

ALLEGATO II

PREVISIONI OGGETTO DI RIADOZIONE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

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

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

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

- n. 9 contributi ed osservazioni di Enti ed Associazioni.

Il gruppo incaricato, insieme all'Ufficio Tecnico ed all'Amministrazione, ha proceduto ad esaminare tutte le osservazioni e i contributi pervenuti. Pertanto sono state quindi esaminate le 202 osservazioni, tra cui i contributi/osservazioni soprarichiamati, predisponendo una tabella generale di sintesi e la localizzazione cartografica sulle tavole di PO adottato.

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

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

L'elenco delle osservazioni le cui proposte di controdeduzione comportano la riadozione/ripubblicazione delle relative previsioni è il seguente:

- osservazioni che comportano **la riadozione** con contestuale deposito al genio civile e integrazione del procedimento di VAS:
 - Osservazione n. **1 prot. 000961 del 24/01/2020;**
 - Osservazione n.**13 prot.0001702 del 10/02/2020**
 - Osservazione n. **16 prot. 0001806 del 11/02/2020**
 - Osservazione n. **21 prot. 0002068 del 17/02/2020**
 - Osservazione n. **32 prot. 0002592 del 25/02/2020**
 - Osservazione n. **47 prot. 0002896 del 02/03/2020**

- Osservazione n. **52 prot. 0002912 del 02/03/2020**
 - Osservazione n. **75 prot. 0003100 del 04/03/2020**
 - Osservazione n. **78 prot. 0003104 del 04/03/2020**
 - Osservazione n. **83e prot. 0003148 del 05/02/2020**
 - Osservazione n. **97 prot.0003191 del 05/03/2020**
 - Osservazione n. **107 prot.0003270 del 06/03/2020**
 - Osservazione n. **110 prot.0003277 del 06/03/2020**
 - Osservazione n. **114 prot. 0003285 del 06/03/2020**
 - Osservazione n. **118 prot.0003291 del 06/03/2020**
 - Osservazione n. **129 prot. 0003308 del 06/03/2020**
 - Osservazione n. **161 prot. 0003409 del 09/03/2020**
 - Osservazione n. **166 prot. 0003417 del 09/03/2020**
- osservazioni che comportano la **ripubblicazione** per garantire il diritto di osservazione a potenziali soggetti interessati:
- Osservazione n. 33 prot. 002593 del 25/02/2020;
 - Osservazione n. 46 prot. 002866 del 28/02/2020;
 - Osservazione n. 57 prot. 003014 del 03/03/2020;
 - Osservazione n. 77 prot. 003102 del 04/03/2020;
 - Osservazione n. 84 prot. 003157 del 05/03/2020;
 - Osservazione n. 150 prot. 003371 del 09/03/2020;
 - Osservazione n. 153 prot. 003389 del 09/03/2020;
 - Osservazione n. 163 prot. 003413 del 09/03/2020;

Ciascuna delle osservazioni sopra richiamate, unitamente alla relativa proposta di controdeduzione ed alle modifiche degli elaborati tecnici e normativi oggetto di riadozione e/o ripubblicazione, è riportata nell'Allegato in calce al presente documento.

**PREVISIONI A SEGUITO DI ADOZIONE DELLE
CONTRODEDUZIONI CHE COMPORTANO
DEPOSITO AL GENIO CIVILE**

OSSERVAZIONE: 1 (prot961del 4/01/2020)

RICHIEDENTE: Gremaud Grand Pascale

UBICAZIONE: Via Borandasco UTOE6b TERRITORIO EDIFICATO - Casalini

RICHIESTA: inserire anche l'altra parte della proprietà in TU; di eliminare la classificazione edificio di antica formazione in quanto il mulino è stato ristrutturato nel 1992 perdendo le caratteristiche; l'obiettivo è la sostituzione edilizia in quanto l'edificio ricade in vincolo idraulico e la sanatoria non è mai stata rilasciata

ESITO: **Accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto l'edificio ha perso le caratteristiche storico-testimoniali pertanto può essere ammesso l'intervento di sostituzione edilizia, in considerazione anche del vincolo idraulico; inoltre si propone di ampliare l'area di pertinenza ricadente in TU.

Modifica cartografica

OSSERVAZIONE: 13 (prot1702 del 10/02/2020)

RICHIEDENTE: Bavieri Tommy

UBICAZIONE: Via Aia UTOE5 LA PILA

RICHIESTA: inserire tutta la proprietà in Tessuto di formazione recente in modo da poter costruire la prima casa, pertanto si chiede di eliminare l'ambito di connessione ambientale e paesaggistica inserire anche l'altra parte della proprietà in TU; di eliminare la classificazione edificio di antica formazione in quanto il mulino è stato ristrutturato nel 1992 perdendo le caratteristiche; l'obiettivo è la sostituzione edilizia in quanto l'edificio ricade in vincolo idraulico e la sanatoria non è mai stata rilasciata

ESITO: **Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alla porzione che si attesta sulla viabilità pubblica in quanto l'area è contigua al tessuto urbano esistente. Al fine di garantire la più ampia accessibilità alla casa per la popolazione residente vengono contestualmente rivisti i parametri urbanistici di cui all'art. 21 c.5 delle NTA, portando la SE massima per lotto a 150 mq anziché 250.

Modifica cartografica

OSSERVAZIONE: 16 (prot1806del 11/02/2020)

RICHIEDENTE: Mazzei Daniela

UBICAZIONE: Via per Portoferraio UTOE5 LA PILA

RICHIESTA: inserire il magazzino in Tessuto urbano di formazione recente e non ricomprenderlo in ambito di margine urbano e di rispetto paesaggistico e di reperimento degli standard

ESITO: **Accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto l'area è interna al TU, in un contesto urbanizzato, fronte strada, e può definirsi un modesto completamento del margine, visto che è già edificata la porzione retrostante. Al fine di garantire la più ampia accessibilità alla casa per la popolazione residente vengono contestualmente rivisti i parametri urbanistici di cui all'art. 21 c.5 delle NTA, portando la SE massima per lotto a 150 mq anziché 250. Modifica cartografica e relativa al dimensionamento

OSSERVAZIONE: 21 (prot 2068 del 17/02/2020)

RICHIEDENTE: Di Costanzo Antonio

UBICAZIONE: Via Via della Costa 9c SECCHETO

RICHIESTA: Richiesta di destinare l'area di proprietà (F 6 P999) a attività turistico-ricettiva (parco ludico ricreativo con punto ristoro)

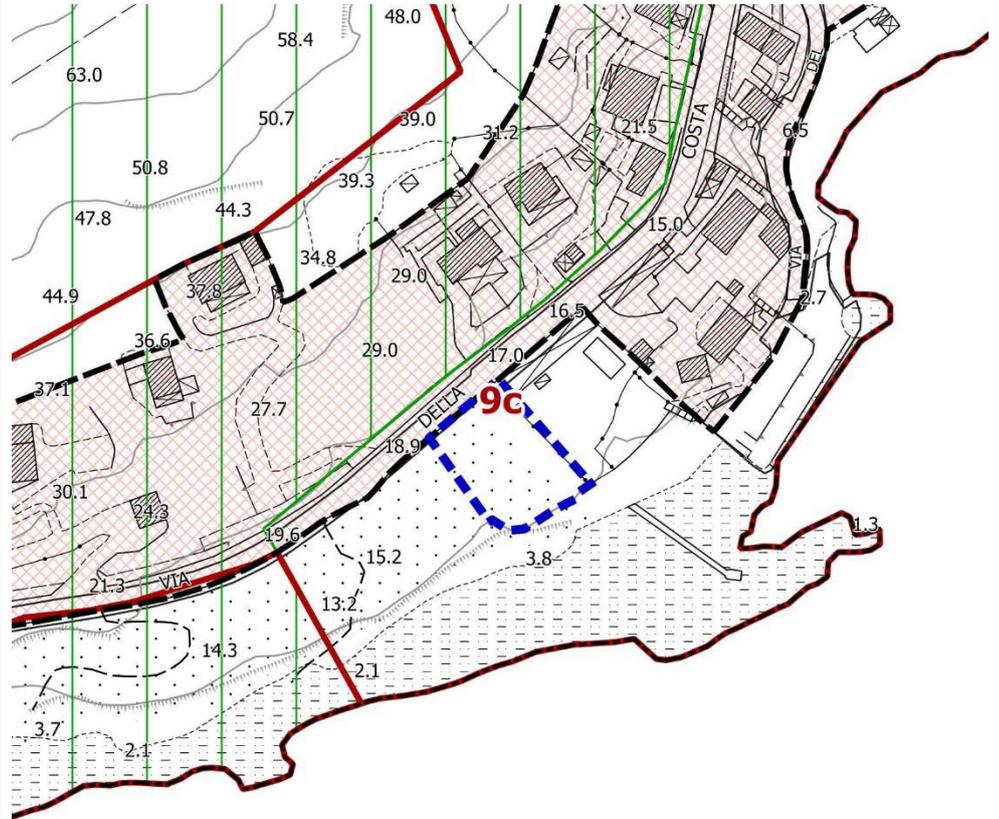
ESITO: **Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione, nel rispetto dell'esito della Conferenza di Copianificazione, svolta in data 13/01/2021. La previsione è finalizzata alla valorizzazione sostenibile della costa limitatamente a un punto belvedere consentendo l'installazione di manufatti ed arredi a carattere non permanente per la sosta ed il ristoro dei fruitori. Pertanto è introdotta la Scheda Norma Polarità 9 "Area Belvedere".

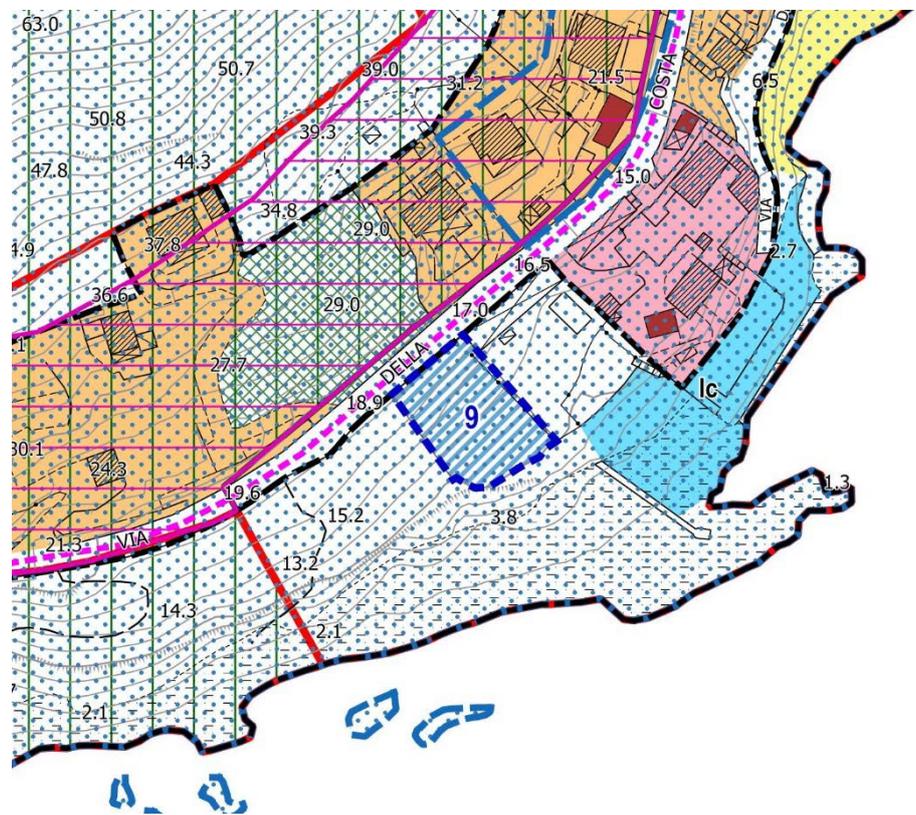
Modifica cartografica e integrazione all'Allegato I Scheda Norma comparto

