



**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

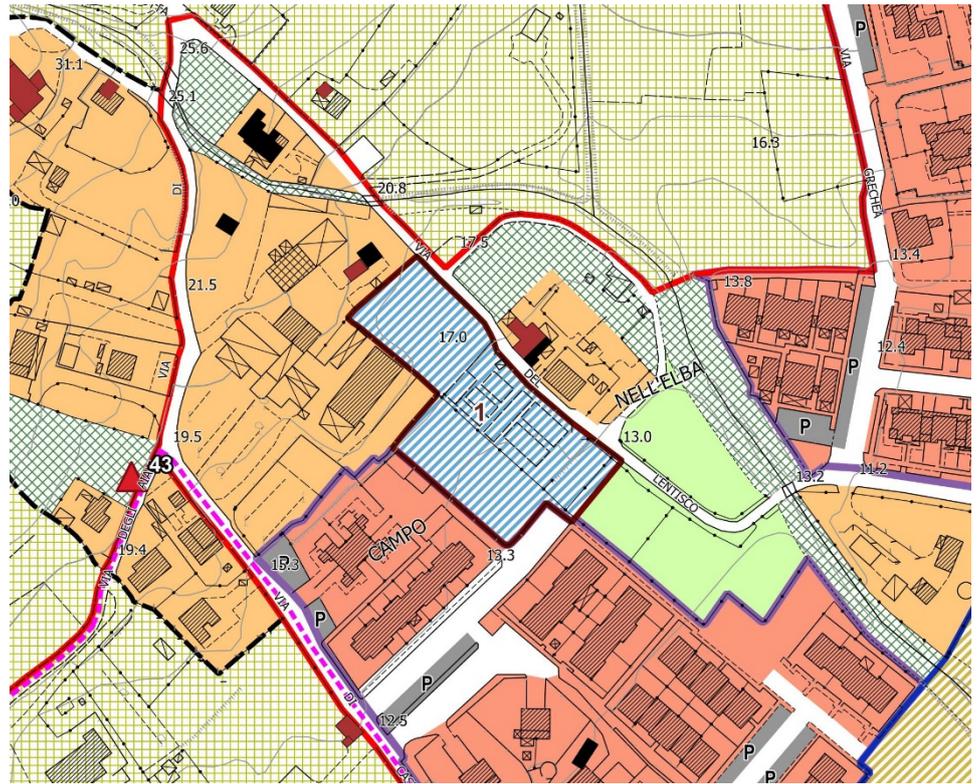
**Allegato I alle N.T.A. Schede norma del P.O. modificate e/o integrate a seguito delle controdeduzioni**

*Aprile 2021*

**COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo**

**Scheda Norma Comparto n. 1 – Scuola dell'infanzia\_ via del Lentisco**

Estratto cartografico



**QUADRO CONOSCITIVO**

|  |   |
|--|---|
| <b>Descrizione</b>   | L'area, di morfologia pianeggiante, è collocata al margine occidentale dell'insediamento residenziale di Marina di Campo, in territorio urbanizzato e dotata di opere di urbanizzazione primaria. Il comparto è prospiciente ed accessibile da via Lentisco. Il contesto è caratterizzato da tessuto residenziale diffuso di formazione recente, con presenza di insediamenti di edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata.    |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>                    | - <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".  |
| <b>Altri Vincoli</b>   |   |
| <b>Inquadramento P.T.C.P.</b>                                | - <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali</i> : Sistema della città e degli insediamenti   |
| <b>Inquadramento P.S. vigente</b>                            | - <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</i> :<br>Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato.<br>Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico è stato alterato.<br>- <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali</i> : 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura. Tessuti urbani consolidati.<br>- <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 2 – Marina di Campo</i> |
| <b>Superficie Territoriale</b>                               | ST: 3931 mq   |
| <b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>1</sup></b> | -   |

**PREVISIONI DI P.O.**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b>Obiettivi</b>               | La previsione è finalizzata a dotare l'insediamento (caratterizzato anche dalla presenza di edilizia residenziale sociale) di una nuova scuola dell'infanzia che contribuisca al potenziamento ed al miglioramento dei servizi scolastici comunali attraverso la realizzazione di una struttura di qualità sotto il profilo funzionale, architettonico, energetico ed ambientale, integrata nel verde e nel contesto paesaggistico. |
| <b>Strumenti di attuazione</b> | Progetto pubblico   |
| <b>Funzioni ammesse</b>        | Servizi pubblici e di interesse pubblico (scuola dell'infanzia)<br><b>Funzioni e servizi di interesse sociale<sup>2</sup></b>   |

<sup>1</sup> stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

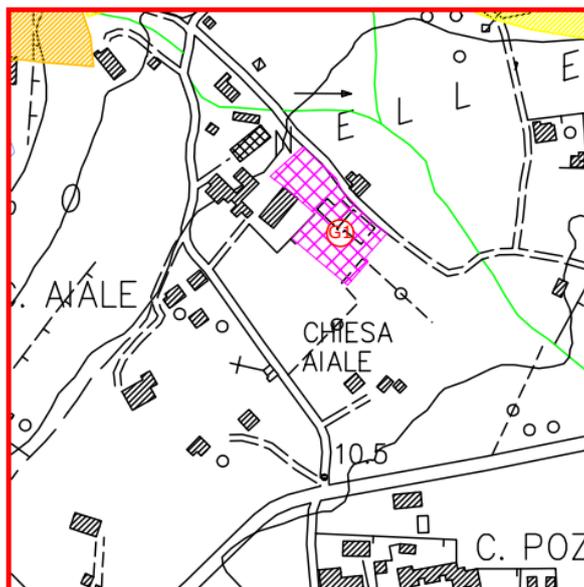
<sup>2</sup> Oss. N. 125 Ufficio Tecnico Comunale

|  |  |
|--|--|
| <b>Interventi ammessi</b>                      | Nuova costruzione  |
| <b>Standard Urbanistici</b>                    | L'area dovrà essere dotata di un parcheggio pubblico a servizio dell'utenza scolastica.  |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b> | La previsione dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi ed urbanistici:<br>SE massima: 1000 mq<br>Piani fuori terra: 1<br>Altezza massima: 5 m   |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>       | Il Progetto pubblico, nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore allegato, dovrà configurarsi organico e unitario e garantire i seguenti obiettivi prestazionali: <ul style="list-style-type: none"> <li>• le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante.</li> <li>• l'architettura dovrà essere improntata a criteri di semplicità compositiva, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo;</li> <li>• le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.</li> <li>• le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica.</li> <li>• le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali moderni, dovranno risultare coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>• le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso i nuclei storici e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;</li> </ul>   |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>          | <p><b>Urbanistica e Paesaggio:</b><br/>gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto delle prescrizioni della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>);</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul> <p>Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p><b>VAS:</b><br/>sono valide tutte le prescrizioni di cui all'art. 55 delle NTA.<br/>Trattandosi di una scuola per l'infanzia il giardino dovrà essere progettato a misura di bambino, prevedendo soprattutto l'uso di alberi decidui per permettere l'insolazione in inverno e l'ombra in primavera ed in autunno. Il progetto del giardino dovrà prevedere l'uso di piante autoctone, che insegnino ai bambini a conoscere il loro paesaggio, la natura e l'ambiente in cui vivono. Naturalmente si dovrà porre cura a non utilizzare piante con parti velenose o spinose ed invece a privilegiare quelle che permettono di usare tutti i sensi, utili per chi ha forme di disabilità. Il giardino deve essere la prima aula di scuola ed insegnare a sentirsi uguali nella diversità.</p> <p><b>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA</b><br/><b>Inquadramento geologico:</b> area situata ai margini della piana alluvionale ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate e da rocce vulcaniche facenti parte dell'aureola di contatto del plutone del M. Capanne, i depositi alluvionali sono costituiti da sabbie limose con ciottoli.</p> |



- d - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.
- C2 - Calcarei marnosi e marne grigio scure, alternati con argilloscisti siltosi grigi. Arenarie piu' o meno calcaree.
- Σo - Oliviniti a tremolite, antofillite o a entrambi, derivanti dal termometamorfismo di serpentine wehrfittiche, harzburgitiche e herzolitiche.

**Pericolosità geologica:**



**G1 – Pericolosità geologica bassa** - area di fondovalle con ridotta copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile .

### Fattibilità geologica:



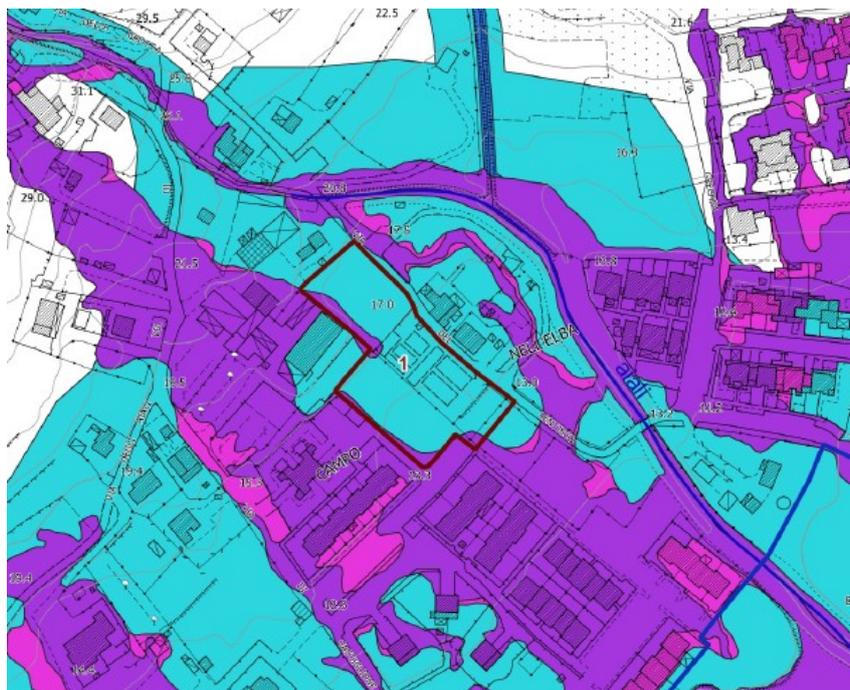
**Fg2 – Fattibilità con normali vincoli** - Per gli interventi edilizi di edilizia scolastica e la realizzazione di area a parcheggio sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

### Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

*Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.*

### PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA



**Pericolosità idraulica molto elevata (D.P.G.R. 53R/2011)**

- I.4a (studio idrologico-idraulico P.O.)
- I.4b (criteri geomorfologici, dati storico-inventariali, studi precedenti)

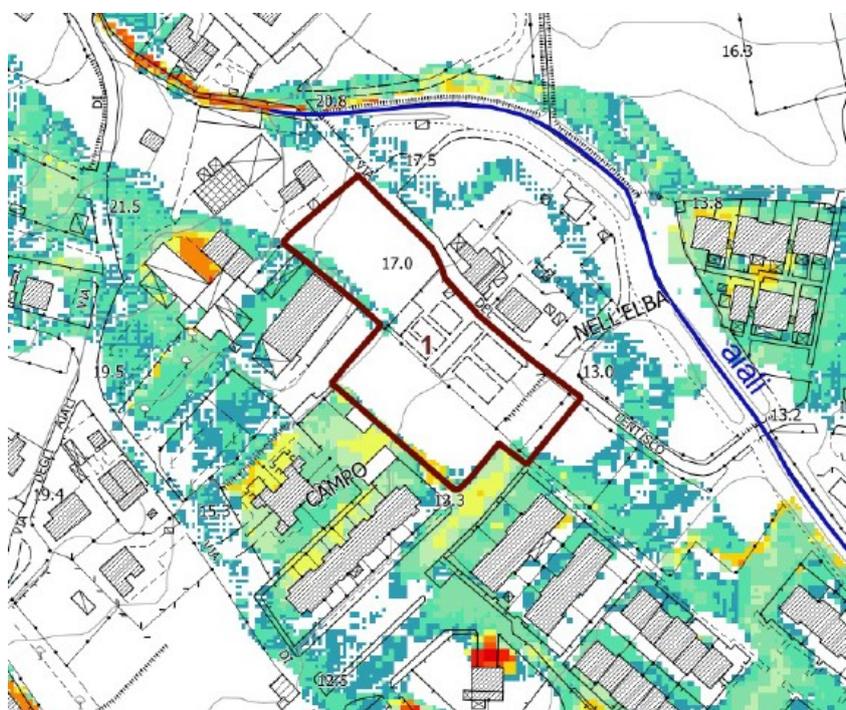
**Pericolosità idraulica elevata (D.P.G.R. 53R/2011)**

- I.3a (studio idrologico-idraulico P.O.)
- I.3b (criteri geomorfologici, dati storico-inventariali, studi precedenti)

**Pericolosità idraulica elevata I.3:** area non oggetto di allagamento dal nuovo studio idrologico-idraulico, ma indicata comunque con la sigla I.3b perché mantenuta rispetto alla precedente perimetrazione su base storico-inventariale di P.G.R.A., ma declassata a I.3.

**Fattibilità idraulica Fi3 (fattibilità condizionata):** fattibilità comunque condizionata al rispetto dei criteri di cui alla L.R. 41/2018 per le seppur lievi interferenze con aree a pericolosità elevata.

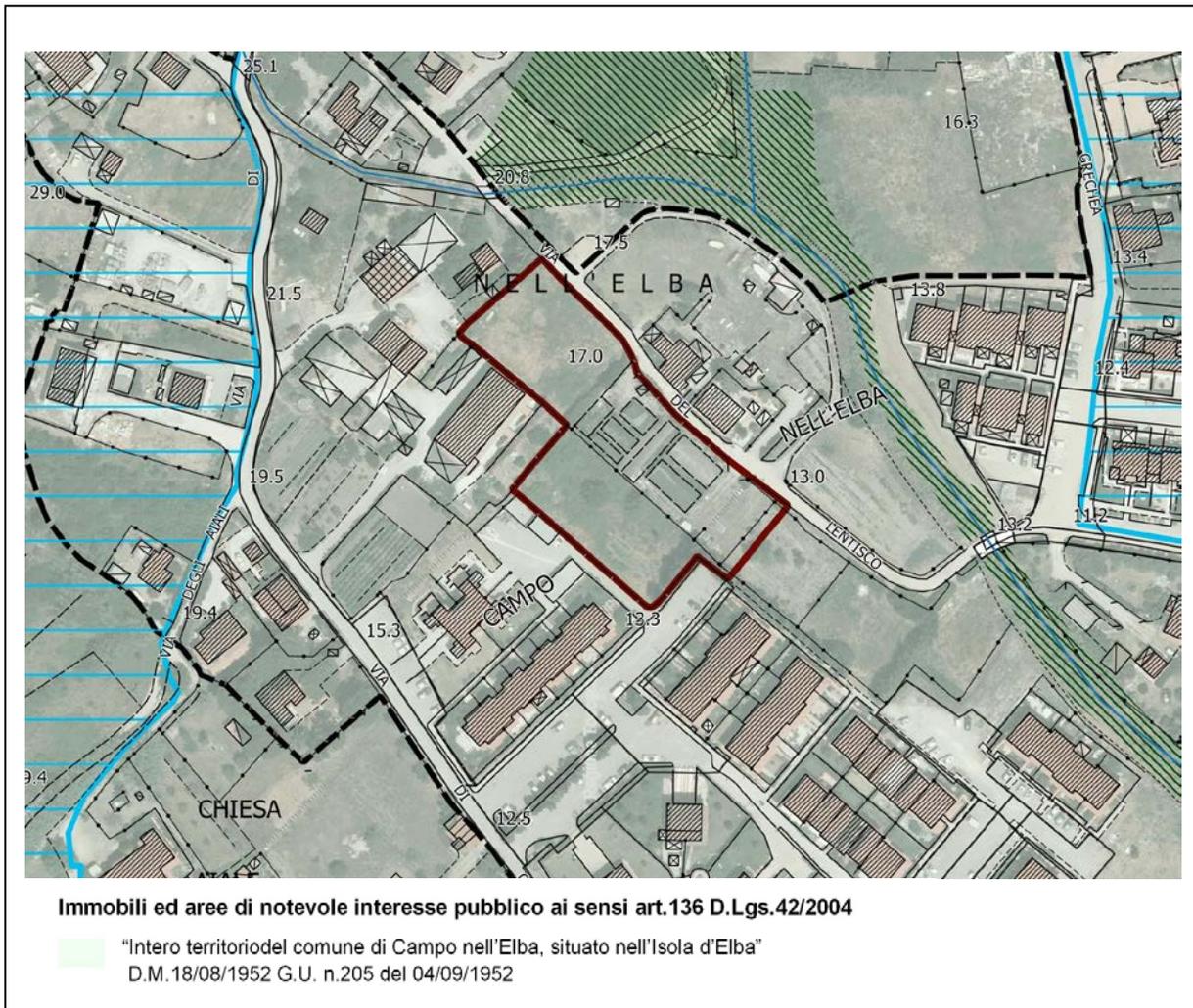
**Condizioni idrauliche alla trasformabilità:** E' da prevedersi la sopraelevazione dei nuovi fabbricati oltre il battente duecentennale della Tav. Idr.5.2 di Piano Operativo, di cui è di seguito riportato un estratto, con franco di sicurezza minimo di 30 cm, nonché la regimazione delle acque meteoriche all'interno e sul perimetro del comparto.



**Inviluppo dei battenti TR200 (m)**

- <= 0.05
- 0.05 - 0.10
- 0.10 - 0.20
- 0.20 - 0.30
- 0.30 - 0.40
- 0.40 - 0.50
- 0.50 - 0.75
- 0.75 - 1.00
- 1.00 - 1.50
- 1.50 - 2.00
- 2.00 - 2.50
- > 2.50

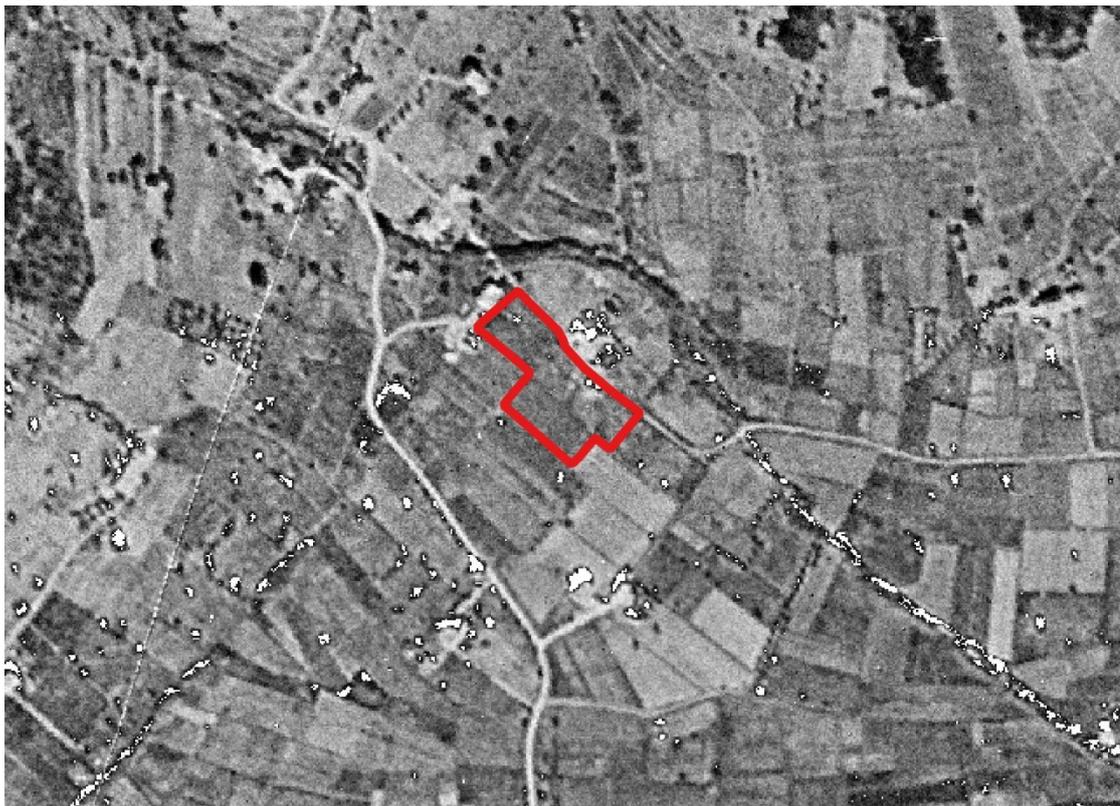
## Stato Attuale: foto aerea con individuazione del comparto e vincoli sovrapposti



Fonte: PIT vigente

## Immagini fotografiche dell'area

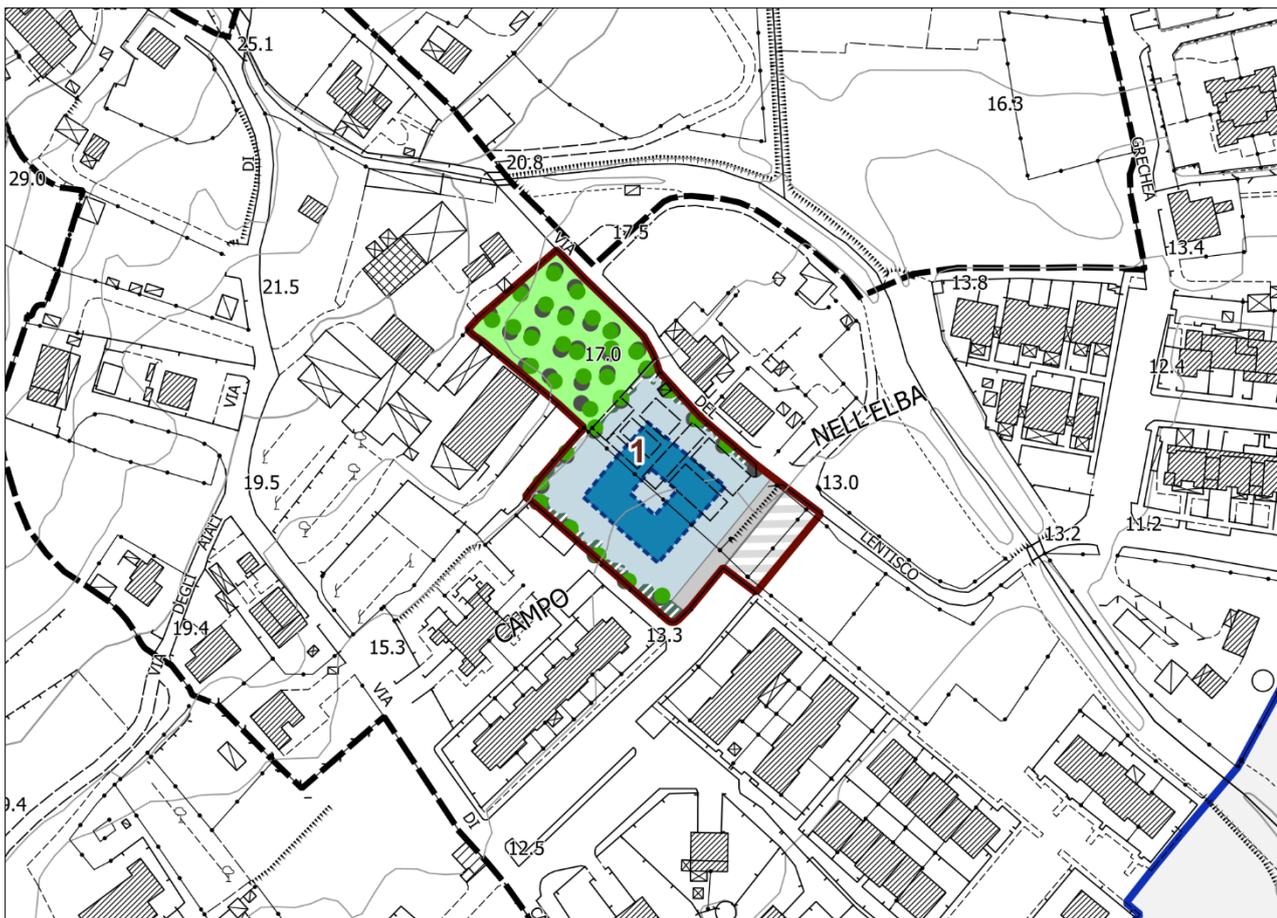
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2016



## Schemi direttori e Orientamenti alla progettazione



### Legenda

#### Schemi direttori compatti

- area di sedime (residenza)
- area di sedime (attrezzature)
- edificato esistente da recuperare
- edificato esistente
- area a verde di mitigazione paesaggistica
- verde di relazione
- area a verde pubblico attrezzato
- parcheggi pubblici
- viabilità di programma
- piazza/spazio pubblico

- accesso
- collegamento funzionale
- visuale libera
- permeabilità visiva a livello di suolo
- alberature
- percorso ciclopedonale

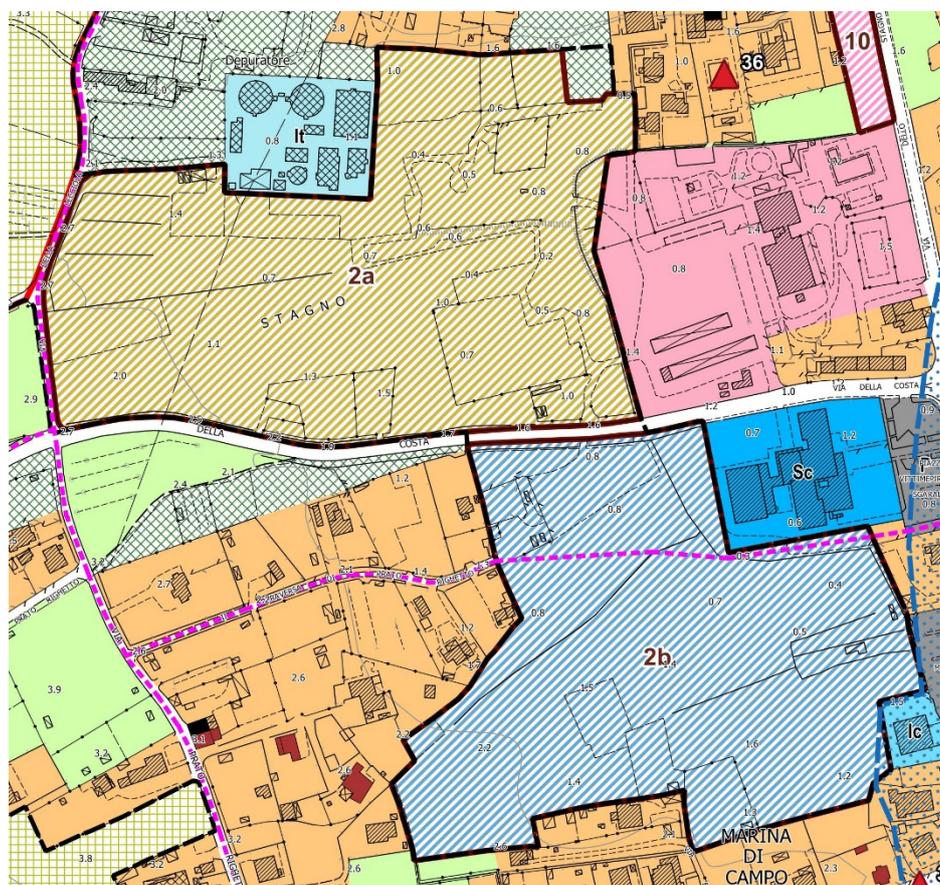
#### Orientamenti

- indicazioni planimetriche (residenza)
- indicazioni planimetriche (attrezzature pubbliche)
- pergolati ed elementi permeabili
- elementi d'acqua (vasche)

**COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato approvate in conferenza di copianificazione**

**Scheda Norma Comparto 2 – Parco Urbano- servizi ed attività commerciali**

Estratto cartografico



**QUADRO CONOSCITIVO**

|   |  |
|---|--|
| <b>Descrizione</b>  | L'area di morfologia pianeggiante si presenta incolta, degradata e scarsamente fruibile. Si colloca a margine del tessuto urbanizzato, dove sono presenti funzioni ed attrezzature di interesse pubblico (scuola, poste, depuratore, parcheggio).  |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c</b>: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (in piccola parte)</li> </ul>  |
| <b>Altri Vincoli</b>  | Fascia di rispetto del depuratore per mt 100 (vincolo di inedificabilità)  |
| <b>Inquadramento P.T.C.P.</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali</i>: Sistema della città e degli insediamenti</li> <li>- <i>Tav 2.1 Sistema funzionale produttivo invariante: turismo, commercio, industria</i>: Strada panoramica</li> <li>- <i>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selvicolturali</i>: aree agricole, aree insediative</li> <li>- <i>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti</i>: Aree penalizzanti</li> </ul>   |
| <b>Inquadramento P.S. vigente</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</i>: Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico originario è stato alterato.</li> <li>- <i>Tav PS 02 – Invarianti Strutturali</i>: Viabilità comunale extraurbana principale, Viabilità comunale di previsione.</li> <li>- <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali</i>: 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura, Tessuti urbani consolidati.</li> <li>- <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.</i>: 2 Marina di Campo</li> </ul> |
| <b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b> | ST: 92.318 mq<br>ST comparto A: <del>48973</del> 48252 <sup>1</sup> mq   |

<sup>1</sup> Oss. 33 prot. 0002593 del 25/02/2020

|  |   |
|--|---|
|  | ST comparto B: 42541 mq   |
| <b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b> | -   |
| <b>PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.</b>              |   |
| <b>Obiettivi</b>   | <p>L'area è destinata:</p> <p>a) alla realizzazione di un parco urbano attrezzato integrato con interventi di valorizzazione e potenziamento del contiguo polo scolastico;</p> <p>b) alla realizzazione di attività direzionali e di servizio a carattere privato (es. spazi per convegnistica) in integrazione ed ampliamento delle strutture ricettive esistenti al margine del comparto;</p> <p>c) alla realizzazione di un intervento a destinazione commerciale (di tipologia limitata alla media struttura di vendita) funzionale al trasferimento ed alla rilocalizzazione di una struttura commerciale esistente nel centro abitato.</p> <p>Nell'ambito di un progetto unitario, potranno essere ubicati nell'area anche superfici a standard e spazi attrezzati collegati alla qualificazione del tessuto urbano e a potenziali funzioni di servizio da insediare nel territorio urbanizzato.</p>  |
| <b>SUBCOMPARTO 2a</b>  |   |
| <b>Strumenti di attuazione</b>                               | <p>Piano Attuativo privato convenzionato <u>per l'attuazione degli interventi a destinazione commerciale, direzionale e di servizio, riferito ad un comparto funzionale comprendente le aree necessarie ai nuovi insediamenti ed ai relativi spazi pertinenziali ed a parcheggio, nonché alla realizzazione degli standard urbanistici nella misura prevista dalle norme vigenti. La superficie territoriale del subcomparto oggetto di PA non potrà comunque essere inferiore a 6000 mq.</u></p> <p><u>Le aree non ricomprese nel suddetto comparto funzionale, ed in ogni caso quelle ricadenti nella fascia di rispetto del depuratore, potranno essere destinate a standard urbanistici, opere di interesse pubblico, verde di connessione ecologica e di rispetto ambientale da attuarsi mediante interventi pubblici o privati convenzionati.</u><sup>3</sup></p>   |
| <b>Funzioni ammesse</b>                                      | Servizi di interesse generale, a carattere pubblico e/o privato, Direzionale e di servizio, Commerciale al dettaglio limitatamente alle medie strutture di vendita, <u>verde privato</u> . <sup>4</sup>   |
| <b>Interventi ammessi</b>                                    | Nuova costruzione   |
| <b>Standard Urbanistici</b>                                  | Parcheggi pubblici e Verde pubblico attrezzato in relazione alle funzioni insediate   |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>               | Commerciale non superiore a 1200 mq di SE (con superficie di vendita inferiore a 1000 mq)<br>Direzionale e di servizio: 500 mq<br>Altezza max 6 m fuori terra   |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>                     | <p>Il parco pubblico attrezzato dovrà configurarsi unitario rispetto ai subcomparti 2a e 2b nel rispetto dello Schema Direttore allegato. Le nuove strutture a carattere commerciale e/o direzionale dovranno essere al margine del parco urbano, nell'area posta a nord della strada comunale, ed essere opportunamente arretrate rispetto all'asse stradale, ben integrate con il sistema degli spazi a verde e delle aree a standard e facilmente accessibili dalla viabilità principale esistente.</p> <p>L'intervento dovrà essere qualificante dal punto di vista funzionale, ambientale e percettivo e pertanto, oltre al superamento degli episodi di degrado esistenti, dovrà caratterizzarsi anche per la scelta dei materiali che garantiscano la permeabilità del suolo (impiegare idonee pavimentazioni per i parcheggi, per le superfici eventualmente pavimentate, per i percorsi ciclo-pedonali, etc). Il verde dovrà essere l'elemento strutturale e connettivo del progetto, svolgendo anche funzione di mitigazione paesaggistica.</p> <p>Dovranno essere individuati e salvaguardati eventuali assetti tradizionali dei terrazzamenti coltivati, ancorché residuali. Dovranno inoltre essere previste opportune opere di mitigazione volte a contenere i possibili impatti paesistico-ambientali.</p> <p>Il Progetto, nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore allegato, dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante.</li> <li>• l'architettura dovrà essere improntata a criteri di semplicità compositiva, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la</li> </ul> |

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

<sup>3</sup> Oss. 153 prot 0003389 del 09/03/2020

<sup>4</sup> Oss. 153 prot 0003389 del 09/03/2020

|  |   |
|--|---|
|  | <p>qualità morfologica e percettiva del luogo;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.</li> <li>• le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica.</li> <li>• le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali moderni, dovranno risultare coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>• le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso i nuclei storici e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul>   |
| <b>SUBCOMPARTO 2b</b>                          |   |
| <b>Strumenti di attuazione</b>                 | Progetto pubblico   |
| <b>Funzioni ammesse</b>                        | Servizi di interesse generale, a carattere pubblico e/o privato collegati al Parco Urbano ed al vicino Polo scolastico, <u>spazi a interesse collettivo socio/culturale, da utilizzare per mostre, incontri, luoghi di ritrovo/aggregazione associazioni</u> <sup>5</sup> , <u>aree a parcheggio ad uso pubblico e/o privato</u> <sup>6</sup>   |
| <b>Interventi ammessi</b>                      | Nuova costruzione   |
| <b>Standard Urbanistici</b>                    | Parcheggi pubblici e Verde pubblico attrezzato  |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b> | Servizi ed attrezzature di interesse pubblico: 300 mq SE<br>Altezza max 4 m fuori terra   |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>       | <p>Il parco pubblico attrezzato, unitario rispetto ai subcomparti 2a e2b nel rispetto dello Schema Direttore, dovrà divenire una centralità sia per la comunità e che per i turisti. In tal senso il progetto dovrà prevedere idonee sistemazioni a verde (es. la messa a dimora di alberature, fioriture, etc) utilizzando criteri progettuali che conferiscano loro anche un ruolo rispetto alla rete ecologica, arredi per il relax e per il fitness, la realizzazione di una rete di percorsi ciclo-pedonali ben relazionati anche con la struttura urbana, l'ampliamento degli spazi ricreativi anche connessi con il polo scolastico esistente, individuare spazi destinati alla sosta (parcheggi pubblici e/o privati da ubicare in posizioni strategiche rispetto alle funzioni esistenti e/o potenziali), etc.</p> <p><u>E' inoltre prevista la possibilità, nell'ambito di un progetto unitario di sistemazione del comparto, di attuare mediante convenzione, aree a parcheggio ad uso pubblico e/o privato, in coerenza con le sistemazioni a verde del comparto.</u><sup>7</sup></p> <p>Inoltre, in relazione alle condizioni idrauliche, l'area destinata all'accumulo, sarà valorizzata anche sotto il profilo paesaggistico e ambientale, e resa fruibile e attrezzata nei limiti di compatibilità con la funzione idraulica prevalente, come ad esempio, la realizzazione di piccoli specchi d'acqua permanenti, per il parziale riuso delle acque piovane, o la realizzazione di aree con materiali particolarmente drenanti.</p> <p>Il Progetto, nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore allegato, dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante.</li> <li>• l'architettura dovrà essere improntata a criteri di semplicità compositiva, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo;</li> <li>• le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.</li> <li>• le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica.</li> <li>• le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali moderni, dovranno risultare coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>• le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso i nuclei storici e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul> |

<sup>5</sup> Oss. 34 prot 002670 del 26/02/2020, Oss. 92 prot 0003179 del 05/03/2020

<sup>6</sup> Oss. 46 prot 002866 del 28/02/2020

<sup>7</sup> Oss. 46 prot 002866 del 28/02/2020

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p> | <p><b>Urbanistica e Paesaggio:</b></p> <p>gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 3c3 e 4c1 della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul> <p>-Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>Il progetto e la scelta delle piante dovranno essere coerenti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.</p> <p>Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni derivanti dalla VAS e dagli studi geologico idraulici.</p> <p>Il progetto e la scelta delle piante dovranno essere coerenti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.</p> <p>Per l'ambito interessato dal vincolo del corso d'acqua valgono le prescrizioni dell'Elaborato 8b –PIT_PPR-Art:8.3. lettera a, f, g</p> <p><i>“Prescrizioni:</i></p> <p><b>a</b> - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;</li> <li>2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;</li> <li>3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;</li> <li>4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.”</li> </ol> <p><b>f)</b> La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.</p> <p><b>g)</b> Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;</li> <li>- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;</li> <li>- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).</li> </ul> <p>Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;</li> <li>- impianti per la produzione di energia;</li> <li>- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione”.</li> </ul> |
|--|---|

**VAS:**

Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione di cui all'art.55 Misure di mitigazione ambientale. Dovrà essere preliminarmente predisposto un censimento delle piante esistenti, la cui presenza dovrà essere mantenuta, salvo casi da giustificare (pianta infestante, non sana etc.). La sistemazione degli spazi esterni dovrà prevedere una opportuna dotazione di alberi, arbusti e fioriture per la cui scelta sarà significativo il censimento di cui al punto precedente e delle aree situate in prossimità, con caratteristiche simili di giacitura, pedologia, esposizione, in modo da avere garanzie di attecchimento, sicurezza di inserimento ambientale e paesaggistico, oltre ad un ruolo nella rete ecologica. L'area, dotata di pannelli informativi relativamente alle piante, agli animali agli ecosistemi, potrà essere utile anche in termini di educazione ambientale per far conoscere la natura dei luoghi sia agli abitanti sia ai turisti.

**PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

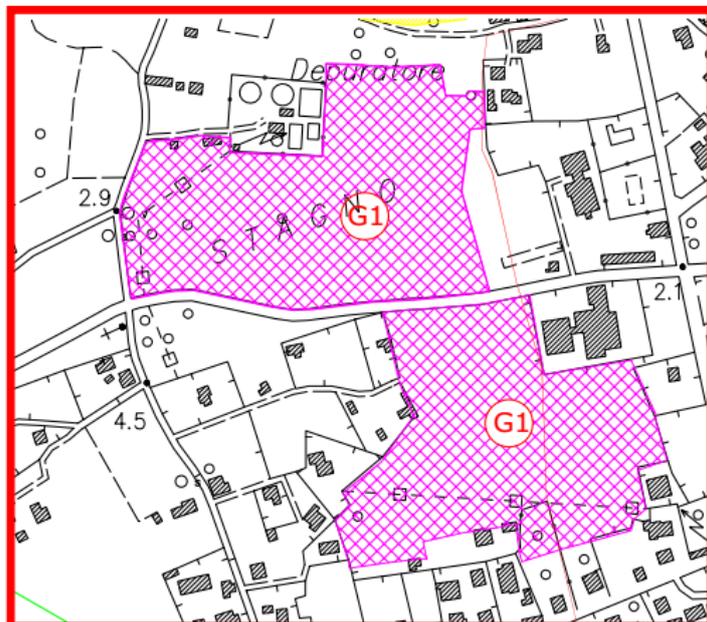
**Inquadramento geologico**

Si tratta di un'area pianeggiante situata immediatamente alle spalle della spiaggia emersa, i sedimenti alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie.



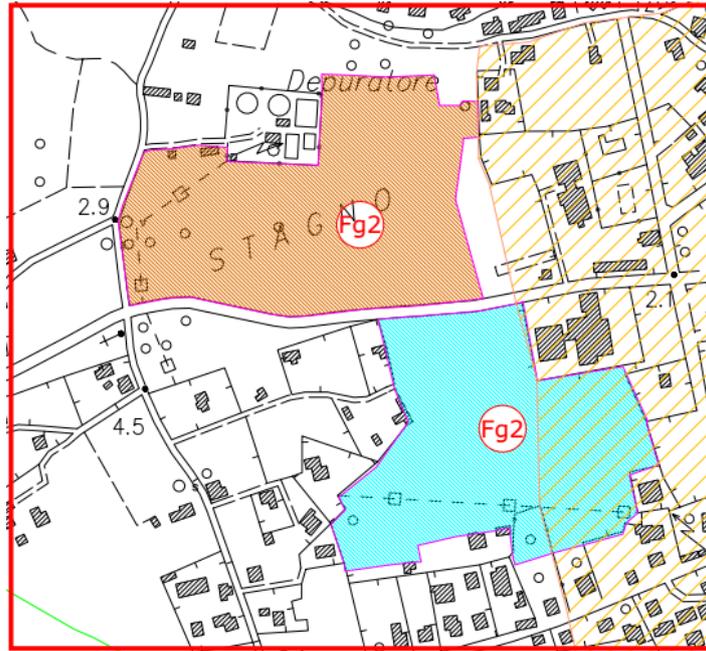
-  d - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.
-  C2 - Calcarei marnosi e marne grigio scure, alternati con argilloecisti siltosi grigi. Arenarie più o meno calcaree.

**Pericolosità geologica:**



**G1 – Pericolosità geologica bassa** - area di fondovalle con estensiva copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile.

**Fattibilità geologica:**



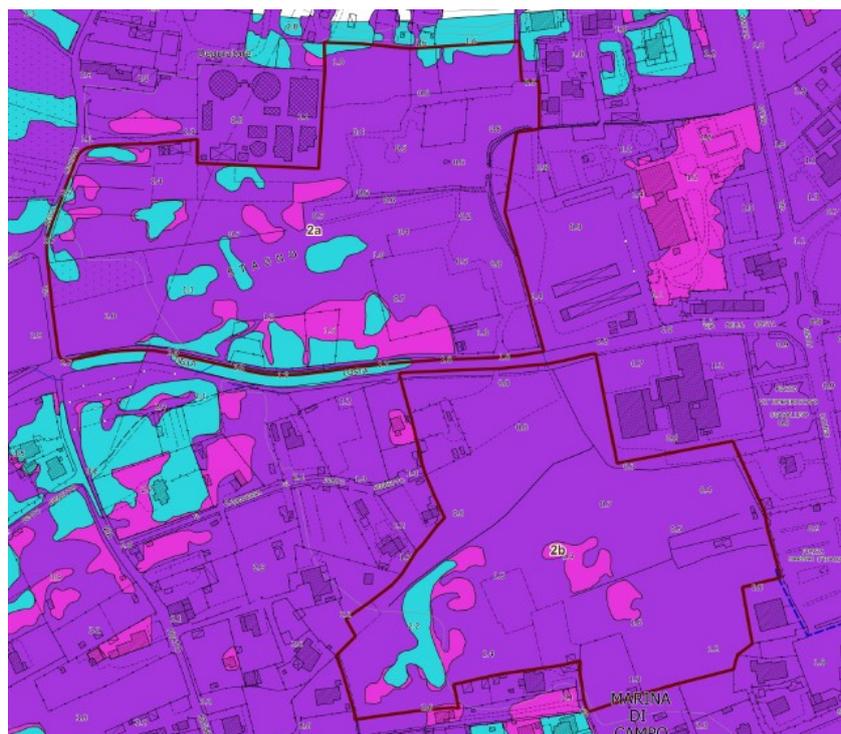
**Fg2 - Fattibilità con normali vincoli** - Per i piani attuativi, gli interventi edilizi diretti e la realizzazione di area a parcheggio sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

**Condizioni geologiche alla trasformabilità:**

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali, al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate e accorgimenti per evitare fenomeni di ristagno.

*Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia dai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPRG 36/R.*

**PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA**



**Pericolosità idraulica molto elevata (D.P.G.R. 53R/2011)**

■ I.4a (studio idrologico-idraulico P.O.)

■ I.4b (criteri geomorfologici, dati storico-inventariali, studi precedenti)

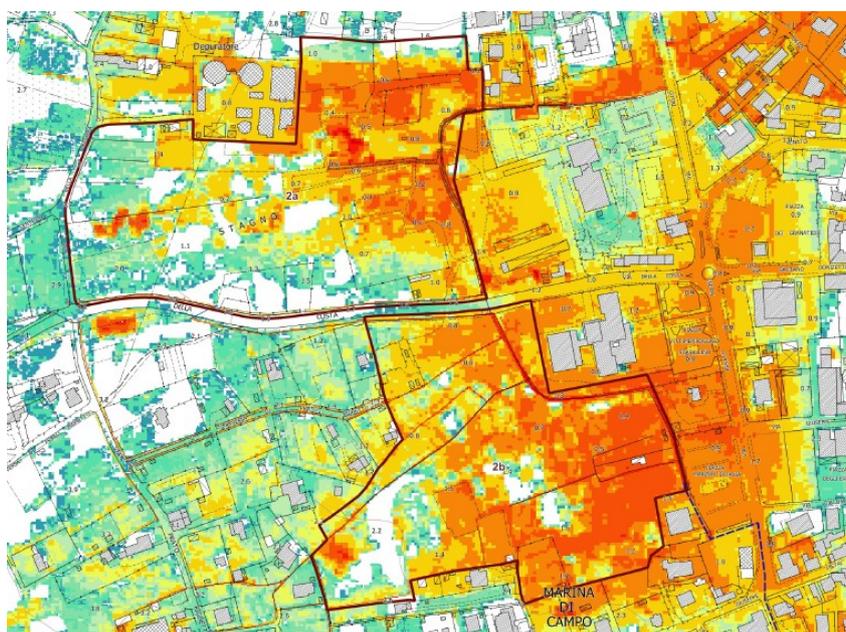
**Pericolosità idraulica elevata (D.P.G.R. 53R/2011)**

■ I.3a (studio idrologico-idraulico P.O.)

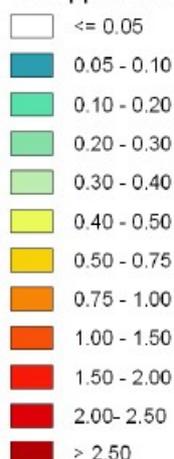
■ I.3b (criteri geomorfologici, dati storico-inventariali, studi precedenti)

**Pericolosità idraulica molto elevata I.4 ed elevata I.3:** il comparto, sia nella parte nord che nella parte sud, è caratterizzato prevalentemente da pericolosità idraulica molto elevata per insufficienza di drenaggio e ristagno. Qui risultano accumularsi ingenti volumetrie di acqua provenienti dalla collina sul lato nord-nordovest e dalla pianura sul lato ovest. Per eventi di piena eccezionali le acque raggiungono battenti importanti tracimando ad est e sud-est, verso l'area urbana. Questo fenomeno di allagamento rappresenta una delle principali criticità idrauliche locali.

Di seguito è mostrato un estratto della carta dei battenti (Tav.5.2).



**Inviluppo dei battenti TR200 (m)**



**Fattibilità idraulica Fi4 (fattibilità limitata):** fattibilità limitata in quanto subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica di seguito illustrati.

**Condizioni idrauliche alla trasformabilità:** Per le trasformazioni in oggetto è prevista la realizzazione di un intervento composito di mitigazione del rischio idraulico non solo per l'area di Stagno ma per tutta la porzione di abitato di Marina di Campo coinvolta da allagamenti per tracimazione di volumi provenienti dall'area di Stagno.

Tale intervento consta nel potenziamento della capacità di ritenuta dell'area più depressa e

la contestuale protezione del fronte urbanizzato attraverso realizzazione di una sottile barriera arginale di contenimento, sfruttando localmente anche manufatti esistenti quali muretti di confine lotti edificati. Tale barriera di protezione si svilupperà indicativamente lungo i lati est del comparto, sia nella parte nord che nella parte sud.

Il potenziamento della capacità di ritenuta dell'area di Stagno sarà garantito attraverso la realizzazione di una serie di vasche a quote variabili, connesse idraulicamente e tali da rendere più efficace il deflusso verso la principale via di smaltimento delle acque, ovvero il fosso Vuotabotte, che sarà adeguato, soprattutto in termini di pendenze del fondo, sia nella porzione nord che nella porzione sud dell'area di previsione.

Mediante questa riorganizzazione funzionale e questo adeguamento morfologico del comparto ai fini idraulici sarà possibile individuare anche porzioni da rialzare a quota di sicurezza per dare attuazione alle previsioni con destinazione scolastica, direzionale e commerciale ivi previste. Al contempo l'area destinata all'accumulo sarà valorizzata anche sotto il profilo paesaggistico e ambientale, e resa fruibile e attrezzata nei limiti di compatibilità con la funzione idraulica prevalente.

Dovranno essere adottate tecniche costruttive e materiali ecosostenibili, come ad esempio la realizzazione di piccoli specchi d'acqua permanenti, per il parziale riuso delle acque piovane, o la realizzazione di aree con materiali particolarmente drenanti per potenziare la capacità di infiltrazione nel terreno e quindi il recupero della risorsa (funzionali anche ai fini idraulici), utilizzo di pavimentazione drenanti anche nelle porzioni edificate, etc.

Con lo studio idrologico-idraulico del Piano Operativo è stata verificata a livello di massima la fattibilità idraulica di detto intervento, mediante apposita modellazione, come riferito nella relativa Relazione.

La proposta progettuale di intervento di mitigazione idraulica è riportata in modo schematico nella Tav. Idr.8 del Piano Operativo, e individua come quota di sicurezza, alla quale porre sia la sommità della barriera di protezione sul lato urbano che il piano di calpestio delle porzioni rialzate destinate all'edificazione alla quota di 2.50 m s.l.m.

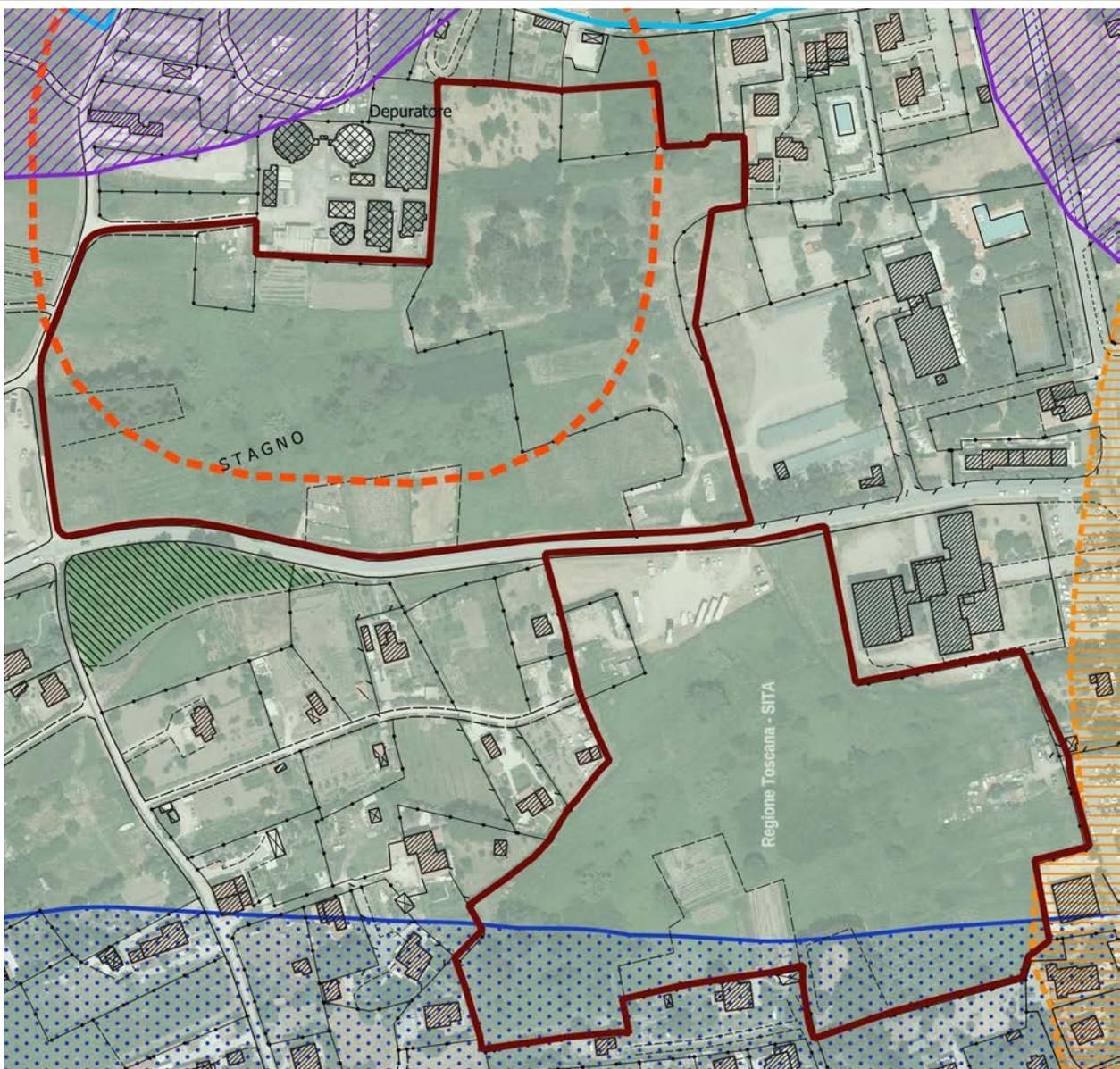
La massima profondità di scavo nel sistema di vasche di accumulo è posta a quota pari a 0.50 m s.l.m.

Si sottolinea che la pericolosità idraulica (I.4a) che caratterizza il comparto è dovuta a fenomeni di insufficienza di drenaggio e ristagno ma non ad esondazione di corsi d'acqua, pertanto non trattasi di pericolosità da alluvione; per questo motivo sono comunque da ritenersi ammissibili interventi di sopraelevazione di cui alla lett. c) dell'art. 11 della L.R. 41/2018.

E' però stabilito che, in caso di attuazione differita nel tempo delle trasformazioni, sia per quanto attiene le parti edificate che le opere di mitigazione idraulica, ciò sarà ammissibile a condizione che sia realizzata prioritariamente la vasca 1 (parte nord del comparto) di cui alla Tav. Idr.8 del Piano Operativo, o almeno una sua porzione per una capacità di accumulo non inferiore a due volte le volumetrie contestualmente sottratte all'allagamento dalle parti rialzate, e sia adeguato il fosso Vuotabotte fino all'imbocco del tratto tombato, nella parte sud del comparto, nonché realizzata la barriera arginale almeno lungo il tratto nella parte nord del comparto e lungo la porzione di vasca realizzata.

La realizzazione parziale dell'intervento così come appena descritto dovrà comunque essere compatibile dal punto di vista idraulico e quindi verificata con apposita modellistica, redatta in analogia allo studio idrologico-idraulico del Piano Operativo, rispetto all'evento di piena con tempo di ritorno duecentennale.

Per implementazioni parziali successive si potrà procedere in modo analogo a quanto appena indicato.



Legenda

"Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"  
D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952

-  D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua
-  Fascia di rispetto del depuratore

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

Fonte: PIT vigente

## Immagini fotografiche dell'area

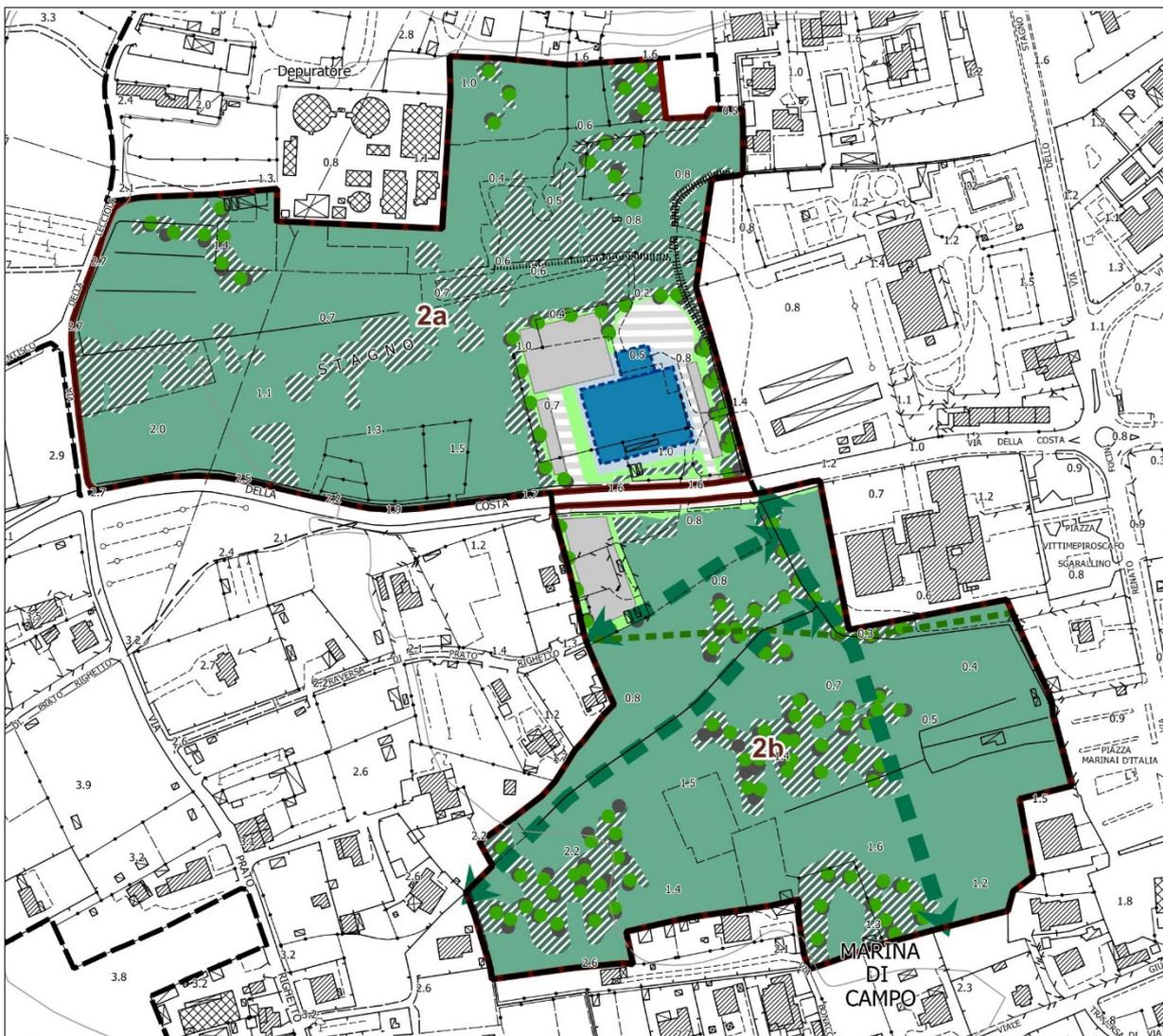
Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2016



## Schemi direttori e Orientamenti alla progettazione



### Legenda

#### Schemi direttori compati

- area di sedime (residenza)
- area di sedime (attrezzature)
- edificio esistente da recuperare
- edificio esistente
- area a verde di mitigazione paesaggistica
- verde di relazione
- area a verde pubblico attrezzato
- parcheggi pubblici
- viabilità di programma
- piazza/spazio pubblico

- accesso
- collegamento funzionale
- visuale libera
- permeabilità visiva a livello di suolo
- alberature
- percorso ciclopedonale

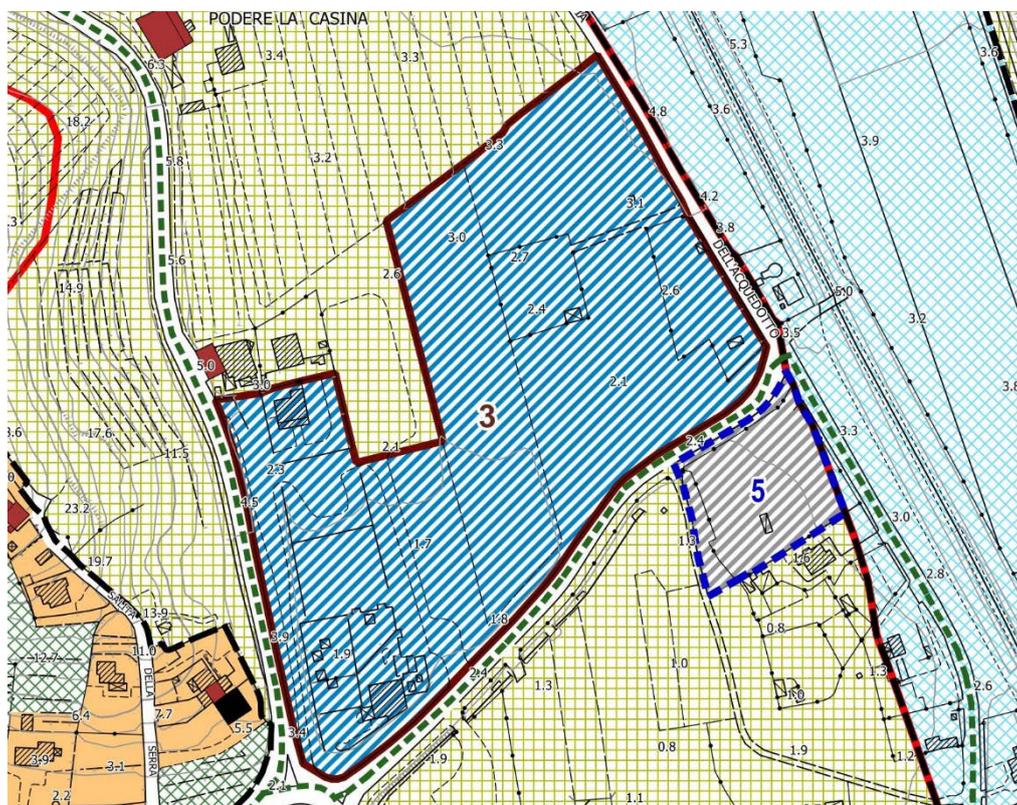
#### Orientamenti

- indicazioni planimetriche (residenza)
- indicazioni planimetriche (attrezzature pubbliche)
- pergolati ed elementi permeabili
- elementi d'acqua (vasche)

**COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA- Piano Operativo**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato approvata in conferenza di copianificazione**

**Scheda Norma Comparto n. 3 – Polo sportivo**

**Estratto cartografico<sup>1</sup>**



**QUADRO CONOSCITIVO**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Descrizione</b></p>                        | <p>L'area, di morfologia pianeggiante, è ubicata in prossimità dell'aeroporto in loc. La Pila, ed è delimitata su tre lati dalla viabilità provinciale di accesso a Marina di Campo e dalla strada comunale che costeggia il Fosso della Pila e la pista aeroportuale. Al margine ovest dell'area, lungo la viabilità provinciale, sono presenti alcuni edifici attualmente utilizzati per attività di pubblico spettacolo (discoteca), attività sportive (tennis club) e servizi connessi (ristorazione, attività ludico ricreative, ecc.), con i relativi spazi di parcheggio. Il resto del comparto è prevalentemente incolto e privo di caratteri paesaggistici significativi. Più a nord si segnala la presenza degli impianti sportivi comunali, separati dal comparto oggetto di previsione da un'area coltivata a vigneto specializzato (Azienda agricola Cecilia).</p> |
| <p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:</b> Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (in parte)</li> </ul>   |
| <p><b>Altri Vincoli</b></p>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ambito di protezione aeroportuale</b> Art.58 co.4 NTA</li> </ul>  |
| <p><b>Inquadramento P.T.C.P.</b></p>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Tav. 1 Sistemi Territoriali:</i> Sistema della città e degli insediamenti</li> <li>- <i>Tav 2.1 Sistema funzionale produttivo invariante:</i> turismo, commercio, industria: Strada panoramica</li> <li>- <i>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante:</i> aree agricole e selvicolturali: aree agricole, aree insediative</li> <li>- <i>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti:</i> Aree escludenti</li> </ul>  |
| <p><b>Inquadramento P.S. vigente</b></p>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:</i> Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato.</li> <li>- <i>Tav PS 02 – Invarianti Strutturali:</i> Viabilità provinciale, viabilità comunale extraurbana principale.</li> <li>- <i>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali:</i> 2 Il Sistema pedecollinare e della pianura.</li> <li>- <i>Tav.PS 04 – U.T.O.E.:</i> 6b Territorio edificato - Casalini</li> </ul>   |

<sup>1</sup> Oss. 57 prot. 0003014 del 03/03/2020

|   |  |
|---|--|
| <b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b> | ST: <u>33.586.29.382</u> mq  |
| <b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>          | - Superficie coperta <u>750.360</u> mq   |
| <b>PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.</b>                       |  |
| <b>Obiettivi</b>  | La previsione è finalizzata allo sviluppo dell'impiantistica sportiva nel territorio comunale mediante la realizzazione di un polo sportivo funzionalmente complementare ed integrato a quello comunale esistente. L'attuazione del polo sportivo dovrà prevedere anche la riqualificazione urbanistica, paesaggistica e funzionale delle strutture edilizie esistenti, già utilizzate per attività sportive e di pubblico spettacolo, nell'ambito di un progetto unitario eventualmente articolato per lotti funzionali.  |
| <b>Strumenti di attuazione</b>  | Piano Attuativo pubblico o privato convenzionato, anche articolabile in sub comparti funzionali.   |
| <b>Funzioni ammesse</b>   | Servizi pubblici e di interesse pubblico; Servizi a carattere privato collegati all'impiantistica sportiva e servizi complementari (somministrazione alimenti e bevande); Servizi a carattere privato relativi ad attività di pubblico spettacolo e servizi complementari (somministrazione alimenti e bevande), limitatamente alla riqualificazione ed all'adeguamento funzionale dell'attività in essere.  |
| <b>Interventi ammessi</b>   | Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, fatta eccezione per l'edificio di matrice rurale ubicato lungo strada, per il quale sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa.<br>Sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzati alla realizzazione dei nuovi impianti sportivi, quali: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Palestra polifunzionale</li> <li>- Piscina</li> <li>- Campi da gioco all'aperto e relativi servizi (spogliatoi, uffici, magazzini)</li> </ul>   |
| <b>Standard Urbanistici</b>   | Parcheggi pubblici e Verde pubblico attrezzato in relazione alle funzioni insediate  |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>                        | Gli interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente potranno comportare un aumento non superiore al 20% della SE esistente ed autorizzata.<br>Gli interventi di nuova costruzione per impiantistica sportiva potranno comportare la realizzazione di una SE complessivamente non superiore a 1200 mq<br>Altezza delle nuove costruzioni: 3,5 m (un piano fuori terra). Per gli impianti sportivi le altezze massime sono definite dalle normative di settore.  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>                              | Il Piano Attuativo dovrà definire un assetto unitario dell'area volto alla sua riqualificazione paesaggistica e funzionale, mediante: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) la riqualificazione e l'organizzazione delle attività a carattere privato poste al margine ovest del comparto, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia del patrimonio edilizio esistente e la riconfigurazione complessiva degli spazi esterni e delle strutture di servizio, oggi caratterizzate da situazioni di degrado;</li> <li>b) la progettazione del nuovo polo sportivo secondo criteri di integrazione paesaggistica, qualità architettonica ed efficienza funzionale. In particolare, la progettazione del verde dovrà essere l'elemento strutturale e connettivo del progetto (anche rispetto alle relazioni tra gli eventuali subcomparti funzionali), in stretta integrazione con il sistema delle aree pubbliche e dei percorsi interni ed esterni all'area. In tal senso dovranno essere previste idonee sistemazioni a verde ai margini del comparto, anche in relazione alla presenza del vigneto, quindi con funzione di filtro non solo visivo ma ambientale, per permettere all'azienda di effettuare trattamenti senza interferenze con i fruitori degli impianti sportivi. La parte più orientale del comparto, interessata dal vincolo paesaggistico relativo al corso d'acqua, non dovrà essere interessata dalla realizzazione di strutture a carattere permanente, ma dovrà essere prevalentemente destinata a parco attrezzato per il gioco e lo sport attraverso sistemazioni che mantengano la relazione funzionale e percettiva tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale.</li> </ol> <p>Dovranno essere individuati e salvaguardati eventuali assetti tradizionali dei terrazzamenti coltivati, ancorché residuali. Dovranno inoltre essere previste opportune opere di mitigazione volte a contenere i possibili impatti paesistico-ambientali.</p> <p>Il Progetto, nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore allegato, dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</p> |

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

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante.</li> <li>• l'architettura dovrà essere improntata a criteri di semplicità compositiva, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo;</li> <li>• le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.</li> <li>• le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica.</li> <li>• le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali moderni, dovranno risultare coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>• le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso i nuclei storici e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul>  |
| <p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p> | <p><b>Urbanistica e Paesaggio:</b><br/> gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto <a href="#">dell'art. 58 co 4 di PO, nonché<sup>3</sup></a> delle prescrizioni di cui ai punti 3c3 e 4c1 della Scheda di Paesaggio del PIT_PPR, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e <i>skylines</i>);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul> <p>-Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>Il progetto e la scelta delle piante dovranno essere coerenti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.</p> <p>Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni derivanti dalla VAS e dagli studi geologico idraulici.<br/> Il progetto e la scelta delle piante dovranno essere coerenti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.</p> <p>Per l'ambito interessato dal vincolo del corso d'acqua valgono le prescrizioni dell'Elaborato 8b –PIT_PPR-Art:8.3. lettera a, f, g</p> <p><i>“Prescrizioni:</i><br/> <b>a</b> - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;</li> <li>2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;</li> <li>3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;</li> <li>4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.” </li></ol> |

<sup>3</sup> Osservazione n.192, prot. 0003578

f) La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g) Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

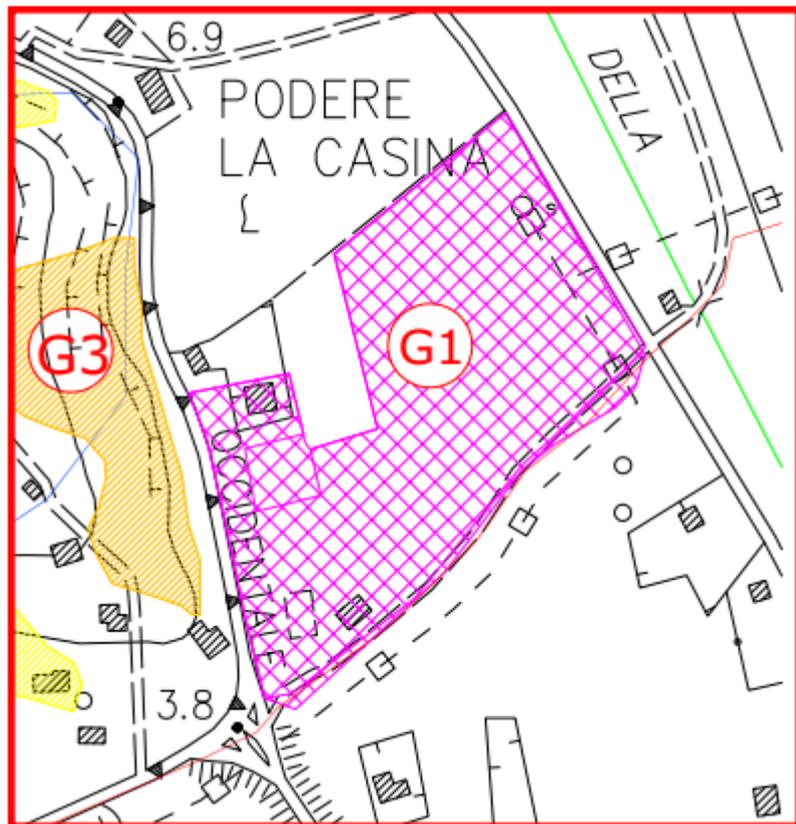
Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione".

