



COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA
Provincia di Livorno

AREA TECNICA EDILIZIA E URBANISTICA

DETERMINAZIONE N. 29 DEL 07/11/2023

**OGGETTO: DETERMINAZIONE DELLA CONCLUSIONE DELLA CONFERENZA DEI
SERVIZI CONVOCATA IN FORMA SEMPLIFICATA ED IN MODALITÀ ASINCRONA SI
ISTANZA DI APPROVAZIONE DI PAPMAA PRESENTATO DALLA SOC. SCAT S.R.L.**

IL RESPONSABILE
LANCIONI SILVIA
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
EDILIZIA, URBANISTICA, DEMANIO

Visto il Programma in oggetto (di seguito denominato PAPMAA) prevede la realizzazione dei seguenti interventi:

- 1 Fabbricato A: coppaio e ufficio aziendale, superficie mq. 61.40
- 2 Fabbricato B: casa del fattore, superficie ma. 82.00
- 3 Fabbricato C: cantina di vinificazione, superficie mq. 60.70;
- 4 Fabbricato D: tettoie 1 e 2 per rimessa macchina e merci, superficie mq. 155.80;
- 5 Fabbricato E: tettoia 3 per rimessa macchina e merci, superficie mq. 55.25.

La superficie del fabbricato individuato al numero 2 (casa del fattore) è di nuova costruzione mentre gli edifici individuati al punto 1 e 3 (coppaio e cantina) derivano dal recupero delle superfici di manufatti inagibili ricadenti all'interno del Parco.

Visto l'iter istruttorio di seguito riportato:

deposito istanza	27/04/2023 prot. 5665
data richiesta integrazioni	04/05/2023 prot. 6000
data ricevimento integrazioni	20/06/2023 prot. 8814
data indizione conferenza dei servizi ex art. 14 L. 241/1990	29/06/2023 prot. 9427
data ricevimento integrazioni spontanee	13/06/2023 prot. 10279, 10281, 10282, 10285, 10286
data invio integrazioni agli Enti	24/07/2023 prot. 10763
termine per l'espressione dei pareri	31/10/2023

Considerato che gli Enti invitati alla Conferenza dei Servizi risultano essere:

- Provincia di Livorno
- Regione Toscana
- Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno
- Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano

Visto che in esito alla conferenza dei servizi convocata in forma semplificata e modalità asincrona, risultano pervenuti i seguenti pareri/nullosta:

- **Regione Toscana: Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale – Settore attività gestionale in agricoltura sul livello territoriale di Pisa e Livorno acclarato al prot. 13379 del 12/09/2023**

ESITO

con riferimento al PAPMAA presentato dal sig.re Vinai Giorgio in qualità presidente del Consiglio di Amministrazione della ditta "Sviluppo Campese Ambiente Turismo soc. agr. srl", con sede in comune di Campo nell'Elba, fraz. Marina di Campo, località Galenzana, per la realizzazione dei seguenti nuovi fabbricati, fatto salvo il regime autorizzativo, i vincoli sovraordinati, le prescrizioni e precisazioni in calce indicate:

- *fabbricato A: coppaio e ufficio aziendale, sup. mq. 61,40, Fg. 51, part. 37,*
- *fabbricato B: casa del fattore, sup. mq.82,00, Fg. 51, part. 67,*

- fabbricato C: cantina di vinificazione, sup. mq. 60,70, Fg. 51, part. 67.

La realizzazione dei nuovi fabbricati A e C, in applicazione di quanto previsto dall'art. 73 comma 1 della LR 65/2014 che prevede il "prioritario recupero degli edifici esistenti", è subordinata al recupero:

- delle strutture precarie identificate come fabbricati n. 9 e 14, individuate al Fg. 51 part. 187 sub. 602, 603, 604 e Fg. 51 part. 190 sub. 601;

- del fabbricato n. 8 individuato al Fg. 51, part. 184, sub 601 e 602, che quindi non potrà essere destinato ad attività agrituristica come indicato in tabella G7;

- del fabbricato n. 4 indicato nel piano come fg. 51 part. 39 sub 601 (del quale si invita a verificarne l'esatta identificazione catastale che sembra essere Fg. 51, part. 39).

