



**COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA**  
Provincia di Livorno

# PIANO OPERATIVO

(ai sensi della L.R.65/14)

**Sindaco**

Arch. Davide Montauti

**Vicesindaco**

Valentina Petrocchi

**Responsabile Unico del Procedimento**

Ing. Carlo Alberto Ridi

**Garante dell'informazione e della partecipazione**

Dott.ssa Antonella Rossi

*Professionisti incaricati:*

**Pianificazione urbanistica**

Arch. Mauro Ciampa (capogruppo) – *Architetti Associati Ciampa*

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Digitalizzazione elaborati cartografici

Geogr. Laura Garcés

**Valutazione Ambientale Strategica**

Dott. Agr. Elisabetta Norci

**Studi idraulici**

Dott. Ing. Alessio Gabbrielli

**Studi geologici**

Dott. Geol. Mauro Ceccherelli

**Consulenza Legale**

Dott. Avv. Frida Scarpa

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**  
**Integrazione al Rapporto Ambientale**

*Aprile 2021*



*Comune di  
Campo nell'Elba  
(Provincia di Livorno)*

## *Variante al P.S. e Piano Operativo*

*(ai sensi della L.R. 65/14 e s.m.i.)*

---

### VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

## *Integrazione al Rapporto Ambientale*

RELATIVA AD ALCUNE PREVISIONI OGGETTO DI RIADOZIONE



ELISABETTA NORCI  
*Dottore Agronomo  
Via S. Bibbiana n°5 - 56127 PISA*

*Aprile 2021*



*Ha collaborato alla stesura di questo documento:*

*Stefano Calloni*



<b>1</b>	<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>DESCRIZIONE DELLE PREVISIONI OGGETTO DI RIADOZIONE .....</b>	<b>5</b>
2.1	AMBITI DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI RIADOZIONE .....	6
2.2	MODIFICHE ALLE PREVISIONI CHE COMPORTANO L'INDIVIDUAZIONE DI AREE POTENZIALMENTE EDIFICABILI .....	31
2.3	CARTA DI SINTESI DELLE PREVISIONI OGGETTO DI RIADOZIONE .....	32
<b>3</b>	<b>DAL RAPPORTO AMBIENTALE ADOTTATO: LE FRAGILITÀ DELLE RISORSE AMBIENTALI.....</b>	<b>34</b>
<b>4</b>	<b>IMPATTI PREVISTI SULLE RISORSE AMBIENTALI.....</b>	<b>37</b>
<b>5</b>	<b>MISURE DI MITIGAZIONE.....</b>	<b>47</b>
	<b>BIBLIOGRAFIA.....</b>	<b>50</b>



## 1 Premessa

Il Comune di Campo nell'Elba è dotato di un Piano Strutturale approvato con DCC n. 28 del 17.11.2017, in conformità a quanto previsto dall'art. 53 della L.R. 1/2005 e dall'art. 233 della L.R. 65/14. Con DCC n. 208 del 22/11/2019, il Comune ha deliberato l'avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale con contemporaneo avvio della procedura di VAS (documento preliminare art. 23 della LR 10/21010 e smi)

Con Delibera del Consiglio Comunale n.65 del 18/12/2019 l'Amministrazione comunale ha adottato il Piano Operativo e la Variante al PS, insieme al Rapporto Ambientale di cui all'Art. 24 L.R. 10/10 corredato dallo Studio di Incidenza-Screening e dalla Sintesi non Tecnica, ai sensi dell'Art. 19 della L.R. n. 65/2014 e dell'Art. 8, comma 6, della L.R. n. 10/2010.

Il presente documento rappresenta integrazione al Rapporto Ambientale di VAS del Piano Operativo con contestuale Variante al P.S. del Comune di Campo nell'Elba, volto a valutare i possibili impatti delle previsioni oggetto di riadozione, cumulativamente agli interventi già valutati nella VAS di P.O.

Infatti, a seguito delle proposte di controdeduzione, vengono introdotti nuovi comparti di trasformazione soggetti a Scheda Norma e alcune nuove aree con potenzialità edificatorie.

L'introduzione di previsioni ubicate fuori dal territorio urbanizzato ha richiesto lo svolgimento della Conferenza di Copianificazione ai sensi art. 25 della L.R. 65/14, che è stata svolta in data 13 gennaio 2021. Altre risposte alle osservazioni necessitano di essere ripubblicate, anche se la loro entità non rende necessaria la riadozione e quindi la valutazione, per la presentazione di eventuali osservazioni da parte degli interessati.

Alla presente integrazione al Rapporto Ambientale di VAS del Piano Operativo con contestuale Variante al P.S. del Comune di Campo nell'Elba, è allegata l'integrazione allo Studio di Incidenza al fine di valutare i possibili impatti sul sito della rete Natura 2000, ZSC/ZPS "Monte Capanne e promontorio dell'Enfola".

Il Rapporto Ambientale di VAS della Variante al PS e del Piano Operativo darà atto degli esiti della Valutazione di incidenza.



## 2 Descrizione delle previsioni oggetto di riadozione

Di seguito si riporta una descrizione di sintesi delle previsioni oggetto di riadozione, fornita dai progettisti di Piano.

A seguito delle proposte di controdeduzione, vengono di introdotti nuovi comparti di trasformazione soggetti a Scheda Norma e alcune nuove aree con potenzialità edificatorie, pertanto per tali previsioni verrà effettuato il relativo deposito presso il Genio Civile e saranno soggette a riadozione, con contestuale aggiornamento del procedimento di VAS.

Si segnala inoltre che l'accoglimento (così come proposto) di alcune osservazioni determina la ripubblicazione delle relative previsioni in quanto incidono sui perimetri di zona/ comparto e/o sulle proprietà e dunque necessitano di una nuova pubblicazione per la presentazione di eventuali osservazioni da parte degli interessati.

L'elenco delle osservazioni che comportano **la riadozione** con contestuale deposito al genio civile e integrazione del procedimento di VAS è il seguente:

- Osservazione n. 1 prot. 000961 del 24/01/2020;
- Osservazione n.13 prot.0001702 del 10/02/2020
- Osservazione n. 16 prot. 0001806 del 11/02/2020
- Osservazione n. 21 prot. 0002068 del 17/02/2020
- Osservazione n. 32 prot. 0002592 del 25/02/2020
- Osservazione n. 47 prot. 0002896 del 02/03/2020
- Osservazione n. 52 prot. 0002912 del 02/03/2020
- Osservazione n. 75 prot. 0003100 del 04/03/2020
- Osservazione n. 78 prot. 0003104 del 04/03/2020
- Osservazione n. 83e prot. 0003148 del 05/02/2020
- Osservazione n. 97 prot.0003191 del 05/03/2020
- Osservazione n. 107 prot.0003270 del 06/03/2020
- Osservazione n. 110 prot.0003277 del 06/03/2020
- Osservazione n. 114 prot. 0003285 del 06/03/2020
- Osservazione n. 118 prot.0003291 del 06/03/2020
- Osservazione n. 129 prot. 0003308 del 06/03/2020
- Osservazione n. 161 prot. 0003409 del 09/03/2020
- Osservazione n. 166 prot. 0003417 del 09/03/2020

L'elenco delle osservazioni che comportano **la ripubblicazione** per garantire il diritto di osservazione a potenziali soggetti interessati, è il seguente:

- Osservazione n. 33 prot. 002593 del 25/02/2020;
- Osservazione n. 46 prot. 002866 del 28/02/2020;
- Osservazione n. 57 prot. 003014 del 03/03/2020;
- Osservazione n. 77 prot. 003102 del 04/03/2020;
- Osservazione n. 84 prot. 003157 del 05/03/2020;
- Osservazione n. 150 prot. 003371 del 09/03/2020;
- Osservazione n. 153 prot. 003389 del 09/03/2020;
- Osservazione n. 163 prot. 003413 del 09/03/2020.



## 2.1 Ambiti di trasformazione oggetto di riadozione

La valutazione delle seguenti osservazioni ubicate fuori dal territorio urbanizzato ha richiesto lo svolgimento della **Conferenza di Copianificazione** ai sensi art. 25 della L.R. 65/14:

- Osservazione n. 129, prot. 0003308/ Osservazione n.159, prot.0003403-che comporta l'introduzione della **Scheda Norma Comparto 5- - Area attrezzata camper loc. Casalini**
- Osservazione n.78, prot. 0003104- che comporta l'introduzione della **Scheda Norma Comparto 6- Area attrezzata sosta camper loc. La Pila**
- Osservazione n.166, prot. 0003417che comporta l'introduzione della **Scheda Norma Comparto 7- R.S.A.**
- Osservazione n.110, prot. 0003277 che comporta l'introduzione della **Scheda Norma Comparto 8 - Le Caviere**
- Osservazione n.21, prot. 0002068che comporta l'introduzione della **Scheda Norma Comparto 9- Area attrezzata loc. Seccheto**
- Osservazione n.37, prot. 0002689 che comporta l'introduzione della **Scheda Norma Comparto 10- Parcheggio di uso pubblico loc. Cavoli**

Inoltre è stata introdotta la **Scheda Norma Comparto 11- Parcheggio di uso pubblico loc. Bonalaccia** a seguito dell'osservazione della Regione Toscana n.192, prot. 0003578, in quanto la previsione a parcheggio, già adottata, deve essere subordinata alla Conferenza di Copianificazione poiché esterna al territorio urbanizzato.

Pertanto, nel rispetto della normativa vigente, l'AC ha chiesto la convocazione della Conferenza di Copianificazione per ottenere il relativo parere, così come previsto dall'art. 25 della Legge Regionale Toscana 65/2014, in riferimento a tali previsioni.

La **Conferenza di Copianificazione è stata svolta in data 13 gennaio 2021** con il seguente esito:

- La **Polarità n° 11 Parcheggio** di uso pubblico in loc. Bonalaccia è stata ritenuta conforme a quanto previsto dall'art. 25 c. 5 della L.R. 65/14, subordinatamente alla verifica delle condizioni di sicurezza idraulica.
- La Conferenza ha ritenuto che le previsioni relative alle **Polarità n. 5, 6, 7, 8**, così come formulate nelle Schede Norma oggetto di copianificazione non siano conformi a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/14, in relazione alla presenza del vincolo relativo ai corsi d'acqua che inibisce nuove previsioni ad eccezione degli annessi rurali. Tuttavia in sede di conferenza è stato precisato che sono comunque ammissibili interventi per la realizzazione di parcheggi privi di servizi e dotazioni di carattere permanente, nonché interventi di adeguamento ed ampliamento delle strutture esistenti limitatamente alle aree di pertinenza degli stessi, nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.
- La Conferenza ha ritenuto inoltre che le previsioni relative alle **Polarità n. 9 e 10**, così come formulate nelle Schede Norma oggetto di copianificazione, non siano conformi a quanto previsto dall'art. 25 co.5 della L.R. 65/2014, in relazione alle prescrizioni contenute nella



Scheda dei sistemi costieri n. 11 del PIT-PPR, che prevedono norme di tutela della costa rocciosa. Per quanto riguarda la Polarità n. 10 è stata richiamata la necessità di preventivo nulla osta da parte dell'Ente Parco.

Si fa presente che l'osservazione 105 prot.3264, Comparto n. 4 - Parco Tematico e l'osservazione 166 prot. 3417, Polarità RSA loc. Zuffale sono da considerare anche osservazioni alla Variante al Piano Strutturale adottata in quanto incidono sul relativo dimensionamento.

Nel merito, il **Comparto n. 4 - Parco Tematico viene soppresso** e pertanto il dimensionamento della Variante al Piano Strutturale viene modificato in riduzione.

La previsione della **Polarità RSA loc. Zuffale** relativa ad interventi sul patrimonio edilizio esistente e loro pertinenza comporta nell'UTOE 3a la previsione di una quota di dimensionamento di PS riferita alla funzione servizi, pari a 4000mq.

**Pertanto il dimensionamento contenuto nelle NTA di PS viene integrato e modificato in coerenza con quanto sopra richiamato.**

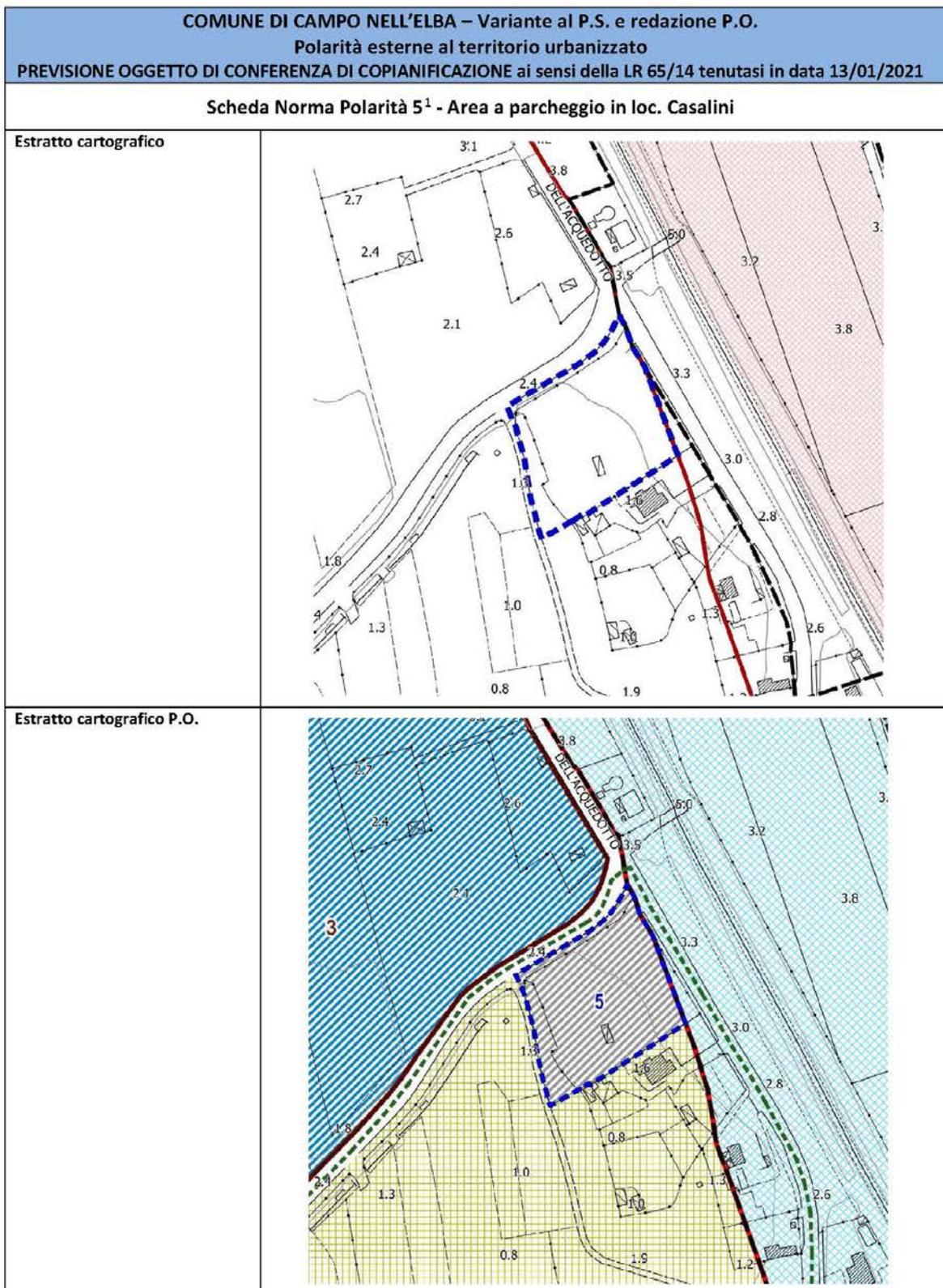
L'Amministrazione comunale ha acquisito gli esiti della conferenza, svolta in data 13/01/2021, adeguando conseguentemente le proprie controdeduzioni alle osservazioni in oggetto ed apportando le relative modifiche alle Schede Norma relative alle previsioni interessate.

Si fa presente che per la **Polarità n. 9 (area attrezzata in loc. Seccheto)** la controdeduzione è parzialmente accoglibile limitatamente alla previsione di un punto belvedere attrezzato con arredi non permanenti, nel rispetto delle prescrizioni del PIT-PPR.