#### VAS:

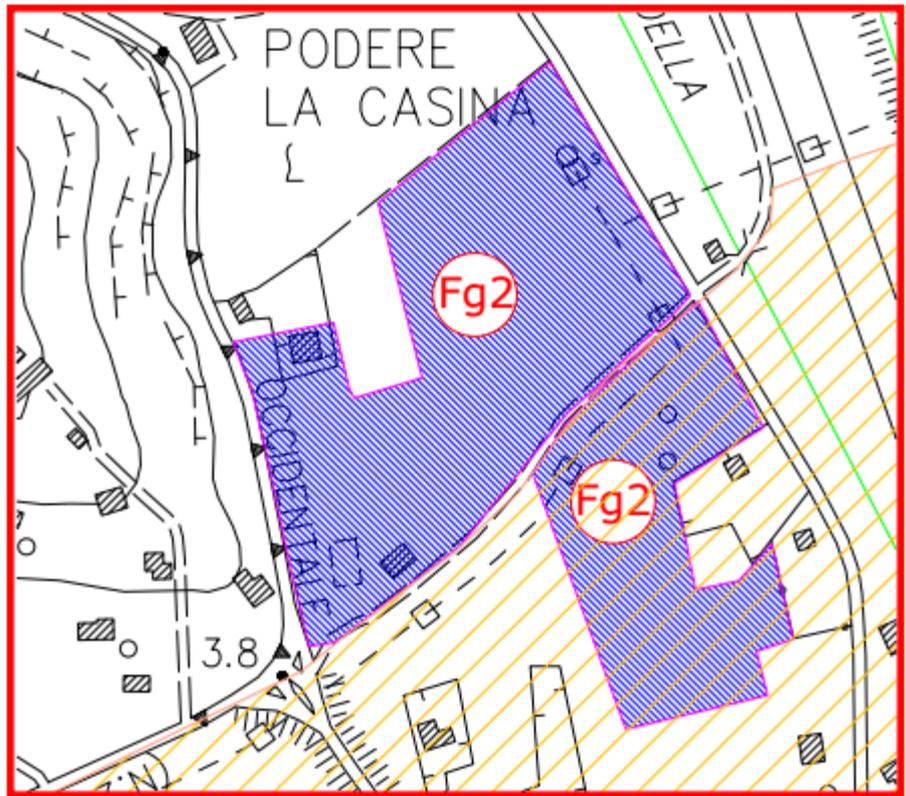
La progettazione del polo sportivo deve essere accompagnata da un progetto del verde finalizzato a rendere gradevole la fruizione dell'area oltre che a "riammagliare" questa superficie con il contesto paesaggistico circostante, trasformando un'area incolta e degradata in un tassello di mosaico in dialogo con il contesto generale. La scelta delle piante arboree ed arbustive dovrà rifarsi alla composizione floristica e vegetazionale dell'Elba, con particolare riferimento a zone con posizione, giacitura e pedologia simili. Le visuali emergenti dal progetto dovranno contribuire alla qualità territoriale generale.

#### Pericolosità geologica



**Pericolosità geologica G1 – Pericolosità geologica bassa** - area di fondovalle con copertura di materiale alluvionale al di sopra del substrato roccioso stabile.

## Fattibilità geologica



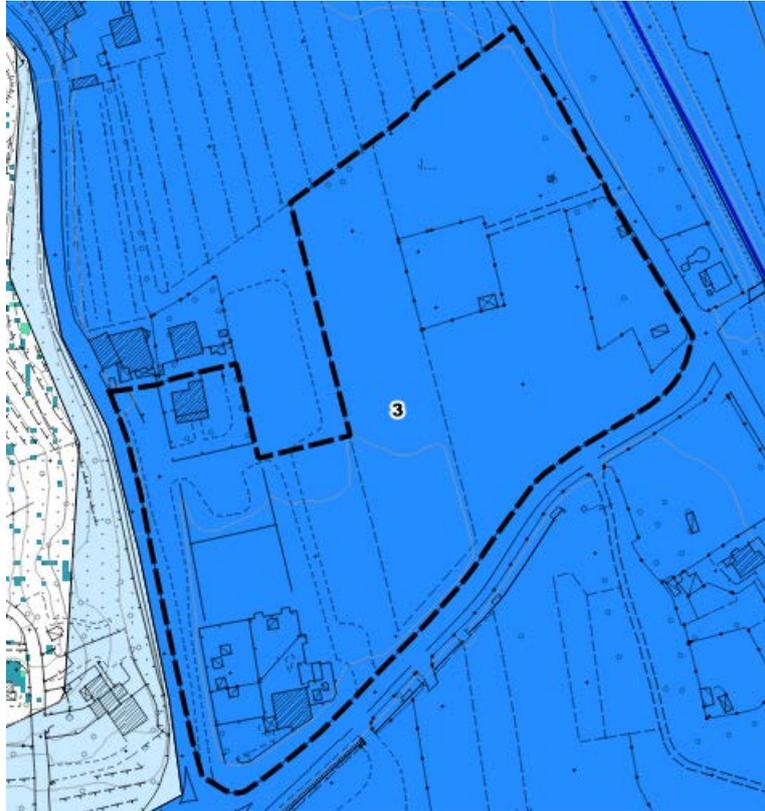
**Fg2 - Fattibilità con normali vincoli** - per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

### **Condizioni geologiche alla trasformabilità:**

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali, al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate e accorgimenti per evitare fenomeni di ristagno.

*Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia dai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPRG 36/R.*

**PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA**



Estratto della carta di pericolosità idraulica del Piano Operativo adottato

**Pericolosità idraulica molto elevata (D.P.G.R. 53R/2011)**

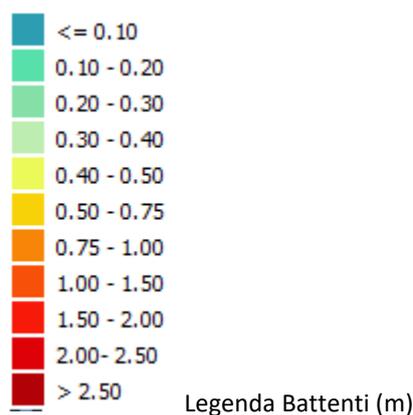
-  I.4a (studio idrologico-idraulico P.O.)
-  I.4b (criteri geomorfologici, dati storico-inventariali, studi precedenti)

**Pericolosità idraulica elevata (D.P.G.R. 53R/2011)**

-  I.3a (studio idrologico-idraulico P.O.)
-  I.3b (criteri geomorfologici, dati storico-inventariali, studi precedenti)



Estratto (NON DEFINITIVO) della carta dei battenti TR200 dello studio integrativo a supporto del Piano Operativo comunale



**Pericolosità idraulica molto elevata I.4:** il comparto è esterno all'area oggetto di verifiche idrauliche antecedenti all'adozione del P.O., ma ricade entro l'area successivamente studiate (sistema dei corsi d'acqua Pila, Galea, Filetto, e acque basse zona aeroportuale).

Il primo estratto riporta la perimetrazione di pericolosità idraulica di cui agli elaborati del Piano adottato (che confermano le perimetrazioni del P.G.R.A. vigenti), ovvero pericolosità idraulica elevata I.4.

Il secondo estratto anticipa, seppur in veste grafica provvisoria, lo scenario aggiornato sulla base del nuovo studio idrologico-idraulico; l'estratto riporta i battenti duecentennali, ma si conferma che buona parte del comparto sia interessato anche da allagamenti trentennali, pertanto riconducibili a pericolosità idraulica molto elevata I.4. (pericolosità da alluvione elevata P3, secondo il P.G.R.A.).

Gli allagamenti che interessano l'area risultano prevalentemente dovuti a ristagno ed incapacità di deflusso del reticolo minore e del sistema di acque basse in destra idraulica del Fosso della Pila, piuttosto che da esondazione diretta di questo corso d'acqua.

Il sistema di acque basse, a valle del comparto, non è in grado di smaltire le acque generatisi sulla pianura e/o provenienti dalla prima collina, determinando rigurgito e ristagno che, attraverso i sottopassi presenti, si estende fino al comparto determinando accumuli anche significativi soprattutto nelle parti più depresse.

Dette condizioni rappresentano un vincolo e determinano una limitazione alla fattibilità idraulica del comparto, come di seguito specificato.

**Fattibilità idraulica Fi4 (fattibilità limitata):** fattibilità limitata in quanto subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica di seguito illustrati.

**Condizioni idrauliche alla trasformabilità:** La L.R. 41/2018 individua le tipologie di opere da attuare per interventi di nuova costruzione/trasformazioni in aree interessate da alluvioni frequenti (P3, secondo il P.G.R.A., o I.4 secondo il D.P.G.R. 53R/2011). All'art. 11, comma 1, indica che dovranno essere realizzate opere di cui alle lettere a) o b) dell'art. 8, comma 1; tali opere consistono, esclusivamente o in parte, in opere idrauliche sul corso d'acqua che provoca dette condizioni di pericolosità.

Nel caso specifico si osserva invece che, in via prevalente, dette condizioni risultano solo indirettamente correlate con le dinamiche del reticolo idrografico di acque alte (ovvero solo in minima parte dovute a tracimazione del Fosso della Pila), bensì legate alla scarsa efficienza del reticolo minore e al sistema di acque basse.

Per questo motivo, in virtù della particolarità delle condizioni idrauliche del comparto, per le trasformazioni in oggetto si prevede di realizzare un canale perimetrale al comparto (lato nord, est e sud) in grado di intercettare le acque provenienti da nord e da est e ricondurle al reticolo esistente posto a valle di Via di Favale e lungo la S.P. 30. Si specifica che sul lato nord detto canale dovrà essere adeguato sull'asse di quello esistente, quindi al netto del "dente" esterno al comparto; in alternativa, volendo limitare le opere al solo comparto, potrà essere adottata una geometria diversa ma di uguale efficacia, ovvero capace di intercettare l'intero flusso a campagna proveniente da nord.

Lungo questo canale di gronda dovrà essere realizzato un argine di protezione del comparto, da dimensionarsi rispetto all'evento di piena con tempo di ritorno duecentennale sulla base di apposite verifiche idrauliche di progetto.

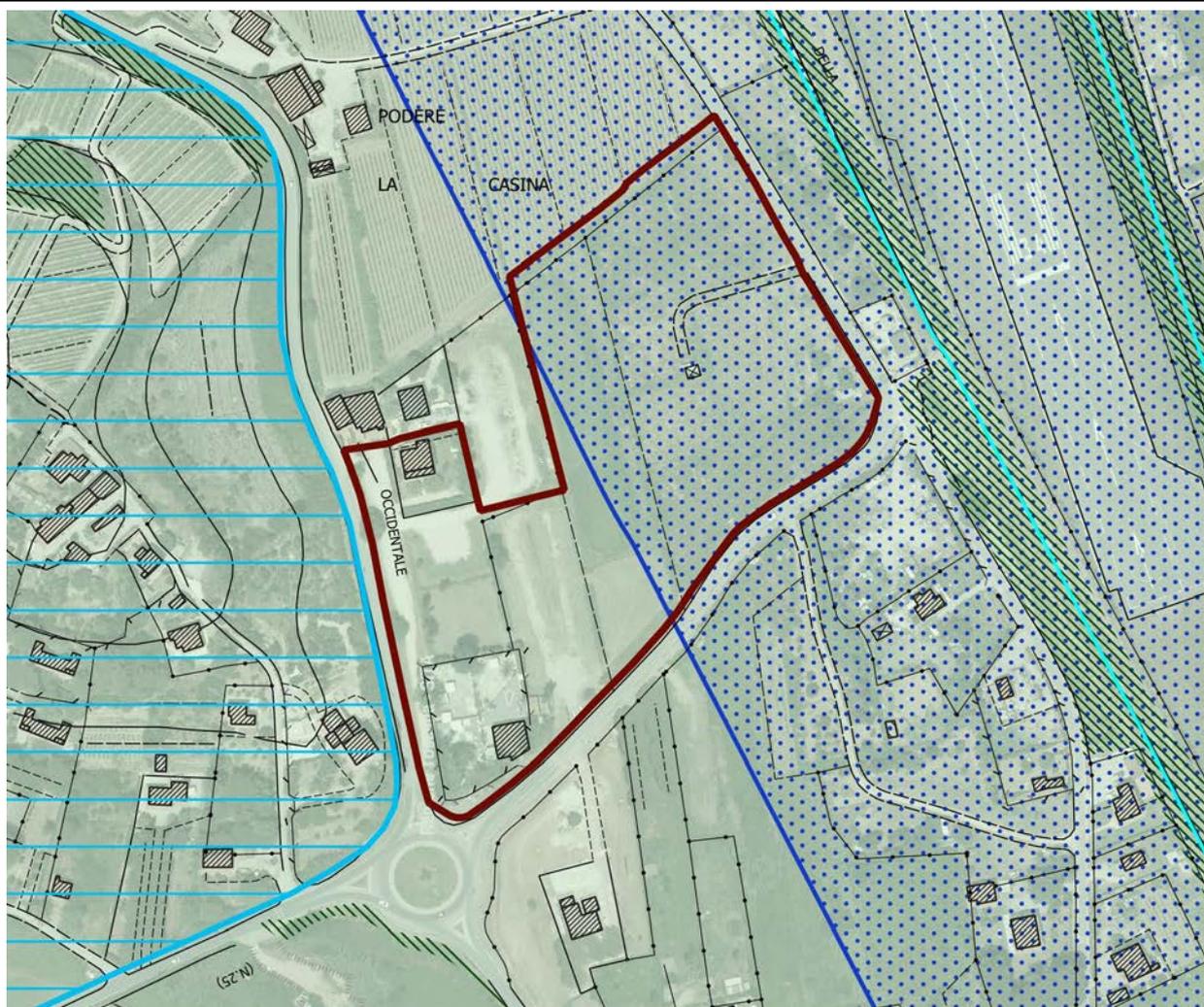
Dette opere avranno al funzione di regimare il deflusso incontrallato a campagna

proveniente da monte e dovranno garantire il non aggravio delle condizioni di rischio idraulico nelle aree contermini, in particolare a valle, nel rispetto dei criteri della L.R. 41/2018.

Per garantire il non aggravio delle condizioni a valle dovrà essere inoltre realizzata una vasca di laminazione (o accumulo) da collocarsi perifericamente nella parte Nord-Est del comparto (quella meno interessata dagli allagamenti da dimensionarsi in base ai volumi effettivamente sottratti dalle parti costruite del comparto (e/o protette dall'argine perimetrale di cui sopra).

Per rendere pienamente efficaci tali opere la sistemazione idraulica del canale dovrà essere estesa fino al recapito a valle del comparto, con eventuale realizzazione di un nuovo sottopasso su Via di Favale. Anche gli interventi esterni al comparto sono da ritenersi funzionali e quindi necessari ai fini della fattibilità idraulica della previsione.

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



### Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi art.136 D.Lgs.42/2004

■ "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"  
D.M. 18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952

### Aree tutelate per legge (Art.142 co.1 D.Lgs. 42/2004)

Fonte: PIT

■ c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua

Fonte: PIT vigente

## Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 1954



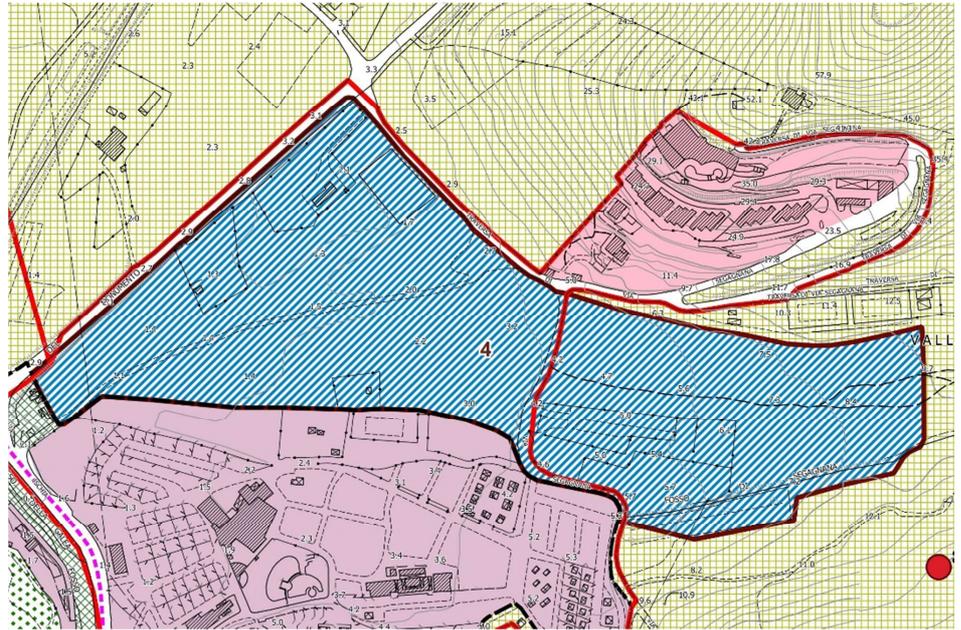
Ortofotocarta 2016



**COMUNE DI CAMPO NELL' ELBA – Piano Operativo**  
**Polarità esterne al territorio urbanizzato già oggetto di conferenza di copianificazione**

**Scheda Norma Comparto 4 – Parco Tematico<sup>1</sup>**

**Estratto cartografico**



**QUADRO CONOSCITIVO**

**Descrizione**

L'area si trova nel versante sud-occidentale dell'Isola d'Elba, in località Segagnana poco distante dal centro del paese Marina di Campo ed accessibile da strada asfaltata. La zona in oggetto, prevalentemente pianeggiante, appare attualmente incolta, ricoperta da una vegetazione spontanea costituita da residui della antica coltivazione a vite e da alberature, in prevalenza costituite da piante del genere *Eucalyptus*, oltre che da canne comuni (*Arundo donax*) a dimostrazione del fatto che si è in un'area umida, probabilmente una bassura. L'area è ubicata sul retro della fascia costiera in un ambito urbanizzato dove sono presenti strutture ricettive (compresi camping) a monte e a valle rispetto all'area stessa; in particolare una delle strutture a monte più prossima all'area è destinata ad acquario. Considerata l'ubicazione dell'area, morfologicamente più bassa rispetto alle aree circostanti, non vi sono visuali paesaggistiche di particolare pregio e/o visuali libere da preservare. La visuale dall'alto risulta schermata dalla presenza di alberature circostanti.

**Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004**

- **Vincolo paesaggistico** D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".
- **D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera a:** Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.
- **D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c:** Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua
- **D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g:** Territori coperti da foreste e da boschi.

**Altri Vincoli**

Vincolo idrogeologico

**Inquadramento P.T.C.P.**

- **Tav. 1 Sistemi Territoriali:** Sistema insulare: pianura
- **Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante:** aree agricole e selvicolturali: aree agricole, Aree boscate Macchia di sclerofille sempreverdi
- **Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti:** Aree penalizzanti

**Inquadramento P.S. vigente**

- **Tav PS 01 – Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:** Ambito 2.1 – Ambito di valore identitario
- **Tav.PS 03 – Sistemi Territoriali e Ambientali:** 2-Il Sistema pedecollinare e della pianura
- **Tav.PS 04 – U.T.O.E.:** 3a Territorio aperto Est/3c Strutture turistico-ricettive Est

**Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione**

ST: 65.431 mq

<sup>1</sup> Oss. 105 prot. 0003264 del 06/03/2020, oss. 112 prot. 0003282 del 06/03/2020, oss. 190 prot. 0003480 del 09/03/2020

|  |  |
|--|--|
| <b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b> | Sup.Cop: 113 mq<br>Vol: 398 mc   |
| <b>PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.</b>              |  |
| <b>Obiettivi</b>   | Realizzazione di un Parco acquatico che diviene complementare all'offerta turistica prevalentemente concentrata sull'attività balneare; in tal senso la previsione costituisce, insieme anche all'acquario esistente, una polarità di servizi che può considerarsi integrativa e di supporto all'attrattività del Comune.  |
| <b>Strumenti di attuazione</b>                               | Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato  |
| <b>Funzioni ammesse</b>                                      | Servizi di interesse pubblico e/o privato (Parco attrezzato)   |
| <b>Interventi ammessi</b>                                    | <del>Realizzazione di un Parco verde attrezzato (vasche giochi d'acqua etc) e servizi connessi all'attività (es. Biglietteria Punti ristoro Servizi igienici e spogliatoi etc) da realizzarsi con strutture a carattere non permanente, esclusivamente funzionali all'attività ricreativa.</del>   |
| <b>Standard Urbanistici</b>                                  | In riferimento alla funzione insediata   |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>               | SE nuova costruzione :500 mq<br>H max:1 piano 4mt<br><del>Riferita alle seguenti strutture o simili: biglietteria Punti ristoro Servizi igienici e spogliatoi</del>  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>                     | <p><del>Il progetto dovrà prevedere un grande parco che valorizzi le caratteristiche ambientali ed ecosistemiche da area umida, attraverso un uso delle piante che dia un'immagine di naturalità ed una opportuna alternanza tra zone soleggiate ed altre lussureggianti di verde in cui troveranno posto specchi d'acqua, vasche, giochi d'acqua, vie d'acqua. I percorsi pedonali, gli eventuali ponticelli, gli spazi relax ed i punti ristoro dovranno inserirsi in modo pressoché naturale nel contesto, attraverso un uso corretto di forme e materiale coerenti con i luoghi, garantendo, nel contempo, la non impermeabilizzazione del suolo. Le strutture a carattere permanente dovranno essere ubicate, in coerenza con lo Schema Direttore allegato, nell'area esterna al vincolo relativo a Fiumi, torrenti e corsi d'acqua. Le eventuali strutture ed attrezzature a carattere non permanente dovranno essere rimosse al termine del periodo di utilizzo; a tal fine dovranno essere fornite specifiche garanzie in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale.</del></p> <p>Dovranno essere individuati e salvaguardati eventuali assetti tradizionali dei terrazzamenti coltivati, ancorché residuali. Dovranno inoltre essere previste opportune opere di mitigazione volte a contenere i possibili impatti paesistico ambientali.</p> <p><del>Il Progetto, nel rispetto delle indicazioni dello Schema Direttore allegato, dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante;</del></li> <li><del>• l'architettura dovrà essere improntata a criteri di semplicità compositiva, opportunamente inserita nel contesto paesaggistico, in modo da implementare la qualità morfologica e percettiva del luogo;</del></li> <li><del>• le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.</del></li> <li><del>• le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi ineditati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica.</del></li> <li><del>• le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali moderni, dovranno risultare coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;</del></li> <li><del>• le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso i nuclei storici e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</del></li> </ul> |

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

**Urbanistica e Paesaggio:**

gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai punti 3c3 e 4c1 della Scheda di Paesaggio del PIT\_PPR, sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
  - siano mantenuti i con e i bersagli visivi (fondali, panorami e *skylines*);
  - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
  - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
  - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
- Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Dovranno essere individuati e salvaguardati eventuali assetti tradizionali dei terrazzamenti coltivati, ancorché residuali. Dovranno inoltre essere previste opportune opere di mitigazione volte a contenere i possibili impatti paesistico-ambientali.

Il progetto e la scelta delle piante dovranno essere coerenti con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area.

Per l'ambito interessato dal vincolo del corso d'acqua valgono le prescrizioni dell'Elaborato 8b PIT\_PPR Art:8.3. lettera a, f, g

*"Prescrizioni:*

*a) Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:*

- 1— non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;*
- 2— non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;*
- 3— non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;*
- 4— non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico."*

*f) La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.*

## Condizioni alla trasformazione

g) Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:  
- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;  
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;  
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).  
Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:  
- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;  
- impianti per la produzione di energia;  
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione".

### VAS:

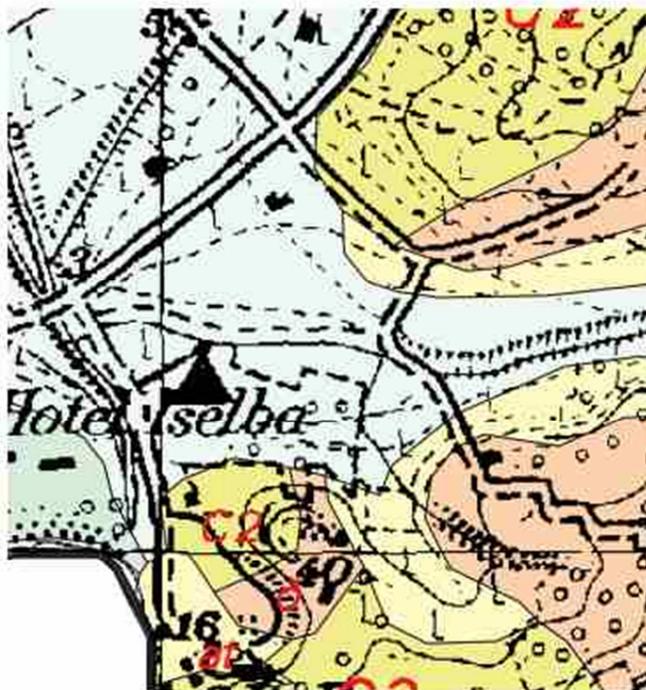
Sono valide tutte le prescrizioni alla trasformazione art. 55 Misure di mitigazione ambientale.

Il progetto del parco dovrà prendere origine da un censimento delle specie arboree, arbustive ed erbacee esistenti nell'area ed in altre aree simili per caratteristiche pedologiche, morfologiche, di giacitura e vegetazionali, in modo da riproporre, nel progetto, ambienti ed ecosistemi di area umida simili a quelli presenti in natura, con alternanza tra zone soleggiate ed altre lussureggianti di verde in cui troveranno posto specchi d'acqua, vasche, giochi e vie d'acqua.

La parte orientale del parco, lungo l'aeroporto, dovrà essere oggetto di uno specifico studio rivolto alla realizzazione di una schermatura con funzione fonoassorbente composta da alberi e arbusti opportunamente scelti e disposti con criteri progettuali orientati in tal senso.

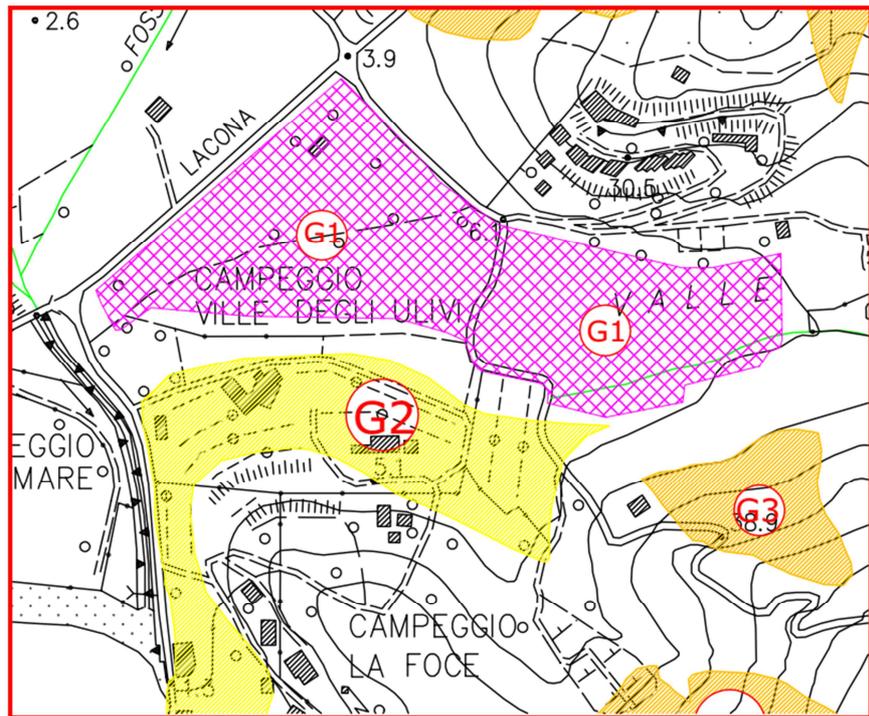
### PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA

**Inquadramento geologico** area pianeggiante o debolmente acclive situata immediatamente alle spalle della spiaggia emersa, i sedimenti alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie, i depositi terrazzati da sabbie e limi misti a ciottoli, i depositi eluvio-colluviali da limi e sabbie misti a ciottoli.



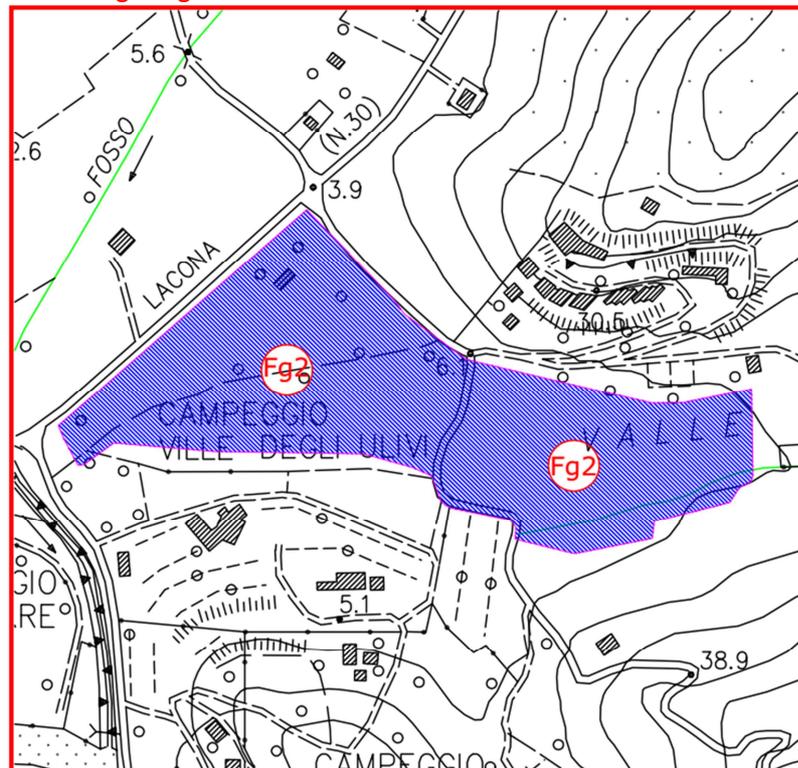
|    |   |
|----|---|
| al | - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.  |
| at | - Depositi alluvionali antichi.   |
| C2 | - Calcari marnosi e marna grigio scure, alternati con argilloscisti siltosi grigi. Arenarie più o meno calcarifera. |
| π  | - Porfidi granodioritici o granitici in filoni od ammassi.  |

### Pericolosità geologica



**G1 — Pericolosità geologica bassa** — area di fondovalle con ridotta copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile.

### Fattibilità geologica



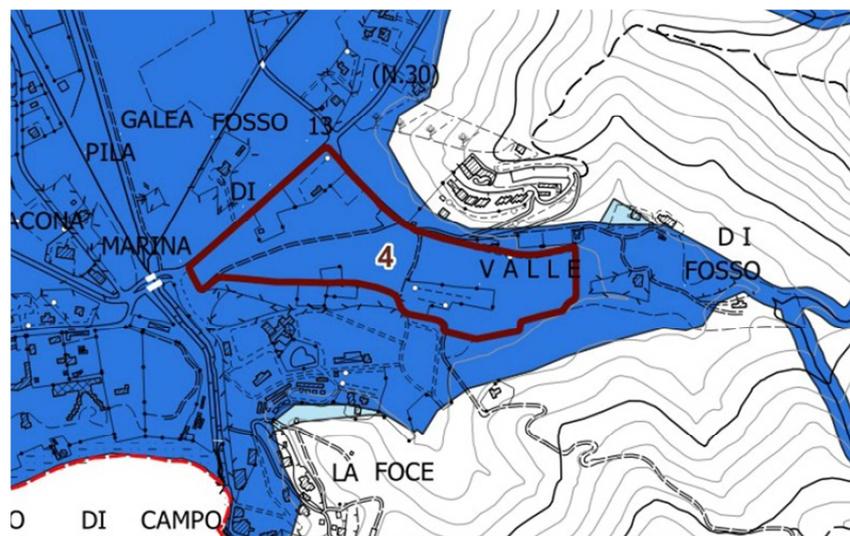
**Fg2 — Fattibilità con normali vincoli** — per gli interventi edilizi diretti, i piani attuativi e realizzazione di nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni attraversati; modifiche morfologiche del versante dovranno essere giustificate da indagini sulla stabilità dello stesso ante e post opera.

#### **Condizioni geologiche alla trasformabilità:**

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali ed al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

*Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale, in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche, mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.*

#### **PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA**



##### **Pericolosità idraulica molto elevata (D.P.G.R. 53R/2011)**

- I.4a (studio idrologico-idraulico P.O.)
- I.4b (criteri geomorfologici, dati storico-inventariali, studi precedenti)

##### **Pericolosità idraulica elevata (D.P.G.R. 53R/2011)**

- I.3a (studio idrologico-idraulico P.O.)
- I.3b (criteri geomorfologici, dati storico-inventariali, studi precedenti)

**Pericolosità idraulica elevata I.4:** il comparto è esterno all'area oggetto del nuovo studio idrologico-idraulico, pertanto è stata confermata la precedente perimetrazione di pericolosità idraulica definita su base storico-inventariale nel P.G.R.A., ed indicata con la sigla I.4b.

L'area risulta potenzialmente interessata da allagamento per esondazione del Fosso Segagnana, che la lambisce nella parte sud. Nella parte nord l'area è delimitata dal rilievo collinare e dalla S.P. 30, oltre la quale scorre il Fosso Filetto.

**Fattibilità idraulica Fi4 (fattibilità limitata):** fattibilità limitata in quanto subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica di seguito illustrati.

**Condizioni idrauliche alla trasformabilità:** Nelle more della redazione di uno studio idrologico-idraulico aggiornato sul Fosso Segagnana e Fosso Filetto, è proposto un intervento di mitigazione e difesa idraulica del comparto definito su base qualitativa ma in modo cautelativo.

