



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

**Relazione Tecnica relativa alle controdeduzioni delle
osservazioni pervenute**

Aprile 2021

PIANO OPERATIVO, CON CONTESTUALE VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE AI SENSI DELLA L.R. 65/2014. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI NELLE MORE DEL PROCEDIMENTO DI CONFORMAZIONE AL PIT/PPR

RELAZIONE

Il Comune di Campo nell'Elba con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 18/12/2019, ha adottato il Piano Operativo (P.O.) con contestuale variante al Piano Strutturale (P.S.), ai sensi e per gli effetti della L.R. 65/2014.

A seguito della pubblicazione inerente l'avviso di avvenuta adozione del P.O. con contestuale variante al PS, nei termini di legge, ovvero nei 60 giorni previsti dalla L.R. 65/2014 come ulteriormente prorogati per effetto del decreto legge 17 marzo 2020 n. 18, sono pervenute:

n.203 osservazioni complessive al POC con contestuale variante al PS di cui:

- n. 9 contributi ed osservazioni di Enti ed Associazioni, ed in particolare:

A. n. 1 Contributo tecnico/ Osservazione Regione Toscana (oss. n.192 prot 3578 del 11/03/2020), così articolato:

- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative Settore Pianificazione del Territorio; Contributo tecnico/ Osservazione
- Regione Toscana – Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole; Contributo tecnico
- Regione Toscana – Direzione "Ambiente ed Energia" Settore "Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti"; - Contributo tecnico per VAS;
- Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile-Settore Genio Civile Valdarno Inferiore; Comunicazione esito istruttoria preliminare;
- Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche Abitative-Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio; Contributo tecnico
- Regione Toscana – Direzione Agricoltura e sviluppo rurale-Forestazione. Usi civici. Agroambiente; non ci sono osservazioni.
- Regione Toscana – Pianificazione e Controlli in materia di Cave; non ci sono osservazioni.
- Regione Toscana – DIREZIONE POLITICHE MOBILITÀ, INFRASTRUTTURE E TRASPORTO PUBBLICO LOCALE Settore Infrastrutture per la Logistica; non ci sono osservazioni.

- B. n. 1 Contributo tecnico **Soprintendenza** (196 prot.6110 del 19/05/2020; si fa presente che la n. 194 prot. 4184 del 27/03/2020 è una richiesta di documentazione)
- C. n. 3 osservazioni **Ufficio Tecnico del Comune** (oss. 125 prot. 3302 del 06/02/2020, oss. 126 prot. 3303 del 06/03/2020 e oss.127 prot. 3304 del 06/02/2020)
- D. n. 2 osservazioni **Associazione dei Geometri** (oss. 131 prot. 3310 del 06/03/2020 e 132 prot. 3311 del 06/03/2020)
- E. n. 1 osservazione **Legambiente** (oss. 105 prot. 3264 del 06/03/2020)
- F. n. 1 osservazione **Associazione Albergatori** (oss. 109 prot. 3275 del 06/03/2020)

Il gruppo incaricato, insieme all'Ufficio Tecnico ed all'Amministrazione, ha proceduto ad esaminare tutte le osservazioni e i contributi pervenuti. Per le osservazioni di Enti ed Associazioni, in considerazione sia della loro complessità ed articolazione, che del loro rilevante interesse pubblico, è stata predisposto uno specifico Allegato contenente le relative controdeduzioni.

Alla base del lavoro di valutazione delle singole osservazioni sono stati posti alcuni **criteri generali**, quali:

- 1) La coerenza con la natura, gli obiettivi e le finalità del PO volta a disciplinare la gestione e le trasformazioni previste in coerenza con il Piano Strutturale.
- 2) La coerenza con la LR 65/14 e con la disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.
- 3) La necessità della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della LR65/14, per le previsioni di trasformazione che impegnano nuovo suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.
- 4) L'interesse pubblico quale criterio di valutazione.

Sono state quindi esaminate le 203 osservazioni, tra cui i contributi/osservazioni soprarichiamati, predisponendo una tabella generale di sintesi e la localizzazione cartografica sulle tavole di PO adottato. Per trasparenza di analisi e valutazione, le osservazioni sono state raggruppate per **argomenti omogenei** (tipologie), rispetto ai quali in linea generale sono stati applicati analoghi criteri, con riferimento ai principi generali sopra richiamati.

Tali tipologie sono le seguenti:

- A) **RICHIESTE DI INSERIMENTO DI NUOVE AREE EDIFICABILI INTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO:** tali richieste sono state esaminate puntualmente in riferimento allo stato dei luoghi (morfologia, urbanizzazioni, connessione ecologiche, paesaggistiche) tenendo conto degli obiettivi di riqualificazione del tessuto urbano anche favorendo la realizzazione di prima case per la popolazione residente etc); (osservazioni n.42)
- B) **RICHIESTA DI MODIFICHE ALLE SCHEDE DI COMPARTO:** tali richieste sono state esaminate puntualmente sia in riferimento alle singole osservazioni sia in relazione al loro effetto cumulativo

sulla disciplina complessivo dei comparti; (osservazioni n. 38)

- C) RICHIESTA DI INSERIMENTO IN TERRITORIO URBANIZZATO– tali richieste sono state in linea generale non accolte in quanto non coerenti con i criteri di individuazione del territorio urbanizzato dettati dalla L.R. 65/14 e dal PIT-PPR. Sono state comunque escluse le previsioni residenziali in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato, in conformità con la LR 65/14; di alcune se ne propone l'accoglimento in quanto hanno le caratteristiche per ubicazione e in relazione allo stato dei luoghi per essere ricomprese nel TU. (osservazioni n. 34)
- D) MODIFICHE CARTOGRAFICHE - tali osservazioni sono state in linea generale accolte in quanto prevalentemente relative alla segnalazione di meri errori cartografici e/o al riconoscimento dell'effettivo stato dei luoghi, fermo restando lo stato legittimo ed autorizzato. (osservazioni n.18)
- E) RICHIESTE DI MODIFICA ALLE NORME –è stata valutata la coerenza con i criteri generali perseguiti dalla disciplina di PO, nonché con la normativa regionale vigente; tali richieste sono state accolte o parzialmente accolte ove coerenti con i criteri generali. (osservazioni n. 17)
- F) VARIE – le osservazioni non ricadenti nelle tipologie descritte sono state valutate in coerenza con i criteri generali di cui sopra; si rimanda alla documentazione allegata per un puntuale riscontro. (osservazioni n. 13)
- G) RICHIESTE DI INSERIMENTO AREE DI TRASFORMAZIONE FUORI DAL TU- tali richieste sono state accolte o parzialmente accolte ove coerenti con i criteri generali e gli obiettivi di PO; in tal senso per n.6 osservazioni sono state redatte apposite Schede Norma da subordinare alla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 LR65/14; tali previsioni qualora condivise in Conferenza saranno oggetto di adozione e pubblicazione. (osservazioni n. 12)
- H) RICHIESTE DI MODIFICA DI AREE E /O NORME RELATIVE ALLA PARTE GEOLOGICA-IDRAULICA – tali richieste sono state valutate e controdedotte in riferimento alla loro coerenza con la normativa e gli strumenti vigenti in materia geologica ed idraulica (Piani di Settore, norme specifiche, quadro conoscitivo, etc). (osservazioni n. 8)
- I) RICHIESTE DI MODIFICHE PER GLI EDIFICI DI INTERESSE STORICO tali richieste sono state valutate previo sopralluogo, accogliendo le istanze ove effettivamente il valore attribuito all'edificio non è più percepibile. A tal fine sono state apportate modifiche all'elaborato cartografico e alle NTA. (osservazioni n.4)
- J) RICHIESTE DI MODIFICA DI AREE A STANDARD URBANISTICO O DI INTERESSE COLLETTIVO – tali richieste sono state controdedotte garantendo il pubblico interesse. (osservazioni n. 3)
- K) ATTIVITA' TURISTICHE e RICREATIVE – tali osservazioni sono state valutate in relazione alla loro coerenza con gli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione delle attività turistico ricettive del territorio comunale espressi dal PS e dal PO. (osservazioni n. 3).

Inoltre vi sono:

- 1 osservazione (n°111) che integra l'osservazione n°19;
- 1 osservazione (n°45) di cui non si comprende l'oggetto;
- 2 osservazioni (n°102 e 103) in cui manca l'oggetto;
- 1 osservazione (n°194) che è una richiesta di documentazione.

Sono state quindi formulate le **proposte tecniche di controdeduzione** riunite in un quadro sinottico riepilogativo (vd. All. B) Conseguentemente sono stati predisposti i seguenti documenti di Piano opportunamente integrati e/o modificati a seguito della proposta di accoglimento totale o parziale delle osservazioni:

1. **Relazione Tecnica (All. A)** relativa alle controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
2. **Documento di sintesi delle controdeduzioni (All. B)** contenente:
 - il nominativo del soggetto che ha presentato l'osservazione;
 - il numero di protocollo e la data di presentazione;
 - ubicazione, UTOE, note;
 - la sintesi del contenuto dell'osservazione;
 - la proposta di controdeduzione completa delle motivazioni;
 - eventuali modifiche che comporta la proposta di accoglimento (modifiche normative, cartografiche, agli Allegati).
3. **Estratti cartografici**- controdeduzioni (All. C)
4. **Norme Tecniche di Attuazione del P.O.** (All. D) modificate e/o integrate a seguito delle controdeduzioni che riportano:
 - con caratteri di colore rosso: il testo aggiunto;
 - con caratteri di colore rosso barrato: il testo eliminato;
 - in nota il richiamo alle osservazioni che hanno prodotto modifiche normative.
5. **Cartografia di PS (All. E)**: modificate e/o integrate a seguito delle controdeduzioni.

