superficie mq	310
Foglio 48 mappale 2299	Superficie mq	420
Foglio 48 mappale 2301	Superficie mq	290
Foglio 48 mappale 249	Superficie mq	1270
Foglio 48 mappale 1469	Superficie mq	80
Foglio mappale1541 48	Superficie mq	16

Superficie totale 18.190 mq.

Le aree sono interamente nella disponibilità del proponente.

10. VINCOLI, PARERI ACQUISITI

L'intero ambito del Piano Attuativo risulta essere soggetto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 comma 1 lettere c), d) del D. Lgs. 42/2004 istituito con D.M. 16/08/1952. Parte dell'area ricade nella fascia di rispetto del depuratore.

Sul Piano Attuativo sono stati acquisiti i seguenti pareri:

Enel Distribuzione: favorevole, prot. F0001652 del 07/02/2023 ricevuto il 15/09/2022 prot. n. 13622

ASA: negativo, protocollo 0008726/23 ricevuto il 06/04/2022 prot. n. 4809

Tim: favorevole: ricevuto il 15/09/2022 prot. n. 13622

Conferenza paesaggistica: favorevole con prescrizioni ricevuto il ??? prot. n. ????

In merito al parere espresso da ASA si rileva che il parere contrario è fondato sulla motivazione che l'opera risulta interferente con l'impianto di depurazione per quanto previsto dal DCM 02/04/1977 allegato 4 punto 1.1: *"Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri.*

Per gli impianti di depurazione esistenti, per i quali la larghezza minima suddetta non possa essere rispettata, devono essere adottati idonei accorgimenti sostitutivi quali barriere di alberi, pannelli di sbarramento o, al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi".

Considerato che il piano attuativo prevede che l'edificio di progetto è posto fuori dalla fascia di rispetto del depuratore e quindi oltre 100 metri dallo stesso, la scrivente ritiene che il suddetto parere non sia meritevole di produrre effetti negativi nel procedimento.

In riferimento al parere espresso dalla Conferenza Paesaggistica si rileva che in data 12/10/2023 prot. n. 14855 il proponente ha depositato le norme tecniche di attuazione modificate in recepimento delle prescrizioni ivi contenute.

11. VALUTAZIONI AMBIENTALI

Ai sensi del comma 4 dell'art. 5 della L.R.T. 10/2010 (Norme in materia di Valutazione Ambientale Strategica VAS, di Valutazione di Impatto Ambientale VIA e di valutazione di Incidenza) il Piano Attuativo in oggetto non è sottoposto alle procedure di VAS né di verifica di assoggettabilità.

Si rileva che in sede di VAS redatta nel Piano Operativo è emersa la seguente prescrizione:

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 similari 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

Tale prescrizione è stata integralmente recepita negli elaborati di Piano Attuativo.

12 . FATTIBILITA' IDRO-GEOLOGICA

La relazione geologica, idraulica e le relative certificazioni sono state depositate presso il competente Ufficio Regionale competente (Regione Toscana Settore Genio Civile Valdarno Inferiore) che ha attribuito a tale proposito il n. 565 del 10/01/2023.

In data 08/08/2023 lo stesso Ente ha comunicato l'esito favorevole del controllo ai sensi dell'art. 12 comma 4 del D.P.G.R. 5/R/2020.

13. INTERVENTI OGGETTO DI CONVENZIONE

I seguenti interventi saranno realizzati da proponente a scemputo dei contributi di urbanizzazione come individuati negli elaborati grafici e consistenti in:

- 1) Realizzazione marciapiedi lato nord di Via della Costa dalla rotatoria di progetto al tratto prospiciente l'edificio scolastico esistente;
- 2) Nuova rotatoria su Via della Costa nell'intersezione con Via Prato Arrighetto e Via della Lecciola;
- 3) Realizzazione di verde pubblico di connessione.

Il progetto delle opere di urbanizzazione ed il relativo computo metrico estimativo sono state valutate dall'Area Tecnica Lavori Pubblici e Ambiente che ha espresso parere favorevole.

14. OSSERVAZIONI AL PIANO ATTUATIVO

A seguito dell'adozione del Piano Attuativo avvenuta con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 28/01/2023 pubblicata sul BURT n. 7 Parte II del 15/02/2023 sono pervenute n. 2 osservazioni alle quali il Consiglio Comunale ha controdedotto con propria Delibera n. 29 del 24/07/2023.

15. VALIDITA' DEL PIANO

Il piano ha validità decennale a far data dalla pubblicazione sul BURT della Delibera di approvazione in Consiglio Comunale.

16. CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto la sottoscritta, in qualità di responsabile del procedimento in forza del Decreto Sindacale n. 4 del 22/02/2023, accerta e certifica che il procedimento si è svolto nel rispetto delle regole previste dalle norme legislative e regolamentari e che:

- Il Piano Attuativo risulta essere conforme alla disciplina urbanistica del vigente Piano Operativo ed in particolare con i contenuti della Scheda Norma Comparto 2 – Parco Urbano – servizi ed attività commerciali dell'Allegato I.
- Nella attuale stesura del piano, modificata sulle base delle prescrizioni fornite dalla Conferenza Paesaggistica tenutasi ai sensi dell'art. 23 della disciplina del PIT, il Piano Attuativo risulta essere conforme alla disciplina contenuta nel PIT/PPR ed alle prescrizioni d'uso ivi contenute.

Campo nell'Elba, 12/10/2023

**Il Responsabile dell'area Tecnica
Edilizia/Urbanistica e Demanio**
Arch. Silvia Lancioni
**(Documento firmato digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 85/2005 e s.m.i.)**