Scheda Norma Polarità 9¹ - Area belvedere loc. Seccheto **ADOZIONE**

Estratto cartografico

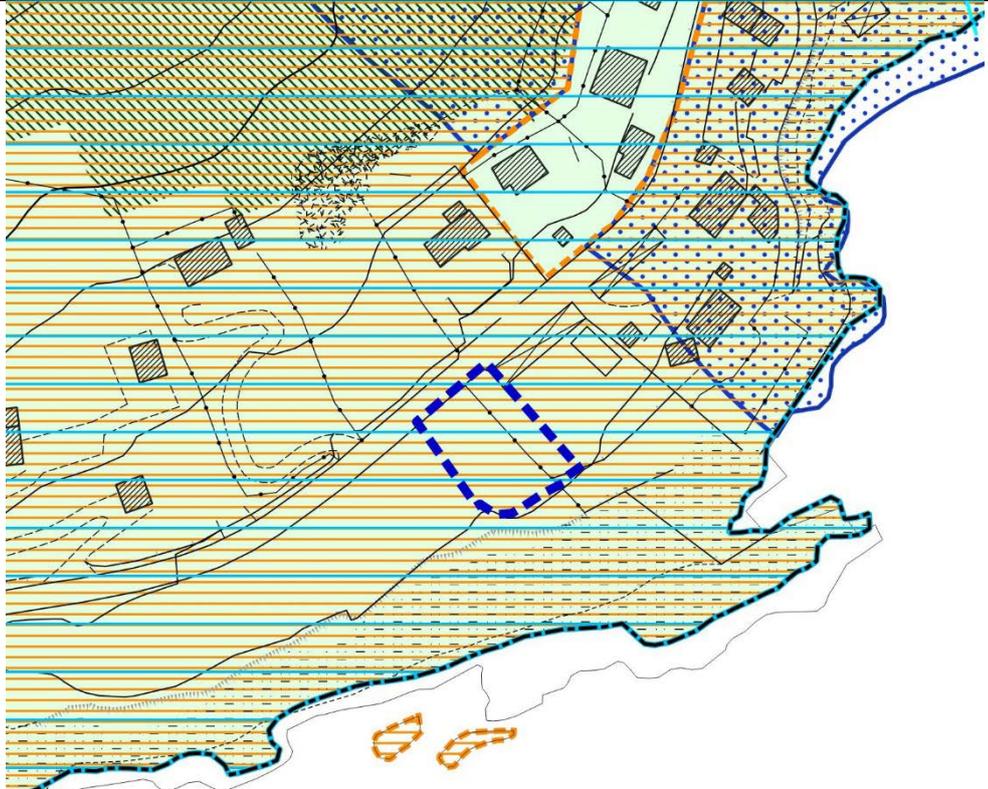


Estratto cartografico P.O.



¹ Osservazione n.21, prot. 0002068

QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	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.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
Altri Vincoli	- Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23)
Inquadramento P.T.C.P.	<ul style="list-style-type: none"> - Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema della linea di costa, Sistema della città e degli insediamenti. - Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali: Aree agricole, Aree boscate Arbusteto (assimilato) sempreverde. - Tav 8 Sistema funzionale provinciale delle aree protette: SIR - SIC – ZPS Monte Capanne e promontorio dell'Enfola (IT5160012). - Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti: Aree escludenti
Inquadramento P.S. vigente	<ul style="list-style-type: none"> - Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico: Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato. - Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 1 Il Sistema della Costa, Tessuti Urbani Consolidati. - Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 9c Seccheto
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione	ST: 954 mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente²	-
Estratto cartografico Vincoli	 <p> "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952 </p> <p> 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> Vincolo idrogeologico (R.D.3267/23) Fonte: PIT </p>

² stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

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

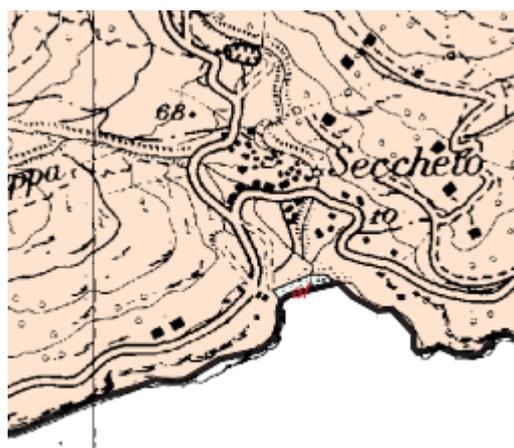
passaggio di persone/automezzi.

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

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.

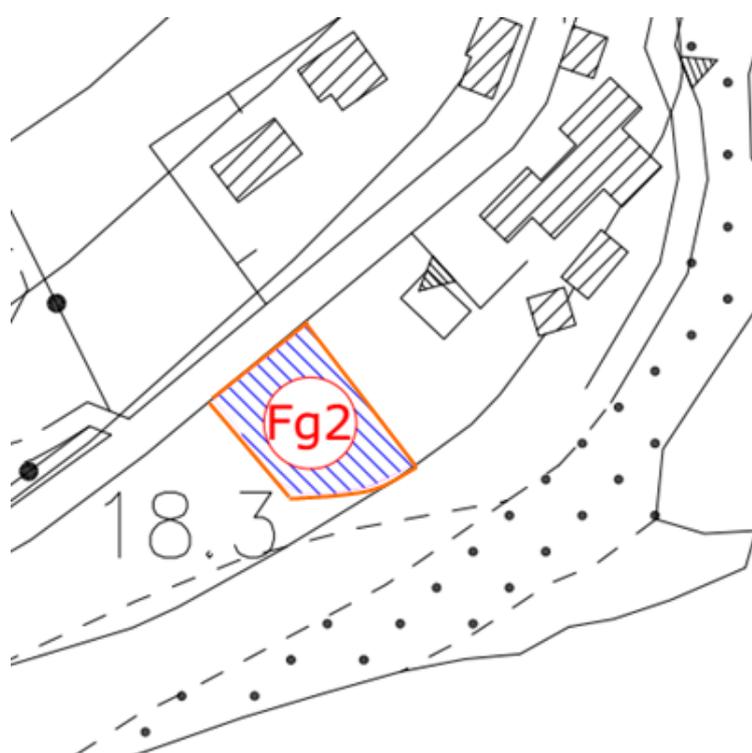
Pericolosità geologica



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:

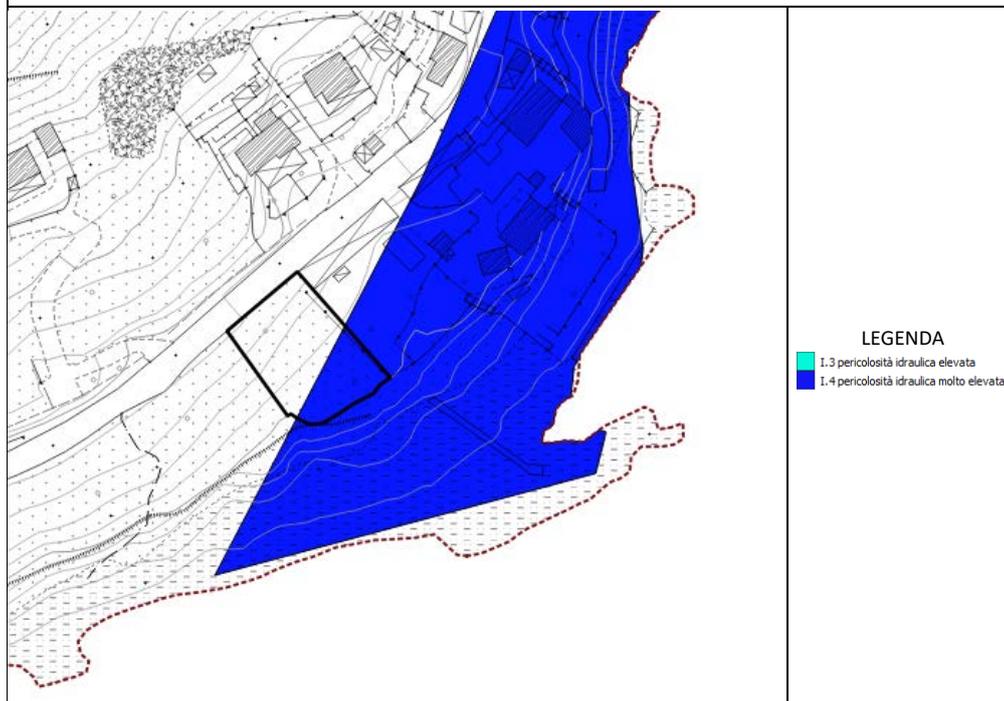
Nell'area gli interventi dovranno individuare le necessarie soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

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



OSSERVAZIONE: 32(prot 2592del 25/02/2020)

RICHIEDENTE: Segnini Vanno

UBICAZIONE: Via di Filetto UTOE3b FILETTO - BONALACCIA

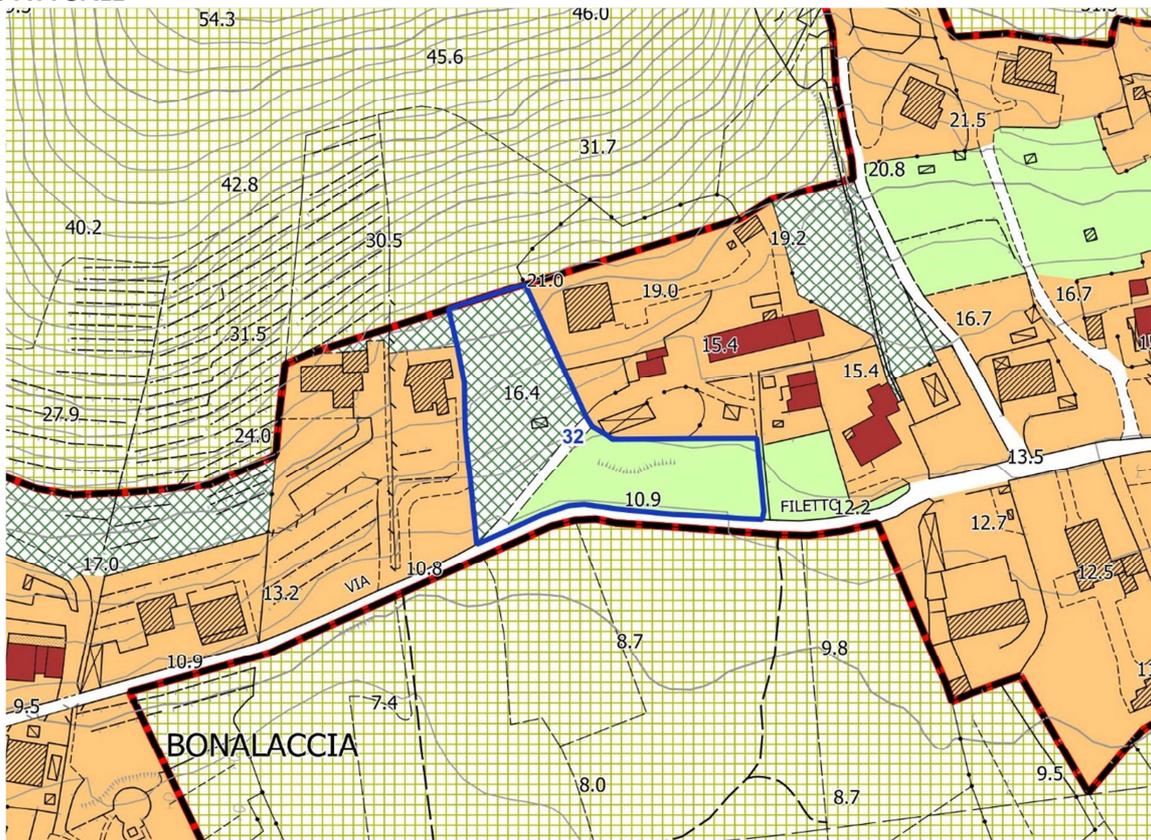
RICHIESTA: Richiesta di inserire la proprietà in Tessuto urbano di formazione recente e togliere l'individuazione l'ambito di connessione ecologica e paesaggistica da una particella e "ambito di margine urbano di rispetto paesaggistico e di reperimento degli standard" in modo da costruire la prima casa per i figli. In subordine di inserire in Tessuto urbano di formazione recente la sola particella F18 P 764