Previsioni oggetto di riadozione/ripubblicazione

Si fa presente che, 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 le cui proposte di controdeduzione comportano la riadozione/ripubblicazione delle relative previsioni è il seguente:

1. osservazioni che comportano **la riadozione** con contestuale deposito al genio civile e integrazione del procedimento di VAS:
 - 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**

2. osservazioni che comportano la **ripubblicazione** per garantire il diritto di osservazione a potenziali soggetti interessati:

- 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;

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.

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. E' 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 mq SE	SALDO mq SE
	N. lotti	mq SE	N. lotti	mq SE	N. lotti	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		
	26	6500	26	3900	39	5850	10900	5050

E' 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).

Conclusioni

A seguito dell'istruttoria descritta, risultano:

n.33 osservazioni accolte

n. 53 osservazioni parzialmente accolte

n. 110 osservazioni non accolte

n. 2 osservazioni non pertinenti

n. 3 osservazioni non accolte in quanto non si comprende l'oggetto

n. 2 osservazioni ripetute.

¹Calcolo 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 cui sono oggetto di riadozione/ripubblicazione

n. 8 osservazioni accolte

n. 18 osservazioni parzialmente accolte

Si ricorda che il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con deliberazione C.R.T. n. 37 del 27/03/2015, nonché l'accordo sottoscritto tra MiBACT e Regione Toscana in data 17 maggio 2018, prevedono che la **Conferenza paesaggistica** venga convocata dopo che l'Amministrazione precedente abbia completato l'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute a seguito della adozione da parte del Consiglio Comunale. Pertanto la definitiva approvazione degli strumenti urbanistici comunali potrà avvenire soltanto a seguito dell'esito favorevole di tale Conferenza finalizzata alla verifica e conformazione alla disciplina del PIT/PPR.

Aprile 2021

Arch. Mauro Ciampa

Allegati:

I. Controdeduzioni Enti e Associazioni

ALLEGATO I – CONTRODEDUZIONI ENTI E ASSOCIAZIONI

- *Controdeduzione all'osservazione dell'Ufficio Tecnico*
- *Controdeduzione ai contributi/osservazione della Regione Toscana*
- *Controdeduzione al contributo tecnico Soprintendenza*
- *Controdeduzione all'osservazione di Legambiente*
- *Controdeduzione all'osservazione dell'Associazione Albergatori*
- *Controdeduzione all'osservazione dell'Associazione dei Geometri*

Osservazione n. 125

OSSERVAZIONE UFFICIO TECNICO COMUNALE

NTA

1. in tutto l'articolo: precisare in modo univoco il riferimento alle definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al DPGR 39R/18
Si fa presente che l'art. 14 delle NTA contiene già le disposizioni di raccordo con le definizioni del regolamento regionale in oggetto.
2. in tutto l'articolo: correggere eventuali refusi e rimandi normativi errati ove presenti nel testo
Si propone di accogliere l'osservazione correggendo i refusi e rimandi normativi presenti nel testo.
3. precisare meglio le disposizioni in materia di ricostruzione di ruderi
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 12 co4.
4. art 12 co 2 lett b): si ritiene opportuno precisare i riferimenti alle linee di indirizzo regionali in materia di autocostruzione;
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 12 co2 lett b).
5. art 13 co 5 e art. 51: precisare il valore prescrittivo e/o orientativo degli schemi direttori dei comparti di trasformazione
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 13 co5 e art.51co1.
6. art.17: valutare se prevedere, in attesa di un censimento dettagliato da parte dell'AC, la possibilità di schedature del patrimonio storico testimoniale anche a cura del tecnico richiedente l'intervento su modello predisposto dal Comune
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 17 co5.
7. art 19 co 2: prevedere la possibilità da parte dell'AC di promuovere piani di dettaglio
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 19 co2.
8. art 19 co 6 e 7: precisare meglio la disciplina in materia di mutamento della destinazione d'uso, anche con riferimento ai locali a piano terra
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 19 co7.
9. art 21 co 5: si ritiene opportuno precisare i criteri di individuazione dei lotti liberi, i parametri dimensionali e i requisiti soggettivi per la realizzazione di interventi di completamento residenziale, nonché il tipo e le modalità di opere di urbanizzazione da realizzare a carico del soggetto attuatore
Si fa presente che l'art. 21 comma 5 definisce già specifici criteri, parametri e requisiti soggettivi per la realizzazione degli interventi.
10. art23 co2: precisare i parametri dimensionali per gli interventi di ampliamento delle strutture ricettive, con riferimento al rapporto di copertura ed alle altezze consentite, anche relativamente agli interventi per le strutture con numero di camere inferiori a trenta;
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 23 co2
11. art 24: precisare i parametri urbanistici per gli interventi sugli insediamenti produttivi, sia per gli interventi di ampliamento che di nuova edificazione
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 24 co2
12. art 26: chiarire le modalità di realizzazione di standard a cura di soggetti privati, specificandone la tipologia e precisandone i criteri di ubicazione in relazione alle esigenze funzionali da soddisfare
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art.26 co2
13. art 29 co 3. specificare se gli interventi di ampliamento una tantum del patrimonio edilizio in zona agricola comportano contestuale divieto di frazionamento
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 29 co3

14. art 31 co5: precisare le disposizioni in materia di impegno alla rimozione dei manufatti ed al ripristino dello stato dei luoghi
15. Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 31 co5
16. art 32 co 4: precisare il dimensionamento delle nuove abitazioni rurali in caso di realizzazione di più di un alloggio
Si fa presente che la norma già contiene tale parametro.
17. art 32 co5 e seguenti: precisare dimensioni e parametri per la realizzazione di annessi agricoli non soggetti a PAPMAA
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 32 co4
18. art 33 co 3: precisare la disciplina degli interventi di agriturismo per garantire un corretto inserimento paesaggistico
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 33 co3 nonché individuando, ai sensi di legge, le aree dove tali interventi non sono ammessi.
19. art 34 co 5: precisare le modalità di realizzazione delle aperture nei manufatti per attività agricole amatoriali
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 34 co5
20. art34 co 6: precisare meglio caratteristiche costruttive dei manufatti per ricovero animali
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art. 34 co7
21. art 35 co 4. approfondire la disciplina relativa alle piscine anche in considerazione delle problematiche di approvvigionamento idrico e valutando una eventuale differenziazione fra quelle ad uso turistico e residenziale
Si propone di accogliere l'osservazione integrando la norma
22. art 35 co6: precisare la disciplina relativa alle recinzioni nel territorio rurale
Si fa presente che la disciplina contiene specifici indirizzi e criteri per la realizzazione delle recinzioni in coerenza con i caratteri del territorio rurale.
23. precisare la disciplina per gli interventi di demolizione ed accorpamento di manufatti minori in territorio rurale
Si propone di accogliere l'osservazione integrando art.29 co 2

ALLEGATO I – SCHEDE NORMA

- A) comparto 1: valutare compatibilità anche per funzioni e servizi di interesse sociale
Si propone di accogliere l'osservazione integrando la Scheda norma comparto 1-Allegato I
- B) comparto 2 (subcomparti a, b): si ritiene opportuno specificare sia le eventuali quote di dimensionamento derivanti dalla riallocazione di strutture esistenti, che le funzioni ammesse per le strutture esistenti oggetto di trasferimento, nonché le modalità di attuazione dei subcomparti in relazione alla necessità di progettazione unitaria ed alla notevole estensione degli stessi.
Si propone di accogliere l'osservazione integrando la Scheda Norma 4 relativamente alla possibilità di realizzazione per subcomparti autonomi ed alla quota di dimensionamento derivante da riallocazione di strutture esistenti. Le strutture esistenti sono ricondotte alla disciplina dell'ambito urbanistico di appartenenza, che prevede la non ammissibilità di medie strutture di vendita.
- C) Comparto 2: Valutare l'introduzione di funzioni specifiche all'interno del parco (es. aree dedicate ad attrezzature per animali)
Si propone di accogliere l'osservazione integrando la Scheda Norma.

ELABORATI GRAFICI

- a) relativamente al comparto PEEP approvato ed individuato con specifica simbologia negli elaborati di PO, il cui piano attuativo è in via di scadenza, si ritiene opportuna valutare l'eventuale eliminazione delle previsioni non ancora attuate, attribuendo alle aree interessate una nuova e specifica disciplina nonché adeguando il corrispondente dimensionamento in sede di PO e PS
Si ritiene opportuno confermare le previsioni per il periodo di efficacia residua, rinviando al nuovo PS in fase di redazione una ridefinizione complessiva delle strategie e del dimensionamento relative al fabbisogno di edilizia sociale.
- b) verificare coerenze con il Piano di Protezione Civile
Si propone di accogliere l'osservazione verificando la coerenza dei due atti.

ALTRO:

- I. si ritiene opportuno verificare la normativa del vincolo cimiteriale
Si propone di accogliere l'osservazione proponendo la riduzione della fascia di rispetto del cimitero di Marina di Campo secondo le procedure previste dalla normativa vigente.
- II. si chiede di apportare le opportune correzioni agli elaborati di piano al fine dell'eliminazione dei refusi e degli errori materiali rinvenuti anche se non espressamente menzionati
Si propone di accogliere l'osservazione eliminando errori materiali
- III. si chiede inoltre di apportare le opportune correzioni agli elaborati di variante di PS al fine di eliminare refusi ed errori materiali rinvenuti, anche se non espressamente menzionati, nonché le opportune modifiche e/o integrazioni qualora necessarie per il raccordo con le modifiche apportate al PO in sede di controdeduzione, al fine di garantire la coerenza interna degli strumenti di pianificazione
Si propone di accogliere l'osservazione; pertanto il PS sarà modificato a seguito delle modifiche introdotte e nel PO ed in conformità con esso, saranno introdotte le modifiche ai seguenti elaborati:
- Norme, relativamente alla disciplina aereoportuale;
 - Norme, relativamente alla tabella di dimensionamento conseguente agli interventi di copianificazione introdotti in fase di controdeduzioni;
 - Tavola perimetro del TU a seguito delle modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni;
 - Tavola vincoli rispetto aereoportuale;
 - Tavola Invarianti Strutturali;
 - Tavola UTOE nel rispetto dell'area aereoportuale.