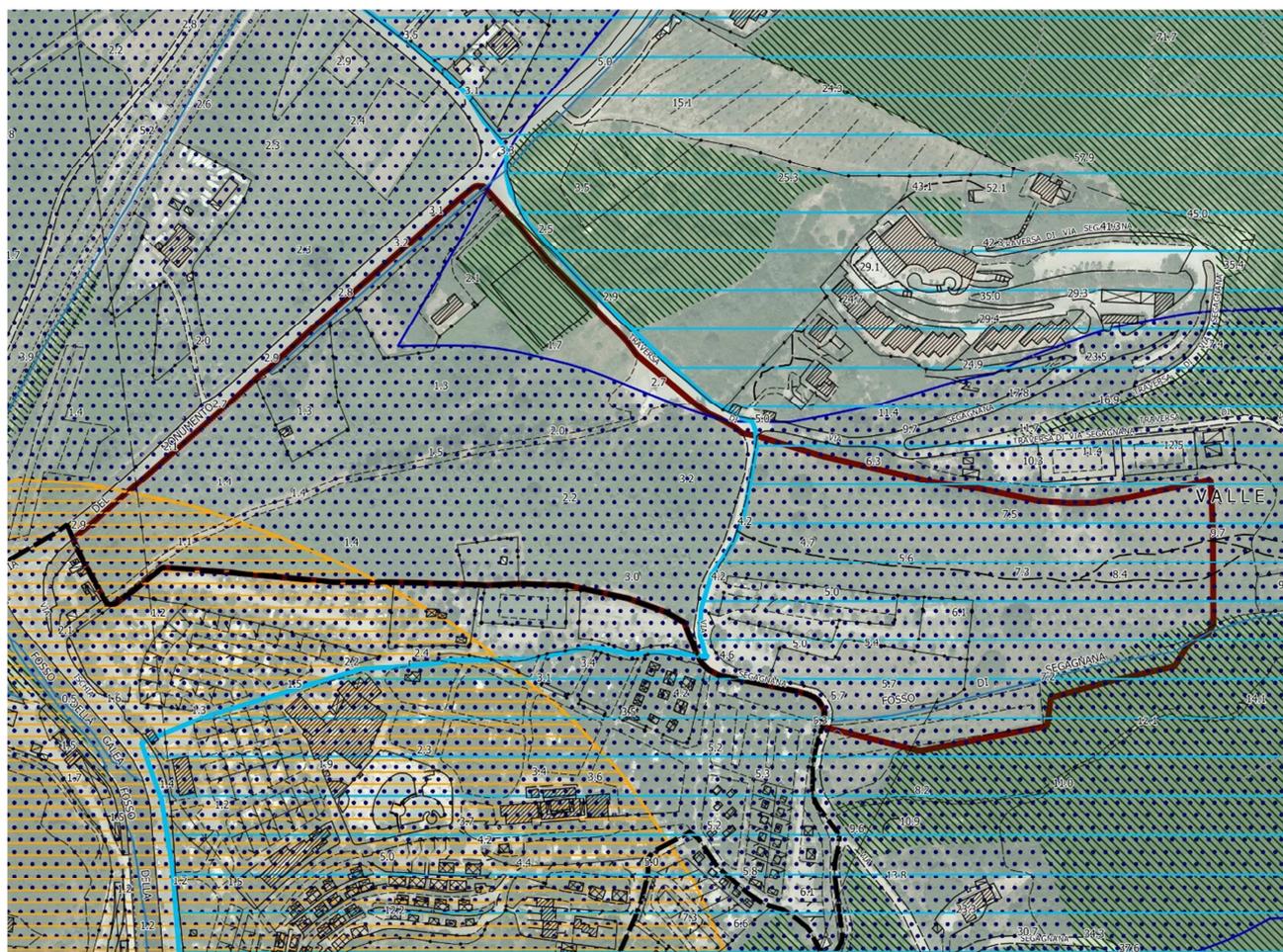
Per le trasformazioni in oggetto è innanzitutto necessaria la realizzazione di un'opera di idraulica di difesa e contenimento delle acque del Fosso Segagnana.

Tale opera dovrà garantire sia la difesa passiva, ad esempio mediante arginature, dall'esondazione del corso d'acqua, sia il contenimento e la laminazione di parte dei volumi di prodotti in caso di eventi meteorici intensi.

Dette opere dovranno essere dimensionate rispetto all'evento di piena con tempo di ritorno duecentennale sulla base di apposite verifiche idrauliche, e dovranno garantire il non aggravio delle condizioni di rischio idraulico nelle aree contermini, nel rispetto dei criteri della L.R. 41/2018.

Con le verifiche idrauliche dovrà essere studiato anche il grado di interferenza con il Fosso Filetto, in particolare modo per il tratto a monte e fino all'attraversamento di Via della Bonalaccia.

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



### Legenda

 Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"

### Aree tutelate per legge

 D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera a: Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri

 D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua

 D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g: Territori coperti da foreste e da boschi

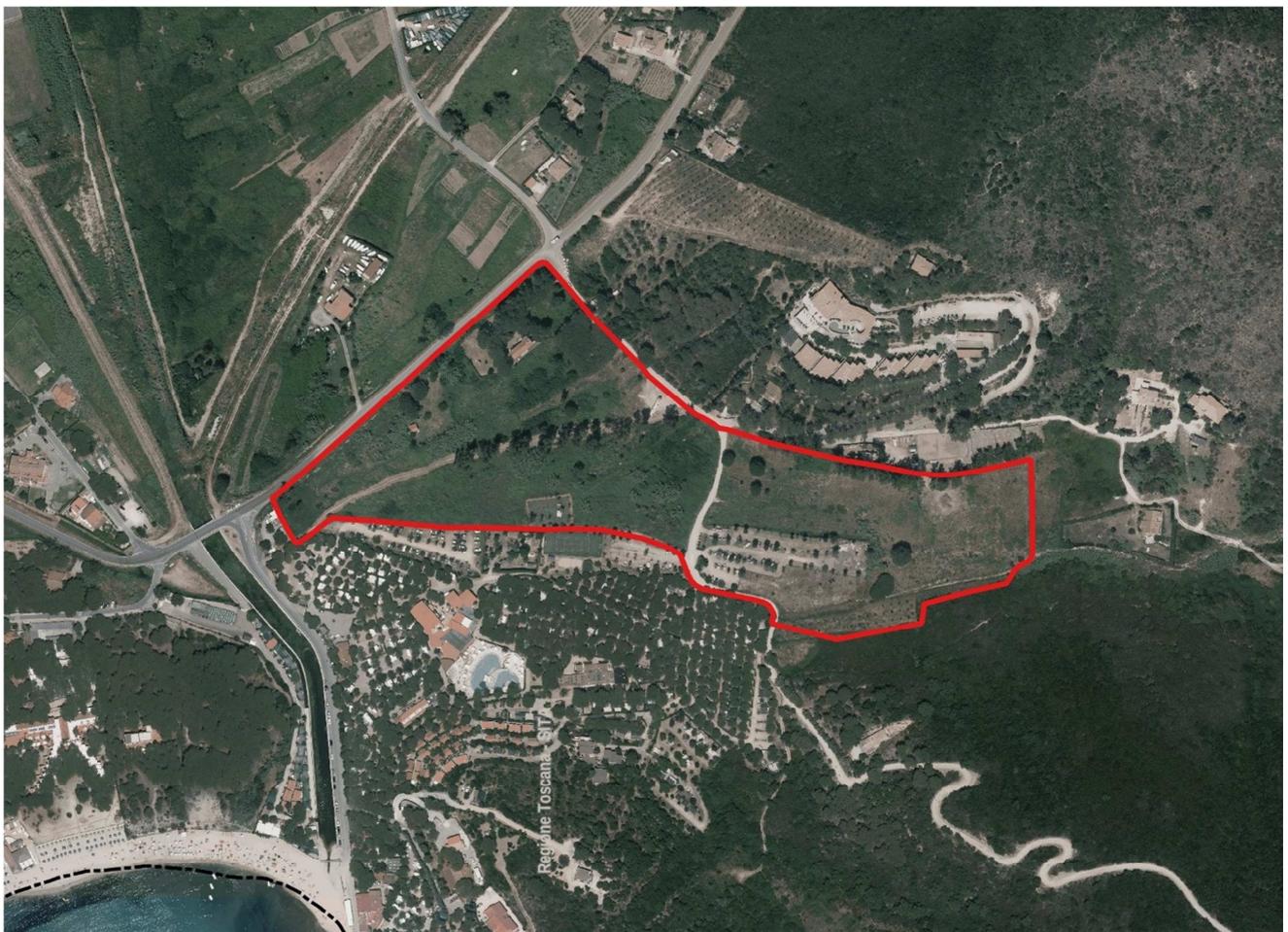
Fonte: PIT vigente

**Immagini fotografiche dell'area**

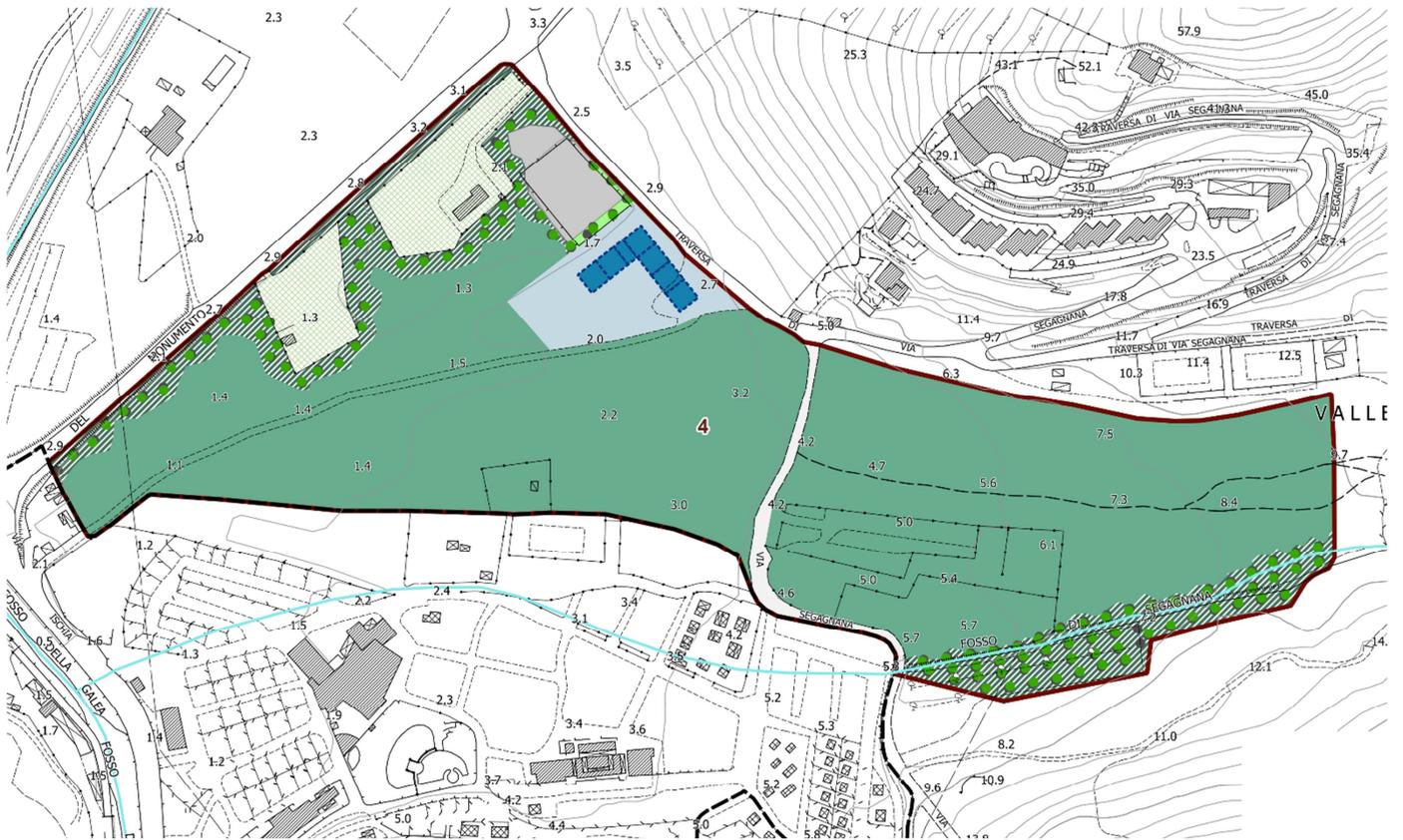
**Ortofotocarta 1954**



**Ortofotocarta 2016**



## Schemi direttori e Orientamenti alla progettazione



### Legenda

#### Schemi direttori compatti

- area di sedime (residenza)
- area di sedime (attrezzature)
- edificato esistente da recuperare
- edificato esistente
- area a verde di mitigazione paesaggistica
- verde di relazione
- area a verde pubblico attrezzato
- parcheggi pubblici
- viabilità di programma
- piazza/spazio pubblico

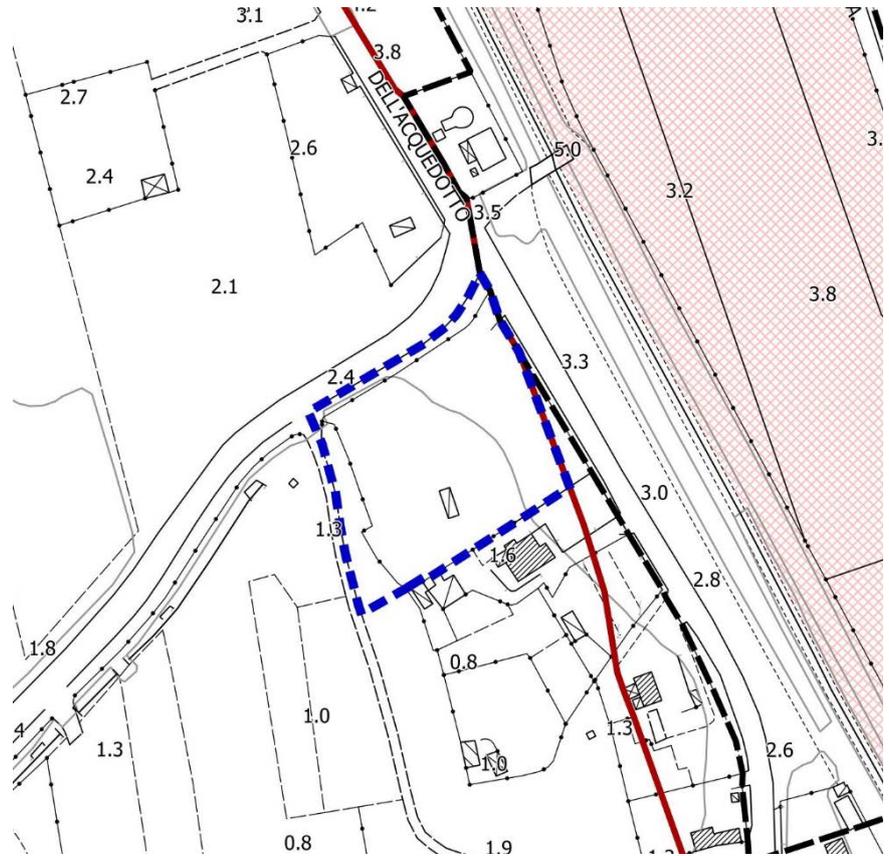
- accesso
- collegamento funzionale
- visuale libera
- permeabilità visiva a livello di suolo
- alberature
- percorso ciclopedonale

#### Orientamenti

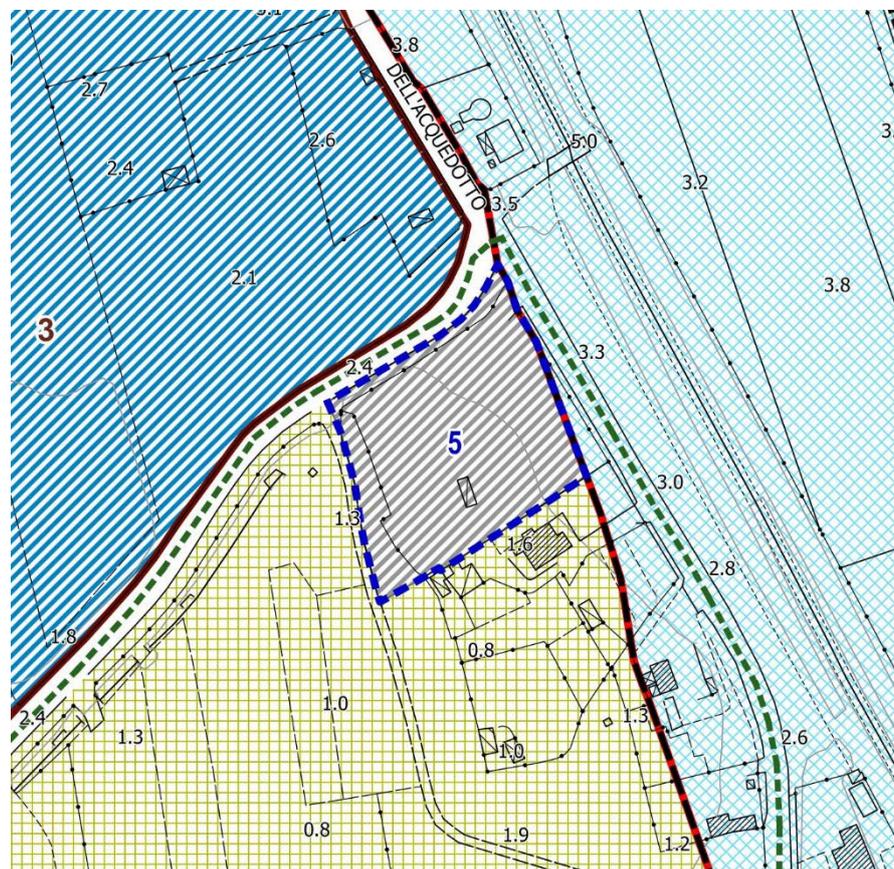
- indicazioni planimetriche (residenza)
- indicazioni planimetriche (attrezzature pubbliche)
- pergolati ed elementi permeabili
- elementi d'acqua (vasche)

Scheda Norma Polarità 5<sup>1</sup> - Area a parcheggio in loc. Casalini **ADOZIONE**

Estratto cartografico



Estratto cartografico P.O.

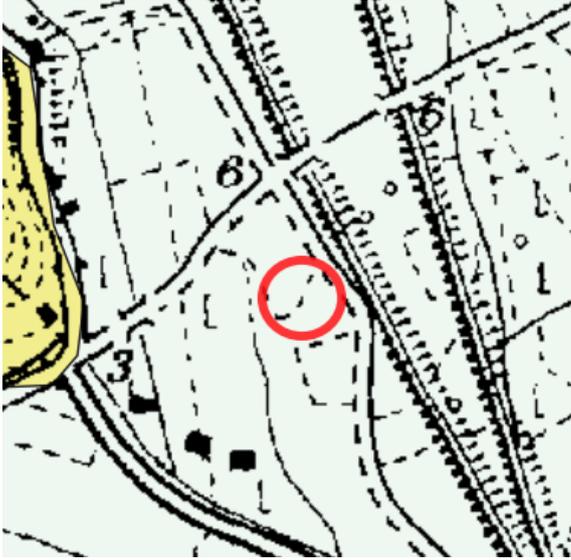


<sup>1</sup> Osservazione n.129, prot. 0003308/ Osservazione n.159, prot. 0003403

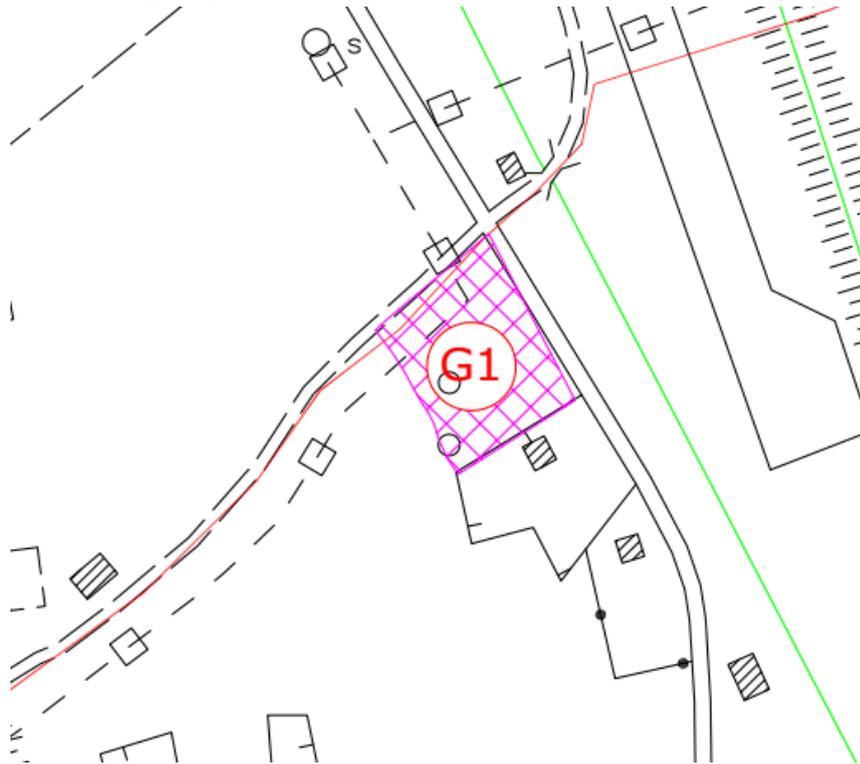
**QUADRO CONOSCITIVO**

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Descrizione</b></p>  | <p>L'area, di morfologia pianeggiante, incolta, ubicata in territorio rurale, in prossimità dell'aeroporto in loc. La Pila, si trova in posizione nodale tra via di Acquedotto e via di Favale. In particolare è dotata di servizi a rete, presenta una pista ciclabile fronte strada e dista circa 1 Km dal paese di Marina di Campo.<br/>A margine del comparto è presente il fosso della Pila.<br/>Allo stato attuale non presenta alberature o altre connotazioni paesaggistiche di pregio.</p>                    |
| <p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c</b>: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (in parte)</li> </ul>  |
| <p><b>Altri Vincoli</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Fascia stradale</b></li> <li>- <b>Ambito di protezione aeroportuale</b> Art.58 co.4 NTA</li> </ul>   |
| <p><b>Inquadramento P.T.C.P.</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav. 1 Sistemi Territoriali</b>: Sistema insulare: pianura</li> <li>- <b>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selvicolturali</b>: Aree agricole.</li> <li>- <b>Tav. 5 Sistema funzionale provinciale delle acque</b>: Pozzi di prelievo BONALACCIA 3 e BONALACCIA 4</li> <li>- <b>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti</b>: Aree escludenti</li> </ul>   |
| <p><b>Inquadramento P.S. vigente</b></p>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</b>: Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico originario è stato alterato.</li> <li>- <b>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali</b>: 2 Il Sistema Pedecollinare e della Pianura.</li> <li>- <b>Tav.PS 04 – U.T.O.E.</b>: 6b TERRITORIO EDIFICATO - Casalini</li> </ul>   |
| <p><b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b></p> | <p>ST: 3.232 mq</p>  |
| <p><b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b></p>          | <p>-</p>   |
| <p><b>Estratto cartografico Vincoli</b></p>                                  |  <p align="center">"Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"<br/>D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952</p> <p> c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985)</p> |

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

| <b>PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.</b> |   |
|---|---|
| <b>Obiettivi</b>                                | Realizzazione di un'area destinata a parcheggio di uso pubblico, la cui gestione dovrà essere regolata da specifica convenzione con l'Amministrazione comunale. L'intervento è funzionale all'alleggerimento della pressione turistica estiva sul litorale, attraverso la realizzazione di un parcheggio "scambiatore" interconnesso con la rete della mobilità ciclopedonale di connessione con la costa ed il centro abitato di Marina di Campo.  |
| <b>Strumenti di attuazione</b>                  | Permesso di costruire convenzionato   |
| <b>Funzioni ammesse</b>                         | Parcheggio privato convenzionato.   |
| <b>Interventi ammessi</b>                       | Realizzazione di area per sosta. Non è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere permanente. La convenzione per la gestione dell'area potrà regolare la eventuale installazione di manufatti temporanei a carattere stagionale per guardiania.  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>        | <p>Il progetto dell'area dovrà avere carattere unitario, esteso alla totalità del lotto, con un'attenta progettazione delle sistemazioni a verde, prevedendo piantumazioni di alto fusto lungo i margini dell'area con funzione di mitigazione acustica e visiva sia rispetto alle strade, che in relazione delle abitazioni circostanti.</p> <p>All'interno dell'area le sistemazioni a verde dovranno garantire la presenza di zone ombreggiate per la sosta. In particolare dovranno essere mantenute le alberature esistenti, potenziando il verde nelle zone a margine dell'edificato e verso il corso d'acqua.</p> <p>Per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta-dovranno essere utilizzati soluzioni e materiali ecocompatibili che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti, pavimentazioni drenanti, ecc.)</p> |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>           | <p><b>Urbanistica e Paesaggio:</b><br/>gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto dell'art. 58 co 4 di PO.</p> <p><b>VAS:</b><br/>Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art.55 di PO e di PS</p> <p><b>PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA</b></p> <p><b>Inquadramento geologico</b><br/>L'area è situata nella parte meridionale della piana in prossimità della foce dei fossi Pila e Galea, i depositi alluvionali che costituiscono il sottosuolo sono costituiti da sabbie limose.</p>  <p>  <b>al</b> - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale. </p>  |

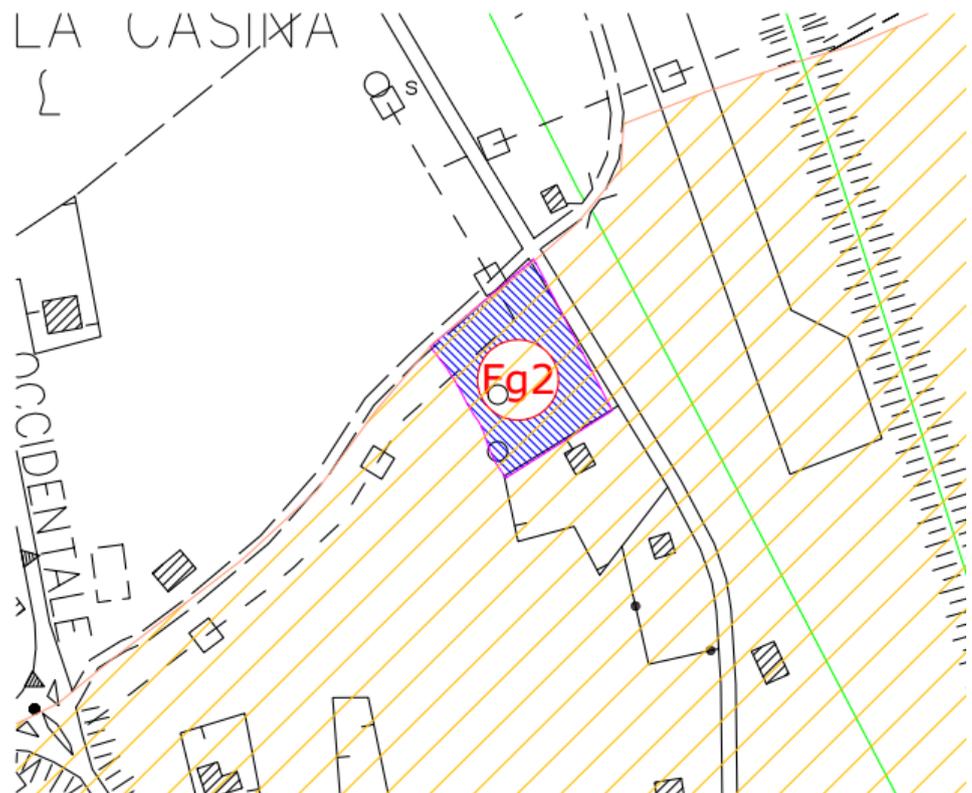
### Pericolosità geologica



Estratto dalla Carta della Pericolosità Geomorfologica

**G1 – Pericolosità geologica bassa** - area di fondovalle con copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile.

### Fattibilità geologica



**Fg2 – Fattibilità con normali vincoli** - per la realizzazione di piazzole attrezzate per la sosta, comprensive delle relative sistemazioni ed opere impiantistiche sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

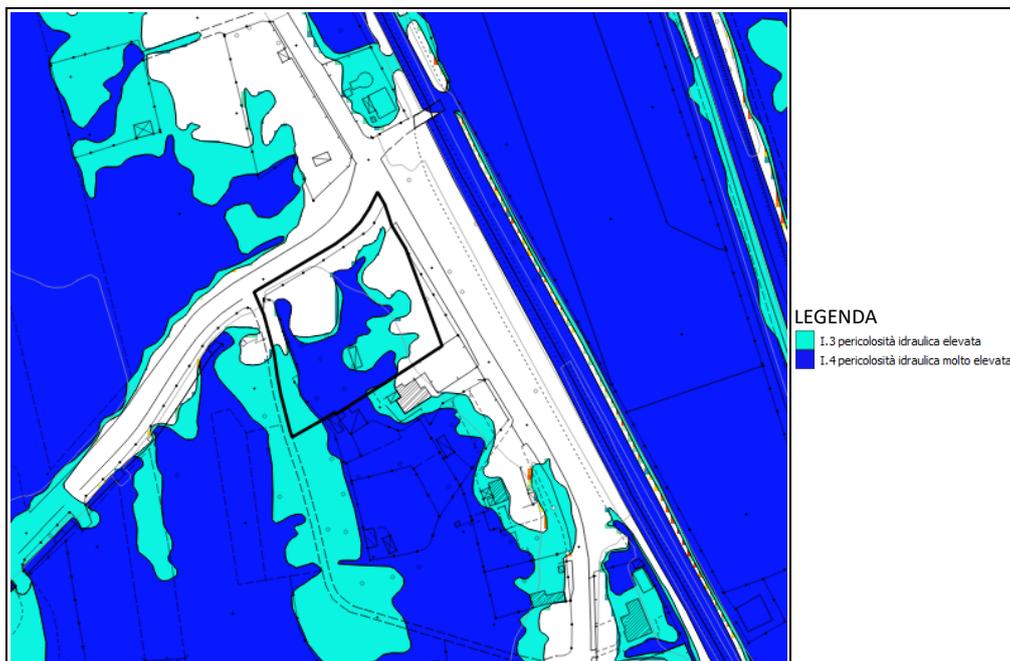
### Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

*Relativamente al substrato litologico si ritiene che, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.*

### PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA

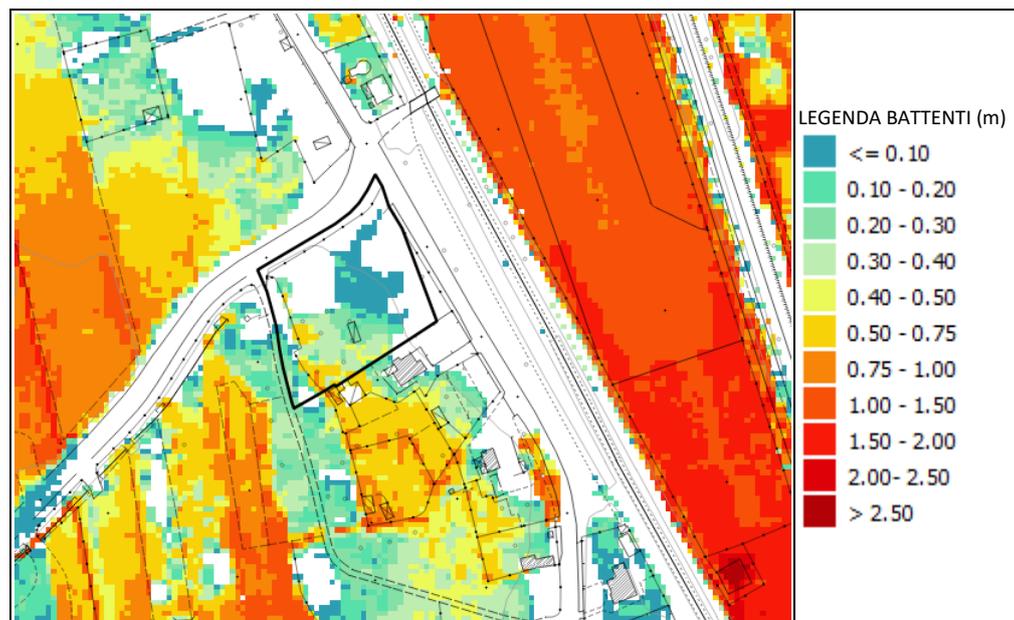
La previsione ricade nell'ambito dell'area oggetto di nuovo studio idrologico-idraulico in corso di ultimazione, ma di cui sono già definiti i risultati, che andrà a modificare le pericolosità idrauliche della zona. Di seguito ne è mostrato un estratto.



All'esito del nuovo studio, la classe di pericolosità risulterà in parte **I.4 - pericolosità idraulica molto elevata** ed in parte **I.3 – pericolosità idraulica elevata**, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, e in parte **P3 – pericolosità da alluvione elevata** ed in parte **P2 – pericolosità da alluvione media**, ai sensi del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale.

La fattibilità idraulica della previsione, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, risulta **Fi4 – Fattibilità limitata** per la porzione in classe di pericolosità idraulica I.4 e **Fi3 – Fattibilità condizionata** per la porzione in classe di pericolosità idraulica I.3.

Mediante il nuovo studio idraulico sono definiti, ai sensi della L.R. 41/2018, anche battenti, velocità e classe di magnitudo idraulica che consentono di individuare le condizioni idrauliche alla trasformazione. Segue un estratto della carta dei battenti per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale.