ESITO: **Parzialmente Accoglibile**

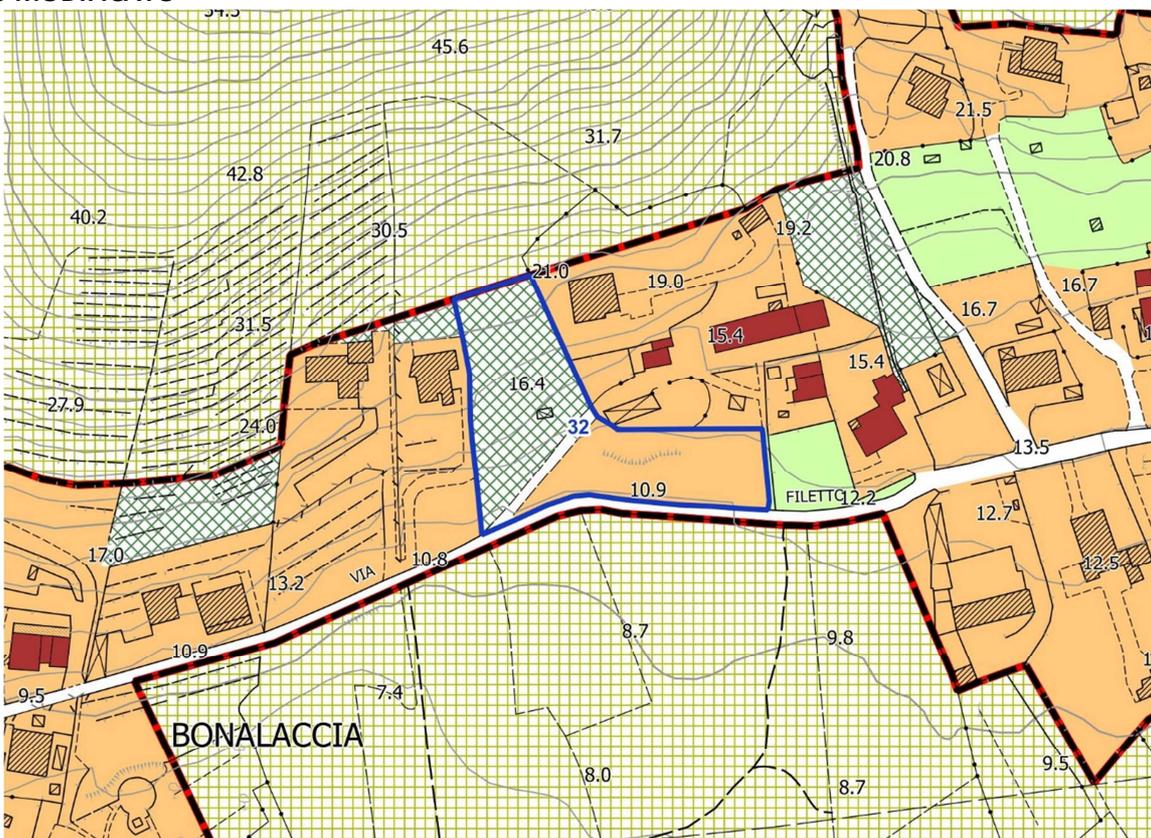
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alla porzione che si attesta sulla viabilità pubblica in quanto l'area è contigua al tessuto urbano esistente; si propone di mantenere il varco esistente con funzione di connessione ecologica. Al fine di garantire la più ampia accessibilità alla casa per la popolazione residente vengono contestualmente rivisti i parametri urbanistici di cui all'art. 21 c.5 delle NTA, portando la SE massima per lotto a 150 mq anziché 250. Si precisa che l'accoglimento è coerente con il dimensionamento di PS ma richiede contestuale adeguamento del dimensionamento del PO adottato.

Modifica cartografica e relativa al dimensionamento

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



OSSERVAZIONE: 47(prot 2896del 2/03/2020)

RICHIEDENTE: Carabellese Corrado

UBICAZIONE: Via Giovanni Fattori UTOE2 MARINA DI CAMPO

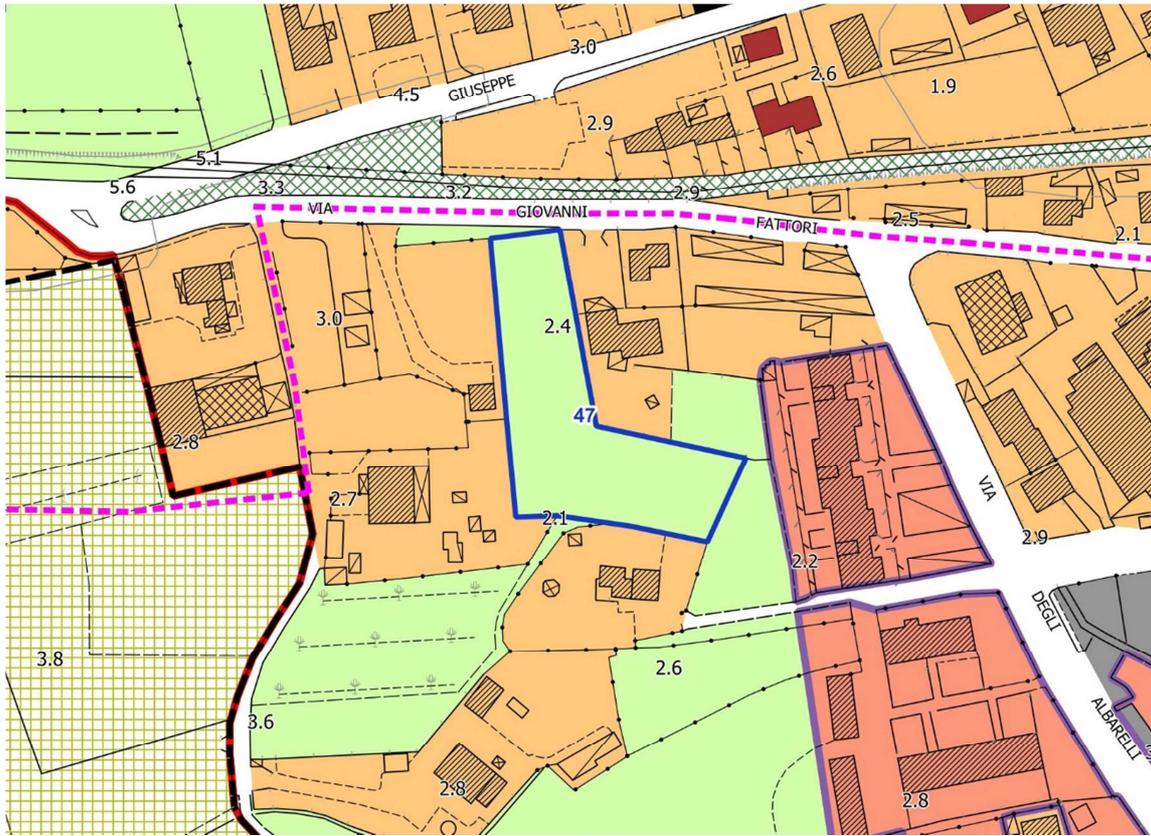
RICHIESTA: inserire la proprietà in Tessuto urbano di formazione recente e togliere l'individuazione "ambito di margine urbano di rispetto paesaggistico e di reperimento degli standard" in modo da costruire la prima casa.

ESITO: **Parzialmente Accoglibile**

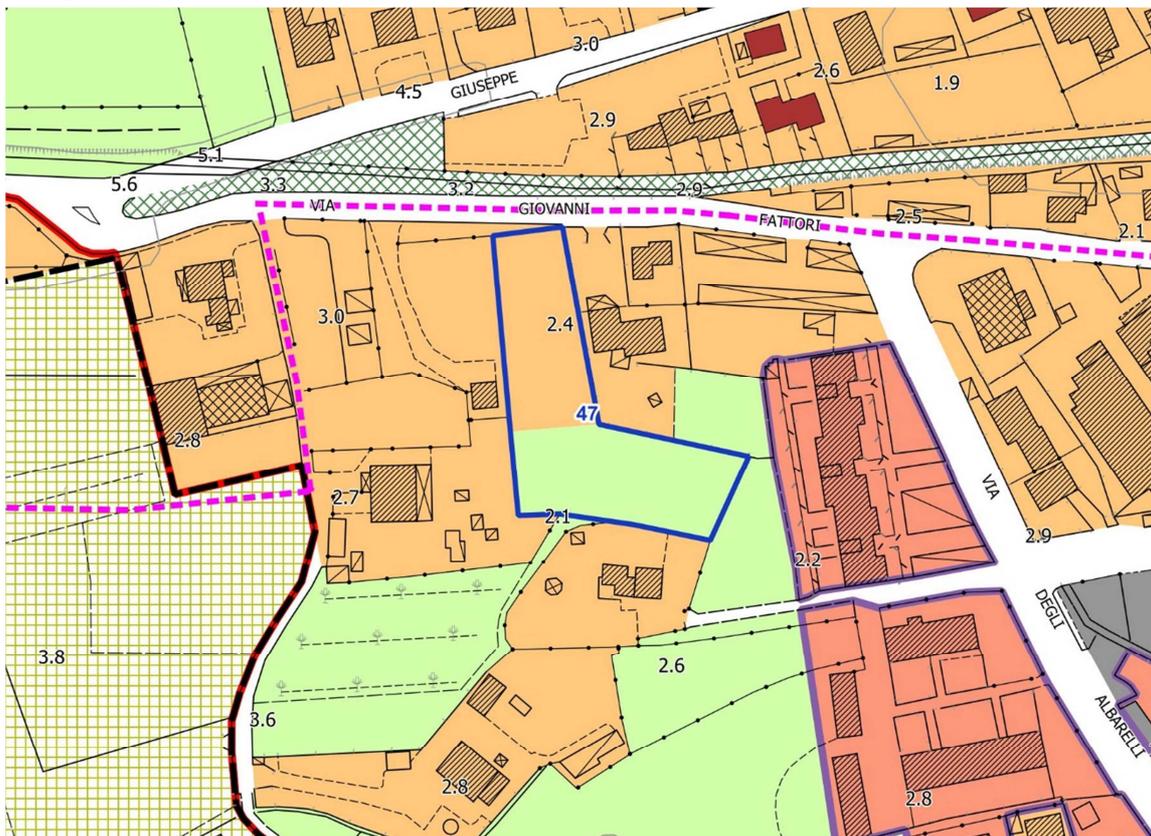
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione limitatamente alla porzione che si attesta sulla viabilità pubblica in quanto l'area è contigua al tessuto urbano esistente; si propone di mantenere l'area retrostante a margine urbano e di rispetto paesaggistico. Al fine di garantire la più ampia accessibilità alla casa per la popolazione residente vengono contestualmente rivisti i parametri urbanistici di cui all'art. 21 c.5 delle NTA, portando la SE massima per lotto a 150 mq anziché 250.

Modifica cartografica e relativa al dimensionamento

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



OSSERVAZIONE: 52 (prot 2912 del 2/03/2020)

RICHIEDENTE: Galli Alessandro

UBICAZIONE: Via del Salicastro UTOE7 SANT'ILARIO

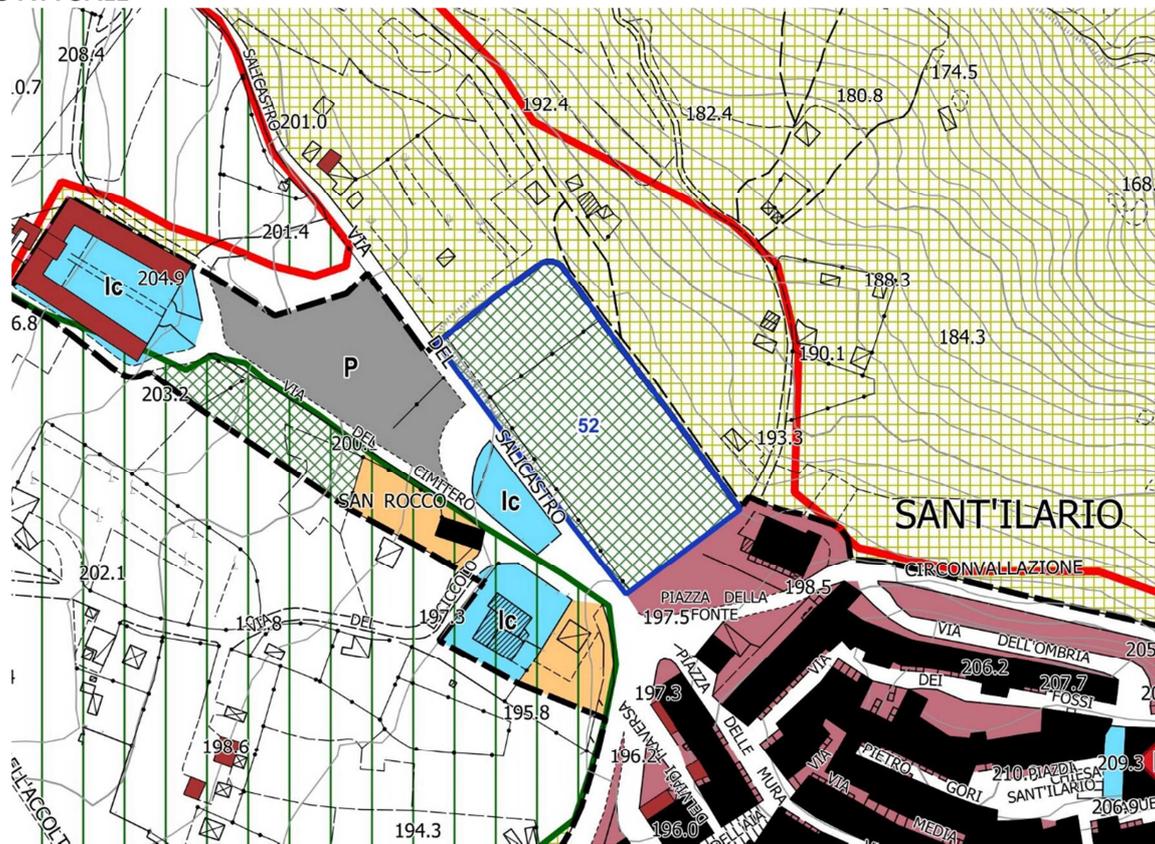
RICHIESTA: inserire l'area nelle zone sportive dove è possibile realizzare e sviluppare impianti sportivi