Osservazione n. 192

REGIONE TOSCANA

Direzione Urbanistica e Politiche Abitative

Settore Pianificazione del Territorio

A) Contributo tecnico/ Osservazione in fase di adozione

- 1) Polarità 1 (Parco acquatico) e la Polarità 2 (Parco urbano e attività commerciali in località Stagno):
Richiesta di approfondimento e maggior definizione rispetto a quanto rappresentato nel Piano Operativo adottato, anche ai fini dello svolgimento della conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 del PIT, il rispetto dei condizionamenti espressi dalla conferenza di copianificazione
Si propone di accogliere l'osservazione, evidenziando che: a) la previsione della Polarità 1 è oggetto di stralcio in relazione alle criticità idrauliche riscontrate in fase di elaborazione degli studi; b) la Scheda Norma della Polarità 2 richiama puntualmente le prescrizioni degli elaborati del PIT-PPR. Così come richiesto in sede di conferenza di copianificazione, e contiene specifiche disposizioni per l'integrazione paesaggistica delle previsioni. Riguardo alle prescrizioni contenute nel parere della provincia di Livorno, si dà atto che nel comparto non sono presenti terrazzamenti coltivati o assetti agrari tradizionali, anche relittuali.
- 2) Scheda Norma Comparto Parcheggio P1: questa previsione dovrà essere sottoposta alla conferenza di copianificazione per poter essere recepita nel Piano Operativo.
Si propone di accogliere l'osservazione subordinando la previsione del parcheggio P1 allo svolgimento della Conferenza di Copianificazione.
- 3) Perimetro del Territorio Urbanizzato del P.S. e del PO: allineamento della definizione di PS a quella più tutelativa e legata al reperimento di standard di PO delle aree identificate come lotti interclusi/margini urbani/ambiti strategici.
Dal raffronto degli elaborati cartografici della variante P.S. e del P.O. inerenti il perimetro del territorio si evidenzia la presenza nell'elaborato VAR PS 04bis di numerosi lotti interclusi posti all'interno del perimetro del T.U. e definiti come "aree non edificate interne al TU". Tali aree, sempre nella var. P.S. sono identificate sia come "spazi ineditati di margine" che come "spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria" e quindi come zone "potenzialmente" utilizzabili per future trasformazioni edilizie.
Per quanto invece riguarda il P.O., nella "Tavola 3", le due aree sopraccitate del P.S. vengono ridefinite sia come "Ambiti di margine urbano, di rispetto paesaggistico e reperimento degli standard— Art. 26" che come "Ambiti di connessione ecologica e paesaggistica, definiti nell'Art. 45". individuandole come zone non vocate "prioritariamente" per le trasformazioni edilizie, quanto piuttosto per la realizzazione di standard di cui il comune è carente. Si concorda con la definizione del PO e si evidenzia la necessità di raccordare su tale orientamento maggiormente tutelativo del territorio anche le definizioni del P.S., così da meglio chiarire la loro destinazione anche nei futuri strumenti operativi, chiarendo che non saranno utilizzate per trasformazioni edilizie.
Si propone di accogliere l'osservazione adeguando in tal senso la dizione dell'elaborato di PS.
- 4) Perimetro del Territorio Urbanizzato: si ritiene opportuno evidenziare che, diversamente da quanto riportato nelle N.T.A. del P.O. adottato, qualora sia prevista la realizzazione di opere pubbliche all'interno degli "ambiti di margine urbano di rispetto paesaggistico e reperimento degli standard" individuati nel P.S. e disciplinati all'art. 26 delle N.T.A. del Piano Strutturale, tali previsioni

dovranno essere oggetto di variante urbanistica localizzativa al P.O. con le modalità semplificate di cui all'art. 32 oppure quelle dell'art. 34 della L.R. 65/2014.

Si propone di accogliere l'osservazione in particolare integrando nel senso richiesto la disciplina art. 26 co2.

B) N.TA. del Piano Operativo

B. 1) La Gestione del patrimonio edilizio esistente

Revisione e definizione nel dettaglio delle norme per ampliamenti "una tantum": la possibilità di ampliamento una tantum non finalizzata all'attuazione di uno specifico obiettivo dovrebbe limitarsi al 20%.

- dovrebbero essere evidenziati gli obiettivi del Piano Strutturale che il PO intende perseguire e soprattutto in che modo, quali l'aumento degli standard abitativi del patrimonio edilizio esistente fino al raggiungimento di superfici ritenute adeguate in rapporto alla superficie di partenza dell'unità abitativa, da attuare con aumenti di S.E. (non di SUL o di Superficie Utile) che in alcuni casi potrebbero essere anche superiori al 20%, ma ai quali poi dovrebbe essere preclusa però la possibilità di effettuare frazionamenti immobiliari che andrebbero a riparcellizzare il patrimonio edilizio esistente.

In questi casi dovrebbe essere individuato, ad esempio, un limite massimo di S.E. da raggiungere e che possa essere ritenuto adeguato.

- A questa possibilità di ampliamento però, in alcuni casi anche superiore al 20%, proprio al fine di raggiungere l'obiettivo dell'innalzamento della qualità del patrimonio immobiliare previsto dal P.O. deve poi essere preclusa la possibilità di frazionamento dell'unità immobiliare.

Per le motivazioni sopra esposte appare quindi indispensabile che l'intera normativa riguardante gli interventi di ampliamento "una tantum" sia rivista, ammettendo ampliamenti in percentuale rispetto alle superfici esistenti in misura adeguata, fissando in casi specifici anche un limite massimo di ampliamento consentito e venga specificato che tale ampliamento non consente la contemporanea realizzazione di una nuova unità immobiliare, o in alternativa che le nuove unità immobiliari derivanti dall'ampliamento soddisfino caratteristiche di standard abitativi più elevati rispetto al livello minimo consentito nel comune.

Nel caso delle civili abitazioni ad esempio sarebbe opportuno che il limite minimo delle unità immobiliari derivanti da meccanismi di premialità, fosse sempre superiore o uguale a 80 mq, disincentivando così la frammentazione e micro-parcellizzazione del patrimonio edilizio comunale.

In particolare, si segnalano i seguenti articoli delle N.T.A. del P.O. adottato:

- *Art 21- Tessuti urbani di formazione recente*: riferendosi al comma 4, gli interventi di addizione volumetrica e sostituzione edilizia dovrebbero comportare un incremento non superiore al 20% della S.E., anziché al 30%;

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, confermando il parametro adottato, in quanto ritenuto funzionale a favorire interventi di recupero ed adeguamento del patrimonio edilizio esistente, anche in relazione ai caratteri tipologici e dimensionali dell'edilizia locale, purché finalizzato all'innalzamento qualitativo degli standard abitativi. Si evidenzia in proposito che il rapporto massimo di copertura prescritto nei singoli lotti svolge di fatto anche la funzione di limitare la superficie massima realizzabile in ampliamento. Si propone invece condivisibile la proposta di introdurre una superficie minima non inferiore a 80 mq per le unità immobiliari realizzate a seguito degli interventi di ampliamento, al fine di non indurre un'eccessiva parcellizzazione del patrimonio edilizio, adeguando in tal senso l'art. 21 delle NTA.

- *Art. 23 — Strutture turistico ricettive*: nel merito del comma 2, gli ampliamenti volumetrici una-tantum devono essere ridimensionati fino al 20% della S.E. esistente e comunque fino ad un

massimo di 300 mq per struttura, finalizzati alla qualificazione dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi e degli spazi comuni, da attuarsi attraverso intervento diretto convenzionato. (...)

Si propone di non accogliere l'osservazione, confermando il parametro adottato in quanto ritenuto funzionale a favorire interventi di recupero ed adeguamento delle strutture alberghiere esistenti ed a consentire il miglioramento dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi, senza aumento della capacità ricettiva complessiva. Si evidenzia comunque che in sede di controdeduzioni sono stati introdotti specifici parametri di altezza massima e rapporto di copertura volti a controllare l'entità dimensionale degli interventi ed a garantirne la sostenibilità rispetto al tessuto urbano ed al contesto paesaggistico.

- *Art 24- Insediamenti a prevalente carattere produttivo ed artigianale:* al comma 4, anche in caso di interventi di rigenerazione urbana, in coerenza con quanto riportato sopra, si chiede di limitare ampliamento delle S.E. esistenti ed autorizzate al 20%, che però potrebbe arrivare fino al 30% tramite il soddisfacimento di taluni requisiti richiesti (come demolizione e ricostruzione secondo i criteri di risparmio energetico, etc) e l'approvazione di P.U.C.. Nel merito, si chiede di esplicitare con maggiore chiarezza i criteri per accedere alle premialità che possono consentire gli interventi di ampliamento fino al 30%; |

Si propone di accogliere il contributo portando il parametro al 20% ed esplicitando nell'art.24 che "Tale parametro potrà essere innalzato fino al 30 % qualora gli interventi siano realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano le prestazioni previste dall'art. 4 comma 7 della L.R. 24/09 e s.m.i".

- *Art. 26 — Ambito di margine urbano di rispetto paesaggistico e reperimento degli standard:* data la notevole presenza di aree intercluse, anche di notevoli dimensioni, che fanno riferimento a codesto articolo, si ritiene opportuno specificare che qualora tali interventi siano di iniziativa privata, potranno essere attuati previa approvazione della variante urbanistica;

Si propone di accogliere il contributo integrando l'art.26 comma 2 nel senso richiesto.

- *Art. 29 — Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola:* è opportuno applicare il limite dell'ampliamento fino al 20% e comunque il raggiungimento di una S.E., ad esempio di 70 mq per unità abitativa, anche dove ciò determini un incremento percentuale superiore al 20%, dovrebbe essere applicato solo per le prime case di residenza e non dovrebbe essere consentito il frazionamento in più unità abitative di S.E. inferiore, ad esempio, al 70 mq.