*L'intervento è assimilabile ad un nuovo parcheggio pertanto sono da osservare le condizioni individuate dall'art. 13 della L.R. 41/2018 per le aree riservate alla sosta. Per quanto riguarda le strutture (ufficio, servizi igienici, bar etc) è da prevedersi che siano realizzate a quota di sicurezza idraulica mediante opere di sopraelevazione (art. 8, comma 1 lettera c della L.R. 41/2018 e L.R. 7/202) nelle porzioni del comparto caratterizzate da assenza di battente o comunque con battente inferiore a 50 cm.*

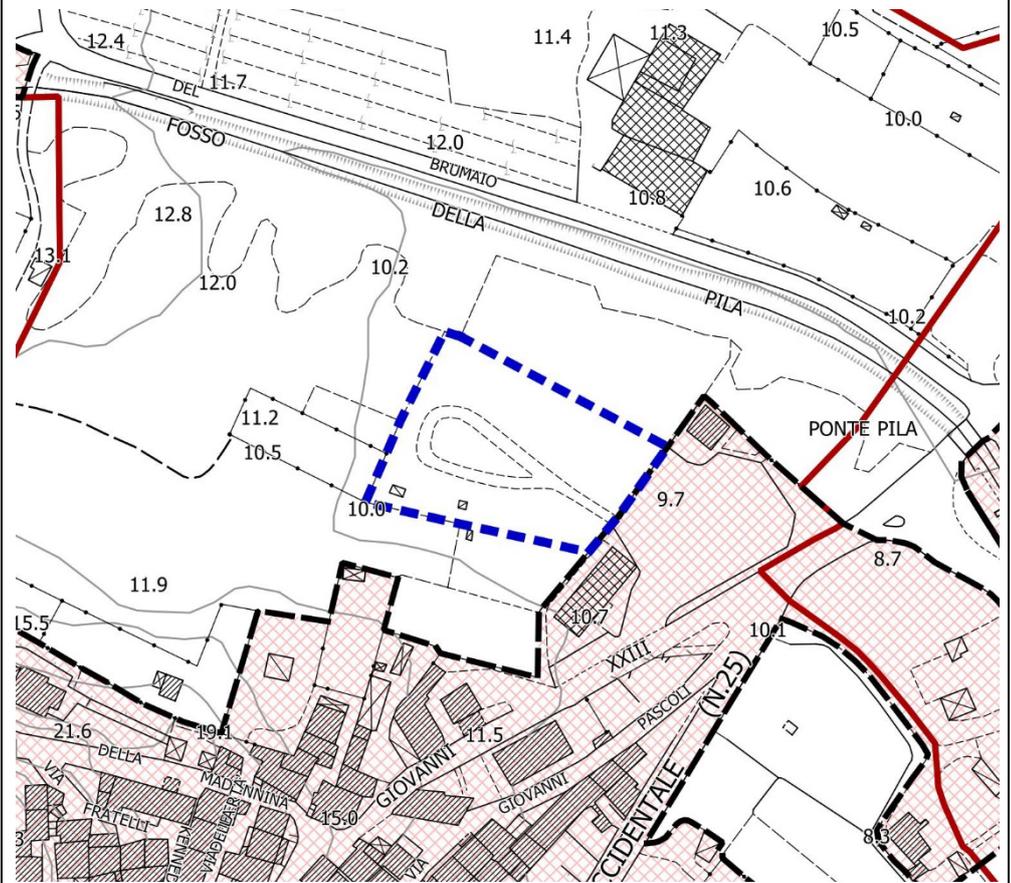
# Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 2019

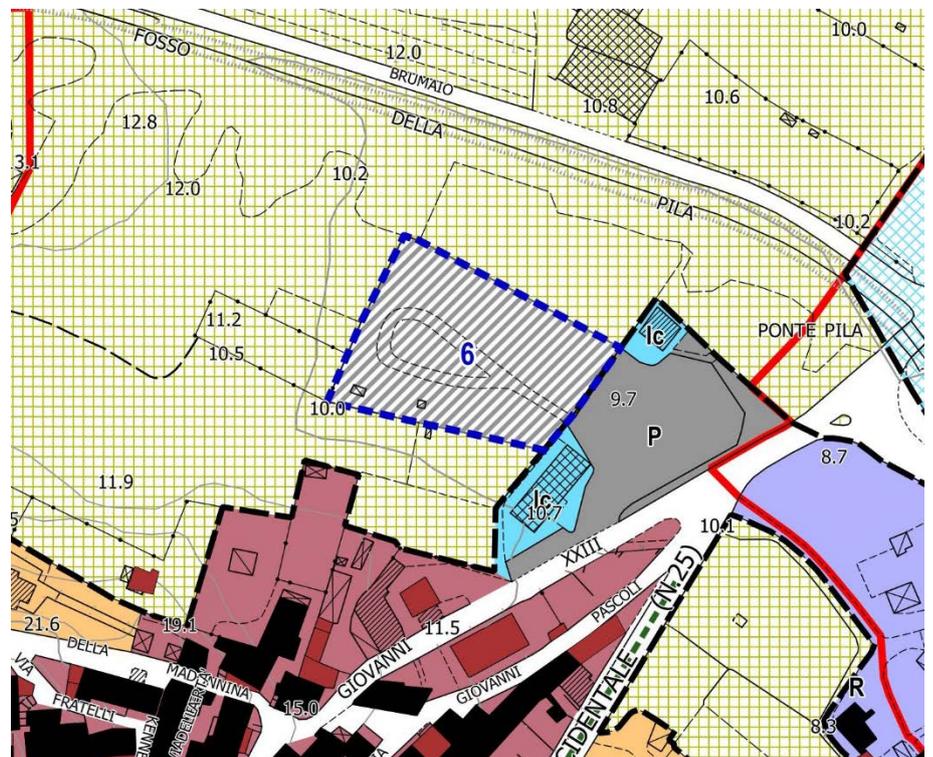


Scheda Norma Polarità 6<sup>1</sup> - Area a parcheggio loc. La Pila **ADOZIONE**

Estratto cartografico

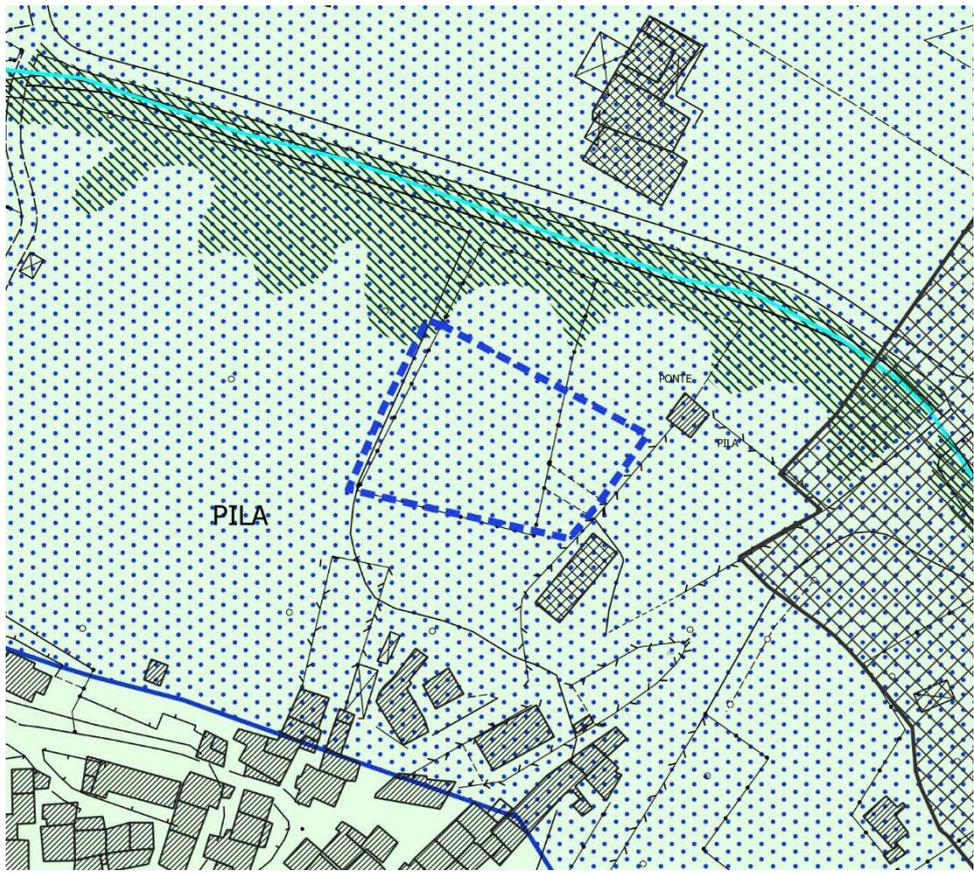


Estratto cartografico P.O.



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

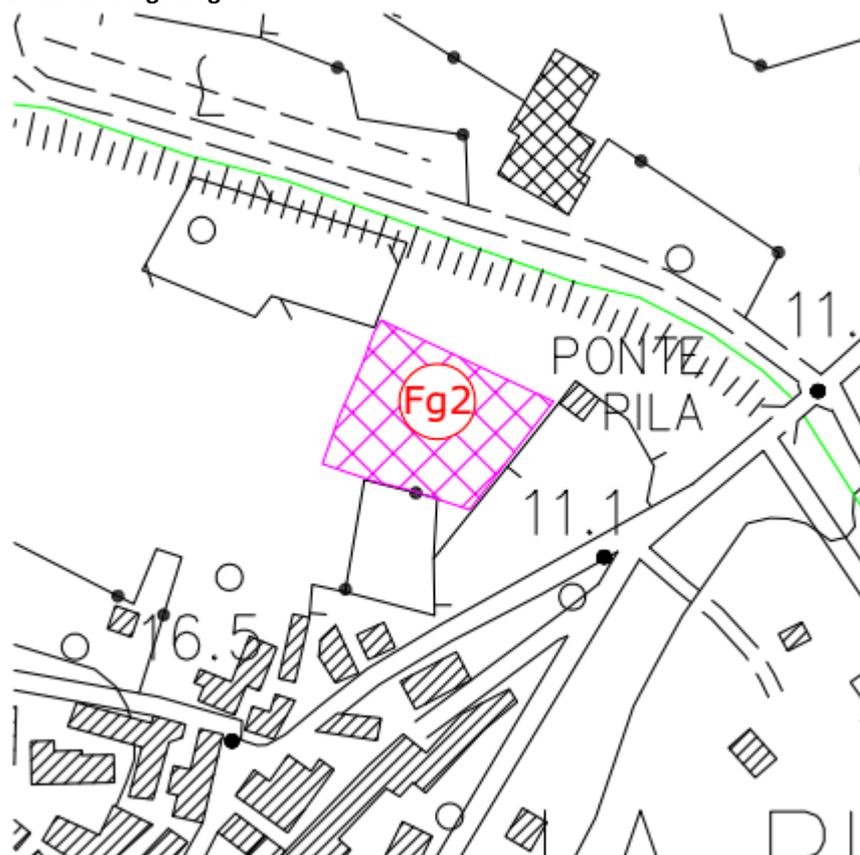
**QUADRO CONOSCITIVO**

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Descrizione</b></p>  | <p>L'area si trova nel versante sud-occidentale dell'Isola d'Elba, in località La Pila. L'area, di morfologia pianeggiante, incolta, ubicata in territorio rurale, in prossimità del centro abitato di La Pila, è tra due viabilità pubbliche e si trova adiacente al parcheggio esistente. A margine del comparto è presente il fosso della Pila.<br/>Allo stato attuale non presenta alberature o altre connotazioni paesaggistiche di pregio.</p>   |
| <p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c</b>: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g</b>: Territori coperti da foreste e da boschi.</li> </ul>   |
| <p><b>Altri Vincoli</b></p>  |  |
| <p><b>Inquadramento P.T.C.P.</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav. 1 Sistemi Territoriali</b>: Sistema insulare: pianura</li> <li>- <b>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali</b>: Aree agricole.</li> <li>- <b>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti</b>: Aree escludenti</li> </ul>  |
| <p><b>Inquadramento P.S. vigente</b></p>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</b>: Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato.</li> <li>- <b>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali</b>: 2 Il Sistema Pedecollinare e della Pianura.</li> <li>- <b>Tav.PS 04 – U.T.O.E.</b>: 5 La Pila</li> </ul>   |
| <p><b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b></p> | <p>ST: 2.627 mq</p>  |
| <p><b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b></p>          | <p>-</p>   |
| <p><b>Estratto cartografico Vincoli</b></p>                                  |  <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"<br/>D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952         </p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px dashed blue; border-radius: 5px; margin-right: 5px;"></span> c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua<br/>(con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985)         </p> |

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

| PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O. |   |
|--|---|
| <b>Obiettivi</b>                         | Previsione di ampliamento del parcheggio esistente al fine di rispondere alla pressione turistica in particolare nel periodo estivo   |
| <b>Strumenti di attuazione</b>           | Permesso di costruire convenzionato   |
| <b>Funzioni ammesse</b>                  | Parcheggio privato convenzionato  |
| <b>Interventi ammessi</b>                | Realizzazione di area per sosta. Non è ammessa la realizzazione di manufatti a carattere permanente. La convenzione per la gestione dell'area potrà regolare la eventuale installazione di manufatti temporanei a carattere stagionale per guardiania.  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b> | <p>Il progetto dell'area dovrà avere carattere unitario, esteso alla totalità del lotto, con un'attenta progettazione delle sistemazioni a verde, prevedendo piantumazioni di alto fusto lungo i margini dell'area con funzione di mitigazione acustica e visiva sia rispetto alle strade, che in relazione delle abitazioni circostanti e verso il corso d'acqua.</p> <p>All'interno dell'area le sistemazioni a verde dovranno garantire la presenza di zone ombreggiate per la sosta.</p> <p>Per la pavimentazione dei percorsi carrabili e degli stalli di sosta per camper dovranno essere utilizzati soluzioni e materiali ecocompatibili che garantiscano la permeabilità (parcheggi inerbiti, pavimentazioni drenanti, ecc.)</p>  |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>    | <p><b>VAS:</b></p> <p>Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.</p> <p>Il progetto dovrà contenere uno specifico progetto che illustri il progetto delle sistemazioni a verde, nel quale siano rese evidenti le piante scelte e le motivazioni dei tali scelte.</p> <p><b>PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA</b></p> <p><b>Inquadramento geologico</b></p> <p>L'area è situata nella parte settentrionale della piana in prossimità dell'abitato in loc. La Pila, i depositi alluvionali che costituiscono il sottosuolo sono costituiti da sabbie limose e ciottoli.</p>  <p>Legend:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #e0f0e0; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> al - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffe0b2; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> π - Porfidi granodioritici o granitici in filoni od ammassi.</li> </ul> |

**Pericolosità geologica**



Estratto dalla Carta della Pericolosità Geomorfologica

**G1 – Pericolosità geologica bassa** - area di fondovalle con ridotta copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile.

**Fattibilità geologica**



**Fg2 – Fattibilità con normali vincoli** - per la realizzazione di piazzole attrezzate per la sosta, comprensive delle relative sistemazioni ed opere impiantistiche sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

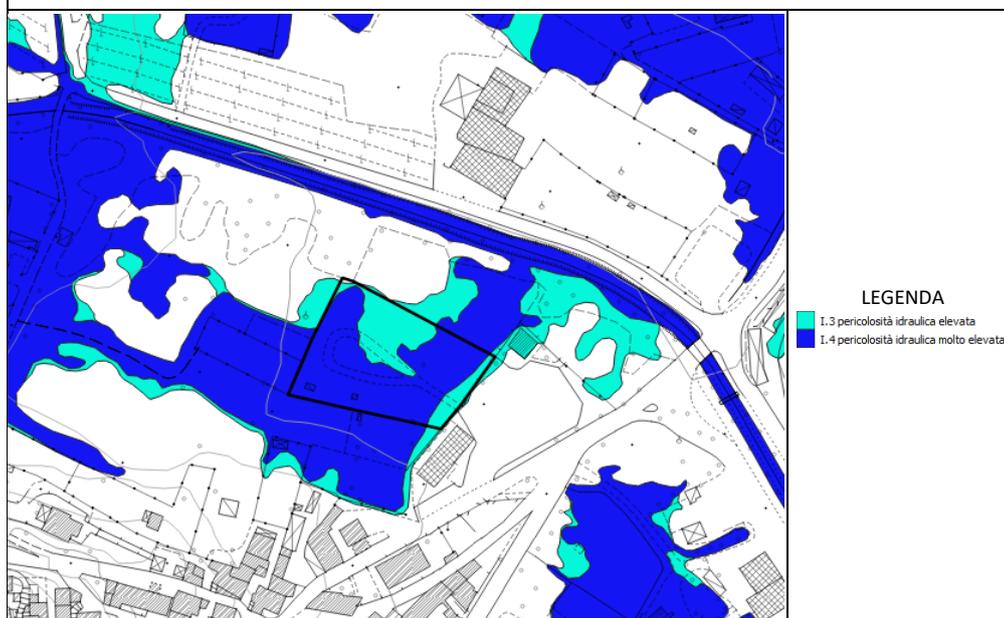
**Condizioni geologiche alla trasformabilità:**

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

*Relativamente al substrato litologico si ritiene che sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.*

**PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA**

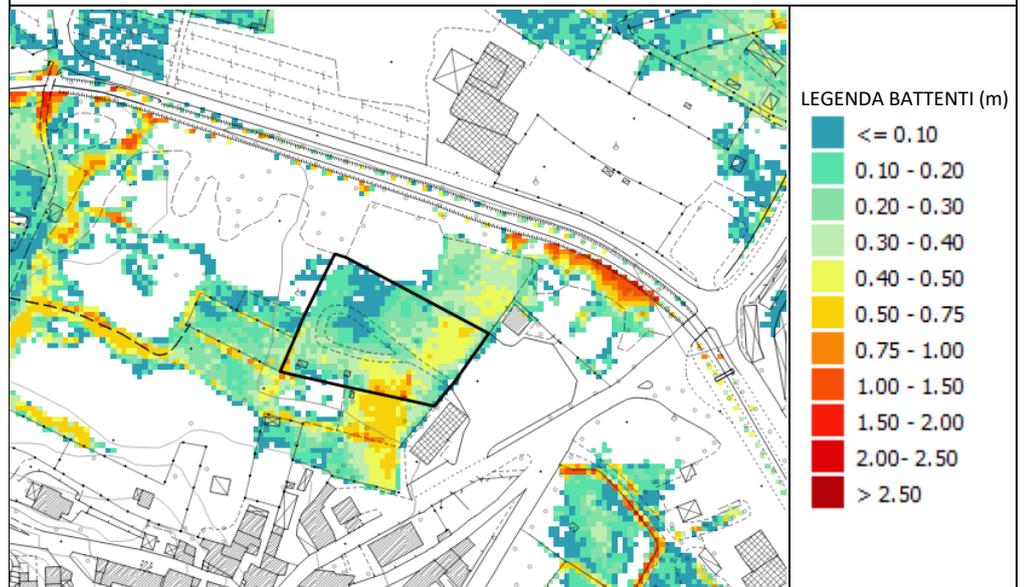
La previsione ricade nell'ambito dell'area oggetto di nuovo studio idrologico-idraulico in corso di ultimazione, ma di cui sono già definiti i risultati, che andrà a modificare le pericolosità idrauliche della zona. Di seguito ne è mostrato un estratto.



All'esito del nuovo studio, la classe di pericolosità risulterà in parte **I.4 - pericolosità idraulica molto elevata** ed in parte **I.3 - pericolosità idraulica elevata**, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, e in parte **P3 - pericolosità da alluvione elevata** ed in parte **P2 - pericolosità da alluvione media**, ai sensi del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale.

La fattibilità idraulica della previsione, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, risulta **Fi4 - Fattibilità limitata** per la porzione in classe di pericolosità idraulica I.4 e **Fi3 - Fattibilità condizionata** per la porzione in classe di pericolosità idraulica I.3.

Mediante il nuovo studio idraulico sono definiti, ai sensi della L.R. 41/2018, anche battenti, velocità e classe di magnitudo idraulica che consentono di individuare le condizioni idrauliche alla trasformazione. Segue un estratto della carta dei battenti per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale.



*L'intervento è assimilabile ad un nuovo parcheggio pertanto sono da osservare le condizioni individuate dall'art. 13 della L.R. 41/2018 per le aree riservate alla sosta. Per quanto riguarda le strutture (ufficio, servizi igienici, bar etc) è da prevedersi che siano realizzate a quota di sicurezza idraulica mediante opere di sopraelevazione (art. 8, comma 1 lettera c della L.R. 41/2018 e L.R. 7/202) nelle porzioni del comparto caratterizzate da assenza di battente o comunque con battente inferiore a 50 cm.*

*E' inoltre necessaria la realizzazione di opere di regimazione idraulica che assicurino il drenaggio dell'area ed il convogliamento delle acque verso valle attraverso il reticolo minore ivi presente.*

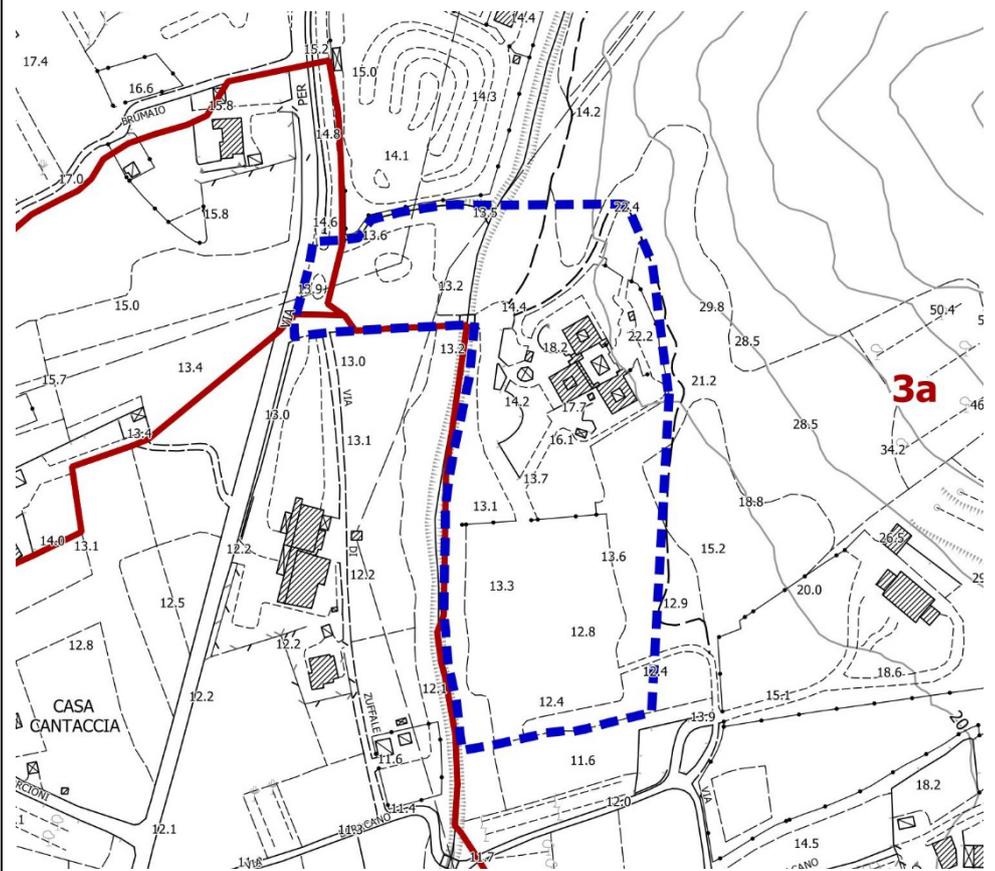
## Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 2019

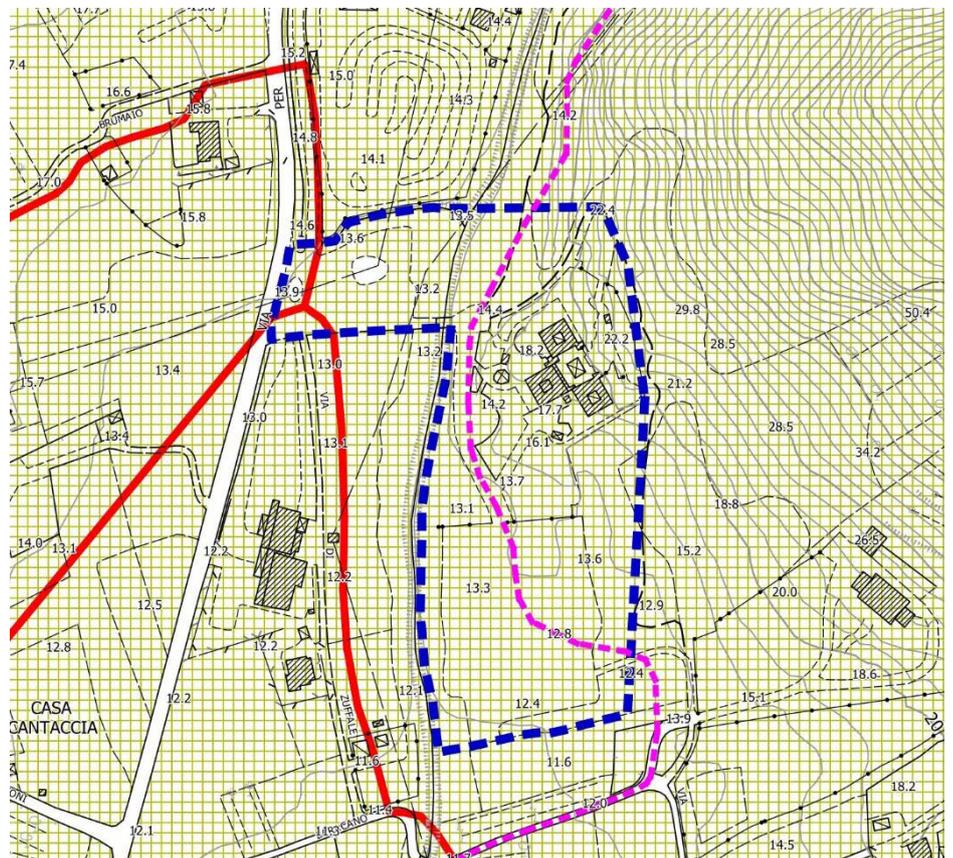


Scheda Norma Polarità 7<sup>1</sup> - R.S.A. Loc. Zuffale **ADOZIONE**

Estratto cartografico CTR



Estratto cartografico P.O.



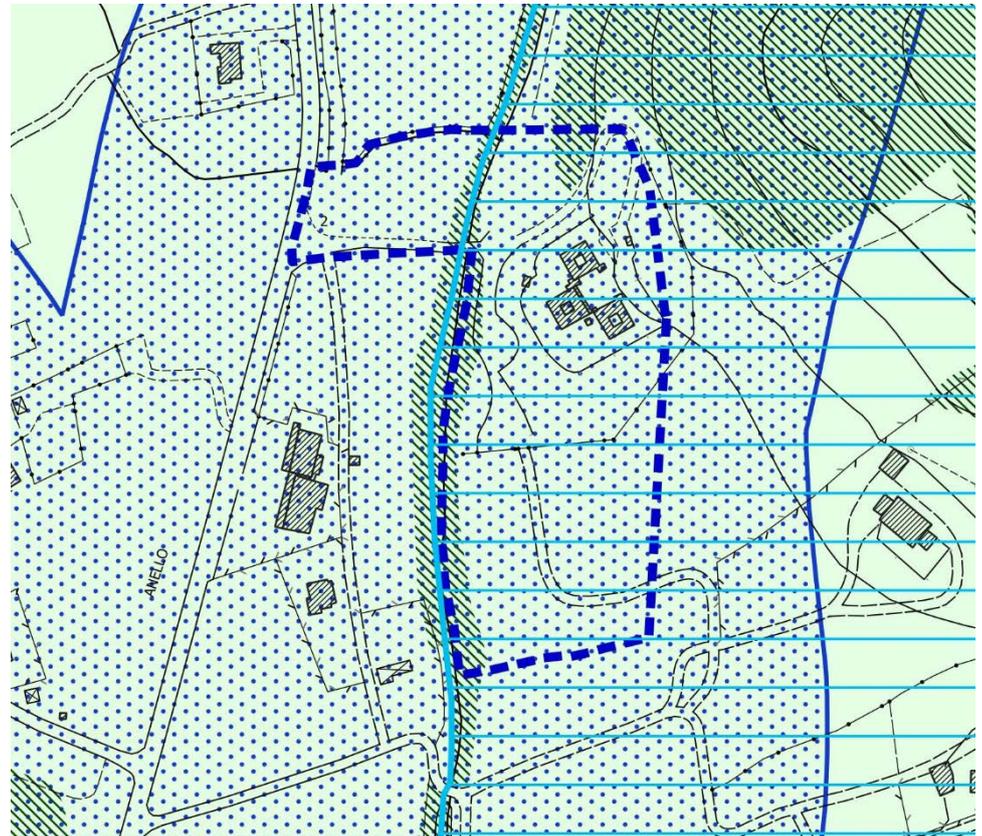
<sup>1</sup> Osservazione n.166, prot. 0003417

**QUADRO CONOSCITIVO**

|   |   |
|---|---|
| <b>Descrizione</b>  | L'ambito oggetto della previsione è costituito da un'area prevalentemente pianeggiante posta tra il piede del versante occidentale del Poggio Zuffale e l'antistante Fosso della Galea. Sul lato Nord l'area comprende inoltre un ampio piazzale che la collega con la SP 25 per Marina di Campo e ne costituisce l'accesso principale. Nell'area sono presenti le strutture dismesse dell'ex discoteca "Rodeo", in condizioni di abbandono e di degrado. Nelle vicinanze si trovano l'aeroporto della Pila, nonché altri insediamenti diffusi a carattere residenziale e turistico. Sotto l'aspetto paesaggistico è da segnalare la presenza del corso d'acqua a margine del comparto, che prosegue costeggiando l'aeroporto e sfocia più a sud nel golfo di Marina di Campo, nonché delle pendici boscate del Poggio Zuffale e dei rilievi contermini, che interessano il versante a monte dell'ambito di intervento e che costituiscono elemento di forte connotazione paesaggistica ma al contempo anche di mitigazione visiva rispetto alle visuali da e verso la costa. |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c</b>: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g</b>: Territori coperti da foreste e da boschi.</li> </ul>  |
| <b>Altri Vincoli</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo idrogeologico</b> (R.D. 3267/23)</li> <li>- <b>Ambito di protezione aeroportuale</b> Art.58 co.4 NTA</li> </ul>   |
| <b>Inquadramento P.T.C.P.</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav. 1 Sistemi Territoriali</b>: Sistema insulare: pianura</li> <li>- <b>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali</b>: Aree agricole; Aree boscate: Bosco di sclerofille sempreverdi.</li> <li>- <b>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti</b>: Aree escludenti, Aree penalizzanti</li> </ul>  |
| <b>Inquadramento P.S. vigente</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</b>: Ambito 2.1 - Ambito di valore identitario; Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato.</li> <li>- <b>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali</b>: 2 Il Sistema Pedecollinare e della Pianura.</li> <li>- <b>Tav.PS 04 – U.T.O.E.</b>: 3a Territorio aperto-Est</li> </ul>  |
| <b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b> | ST: 2.567 mq<br>Sup. Area di pertinenza circa 1500mq  |
| <b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>          | 1525 mq SE circa<br>5050mc  |

<sup>2</sup> stima indicativa fornita dalla proprietà

**Estratto cartografico Vincoli**

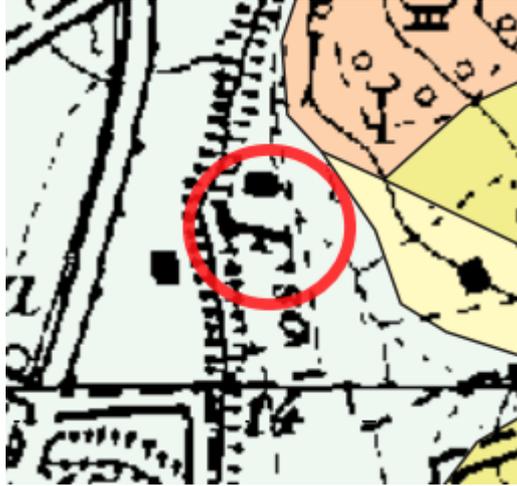


- "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"  
D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952
- c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua  
(con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985)
- g) Territori coperti da foreste e da boschi
- Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23)  
Fonte: PIT

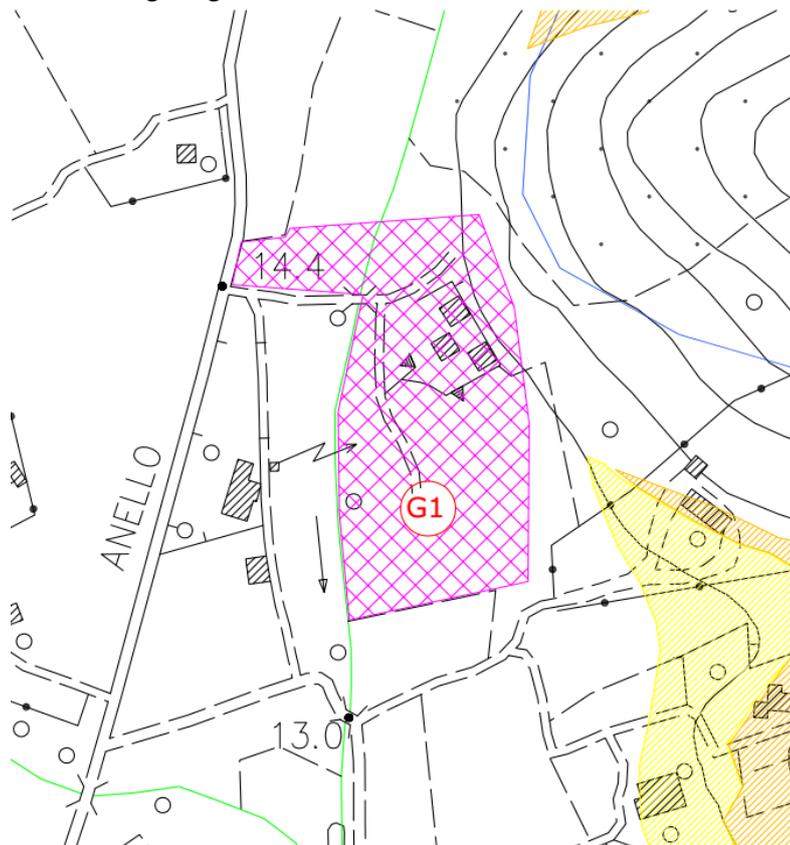
**PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.**

|  |   |
|--|---|
| <b>Obiettivi</b>                               | Rigenerazione del complesso dismesso esistente per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) per una capacità massima complessiva di 80 posti letto, in grado di svolgere un ruolo di servizio all'intero territorio elbano grazie alla sua collocazione baricentrica ed al buon collegamento con la rete infrastrutturale. La realizzazione della struttura sanitaria rappresenta un'importante opportunità non solo di offrire un servizio di interesse sovracomunale, ma anche di generare un significativo indotto economico ed occupazionale non legato alle dinamiche stagionali. |
| <b>Strumenti di attuazione</b>                 | Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.  |
| <b>Funzioni ammesse</b>                        | Servizi sociosanitari (RSA) anche a carattere privato.  |
| <b>Interventi ammessi</b>                      | Sostituzione edilizia delle strutture esistenti nell'ambito del resede di pertinenza delle strutture dismesse per la realizzazione di un complesso da adibire a RSA, anche articolato in più blocchi funzionali; l'intervento dovrà prevedere la contestuale sistemazione delle aree esterne già adibite a piazzale e parcheggio della ex-discoteca con la realizzazione di standard e spazi a parcheggio, adeguamento degli accessi, realizzazione e potenziamento della rete del verde.   |
| <b>Standard Urbanistici</b>                    | Dovranno essere realizzate aree a parcheggio e a verde a servizio degli utenti della struttura, in misura commisurata al dimensionamento della stessa nel rispetto delle dotazioni previste dalle vigenti normative.  |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b> | SE massima: 4.000 mq<br>Altezza massima: 2 piani fuori terra, e comunque non superiore a 7,5 ml   |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>       | Il Piano Attuativo dovrà prevedere una sistemazione complessiva dell'area a parco, comprensiva delle necessarie misure di integrazione paesaggistica degli interventi di trasformazione. In particolare, in relazione alla presenza del corso d'acqua a margine del comparto ed in coerenza con le prescrizioni contenute nella disciplina del PIT-PPR, dovrà   |

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

|  |   |   |    |  |  |    |                                 |  |    |   |  |   |  |
|--|---|---|----|--|--|----|---------------------------------|--|----|---|--|---|--|
| <p><b>Condizioni alla trasformazione</b></p> | <p><b>Urbanistica:</b><br/>         Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto dell'art. 58 co 4 di PO <b>VAS:</b><br/>         Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.<br/>         Dovrà essere, preliminarmente agli interventi, perimetrata l'area boscata ai sensi della LR 39/2000 e smi.<br/>         Dovranno essere svolte preliminari analisi del clima acustico al fine di prevedere eventuali adeguati interventi di mitigazione per la struttura, dato che nel vigente PCCA, appare in Classe IV "Aree ad intensa attività umana" e nelle vicinanze di un'area di Classe V "Aree prevalentemente industriali"</p> <p><b>PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA</b></p> <p><b>Inquadramento geologico</b><br/>         L'area è situata lungo la sponda sinistra del fosso della Galea ed occupa la fascia di territorio che raccorda la piana con il Poggio Zuffale; nella parte del lotto acclive affiorano i porfidi granodioritici mentre nella parte pianeggiante sono presenti i depositi alluvionali sabbioso-limosi.</p>  <table border="0" data-bbox="533 1682 1348 1995"> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px; background-color: #e0f2f1;"></td> <td style="padding-left: 10px;">al</td> <td style="padding-left: 10px;">- Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px; background-color: #fff9c4;"></td> <td style="padding-left: 10px;">at</td> <td style="padding-left: 10px;">- Depositi alluvionali antichi.</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px; background-color: #fff176;"></td> <td style="padding-left: 10px;">C2</td> <td style="padding-left: 10px;">- Calcarei marnosi e marni grigi scure, alternati con argiloscisti siltosi grigi. Arenarie più o meno calcaree.</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid black; width: 30px; height: 20px; background-color: #ffe0b2;"></td> <td style="padding-left: 10px;">π</td> <td style="padding-left: 10px;">- Porfidi granodioritici o granitici in filoni od ammassi.</td> </tr> </table> |   | al | - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale. |  | at | - Depositi alluvionali antichi. |  | C2 | - Calcarei marnosi e marni grigi scure, alternati con argiloscisti siltosi grigi. Arenarie più o meno calcaree. |  | π | - Porfidi granodioritici o granitici in filoni od ammassi. |
|  | al  | - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.  |    |  |  |    |                                 |  |    |   |  |   |  |
|  | at  | - Depositi alluvionali antichi.   |    |  |  |    |                                 |  |    |   |  |   |  |
|  | C2  | - Calcarei marnosi e marni grigi scure, alternati con argiloscisti siltosi grigi. Arenarie più o meno calcaree. |    |  |  |    |                                 |  |    |   |  |   |  |
|  | π   | - Porfidi granodioritici o granitici in filoni od ammassi.  |    |  |  |    |                                 |  |    |   |  |   |  |

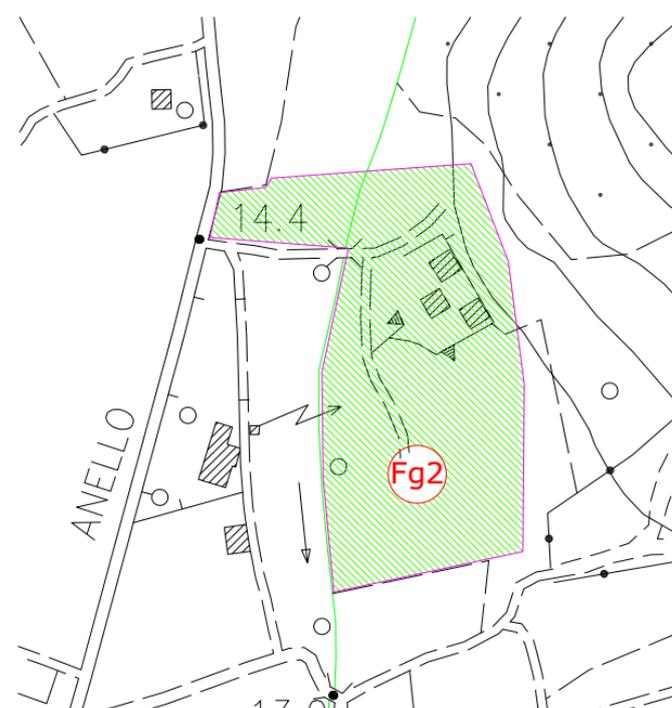
### Pericolosità geologica



Estratto dalla Carta della Pericolosità Geomorfologica

**G1 – Pericolosità geologica bassa** - area di fondovalle con copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile.