ESITO: **Accogliabile**

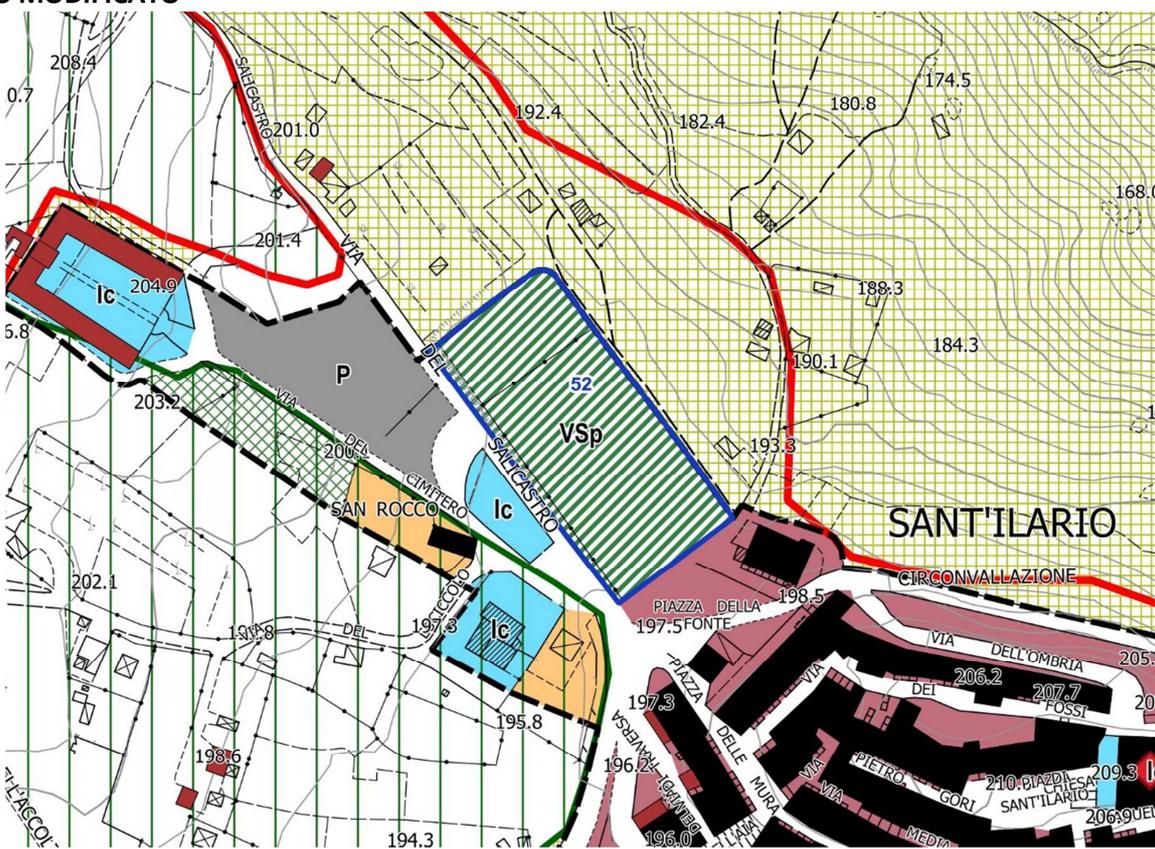
Si propone di accogliere l'osservazione in quanto coerente con l'obiettivo di valorizzazione del territorio.

Modifica cartografica

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



OSSERVAZIONE: 75 (prot 3100 del 4/03/2020)

RICHIEDENTE: Costa Fabio

UBICAZIONE: Via del Crino UTOE2 MARINA DI CAMPO

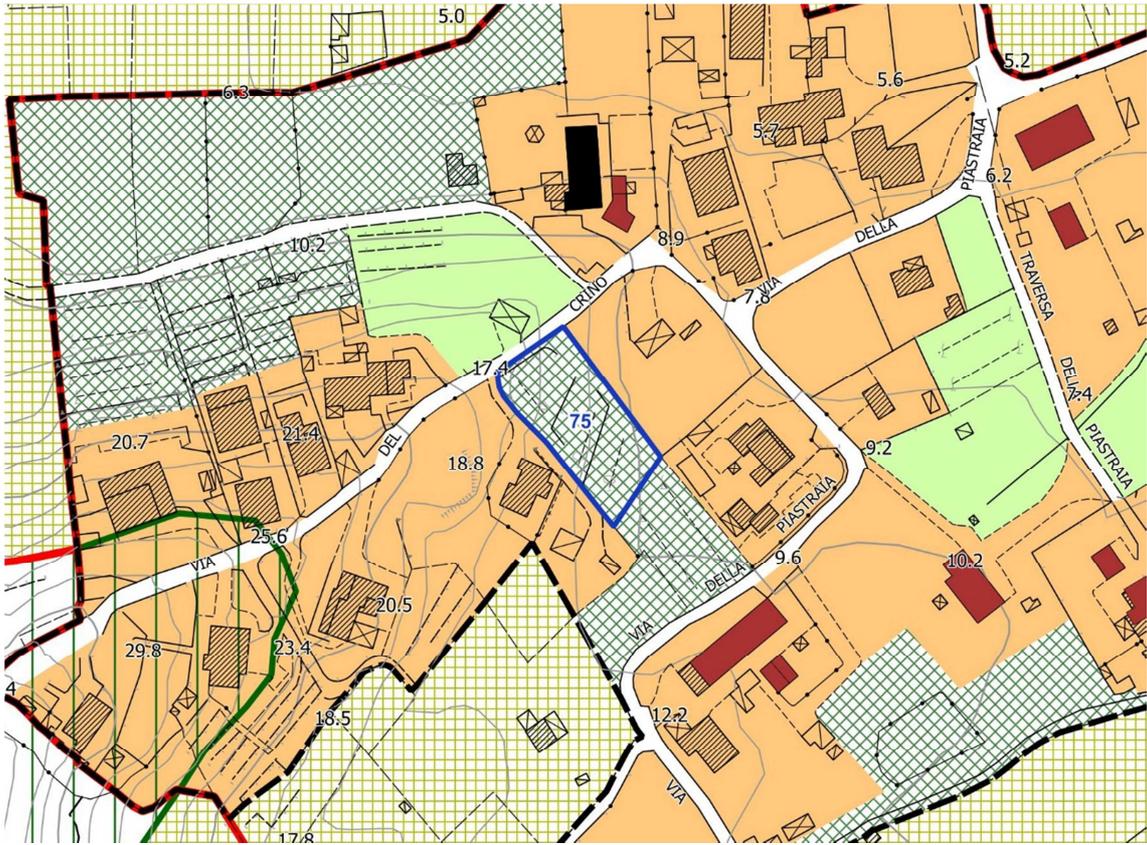
RICHIESTA: inserire la proprietà in Tessuto urbano di formazione recente" per poter realizzare la prima casa, eliminando l'ambito di connessione ecologica e paesaggistica

ESITO: **Accoglibile**

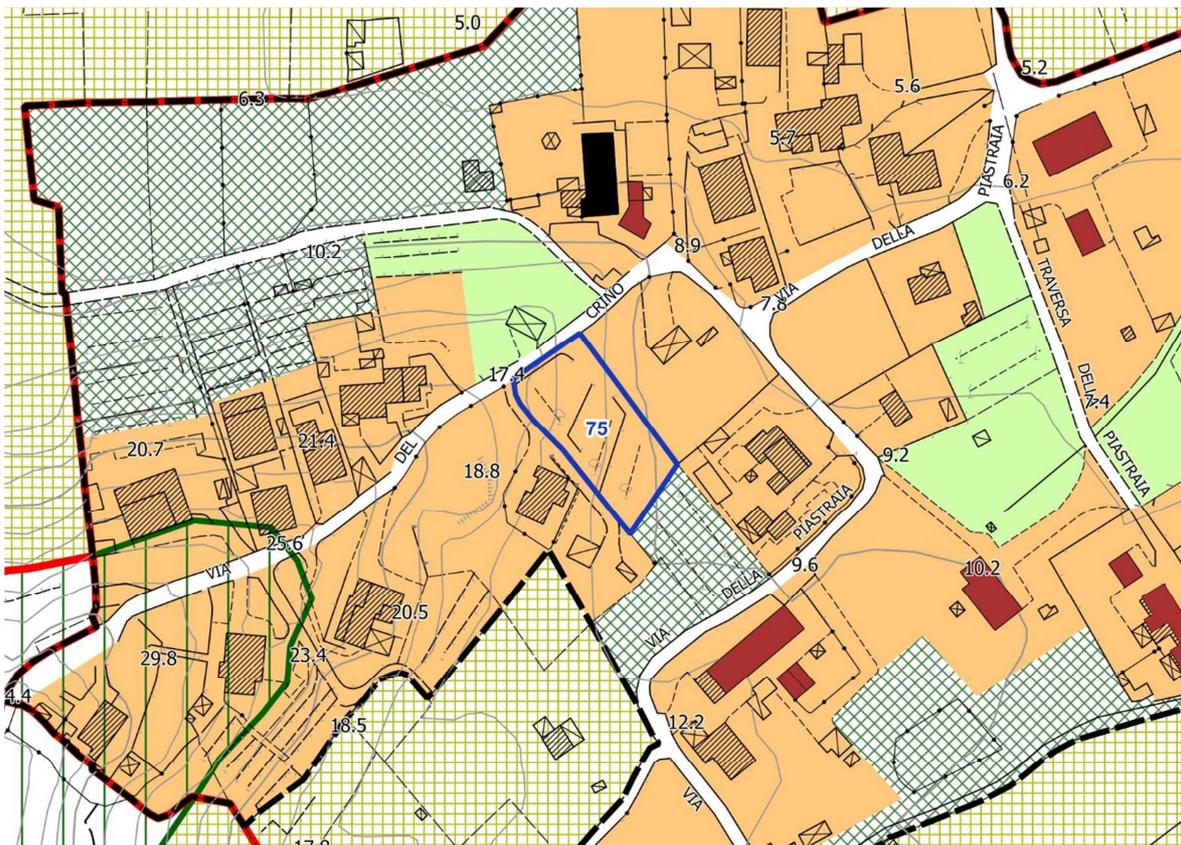
Si propone di accogliere l'osservazione in quanto l'area si attesta sulla viabilità pubblica ed è contigua al tessuto urbano esistente. Al fine di garantire la più ampia accessibilità alla casa per la popolazione residente vengono contestualmente rivisti i parametri urbanistici di cui all'art. 21 c.5 delle NTA, portando la SE massima per lotto a 150 mq anziché 250

Modifica cartografica e relativa al dimensionamento

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



OSSERVAZIONE: 78 (prot 3104 del 4/03/2020)