Si propone di accogliere parzialmente il contributo specificando che il raggiungimento della superficie di 70 mq è consentito solo per le prime casa di residenza, nonché integrando l'art. 29 con il seguente comma 5: "Gli interventi di frazionamento o variazione di destinazione d'uso che comportino incremento di unità immobiliari residenziali non possono dare origine ad unità abitative di superficie utile inferiore a 48 mq. Qualora tali interventi comportino un aumento di unità abitative superiore ad una rispetto all'esistente, sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero".

B.2) Sezione II — Il Territorio rurale (Artt. 27 – 35)

La L.R. 65/2014 suddivide il territorio comunale in territorio urbanizzato e territorio rurale. Il territorio rurale del P.O.C. del Comune di Campo nell'Elba, ovvero le aree del territorio comunale esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato dal R.U., devono quindi fare riferimento esclusivo a quelle del Capo III, artt. 64-84, della L.R. 65/2014 e del suo regolamento di attuazione, il n. 63/R del 25/08/2016.

La L.R. 65/2014, relativamente al territorio rurale, distingue gli interventi ammessi in 3 sezioni:

- Sezione II Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo (art. 70-76) |
- Sezione III Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall' imprenditore agricolo (artt. 77-80) |

- Sezione IV Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici (artt. 81-84)

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione di edifici, volumi precari e annessi agricoli si ricorda che, relativamente agli annessi agricoli, ai sensi della L.R. 65/2014, non è mai consentito il cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli realizzati dopo il 2007.

Si propone di accogliere il contributo integrando nel senso proposto l'art. 30 comma 3 delle NTA.

Per il cambio d'uso degli annessi agricoli legittimi antecedenti al 2007, la L.R. 65/2014 norma tali situazioni negli artt. 81-84, e in particolare all'art. 83 afferma che devono essere identificate le aree di pertinenza degli edifici e gli interventi comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli non possono determinare aumento di S.E. legittimamente esistente, salvo ulteriori "limitazioni" degli strumenti comunali.

Si propone di accogliere il contributo integrando nel senso proposto l'art. 30 comma 2 delle NTA.

Per quanto riguarda inoltre le attività agrituristiche si precisa che, ai sensi dell'art 18, comma 6 della L.R. 30/2003, tali attività possono essere previste soltanto sul patrimonio edilizio esistente delle aziende agricole e non possono essere realizzate nuove costruzioni destinate a tali attività.

In particolare, con riferimento a quanto disposto dall'art. 30 delle N.T.A., si evidenziano le medesime considerazioni espresse al punto B.1), ovvero che anche nel cambio di destinazione d'uso con perdita di funzione agricola verso la residenza dovrebbero essere disincentivati i comportamenti speculativi che potrebbero portare ad una micro-parcellizzazione del patrimonio edilizio comunale. Gli eventuali cambi d'uso ammessi, in particolare in presenza di manufatti di piccole dimensioni, non dovrebbero mai essere associati alla possibilità di frazionamento e all'aumento delle unità abitative, in particolare nel territorio rurale.

La dimensione individuata nell'articolo 30 delle N.T.A., pari a 48 mq nel caso di frazionamenti e contestuale aumento dell'unità abitativa rispetto all'esistente, appare quindi non adeguata. Si invita quindi l'A.C. a riformulare complessivamente i contenuti dell'articolo.

Si propone di non accogliere l'osservazione, confermando il parametro adottato in quanto ritenuto congruo in relazione ai caratteri tipologici e dimensionali dell'edilizia locale, evidenziando tuttavia che gli eventuali interventi che comportano un aumento di unità abitative maggiori di una rispetto alla situazione esistente sono comunque subordinati all'approvazione di uno specifico piano di recupero.

B.3) Regolamento di unificazione dei parametri urbanistico/edilizi

Allineamento delle definizioni con il Regolamento di attuazione dell'art 216 della legge regionale 10 novembre 2014, N. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

Si propone di accogliere il contributo evidenziando che l'art. 14 delle NTA contiene già le disposizioni di raccordo con le definizioni del regolamento regionale in oggetto.

|

C) Integrazione dei riferimenti normativi a pagina 62 della Relazione aggiungendo anche:

- Regolamento del Presidente della Giunta regionale 41/R del 29/07/2009: Regolazione di attuazione dell'articolo 37, comma 2, lettera g) e comma 3 della L.R. n. 1 del 03/01/2005 (Norme per il governo del territorio) in materia di barriere architettoniche;
- L.R. n. 60 del 18/10/2017: Disposizioni generale sui diritti e le politiche per le persone con disabilità.

Si propone di accogliere il contributo integrando la Relazione con i riferimenti normativi in oggetto.

D) Dimensionamento del P.S. e Medie - Grandi Strutture di Vendita (G.S.V.)

Si ricorda che la categoria funzionale commercio al dettaglio del dimensionamento del nuovo P.S., deve essere opportunamente articolato nelle sotto-categorie: commercio di vicinato/ medie strutture di vendita.

Non essendo stata oggetto di conferenza di copianificazione al P.S. alcuna previsione di G.S.V. commerciale, si ritiene debba essere esplicitata l'assenza di tali previsioni sia nel P.S. che nel P.O.

[Si propone di accogliere il contributo integrando le NTA di PS e l'art.48 co 4 nelle NTA di PO](#)

E) Edilizia Residenziale Sociale

Ai sensi dell'art. 63 c. 3 della L.R. 65/2014, **l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al D.M. 1444/68**, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967, da assicurare mediante cessione gratuita di aree, di unità immobiliari o corresponsione di oneri aggiuntivi a destinazione vincolata, secondo diverse modalità da stabilire nel P.O. sulla base di diversi criteri. Si fa presente che il dimensionamento dell'edilizia residenziale sociale di cui all'art. 63 della L.R. 65/2014 è compreso nel dimensionamento della funzione residenziale e si suggerisce di indicarlo in maniera distinta.

[Si propone di accogliere il contributo integrando l'art. 9 co 6 nelle NTA di PO](#)

F) In relazione alle procedure per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica per la conformazione di cui agli articoli 20 e 21 del P.I.T., **si rimanda ai contenuti del nuovo Accordo tra MIBAC e Regione Toscana, sottoscritto il 17 maggio 2018, approvato con D.G.R. n. 445 del 24/04/2018** e pubblicato sul sito della Regione Toscana all'indirizzo:

<http://www.regione.toscana.it/documents/10180/571799/ACCORDO+REGIONE+TOSCANA-MiBACT+2018-signed.pdf/f7798632-3fdd-4289-8e49-20a2c4662876>

E) Rapporto del Garante

Richiesta di trasmettere all'Ufficio del Garante — email: ufficiogarante@regione.toscana.it — il Rapporto del garante comunale allegato alla Delibera di adozione e/o approvazione e, nella fase di avvio, il Programma delle attività inerenti allo strumento urbanistico.

[Si propone di accogliere il contributo provvedendo all'invio degli atti.](#)

Contributi dei seguenti settori regionali:

1) Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo delle attività agricole;

- NTA – Sezione II – Territorio rurale - Art. 31 – “Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale” al comma 3 lettera a. non deve essere citato l'articolo 135 della l.r. 65/2014, ma l'articolo 134 comma 3 lettera a. così come modificato dalla l.r. 50 dell'8/9/2017.

[Si propone di accogliere il contributo integrando l'art. 31 co3 nelle NTA di PO](#)

2) Servizi Pubblici Locali, Energia e Inquinamenti;

Contributo per VAS (si rinvia allo specifico procedimento)

3) Genio Civile Valdarno Inferiore;

Comunicazione esito istruttoria preliminare e richiesta integrazione (si rinvia allo specifico procedimento)

4) Forestazione. Usi civici. Agroambiente;

Non ci sono osservazioni.

Si ricorda in ogni caso che gli interventi che abbiano per oggetto le aree boscate dovranno essere conformi ai dettami della L.R.36/00 ed al suo regolamento attuativo DPGR 48/r/2003

5) Pianificazione e Controlli in materia di Cave;

Non ci sono osservazioni.

6) Infrastrutture per la Logistica;

Non ci sono osservazioni.

Si evidenzia l'opportunità che l'amministrazione verifichi con ENAC, quale Ente competente, gli adempimenti di cui al Cap. 9, par. 6 del Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti, dell'ENAC, per cui " la regolamentazione relativa ai piani di rischio si applica, come previsto dall'art. 707 del Codice della Navigazione, a tutti gli aeroporti aperti al traffico civile".

Si propone di accogliere il contributo integrando la disciplina di PO con la previsione di uno specifico ambito di protezione aeroportuale in attesa della approvazione del Piano di Rischio aeroportuale previsto dalla legislazione vigente (l'art. 58 co 4 nelle NTA di PO).

7) Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.

A) Allegato 1 _ Comparto n. 2 – Parco Urbano- le nuove previsioni dovranno essere verificate alla luce delle disposizioni di tutela di cui agli obiettivi 3.a.3., 3.a.7., 3.a.9., 4.a.1., 4.a.2. alle direttive 3.b.2., 3.b.3., 3.b.5., 3.b.7., 3.b.8., 4.b.1., 4.b.2. e alle prescrizioni 3.c.1., 3.c.3., 3.c.4., 4.c.1., 4.c.2 del vincolo per decreto.

Si fa presente che la Scheda Norma del comparto 2 richiama puntualmente le prescrizioni derivanti dalla disciplina del PIT-PPR, e contiene specifiche disposizioni per l'integrazione paesaggistica delle previsioni.

B) Allegato 1 _ Comparto n. 3 – Polo sportivo - Il comparto ricade inoltre nella stessa classificazione morfotipologica e valgono le stesse considerazioni fatte per il Comparto 2.

C) Si fa presente che la Scheda Norma del comparto 3 richiama puntualmente le prescrizioni derivanti dalla disciplina del PIT-PPR, e contiene specifiche disposizioni per l'integrazione paesaggistica delle previsioni.