### Fattibilità geologica



**Fg2 – Fattibilità con normali vincoli** - per gli interventi sugli edifici esistenti e di nuova costruzione sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

### Condizioni geologiche alla trasformabilità:

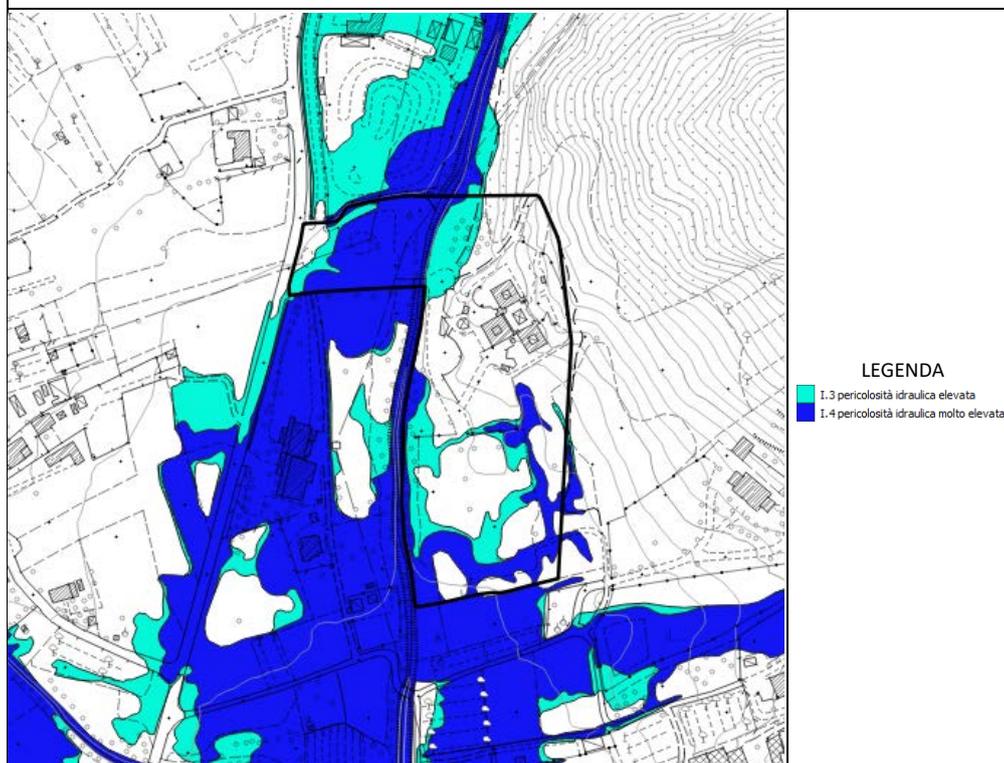
Si dovrà individuare in sede di Piano Attuativo le soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

*Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.*

*Per la porzione di lotto acclive è richiesta, in sede di P.A. una verifica della stabilità del versante in relazione con gli interventi da eseguire.*

### PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA

La previsione ricade nell'ambito dell'area oggetto di nuovo studio idrologico-idraulico in corso di ultimazione, ma di cui sono già definiti i risultati, che andrà a modificare le pericolosità idrauliche della zona. Di seguito ne è mostrato un estratto.

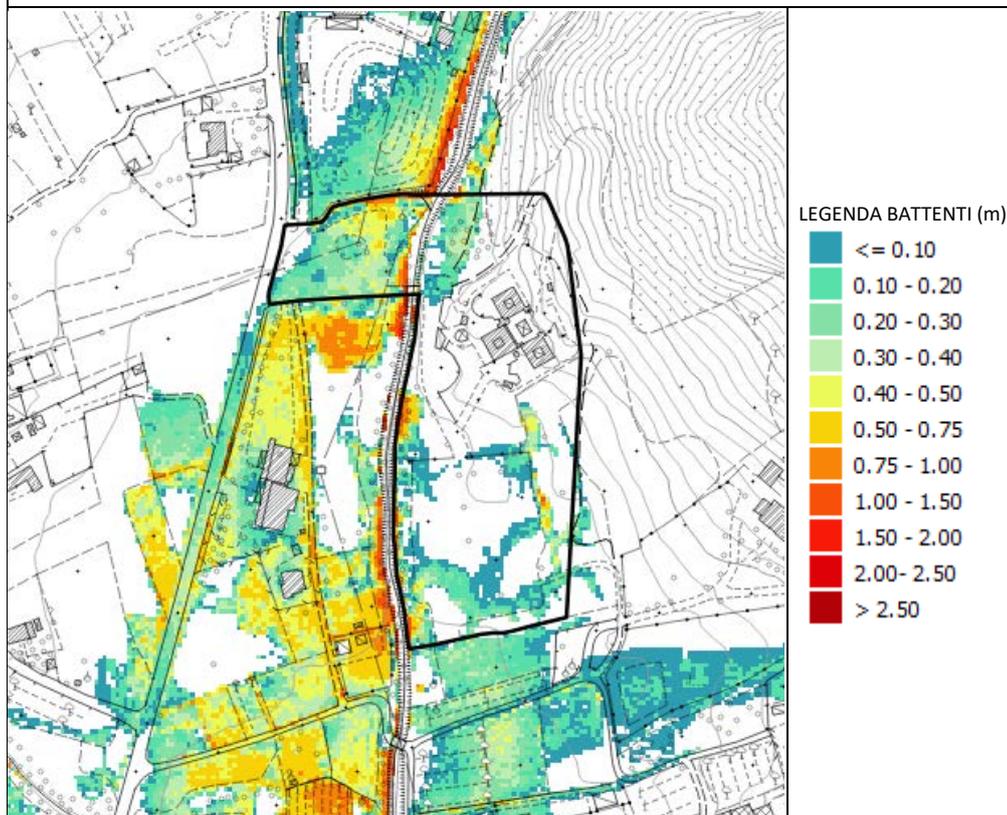


All'esito del nuovo studio, la classe di pericolosità all'interno del comparto risulterà variabile, e maggiore in destra idraulica del Fosso della Galea piuttosto che in sinistra dove si presenta prevalentemente in alto morfologico (anche ove sono poste le strutture esistenti). Pertanto avremo porzioni in **I.4 - pericolosità idraulica molto elevata**, in **I.3 - pericolosità idraulica elevata**, e in **I.2 - pericolosità idraulica media**, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, e quindi in **P3 - pericolosità da alluvione elevata**, in **P2 - pericolosità da alluvione media**, e in **P.1 - pericolosità da alluvione bassa**, ai sensi del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale.

La fattibilità idraulica della previsione, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, risulta quindi **Fi4 - Fattibilità limitata** o **Fi3 - Fattibilità condizionata** per le porzioni ricadenti nelle corrispondenti classi di pericolosità idraulica. Invece tutta la parte in alto morfologico caratterizzata da pericolosità idraulica I.2 avrà una classe di fattibilità **Fi2 - Fattibilità con**

**normali vincoli.**

Mediante il nuovo studio idraulico sono definiti, ai sensi della L.R. 41/2018, anche battenti, velocità e classe di magnitudo idraulica che consentono di individuare le condizioni idrauliche alla trasformazione. Segue un estratto della carta dei battenti per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale.



*Nelle porzioni con classe di fattibilità Fi4 o Fi3 potranno essere realizzati parcheggi e viabilità interne, e le condizioni di trasformabilità saranno individuate dall'art. 13 della L.R. 41/2018. Per quanto attiene la riqualificazione delle strutture esistenti non sono previsti particolari vincoli di natura idraulica. Anche le parti in ampliamento dovranno essere limitate alle zone caratterizzate da pericolosità idraulica media I.2 (o bassa, P1, ai sensi del PGRA), o comunque dovranno garantire il rispetto delle condizioni imposte dagli artt. 11 e 12 della L.R. 41/2018.*

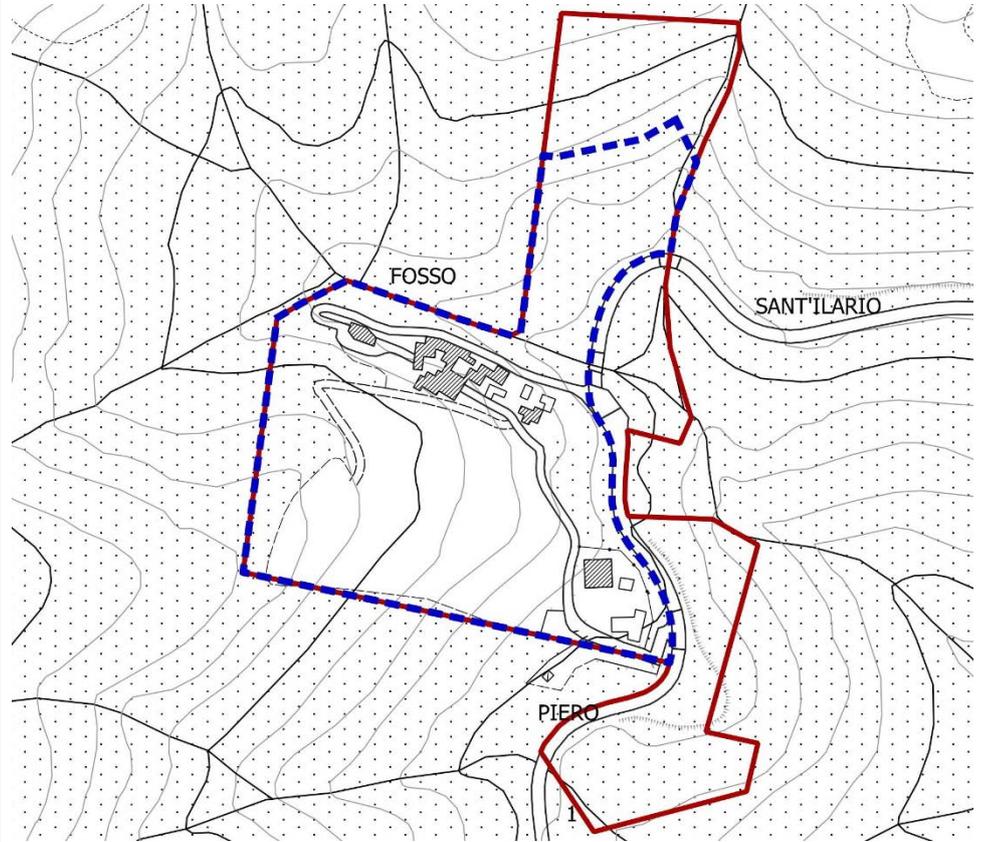
## Immagini fotografiche dell'area

Schema direttore  
Ortofotocarta 2019

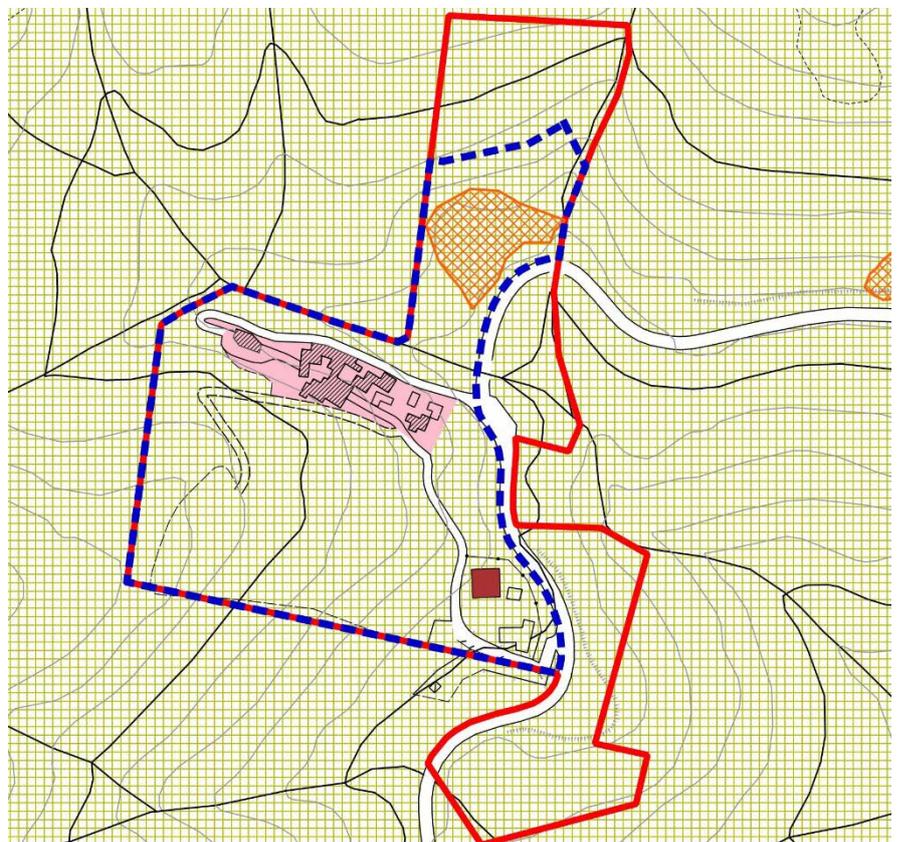


Scheda Norma Polarità 8<sup>1</sup> - Le Caviere **ADOZIONE**

Estratto cartografico

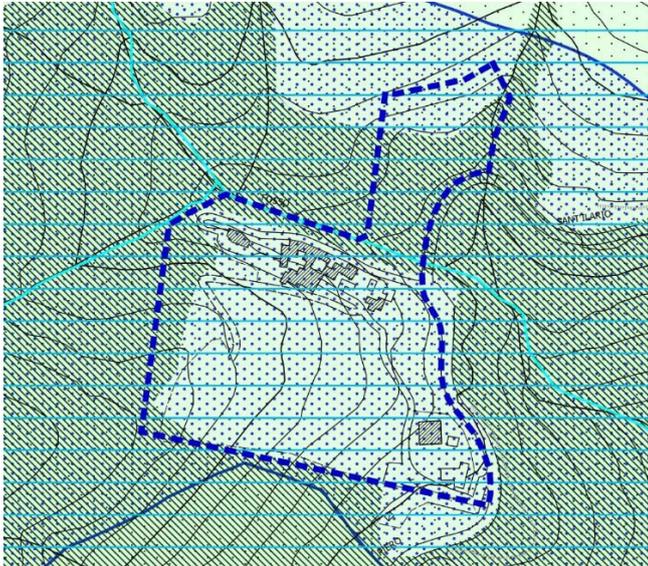


Estratto cartografico P.O.



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

**QUADRO CONOSCITIVO**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Descrizione</b></p>  | <p>Il complesso turistico alberghiero delle Caviere, costruito negli anni settanta, si attesta sulla viabilità di San Piero, in zona collinare, a metà strada tra il centro di Marina di Campo e San Piero. All'interno dell'area è presente il fosso Stabbiati, che risulta a margine delle strutture edilizie.</p> <p>Tali strutture, ben visibili dalla strada, si configuravano per la densità architettonica e per ubicazione, di scarsa qualità insediativa e paesaggistica; comprendevano 29 unità abitative di circa 30 mq, un ristorante con cucina e piscina annessa, alcuni locali di servizio e depositi.</p> <p>Attualmente è in corso di attuazione l'intervento di demolizione e ricostruzione delle strutture esistenti autorizzato dall'AC a seguito degli eventi alluvionali del 2011, che già attua una prima fase del processo di riqualificazione dell'area.</p>   |
| <p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera c</b>: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera g</b>: Territori coperti da foreste e da boschi.</li> </ul>  |
| <p><b>Altri Vincoli</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)</b></li> </ul>   |
| <p><b>Inquadramento P.T.C.P.</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav. 1 Sistemi Territoriali</b>: Sistema insulare: collina</li> <li>- <b>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selvicolturali</b>: Aree boscate: Bosco di sclerofille sempreverdi; Aree boscate Macchia di sclerofille sempreverdi</li> <li>- <b>Tav. 8 Sistema funzionale provinciale aree protette</b>: Monte Capanne e promontorio dell'Enfola SIR IT5160012</li> <li>- <b>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti</b>: Aree escludenti</li> </ul>   |
| <p><b>Inquadramento P.S. vigente</b></p>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico</b>: Ambito 2.1 - Ambito di valore identitario.</li> <li>- <b>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali</b>: 2 Il Sistema della Collina.</li> <li>- <b>Tav.PS 04 – U.T.O.E.</b>: 9f Le Caviere</li> </ul>  |
| <p><b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b></p> | <p>ST: 31.784 mq</p>  |
| <p><b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b></p>          | <p>SE: 1300 mq<br/>Posti letto 62</p>   |
| <p><b>Estratto cartografico Vincoli</b></p>                                  | <div style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"<br/>D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; border-style: dashed; margin-right: 5px;"></span> c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua<br/>(con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #008000 2px, #008000 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> g) Territori coperti da foreste e da boschi</li> <li><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; border-style: solid; margin-right: 5px;"></span> Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23)<br/>Fonte:PIT</li> </ul> |

<sup>2</sup> dati forniti dalla proprietà

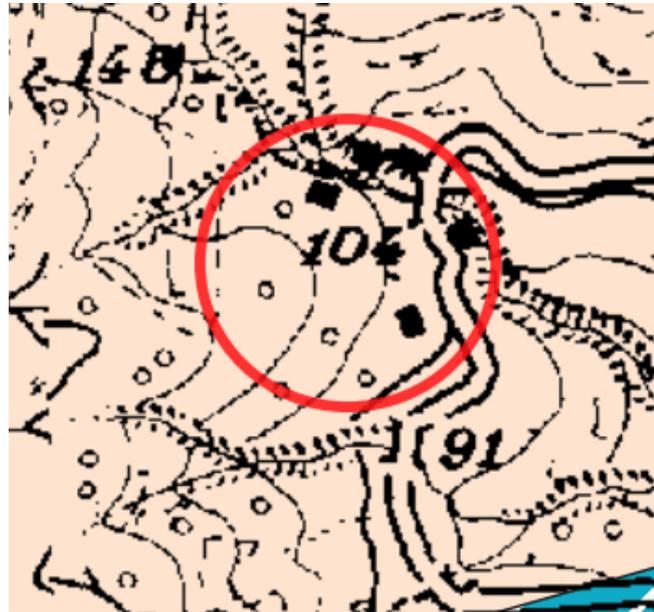
| <b>PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.</b> |   |
|---|---|
| <b>Obiettivi</b>                                | Riqualificazione paesaggistica del complesso esistente; superamento dell'obsolescenza della struttura e implementazione degli standard turistico-ricettivi attuali.<br>Incremento degli standard abitativi e dei servizi, e un generale miglioramento della qualità ambientale, paesaggistica ed edilizia.  |
| <b>Strumenti di attuazione</b>                  | Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato. In sede di convezione dovrà essere previsto la possibilità di fruizione pubblica della piscina coperta ubicata in prossimità della SP 29, secondo modalità di gestione concordate con l'AC.  |
| <b>Funzioni ammesse</b>                         | Ricettivo e servizi   |
| <b>Interventi ammessi</b>                       | Sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, con contestuale ampliamento delle strutture esistenti finalizzato alla riqualificazione architettonica e funzionale ed alla migliore contestualizzazione paesaggistica del complesso edilizio.   |
| <b>Standard Urbanistici</b>                     | In relazione alle funzioni insediate. In sede di convenzione con l'AC potranno essere individuate opere di interesse pubblico anche esterne al comparto da realizzarsi a carico del soggetto attuatore, in alternativa o integrazione agli standard previsti.   |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>  | SE complessiva: 1690 mq<br>Posti letto 62<br>Altezza massima: 3 livelli fuori terra   |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>        | Il Piano Attuativo dovrà essere unitario garantendo, sotto il profilo urbanistico e paesaggistico, il corretto inserimento architettonico e funzionale.<br>Gli interventi di riqualificazione, sostituzione ed ampliamento delle strutture esistenti dovranno essere realizzati nell'ambito del resede di pertinenza del complesso edilizio, in modo da minimizzare l'impatto visivo, garantire l'integrazione paesaggistica e salvaguardare le visuali connotate da valore estetico percettivo.<br>Le soluzioni architettoniche dovranno risultare ben inserite nel contesto paesaggistico, sia rispetto alla morfologia dei luoghi (anche sfruttando l'assetto del terreno) che alla vegetazione esistente. In tal senso l'impianto urbanistico dovrà prevedere la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree pertinenziali al complesso ricettivo esistente, inserendole all'interno di un progetto di paesaggio di riqualificazione dell'assetto vegetazionale valorizzando ed integrando le trame del verde anche per escludere le reciproche interferenze sia acustiche che visive, ed al tempo assicurarne l'organicità rispetto al contesto ambientale.<br>L'accessibilità all'insediamento dovrà prevedere la sosta dei veicoli esterna rispetto all'area ricettiva, i percorsi interni dovranno avere dimensioni e caratteri prevalentemente pedonali, utilizzando materiali tradizionali, con esclusione di pavimentazioni bituminose o cementizie.<br>Il Piano Attuativo, dovrà sviluppare l'organizzazione planivolumetrica delle singole strutture, nonché le reciproche interrelazioni stabilendo l'unitarietà tra architettura ed interventi naturalistici, con attenzione alla salvaguardia delle visuali libere e degli assetti idrogeologici. |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>           | <b>VAS:</b><br>Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.<br><br><b>Misure di mitigazione derivanti dallo Studio di Incidenza ZPS</b><br>a) Il progetto dovrà essere accompagnato da studio di incidenza contenente una indagine specifica che preveda il censimento della vegetazione di tutta l'area del comparto, rivolta a verificare la presenza, la consistenza e lo stato di conservazione dell'habitat prioritario individuato dal progetto hascitu. Questo censimento sarà accompagnato da una cartografia illustrante gli habitat ed il tipo di flora e vegetazione presenti. Sulla base di questo lavoro saranno individuate le aree che possono essere soggette a trasformazione.<br>b) Le aree che attualmente risultano interessate dal perimetro dall'habitat prioritario o che dallo studio di cui al punto precedente risultino interessate dall'habitat, non potranno essere oggetto di alcun tipo di intervento che preveda la sua eliminazione e/o danneggiamento, quindi neppure area di cantiere.  |

- c) In ogni caso il progetto dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:
- nel caso di realizzazione di opere a verde dovranno essere utilizzate specie arboree, arbustive o erbacee autoctone o specie comunque caratterizzanti il paesaggio locale, evitando l'introduzione di specie alloctone invasive.
  - la realizzazione delle opere non deve alterare il regime idrico del corpo d'acqua né i suoi livelli qualitativi e quantitativi.
  - Non dovranno essere previsti scarichi nel corso d'acqua senza adeguata depurazione.
- d) Data la prossimità ad un corso d'acqua dovrà assumersi quale aspetto vincolante la conservazione delle caratteristiche di naturalità dell'alveo, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali, il rispetto delle aree di naturale espansione e relative zone umide collegate.
- e) L'inquinamento luminoso dovrà essere quanto più possibile contenuto, mediante scelte tecniche degli impianti quali illuminazione rivolta solo verso il basso e schermata verso l'area boscata, la scelta adeguata dei punti luce e la limitazione dell'intensità luminosa attraverso l'utilizzazione di lampade ai vapori di sodio a bassa pressione, ecc.). Questa prescrizione, in caso di intervento anche parziale, dovrà essere estesa anche alle parti esistenti. Dovrà essere incentivato l'utilizzo di dispositivi per accensione/spengimento automatico al passaggio di persone/automezzi.
- f) In particolare dovranno essere rispettate le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in attuazione della D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004.
- g) La realizzazione delle opere non dovrà comportare l'eliminazione degli elementi di paesaggio e degli ecosistemi caratterizzanti l'area.
- h) Gli interventi che comportino la produzione di emissioni sonore significative in prossimità dell'ecosistema forestale o fluviale dovranno essere realizzati al di fuori del periodo primaverile;
- i) Eventuali emissioni acustiche significative dovranno, comunque, essere mitigate mediante la collocazione di barriere acustiche provvisorie.
- j) In fase di realizzazione delle opere verranno attuati tutti gli accorgimenti volti a limitare il disturbo quali:
- evitare che vengano mantenute accese le strumentazioni o le attrezzature non utilizzate;
  - evitare le fasi più rumorose durante le prime ore del mattino e/o del pomeriggio;
  - dare indicazioni alle ditte incaricate di utilizzare attrezzature certificate CEE e con basso livello sonoro.
- k) A lavori ultimati nelle aree di cantiere o adibite a deposito di materiali si provvederà alla pulizia ed al ripristino dei luoghi senza dispersione di materiali di risulta, ecc.
- l) Eventuali limitati interventi di taglio arbusti o parti di alberi dovranno essere realizzati nel periodo autunnale al fine di evitare ogni possibile effetto sulla riproduzione delle specie faunistiche.
- m) La perdita accidentale di liquidi, lubrificanti, carburanti, solventi ecc. dovrà essere prevenuta mediante il rispetto delle normative di settore e di alcuni accorgimenti quali:
- impermeabilizzazione superficiale temporanea con telo nelle zone in cui sono utilizzate o depositate sostanze particolarmente pericolose e inquinanti;
  - rispetto delle distanze di sicurezza e adozione delle necessarie misure di salvaguardia in prossimità del corso d'acqua;
  - predisposizione di procedure di allarme e bonifica in caso di sversamento.
  - eseguire i rifornimenti di carburanti e lubrificanti ai mezzi meccanici su pavimentazione impermeabile posta a distanza dal corso d'acqua;
  - prevedere un sistema che intercetti il materiale eventualmente sversato e le acque di prima pioggia e li convogli in una vasca di decantazione.

## PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA

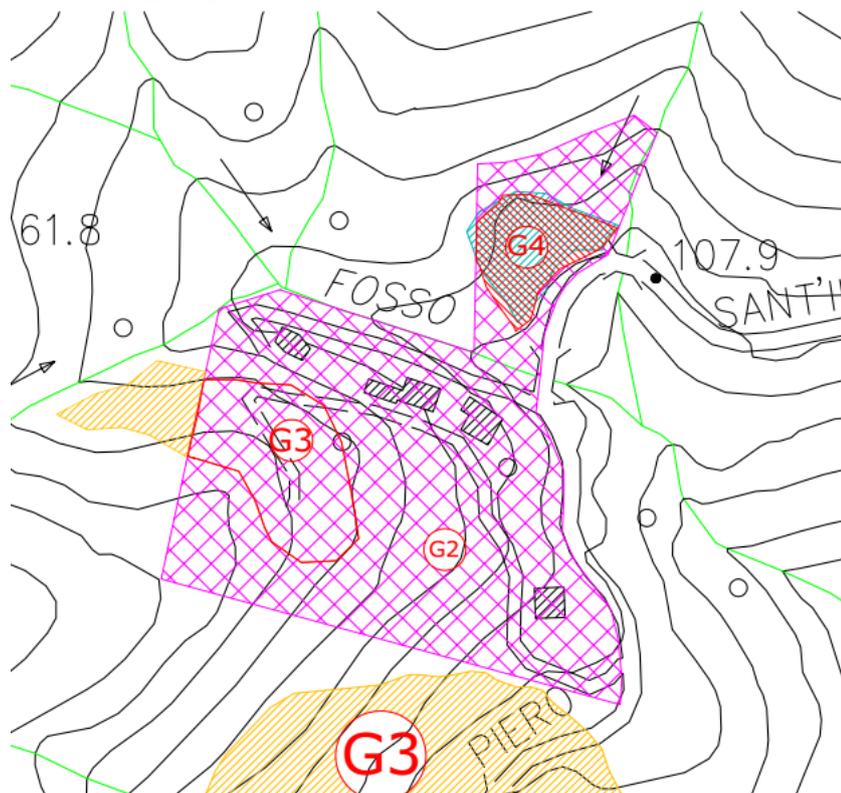
### Inquadramento geologico

L'area impegna parte del versante Sud Orientale del rilievo di Pietra Murata lungo l'incisione prodotta dal fosso di Stabbiati, il pendio è mediamente acclive; vi affiora la porzione superficiale della granodiorite del M. Capanne con ridotte coperture di suolo di alterazione e detrito.



 γ - Granodiorite del Monte Capanne.

### Pericolosità geologica



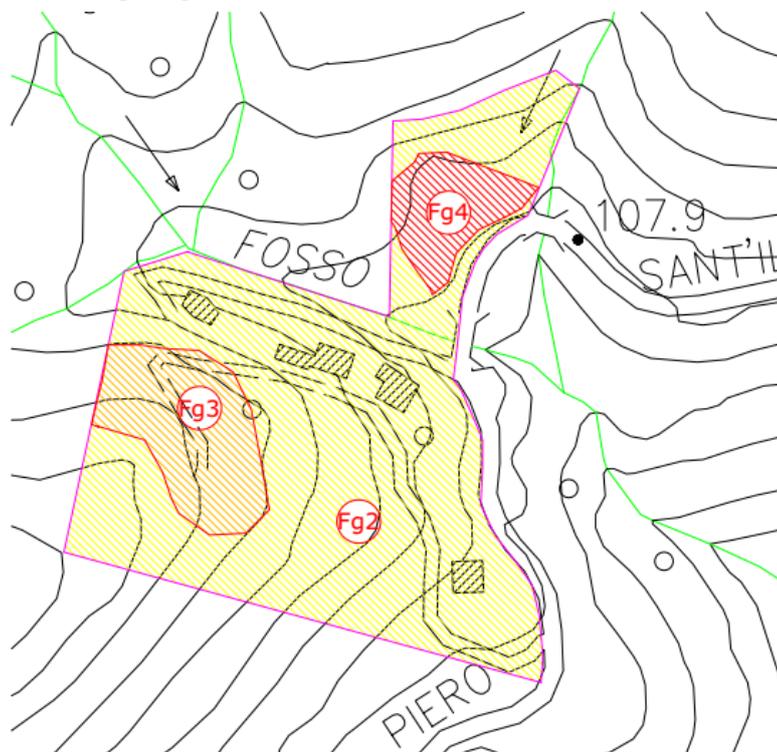
Estratto dalla Carta della Pericolosità Geomorfológica

**G2 – Pericolosità geologica media** - area di versante in cui gli elementi litologici, geomorfologici e giacaturali indicano una bassa propensione al dissesto .

**G3 – Pericolosità geologica elevata** - area di versante con inclinazione maggiore del 25% in cui è presente un corpo detritico la cui stabilità è da valutare .

**G4 – Pericolosità geologica molto elevata** - si riferisce alla piccola cava dismessa situata sulla sponda Sx del fosso, le pareti della cava sono instabili o al limite della stabilità.

#### Fattibilità geologica



**Fg2 – Fattibilità con normali vincoli** - per gli interventi sugli edifici esistenti e le nuove costruzioni ricadenti in area **G2** sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

**Fg3 – Fattibilità condizionata** - per le previsioni ricadenti in area a pericolosità **G3** sono da prevedere in sede di piano attuativo la tipologia delle indagini geologiche e geotecniche idonee a definire le caratteristiche dei terreni interessati e la stabilità della lente di detrito.

**Fg4 – Fattibilità limitata** - non vi sono previsioni ricadenti nell'area della piccola cava dismessa; gli eventuali interventi di trasformazione o utilizzo dell'area sono subordinati alla messa in sicurezza delle pareti di cava.