RICHIEDENTE: Taglione Marisa

UBICAZIONE: Loc. La Pila

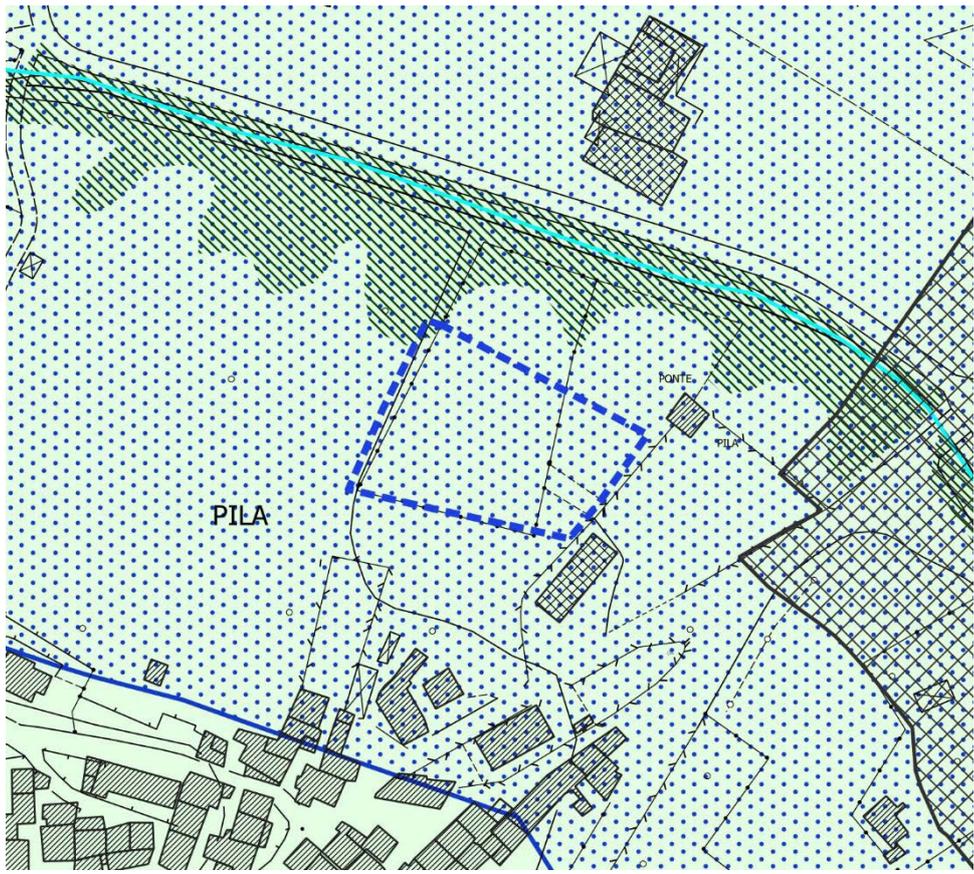
RICHIESTA: Richiesta area attrezzata sosta/parcheggio camper

ESITO: Parzialmente Accoglibile

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto la Conferenza di Copianificazione (ai sensi art. 25 LR65/14), svolta in data 13/01/2021, ha ritenuto la previsione non coerente con la disciplina del PIT_PPR in relazione al vincolo del corso d'acqua (art. 142 c.1-lettera c). Si ritiene tuttavia ammissibile prevedere nell'area un parcheggio a carattere privato convenzionato, le cui dimensioni e caratteristiche sono definite dalla specifica Scheda Norma Polarità 6 "area a parcheggio

Modifica cartografica e integrazione all'Allegato I Scheda Norma comparto

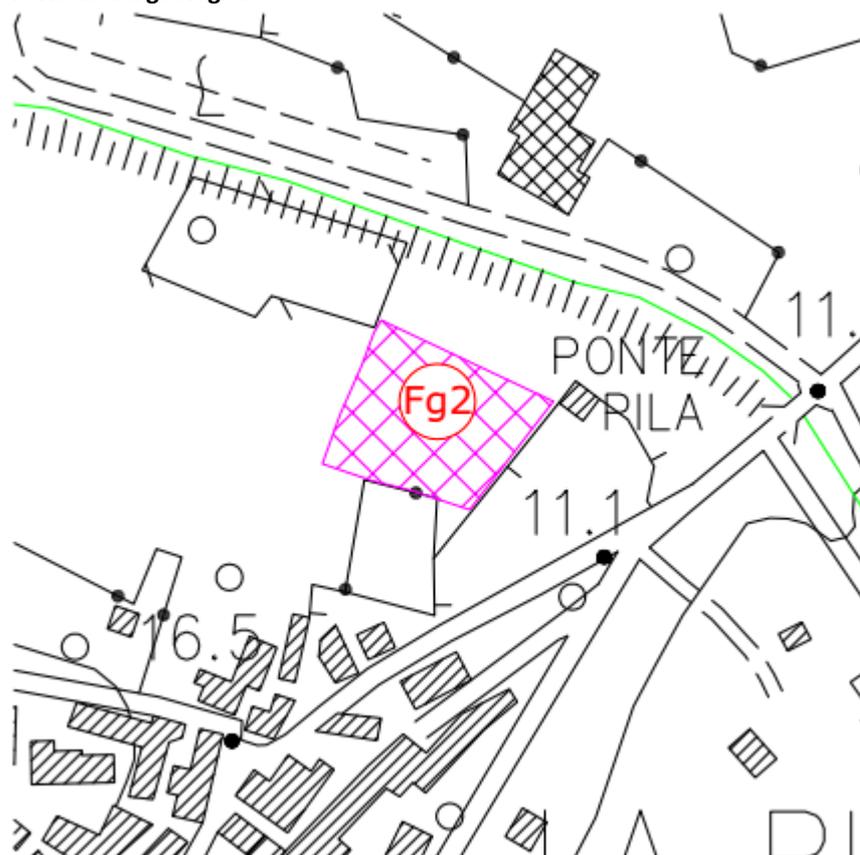
QUADRO CONOSCITIVO

<p>Descrizione</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. Allo stato attuale non presenta alberature o altre connotazioni paesaggistiche di pregio.</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 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.
<p>Altri Vincoli</p>	<p></p>
<p>Inquadramento P.T.C.P.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema insulare: pianura - Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali: Aree agricole. - Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti: Aree escludenti
<p>Inquadramento P.S. vigente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico: Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato. - Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 2 Il Sistema Pedecollinare e della Pianura. - Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 5 La Pila
<p>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</p>	<p>ST: 2.627 mq</p>
<p>Consistenza patrimonio edilizio esistente²</p>	<p>-</p>
<p>Estratto cartografico Vincoli</p>	 <p> "Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952 </p> <p> c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985) </p>

² stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.	
Obiettivi	Previsione di ampliamento del parcheggio esistente al fine di rispondere alla pressione turistica in particolare nel periodo estivo
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato
Funzioni ammesse	Parcheggio privato convenzionato
Interventi ammessi	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.
Orientamenti per la progettazione	<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>
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS:</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>PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA</p> <p>Inquadramento geologico</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"> al - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale. π - Porfidi granodioritici o granitici in filoni od ammassi.

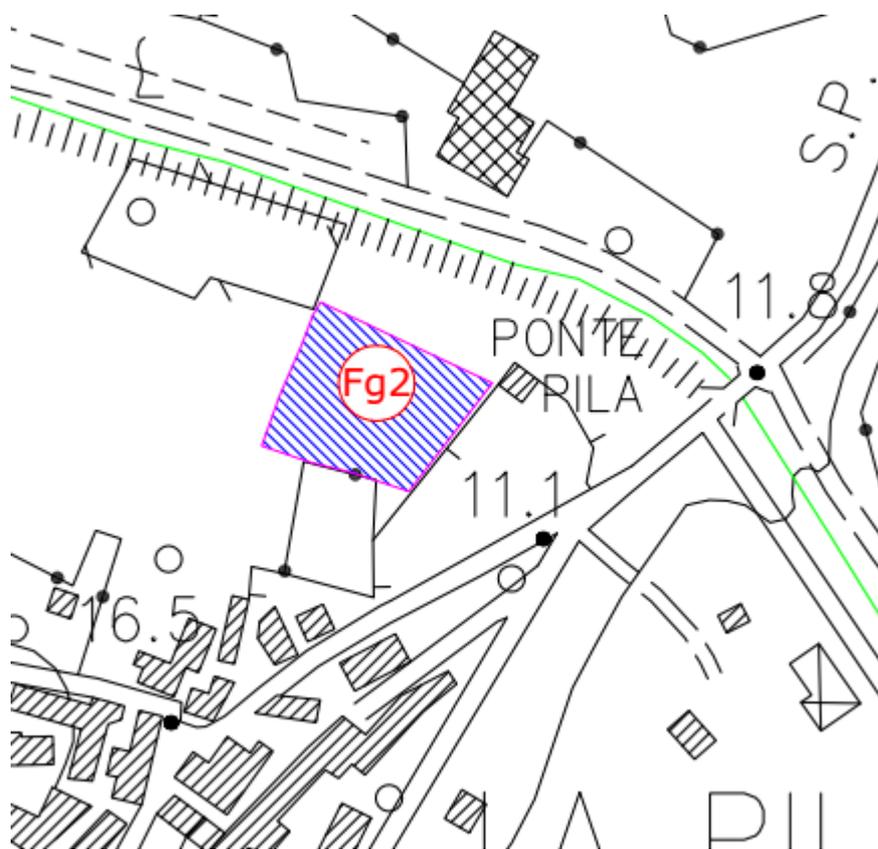
Pericolosità geologica



Estratto dalla Carta della Pericolosità Geomorfologica

G1 – Pericolosità geologica bassa - area di fondovalle con 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.

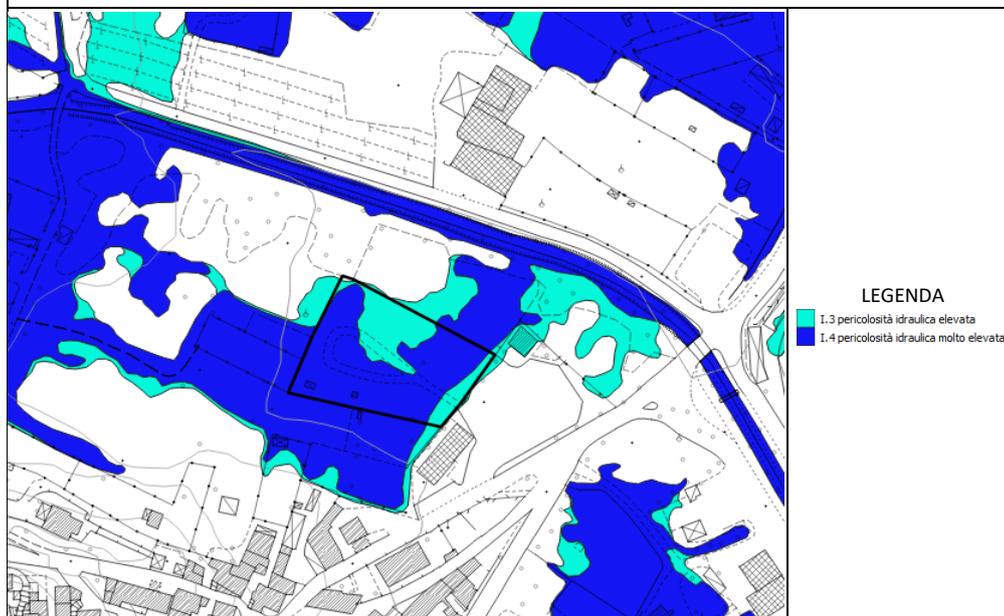
Condizioni geologiche alla trasformabilità:

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

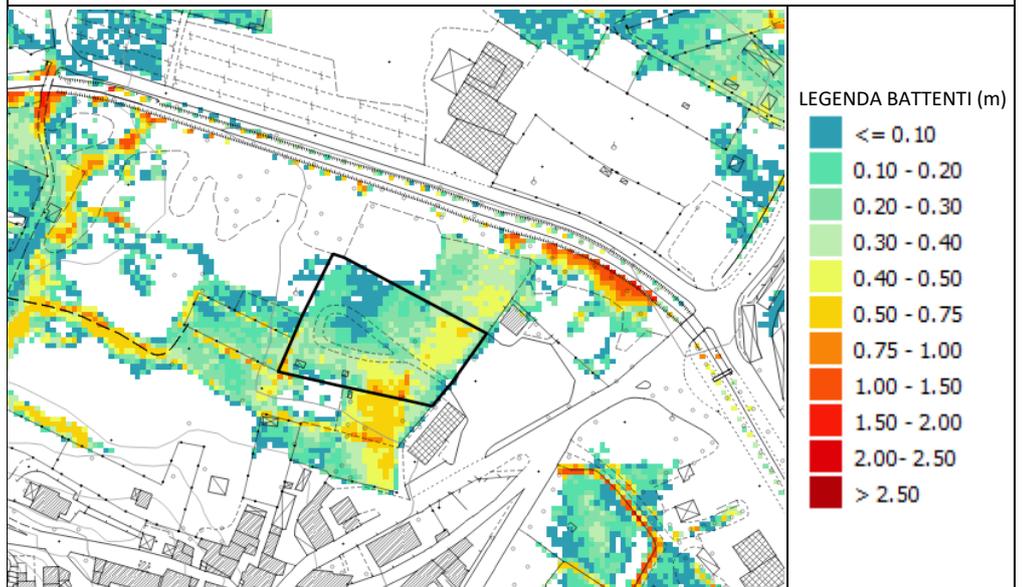
La previsione ricade nell'ambito dell'area oggetto di nuovo studio idrologico-idraulico in corso di ultimazione, ma di cui sono già definiti i risultati, che andrà a modificare le pericolosità idrauliche della zona. Di seguito ne è mostrato un estratto.