Dalla documentazione progettuale prodotta si evince inoltre che i due comparti sopra citati ricadono in aree classificate a Pericolosità idraulica molto elevata o a Pericolosità idraulica elevata, si richiede un approfondimento.

Si precisa che gli studi idraulici a supporto della pianificazione sono stati oggetto di aggiornamento, anche a seguito dell'istruttoria del Genio Civile, e sono state pertanto adeguate le Schede Norma dei comparti con le nuove condizioni di fattibilità.

D) Tav. PS 04 bis "Territorio Urbanizzato" del PS: si chiede:

- di escludere da tale perimetrazione le aree che conservano i caratteri del paesaggio e dell'ambiente rurale, con particolare riferimento alle aree rurali poste a nord ovest della località Albarelli, ad ovest della località la Pila, a sud della località Filetto, a Marina di Campo.

Si fa presente che la perimetrazione del territorio urbanizzato è stata condotta in coerenza con i criteri e gli indirizzi dell'art. 4 della L.R. 65/14, e che comunque le aree in oggetto sono state prevalentemente individuate nella disciplina del PO come "ambiti di margine urbano di rispetto paesaggistico e reperimento degli standard, escludendone quindi finalità edificatorie.

- Si chiede in merito a tale ambito di chiarire se sono previsti, oltre agli standard, anche, interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, ampliamento e completamento del tessuto insediativo.

Si precisa che in tali ambiti sono ammessi unicamente interventi di ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente, come disciplinato dall'art. 26 delle NTA.

- In merito alla individuazione del morfotipi della città contemporanea, si evidenzia che sono state classificate ampie parti del territorio con il morfotipo TR7 “tessuto sfrangiato di margine” del PIT-PPR.

Si chiede di approfondire le motivazioni di tale individuazione in particolare per:

- l'area costiera coperta a pineta in sinistra idrografica del fosso della Pila a Marina di Campo;
- - le aree rurali poste a sud e a nord ovest della località Albarelli a Marina di Campo.

Si fa presente che le parti di territorio in oggetto corrispondono ad edifici residenziali a prevalente tipologia mono e bifamiliare ed alle relative aree di pertinenza. In accordo con il PIT-PPR, “La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto”.

- E) Tav. QCU6a del PS, che riporta la rappresentazione cartografica delle aree a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 136 e 142 del D.lgs 42/04, contiene l'esclusione di ampie parti dei territori costieri, rispetto alla rappresentazione ricognitiva del PIT-PPR. In riferimento a tale rappresentazione si chiedono chiarimenti in merito.

Sono state escluse le aree che al 6 settembre 1985 erano classificate come zone omogenee A e B dallo strumento urbanistico allora vigente, in conformità alle disposizioni dell'art. 142 comma 2 del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI PISA E LIVORNO

Quadro delle tutele

Si ritiene opportuno che la documentazione sia integrata da:

- documentazione di supporto rispetto alle esclusioni operate per i beni di cui all'art. 142. c.1, lett. a) e c) del Codice, ricordando che sono ammesse esclusivamente quelle rientranti nei casi tassativi di cui all'art. 142 c. 2 lett. a), b) oppure c) del Codice stesso.

Si propone di accogliere il contributo predisponendo specifica documentazione in merito alla perimetrazione delle zone omogenee A e B individuate dal Piano di Fabbricazione vigente al 6 settembre 1985.

- modalità di mappatura adoperata per i beni di cui all'art. 142. c.1, lett. g) del Codice. Pur riconoscendo una modifica in ampliamento rispetto alla cartografia del PIT, si chiede di esplicitare i criteri utilizzati.

Si fa presente che la mappatura dei beni paesaggistici è stata fatta sulla base dei dati del PIT_PPR disponibili sul Sito Geoscopio-cartografia PIT_PPR.

- Istruttoria condotta per i beni di cui all'art. 142. c.1, lett. h) del Codice, chiarendo la natura delle aree sottoposte al vincolo di uso civico.

In merito alle aree interessate da usi civici si rinvia allo specifico studio commissionato dall'Amministrazione Comunale (Allegato1)

Si rileva inoltre la mancata indicazione del vincolo archeologico diretto ai sensi della Parte II del D. Lgs.42/2004, imposto sull'isola di Pianosa con D.D.R. n.44 del 24 marzo 2005 (codice ARCHEO324-90490030346).

Si fa presente che tale vincolo è rappresentato nella Tav. QC vp6a di PS.

Quadro conoscitivo

L'analisi conoscitiva presentata in Relazione si presenta carente in numerosi aspetti:

- non si rinviene, nella documentazione pervenuta, un'analisi delle 4 invarianti strutturali, sia dal punto di vista cartografico sia nel dovuto approfondimento alla scala locale delle tematiche trattate dal PIT. Si fa presente a questo proposito che la Tavola PS02 *Invarianti strutturali* propone contenuti di tipo diverso, e può generare delle confusioni.

L'analisi delle 4 invarianti strutturali, e quindi degli elementi valoriali legati alla struttura del paesaggio, dovrebbe essere integrata da un'analisi delle dinamiche in atto e delle criticità a partire dalle indicazioni del PIT, da cui dovrebbero derivare le successive elaborazioni del PO.

Si fa presente che la redazione del PO con contestuale Variante al PS è formata ai sensi dell'art. 232 della L.R. 65/14, nell'ambito del regime transitorio previsto dalla legge regionale ed in attesa della redazione del nuovo Piano Strutturale in conformità alla L.R. 65/14. Pertanto la ricognizione e l'approfondimento del patrimonio territoriale e delle relative invarianti individuate dalla legge regionale e dal PIT-PPR sarà più opportunamente svolto in sede di redazione del nuovo Piano Strutturale, peraltro avviato dall'Amministrazione Comunale con Del. G.C. n. 208/2019.

- relativamente alle aree tutelate ai sensi degli artt. 136 e 142 del D. Lgs. 42/2004, si segnala che non sono state effettuate le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4, lettera C, della Scheda di vincolo D.M. 18/08/1952 G.U.205 del 1952 e dall'Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici.

Si fa presente che la disciplina di PO, agli artt. 43 e 44 delle NTA, recepisce integralmente il complesso delle prescrizioni di cui alla scheda di vincolo, puntualmente richiamate anche nelle Schede Norma dei Comparti di trasformazione.

Si ricorda inoltre che le aree interne al perimetro del Parco Nazionale Arcipelago Toscano sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 c. 1 lett. f). Pertanto appare non sufficiente un generico rimando al rispetto del Piano del Parco, le cui zonizzazioni, previsioni, prescrizioni, obiettivi, indirizzi e direttive non sono riportate nel PO, ma deve essere considerata la specifica disciplina paesaggistica.

Si propone di accogliere il contributo integrando opportunamente l'art. 44 delle NTA con il riferimento alla disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Obiettivi e azioni del Piano Operativo

L'elaborato di coerenza con la disciplina statutaria del PIT-PPR proposto ha carattere di genericità. Mentre afferma il recepimento di porzioni della disciplina del PIT nelle NTA del Piano Operativo, non illustra il rapporto tra i contenuti degli strumenti urbanistici e quelli della disciplina statutaria del PIT e delle aree sottoposte a tutela paesaggistica. Si ritiene opportuno che la Relazione di piano illustri gli obiettivi del PO mettendoli in relazione con quelli del Piano paesaggistico, facendo puntuali riferimenti ai seguenti contenuti: Scheda d'ambito n. 16 (Criticità, Indirizzi per le politiche, Disciplina d'uso, per le parti relative al territorio in esame); Obiettivi di qualità paesaggistica riportati al Capo II della Disciplina di Piano per le invarianti interessate; Scheda sistemi costieri n. 11 Elba e isole minori (Obiettivi, Direttive, Prescrizioni);

Elaborato 8B (Obiettivi, Direttive, Prescrizioni relativi a tutti i vincoli paesaggistici individuati nel quadro delle tutele); Scheda di vincolo D.M.18/08/1952 G.U.205 del 1952 (Obiettivi con valore di indirizzo, Direttive, Prescrizioni); Schede LI01 e LI08 dell'Allegato H (Obiettivi con valore di indirizzo, Direttive, Prescrizioni).

Tali contenuti devono essere approfonditi su scala locale, e la Relazione dovrà dimostrare in che modo il PO persegue gli obiettivi, attua gli indirizzi e le direttive e rispetta le prescrizioni fissate attraverso un puntuale confronto tra ognuno dei contenuti citati, considerati singolarmente, e gli obiettivi e le azioni del PO, evitando un generico riferimento alle prescrizioni incorporate nelle NTA. La predisposizione di tavole illustrative e di confronto tra elementi conoscitivi e previsioni urbanistiche può risultare di utilità per le finalità espresse, segnalando anche le ipotesi di trasformazione che interessano beni paesaggistici, e dimostrandone la coerenza con le disposizioni del PIT.

Si propone di accogliere il contributo predisponendo uno specifico elaborato di coerenza con la disciplina statutaria del PIT-PPR come richiesto.

Perimetrazione del territorio urbanizzato

Con riferimento alle Tavole 3a, 3b, 3c e 3d, si rileva l'inclusione di numerose aree non edificate, definite "di margine", "dotati di urbanizzazione primaria" e "funzionali a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, qualificazione dei margini urbani" all'interno del perimetro proposto del territorio urbanizzato.

Premettendo che l'ammissibilità di tali inclusioni dev'essere verificata con riferimento a strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana esplicitate e motivate all'interno del PO, anche con elaborati grafici, e attraverso uno studio strutturale, funzionale e paesaggistico di ogni area che si propone di includere nel perimetro del territorio urbanizzato, inteso come elemento progettuale nel ridisegno dei margini urbani, e fermo restando che nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali sono consentiti esclusivamente quando non sussistono alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti (come disposto dal PIT e dalla LR 65/2014 art. 4 c. 8), si ricorda che le *aree rurali intercluse che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, nel rispetto delle disposizioni del PIT, non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi della LR 65/2014 art. 4 c. 5 lett. a).*

Il PO parrebbe demandare la progettualità dei margini alla scala dell'intervento edilizio (si veda ad esempio l'art. 21 delle NTA), perdendo in questo modo il controllo ad una scala d'insieme rispetto ai contenuti e agli obiettivi indicati nella scheda d'ambito. Si rileva inoltre che l'art. 26 delle NTA appare non adeguato a garantire la tutela dei valori paesaggistici delle aree in esame per le ampie possibili casistiche di trasformazione che include in assenza di strategie di qualificazione paesaggistica.