La previsione di **Polarità n. 10 (parcheggio in loc. Cavoli)** è stata stralciata a seguito del parere negativo della conferenza di copianificazione e della necessità di acquisizione di preventivo nulla osta da parte dell'Ente Parco.

Di seguito si riportano il dimensionamento degli **Ambiti di trasformazione oggetto di riadozione e le relative Schede Norma.**

Comparto	Destinazione	Dimensionamento
Polarità 5 - loc. Casalini	Parcheggio	-
Polarità 6 - loc. la Pila	Parcheggio	-
Polarità 7 - RSA loc. Zuffale	Servizi	4000 mq SE
Polarità 8 - Le Caviere	Turistico ricettiva	+ 390 mq rispetto all'esistente
Polarità 9 - Seccheto	Punto belvedere	-
Polarità 11 - Bonalaccia	Parcheggio	-
Comparto 10 - via dello Stagno	Turistico ricettivo, direzionale e di servizio	350 mq



<sup>1</sup> Osservazione n.129, prot. 0003308/ Osservazione n.159, prot. 0003403



<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>Descrizione</b>	L'area, di morfologia pianeggiante, incolta, ubicata in territorio rurale, in prossimità dell'aeroporto in loc. La Pila, si trova in posizione nodale tra via di Acquedotto e via di Favale. In particolare è dotata di servizi a rete, presenta una pista ciclabile fronte strada e dista circa 1 Km dal paese di Marina di Campo. A margine del comparto è presente il fosso della Pila. Allo stato attuale non presenta alberature o altre connotazioni paesaggistiche di pregio.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba". - <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (in parte)
<b>Altri Vincoli</b>	<b>Fascia stradale</b> <b>Vincolo aeroportuale-</b> per una piccola porzione
<b>Inquadramento P.T.C.P.</b>	- <b>Tav. 1 Sistemi Territoriali:</b> Sistema insulare: pianura - <b>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali:</b> Aree agricole. - <b>Tav. 5 Sistema funzionale provinciale delle acque:</b> Pozzi di prelievo BONALACCIA 3 e BONALACCIA 4 - <b>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti:</b> Aree escludenti
<b>Inquadramento P.S. vigente</b>	- <b>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:</b> Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico originario è stato alterato. - <b>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali:</b> 2 Il Sistema Pedecollinare e della Pianura. - <b>Tav.PS 04 – U.T.O.E.:</b> 6b TERRITORIO EDIFICATO - Casalini
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b>	ST: 3.232 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	-
<b>Estratto cartografico Vincoli</b>	 <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightgreen; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952         </p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; border-style: dotted; margin-right: 5px;"></span> c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985)         </p>

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

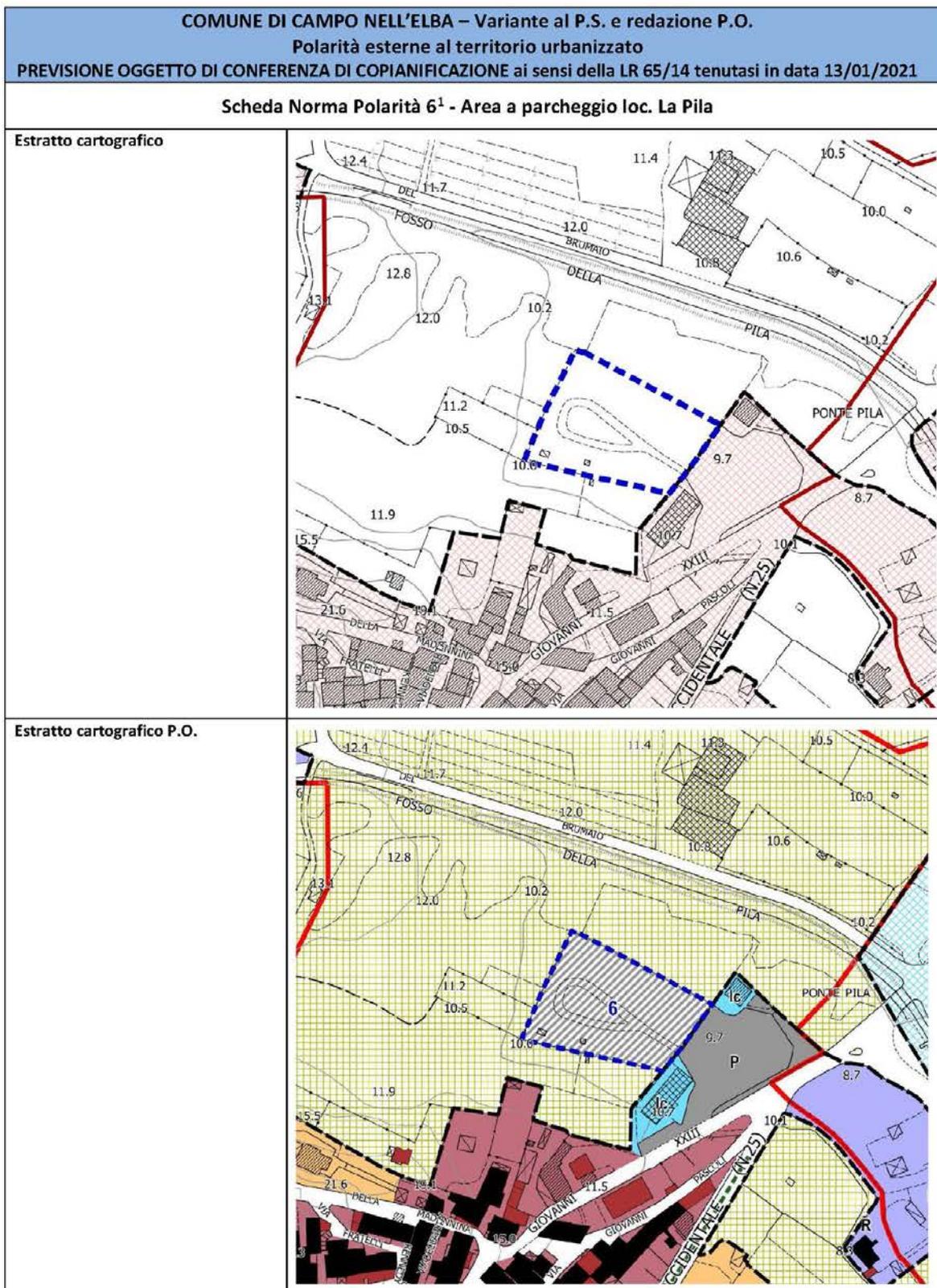


<b>PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.</b>	
<b>Obiettivi</b>	Realizzazione di un'area destinata a parcheggio di uso pubblico, la cui gestione dovrà essere regolata da specifica convenzione con l'Amministrazione comunale. L'intervento è funzionale all'alleggerimento della pressione turistica estiva sul litorale, attraverso la realizzazione di un parcheggio "scambiatore" interconnesso con la rete della mobilità ciclopedonale di connessione con la costa ed il centro abitato di Marina di Campo.
<b>Strumenti di attuazione</b>	Permesso di costruire convenzionato
<b>Funzioni ammesse</b>	Parcheggio privato convenzionato.
<b>Interventi ammessi</b>	Realizzazione di area per sosta. Non è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere permanente. La convenzione per la gestione dell'area potrà regolare la eventuale installazione di manufatti temporanei a carattere stagionale per guardiana.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p>Il progetto dell'area dovrà avere carattere unitario, esteso alla totalità del lotto, con un'attenta progettazione delle sistemazioni a verde, prevedendo piantumazioni di alto fusto lungo i margini dell'area con funzione di mitigazione acustica e visiva sia rispetto alle strade, che in relazione delle abitazioni circostanti.</p> <p>All'interno dell'area le sistemazioni a verde dovranno garantire la presenza di zone ombreggiate per la sosta. In particolare dovranno essere mantenute le alberature esistenti, potenziando il verde nelle zone a margine dell'edificato e verso il corso d'acqua.</p> <p>Per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta dovranno essere utilizzati soluzioni e materiali ecocompatibili che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti, pavimentazioni drenanti, ecc.)</p>

### Immagini fotografiche dell'area

#### Ortofotocarta 2019





<sup>1</sup> Osservazione n.78, prot. 0003104



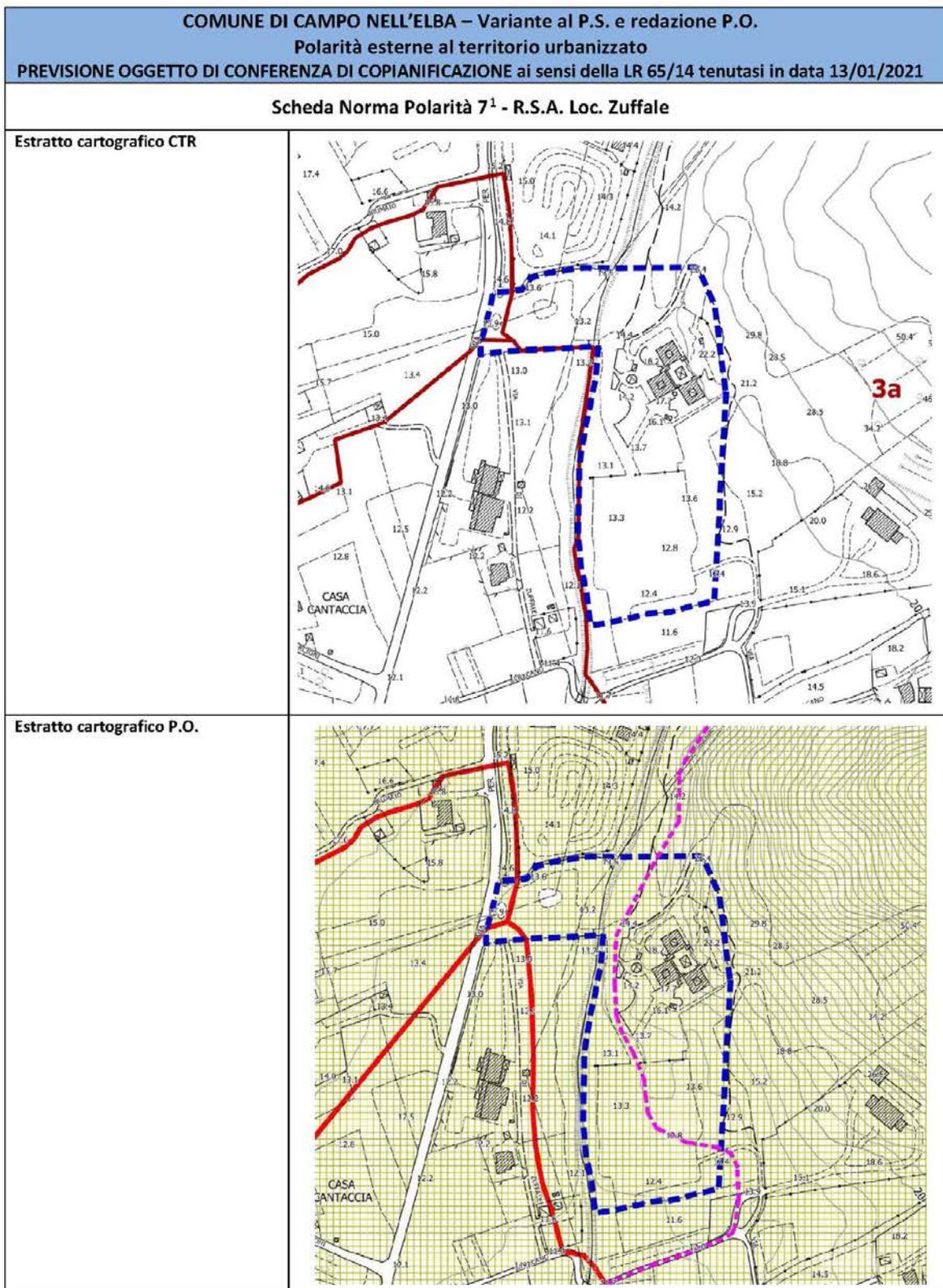


<b>Obiettivi</b>	Previsione di ampliamento del parcheggio esistente al fine di rispondere alla pressione turistica in particolare nel periodo estivo
<b>Strumenti di attuazione</b>	Permesso di costruire convenzionato
<b>Funzioni ammesse</b>	Parcheggio privato convenzionato
<b>Interventi ammessi</b>	Realizzazione di area per sosta. Non è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere permanente. La convenzione per la gestione dell'area potrà regolare la eventuale installazione di manufatti temporanei a carattere stagionale per guardiania.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p>Il progetto dell'area dovrà avere carattere unitario, esteso alla totalità del lotto, con un'attenta progettazione delle sistemazioni a verde, prevedendo piantumazioni di alto fusto lungo i margini dell'area con funzione di mitigazione acustica e visiva sia rispetto alle strade, che in relazione delle abitazioni circostanti e verso il corso d'acqua..</p> <p>All'interno dell'area le sistemazioni a verde dovranno garantire la presenza di zone ombreggiate per la sosta.</p> <p>Per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta per camper dovranno essere utilizzati soluzioni e materiali ecocompatibili che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti, pavimentazioni drenanti, ecc.)</p>