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



OSSERVAZIONE: 83 e(prot 3148 del 5/03/2020)

RICHIEDENTE: Edilizia Moderna Quarta

UBICAZIONE: Via dello Stagno UTOE2 MARINA DI CAMPO

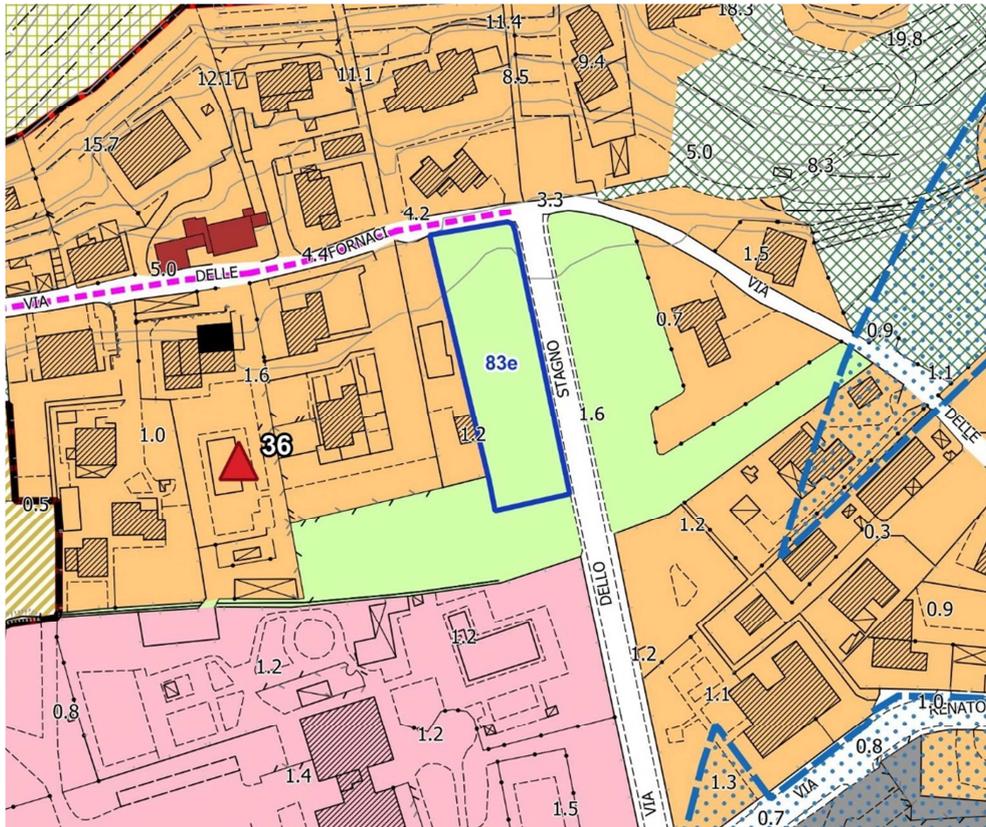
RICHIESTA: si chiede di inserire l'area nel tessuto residenziale di formazione recente in coerenza con le pregresse previsioni urbanistiche

ESITO: **Parzialmente Accoglibile**

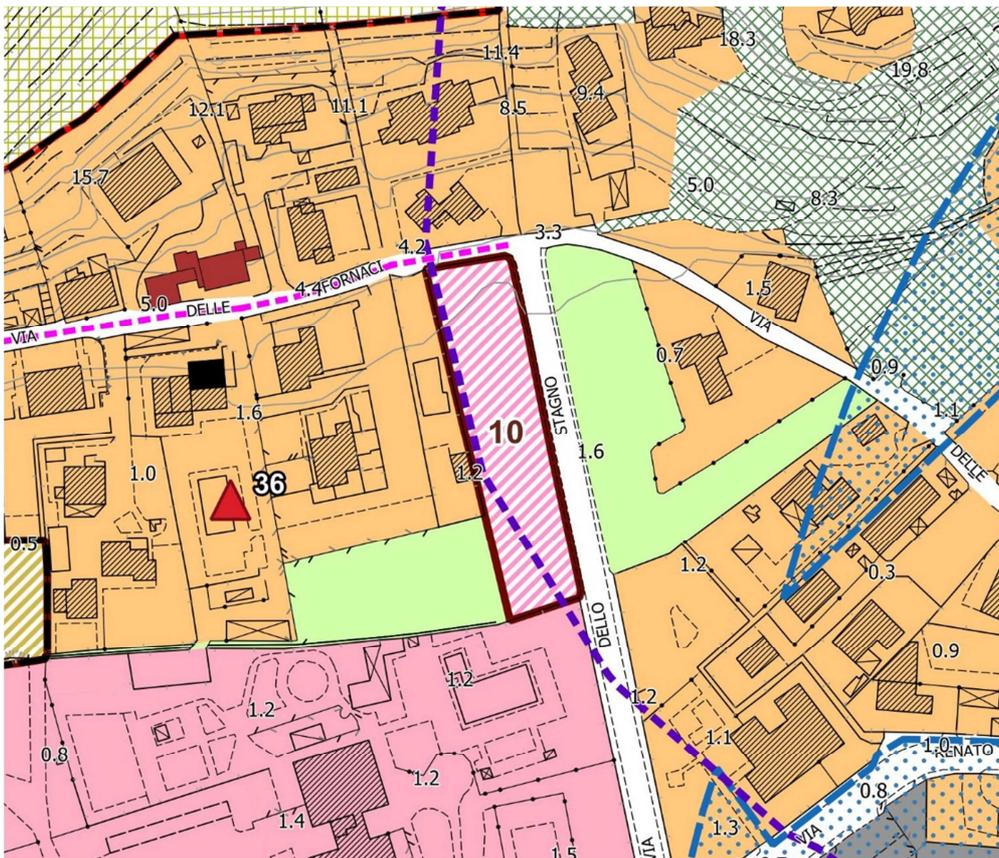
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione come area di compensazione urbanistica subordinata alla cessione delle aree di interesse pubblico di cui al precedente punto 3, attraverso inserimento di nuova Scheda Norma.

Modifica cartografica e integrazione all'Allegato I Scheda Norma comparto 10

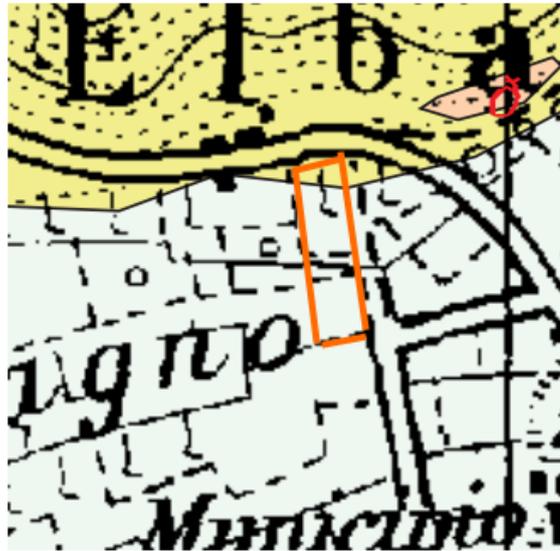
STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO

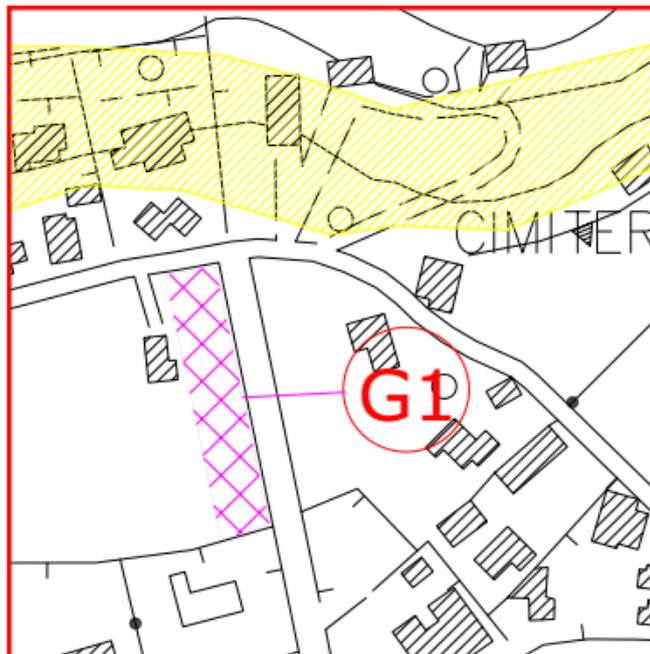


Funzioni ammesse	Turistico ricettivo, direzionale e di servizio
Interventi ammessi	Nuova costruzione
Standard Urbanistici	Dovranno essere reperiti standard urbanistici in relazione alle funzioni previste dal Piano Attuativo
Parametri urbanistici e dimensionamento	SE max 350 mq H max 7,5m (2 piani fuori terra)
Orientamenti per la progettazione	<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"> · le soluzioni progettuali dovranno garantire il rispetto delle relazioni percettive e funzionali tra l'area di intervento ed il contesto architettonico e paesaggistico circostante. · le soluzioni architettoniche e costruttive dovranno essere finalizzate alla sostenibilità ed ecompatibilità dell'edilizia. · le soluzioni progettuali dovranno essere integrate con il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto di sistemazione paesaggistica. · le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie, l'utilizzo di nuove tecnologie e materiali, dovranno risultare qualificanti; · le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, dovranno garantire il mantenimento di ampie superfici permeabili.
Condizioni alla trasformazione	<p>VAS: Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.</p> <p>PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ GEOLOGICA Inquadramento geologico: 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>



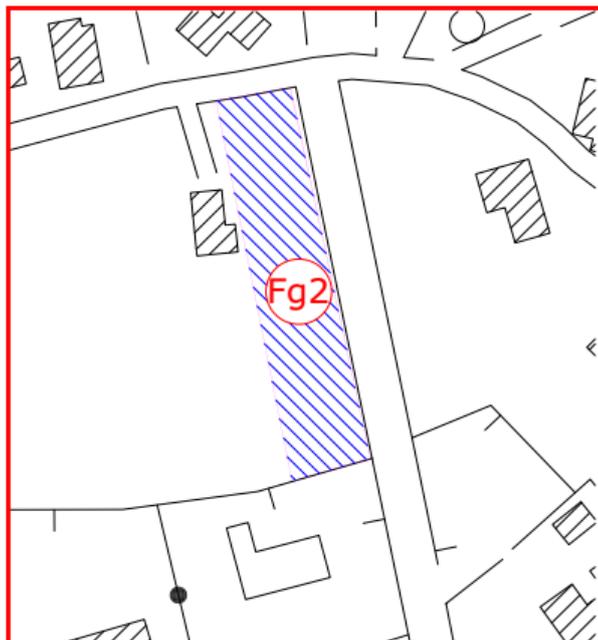
- | | | |
|---|----|---|
|  | d | - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale. |
|  | G2 | - Calcarei marnosi e marne grigio scure, alternati con argiloscisti siltosi grigi. Arenarie piu' o meno calcaree. |

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



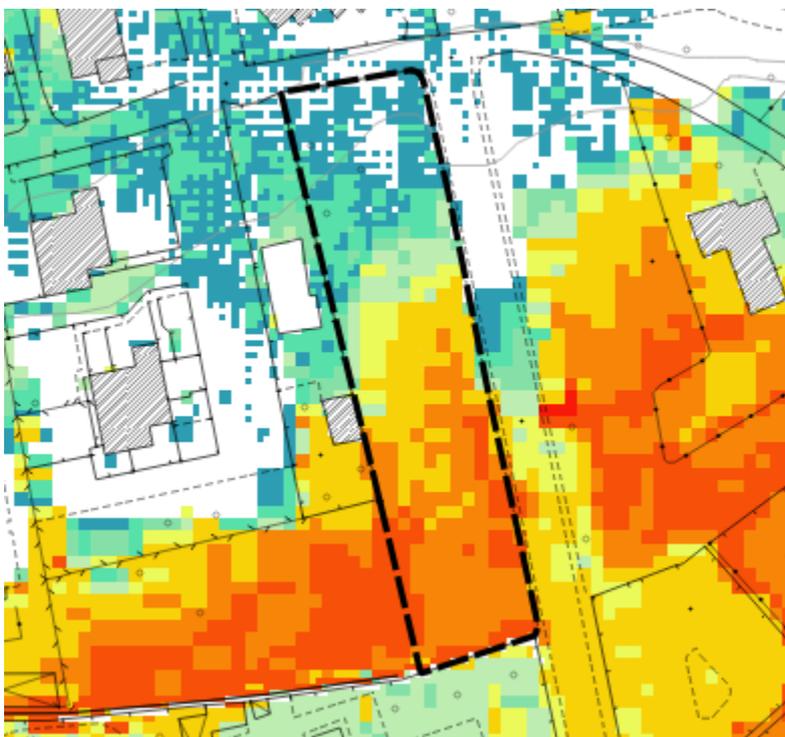
Estratto della carta di pericolosità idraulica del Piano Operativo adottato

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

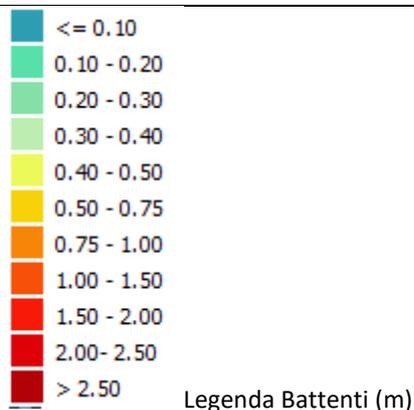
- I.4a (studio idrologico-idraulico P.O.)
- I.4b (criteri geomorfologici, dati storico-inventariali, studi precedenti)

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)



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.