Si chiede pertanto una verifica e revisione di tali perimetrazioni, anche in considerazione delle criticità espresse dal PIT per l'abitato di Marina di Campo e per le espansioni lungo i principali assi viari. A tal fine può risultare utile la definizione e identificazione cartografica degli ambiti periurbani (LR 65/14 art. 67), in particolare per l'abitato di Marina di Campo.

Si fa presente che l'individuazione del territorio urbanizzato è stata condotta nel rispetto delle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 65/14, attraverso la lettura dei morfotipi insediativi di cui alla terza invariante del PIT-PPR. Le aree libere interne al territorio urbanizzato corrispondono a spazi inedificati dotati di opere di urbanizzazione e/o di margine urbano, riconosciuti come tali in quanto adibiti a spazi pertinenziali all'edificato e/o per attività non agricole, pertanto non qualificabili come aree rurali intercluse. Per tali spazi sono disciplinati dal PO come "ambiti di margine urbano di rispetto paesaggistico e reperimento degli standard, escludendone quindi finalità edificatorie e limitando gli interventi ammessi alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente. Si ricorda infine che all'interno del territorio urbanizzato sono ammessi interventi di nuova edificazione unicamente finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di prima casa per la popolazione residente, in conformità alle disposizioni del PS vigente. Si ritiene pertanto di confermare la perimetrazione individuata.

Norme Tecniche d'Attuazione

In aggiunta ai riferimenti già citati nel paragrafo precedente (artt. 21 e 26 delle NTA), si rileva che:

- l'identificazione del patrimonio di valore storico testimoniale rimanda alle elaborazioni del PS, e pertanto non è possibile esprimere una valutazione in proposito sulla base della documentazione pervenuta.

Il PO recepisce nei propri elaborati l'individuazione del patrimonio di valore storico documentale e culturale contenuta nel PS vigente, sottoponendolo a specifica disciplina di tutela.

- Gli interventi su edifici e nuclei storici non sembrano adeguatamente normati dalle NTA, anche con riferimento a quanto disposto dal D.M.18/08/1952 G.U.205 del 1952, punto 3 Struttura antropica, Obiettivi da 3a2 a 3a10, Direttive da 3b2 a 3b10, Prescrizioni 3c1 e 3c5. Si rilevano in particolare le seguenti criticità.

- art. 17 c. 5: si ammettono, per talune categorie di edifici, *interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, nel rispetto della disciplina di cui al successivo articolo 18 "Criteri ed indirizzi per gli interventi sul patrimonio edilizio di valore storico, architettonico e testimoniale"*. Si fa presente che per gli edifici di valore storico, architettonico e testimoniale devono essere ammessi esclusivamente gli interventi del restauro e risanamento conservativo, e che non vi può essere ristrutturazione edilizia conservativa nel rispetto dei criteri stabiliti per gli interventi su edifici di valore storico (art. 18). Pertanto le due categorie di intervento devono essere chiarite e mantenute distinte.

Si precisa che le disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 sono riferite agli "Edifici di antica formazione", corrispondenti al patrimonio edilizio presente al 1897 e al 1954 non ricompreso nei nuclei storici o nel "patrimonio di valore storico documentale e culturale" individuato dal PS. Per tale patrimonio, costituito da edifici di matrice storica ma disomogenei per datazione, caratteri architettonici e tipologici, stato di conservazione e grado attuale di alterazione rispetto all'assetto originario, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa purché realizzati nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni del successivo art. 18, volte a garantire la conservazione dei caratteri tipologici, architettonici e formali ancora presenti. Per le motivazioni sopra esposte ed in assenza di una schedatura di dettaglio dei singoli edifici (da redigere nell'ambito della redazione del nuovo PS già avviato dall'AC), nonché in considerazione del potere di controllo comunque esercitabile

da codesto Ente, non si rinvengono i presupposti per applicare al patrimonio edilizio in oggetto la categoria del restauro conservativo.

- art. 19 tessuto urbano storicizzato: la norma prevede che siano ammessi interventi rivolti alla conservazione ed alla valorizzazione, in forma eccessivamente generica, e non sono specificate le categorie di interventi edilizi ammessi.

Per il tessuto urbano storicizzato il PO prevede la formazione di specifici Piani di Dettaglio che dovranno essere predisposti con successivi atti dall'AC. In assenza di tali piani, sono consentiti interventi inquadrabili nella categoria della ristrutturazione edilizia conservativa purché realizzati nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni del successivo art. 18, volte a garantire la conservazione dei caratteri tipologici, architettonici e formali ancora presenti. Per quanto sopra esposto, nonché in considerazione del potere di controllo comunque esercitabile da codesto Ente, si ritiene che la disciplina di PO assicuri la tutela dei valori storici, architettonici e testimoniali in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale e con la disciplina del piano paesaggistico regionale.

- Per gli edifici di antica formazione, interni o esterni al territorio urbanizzato e corrispondenti al patrimonio edilizio presente al 1897 e al 1954, sono ammessi in maniera generalizzata interventi ristrutturazione edilizia conservativa, non garantendo che sia preservato né l'aspetto né la materia del manufatto storico a causa della natura della categoria d'intervento edilizio proposta, mettendo dunque a rischio il carattere storico degli insediamenti, potenzialmente interessati da una sommatoria di interventi capaci di alternarne i caratteri di valore. La categoria d'intervento della ristrutturazione potrebbe essere prevista sulla base di un censimento degli edifici, a seguito della individuazione di manufatti di scarso interesse storico, tipologico e testimoniale.

Si conferma quanto esposto relativamente all'art. 17 co.5.

- Per gli edifici non di antica formazione sono possibili addizione volumetrica e sostituzione edilizia in maniera generalizzata, subordinati alla contestuale riqualificazione dell'organismo edilizio esistente e delle sue pertinenze. Si fa presente che una tale tipologia di interventi, in funzione della specifica localizzazione, può potenzialmente portare ad alterazioni anche sensibili del profilo dei centri abitati, e pertanto richiederebbe delle specifiche di individuazione e contestualizzazione, anche con riferimento a quanto disposto dal D.M.18/08/1952 G.U.205 del 1952, punto 3 Struttura antropica, Obiettivi da 3a7 a 3a9, Direttive da 3b7 e 3b8, Prescrizioni 3c3 e 3c4.

Si propone di accogliere l'osservazione integrando l'articolo comma 21 co 4 con il rimando all'Art. 12 co 2, contenente specifiche disposizioni volte ad assicurare il corretto inserimento paesaggistico degli interventi di nuova edificazione e/o trasformazione del patrimonio edilizio esistente, anche in riferimenti agli indirizzi del PIT PPR.

In generale, pare opportuno una definizione chiara e univoca, e di maggior dettaglio, dei siano i criteri e indirizzi predisposti dal Piano Operativo per gli interventi sul patrimonio edilizio di interesse storico testimoniale.

- Artt. 20 e 21: si vedano le osservazioni proposte in merito alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato.

- Art. 23 Strutture turistico ricettive: Le previsioni di ampliamenti volumetrici fino al 30% della SE esistente e comunque fino ad un massimo di 300 mq per struttura, non sembrano approfondite e dettagliate in ragione della localizzazione delle strutture, né in relazione alle criticità segnalate nella scheda d'ambito e nel DM 1952, né al Capo II della Disciplina di Piano e alla disciplina dei beni paesaggistici interessati.

Si fa presente che le previsioni in oggetto sono funzionali a favorire interventi di recupero ed adeguamento delle strutture alberghiere esistenti ed a consentire il miglioramento dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi, senza aumento della capacità ricettiva complessiva. Si evidenzia comunque che in sede di controdeduzioni sono stati introdotti specifici parametri di altezza massima e rapporto di copertura volti a controllare l'entità dimensionale degli interventi ed a garantirne la sostenibilità rispetto al tessuto urbano ed

al contesto paesaggistico. Sono state inoltre introdotte specifiche disposizioni di tutela per le strutture ricettive compresa negli edifici di antica formazione di cui all'art. 17 delle NTA.

Azioni di Piano:

Relativamente alla compatibilità con la Disciplina di Piano e la Disciplina dei Beni Paesaggistici delle azioni proposte, si fa presente quanto segue.

UTOE 2 Marina di Campo: gli interventi previsti non parrebbero affrontare le gravi criticità segnalate dalla scheda d'ambito e dal DM 1952 per l'abitato di Marina di Campo, né perseguire specifiche politiche e obiettivi di qualità paesaggistica, a fronte di interventi di trasformazione che interessano aree estese, e per i quali non risultano eseguite analisi di compatibilità con la Disciplina di Piano e la Disciplina dei Beni Paesaggistici (Comparto 2).

Si fa presente che la Scheda Norma è soggetta a Piano Particolareggiato e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, oltre al rispetto delle prescrizioni di cui alla Scheda di Paesaggio del PIT PPR e dal vincolo DM1952, sono condizionati alla disciplina urbanistica e paesaggistica specifica per questo comparto derivante dalle criticità e dalle potenzialità riscontrate anche in riferimento ai sopralluoghi, nonché dagli obiettivi di qualità attesi, volti alla realizzazione di spazi a verde pubblico attrezzato/parco urbano, interventi di attenuazione del rischio idraulico per il centro abitato di Marina di Campo, servizi ed attrezzature di interesse generale.

UTOE 3:

3b Filetto-Bonalaccia: sono previste possibilità diffuse di ampliamento e nuova edificazione che non parrebbero definite né inserite in un'ottica progettuale ampia. Non è dimostrata la compatibilità di tali previsioni rispetto al Capo II della Disciplina di Piano e alla disciplina dei beni paesaggistici interessati.