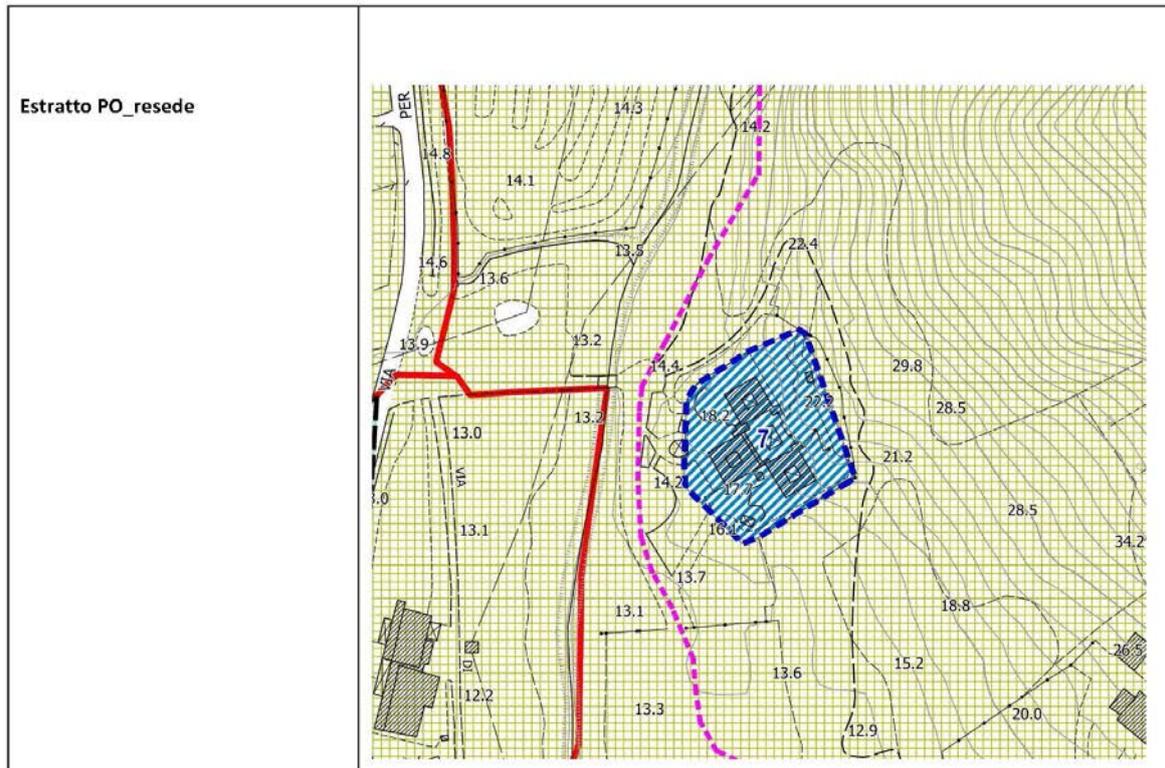
### Immagini fotografiche dell'area

#### Ortofotocarta 2019



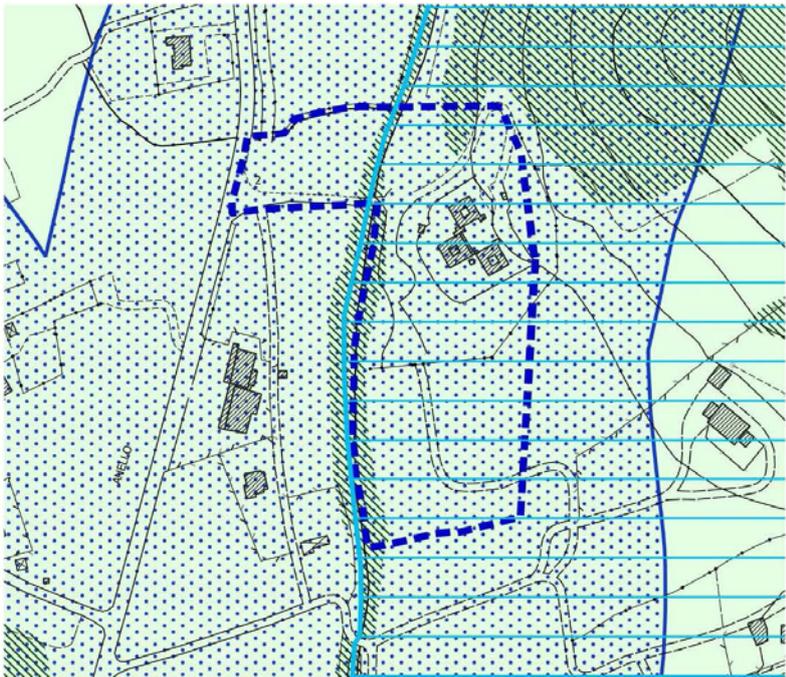


<sup>1</sup> Osservazione n.166, prot. 0003417



<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>Descrizione</b>	L'ambito oggetto della previsione è costituito da un'area prevalentemente pianeggiante posta tra il piede del versante occidentale del Poggio Zuffale e l'antistante Fosso della Galea. Sul lato Nord l'area comprende inoltre un ampio piazzale che la collega con la SP 25 per Marina di Campo e ne costituisce l'accesso principale. Nell'area sono presenti le strutture dismesse dell'ex discoteca "Rodeo", in condizioni di abbandono e di degrado. Nelle vicinanze si trovano l'aeroporto della Pila, nonché altri insediamenti diffusi a carattere residenziale e turistico. Sotto l'aspetto paesaggistico è da segnalare la presenza del corso d'acqua a margine del comparto, che prosegue costeggiando l'aeroporto e sfocia più a sud nel golfo di Marina di Campo, nonché delle pendici boscate del Poggio Zuffale e dei rilievi contermini, che interessano il versante a monte dell'ambito di intervento e che costituiscono elemento di forte connotazione paesaggistica ma al contempo anche di mitigazione visiva rispetto alle visuali da e verso la costa.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c</b>: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g</b>: Territori coperti da foreste e da boschi.</li> </ul>
<b>Altri Vincoli</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)</b></li> <li>- <b>Vincolo aeroportuale</b>- per una piccola porzione</li> </ul>
<b>Inquadramento P.T.C.P.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav. 1 Sistemi Territoriali</b>: Sistema insulare: pianura</li> <li>- <b>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali</b>: Aree agricole; Aree boscate: Bosco di sclerofille sempreverdi.</li> <li>- <b>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti</b>: Aree escludenti, Aree penalizzanti</li> </ul>
<b>Inquadramento P.S. vigente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</b>: Ambito 2.1 - Ambito di valore identitario; Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato.</li> <li>- <b>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali</b>: 2 Il Sistema Pedecollinare e della Pianura.</li> <li>- <b>Tav.PS 04 – U.T.O.E.:</b> 3a Territorio aperto-Est</li> </ul>
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b>	ST: 2.567 mq Sup. Area di pertinenza circa 1500mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	1525 mq SE circa 5050mc



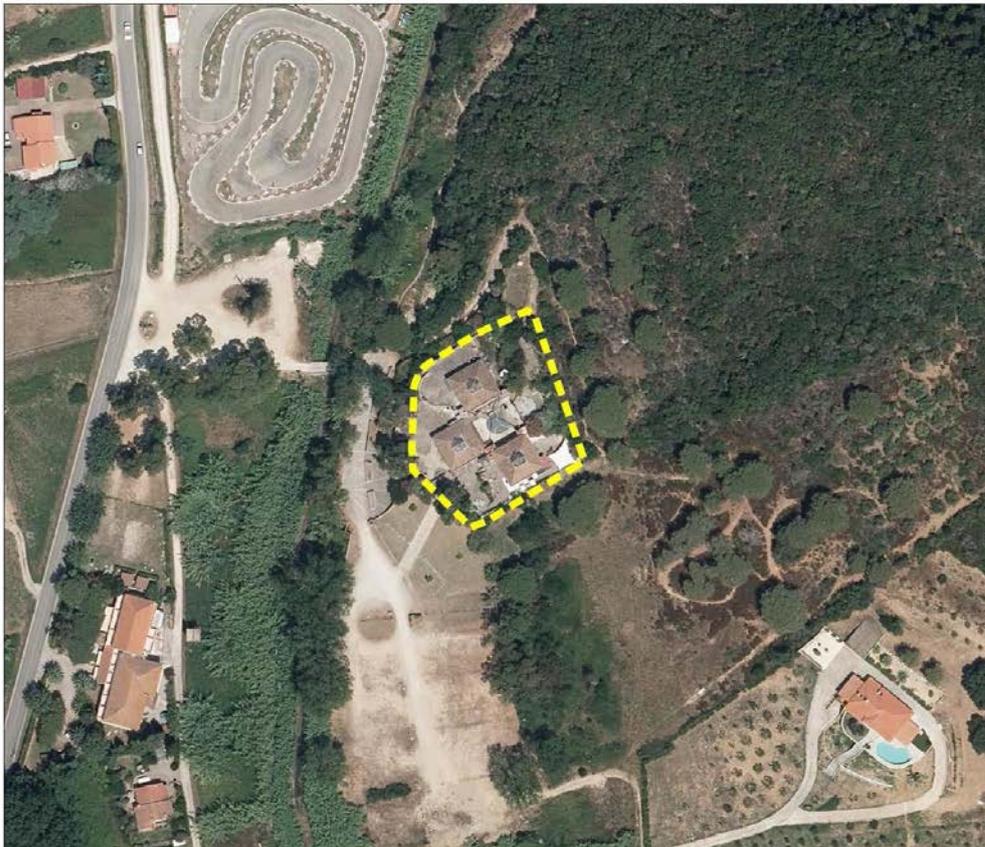
<b>Estratto cartografico Vincoli</b>	
	
<p>■ "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952</p> <p>■ c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985)</p> <p>■ g) Territori coperti da foreste e da boschi</p> <p>■ Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23) Fonte: PIT</p>	
<b>PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.</b>	
<b>Obiettivi</b>	Rigenerazione del complesso dismesso esistente per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per una capacità massima complessiva di 80 posti letto, in grado di svolgere un ruolo di servizio all'intero territorio elbano grazie alla sua collocazione baricentrica ed al buon collegamento con la rete infrastrutturale. La realizzazione della struttura sanitaria rappresenta un'importante opportunità non solo di offrire un servizio di interesse sovracomunale, ma anche di generare un significativo indotto economico ed occupazionale non legato alle dinamiche stagionali.
<b>Strumenti di attuazione</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.
<b>Funzioni ammesse</b>	Servizi sociosanitari (RSA) anche a carattere privato.
<b>Interventi ammessi</b>	Sostituzione edilizia delle strutture esistenti nell'ambito del resede di pertinenza delle strutture dismesse per la realizzazione di un complesso da adibire a RSA, anche articolato in più blocchi funzionali; l'intervento dovrà prevedere la contestuale sistemazione delle aree esterne già adibite a piazzale e parcheggio della ex-discooteca con la realizzazione di standard e spazi a parcheggio, adeguamento degli accessi, realizzazione e potenziamento della rete del verde.
<b>Standard Urbanistici</b>	Dovranno essere realizzate aree a parcheggio e a verde a servizio degli utenti della struttura, in misura commisurata al dimensionamento della stessa nel rispetto delle dotazioni previste dalle vigenti normative.
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	SE massima: 4.000 mq Altezza massima: 2 piani fuori terra, e comunque non superiore a 7,5 ml
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il Piano Attuativo dovrà prevedere una sistemazione complessiva dell'area a parco, comprensiva delle necessarie misure di integrazione paesaggistica degli interventi di trasformazione. In particolare, in relazione alla presenza del corso d'acqua a margine del comparto ed in coerenza con le prescrizioni contenute nella disciplina del PIT-PPR, dovrà essere rispettata e valorizzata la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il



	<p>corpo idrico ed il suo ambito di pertinenza, evitando di occludere i varchi e le visuali panoramiche da e verso il corso d'acqua nonché la formazione di fronti urbani continui. Le soluzioni progettuali, concentrate nel resede di pertinenza individuato dalla presente Scheda, devono essere coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantire l'integrazione paesaggistica, anche attraverso una disposizione ed articolazione planivolumetrica dei corpi edilizi in grado di sfruttare l'andamento naturale del versante per conseguire effetti di mitigazione visiva e tutela delle visuali di valore estetico percettivo. L'organizzazione e la sistemazione degli spazi aperti di fruizione pubblica e privata dovrà essere basata su specifici studi e valutazioni paesaggistiche, al fine di garantire la massima integrazione rispetto al contesto percettivo, naturalistico ed ambientale circostante, con particolare attenzione al corso d'acqua ed alle pendici boscate del poggio Zuffale.</p>
--	--

### Immagini fotografiche dell'area

#### Ortofotocarta 2019

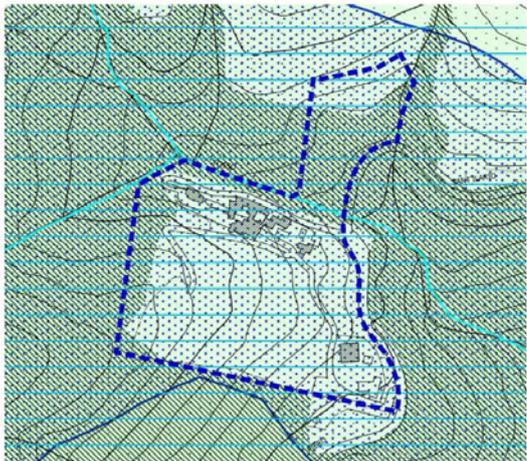




<b>COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA – Variante al P.S. e redazione P.O.</b> <b>Polarità esterne al territorio urbanizzato</b> <b>PREVISIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE ai sensi della LR 65/14 tenutasi in data 13/01/2021</b>	
<b>Scheda Norma Polarità 8<sup>1</sup> - Le Caviere</b>	
<b>Estratto cartografico</b>	
<b>Estratto cartografico P.O.</b>	

<sup>1</sup> Osservazione n.110, prot. 0003277



<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>Descrizione</b>	<p>Il complesso turistico alberghiero delle Caviere, costruito negli anni settanta, si attesta sulla viabilità di San Piero, in zona collinare, a metà strada tra il centro di Marina di Campo e San Piero. All'interno dell'area è presente il fosso Stabbiati, che risulta a margine delle strutture edilizie.</p> <p>Tali strutture, ben visibili dalla strada, si configuravano per la densità architettonica e per ubicazione, di scarsa qualità insediativa e paesaggistica; comprendevano 29 unità abitative di circa 30 mq, un ristorante con cucina e piscina annessa, alcuni locali di servizio e depositi.</p> <p>Attualmente è in corso di attuazione l'intervento di demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti autorizzato dall'AC a seguito degli eventi alluvionali del 2011, che già attua una prima fase del processo di riqualificazione dell'area.</p>
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c</b>: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g</b>: Territori coperti da foreste e da boschi.</li> </ul>
<b>Altri Vincoli</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)</b></li> <li>- <b>Rete Natura 2000 ZSC/ZPS "Monte Capanne e promontorio dell'Enfola"</b></li> </ul>
<b>Inquadramento P.T.C.P.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav. 1 Sistemi Territoriali</b>: Sistema insulare: collina</li> <li>- <b>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali</b>: Aree boscate: Bosco di sclerofille sempreverdi; Aree boscate Macchia di sclerofille sempreverdi</li> <li>- <b>Tav. 8 Sistema funzionale provinciale aree protette</b>: Monte Capanne e promontorio dell'Enfola SIR IT5160012</li> <li>- <b>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti</b>: Aree escludenti</li> </ul>
<b>Inquadramento P.S. vigente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</b>: Ambito 2.1 - Ambito di valore identitario.</li> <li>- <b>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali</b>: 2 Il Sistema della Collina.</li> <li>- <b>Tav.PS 04 – U.T.O.E.</b>: 9f Le Caviere</li> </ul>
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b>	ST: 31.784 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	SE: 1300 mq Posti letto 62
<b>Estratto cartografico Vincoli</b>	 <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952         </p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985)         </p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> g) Territori coperti da foreste e da boschi         </p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23) Fonte:PIT         </p>



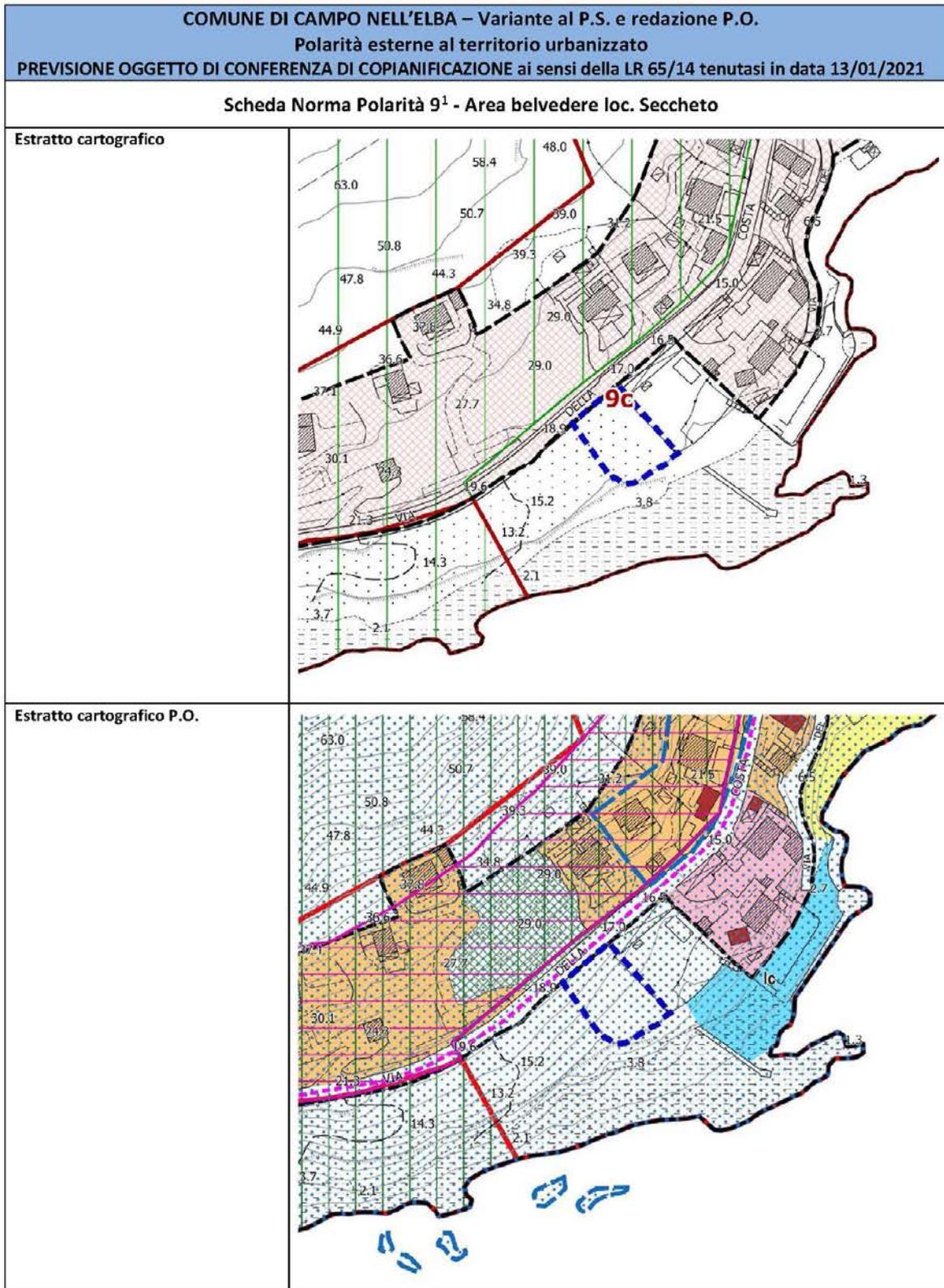
<b>PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.</b>	
<b>Obiettivi</b>	Riqualificazione paesaggistica del complesso esistente; superamento dell'obsolescenza della struttura e implementazione degli standard turistico-ricettivi attuali. Incremento degli standard abitativi e dei servizi, e un generale miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica ed edilizia.
<b>Strumenti di attuazione</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. In sede di convezione dovrà essere previsto la possibilità di fruizione pubblica della piscina coperta ubicata in prossimità della SP 29, secondo modalità di gestione concordate con l'AC.
<b>Funzioni ammesse</b>	Ricettivo e servizi
<b>Interventi ammessi</b>	Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, con contestuale ampliamento delle strutture esistenti finalizzato alla riqualificazione architettonica e funzionale ed alla migliore contestualizzazione paesaggistica del complesso edilizio.
<b>Standard Urbanistici</b>	In relazione alle funzioni insediate. In sede di convenzione con l'AC potranno essere individuate opere di interesse pubblico anche esterne al comparto da realizzarsi a carico del soggetto attuatore, in alternativa o integrazione agli standard previsti.
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	SE complessiva: 1690 mq Posti letto 62 Altezza massima: 3 livelli fuori terra
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Il Piano Attuativo dovrà essere unitario garantendo, sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, il corretto inserimento architettonico e funzionale. Gli interventi di riqualificazione, sostituzione ed ampliamento delle strutture esistenti dovranno essere realizzati nell'ambito del resede di pertinenza del complesso edilizio, in modo da minimizzare l'impatto visivo, garantire l'integrazione paesaggistica e salvaguardare le visuali connotate da valore estetico percettivo. Le soluzioni architettoniche dovranno risultare ben inserite nel contesto paesaggistico, sia rispetto alla morfologia dei luoghi (anche sfruttando l'assetto del terreno) che alla vegetazione esistente. In tal senso l'impianto urbanistico dovrà prevedere la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree pertinenti al complesso ricettivo esistente, inserendole all'interno di un progetto di paesaggio di riqualificazione dell'assetto vegetazionale valorizzando ed integrando le trame del verde anche per escludere le reciproche interferenze sia acustiche che visive, ed al tempo assicurarne l'organicità rispetto al contesto ambientale. L'accessibilità all'insediamento dovrà prevedere la sosta dei veicoli esterna rispetto
	all'area ricettiva, i percorsi interni dovranno avere dimensioni e caratteri prevalentemente pedonali, utilizzando materiali tradizionali, con esclusione di pavimentazioni bituminose o cementizie. Il Piano Attuativo, dovrà sviluppare l'organizzazione planivolumetrica delle singole strutture, nonché le reciproche interrelazioni stabilendo l'unitarietà tra architettura ed interventi naturalistici, con attenzione alla salvaguardia delle visuali libere e degli assetti idrogeologici.