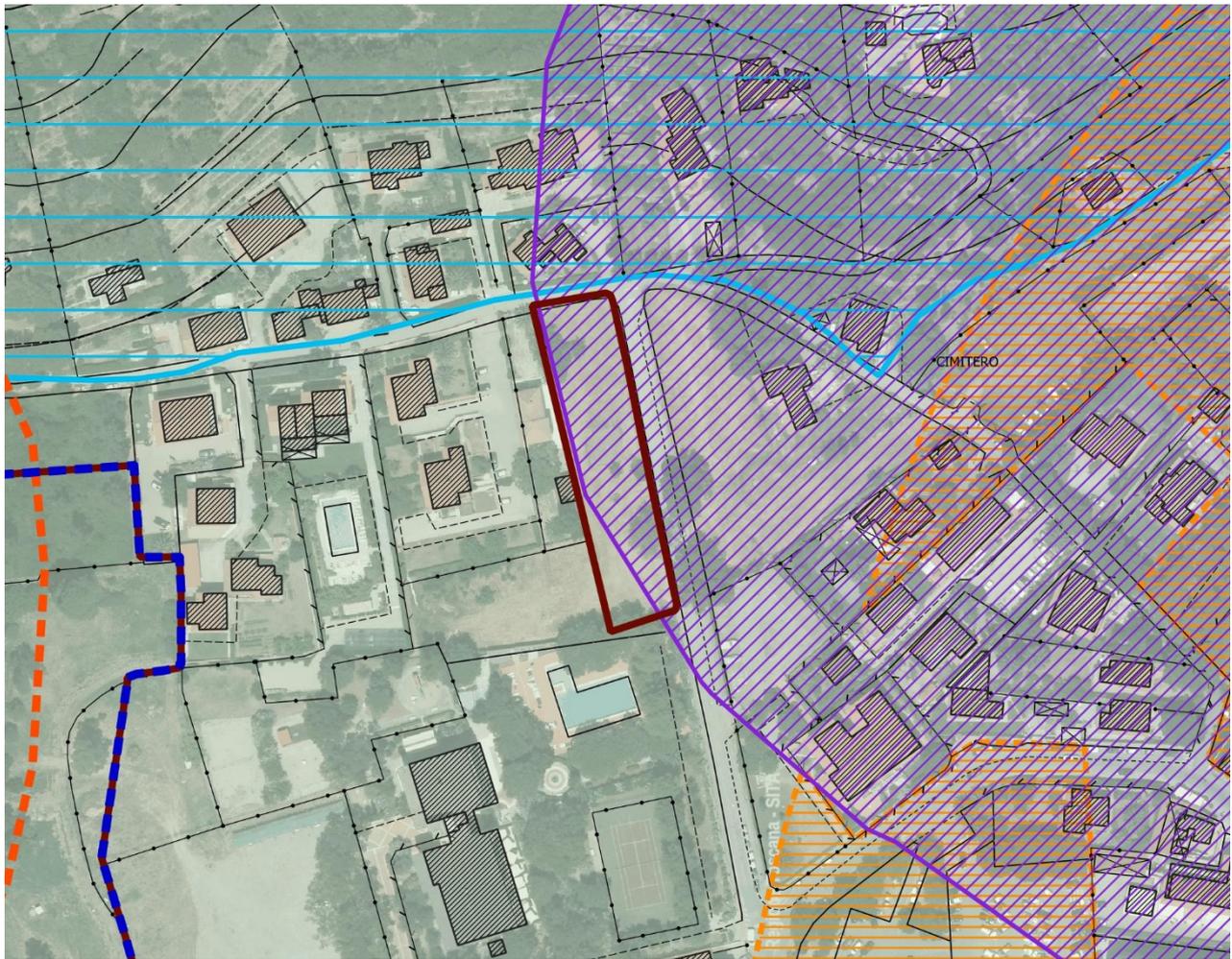
Questa regimazione dovrà garantire il deflusso/smaltimento almeno dei volumi prodotti dall'evento di piena trentennale.

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

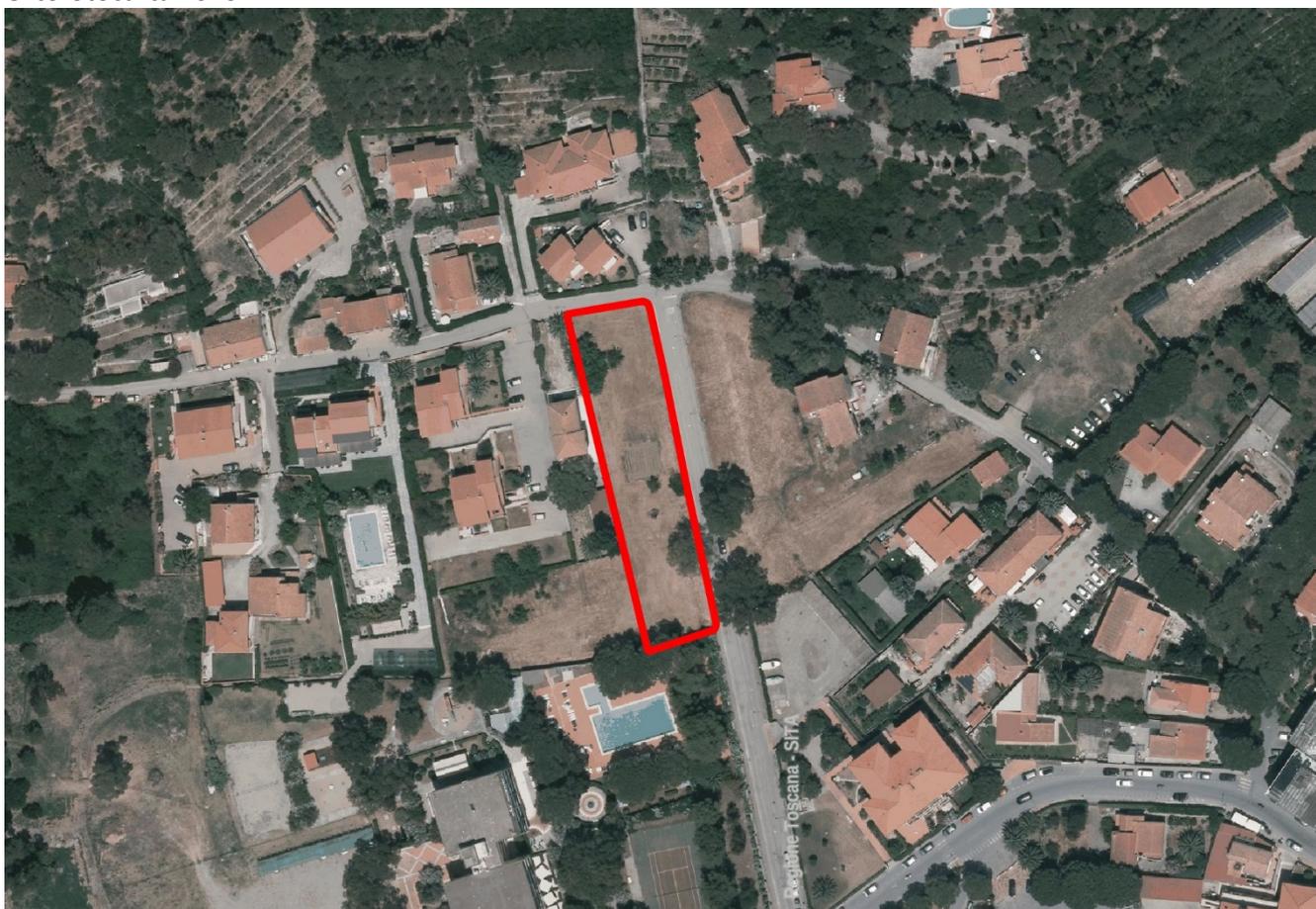
Fonte: PIT vigente

Immagini fotografiche dell'area

Ortofotocarta 1954



Ortofotocarta 2016



OSSERVAZIONE: 97(prot 3191del 5/03/2020)

RICHIEDENTE: Mantovani Marco

UBICAZIONE: Via del Lentisco UTOE2 MARINA DI CAMPO

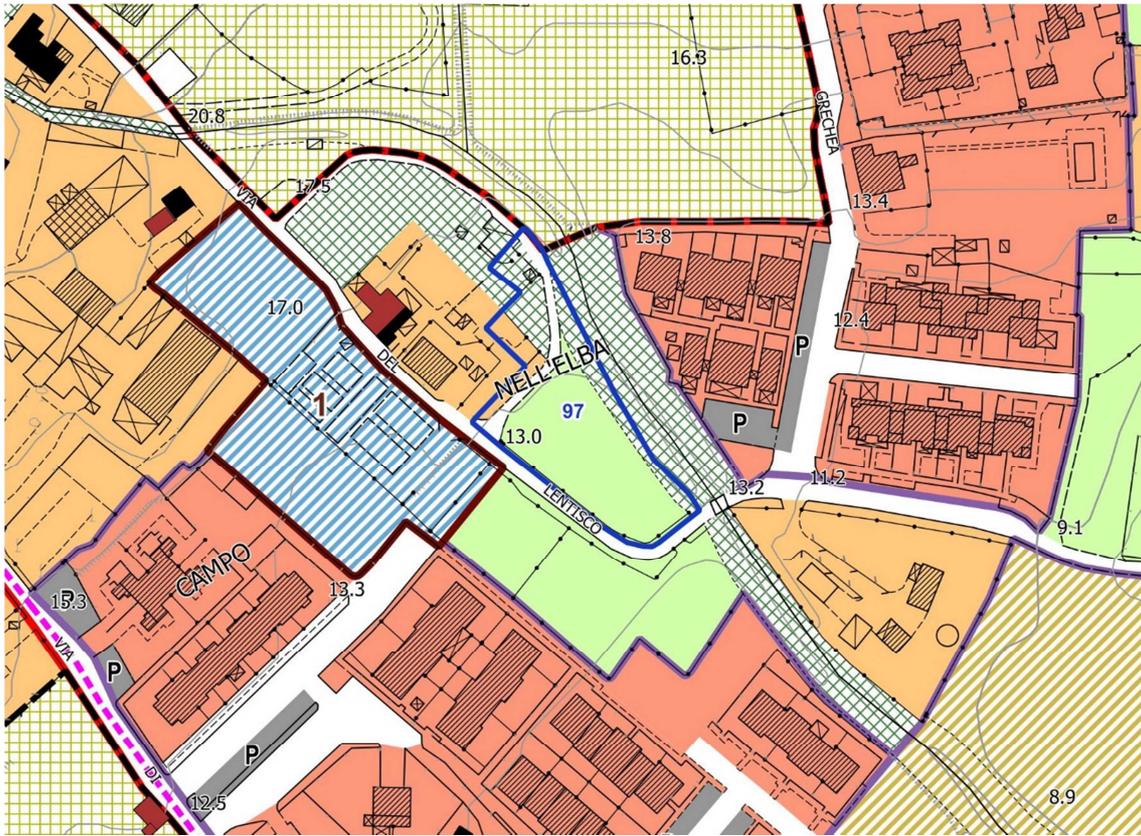
RICHIESTA: modificare la destinazione dell'area in tessuto urbano di formazione recente al fine di realizzare prima casa per la figlia (attualmente è in "ambito di margine urbano di rispetto paesaggistico e di reperimento degli standard" in "ambito di connessione ecologica e paesaggistica