Se le unità sopra menzionate non potranno essere definitivamente demolite, per eventuali vincoli di natura ambientale, paesaggistica o urbanistica, o derivanti da strumenti di pianificazione territoriale, con l'approvazione del presente piano dovrà essere vietato l'eventuale futuro recupero per attività agricole, agrituristiche o abitative, o eventuali future istanze di deruralizzazione.

La realizzazione del nuovo fabbricato B, in applicazione di quanto previsto dall'art. 73 comma 1 della LR 65/2014 che prevede il "prioritario recupero degli edifici esistenti", è subordinata al recupero della superficie derivante dalle unità collabenti di cui ai fabbricati n. 10, 11 e 12 indicati in scheda G3 come "non necessari e dei quali non è possibile il recupero" ricadenti in area Parco, individuati al fg 51 part. 192,196,183

Se le unità sopra menzionate non potranno essere definitivamente demolite, per eventuali vincoli di natura ambientale, paesaggistica o urbanistica, o derivanti da strumenti di pianificazione territoriale, con l'approvazione del presente piano dovrà essere vietato l'eventuale futuro recupero per attività agricole, agrituristiche o abitative, o eventuali future istanze di deruralizzazione.

Si prescrive, a conclusione degli interventi edilizi previsti dal PAPMAA, la verifica da parte dell'ufficio comunale della residenza dell'operaio a tempo indeterminato a cui è destinata l'abitazione rurale di progetto, da mantenere per tutta la durata del PAPMAA stesso.

Si precisa che:

- il presente parere non comprende alcuna valutazione in merito alla realizzazione dei fabbricati di nuova edificazione identificati come fabbricato D "tettoia 1 e 2" (Fg. 51, part. 67) e fabbricato E "tettoia 3" (Fg. 51 part. 195 e 981), di cui ne viene giustificato l'utilizzo ed il dimensionamento mediante descrizione del parco macchine aziendale, in quanto rientrano tra le fattispecie di fabbricati indicati all'art. 3, comma 1 del Reg. 63/R/2016 non soggetti alla presentazione del PAPMAA.

- le valutazioni che hanno condotto all'espressione del presente parere hanno come presupposto la situazione aziendale come circostanziata sul PAPMAA stesso;

- le valutazioni che hanno condotto all'espressione del presente parere hanno come presupposto l'assenza di cessioni parziali di immobili nei precedenti dieci anni dalla presentazione del piano ai fini della verifica delle condizioni previste dall'articolo 76 della L.R. 65/2014 "Trasferimenti di fondi agricoli", per la cui verifica si rimanda alla competenza comunale.

- il presente parere viene espresso tenendo conto della documentazione allegata, trasmessa con le varie note comunali richiamate in premessa unitamente ad altri documenti.

- **Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano acclarato al prot. 14112 del 26/09/2023**
ESITO

AUTORIZZA per quanto di competenza e per quanto espresso nella premessa che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, la richiesta di cui all'oggetto presentata

dall'Amm.ne Comunale di Campo nell'Elba per conto della S.C.A.T. s.r.l., acquisita al protocollo di questo Ente in data 30.06.2023, prot. n. 5008, relativamente alla convocazione di Conferenza di servizi per un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale in località Galenzana di cui al Foglio 51 mappali 183, 192, 196 del Comune di Campo nell'Elba (LI).

Gli interventi autorizzati dovranno essere eseguiti secondo le modalità tecniche e le prescrizioni di seguito riportate:

- le unità collabenti individuate catastalmente al foglio 51 mappali 192, 196, 183 non potranno essere demolite;

- in futuro, le unità collabenti individuate catastalmente al foglio 51 mappali 192, 196, 183 non potranno in alcun modo essere recuperate per attività agricole, agrituristiche, abitative o altro;

- qualora una eventuale modifica del Piano del Parco rendesse possibile la demolizione delle sopra citate unità collabenti dovrà essere presentato un progetto che dovrà essere soggetto al nulla osta di questo Ente Parco.

Ogni variazione sulla realizzazione dell'intervento autorizzato dovrà essere preventivamente comunicata all'Ente Parco che potrà sospendere i lavori qualora, durante il corso degli stessi ed in loro conseguenza, si verificassero situazioni di possibile dissesto idro-geologico e/o ambientale.

L'inosservanza alle disposizioni contenute nel presente atto comporta, a carico dell'inadempiente, le sanzioni previste e prescritte di cui agli art. 29 e 30 Legge 6 dicembre 1991 n. 394.