## Immagini fotografiche dell'area

### Ortofotocarta 2019

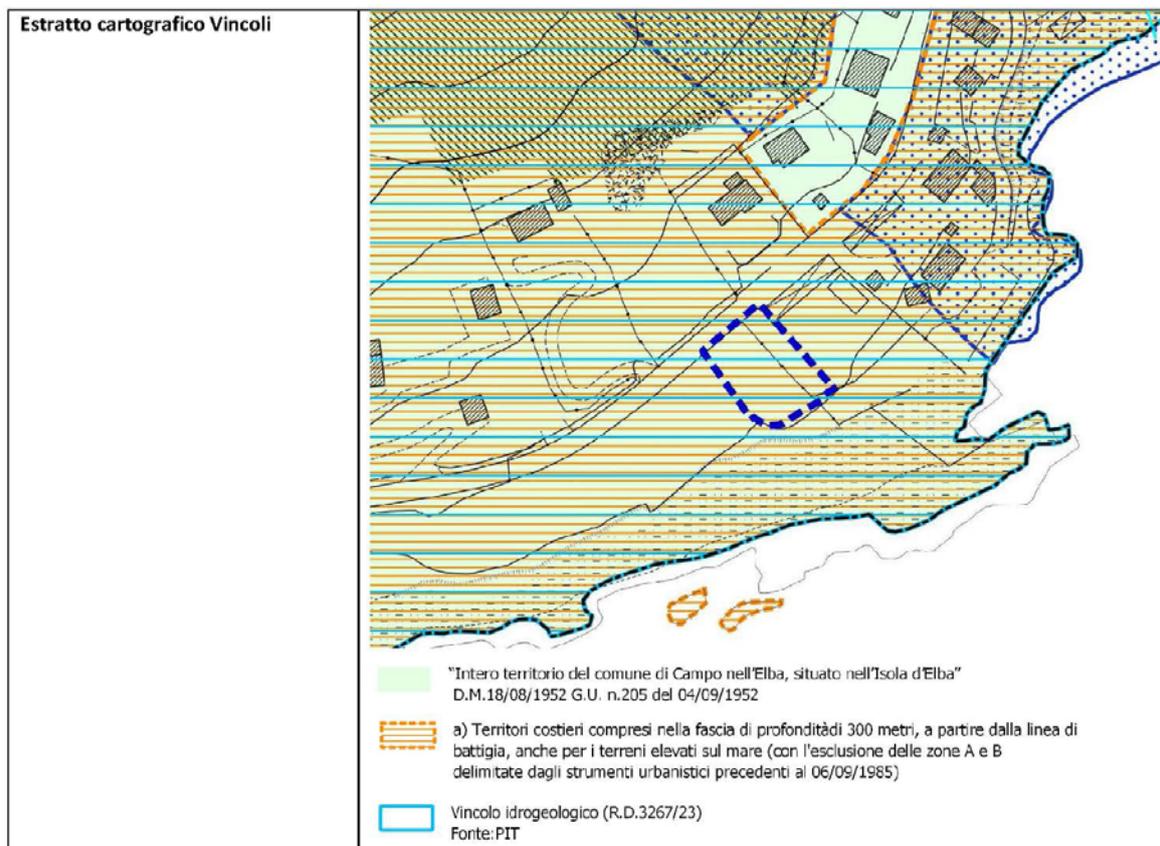




<sup>1</sup> Osservazione n.21, prot. 0002068



QUADRO CONOSCITIVO	
<b>Descrizione</b>	L'area si trova nel versante sud-occidentale dell'Isola d'Elba, lungo il tratto di costa immediatamente ad ovest del centro abitato di Seccheto. E' direttamente accessibile dalla SP 25 e presenta morfologia prevalentemente pianeggiante. Non sono presenti alberature di alto fusto o assetti vegetazionali di particolare pregio. Data la sua posizione di diretto affaccio sul mare, riveste uno specifico valore panoramico.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera a</b>: Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.</li> </ul>
<b>Altri Vincoli</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo idrogeologico</b> (R.D.3267/23)</li> <li>- <b>Rete Natura 2000 ZSC/ZPS "Monte Capanne e promontorio dell'Enfola"</b></li> </ul>
<b>Inquadramento P.T.C.P.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav. 1 Sistemi Territoriali</b>: Sistema della linea di costa, Sistema della città e degli insediamenti.</li> <li>- <b>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali</b>: Aree agricole, Aree boscate Arbusteto (assimilato) sempreverde.</li> <li>- <b>Tav 8 Sistema funzionale provinciale delle aree protette</b>: SIR - SIC – ZPS Monte Capanne e promontorio dell'Enfola (IT5160012).</li> <li>- <b>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti</b>: Aree escludenti</li> </ul>
<b>Inquadramento P.S. vigente</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</b>: Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato.</li> <li>- <b>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 1 Il Sistema della Costa, Tessuti Urbani Consolidati.</b></li> <li>- <b>Tav.PS 04 – U.T.O.E.:</b> 9c Seccheto</li> </ul>
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b>	ST: 954 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	-





<b>PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.</b>	
<b>Obiettivi</b>	Realizzazione di un punto belvedere con sistemazioni a verde e arredi per la fruizione pubblica del belvedere e l'accesso pedonale alla costa sottostante.
<b>Strumenti di attuazione</b>	Intervento diretto convenzionato. La convenzione dovrà regolare le modalità di gestione, manutenzione e fruizione dell'area, prevedendo il ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.
<b>Funzioni ammesse</b>	Funzioni di servizio a carattere privato (punto belvedere ed area arredata per il tempo libero).
<b>Interventi ammessi</b>	Realizzazione di un punto belvedere mediante l'installazione di manufatti ed arredi a carattere non permanente per la sosta ed il ristoro dei fruitori.
<b>Standard Urbanistici</b>	-
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	Superficie coperta punto ristoro e servizi connessi: max 20 mq Hmax 3 ml La struttura dovrà avere carattere stagionale, essere realizzata in legno e semplicemente ancorata al suolo, senza opere di fondazione continue, in modo da garantire la reversibilità dell'intervento ed il ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	L'intervento dovrà prevedere la sistemazione unitaria ed organica dell'area, avendo cura che gli arredi e le sistemazioni previste siano correttamente inserite ed integrate nel contesto paesaggistico e naturalistico dell'area. In particolare, gli interventi dovranno garantire la tutela dell'assetto morfologico dei luoghi e la non interferenza con il sistema della costa rocciosa immediatamente sottostante. Gli interventi di sistemazione dovranno prevedere la conservazione e la valorizzazione degli assetti vegetazionali di valore paesaggistico, garantire la permeabilità dei suoli e l'utilizzo di materiali coerenti con il contesto, preservare l'integrità percettiva da e verso la costa e il mare, anche attraverso
	l'attento dimensionamento e collocazione dei manufatti temporanei e degli elementi di arredo per la fruizione dell'area. Nell'ambito della sistemazione complessiva e nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate, è ammessa la realizzazione di un percorso pedonale per l'accesso in sicurezza alla costa rocciosa sottostante.

### Immagini fotografiche dell'area

#### Ortofotocarta 2019

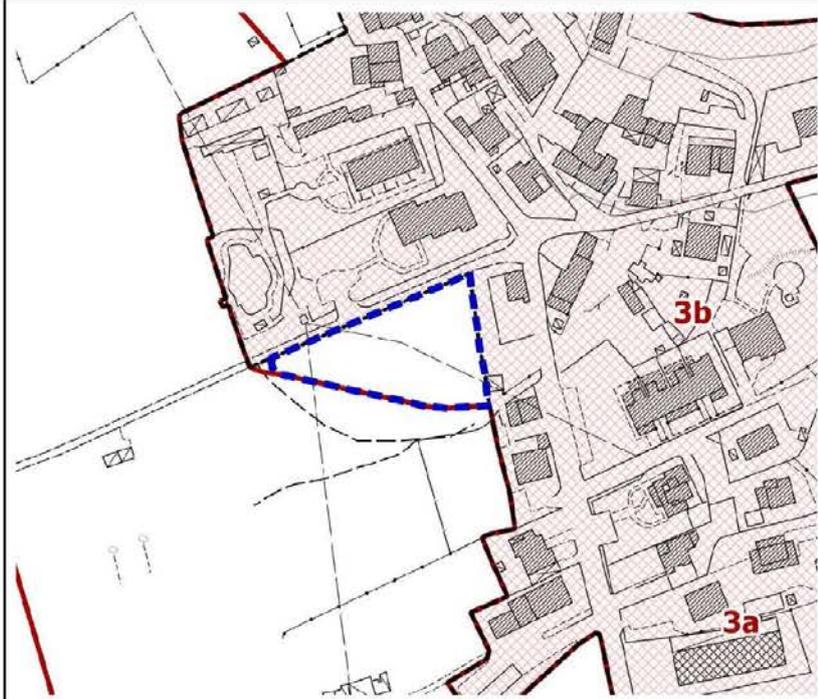




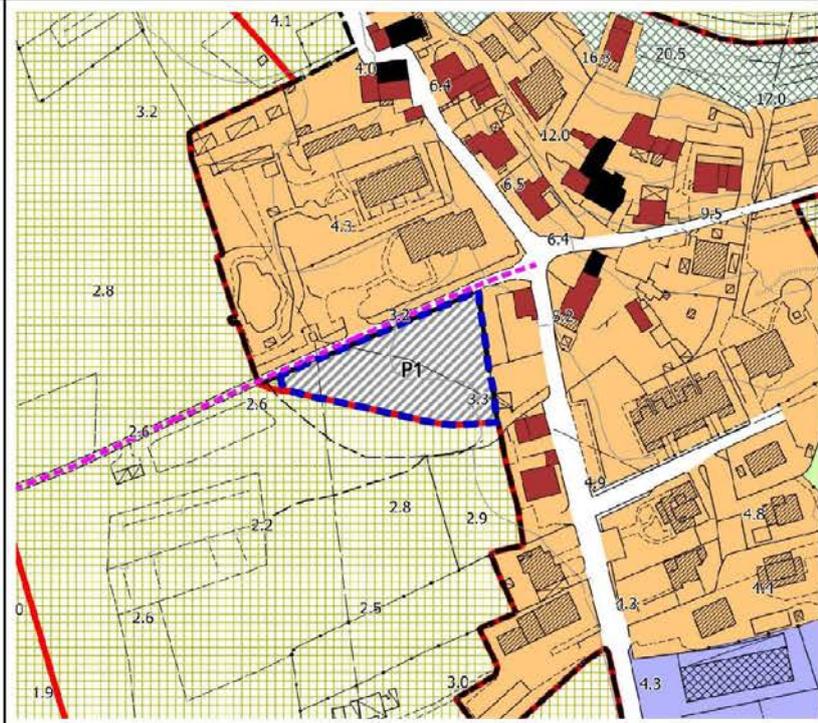
**COMUNE DI CAMPO NELL'ELBA – Variante al P.S. e redazione P.O.**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato**  
**PREVISIONE OGGETTO DI CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE ai sensi della LR 65/14 tenutasi in data 13/01/2021**

**Scheda Norma Polarità 11<sup>1</sup> - Parcheggio di uso pubblico loc. Bonalaccia**

Estratto cartografico

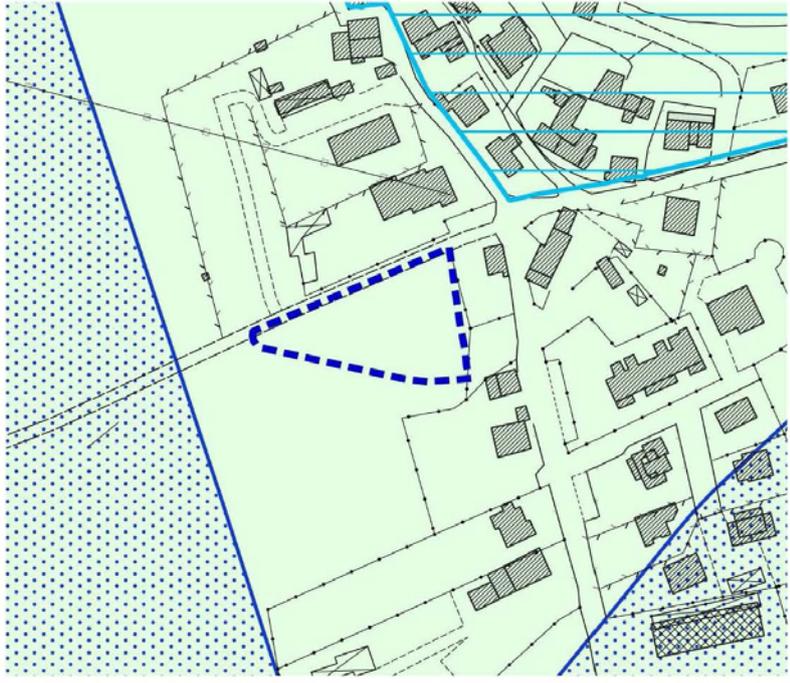


Estratto cartografico P.O.