#### Condizioni geologiche alla trasformabilità:

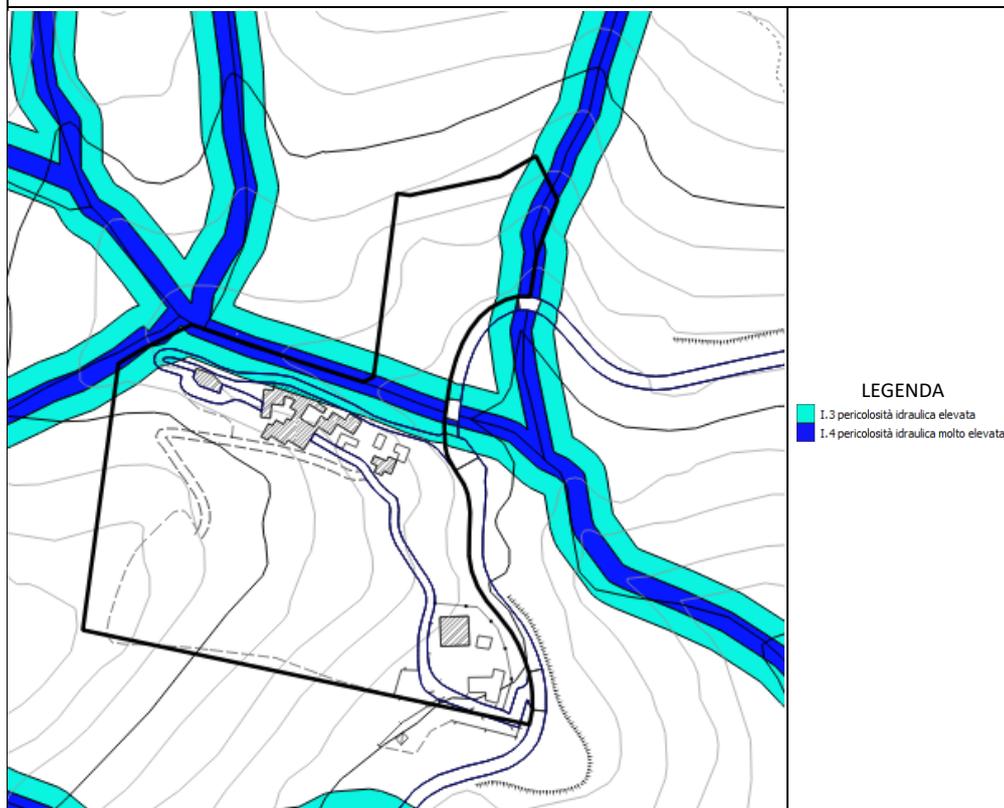
Si dovrà individuare in sede di Piano Attuativo le soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

*Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.*

In ragione della complessità dell'intervento in rapporto con la situazione geomorfologica del versante si dovrà porre, come obiettivo primario del P.A., il mantenimento del corretto equilibrio dello stesso.

## PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA

Allo stato attuale l'area risulta attraversata dal Fosso degli Stabbiati, lungo la cui asta la pericolosità è assunta mediante fascia di rispetto. Con il nuovo studio idrologico idraulico è proposta una revisione delle attuali aree a pericolosità idraulica secondo criteri geometrici, come mostrato nel successivo estratto.



E' individuata una fascia di larghezza pari a 10 mt posta in classe **I.4 - pericolosità idraulica molto elevata**, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, e una fascia di ulteriori 10 mt su entrambe le sponde posta in classe **I.3 - pericolosità idraulica elevata**.

La fattibilità idraulica della previsione, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, risulta quindi **Fi1 – Fattibilità senza particolari limitazioni** per tutto il comparto, ad eccezione delle parti ricadenti nelle fasce suddette.

*Nel caso siano previsti interventi in queste fasce di segnala che, ai sensi della L.R. 41/2018 e R.D. 523/1904, sono comunque vietati interventi nella fascia di 10 mt dal ciglio di sponda, sia in destra che in sinistra idraulica, indipendentemente che ricadano in pericolosità I.4 o I.3.*

*Per le parti eccedenti la fascia di 10 mt ma comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica dovrà essere redatto uno studio idrologico idraulico sul tratto fluviale di interesse coerente con l'approccio metodologico degli studi di supporto al P.O. atto ad identificare i battenti di esondazione, le velocità e la classe di magnitudo, in modo da poter applicare i criteri di fattibilità di cui alla L.R. 41/2018.*

*Nel caso sia necessaria la realizzazione di nuovi attraversamenti sul corso d'acqua, essi dovranno essere dimensionati attraverso redazione di apposito studio idraulico sul tratto di interesse nel rispetto di quanto previsto da NTC2018.*

## Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 2019



Le Caviere –pre intervento

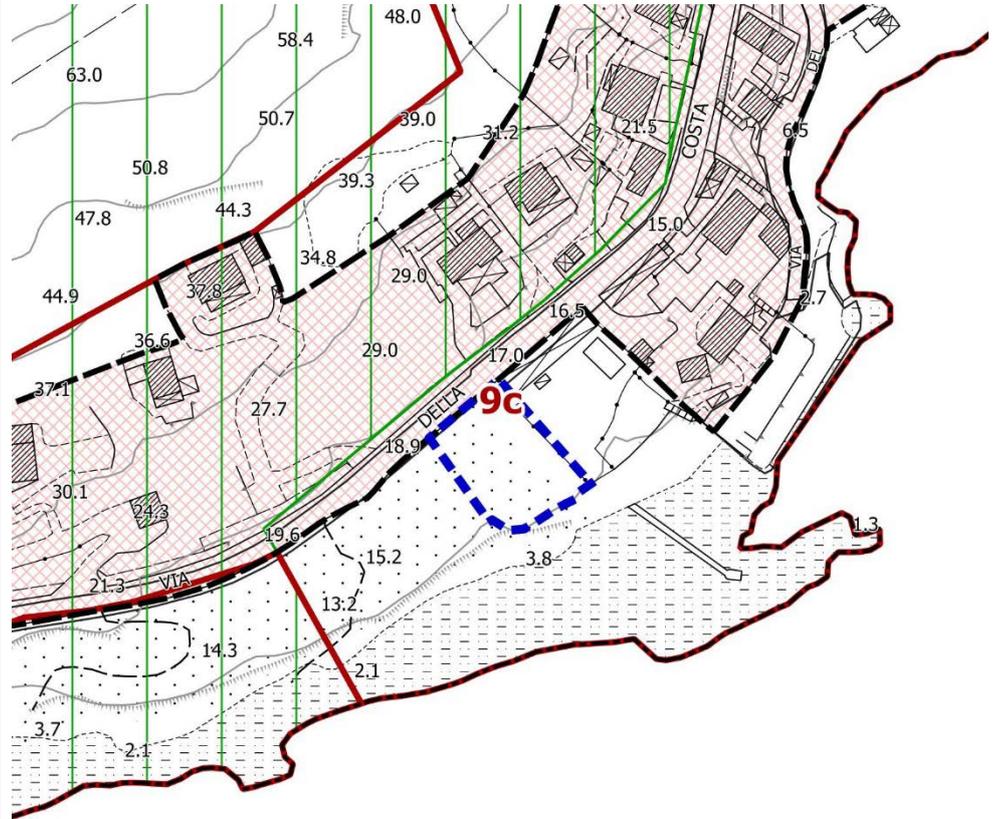


Le Caviere –progetto in attuazione

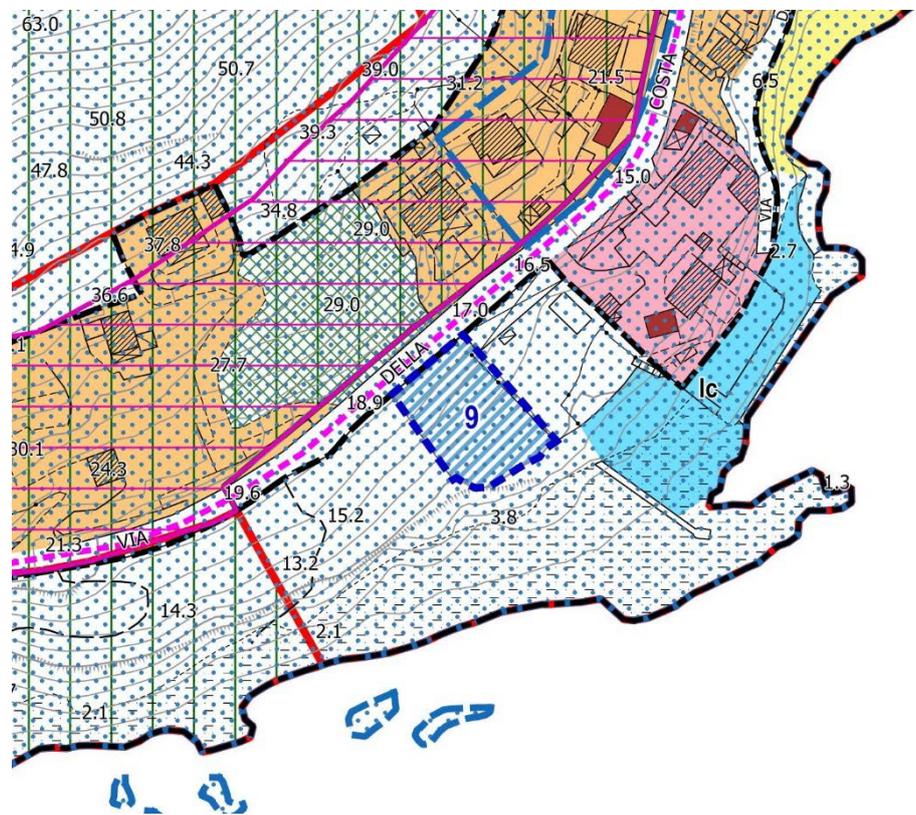


Scheda Norma Polarità 9<sup>1</sup> - Area belvedere loc. Seccheto **ADOZIONE**

Estratto cartografico

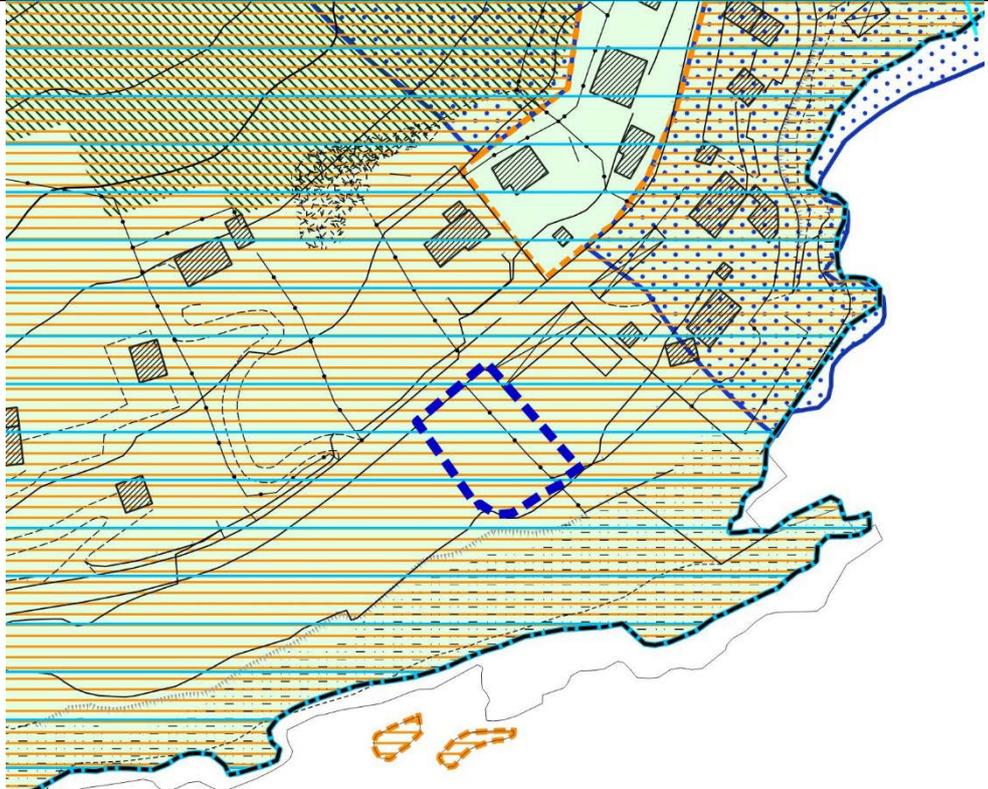


Estratto cartografico P.O.



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

**QUADRO CONOSCITIVO**

|  |   |
|--|---|
| <p><b>Descrizione</b></p>  | <p>L'area si trova nel versante sud-occidentale dell'Isola d'Elba, lungo il tratto di costa immediatamente ad ovest del centro abitato di Seccheto. E' direttamente accessibile dalla SP 25 e presenta morfologia prevalentemente pianeggiante. Non sono presenti alberature di alto fusto o assetti vegetazionali di particolare pregio. Data la sua posizione di diretto affaccio sul mare, riveste uno specifico valore panoramico.</p>  |
| <p><b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b></p>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".</li> <li>- <b>D.Lgs. 42/04 art 142, co.1 lettera a:</b> Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.</li> </ul>  |
| <p><b>Altri Vincoli</b></p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Vincolo idrogeologico</b> (R.D.3267/23)</li> </ul>  |
| <p><b>Inquadramento P.T.C.P.</b></p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav. 1 Sistemi Territoriali:</b> Sistema della linea di costa, Sistema della città e degli insediamenti.</li> <li>- <b>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selvicolturali:</b> Aree agricole, Aree boscate Arbusteto (assimilato) sempreverde.</li> <li>- <b>Tav 8 Sistema funzionale provinciale delle aree protette:</b> SIR - SIC – ZPS Monte Capanne e promontorio dell'Enfola (IT5160012).</li> <li>- <b>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti:</b> Aree escludenti</li> </ul>   |
| <p><b>Inquadramento P.S. vigente</b></p>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:</b> Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato.</li> <li>- <b>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali:</b> 1 Il Sistema della Costa, Tessuti Urbani Consolidati.</li> <li>- <b>Tav.PS 04 – U.T.O.E.:</b> 9c Seccheto</li> </ul>  |
| <p><b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b></p> | <p>ST: 954 mq</p>   |
| <p><b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b></p>          | <p>-</p>  |
| <p><b>Estratto cartografico Vincoli</b></p>                                  |  <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"<br/> D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952 </p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> a) Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare (con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985) </p> <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23)<br/> Fonte: PIT </p> |

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

| <b>PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.</b> |   |
|---|---|
| <b>Obiettivi</b>                                | Realizzazione di un punto belvedere con sistemazioni a verde e arredi per la fruizione pubblica del belvedere e l'accesso pedonale alla costa sottostante.  |
| <b>Strumenti di attuazione</b>                  | Intervento diretto convenzionato. La convezione dovrà regolare le modalità di gestione, manutenzione e fruizione dell'area, prevedendo il ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.  |
| <b>Funzioni ammesse</b>                         | Funzioni di servizio a carattere privato (punto belvedere ed area arredata per il tempo libero).  |
| <b>Interventi ammessi</b>                       | Realizzazione di un punto belvedere mediante l'installazione di manufatti ed arredi a carattere non permanente per la sosta ed il ristoro dei fruitori.   |
| <b>Standard Urbanistici</b>                     | -   |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b>  | Superficie coperta punto ristoro e servizi connessi: max 20 mq<br>Hmax 3 ml<br>La struttura dovrà avere carattere stagionale, essere realizzata in legno e semplicemente ancorata al suolo, senza opere di fondazione continue, in modo da garantire la reversibilità dell'intervento ed il ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>        | L'intervento dovrà prevedere la sistemazione unitaria ed organica dell'area, avendo cura che gli arredi e le sistemazioni previste siano correttamente inserite ed integrate nel contesto paesaggistico e naturalistico dell'area. In particolare, gli interventi dovranno garantire la tutela dell'assetto morfologico dei luoghi e la non interferenza con il sistema della costa rocciosa immediatamente sottostante. Gli interventi di sistemazione dovranno prevedere la conservazione e la valorizzazione degli assetti vegetazionali di valore paesaggistico, garantire la permeabilità dei suoli e l'utilizzo di materiali coerenti con il contesto, preservare l'integrità percettiva da e verso la costa e il mare, anche attraverso l'attento dimensionamento e collocazione dei manufatti temporanei e degli elementi di arredo per la fruizione dell'area. Nell'ambito della sistemazione complessiva e nel rispetto delle prescrizioni sopra riportate, è ammessa la realizzazione di un percorso pedonale per l'accesso in sicurezza alla costa rocciosa sottostante.  |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>           | Prescrizioni PIT_PPR 3.3 lett d) e) l) e u) della Scheda sistemi costieri n. 11 Elba e Isole minori<br><b>VAS:</b><br>Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.<br><br><b>Misure di mitigazione derivanti dallo Studio di Incidenza ZPS</b><br>a) Il progetto dovrà essere accompagnato da studio di incidenza contenente una indagine specifica che preveda il censimento della vegetazione di tutta l'area del comparto, accompagnato da una cartografia illustrante gli habitat ed il tipo di flora e vegetazione presenti. Sulla base di questo lavoro saranno individuate le aree che possono essere soggette a trasformazione.<br>b) Le aree che attualmente risultano interessate da vegetazione, ancorché degradata, non potranno essere oggetto di alcun tipo di intervento che preveda la sua eliminazione e/o danneggiamento, quindi neppure area di cantiere.<br>c) Le aree attualmente coperte da vegetazione dovranno essere perimetrate e dovrà essere garantita la loro conservazione e tutela verso gradi evolutivi di maggior biodiversità.<br>d) Per la realizzazione delle opere a verde dovranno essere utilizzate specie arboree, arbustive o erbacee autoctone o specie comunque caratterizzanti il paesaggio locale, è vietata l'introduzione di specie alloctone invasive.<br>e) L'inquinamento luminoso dovrà essere quanto più possibile contenuto, mediante scelte tecniche degli impianti quali illuminazione rivolta solo verso il basso, la scelta adeguata dei punti luce e la limitazione dell'intensità luminosa attraverso l'utilizzazione di lampade ai vapori di sodio a bassa pressione, ecc.). Dovrà essere incentivato l'utilizzo di dispositivi per accensione/spegnimento automatico al |

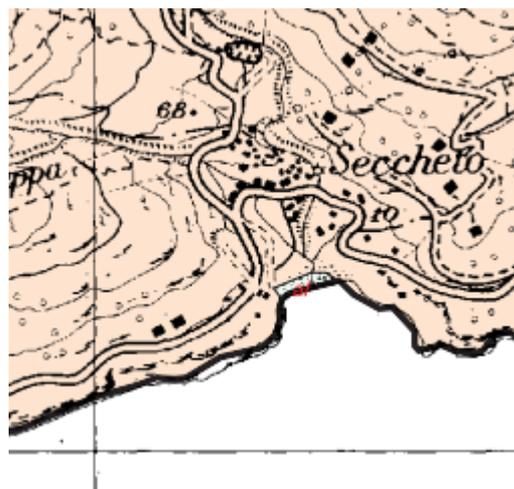
passaggio di persone/automezzi.

- f) In ogni caso dovranno essere rispettate le "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna", in attuazione della D.G.R.T. n.815 del 27/08/2004.
- g) In fase di realizzazione delle opere verranno attuati tutti gli accorgimenti volti a limitare il disturbo quali:
- evitare che vengano mantenute accese le strumentazioni o le attrezzature non utilizzate;
  - evitare le fasi più rumorose durante le prime ore del mattino e/o del pomeriggio;
  - dare indicazioni alle ditte incaricate di utilizzare attrezzature certificate CEE e con basso livello sonoro.
- h) A lavori ultimati nelle aree di cantiere o adibite a deposito di materiali si provvederà alla pulizia ed al ripristino dei luoghi senza dispersione di materiali di risulta, ecc.
- i) La perdita accidentale di liquidi, lubrificanti, carburanti, solventi ecc.dovrà essere prevenuta mediante il rispetto delle normative di settore e di alcuni accorgimenti quali:
- impermeabilizzazione superficiale temporanea con telo nelle zone in cui sono utilizzate o depositate sostanze particolarmente pericolose e inquinanti;
  - rispetto delle distanze di sicurezza e adozione delle necessarie misure di salvaguardia in prossimità del corso d'acqua;
  - predisposizione di procedure di allarme e bonifica in caso di sversamento.
  - eseguire i rifornimenti di carburanti e lubrificanti ai mezzi meccanici su pavimentazione impermeabile posta a distanza dal corso d'acqua;
  - prevedere un sistema che intercetti il materiale eventualmente sversato e le acque di prima pioggia e li convogli in una vasca di decantazione.

#### PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA

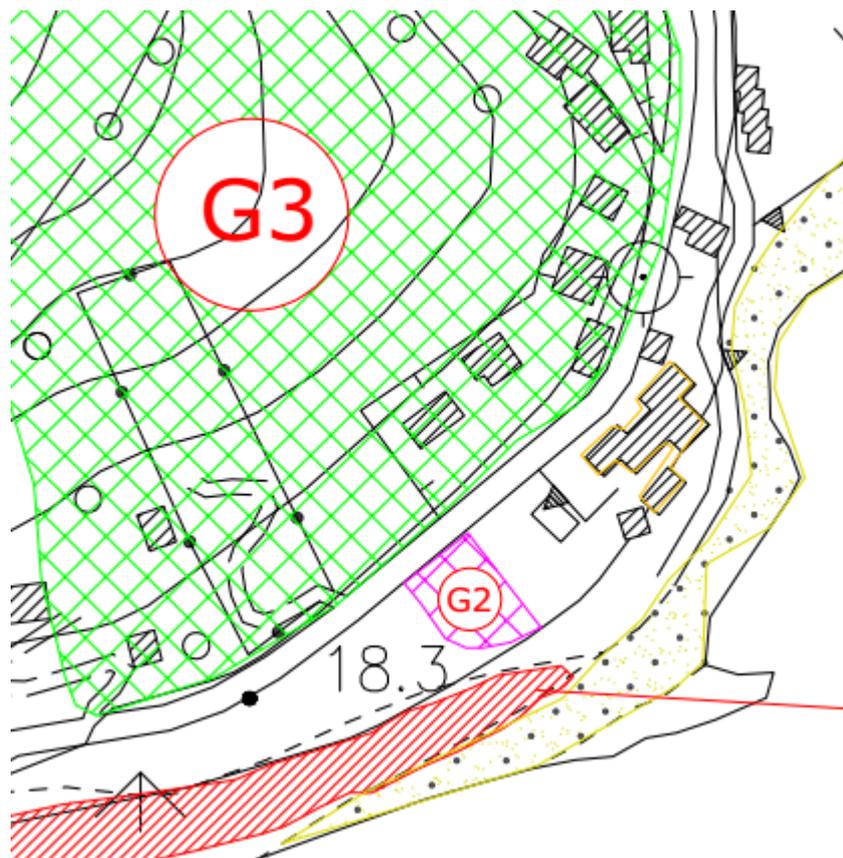
##### Inquadramento geologico

L'area insiste lungo un tratto di costa alta al margine dell'abitato di Seccheto . Vi affiora la granodiorite del M. Capanne.



 γ - Granodiorite del Monte Capanne.

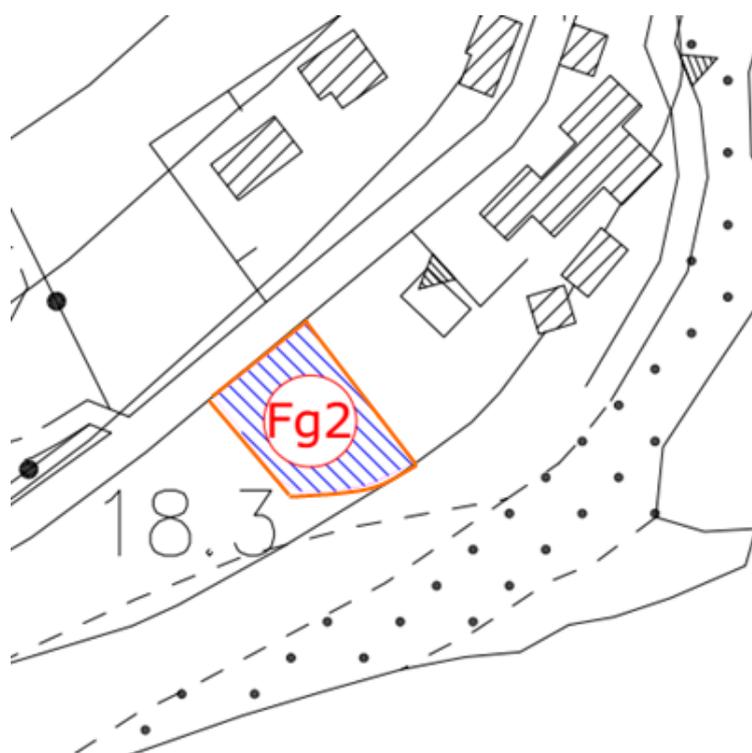
### Pericolosità geologica



Estratto dalla Carta della Pericolosità Geomorfologica

**G2 – Pericolosità geologica media** – le caratteristiche litologiche e giaciture indicano una bassa propensione al dissesto.

### Fattibilità geologica



**Fg2 – Fattibilità con normali vincoli** - qualora la realizzazione dell'area di sosta preveda interventi di sbancamento o modifica del profilo del pendio si dovrà realizzare specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire la stabilità del versante ante e post opera.

**Condizioni geologiche alla trasformabilità:**

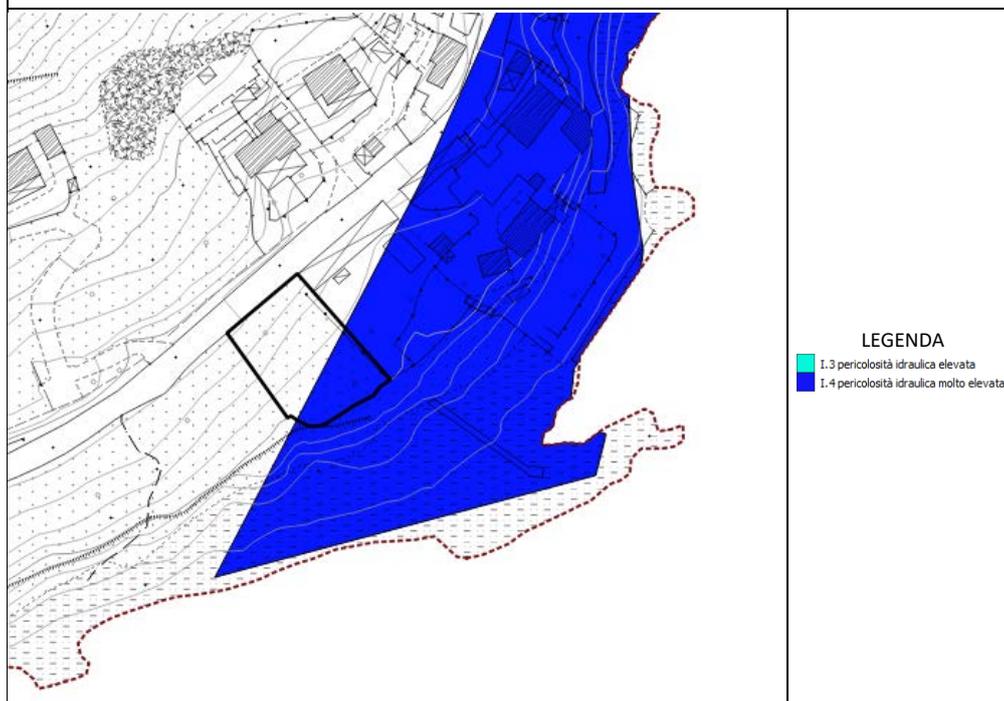
Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

*La relativa prossimità di aree a pericolosità geologica elevata e molto elevata deve indurre ad una attenta valutazione della stabilità del pendio in relazione con le opere in progetto .*

**PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA**

Allo stato attuale l'area risulta parzialmente ricadente in classe **I.4 - pericolosità idraulica molto elevata**, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, o pericolosità **P3 – pericolosità da alluvione elevata**, ai sensi del D.P.G.R. Il resto del comparto risulta privo di pericolosità idraulica.

Di seguito è mostrato un estratto della carta di pericolosità idraulica.



Tale perimetrazione deriva dalle carte attuali del P.G.R.A. ed è frutto di tracciamento su base morfologica che, come evidenzia l'estratto, non tiene conto dell'altimetria dell'area.

Nonostante la frazione di Seccheto non sia oggetto di studi idrologici idraulici aggiornati, detta perimetrazione sarà oggetto di richiesta di modifica per evidenti incongruenze geometriche.

Tenuto conto di ciò, la fattibilità idraulica della previsione, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, risulterà quindi **Fi1 – Fattibilità senza particolari limitazioni**.

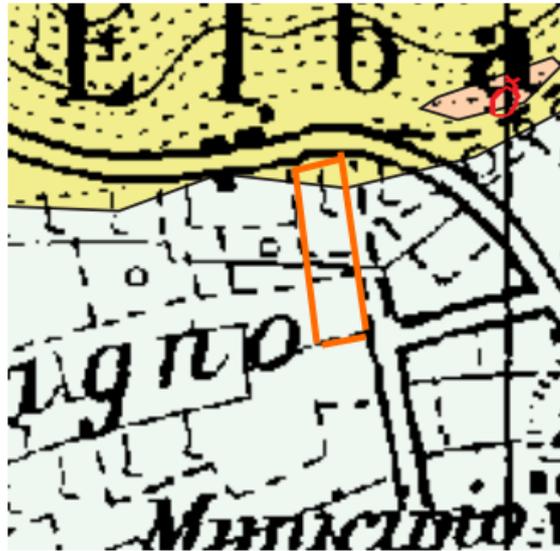
## Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 2019



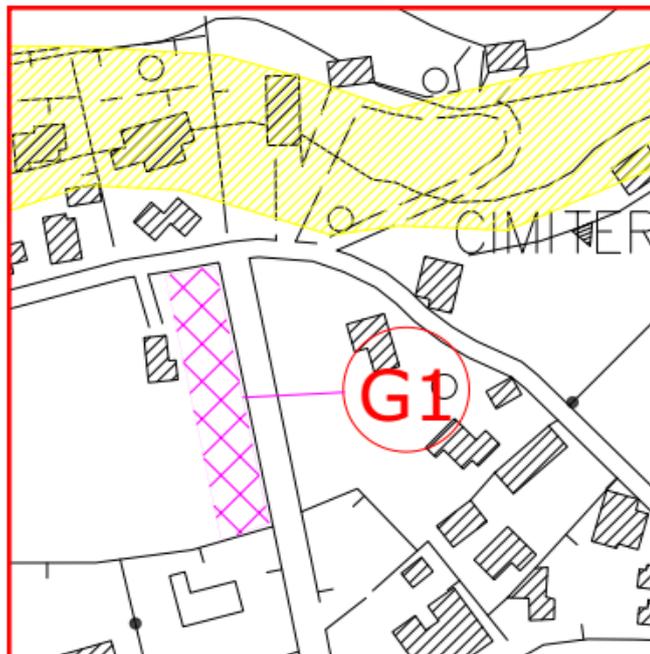


|  |   |
|--|---|
| <b>Funzioni ammesse</b>                        | Turistico ricettivo, direzionale e di servizio  |
| <b>Interventi ammessi</b>                      | Nuova costruzione   |
| <b>Standard Urbanistici</b>                    | Dovranno essere reperiti standard urbanistici in relazione alle funzioni previste dal Piano Attuativo   |
| <b>Parametri urbanistici e dimensionamento</b> | SE max 350 mq<br>H max 7,5m (2 piani fuori terra)   |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b>       | <p>Il Piano Attuativo dovrà prevedere un intervento di ampliamento e riqualificazione unitaria del complesso ricettivo alberghiero, esteso sia all'area di cui alla presente scheda norma che alle aree attualmente interessate dal complesso ed opportunamente classificate con destinazione ricettiva dal PO. In tal senso i nuovi interventi edificatori potranno essere ubicati anche in aderenza e/o in collegamento funzionale alle strutture esistenti, fermo restando il rispetto del dimensionamento complessivo previsto dalla Scheda e delle potenzialità previste dall'art. 23 delle NTA di PO, nonché il reperimento delle dotazioni standard urbanistici commisurate agli interventi previsti.</p> <p>Il Piano dovrà prevedere una sistemazione complessiva delle aree scoperte nella quale il verde dovrà essere l'elemento strutturale e connettivo, svolgendo anche funzione di mitigazione paesaggistica.</p> <p>Il Progetto dovrà garantire i seguenti obiettivi prestazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante.</li> <li>· le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia.</li> <li>· le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica.</li> <li>· le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali, dovranno risultare qualificanti;</li> <li>· le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, dovranno garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul> |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>          | <p><b>VAS:</b><br/>Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.</p> <p><b>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA</b><br/><b>Inquadramento geologico:</b> area situata ai margini della piana alluvionale di Marina di Campo ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate, i depositi alluvionali sono costituiti da sabbie limose con ciottoli.</p>  |



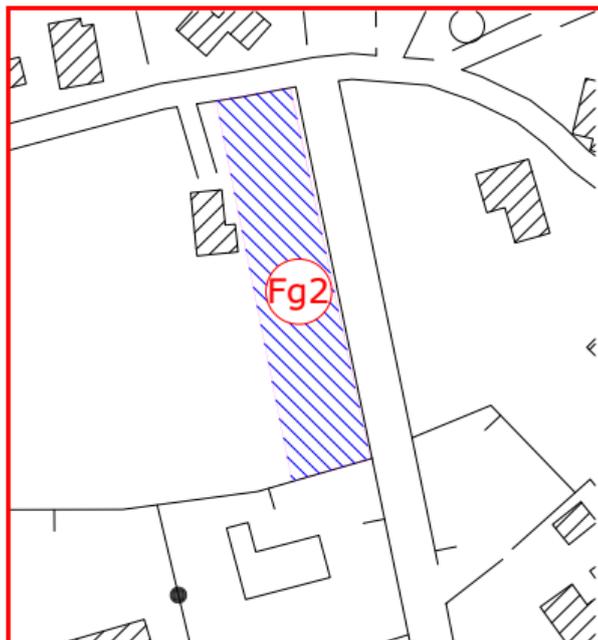
-  d1 - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.
-  G2 - Calcarei marnosi e marne grigio scure, alternati con argiloscisti siltosi grigi. Arenarie piu' o meno calcaree.

Pericolosità geologica:



**G1 – Pericolosità geologica bassa** - area di fondovalle con ridotta copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile .

#### Fattibilità geologica:



**Fg2 – Fattibilità con normali vincoli** - Per gli interventi edilizi previsti nel Piano Attuativo sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

#### Condizioni geologiche alla trasformabilità:

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

*Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti sia ai carichi indotti sia alle sollecitazioni sismiche mediante prove geotecniche in situ definite ai sensi del DPGR 36/R.*

## PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ IDRAULICA



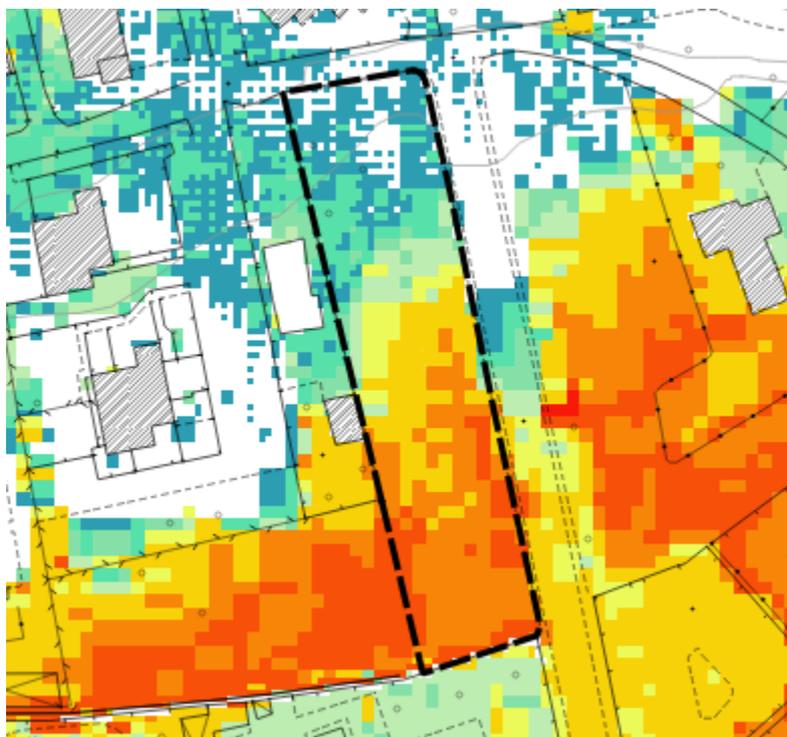
Estratto della carta di pericolosità idraulica del Piano Operativo adottato

### Pericolosità idraulica molto elevata (D.P.G.R. 53R/2011)

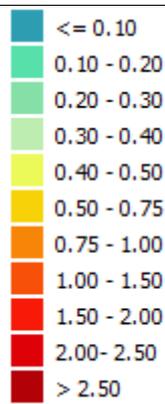
- I.4a (studio idrologico-idraulico P.O.)
- I.4b (criteri geomorfologici, dati storico-inventariali, studi precedenti)

### Pericolosità idraulica elevata (D.P.G.R. 53R/2011)

- I.3a (studio idrologico-idraulico P.O.)
- I.3b (criteri geomorfologici, dati storico-inventariali, studi precedenti)



Estratto della carta dei battenti TR200 del Piano Operativo adottato  
(modificata a seguito di integrazione)



Legenda Battenti (m)

**Pericolosità idraulica molto elevata I.4:** il comparto ricade nell'area oggetto di verifiche idrauliche nell'ambito del Piano Operativo adottato.