- **Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno acclarato al prot. 15000 del 16/10/2023**
ESITO

Ambito Paesaggistico – (Arch. Massimo Ceccatelli)

Esaminata la documentazione allegata alla richiesta in oggetto, visto il progetto per la realizzazione di nuovi fabbricati a servizio dell'azienda agricola quali coppaio e ufficio aziendale, casa del fattore, cantina di vinificazione e n° 3 tettoie per rimessa di macchine e merci, proposti in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 c. 1 lett. c)-d) e dell'art. 142 c. 1 lett. a) e g) del D.Lgs. 42/2004, verificate le disposizioni contenute nel Piano Paesaggistico in merito all'ambito in oggetto e alla specifica Scheda di vincolo dell'area tutelata, verificate le disposizioni contenute alla specifica Disciplina dei beni paesaggistici tutelati ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera a) e g) del Codice, contenuta nell'Elaborato 8B del Piano Paesaggistico, con particolare riguardo alle prescrizioni di cui all'art. 6, Schede dei Sistemi Costieri "Scheda 11.sistema elba", nello specifico le prescrizioni 3.3 lett. g e alle prescrizioni di cui al punto 12.3 dell'art. 12, valutato che l'intervento risulta compatibile con i valori paesaggistici che qualificano il contesto di riferimento e conforme alle prescrizioni d'uso della disciplina del PIT-PPR, salvo quanto previsto dall'art.159 c. 1, del Codice, si esprime, limitatamente alla compatibilità paesaggistica dell'intervento previsto, **parere favorevole** ai sensi dell'art. 146 del Codice con le seguenti **prescrizioni**:

- i nuovi fabbricati a servizio dell'azienda agricola dovranno avere proporzioni e tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi e riferibili a modelli locali anche attraverso l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne, materiali e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;

- per la realizzazione dei nuovi manufatti dovranno essere evitati gli interventi di sbancamento, assecondata la morfologia del terreno e utilizzata la viabilità esistente in terra battuta naturale;

- le tettoie per la rimessa di macchine e merci dovranno essere opportunamente schermate da vegetazione rampicante e/o arbustiva tipica dei luoghi;
 - sistemazioni esterne o spazi di manovra dovranno essere realizzati esclusivamente con terra battuta stabilizzata o comunque materiali naturali di tipo permeabile;
- Tali prescrizioni scaturiscono da valutazioni di carattere paesaggistico e di rispondenza al vigente PIT-PPR.

Ambito Archeologico – (Dott.ssa Lorella Alderighi)

Si fa presente che, qualora durante i lavori di scavo si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della legislazione vigente in materia (art.90 e ss. D.Lgs. 42/2004, artt. 822, 823 e 826 del Codice Civile, nonché art. 733 del Codice Penale), di sospendere i lavori, avvertire entro 24 ore questa Soprintendenza o la Stazione dei Carabinieri competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Si segnala, inoltre, che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area interessata dall'intervento potrebbe comportare una variante al progetto approvato nonché la necessità di effettuare indagini archeologiche volte alla documentazione e alla tutela dei rinvenimenti

Dato atto che la Provincia di Livorno non ha reso il proprio parere nei termini assegnati e pertanto, ai sensi del comma 5 dell'art. 14bis della L. 241/1990, ciò equivale ad assenso incondizionato

Considerato che le verifiche urbanistico/edilizie sono di competenza dell'Amministrazione procedente nel modo che segue:

“L'azienda agricola mantiene in produzione terreni ricadenti in parte all'interno delle aree disciplinate dal Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano ed in parte in aree soggette alla pianificazione comunale: l'area oggetto del presente PAPMAA ricade esclusivamente in quest'ultima fattispecie ed è ricompresa nel territorio rurale aperto. In tale ambito l'edificazione è disciplinata dall' articolo 32 delle N.T.A. allegate al vigente Piano Operativo. Fermo restando le valutazioni in termini di coerenza tra gli assetti agronomici si rileva che il progetto allegato al PAPMAA non risulta coerente con quanto disposto dal citato art. 32 per quanto attiene la frammentazione degli annessi agricoli in due corpi di fabbrica distinti e separati e per le caratteristiche architettoniche previste; in particolare:

- la dislocazione degli annessi in due distinti copri di fabbrica determina la realizzazione di nuove viabilità poderali, ancorchè non rappresentate negli elaborati grafici di progetto ma inevitabilmente necessarie per l'accesso ai manufatti, e l'incremento degli sbancamenti;
- gli annessi agricoli non rispondono al criterio della tipologia edilizia la cui forma è strettamente correlata alla funzione che deve svolgere; si rileva inoltre che la realizzazione dei loggiati non risulta coerente con la destinazione d'uso dei fabbricati.