<sup>1</sup> Osservazione n.192, prot. 0003578



QUADRO CONOSCITIVO	
<b>Descrizione</b>	L'area da destinare a parcheggio si trova a Bonalaccia, nella parte centrale della frazione all'incrocio tra via Filetto e via della Bonalaccia. L'area è accessibile da strada asfaltata. L'area di previsione è pianeggiante e ubicata in un contesto residenziale privo di parcheggi ed altri standard.
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
<b>Altri Vincoli</b>	- Nessuno
<b>Inquadramento P.T.C.P.</b>	- <b>Tav. 1 Sistemi Territoriali:</b> Sistema insulare: pianura - <b>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali:</b> Aree agricole - <b>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti:</b> Aree penalizzanti
<b>Inquadramento P.S. vigente</b>	- <b>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:</b> Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato. - <b>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali:</b> 2 Il Sistema Pedecollinare e della Pianura. - <b>Tav.PS 04 – U.T.O.E.:</b> 3a Territorio Aperto-Est
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b>	ST: 1795 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	-
<b>Estratto cartografico Vincoli</b>	 <p>"Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952</p>

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto



<b>PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'assetto complessivo dell'area da destinare a parcheggio dovrà essere progettato garantendo il corretto inserimento nel contesto paesaggistico
<b>Strumenti di attuazione</b>	Progetto pubblico
<b>Funzioni ammesse</b>	Parcheggio pubblico
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	Dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema della vegetazione ai margini del comparto in modo da mitigare gli impatti percettivi. L'intervento dovrà essere inserito nel contesto paesaggistico prevedendo alberature e idonee sistemazioni a verde per ombreggiare e schermare anche dal punto di vista percettivo la sosta. Sono privilegiati stalli drenanti. Nel prevedere il parcheggio si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico.

### Immagini fotografiche dell'area

#### Ortofotocarta 2019





<b>COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo</b>	
<b>Scheda Norma Comparto 10 – Via dello Stagno<sup>1</sup></b>	
<b>Estratto cartografico</b>	
<b>QUADRO CONOSCITIVO</b>	
<b>Descrizione</b>	
<b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>	- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
<b>Altri Vincoli</b>	Fascia di rispetto cimiteriale
<b>Inquadramento P.T.C.P.</b>	- <b>Tav. 1 Sistemi Territoriali:</b> Sistema della città e degli insediamenti - <b>Tav. 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante:</b> Aree urbane
<b>Inquadramento P.S. vigente</b>	- <b>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:</b> Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico originario è stato alterato. - <b>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali:</b> 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati. - <b>Tav.PS 04 – U.T.O.E.:</b> 2 Marina di Campo.
<b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b>	ST: 1925 mq
<b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>	=
<b>PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.</b>	
<b>Obiettivi</b>	L'intervento è finalizzato alla realizzazione di interventi di qualificazione ed ampliamento del complesso ricettivo esistente denominato "Elite" ed alla contestuale cessione all'AC delle aree di proprietà del medesimo soggetto ricomprese all'interno del Comparto 2 subcomparto B in loc. Stagno, destinato a parco urbano, in attuazione delle disposizioni in materia di compensazione urbanistica di cui all'art. 101 della L.R. 65/14.
<b>Strumenti di attuazione</b>	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. La convenzione dovrà prevedere l'obbligo di cessione gratuita all'AC delle aree di proprietà del soggetto attuatore ricadenti nel Comparto n. 2 - subcomparto B alla data di adozione del Piano Operativo.

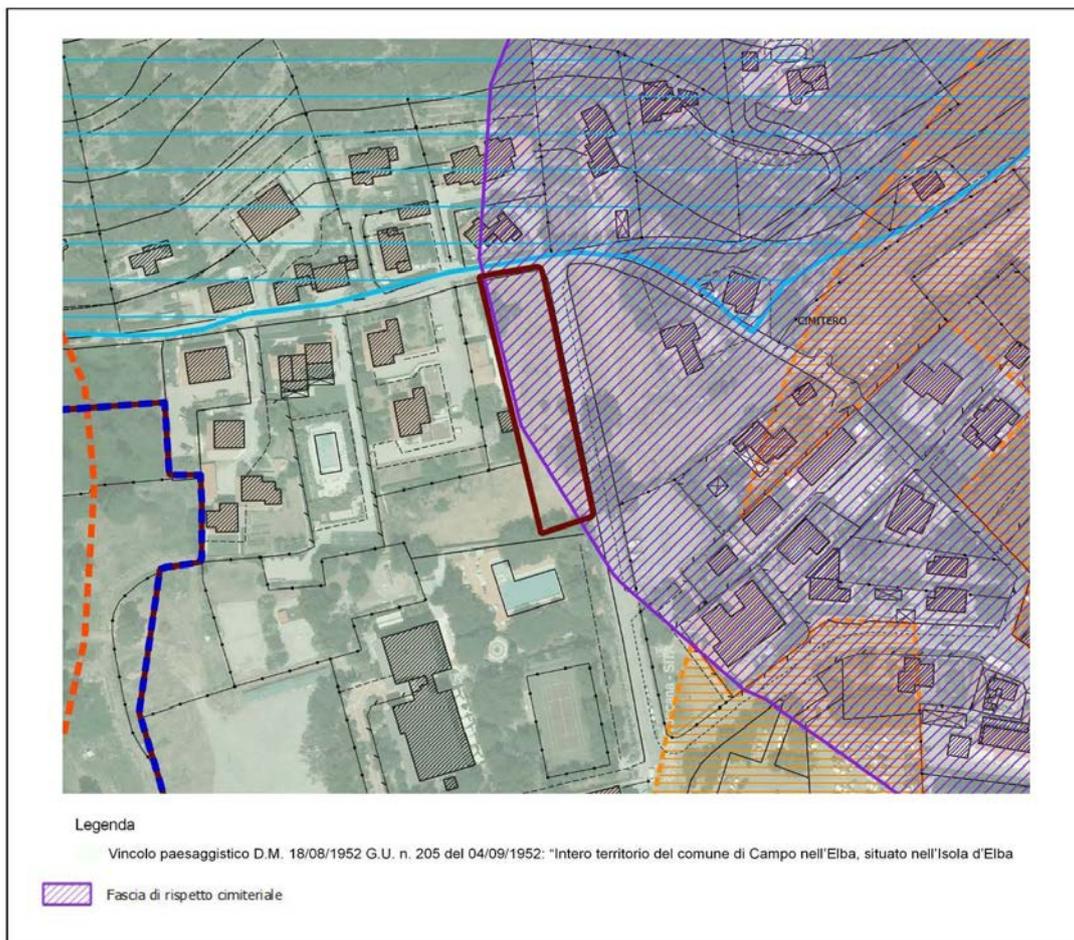
<sup>1</sup> Oss. 83 pto.e, prot. 0003148 del 05/03/2020

<sup>2</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto



<b>Funzioni ammesse</b>	<u>Turistico ricettivo, direzionale e di servizio</u>
<b>Interventi ammessi</b>	<u>Nuova costruzione</u>
<b>Standard Urbanistici</b>	<u>Dovranno essere reperiti standard urbanistici in relazione alle funzioni previste dal Piano Attuativo</u>
<b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>	<u>SE max 350 mq H max 7,5m (2 piani fuori terra)</u>
<b>Orientamenti per la progettazione</b>	<p>Il Piano Attuativo dovrà prevedere un intervento di ampliamento e riqualificazione unitaria del complesso ricettivo alberghiero, esteso sia all'area di cui alla presente scheda norma che alle aree attualmente interessate dal complesso ed opportunamente classificate con destinazione ricettiva dal PO. In tal senso i nuovi interventi edificatori potranno essere ubicati anche in aderenza e/o in collegamento funzionale alle strutture esistenti, fermo restando il rispetto del dimensionamento complessivo previsto dalla Scheda e delle potenzialità previste dall'art. 23 delle NTA di PO, nonché il reperimento delle dotazioni standard urbanistici commisurate agli interventi previsti.</p> <p><u>Il Piano dovrà prevedere una sistemazione complessiva delle aree scoperte nella quale il verde dovrà essere l'elemento strutturale e connettivo, svolgendo anche funzioni di mitigazione paesaggistica.</u></p> <p><u>Il Progetto, nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore allegato, dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li><u>· le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante.</u></li><li><u>· le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.</u></li><li><u>· le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica.</u></li><li><u>· le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali, dovranno risultare qualificanti;</u></li><li><u>· le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, dovranno garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili.</u></li></ul>

**Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti**



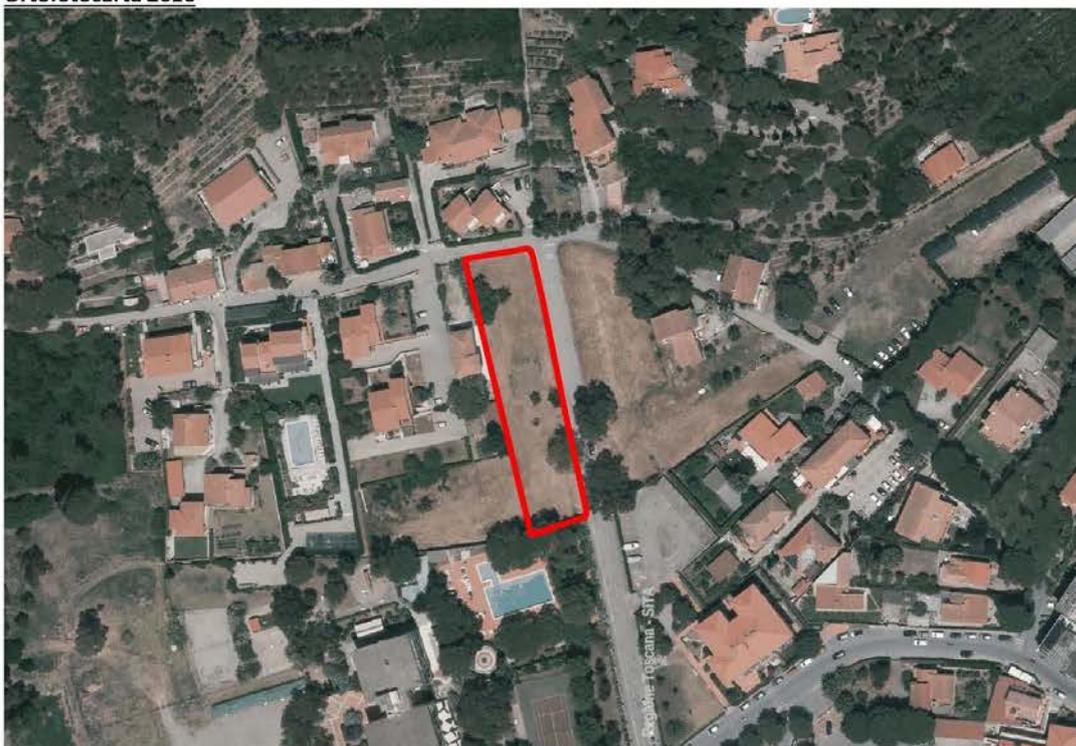


### Immagini fotografiche dell'area

**Ortofotocarta 1954**



**Ortofotocarta 2016**





## 2.2 Modifiche alle previsioni che comportano l'individuazione di aree potenzialmente edificabili

Le nuove previsioni conseguenti all'accoglimento di osservazioni che comportano l'individuazione e/o l'ampliamento di aree potenzialmente edificabili all'interno del territorio urbanizzato sono state oggetto di verifica anche dal punto di vista della coerenza con il dimensionamento complessivo del Piano Operativo.

In attuazione degli indirizzi di PS, il PO adottato prevede, all'interno delle aree ricomprese nei "Tessuti urbani di formazione recente" disciplinate dall'art. 21 delle NTA, la possibilità di interventi di nuova edificazione rivolti al soddisfacimento del fabbisogno abitativo della popolazione residente (prima casa). Tali interventi sono realizzabili nei lotti liberi di superficie fondiaria non inferiore a 1000 mq, nel rispetto degli specifici criteri e requisiti definiti dalle NTA.

Da una ricognizione preliminare ed indicativa, le previsioni del PO adottato individuano all'interno del tessuto i seguenti lotti liberi potenzialmente edificabili:

- UTOE 2                      n. 17 lotti liberi
- UTOE 6                      n. 8 lotti liberi
- UTOE 9                      n. 1 lotto libero

A seguito della proposta di accoglimento di alcune osservazioni che comportano l'ampliamento e/o l'individuazione di nuove aree potenzialmente edificabili interne al territorio urbanizzato, il numero di lotti liberi si è incrementato come segue:

- UTOE 2                      n. 26 lotti liberi (+9)
- UTOE 3                      n. 1 lotto libero (+1)
- UTOE 5                      n. 2 lotti liberi (+2)
- UTOE 6                      n. 9 lotti liberi (+1)
- UTOE 9                      n. 1 lotto libero (-)

Contestualmente è stata condotta una valutazione della sostenibilità del dimensionamento complessivo derivante da tali variazioni, anche in relazione alla necessità di definire una idonea dimensione degli alloggi finalizzati a prima casa che consentisse di evitare fenomeni speculativi e garantire il più ampio accesso alla casa alla popolazione residente. È stata quindi valutata l'opportunità di modificare in riduzione la superficie massima degli alloggi per prima casa previsti dal PO adottato, individuando per ciascun lotto la **possibilità di realizzare una SE massima di 150 mq** (per un numero di alloggi non superiore a due) **anziché 250 come previsto dalle NTA adottate.**

Pertanto il **dimensionamento residenziale di PO** per le varie UTOE risulta:



Lotti liberi per UTOE	PO ADOZIONE (mq 250/lotto)		PO ADOZIONE1 (mq 150/lotto)		PO CONTRODEDUZIONI (mq 150/lotto)		PS	SALDO
	N. lotti	mq SE	N. lotti	mq SE	N. lotti	mq SE	mq SE	mq SE
UTOE 1 PORTO								
UTOE 2 MARINA DI CAMPO	17	4250	17	2550	26	3900	4000	100
UTOE 3 TERRITORIO APERTO EST				0	1	150	900	750
UTOE 4 AEROPORTO				0		0		
UTOE 5 LA PILA				0	2	300	900	600
UTOE 6 INSEDIAMENTO DIFFUSO	8	2000	8	1200	9	1350	2400	1050
UTOE 7 SANT'ILARIO				0		0	600	600
UTOE 8 SAN PIERO				0		0	1400	1400
UTOE 9 TERRITORIO APERTO OVEST	1	250	1	150	1	150	700	550
UTOE 10 PIANOSA				0		0		
	<b>26</b>	<b>6500</b>	<b>26</b>	<b>3900</b>	<b>39</b>	<b>5850</b>	<b>10900</b>	<b>5050</b>

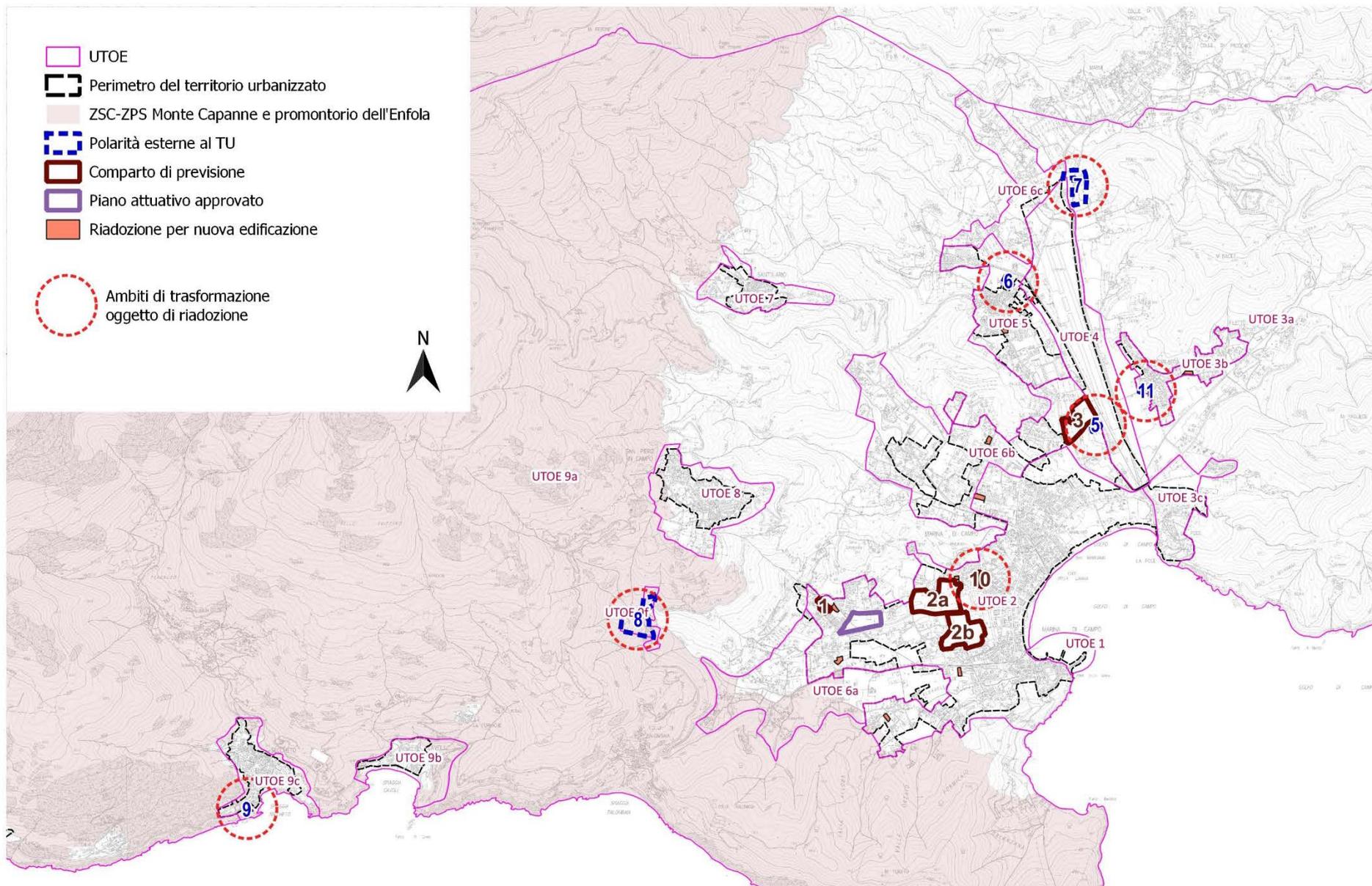
È quindi verificata la coerenza con il Piano Strutturale e con il dimensionamento massimo di PO adottato. Quest'ultimo viene tuttavia aggiornato relativamente alle UTOE 3 e 9, in quanto a differenza dell'atto adottato, vengono previste alcune potenzialità edificatorie, seppur in quantità minima (1 lotto per ciascuna delle due UTOE).