Dette verifiche assegnano al comparto una pericolosità idraulica molto elevata I.4 per la quasi totalità della superficie, come mostra il primo estratto cartografico.

Il secondo estratto individua i battenti duecentennali massimi, in una versione graficamente modificata rispetto alla carta dei battenti del Piano adottato, ma con i medesimi contenuti.

Gli allagamenti che interessano l'area risultano provenire da Nord, per effetto del ruscellamento dalla collina non adeguatamente regimato con il reticolo superficiale e fognario. Le acque tendono ad accumularsi prevalentemente nella parte Sud del comparto, dove il terreno subisce una diminuzione della pendenza ed è presente il muro di confine con in lotto sottostante che favorisce questo accumulo; inoltre, lungo detto muro, è presente un fosso che dovrebbe trasferire le acque verso l'area di Stagno, dotato anch'esso, però, di pendenze quasi nulle.

Per quanto detto, quindi, la pericolosità del comparto non è riconducibile ad allagamenti dovuti al reticolo idrografico regionale, bensì a criticità idrauliche di carattere urbano e locale.

**Fattibilità idraulica Fi4 (fattibilità limitata):** fattibilità limitata per l'intero comparto in quanto correlata a pericolosità idraulica molto elevata I.4 (secondo D.P.G.R. 53R/2011), o pericolosità da alluvione elevata P3 (secondo P.G.R.A.) La fattibilità idraulica del comparto è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica di seguito illustrati.

**Condizioni idrauliche alla trasformabilità:** La L.R. 41/2018 individua le tipologie di opere da attuare per interventi di nuova costruzione/trasformazioni in aree interessate da alluvioni frequenti (P3, secondo il P.G.R.A., o I.4 secondo il D.P.G.R. 53R/2011). All'art. 11, comma 1, indica che dovranno essere realizzate opere di cui alle lettere a) o b) dell'art. 8, comma 1; tali opere consistono, esclusivamente o in parte, in opere idrauliche sul corso d'acqua che provoca dette condizioni di pericolosità.

Nel caso specifico si osserva invece che la pericolosità idraulica risulta correlata al ruscellamento dalla collina e alla carente regimazione in area urbana.

Dovrà essere prevista la realizzazione di un canale/fosso di smaltimento delle acque meteoriche sul lato strada in cui far convergere le acque meteoriche del comparto e quelle provenienti dai ruscellamenti di monte; detto canale dovrà essere collegato con il fosso esistente sul confine Sud del comparto, anch'esso opportunamente adeguato, almeno per il tratto ricadente sul comparto.

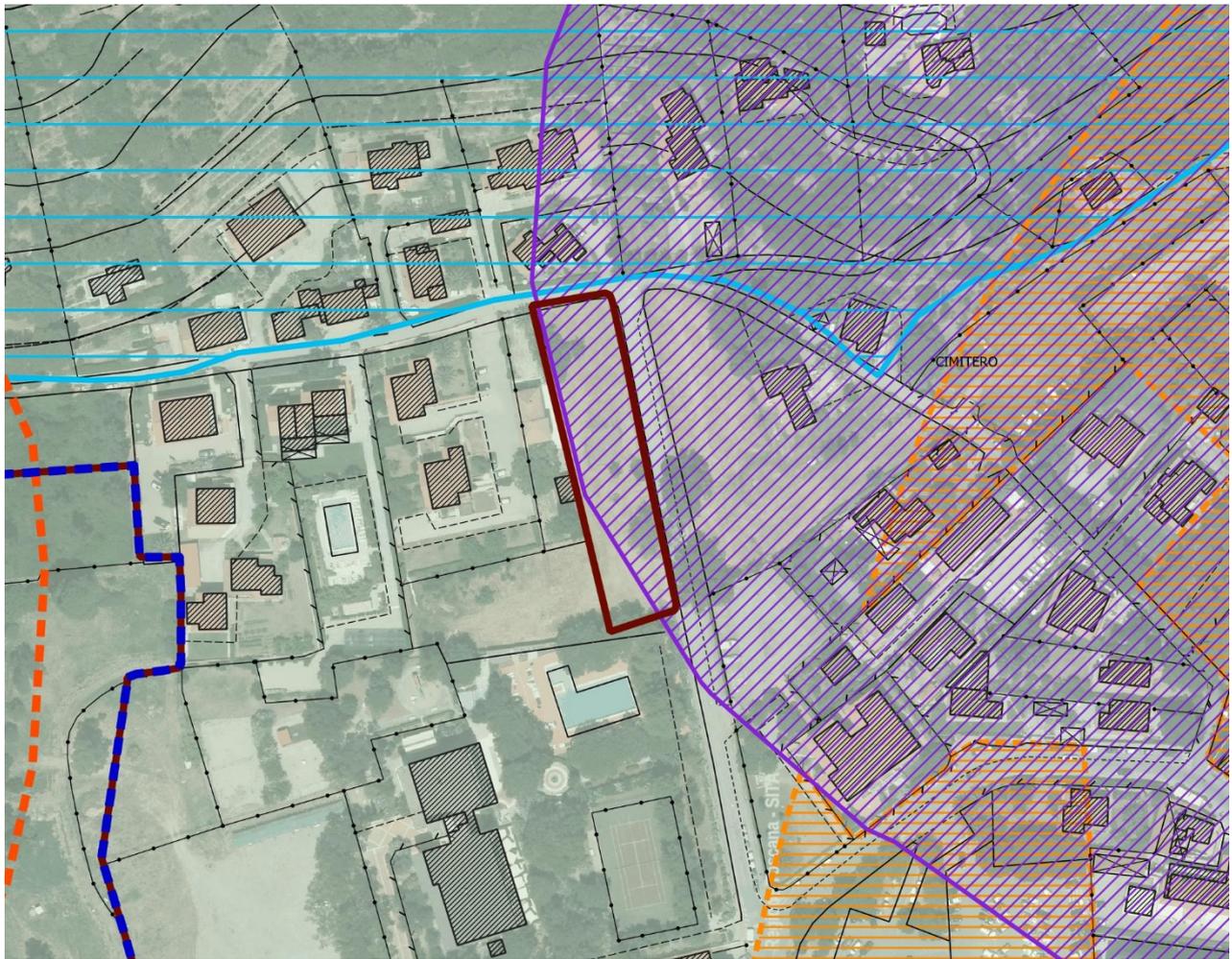
Questa regimazione dovrà garantire il deflusso/smaltimento almeno dei volumi prodotti dall'evento di piena trentennale.

In corrispondenza del collegamento tra il nuovo fosso lato strada e il fosso di smaltimento di valle (che condurrà le acque verso l'area di Stagno) dovrà essere inoltre realizzata una vasca di raccolta delle acque meteoriche del comparto, per garantire il non incremento del carico idraulico, da dimensionarsi rispetto all'evento di piena duecentennale.

Il piano di posa dei nuovi fabbricati dovrà essere posto a quota superiore al battente duecentennale nelle condizioni idrauliche di progetto (ovvero con le sistemazioni di cui sopra), con almeno 30 cm di franco di sicurezza, e comunque superiore a 50 cm rispetto alla quota stradale antistante.

E' richiamato il raccordo con gli interventi idraulici previsti per il comparto n. 2 in loc. Stagno.

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



### Legenda

Vincolo paesaggistico D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"

 Fascia di rispetto cimiteriale

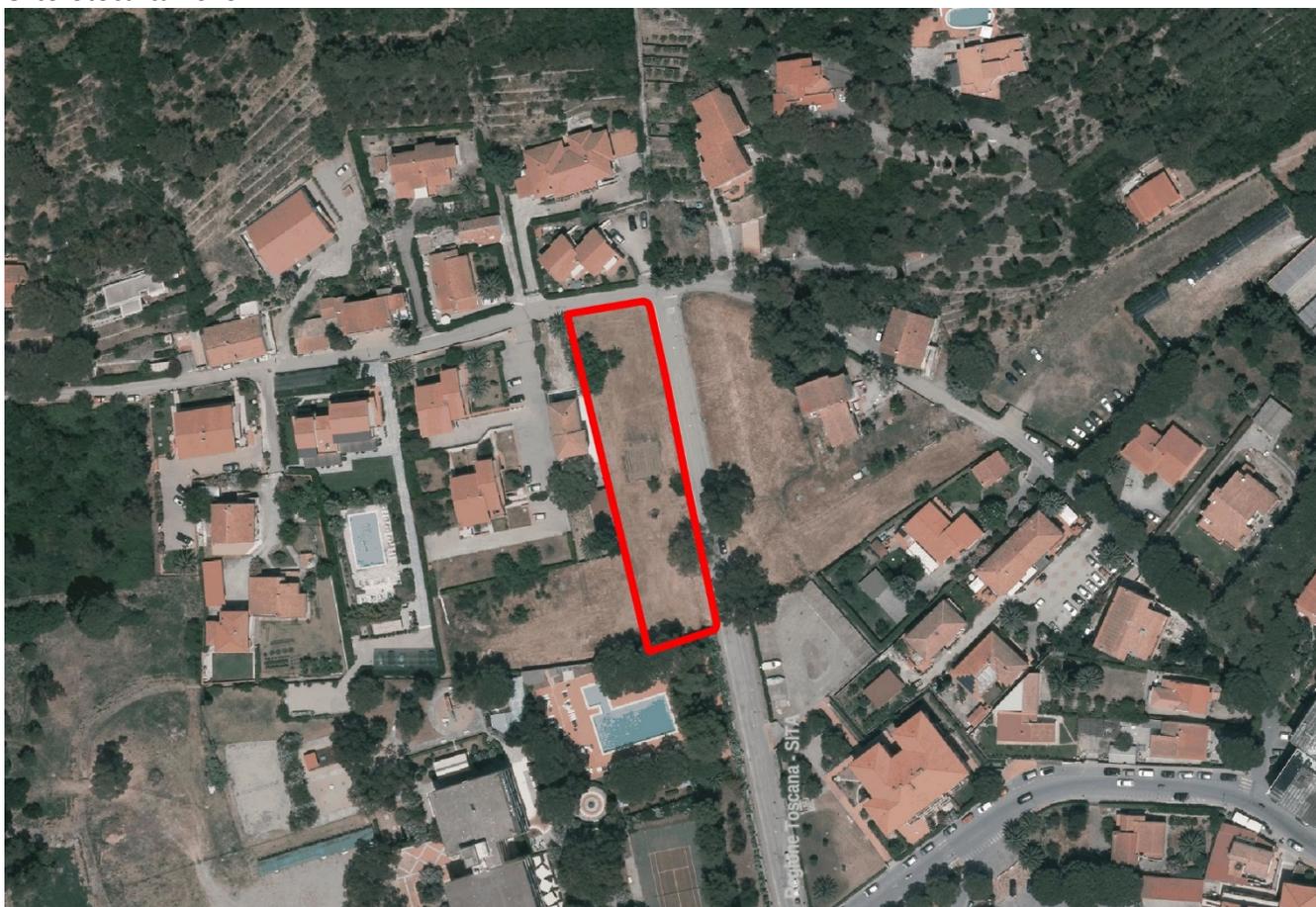
Fonte: PIT vigente

## Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 1954

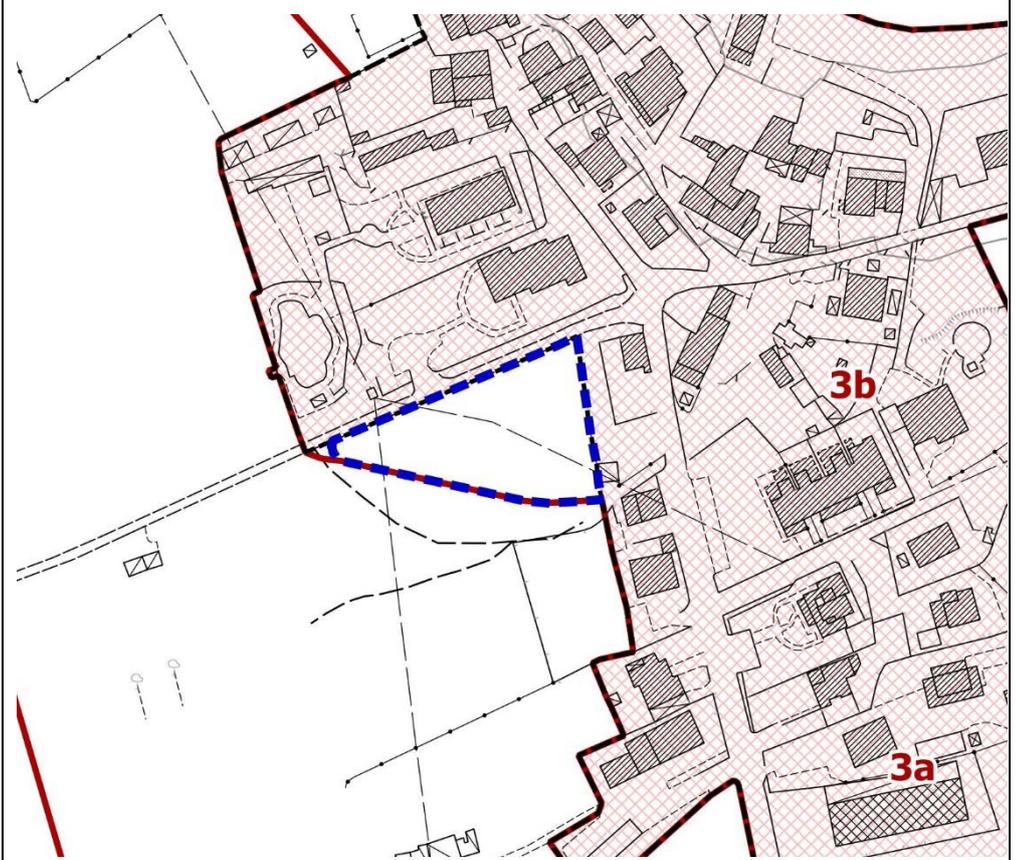


Ortofotocarta 2016

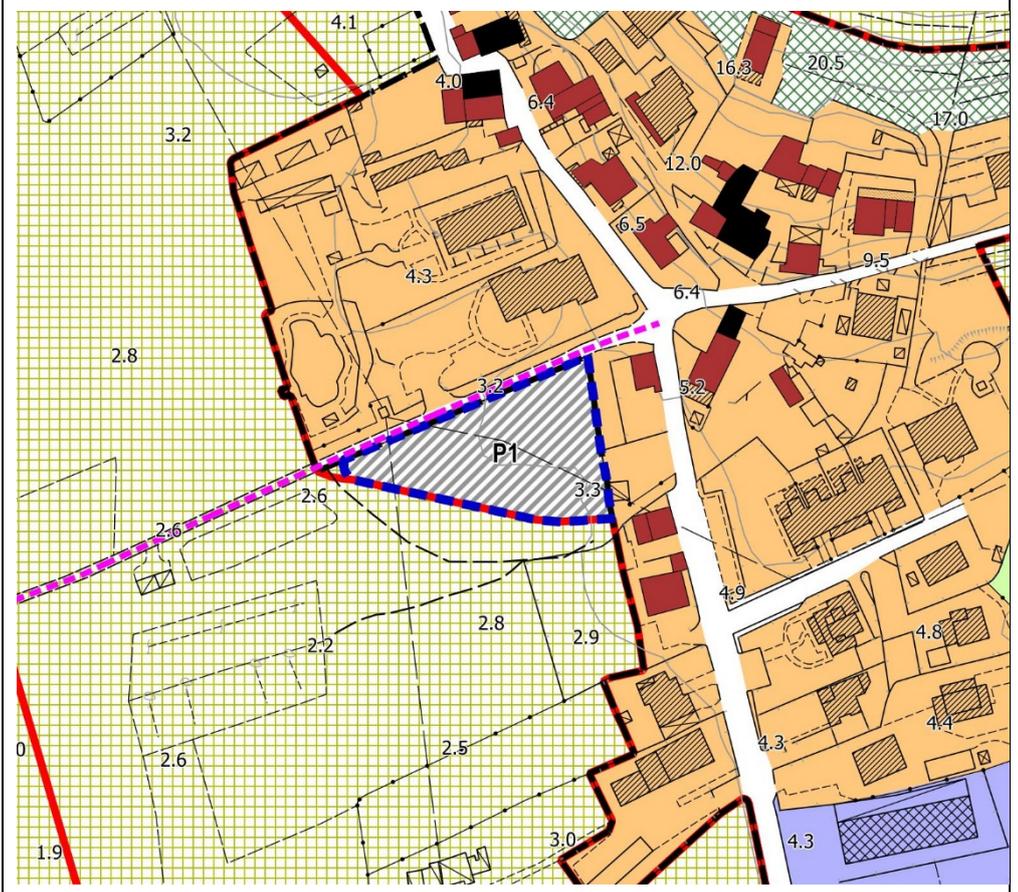


Scheda Norma Polarità 11<sup>1</sup> - Parcheggio di uso pubblico loc. Bonalaccia

Estratto cartografico

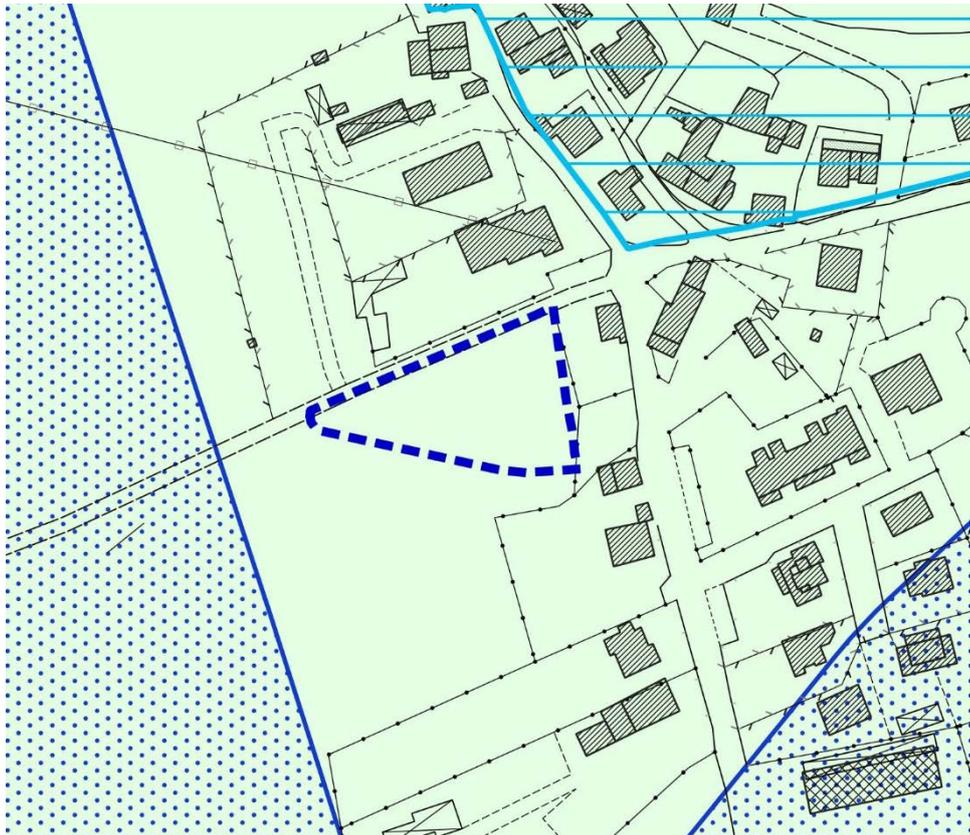


Estratto cartografico P.O.

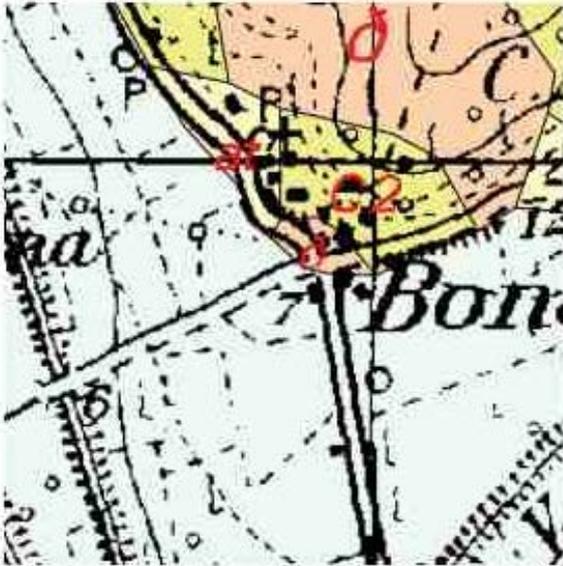


<sup>1</sup> Osservazione n.192, prot. 0003578

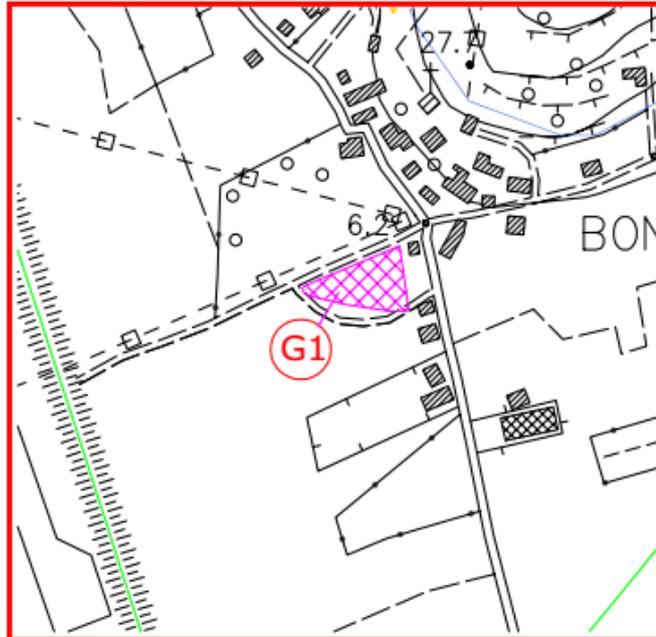
**QUADRO CONOSCITIVO**

|   |   |
|---|---|
| <b>Descrizione</b>  | L'area da destinare a parcheggio si trova a Bonalaccia, nella parte centrale della frazione all'incrocio tra via Filetto e via della Bonalaccia. L'area è accessibile da strada asfaltata. L'area di previsione è pianeggiante e ubicata in un contesto residenziale privo di parcheggi ed altri standard.  |
| <b>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</b>                             | - <b>Vincolo paesaggistico</b> D.M. 18/08/1952 G.U. n. 205 del 04/09/1952: "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba".  |
| <b>Altri Vincoli</b>  | - Nessuno   |
| <b>Inquadramento P.T.C.P.</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav. 1 Sistemi Territoriali:</b> Sistema insulare: pianura</li> <li>- <b>Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali:</b><br/>Aree agricole</li> <li>- <b>Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti:</b> Aree penalizzanti</li> </ul>  |
| <b>Inquadramento P.S. vigente</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico:</b><br/>Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato.</li> <li>- <b>Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali:</b> 2 Il Sistema Pedecollinare e della Pianura.</li> <li>- <b>Tav.PS 04 – U.T.O.E.:</b> 3a Territorio Aperto-Est</li> </ul>       |
| <b>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</b> | ST: 1795 mq   |
| <b>Consistenza patrimonio edilizio esistente<sup>2</sup></b>          | -   |
| <b>Estratto cartografico Vincoli</b>                                  |  <p align="center"> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #d9ead3; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span>         "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba"<br/>         D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952     </p> |

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

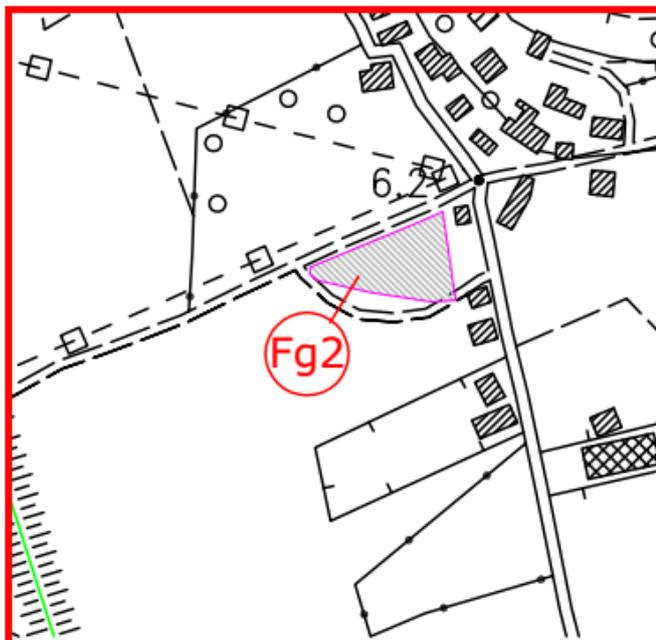
| PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O. |  |
|--|--|
| <b>Obiettivi</b>                         | L'assetto complessivo dell'area da destinare a parcheggio dovrà essere progettato garantendo il corretto inserimento nel contesto paesaggistico  |
| <b>Strumenti di attuazione</b>           | Progetto pubblico  |
| <b>Funzioni ammesse</b>                  | Parcheggio pubblico  |
| <b>Orientamenti per la progettazione</b> | Dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema della vegetazione ai margini del comparto in modo da mitigare gli impatti percettivi.<br>L'intervento dovrà essere inserito nel contesto paesaggistico prevedendo alberature e idonee sistemazioni a verde per ombreggiare e schermare anche dal punto di vista percettivo la sosta. Sono privilegiati stalli drenanti. Nel prevedere il parcheggio si dovrà tenere conto dello stato originario dei luoghi, evitando di modificarne in modo sostanziale l'assetto morfologico, idraulico e paesaggistico.   |
| <b>Condizioni alla trasformazione</b>    | <p><b>VAS:</b><br/>Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.</p> <p>Le aree a parcheggio dovranno essere opportunamente studiate per poter valutare e decidere dove e quanta pavimentazione in materiali permeabili possa essere usata, in funzione del tipo di terreno, dell'ubicazione e profondità della falda, in modo da non provocare inquinamento delle acque.<br/>Il parcheggio dovrà essere dotato di alberature decidue, con apparato fogliare espanso e foglie tomentose, per assorbire meglio le polveri ed attutire l'insolazione estiva.</p> <p><b>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA</b><br/><b>Inquadramento geologico</b> area pianeggiante o debolmente acclive situata ai margini della piana alluvionale ed in prossimità dei rilievi collinari costituiti da rocce sedimentarie stratificate, i sedimenti alluvionali sono costituiti prevalentemente da sabbie limose.</p>  <p> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; background-color: lightblue; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> <b>al</b> - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.<br/> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; background-color: yellow; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> <b>C2</b> - Calcari marnosi e marna grigio scure, alternati con argiloscisti sitosi grigi. Arenarie più o meno calcifere.<br/> <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; background-color: orange; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> <b>π</b> - Porfidi granodioritici o granitici in filoni od ammassi. </p> |

### Pericolosità geologica



**G1 – Pericolosità geologica bassa** - area di fondovalle con ridotta copertura di depositi alluvionali al di sopra del substrato roccioso stabile .

### Fattibilità geologica



**Fg2 - Fattibilità con normali vincoli** – per la realizzazione di parcheggi e nuova viabilità sono da prevedere specifiche indagini geologiche e geotecniche che vadano a definire le caratteristiche dei terreni interessati.

#### **Condizioni geologiche alla trasformabilità:**

Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento delle superfici impermeabilizzate.

*Relativamente al substrato litologico si ritiene che, per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali del parcheggio, sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della porzione superficiale della coltre alluvionale, in riferimento agli effetti dovuti ai carichi indotti ed in relazione alla necessità di interventi di miglioramento del terreno.*

### **PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA**

La previsione ricade nell'ambito dell'area oggetto di nuovo studio idrologico-idraulico in corso di ultimazione, ma di cui sono già definiti i risultati, che andrà a modificare le pericolosità idrauliche della zona.

Allo stato attuale l'area ricade in classe I.4 — pericolosità idraulica molto elevata, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, ed in classe P3 — pericolosità da alluvione elevata, ai sensi del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale.

All'esito del nuovo studio, la classe di pericolosità risulterà in parte I.4 — **pericolosità idraulica molto elevata** ed in parte I.3 — **pericolosità idraulica elevata**, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, e in parte P3 — **pericolosità da alluvione elevata** ed in parte P2 — **pericolosità da alluvione media**, ai sensi del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del Distretto Appennino Settentrionale.

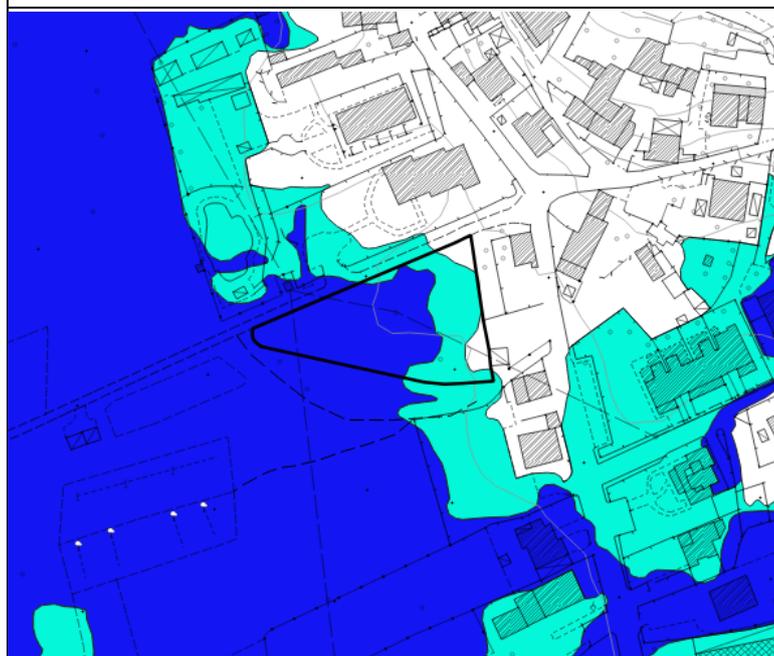
La fattibilità idraulica della previsione, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, risulta **Fi4 — Fattibilità limitata** per la porzione in classe di pericolosità idraulica I.4 e **Fi3 — Fattibilità condizionata** per la porzione in classe di pericolosità idraulica I.3.

Mediante il nuovo studio idraulico sono definiti, ai sensi della L.R. 41/2018, anche battenti, velocità e classe di magnitudo idraulica che consentono di individuare le condizioni idrauliche alla trasformabilità.

*L'intervento è assimilabile ad un nuovo parcheggio pertanto sono da osservare le condizioni individuate dall'art. 13 della L.R. 41/2018 per le aree riservate alla sosta.*

### **PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' IDRAULICA**

La previsione ricade nell'ambito dell'area oggetto di nuovo studio idrologico-idraulico in corso di ultimazione, ma di cui sono già definiti i risultati, che andrà a modificare le pericolosità idrauliche della zona. Di seguito ne è mostrato un estratto.



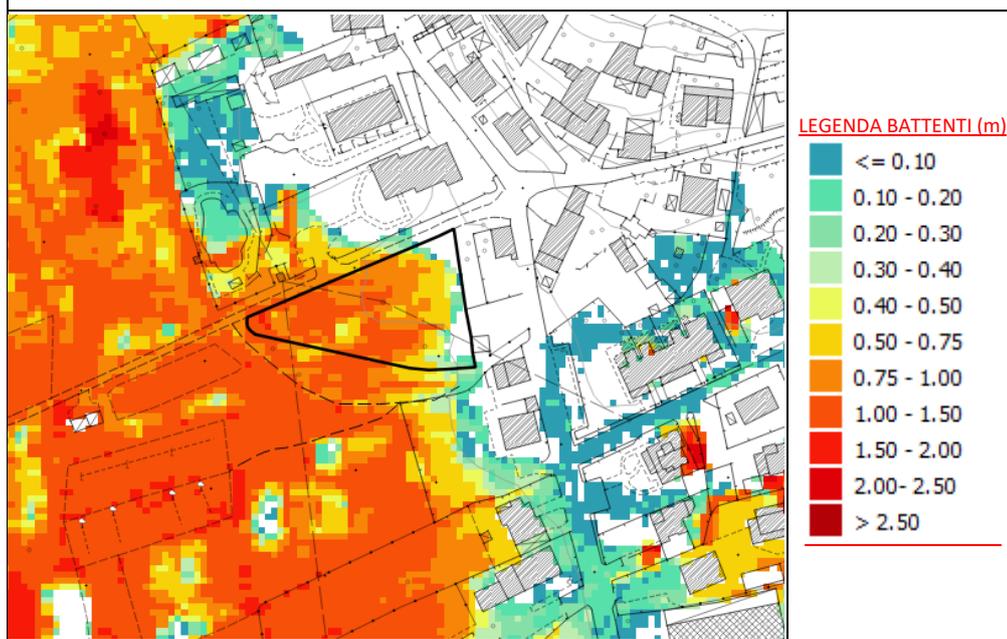
**LEGENDA**  
■ I.3 pericolosità idraulica elevata  
■ I.4 pericolosità idraulica molto elevata

All'esito del nuovo studio, la classe di pericolosità risulterà in parte I.4 - **pericolosità idraulica molto elevata** ed in parte I.3 — **pericolosità idraulica elevata**, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, e in parte P3 — **pericolosità da alluvione elevata** ed in parte P2 — **pericolosità da alluvione media**, ai sensi del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del

Distretto Appennino Settentrionale.

La fattibilità idraulica della previsione, ai sensi del D.P.G.R. 53R/2011, risulta **Fi4 – Fattibilità limitata** per la porzione in classe di pericolosità idraulica I.4 e **Fi3 – Fattibilità condizionata** per la porzione in classe di pericolosità idraulica I.3.

Mediante il nuovo studio idraulico sono definiti, ai sensi della L.R. 41/2018, anche **battenti, velocità e classe di magnitudo idraulica che consentono di individuare le condizioni idrauliche alla trasformazione.** Segue un estratto della carta dei battenti per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale.



L'intervento è assimilabile ad un nuovo parcheggio pertanto sono da osservare le condizioni individuate dall'art. 13 della L.R. 41/2018 per le aree riservate alla sosta (parcheggi di superficie).

## Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 2019