Nell'UTOE 3b il PO prevede possibilità di riqualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti nella stessa misura prevista per il tessuto di formazione recente degli altri nuclei insediativi del territorio comunale (art. 21 delle NTA). Le possibilità di nuova edificazione sono legati esclusivamente al soddisfacimento del fabbisogno di prima casa per la popolazione residente, ammissibile nei lotti liberi dotati di opere di urbanizzazione di superficie superiore a 1000 mq e direttamente accessibili dalla viabilità pubblica. Da una preliminare ricognizione effettuata in sede di redazione del PO, per l'UTOE 3b la potenzialità complessiva sembrerebbe di un unico lotto, quindi non si rinvergono criticità in tal senso.

3c.4: Il comparto 4 descritto nell'Allegato I alle NTA prevede la realizzazione di un parco acquatico in area molto estesa, esterna all'abitato di Marina di Campo e sottoposta a 4 vincoli paesaggistici coincidenti. Si chiede di approfondire la compatibilità dell'intervento rispetto al Capo II della Disciplina di Piano e alla disciplina dei beni paesaggistici interessati, rilevando numerose criticità in ordine alle alterazioni paesaggistiche in termini strutturali, funzionali e percettivi.

La previsione in oggetto è stata stralciata in fase di controdeduzioni, in relazione alle criticità idrauliche riscontrate.

UTOE 5, 6, 7, 8: le disposizioni sono sostanzialmente identiche, e prevedono possibilità diffuse di ampliamento e nuova edificazione, in alcuni casi anche in relazione a nuclei di antica formazione e di chiara valenza storico-ambientale, con la condizione di *coerenza con le potenzialità di evoluzione/completamento del tessuto urbano e qualificazione del margine urbano*, che però non sono stati elaborati e definiti.

Vedi quanto detto sopra relativamente all'UTOE 3b. Si precisa che nelle UTOE 7 e 8 non si ritrovano aree con le caratteristiche dei "lotti liberi" di cui all'art. 21 delle NTA.

Si segnalano criticità per il Comparto 2 nell'UTOE 6 rispetto al Capo II della Disciplina di Piano e alla disciplina dei beni paesaggistici interessati.

Non è chiaro a quale comparto ci si riferisca. Nell'UTOE 6 è presente il comparto 3, che contiene specifici indirizzi e prescrizioni volti a garantire il rispetto della disciplina di PIT PPR.

UTOE 9: sono previste possibilità diffuse di trasformazione del patrimonio edilizio rurale, che non sono sufficientemente normate, con particolare riferimento ai manufatti a destinazione residenziale, e alla

necessità di gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento delle regole insediative e le relazioni spaziali con il paesaggio agrario locale, nonché i caratteri morfotipologici e soluzioni formali coerenti con la tipologia storica di riferimento.

L'art. 29 delle NTA individua gli interventi consentiti per il patrimonio edilizio a destinazione non agricola presente nel territorio rurale, distinguendo gli edifici di antica formazione (per i quali vige la specifica disciplina di tutela) da quelli di formazione recente. Solo per questi ultimi, qualora abbiano legittima destinazione residenziale alla data di adozione del PO, sono consentiti interventi di ampliamento una-tantum finalizzati al miglioramento della qualità abitativa. In sede di controdeduzioni è stata inoltre introdotta una specifica disposizione per limitare gli interventi di frazionamento del patrimonio edilizio esistente prevedendo una superficie minima delle unità abitative oggetto di frazionamento. L'art. 35 delle NTA definisce disposizioni per le pertinenze e le sistemazioni degli spazi esterni per preservarne il carattere di ruralità e di integrazione nel contesto paesaggistico. Si ritiene quindi di confermare la disciplina adottata in quanto ritenuta coerente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri rurali e paesaggistici del territorio.

9f Le Caviere: si prevede il *recupero e riqualificazione del complesso turistico ricettivo esistente anche mediante interventi di riorganizzazione morfologica, architettonica e funzionale volte a garantirne una migliore integrazione nel contesto paesaggistico ed ambientale*. La previsione appare generica e non fornisce indicazioni in merito alla citata integrazione paesaggistica né al rispetto della Disciplina di Piano e alla disciplina dei beni paesaggistici interessati.

Per il complesso in oggetto è stata introdotta, a seguito di osservazione, una scheda norma di dettaglio subordinata all'esito della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14.

10 UTOE Pianosa: Si fa esclusivo riferimento al rispetto delle previsioni del Piano del Parco, che non sono riportate, mentre è assente qualsiasi riferimento a obiettivi, direttive e prescrizioni individuati nella Scheda d'ambito n. 16 e nel DM 1952, così come alla presenza del vincolo archeologico citato relativamente al Quadro delle tutele.

Si propone di accogliere il contributo integrando opportunamente l'art. 44 delle NTA con il riferimento alla disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR. Si precisa che il vincolo archeologico è rappresentato nella Tav. QC vp6a di PS.

Territorio rurale

Si ribadisce che le disposizioni delle NTA relative al territorio rurale appaiono troppo generiche e inadeguate a garantire la salvaguardia dei caratteri che strutturano il paesaggio e ne determinano gli aspetti percettivi d'insieme, anche con riferimento a quanto disposto dal D.M.18/08/1952 G.U.205 del 1952, punto 3 Struttura antropica, Obiettivi da 3a11 a 3a17, Direttive da 3b11 a 3b15, Prescrizioni da 3c6 a 3c11, che non parrebbero approfonditi e perseguiti, e alla Disciplina relativa alle invarianti strutturali.

Si rileva la mancanza, nella documentazione pervenuta, dell'individuazione delle regole insediative, dei caratteri morfo-tipologici e formali degli insediamenti, nonché del patrimonio edilizio rurale esistente con valore storico testimoniale e meritevole di essere preservato. Vale la pena sottolineare che frequenti interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale, se non sufficientemente normati, in particolare in ragione delle frequenti sostituzioni edilizie a destinazione residenziale, può potenzialmente portare ad una significativa perdita di valore se un paesaggio caratterizzato dalla fragilità degli elementi che lo strutturano.

Vedi quanto detto sopra relativamente all'UTOE 9.

Rete delle infrastrutture: Infrastrutture viarie, mobilità e accessibilità, aree di sosta e parcheggi. Le infrastrutture, inclusi i percorsi pedonali e ciclabili, per poter essere valutate devono essere individuate e confrontate con le disposizioni della Disciplina di piano e dei beni paesaggistici.

Si fa presente che la disciplina di PO, agli artt. 43 e 44 delle NTA, recepisce integralmente il complesso della disciplina dei beni paesaggistici, cui sono sottoposti anche gli interventi di carattere infrastrutturale e di servizio.

Cave

Il PO cita cave recentemente dismesse e cave attive per cui è necessario verificare le attività previste per la chiusura, ma non fornisce una mappatura e identificazione delle stesse, durata di eventuali concessioni in atto, né una politica specifica di recupero del degrado paesaggistico con riferimento alla Disciplina di Piano e alla Disciplina dei beni paesaggistici, rimandando ad un successivo approfondimento qualsiasi previsione.

La cartografia di PO (tav. 2b) individua i siti estrattivi in attività o dismessi per i quali è possibile, mediante successivi atti dell'AC, attivare interventi di riqualificazione nel rispetto della vigente normativa regionale. Per le attività dotate di autorizzazioni ancora vigenti si fa riferimento alle stesse, fino alla loro scadenza. Il redigendo Piano Strutturale avviato nel 2019 potrà eventualmente predisporre specifiche strategie per il recupero e/o riqualificazione dei siti estrattivi dismessi (cave storiche).

Arenili e Demanio marittimo

Per le aree in questione, il PO rimanda le proprie previsioni a quelle del Piano di Utilizzo degli Arenili del Demanio Marittimo, che non sono riportate, mentre è necessario che il Comune predisponga un proprio Piano degli arenili che derivi da una politica specifica nei confronti delle aree di costa e del turismo balneare, nel rispetto delle prescrizioni per i beni paesaggistici e attuando le direttive e gli obiettivi di cui alla Disciplina di Piano e alla Disciplina dei beni paesaggistici.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione implementando la norma art. 41. Si precisa comunque che l'AC ha avviato nel 2020 la redazione del nuovo Piano di Utilizzo degli Arenili.