### 2.3 Carta di sintesi delle previsioni oggetto di riadozione

Di seguito si riporta un'elaborazione cartografica di sintesi che mostra l'ubicazione delle previsioni oggetto di riadozione descritte nei capitoli precedenti.

---

<sup>1</sup>Calcolo del dimensionamento del PO adottato fermo restando il numero dei lotti, ma considerando la riduzione della superficie massima degli alloggi per prima casa con SE massima di 150 mq, anziché 250 come previsto dalle NTA adottate.





### 3 Dal Rapporto Ambientale adottato: le fragilità delle risorse ambientali

Il presente documento rappresenta **integrazione del Rapporto Ambientale** adottato contestualmente al PO, che quindi costituisce il principale riferimento per la stesura di questo lavoro.

Di seguito si riportano le fragilità delle risorse ambientali emerse dallo Stato dell'Ambiente del Rapporto Ambientale adottato contestualmente al PO, a cui si rimanda per lo stato delle risorse e le pressioni ambientali.

Il quadro sintetico dello stato delle risorse e delle relative fragilità costituiscono la base per l'analisi dell'impatto delle previsioni oggetto di riadozione.

#### POPOLAZIONE

- Il numero medio di componenti per famiglia sta costantemente diminuendo.
- La popolazione tende all'invecchiamento, l'età media è in crescita, ci sono 189,5 anziani ogni 100 giovani.
- L'indice di dipendenza strutturale è 59,6, ci sono 59,6 individui a carico, ogni 100 che lavorano.
- L'indice di ricambio è 145,6 e significa che la popolazione in età lavorativa è molto anziana.

#### TURISMO

- Dal punto di vista ambientale la pressione turistica, limitata ad un breve periodo dell'anno (es. su un totale di 2.116 abitazioni, quasi il 50% risulta vuoto o occupato da non residenti), crea forti squilibri, sprechi, difficoltà di gestione delle risorse.
- Le presenze turistiche sono diminuite rispetto al 2011 di circa il 13%.

#### ACQUA - SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

- Da uno studio del DSFTA dell'Università di Siena, emerge che l'andamento delle captazioni di acqua, da pozzi o sorgenti all'interno dell'Isola d'Elba, è in calo, ed è in aumento il volume di acqua immesso esternamente dalla condotta sottomarina.
- Dal documento "Bilancio socio-ambientale" relativo all'anno 2018 di Asa Spa, si evince che le perdite totali in distribuzione a livello di ambito ammontano a circa il 36,2%, e che le perdite reali in distribuzione (indice P3) sono del 25,4%.
- La ricerca di risorse idriche è diventata una delle problematiche più importanti e di maggiore urgenza, insieme con la necessità di una gestione più razionale delle fonti di approvvigionamento fino ad ora utilizzate, che manifestano la loro insufficienza soprattutto nella stagione estiva.
- L'approvvigionamento idrico per l'intera isola d'Elba risulta garantito da fonti endogene nel corso delle stagioni autunno, inverno, primavera, mentre per l'estate è indispensabile l'apporto garantito dall'Acquedotto Sottomarino proveniente dalla Val di Cornia.
- Nei mesi estivi la pressione turistica richiede l'attivazione di apporti idrici dal continente mediante navi cisterna.
- Non tutto il territorio comunale è raggiunto dalla rete fognaria, le case sparse hanno impianti Imhoff e dispersione nel sottosuolo.
- Il sistema di depurazione serve solo una parte delle località.



- I reflui da scarichi urbani/industriali a preponderanza di tipologia civile o ad essa assimilabili, sono recapitati al depuratore tramite fognatura "mista" meteorica-urbana.

## ACQUA - QUALITA' DELLA RISORSA

- Nel Comune di Campo nell'Elba non sono individuati corpi idrici superficiali interni significativi dalla Regione Toscana, e non sono presenti stazioni di monitoraggio delle acque superficiali della rete MAS, pertanto non si ha la disponibilità di informazioni aggiornate riguardo le acque superficiali interne.
- Dalla consultazione del documento ARPAT "Monitoraggio Corpi Idrici Sotterranei - Risultati 2013-2015" risulta che il *Corpo idrico delle pianure costiere elbane, in cui è ricompresa Marina di Campo*, presenta uno stato **Scarso**, e risulta tra i **corpi idrici a rischio**, per i parametri critici di *ferro, sodio, conduttività*.
- Dalla consultazione della Banca dati SIRA-ARPAT si rileva che al 2018 il *Corpo idrico delle pianure costiere elbane* secondo i dati trasmessi dalla stazione MAT-P642 "Pozzo Bonalaccia T6" nel Comune di Marina di Campo, presenta uno stato **Buono, scarso per fondo naturale**; il parametro di attenzione riguarda il Manganese.
- Nel triennio 2016-2018 lo stato chimico delle acque marino-costiere dell'Isola d'Elba risulta essere "Non buono", le sostanze eccedenti nel biota risultano essere Mercurio (Hg), PCDF+PCDD+PBC-DL. Tutti i corpi idrici della Toscana risultano in stato chimico NON BUONO.
- Dall' Annuario dei dati ambientali dell'anno 2018, risulta che lo stato chimico dell' Arcipelago-Isola d'Elba, dal 2013 al 2017 non ha mai conseguito lo stato "buono".

## RIFIUTI

- Il Comune, al 2018, con il 51,1% di RD, pari a 2.662 t., non aveva ancora raggiunto gli obiettivi del 70% di raccolta differenziata per il 2020, anche se si assiste ad un crescente miglioramento rispetto al 2010. Nel 2019 la RD ha raggiunto il 67,26%, facendo un balzo in avanti ed avvicinandosi all'obiettivo.
- L'afflusso turistico estivo è causa di un raddoppio della produzione di rifiuti, infatti secondo dati del PAES, al 2011, nel periodo estivo la produzione di rifiuti pro-capite è 2,12 volte quella del periodo invernale.

## SUOLO E SOTTOSUOLO

- Nel territorio comunale sono presenti Siti Interessati da procedimento di Bonifica attivi.
- Non sono stati eseguiti recenti studi idrogeologici sulla qualità/potenzialità delle acque sotterranee.
- Nelle ex-cave di granito di S. Piero sia i fronti di cava, che i ravaneti e i piazzali, in stato di abbandono, possono dar luogo a instabilità locali specialmente in caso di forti ruscellamenti di acque meteoriche.

## SISTEMA ARIA

- Nel Comune di Campo nell'Elba non sono presenti stazioni di monitoraggio della qualità dell'aria e neanche in territori contermini.

## COMPONENTE ACUSTICA



- Nel territorio comunale sono presenti alcune aree di Classe V, in particolare si segnala l'area dell'aeroporto di Marina di Campo, non molto distante dal capoluogo comunale.

### **RADIAZIONI IONIZZANTI E NON IONIZZANTI**

- Nel territorio comunale sono presenti 20 impianti di telecomunicazione.

### **SISTEMA ENERGIA**

- Gli impianti di energia elettrica sono di vecchia concezione tecnologica, di scarsa affidabilità e necessitano di ammodernamento.
- In caso di guasto sulla linea principale (132 kV) l'alimentazione fornita dai cavi a 30 kV e dalla centrale turbogas di Portoferraio, non riesce a far fronte alla richiesta di potenza necessaria nelle condizioni di punta di carico nei mesi estivi (> 40 MW).
- Al 2011, l'obiettivo UE di almeno il 32% dei consumi energetici da fonti rinnovabili al 2030, risulta ancora molto lontano, attestandosi intorno al 2%.
- Al 2011, l'obiettivo UE di riduzione dei consumi energetici del 32,5% entro il 2030, risulta ancora molto lontano, attestandosi intorno al 13,7%.
- Al 2011, l'obiettivo UE di riduzione dei consumi dei gas serra del 40% entro il 2030, risulta ancora molto lontano, attestandosi intorno al 13,5%.

### **SISTEMA PRODUTTIVO**

- Scarsa stagionalizzazione del turismo e conseguentemente attività produttive limitate al periodo estivo.
- Scarsa qualità dell'offerta turistica.
- Scarso utilizzo dei terreni per l'agricoltura con conseguente incremento di aree abbandonate.

### **NATURA E BIODIVERSITA'**

- Eccesso di fruizione da parte di un turismo massivo concentrato nel periodo estivo, soprattutto sulle coste.
- Scarsa conoscenza generalizzata del valore degli ecosistemi e delle singole specie animali e vegetali presenti e da tutelare.
- Scarsa sensibilizzazione verso la popolazione turistica della necessità di rispetto verso ambiente e natura.

### **SISTEMA PAESAGGIO**

- Abbandono dell'agricoltura come attività agricola economica se non a fini enologici e/turistici.
- Scarsa qualità delle risorse forestali perché derivanti da una colonizzazione dei coltivi abbandonati e comunque prive di alcuna forma di gestione selvicolturale.
- Perdita percettiva della ruralità dei luoghi sostituita da viste di aree incolte e degradate, di piccole e grandi dimensioni.



## 4 Impatti previsti sulle risorse ambientali

Di seguito si riporta la descrizione degli impatti previsti sulle risorse dovuti all'attuazione delle previsioni oggetto di riadozione. Ai fini della valutazione è stato ritenuto opportuno analizzare l'impatto cumulativo delle trasformazioni rispetto anche alle previsioni già adottate.

Si fa presente, come già evidenziato nel RA adottato, che la valutazione delle previsioni si incentra sulle tematiche ambientali specifiche a livello Comunale, senza trascurare quelle riguardanti l'intera isola, poiché molte di esse possono essere affrontate solo sulla scala vasta.

Le previsioni del Piano già adottato complessivamente hanno entità assai contenute, rivolte prima di tutto al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio comunale. La nuova edificazione è rivolta soprattutto ad incentivare la residenza, al fine di favorire la permanenza di popolazione tutto l'anno.

Le previsioni in riadozione riguardano principalmente il numero di interventi nelle aree residenziali finalizzato alla realizzazione della prima casa, a fronte di una riduzione della superficie edificabile per singolo intervento previsto dal PO (da 250 mq a 150 mq), con una riduzione del dimensionamento complessivo, come si evince dalla seguente tabella.

Lotti liberi per UTOE	PO ADOZIONE (mq 250/lotto)		PO ADOZIONE2 (mq 150/lotto)		PO CONTRODEDUZIONI (mq 150/lotto)		PS	SALDO
	N. lotti	mq SE	N. lotti	mq SE	N. lotti	mq SE	mq SE	mq SE
<b>UTOE 1 PORTO</b>								
<b>UTOE 2 MARINA DI CAMPO</b>	17	4250	17	2550	26	3900	4000	100
<b>UTOE 3 TERRITORIO APERTO EST</b>				0	1	150	900	750
<b>UTOE 4 AEROPORTO</b>				0		0		
<b>UTOE 5 LA PILA</b>				0	2	300	900	600
<b>UTOE 6 INSEDIAMENTO DIFFUSO</b>	8	2000	8	1200	9	1350	2400	1050
<b>UTOE 7 SANT'ILARIO</b>				0		0	600	600
<b>UTOE 8 SAN PIERO</b>				0		0	1400	1400
<b>UTOE 9 TERRITORIO APERTO OVEST</b>	1	250	1	150	1	150	700	550
<b>UTOE 10 PIANOSA</b>				0		0		
	<b>26</b>	<b>6500</b>	<b>26</b>	<b>3900</b>	<b>39</b>	<b>5850</b>	<b>10900</b>	<b>5050</b>

È quindi verificata la coerenza con il Piano Strutturale e con il dimensionamento massimo di PO adottato.

<sup>2</sup>Calcolo del dimensionamento del PO adottato fermo restando il numero dei lotti, ma considerando la riduzione della superficie massima degli alloggi per prima casa con SE massima di 150 mq, anziché 250 come previsto dalle NTA adottate.



Di conseguenza gli impatti non rivestono carattere di significatività in relazione all'entità delle risorse utilizzate, anzi, attraverso metodi costruttivi contemporanei, si prevede una riduzione dei consumi idrici ed energetici ed un miglioramento della qualità percettiva del territorio.

L'impatto, per questi aspetti, riguarda principalmente l'erosione di aree libere all'interno del tessuto edificato.

Le previsioni in riadozione, inoltre, introducono alcuni ambiti di trasformazione oggetto di Scheda Norma, di seguito riportati, già sottoposti a Conferenza di Copianificazione in data 13 gennaio 2021.

Comparto	Destinazione	Dimensionamento
Polarità 5 – loc. Casalini	Parcheggio	-
Polarità 6 – loc. la Pila	Parcheggio	-
Polarità 7 – RSA loc. Zuffale	Servizi	4000 mq SE
Polarità 8 – Le Caviere	Turistico ricettiva	+ 390 mq rispetto all'esistente
Polarità 9 – Seccheto	Punto belvedere	-
Polarità 11 - Bonalaccia	Parcheggio	-
Comparto 10 – via dello Stagno	Turistico ricettivo, direzionale e di servizio	350 mq

In relazione agli ambiti di trasformazione è importante fare presente che:

- il **Comparto n. 4 - Parco Tematico** viene **soppresso** e pertanto il dimensionamento della Variante al Piano Strutturale viene modificato in riduzione.
- La **Polarità RSA loc. Zuffale** comporta nell'UTOE 3a la previsione di una quota di dimensionamento di PS riferita alla funzione servizi, pari a 4000mq.

**Pertanto** la riadozione della **Polarità RSA loc. Zuffale** comporta nell'UTOE 3°, sia a livello di PS che di PO l'introduzione di una previsione riferita la previsione riferita alla funzione servizi, pari a 4000mq, che tuttavia non riveste carattere significativo a livello di impatto sulle risorse.

**Dato quanto esposto in precedenza, si ritiene di poter confermare gli impatti delle trasformazioni sulle risorse già definiti in sede di RA di PO, che si riporta di seguito.**

## IMPATTO PREVISTO SULLA RISORSA ACQUA

La riduzione complessiva del dimensionamento residenziale totale del PO, non comporta un aggravio sul sistema degli approvvigionamenti, sulla depurazione e sulla rete di distribuzione e fognaria, nel contesto di fragilità ambientale relativo a questa risorsa, che risulta dallo Stato dell'Ambiente e che è evidenziato nei punti di fragilità.