Per quanto attiene gli aspetti edilizi non si ravvisano elementi di contrasto con il vigente Regolamento Edilizio né con la D.P.G.R. 39/R/2018, salvo la verifica, in sede di richiesta dei titoli abilitativi edilizi, dei requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro nonché del dimensionamento e ubicazione del locale tecnico.

Per quanto attiene le tettoie si conferma quanto già indicato nel parere agronomico ovvero che la loro realizzazione non è soggetta a PAPMAA ai sensi dell'art. 3 della D.P.G.R. 63/R/2016

Per quanto sopra, ai fini urbanistici ed edilizi, si esprime:

PARERE CONTRARIO alla realizzazione Fabbricato D: tettoie 1 e 2 per rimessa macchina e merci, superficie mq. 155.80; Fabbricato E: tettoia 3 per rimessa macchina e merci, superficie mq. 55.25, in quanto la loro realizzazione non è soggetta a PAPMAA ai sensi dell'art. 3 della D.P.G.R. 63/R/2016

PARERE FAVOREVOLE alla realizzazione di Fabbricato A: coppaio e ufficio aziendale, superficie mq. 61.40, Fabbricato B: casa del fattore, superficie ma. 82.00, Fabbricato C: cantina di vinificazione, superficie mq. 60.70 con le seguenti prescrizioni:

1) la realizzazione dei fabbricati A e C in applicazione di quanto previsto dall'art. 73 comma 1 della LR 65/2014 che prevede il "prioritario recupero degli edifici esistenti", è subordinata al recupero:

- delle strutture precarie identificate come fabbricati n. 9 e 14, individuate al Fg. 51 part. 187 sub. 602, 603, 604 e Fg. 51 part. 190 sub. 601;
- del fabbricato n. 8 individuato al Fg. 51, part. 184, sub 601 e 602, che quindi non potrà essere destinato ad attività agrituristica come indicato in tabella G7;
- del fabbricato n. 4 indicato nel piano come fg. 51 part. 39

I sopra elencati dovranno essere demoliti prima della costruzione dei fabbricati A e C.

2) in sede di richiesta di titolo abilitativo i fabbricati A e C dovranno essere realizzati in un unico edificio destinato ad annesso, all'interno del quale dovranno essere ritrovate le superfici necessarie per le singole lavorazioni;

3) il nuovo annesso agricolo dovrà avere tipologia edilizia in cui la forma sia strettamente connessa alla funzione che deve svolgere;

4) non siano realizzati i loggiati nell'annesso agricolo;

5) al momento dell'istanza di titolo abilitativo edilizio dovranno essere verificati i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro nonché del dimensionamento e ubicazione del locale tecnico."

Per tutto quanto sopra riportato;

Ravvisata la propria competenza in forza del Decreto Sindacale n. 4 del 22/02/2023

DETERMINA

1) Di concludere negativamente la Conferenza dei Servizi convocata in forma semplificata e modalità asincrona ai sensi dell'art. 14bis della L. 241/1190 sull'istanza di approvazione di

PAPMAA presentato dalla Soc. SCAT s.r.l. in data 27/04/2023 prot. 5665 così come integrata in data 20/06/2023 prot. 8814 e in data 13/06/2023 prot. 10279, 10281, 10282, 10285, 10286, relativamente ai seguenti manufatti

- Fabbricato C: tettoie 1 e 2 per rimessa macchina e merci, superficie mq. 155.80;
- Fabbricato D: tettoia 3 per rimessa macchina e merci, superficie mq. 55.25.

