

## OGGETTO: VARIANTE AL PIANO OPERATIVO COMUNALE A SEGUITO DELLA PRIMA RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO DI ANTICA FORMAZIONE

adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 20/10/2023 e pubblicato sul B.U.R.T. Parte II, n. 44 del 02 novembre 2023

Osservazioni pervenute entro il 02/01/2024:

1. Protocollo 16855 del 23/11/2023 e protocollo 18124 del 20/12/2023 – Mazzei Silvano;
2. Protocollo 17174 del 01/12/2023 – Pastorelli Alessandro;
3. Protocollo 18280 del 27/12/2023 – Fontanini Piero
4. Protocollo 18369 del 28/12/2023 – Area Tecnica Edilizia Urbanistica Demanio Comune di Campo nell'Elba;
5. Protocollo 9 del 02/01/2024 - Astorri Raffaello

Sintesi delle osservazioni

### **Osservazione n. 1**

L'osservante, in qualità di proprietario dell'immobile ubicato in Loc. Filetto e distinto al catasto Fabbricati al Foglio 18 particella 1490, ritiene che il parere espresso dalla commissione di membri esterni nel quale si conferma il valore storico testimoniale dell'edificio sia un mero errore materiale in quanto contrasta con quanto valutato in precedenza dalla commissione per il paesaggio e dalla Soprintendenza competente sull'istanza di autorizzazione paesaggistica per l'ampliamento del fabbricato. Allega documentazione fotografica integrativa atta a dimostrare che l'immobile ha subito interventi alterativi rispetto all'impianto originario

### **Osservazione n. 2**

L'osservante, in qualità di tecnico incaricato dal promittente acquirente degli immobili ubicati in Via delle Ginestre 155-A distinto al catasto Fabbricati al Foglio 48 particelle 1532 e 956, osserva che il primo non ha caratteristiche testimoniali e il secondo, individuato nel Piano Operativo come nucleo rurale, non possiede caratteristiche tali da essere così classificato

### **Osservazione n. 3**

L'osservante rileva che il lasso temporale concesso per il deposito delle proposte di schedatura dei fabbricati individuati di valore storico testimoniale sia stato insufficiente a consentire la redazione della schedatura. Richiede pertanto:

- a) la riapertura dei termini o, in alternativa, la possibilità di presentare la schedatura in sede di presentazione di titolo abilitativo edilizio;
- b) la possibilità di applicare sugli edifici di antica formazione la norma del Tessuto di appartenenza anziché quella più restrittiva di cui all'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo;
- c) lo sgravio fiscale sulle imposte comunali a compensazione del regime;

### **Osservazione n. 4**

L'Area Tecnica Edilizia, Urbanistica, Demanio del Comune di Campo nell'Elba ha rilevato che tre proposte di schedatura sono pervenute con PEC entro il termine assegnato (ovvero entro il 20/08/2023) ancorchè protocollate in data successiva. Gli immobili oggetto delle tre proposte risultano essere i seguenti:

Protocollo 12183 – Via degli Alzi 31/43 – Foglio 47 particella 228

Protocollo 12205 – Via dell'Accolta – Foglio 15 particella 6

Protocollo 12206 – Via degli Alzi 64/66 – Foglio 47 particella 1230

Si chiede la valutazione delle schede presentate nei termini

### **Osservazione n. 5**

L'osservante, in qualità di procuratore del proprietario di un immobile ubicato in Loc. Pomonte, rileva che l'immobile individuato alla Scheda n. 82 del Dossier C è stato oggetto di demolizione e ricostruzione eseguita in forza di un permesso di costruire rilasciato dal Comune di Campo nell'Elba ed annullato con sentenza del TAR confermata in appello dal Consiglio di Stato; peraltro l'immobile era già stato oggetto di osservazione in fase di adozione del Piano Operativo che è stata respinta in sede di delibera di approvazione delle controdeduzioni.

In riferimento al fabbricato individuato al Foglio 32 particella 714 di cui alla Scheda 81 osserva che, contrariamente agli altri immobili, non ha subito interventi di trasformazione successivi alla sua costruzione, come risulta dalla documentazione contenuta nella Scheda stessa

Si richiede pertanto di eliminare le schede n. 81 e 82 del Dossier C in sede di approvazione della variante

Sulla base delle consultazioni della commissione di esperti nominata con Delibera di Giunta Comunale n.193 del 06/09/2023, si formula la seguente proposta di controdeduzioni:

### **Osservazione n. 1**

Visto il parere favorevole espresso dalla commissione sulla base della documentazione integrativa depositata, si propone di accogliere l'osservazione in quanto l'immobile ha subito interventi che ne hanno fatto perdere valore storico testimoniale. Il Dossier C dovrà essere implementato con le schede relative ai seguenti immobili:

Via Filetto 431 – Foglio 18 particella 1490

### **Osservazione n. 2**

Visto il parere favorevole espresso dalla commissione sulla base della documentazione, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto l'immobile distinto al Foglio 48 particella 1532 risulta privo di valore storico testimoniale. Il Dossier C dovrà essere implementato con le schede relative ai seguenti immobili:

Via delle Ginestre – Foglio 48 particella 1532.

L'osservazione relativa all'edificio distinto al Foglio 48 particella 956 non è invece accoglibile in quanto l'edificio non risulta classificato come nucleo rurale negli elaborati grafici del Piano Operativo.

### **Osservazione n. 3**

Si propone di accogliere parzialmente il punto 1 dell'osservazione con riferimento alla riapertura dei termini in quanto l'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione prevede la possibilità per l'Amministrazione Comunale di effettuare ricognizioni periodiche del patrimonio edilizio di antica formazione: sulla base di tale disciplina sarà avviata una futura ricognizione. Non è invece accoglibile la richiesta di presentare la schedatura in sede di presentazione di titolo abilitativo edilizio in quanto comporta variante normativa alla disciplina urbanistica vigente, non oggetto della presente variante.

Si propone di non accogliere il punto 2 dell'osservazione in quanto comporta variante normativa alla disciplina urbanistica vigente, non oggetto della presente variante

Si propone di non accogliere il punto 3 dell'osservazione in quanto non risulta pertinente al procedimento urbanistico in parola.

### **Osservazione n. 4**

Visto il parere favorevole espresso dalla commissione dei membri esperti si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto la schedatura effettuata ha dimostrato la perdita o l'assenza dei valori storico testimoniali degli immobili. Il Dossier C dovrà essere implementato con le schede relative ai seguenti immobili:

Via degli Alzi 31/43 – Foglio 47 particella 228

Visto il parere contrario espresso dalla commissione dei membri esperti si propone di non accogliere parzialmente l'osservazione in quanto la schedatura effettuata ha dimostrato la perdita o l'assenza dei valori storico testimoniali dei seguenti immobili:

Via dell'Accolta – Foglio 15 particella 6

Via degli Alzi 64/66 – Foglio 47 particella 1230

### **Osservazione n. 5**

Si propone di accogliere l'osservazione con riferimento al fabbricato di cui alla Scheda n. 82 del Dossier C rinviando alle controdeduzioni alle osservazioni presentate al Piano Operativo adottato e approvate dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 23 del 05/05/2021.

Relativamente al fabbricato individuato al Foglio 32 particella 714 di cui alla Scheda 81, sulla base del parere espresso dalla commissione dei membri esterni, si propone di non accogliere l'osservazione confermando le valutazioni precedentemente espresse

Campo nell'Elba, 17/01/2024

**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.)**