Come emerge dal Rapporto Ambientale del PO adottato infatti, la disponibilità di risorse idriche, costituisce uno dei principali problemi, comuni a tutte le isole dell'arcipelago, e si caratterizza per l'esiguità delle falde sotterranee, e per la scarsa portata ed il carattere non portante e torrentizio dei corsi d'acqua superficiali. L'approvvigionamento idrico per l'intera isola d'Elba infatti, risulta garantito da fonti endogene nel corso delle stagioni autunno, inverno, primavera, mentre per l'estate è indispensabile l'apporto garantito dall'Acquedotto Sottomarino proveniente dalla Val di Cornia. Le difficoltà di approvvigionamento nel periodo estivo in tutta l'isola ed un livello di perdite elevato a causa dello stato delle condutture, comporta nei mesi estivi, di maggior pressione turistica, la necessità di attivazione di apporti idrici dal continente mediante navi cisterna.

Allo stato delle conoscenze attuale il sistema depurativo è sufficiente per la popolazione residente ma in estate supera il limite delle proprie potenzialità, nuovi incrementi di popolazione, ma soprattutto di turismo comporteranno un aumento delle difficoltà.

In ogni caso, per le azioni oggetto di riadozione, come per quelle già adottate:

- è previsto che l'aumento del carico urbanistico sia condizionato dalla disponibilità della risorsa idrica, e comunque che sia subordinato all'acquisizione del nulla osta da parte di ASA Spa relativamente alla fornitura idrica ed agli scarichi fognari;
- è previsto che l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
  - la realizzazione, nelle nuove costruzioni, di scarichi di water a doppia pulsantiera;
  - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
  - l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/temporizzato;
  - l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari.

Il Piano Operativo, inoltre:

- prevede forme di approvvigionamento idrico alternative all'acquedotto per tutte le attività che richiedono il consumo di acqua non potabile;
- prevede sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione dei giardini e delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile;
- vieta l'utilizzo della risorsa idropotabile per i sistemi antincendio non potrà essere usata la risorsa idropotabile.
- vieta l'utilizzo dell'acquedotto per alimentare le piscine.
- prevede l'attuazione di un sistema di monitoraggio delle perdite.

Le nuove previsioni di P.O. sono strettamente condizionate alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a garantire il sistema depurativo. Per le nuove utenze che non possono essere servite da impianto di depurazione dovrà essere previsto un sistema di trattamento autonomo con fitodepurazione o accompagnato da fitodepurazione come finissaggio.

Tali previsioni, in coerenza con gli obiettivi e le azioni di PO adottato, risultano anche in coerenza con gli obiettivi del PTA.



## **IMPATTO PREVISTO SULLA RISORSA ARIA**

Le azioni di P.O. concorrono alla riduzione delle emissioni dei precursori di PM10, attuando politiche come l'attenzione alla prevenzione degli incendi boschivi, come la razionalizzazione del traffico veicolare, sia dei mezzi diesel che benzina che limiti e regolamenti l'uso dei mezzi, come l'incentivazione alle energie rinnovabili per limitare l'uso di combustibili solidi per il riscaldamento domestico come carbone, legna e gasolio, e attraverso la programmazione, l'incremento e la razionalizzazione del trasporto pubblico.

Il P.O. concorre alla riduzione delle emissioni dei precursori di O<sub>3</sub>, mediante l'incentivazione alla piantagione di alberi e arbusti nel territorio comunale per creare giardini, quinte verdi, masse di chiome che possano contribuire alla riduzione dell'Ozono nei mesi estivi (cfr. le linee guida della Regione Toscana per la piantagione di specie arboree in aree urbane per assorbimento di particolato ed ozono).

Il P.O. contribuisce all'obiettivo principale del PRQA, di migliorare l'aria che respiriamo ai fini della tutela della salute pubblica, anche attraverso scelte in coerenza con gli altri strumenti di pianificazione sovraordinati e di settore, volte al contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.

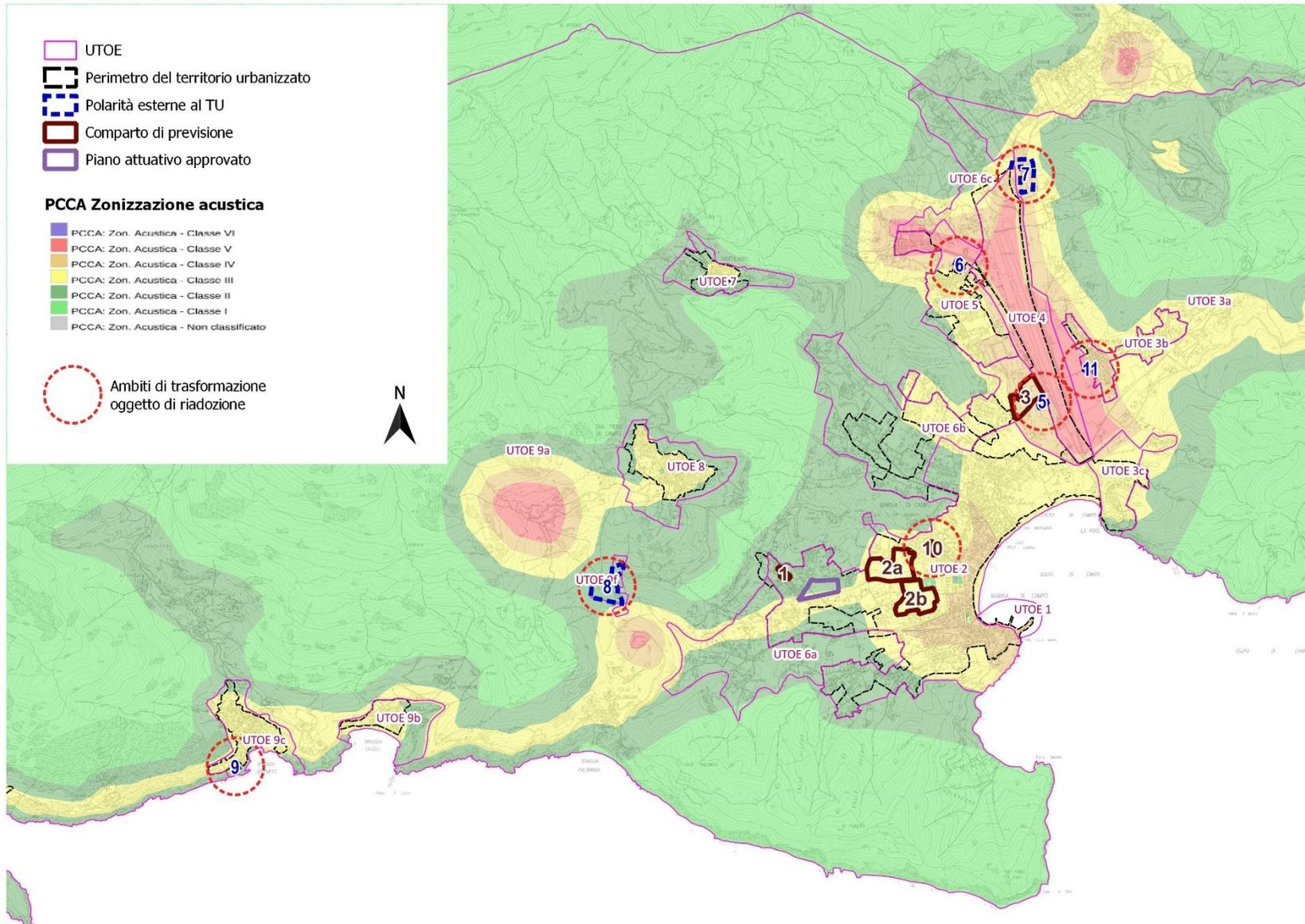
Le nuove previsioni, in coerenza con gli obiettivi e le azioni di PO adottato, sono in linea con gli obiettivi del PRQA, e concorrono al miglioramento della qualità dell'aria ambiente. Non si prevedono effetti negativi sulla qualità dell'aria.

## **IMPATTO PREVISTO SULLA COMPONENTE ACUSTICA**

Le nuove previsioni di PO riguardano un aumento del numero delle aree residenziali a fronte di una riduzione della superficie edificabile per singolo intervento; per tali previsioni, tutte all'interno del territorio urbanizzato non si riscontrano incoerenze con il PCCA.

Relativamente alle nuove previsioni esterne al territorio urbanizzato (Polarità 5, 6, 7, 8, 9, 11) e al nuovo comparto (n.10 "Via dello Stagno") è stata effettuata la verifica di coerenza con il PCCA.

Come si può osservare dalla rielaborazione cartografica riportata di seguito, le previsioni in riadozione ricadono in aree di Classe II, Classe III, Classe IV, e Classe V. Non ci sono previsioni nelle aree di qualità acustica presenti nel territorio comunale, individuate nello stato dell'ambiente, e non ci sono previsioni sull'isola di Pianosa.

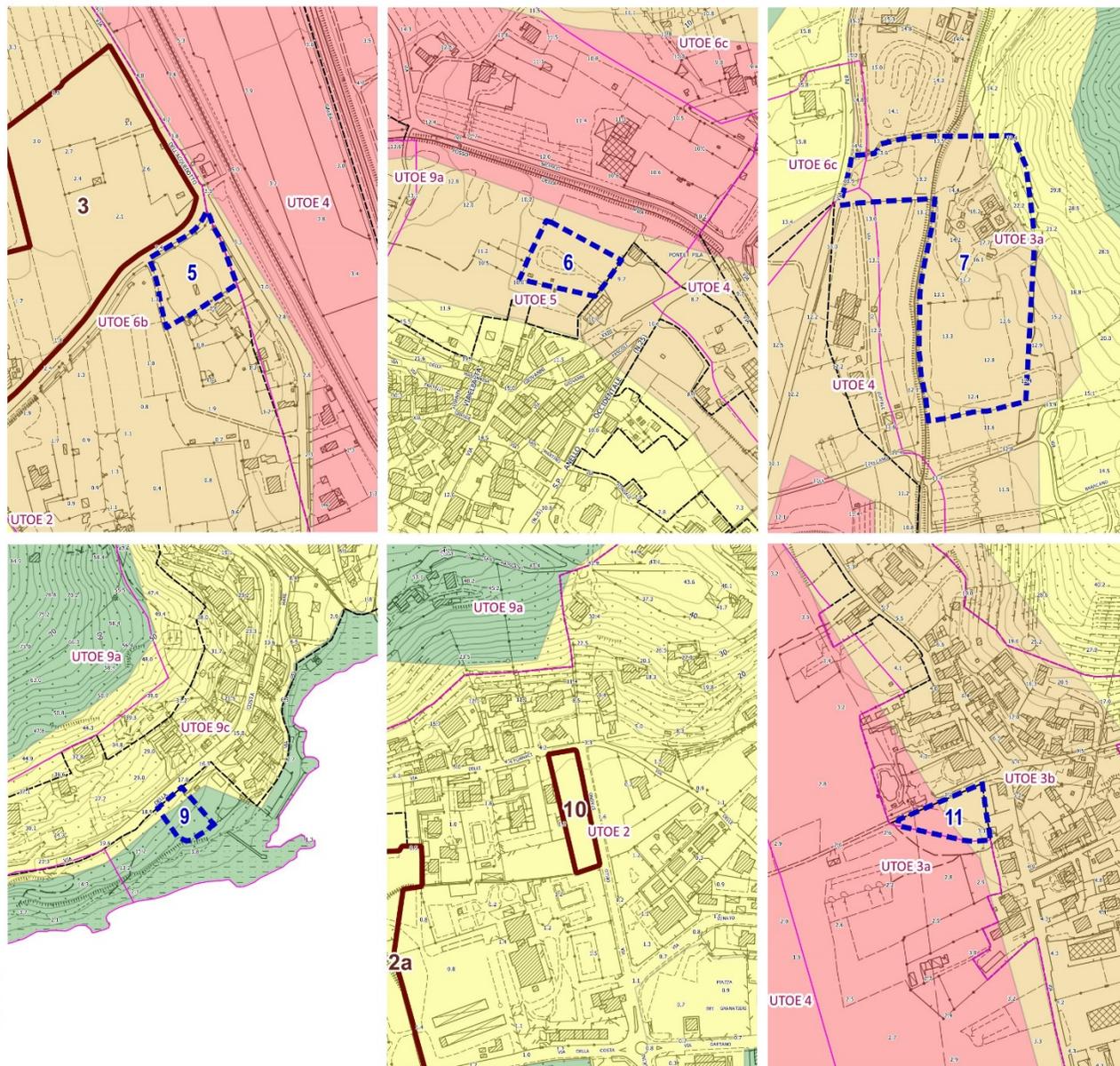




- UTOE
- Perimetro del territorio urbanizzato
- Polarità esterne al TU
- Comparto di previsione
- Piano attuativo approvato

**PCCA Zonizzazione acustica**

- PCCA: Zon. Acustica - Classe VI
- PCCA: Zon. Acustica - Classe V
- PCCA: Zon. Acustica - Classe IV
- PCCA: Zon. Acustica - Classe III
- PCCA: Zon. Acustica - Classe II
- PCCA: Zon. Acustica - Classe I
- PCCA: Zon. Acustica - Non classificato





Nello specifico, si riscontra quanto segue:

- La Polarità n.5 “Parcheggio loc. Casalini” ricade in Classe IV;
- La Polarità n.6 “Parcheggio loc. La Pila” ricade in Classe IV;
- La Polarità n.7 “RSA loc. Zuffale” ricade prevalentemente in Classe IV, ed in parte in Classe III;
- La Polarità n.8 “Le Caviere” ricade in Classe II;
- La Polarità n.9 “Belvedere loc. Seccheto” prevalentemente in Classe II, ed in parte in Classe III;
- La Polarità n.11 “Parcheggio loc. Bonalaccia” ricade nelle Classi IV e V;
- Il Comparto n.10 “Via dello Stagno” ricade interamente in Classe III.

Di seguito si riporta la definizione e la descrizione delle aree di Classe II, III e IV ai sensi del DPCM 14/11/1997.

Classe	Definizione	Descrizione
Classe II	Aree prevalentemente residenziali	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali.
Classe III	Aree di tipo misto	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività che impiegano macchine operatrici.
Classe IV	Aree ad intensa attività umana	Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.
Classe V	Aree prevalentemente industriali	Rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

Sulla base di quanto sopra esposto, si evidenzia quanto di seguito riportato:

- Una generale coerenza tra le previsioni ed il PCCA vigente;
- In merito alla previsione Polarità n.7 “RSA loc. Zuffale” dovranno essere svolte preliminari analisi del clima acustico al fine di prevedere eventuali adeguati interventi di mitigazione per la struttura, dato che nel vigente PCCA, appare in Classe IV “Aree ad intensa attività umana” e nelle vicinanze di un’area di Classe V “Aree prevalentemente industriali”.

## IMPATTO PREVISTO SUL SISTEMA RIFIUTI

L’entità del dimensionamento previsto dalle nuove previsioni di PO è decisamente esigua, per cui si ritiene la previsione di aumento dei rifiuti poco significativa.

Le Norme del Piano già adottato promuovono la sensibilizzazione verso la riduzione della produzione del rifiuto alla fonte, anche attraverso la riduzione della frazione organica e verde, con azioni di auto-compostaggio, la riduzione della frazione cartacea, la riduzione degli imballaggi, la riduzione di rifiuti da ingombranti e da beni durevoli, l’estensione delle raccolte domiciliari sul territorio e l’informazione pubblica sul Programma regionale per la prevenzione.

Le Norme di Piano promuovono inoltre misure atte al raggiungimento degli obiettivi di RD e di riciclo, attraverso l’incentivazione di modalità di raccolta domiciliare, la riduzione dei conferimenti impropri di rifiuti non assimilabili, la diffusione della raccolta mono materiale del vetro e



l'ottimizzazione della raccolta multi materiale, l'attivazione di misure per il riciclaggio degli scarti dell'attività agricola, la previsione di siti per la messa in riserva di rifiuti da costruzione.

Il Piano promuove la messa in atto misure rivolte al recupero energetico di circa il 20% della frazione residua non riciclabile di rifiuti urbani e di rifiuti speciali non diversamente valorizzabili rispetto allo smaltimento in discarica, concorre alla riduzione e alla razionalizzazione del ricorso alla discarica, fino al raggiungimento di un massimo del 10% di rifiuti urbani trattati e stabilizzati smaltiti in discarica.