2) Di concludere positivamente al Conferenza dei Servizi convocata in forma semplificata e modalità asincrona ai sensi dell'art. 14bis della L. 241/1190 sull'istanza di approvazione di

PAPMAA presentato dalla Soc. SCAT s.r.l. in data 27/04/2023 prot. 5665 così come integrata in data 20/06/2023 prot. 8814 e in data 13/06/2023 prot. 10279, 10281, 10282, 10285, 10286, relativamente ai seguenti interventi:

- Fabbricato A: coppaio e ufficio aziendale, superficie mq. 61.40
- Fabbricato B: casa del fattore, superficie ma. 82.00
- Fabbricato C: cantina di vinificazione, superficie mq. 60.70

con le seguenti prescrizioni:

a Regione Toscana: Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale – Settore attività gestionale in agricoltura sul livello territoriale di Pisa e Livorno

- a conclusione degli interventi edilizi previsti dal PAPMAA, la verifica da parte dell'ufficio comunale della residenza dell'operaio a tempo indeterminato a cui è destinata l'abitazione rurale di progetto, da mantenere per tutta la durata del PAPMAA stesso.

- con l'approvazione del presente piano dovrà essere vietato l'eventuale futuro recupero per attività agricole, agrituristiche o abitative, o eventuali future istanze di deruralizzazione delle unità collabenti di cui ai fabbricati n. 10, 11 e 12 indicati in scheda G3 come "non necessari e dei quali non è possibile il recupero" ricadenti in area Parco, individuati al fg 51 part. 192,196,183

b Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano

- le unità collabenti individuate catastalmente al foglio 51 mappali 192, 196, 183 non potranno essere demolite;

- in futuro, le unità collabenti individuate catastalmente al foglio 51 mappali 192, 196, 183 non potranno in alcun modo essere recuperate per attività agricole, agrituristiche, abitative o altro;

- qualora una eventuale modifica del Piano del Parco rendesse possibile la demolizione delle sopra citate unità collabenti dovrà essere presentato un progetto che dovrà essere soggetto al nulla osta di questo Ente Parco.

- ogni variazione sulla realizzazione dell'intervento autorizzato dovrà essere preventivamente comunicata all'Ente Parco che potrà sospendere i lavori qualora, durante il corso degli stessi ed in loro conseguenza, si verificassero situazioni di possibile dissesto idro-geologico e/o ambientale.

c Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno

- i nuovi fabbricati a servizio dell'azienda agricola dovranno avere proporzioni e tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi e riferibili a modelli locali anche attraverso l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne, materiali e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;

- per la realizzazione dei nuovi manufatti dovranno essere evitati gli interventi di sbancamento, assecondata la morfologia del terreno e utilizzata la viabilità esistente in terra battuta naturale;

- sistemazioni esterne o spazi di manovra dovranno essere realizzati esclusivamente con terra battuta stabilizzata o comunque materiali naturali di tipo permeabile;

- qualora durante i lavori di scavo si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della legislazione vigente in materia (art.90 e ss. D.Lgs. 42/2004, artt. 822, 823 e 826 del Codice Civile, nonché art. 733 del Codice Penale), di sospendere i lavori, avvertire entro 24 ore questa Soprintendenza o la Stazione dei Carabinieri competente per territorio e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

- l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area interessata dall'intervento potrebbe comportare una variante al progetto approvato nonché la necessità di effettuare indagini archeologiche volte alla documentazione e alla tutela dei rinvenimenti

d

e **Comune di Campo nell'Elba**

- prima della realizzazione dei fabbricati A e C in applicazione di quanto previsto dall'art. 73 comma 1 della LR 65/2014 che prevede il "prioritario recupero degli edifici esistenti", dovranno essere demoliti i fabbricati identificati al Fg. 51 part. 187 sub. 602, 603, 604 e Fg. 51 part. 190 sub. 601, Fg. 51, part. 184, sub 601 e 602, Fg. 51 part. 39

-in sede di richiesta di titolo abilitativo i fabbricati A e C dovranno essere realizzati in un unico edificio destinato ad annesso, all'interno del quale dovranno essere ritrovate le superfici necessarie per le singole lavorazioni;

- il nuovo annesso agricolo dovrà avere tipologia edilizia in cui la forma sia strettamente connessa alla funzione che deve svolgere;

- non siano realizzati i loggiati nell'annesso agricolo

- al momento dell'istanza di titolo abilitativo edilizio dovranno essere verificati i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione e dei luoghi di lavoro nonché del dimensionamento e ubicazione del locale tecnico."

3) Di inviare la presente determinazione al richiedente ed agli Enti coinvolti nell'ambito della Conferenza dei Servizi

**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.)