LEGAMBIENTE ARCIPELAGO TOSCANO

1. **UTOE 2, 3b, 5, 7, 8: ampliamento “prime case”:** richiesta per rimuovere norma che lo prevede o, nel caso fosse mantenuta richiesta di verificare che, le eventuali richieste di costruzioni di “prima casa” non provengano da chi ha usufruito della concessione di case PEEP e a verificare la reale necessità del nucleo familiare.
Si propone di non accogliere l’osservazione in quanto la possibilità di realizzazione di prime case costituisce obiettivo specifico del vigente PS, che lo individua quale unico intervento di nuova edificazione residenziale consentito nel territorio comunale. Il comma 5 dell’art. 21 stabilisce i requisiti soggettivi per poter richiedere tale intervento, che dovranno essere dimostrati in sede di richiesta del titolo abilitativo.
2. **UTOE 2 ASILO INFANTILE:** richiesta di individuare un’area alternativa in una zona di minore rischio e già dotata di opere di urbanizzazione primaria
Si propone di non accogliere l’osservazione in quanto la scelta è di ubicare l’asilo in territorio urbanizzato in un contesto dotato di opere di urbanizzazione primaria, in area prospiciente ed accessibile da via Lentisco. Gli studi idraulici documentano le condizioni di fattibilità dell’intervento.
3. **UTOE 2 Insedimento Commerciale:** stralcio previsione di rilocalizzazione di attività esistente dato la mancanza di garanzie sull’utilizzo dell’area che si andrebbe a liberare. l’elevata pericolosità idraulica dell’area scelta, la posizione periferica rispetto all’abitato e la presenza della fascia di rispetto dei depuratori.
Si propone di non accogliere l’osservazione in quanto l’area non risulta periferica, ma a margine del tessuto ed in prossimità della viabilità pubblica principale; inoltre si ritiene che l’intervento possa qualificare il tessuto urbano implementando la dotazione di verde attrezzato e di servizi. Per quanto riguarda la fascia di rispetto del depuratore si fa presente che questa è esterna rispetto alle aree potenzialmente interessate dagli interventi. Dal punto di vista idraulico, gli elaborati di PO evidenziano come il comparto 2 possa svolgere, attraverso opportune sistemazioni previste dalla Scheda Norma, una funzione di riequilibrio e mitigazione del rischio idraulico per l’area e gli ambiti circostanti. Relativamente al futuro utilizzo dell’area che si andrebbe a liberare si precisa che l’immobile interessato è ricondotto alla medesima disciplina del tessuto circostante, che esclude la possibilità di insediamento di medie strutture di vendita.
4. **UTOE 3 Parco Tematico:** richiesta di stralcio della previsione, parco tematico già presente sull’Isola, progetto non ha valore di offerta turistica alternativa a quella balneare, ma complementare. Ulteriore consumo di suolo e di risorsa idrica (carente sull’isola), artificializzazione e interruzione degli habitat.
Si propone di accogliere l’osservazione, stralciando la previsione in relazione alla criticità idrauliche riscontrate.
5. **UTOE 6B Area Sportiva privata:** Richiesta di stralcio nella previsione in quanto non considerata utile (adiacenza con zona sportiva comunale) e per impossibilità nel rispettare i 150m di fascia di rispetto dal fosso e ubicata su una strada di grande traffico durante il periodo estivo e adiacente all'aeroporto.
Si propone di non accogliere l’osservazione in quanto obiettivo dell’Amministrazione è implementare le aree e impianti sportivi, in particolare creando polarità di servizi. Si fa presente che la Scheda Norma contiene specifiche disposizioni volte a garantire il rispetto dei beni paesaggistici presenti.
6. **Piscine private sull’intero territorio comunale:** si invita a non prevedere nel Piano nuove piscine private alimentate da acqua dolce e a concordare con le altre amministrazioni comunali elbane la

eventuale realizzazione di una piscina comprensoriale, tenendo conto anche del suo forte costo di gestione.

Si propone di non accogliere l'osservazione, tuttavia si fa presente che le norme vietano l'utilizzo dell'acquedotto per alimentare le piscine (vedi art55 co1).

7. **UTOE 9: LE CAVIERE:** invito all'AC a condizionare non solo qualsiasi nuova previsione, ma anche il proseguimento dei lavori all'abbattimento immediato dei vecchi edifici delle Caviere e a non consentire un loro qualsiasi tipo di recupero/trasformazione e variazione d'uso.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto gli interventi previsti dalla Scheda Norma introdotta a seguito delle osservazioni è subordinata alla demolizione delle vecchie strutture. Si fa presente che gli interventi attualmente in corso sono autorizzati da un permesso di costruire tuttora efficace.

La disciplina di PO esclude qualsiasi mutamento di destinazione d'uso rispetto all'attuale funzione ricettiva.

Osservazione n. 109

ASSOCIAZIONE ALBERGATORI DELL'ISOLA D'ELBA

1. Rivedere il perimetro del territorio urbanizzato nella Tav. PS 4bis e nella Tav. 3b di PO ricomprendendo aree tra lotti edificati e viabilità.

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto il perimetro è stato delimitato ai sensi art. 4 della LR 65/14 ricomprendendo le aree che hanno le caratteristiche ivi definite. Si fa presente che le strutture alberghiere possono essere oggetto di interventi di riqualificazione, ampliamento e nuova costruzione anche al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, subordinatamente alla valutazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/14.

2. Rivedere il vincolo ex L 431/85 nella Tavola Beni Paesaggistici e Vincoli in quanto si ritiene che le aree individuate dal PIT non siano corrette in ragione dell'anno di costruzione degli alberghi e del vincolo 1985. L'osservazione non risulta pertinente alla Variante di PS e PO in quanto in contrasto con le disposizioni dell'art. 142 comma 2 del D. Lgs 42/2004.

3. Revisione implementazione dell'Art.23 come proposto.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione modificando e/o integrando:

- comma 2 , chiarendo che è comunque consentito l'adeguamento delle camere esistenti e relativi servizi al fine di elevarne gli standard qualitativi e prestazionali.

- comma 4 introducendo il richiamo all'art. 35 della L.R. 65/14 che prevede Variante mediante sportello unico per le attività produttive.

4. Individuare una o più aree per alloggi personale e parcheggi, ad es. in via degli Etruschi.

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto tale richiesta è in contrasto con il PS che prevede nuove edificazioni residenziali solo per il soddisfacimento del fabbisogno di prime case per la popolazione residente.

5. Aeroporto non risulta una strategia forte e non sono adeguati gli interventi disciplinati nell'Art.36 di PO.

Si precisa che l'art. 36 è stato oggetto di precisazioni ed integrazioni in accoglimento dell'osservazione dell'ente gestore dell'aeroporto; si ritiene comunque opportuno che un approfondimento strategico relativo al ruolo ed alle potenzialità dell'infrastruttura aeroportuale in relazione all'intero comprensorio elbano sia da affrontare in sede di formazione del nuovo Piano Strutturale, avviato dall'AC nel dicembre 2019.

Osservazione n. 131

ASSOCIAZIONE GEOMETRI ELBANI

Art. 17 co 5 proposta di integrazione relativamente agli interventi su edifici che hanno perso le connotazioni di valore.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione integrando la norma art. 17 co5.

Art. 19 co 7 proposta di integrazione relativamente al cambio d'uso a residenza delle unità immobiliari poste al piano terra predisponendo uno stradario.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione integrando la norma art. 19 co7 specificando le casistiche in cui gli interventi sono ammissibili ed introducendo uno stradario di riferimento per l'abitato di S. Piero.

Art. 20 co3 proposta di integrazione relativamente alla monetizzazione standard.

Si propone di accogliere l'osservazione integrando la norma art. 13 co9 e introducendo un rimando all'art. 20 co3 , all'art.21 co5, art.24 co6.

Art. 21 co4 proposta di integrazione relativamente al raggiungimento di una superficie utile di 70 mq per unità abitativa, anche ove si determinino incrementi percentuali superiori al 30%

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione integrando la norma art. 21 co3, limitatamente al raggiungimento della superficie minima di 70 mq.

Art. 21 co5 lett a stralciare il vincolo di pertinenzialità

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione integrando la norma art. 21 co 5 lett a) come segue:

"In presenza di lotti liberi di estensione superiore a 1000 mq, che possiedano i seguenti requisiti:

-non rivestano carattere pertinenziale rispetto ad edifici esistenti o, qualora facciano parte di più ampie aree comprendenti edifici esistenti, non siano stati già computati ai fini della determinazione dei parametri edificatori di questi ultimi. Dovrà comunque essere garantito, sia per gli edifici esistenti che per i nuovi interventi edilizi, il rispetto di un lotto di riferimento non inferiore a 1000 mq e di un rapporto di copertura non superiore al 25%"

Art.23 Si propone di introdurre ampliamenti maggiormente articolati e differenziati per tutte le attività alberghiere

Si propone di non accogliere l'osservazione, confermando gli ampliamenti di capacità ricettiva alle strutture con un numero di camere inferiore a trenta e rinviando alla predisposizione di uno specifico piano di settore per l'individuazione delle potenzialità di ampliamento e riqualificazione del sistema turistico ricettivo complessivo.

Art. 24 si propone di poter frazionare l'unità immobiliare a 50mq

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto costituisce obiettivo del PO evitare l'eccessivo frazionamento del tessuto produttivo esistente.

Art 27 lettera g) si propone di poter realizzare autorimesse interrate in territorio rurale

Si propone di non accogliere l'osservazione in relazione alla potenziali criticità sotto l'aspetto paesaggistico, idrogeologico ed idraulico.

Art.29 co 1,2,3 si propone di rivedere le disposizioni sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola, prevedendo la possibilità di schedatura del patrimonio edilizio, l'eliminazione del comma 2 rinviando al controllo già svolto dalla commissione del paesaggio e dalla soprintendenza, nonché l'introduzione di ampliamenti differenziati commisurati alle superfici esistenti.

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, limitatamente al primo punto in coerenza con quanto disposto per l'art. 17 co 5. Per le restanti richieste si confermano le norme di PO in quanto volte a salvaguardare le caratteristiche tipologiche e testimoniali del patrimonio edilizio esistente.

Art.30 c3 si propone di portare da 48 a 35 mq la superficie minima per i mutamenti di destinazione d'uso in territorio rurale.

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto la modifica proposta è suscettibile di indurre una eccessiva parcellizzazione del patrimonio edilizio con effetti negativi sulla salvaguardia dei caratteri tipologici degli organismi edilizi e degli aspetti paesaggistici in relazione ai carichi urbanistici indotti. Si segnala al riguardo il contributo della Regione Toscana.

Art.35 co4 si propone di eliminare la dimensione delle piscine

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto si ritiene opportuno introdurre un limite dimensionale; tuttavia è stato introdotto un parametro differenziato tra abitazioni e funzione ricettiva.

Art.35 co6 si propone di stralciare il comma riferito alle recinzioni rimandando al Regolamento Edilizio

Si propone di non accogliere l'osservazione in quanto è l'argomento è competenza del Po in quanto incidente sugli aspetti paesaggistici.

Art.45 co2 lett a) si propone di specificare che sono ammesse le addizioni volumetriche

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione integrando l'articolo facendo riferimento alla disciplina prevista dal PO per gli edifici in territorio rurale

Art.46 co2 si propone una riduzione del vincolo cimiteriale

Si propone di accogliere l'osservazione proponendo una riduzione del vincolo cimiteriale secondo le procedure previste dalla normativa vigente.