In relazione alla bonifica dei siti inquinati, Il P.O. attua le misure e le indicazioni contenute nell'allegato 7 al PRB *"Bonifiche: aspetti tecnici e progettuali"* e nell'allegato 8 *"Bonifiche: guida all'articolazione progettuale"*.

Il P.O. concorre all'informazione, alla promozione della ricerca e dell'innovazione, sull'attività del settore Rifiuti e bonifica dei siti inquinati, sui monitoraggi ambientali anche attraverso specifiche iniziative di educazione ambientale.

Il P.O. risulta coerente con gli obiettivi del P.R.B., e per quanto sopra esposto, si prevedono effetti positivi sul sistema "rifiuti".

## IMPATTO PREVISTO SUL SISTEMA ENERGIA

L'entità del dimensionamento previsto dalle nuove previsioni di PO è decisamente poco significativa tuttavia la previsione di aumento dei consumi energetici dovuti ad incrementi di dimensionamento dovrà essere compensata da una razionalizzazione dei consumi, un incremento dell'uso di energie rinnovabili che è tra gli obiettivi e le azioni di PO.

Su questa tematica, oltre a ricordare che il Comune di Campo ha aderito al PAES dell'Isola d'Elba, e che quindi ha già intrapreso una politica di sostenibilità, tra le azioni di PO è previsto il miglioramento della qualità architettonica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente favorendo la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Il Piano Operativo inoltre, risulta in forte coerenza con gli obiettivi del PAER, infatti:

- promuove azioni volte alla riduzione dei gas serra e dei consumi energetici, come la razionalizzazione delle infrastrutture per la mobilità, lo sviluppo e la promozione di una mobilità pedonale e ciclabile, anche attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche, come la disciplina per gli interventi sul patrimonio edilizio e la disciplina per gli interventi di nuova costruzione.
- Le azioni di P.O., concorrono ad aumentare la percentuale di energia proveniente da fonti rinnovabili e il livello di innovazione tecnologica nella produzione energetica.
- Attraverso il recepimento degli strumenti di pianificazione sovraordinati e delle normative vigenti in materia, il P.O. concorre a conservare la biodiversità terrestre e marina e promuovere la fruibilità e la gestione sostenibile delle aree protette, alla gestione della costa e del mare, al mantenimento e recupero dell'equilibrio idraulico e idrogeologico, e attua politiche di prevenzione dal rischio sismico.
- Il P.O. attua scelte volte a ridurre la percentuale di popolazione esposta ai livelli di inquinamento atmosferico superiore ai valori limite, mettendo in atto misure per migliorare



la qualità dell'aria, anche se in un contesto in cui non sono presenti particolari, e rilevanti, criticità.

- Il P.O. concorre a ridurre la percentuale di popolazione esposta all'inquinamento acustico, attuando scelte in coerenza con il Piano comunale di Classificazione Acustica.
- Opera nella salvaguardia dall'esposizione all'inquinamento elettromagnetico, attraverso l'inserimento nelle NTA delle misure di sicurezza previste dalla normativa.
- Il P.O. prescrive la non ammissibilità di insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante, inoltre concorre a ridurre la produzione di rifiuti, a migliorare il sistema di raccolta, alla bonifica dei siti inquinati.
- Promuove un uso sostenibile della risorsa idrica.

Per quanto sopra esposto, attraverso l'attuazione delle previsioni di P.O. si prevedono impatti positivi sul sistema "energia".

## **IMPATTO PREVISTO SUL SUOLO**

L'impatto dovuto agli interventi in riadozione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato che prevedono un aumento delle aree residenziali a fronte di una riduzione della superficie edificabile per singolo intervento, si manifesta soprattutto in termini di erosione di aree libere all'interno dell'edificato.

L'impatto si esplica non tanto in termini di superfici quanto della rarefazione di aree libere all'interno degli insediamenti. I suoli che vengono occupati erano aree in precedenza definite di collegamento ecologico. A parziale compensazione di ciò, la risposta ad alcune osservazioni ha dato luogo ad una riduzione di superficie all'interno del perimetro del territorio urbanizzato ed una sua restituzione al territorio rurale (es. osservazione 1). In ogni caso è preferibile una densificazione dei nuclei abitati, soprattutto finalizzata alla realizzazione della prima casa, piuttosto che una dispersione insediativa, ancorchè con destinazione diversa dal residenziale, in ambito rurale.

Le previsioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato si concretizzano principalmente nella realizzazione della RSA, necessaria per la risposta ai bisogni della popolazione.

## **IMPATTO PREVISTO SUL PAESAGGIO**

L'impatto si esplica non tanto in termini di superfici quanto della rarefazione di aree libere all'interno degli insediamenti. I suoli che vengono occupati a scapito di aree di collegamento ecologico tuttavia, è preferibile una densificazione dei nuclei abitati, soprattutto finalizzata alla realizzazione della prima casa, piuttosto che una dispersione insediativa. Le previsioni al di fuori del Territorio urbanizzato riguardano principalmente la RSA, che risponde alle esigenze della popolazione e che viene realizzata dove era una discoteca; le Caviere, non prevede un aumento di posti letto ed ha una Scheda Norma con numerose prescrizioni di carattere naturalistico e paesaggistico.



Il Piano Operativo, così come le integrazioni in attuale adozione, recepiscono nella propria disciplina (Art. 42 delle NTA), per quanto di competenza, il complesso delle direttive e delle prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio del PIT/PPR, ed in particolare la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 16 – Colline metallifere e Elba" comprendete obiettivi di qualità e direttive. Il PO recepisce nella propria disciplina (Artt. 42 e 43 delle NTA) anche le prescrizioni per Immobili ed aree di notevole interesse pubblico, tutelati ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004, nello specifico, quelle contenute nella scheda di vincolo n.205-1952 "L'intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba e comprendente l'isola di Pianosa"; e gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni per i Beni paesaggistici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, art. 142, c.1, lettere a), c), f), g), h) e m), presenti nel territorio di Campo nell'Elba, contenute nell'Elaborato 8B del PIT/PPR

In generale per gli interventi previsti dalle previsioni in riadozione, come per tutto il PO, viene garantito non solo il rispetto delle zone sottoposte a specifico vincolo di tutela paesaggistico-culturale art. 136 e 142 del Dgls 142/2004 e smi, i valori ambientali, paesaggistici e di compatibilità con il contesto territoriale circostante al fine della salvaguardia del sistema paesaggistico globale.

## **IMPATTO PREVISTO SU NATURA E BIODIVERSITA'**

I nuovi interventi rimangono in linea con le previsioni adottate, essi infatti sono rivolti riqualificazione/completamento del sistema insediativo e consistono nella risposta alle esigenze abitative dei residenti.

L'impatto sulla risorsa natura e biodiversità consiste nella occupazione di suolo che era stato destinato ad una funzione di connessione ecologica e quindi in un conseguente compattamento degli insediamenti.

La scelta di aumentare le aree residenziali a fronte di una riduzione della superficie edificabile per singolo intervento, comporta una riduzione delle aree libere "aree di connessione ecologica" presenti all'interno del territorio urbanizzato che in precedenza (nel PO adottato) erano state mantenute.

Le previsioni situate all'interno della rete natura 2000 sono state analizzate e valutate nello specifico studio di incidenza, dal quale sono emerse misure di mitigazione, riportate nel successivo capitolo.



## 5 Misure di mitigazione

Poiché il dimensionamento non subisce modificazioni sostanziali rispetto a quello che è stato oggetto di adozione, si confermano le prescrizioni contenute nel Rapporto Ambientale adottato, a queste si aggiunge una prescrizione per la polarità n.7 "RSA Zuffale" e prescrizioni derivanti dallo Studio di Incidenza.

In merito alla previsione Polarità n.7 "RSA loc. Zuffale":

- dovranno essere svolte preliminari analisi del clima acustico al fine di prevedere eventuali adeguati interventi di mitigazione per la struttura, dato che nel vigente PCCA, appare in Classe IV "Aree ad intensa attività umana" e nelle vicinanze di un'area di Classe V "Aree prevalentemente industriali"

### Prescrizioni derivanti dallo studio di incidenza

Si confermano le mitigazioni di carattere generale già presenti nelle NTA di PO e Variante al PS, di seguito si riportano delle misure di mitigazione specifiche per ciascuno dei due comparti oggetto dello Studio di Incidenza integrativo.

#### 1. Misure di mitigazione relative alla Scheda Norma n.8 "Le Caviere"

- a) Il progetto dovrà essere accompagnato da studio di incidenza contenente una indagine specifica che preveda il censimento della vegetazione di tutta l'area del comparto, rivolta a verificare la presenza, la consistenza e lo stato di conservazione dell'habitat prioritario individuato dal progetto hascitu. Questo censimento sarà accompagnato da una cartografia illustrante gli habitat ed il tipo di flora e vegetazione presenti. Sulla base di questo lavoro saranno individuate le aree che possono essere soggette a trasformazione.
- b) Le aree che attualmente risultano interessate dal perimetro dall'habitat prioritario o che dallo studio di cui al punto precedente risultino interessate dall'habitat, non potranno essere oggetto di alcun tipo di intervento che preveda la sua eliminazione e/o danneggiamento, quindi neppure area di cantiere.
- c) In ogni caso il progetto dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:
  - nel caso di realizzazione di opere a verde dovranno essere utilizzate specie arboree, arbustive o erbacee autoctone o specie comunque caratterizzanti il paesaggio locale, evitando l'introduzione di specie alloctone invasive.
  - la realizzazione delle opere non deve alterare il regime idrico del corpo d'acqua nè i suoi i livelli qualitativi e quantitativi.
  - Non dovranno essere previsti scarichi nel corso d'acqua senza adeguata depurazione.
- d) Data la prossimità ad un corso d'acqua dovrà assumersi quale aspetto vincolante la conservazione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali, il rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate.
- e) L'inquinamento luminoso dovrà essere quanto più possibile contenuto, mediante scelte tecniche degli impianti quali illuminazione rivolta solo verso il basso e schermata verso l'area are



boscata, la scelta adeguata dei punti luce e la limitazione dell'intensità luminosa attraverso l'utilizzazione di lampade ai vapori di sodio a bassa pressione, ecc.). Questa prescrizione, in caso di intervento anche parziale, dovrà essere estesa anche alle parti esistenti. Dovrà essere incentivato l'utilizzo di dispositivi per accensione/spegnimento automatico al passaggio di persone/automezzi.

- f) In particolare dovranno essere rispettate le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in attuazione della D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004.
- g) La realizzazione delle opere non dovrà comportare l'eliminazione degli elementi di paesaggio e degli ecosistemi caratterizzanti l'area.
- h) Gli interventi che comportino la produzione di emissioni sonore significative in prossimità dell'ecosistema forestale o fluviale dovranno essere realizzati al di fuori del periodo primaverile;
- i) Eventuali emissioni acustiche significative dovranno, comunque, essere mitigate mediante la collocazione di barriere acustiche provvisorie.
- j) In fase di realizzazione delle opere verranno attuati tutti gli accorgimenti volti a limitare il disturbo quali:
  - evitare che vengano mantenute accese le strumentazioni o le attrezzature non utilizzate;
  - evitare le fasi più rumorose durante le prime ore del mattino e/o del pomeriggio;
  - dare indicazioni alle ditte incaricate di utilizzare attrezzature certificate CEE e con basso livello sonoro.
- k) A lavori ultimati nelle aree di cantiere o adibite a deposito di materiali si provvederà alla pulizia ed al ripristino dei luoghi senza dispersione di materiali di risulta, ecc.
- l) Eventuali limitati interventi di taglio arbusti o parti di alberi dovranno essere realizzati nel periodo autunnale al fine di evitare ogni possibile effetto sulla riproduzione delle specie faunistiche.
- m) La perdita accidentale di liquidi, lubrificanti, carburanti, solventi ecc. dovrà essere prevenuta mediante il rispetto delle normative di settore e di alcuni accorgimenti quali:
  - impermeabilizzazione superficiale temporanea con telo nelle zone in cui sono utilizzate o depositate sostanze particolarmente pericolose e inquinanti;
  - rispetto delle distanze di sicurezza e adozione delle necessarie misure di salvaguardia in prossimità del corso d'acqua;
  - predisposizione di procedure di allarme e bonifica in caso di sversamento.
  - eseguire i rifornimenti di carburanti e lubrificanti ai mezzi meccanici su pavimentazione impermeabile posta a distanza dal corso d'acqua;
  - prevedere un sistema che intercetti il materiale eventualmente sversato e le acque di prima pioggia e li convogli in una vasca di decantazione.

## **2. Misure di mitigazione relative alla Scheda Norma n.9 "Area Belvedere loc. Seccheto"**

- a) Il progetto dovrà essere accompagnato da studio di incidenza contenente una indagine specifica che preveda il censimento della vegetazione di tutta l'area del comparto, accompagnato da una cartografia illustrante gli habitat ed il tipo di flora e vegetazione presenti. Sulla base di questo lavoro saranno individuate le aree che possono essere soggette a trasformazione.



- b) Le aree che attualmente risultano interessate da vegetazione, ancorché degradata, non potranno essere oggetto di alcun tipo di intervento che preveda la sua eliminazione e/o danneggiamento, quindi neppure area di cantiere.
- c) Le aree attualmente coperte da vegetazione dovranno essere perimetrate e dovrà essere garantita la loro conservazione e tutela verso gradi evolutivi di maggior biodiversità.
- d) Per la realizzazione delle opere a verde dovranno essere utilizzate specie arboree, arbustive o erbacee autoctone o specie comunque caratterizzanti il paesaggio locale, è vietata l'introduzione di specie alloctone invasive.
- e) L'inquinamento luminoso dovrà essere quanto più possibile contenuto, mediante scelte tecniche degli impianti quali illuminazione rivolta solo verso il basso, la scelta adeguata dei punti luce e la limitazione dell'intensità luminosa attraverso l'utilizzazione di lampade ai vapori di sodio a bassa pressione, ecc.). Dovrà essere incentivato l'utilizzo di dispositivi per accensione/spegnimento automatico al passaggio di persone/automezzi.
- f) In ogni caso dovranno essere rispettate le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in attuazione della D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004.
- g) In fase di realizzazione delle opere verranno attuati tutti gli accorgimenti volti a limitare il disturbo quali:
  - evitare che vengano mantenute accese le strumentazioni o le attrezzature non utilizzate;
  - evitare le fasi più rumorose durante le prime ore del mattino e/o del pomeriggio;
  - dare indicazioni alle ditte incaricate di utilizzare attrezzature certificate CEE e con basso livello sonoro.
- h) A lavori ultimati nelle aree di cantiere o adibite a deposito di materiali si provvederà alla pulizia ed al ripristino dei luoghi senza dispersione di materiali di risulta, ecc.
- i) La perdita accidentale di liquidi, lubrificanti, carburanti, solventi ecc. dovrà essere prevenuta mediante il rispetto delle normative di settore e di alcuni accorgimenti quali:
  - impermeabilizzazione superficiale temporanea con telo nelle zone in cui sono utilizzate o depositate sostanze particolarmente pericolose e inquinanti;
  - rispetto delle distanze di sicurezza e adozione delle necessarie misure di salvaguardia in prossimità del corso d'acqua;
  - predisposizione di procedure di allarme e bonifica in caso di sversamento.
  - eseguire i rifornimenti di carburanti e lubrificanti ai mezzi meccanici su pavimentazione impermeabile posta a distanza dal corso d'acqua;
  - prevedere un sistema che intercetti il materiale eventualmente sversato e le acque di prima pioggia e li convogli in una vasca di decantazione.



## Bibliografia

- D.Lgs 152/2006 “Norme in materia ambientale”;
- LR 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza” e s.m.i. ;
- LR 65/2014 “Norme per il governo del territorio”;
- LR 30/2015 “Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico – ambientale”;
- Piano Strutturale del Comune di Campo nell'Elba;
- Ambito Territoriale Ottimale “Toscana Costa”;
- PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;
- PTC della Provincia di Livorno;
- Piano del Parco Nazionale Arcipelago Toscano;
- R. Rosolani, M. Ferrari, *Elba: Territorio e Civiltà di un'Isola*, RS editore, 2002;
- [www.arpat.it](http://www.arpat.it);
- [www.regione.toscana.it](http://www.regione.toscana.it);
- [www.arrr.it](http://www.arrr.it);
- [www.provincia.livorno.it](http://www.provincia.livorno.it).