ESITO: **Accoglibile**

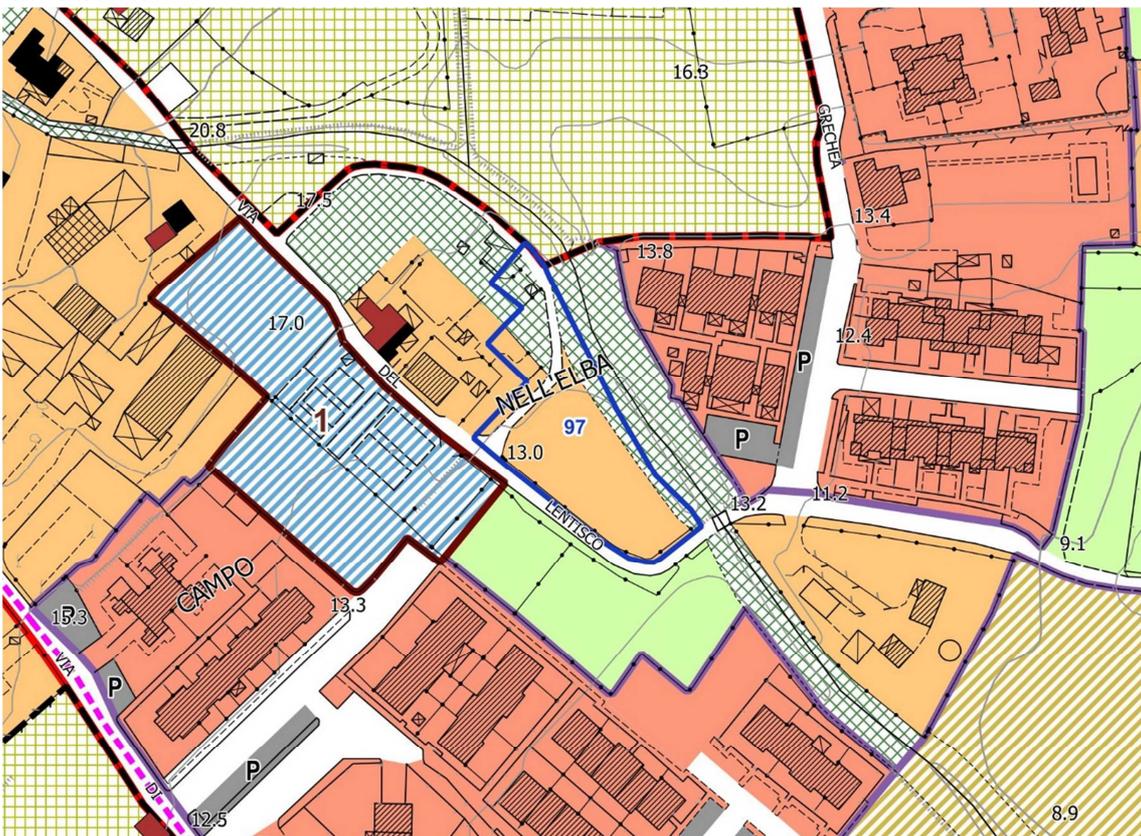
Si propone di accogliere l'osservazione in quanto l'area si attesta sulla viabilità pubblica ed è contigua al tessuto urbano esistente. Al fine di garantire la più ampia accessibilità alla casa per la popolazione residente vengono contestualmente rivisti i parametri urbanistici di cui all'art. 21 c.5 delle NTA, portando la SE massima per lotto a 150 mq anziché 250

Modifica cartografica e relativa al dimensionamento

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



OSSERVAZIONE: 107(prot 3270 del 6/03/2020)

RICHIEDENTE: Frappi Luca

UBICAZIONE: Via Ramazzotto UTOE2 MARINA DI CAMPO

RICHIESTA: Si chiede di modificare la destinazione dell'area di proprietà da "Ambito di margine urbano" ed "Ambito di connessione ecologica" a "Tessuto urbano di formazione recente" (Art. 21 NTA), al fine di realizzare prima casa. L'area si configura come lotto dotato di opere di urbanizzazione, non pertinenziale ad altre abitazioni e direttamente accessibile dalla viabilità pubblica.

ESITO: **Accoglibile**

Si propone di accogliere l'osservazione in quanto l'area si attesta sulla viabilità pubblica ed è contigua al tessuto urbano esistente. Al fine di garantire la più ampia accessibilità alla casa per la popolazione residente vengono contestualmente rivisti i parametri urbanistici di cui all'art. 21 c.5 delle NTA, portando la SE massima per lotto a 150 mq anziché 250.

Modifica cartografica e relativa al dimensionamento

OSSERVAZIONE: 110(prot 3277 del 6/03/2020)

RICHIEDENTE: Frascati Stefano

UBICAZIONE: Le Caviere UTOE 9f LE CAVIERE

RICHIESTA: Come titolari del complesso turistico Le Caviere si chiede: 1) ampliamento del perimetro dell'UTOE 9f al fine di ricomprendere le aree di più recente acquisizione da parte della società; 2) Ampliamento dell'area a destinazione alberghiera del POC fino al perimetro suddetto; 3) prevedere la possibilità di incremento di slp mediante specifica scheda norma, per completare il processo di riqualificazione della struttura.

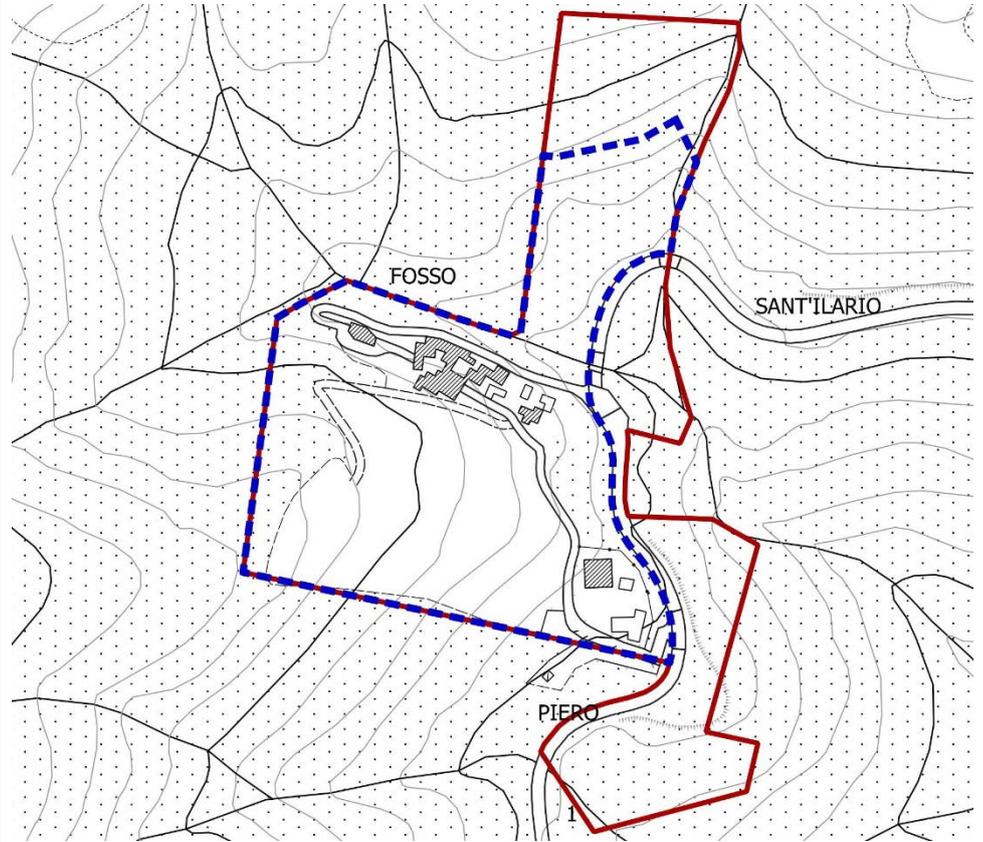
ESITO: Parzialmente Accoglibile

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione : 1) e 2)si propone di non accogliere l'osservazione confermando l'UTOE di PS; 3)si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto coerente con gli obiettivi di PO di riqualificazione paesaggistica della struttura esistente nel rispetto del dimensionamento previsto dal vigente PS e in relazione all'esito della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art.25 LR65/14, svolta in data 13/01/2021. Pertanto tale previsione è subordinata alla specifica Scheda Norma Polarità 8 Le Caviere, che prevede interventi di adeguamento e ampliamento funzionale del complesso edilizio esistente limitatamente all'ambito della pertinenza nel rispetto delle prescrizioni dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT_PPR.

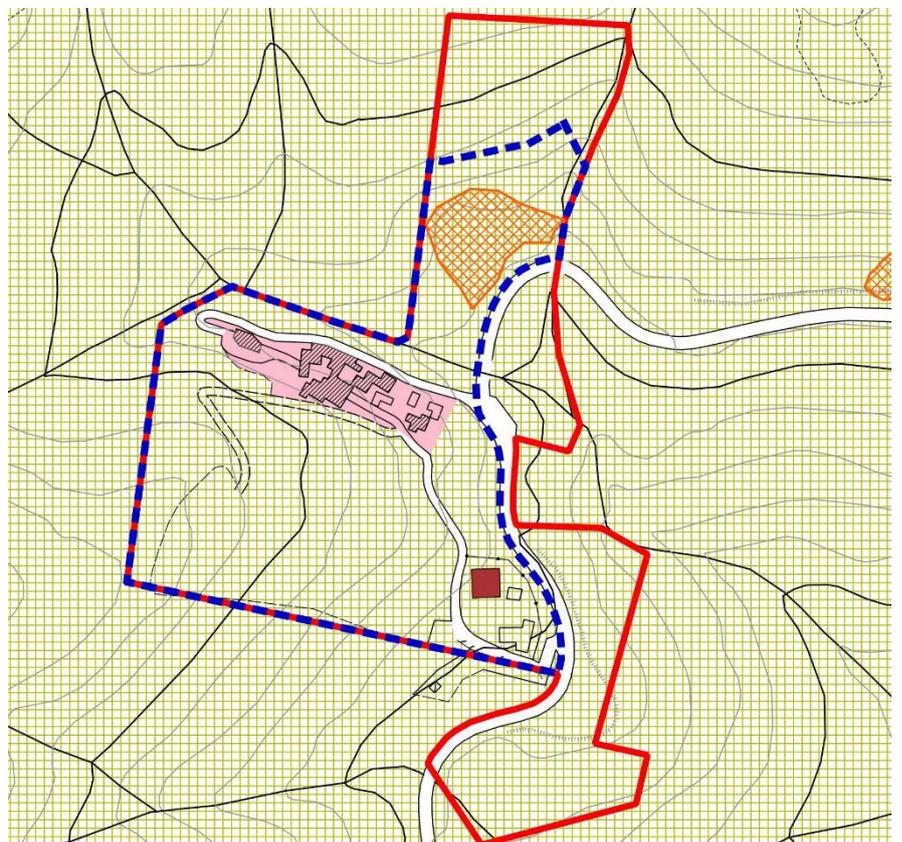
Modifica cartografica e integrazione all'Allegato I Scheda Norma comparto

Scheda Norma Polarità 8¹ - Le Caviere **ADOZIONE**

Estratto cartografico

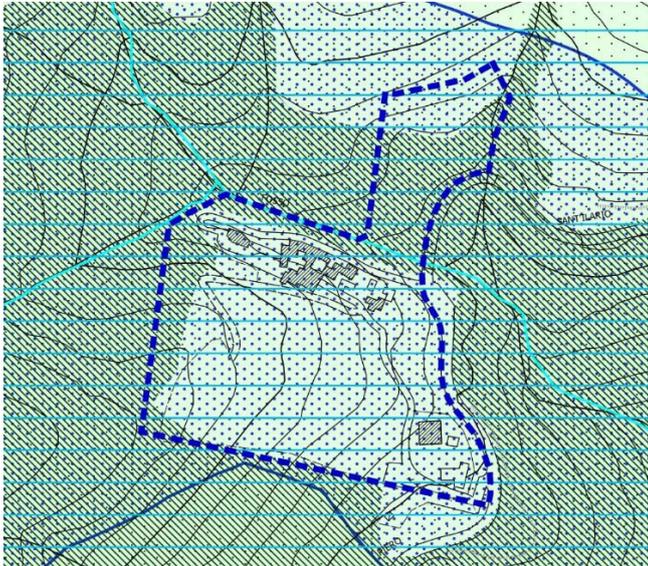


Estratto cartografico P.O.



¹ Osservazione n.110, prot. 0003277

QUADRO CONOSCITIVO

<p>Descrizione</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>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 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.
<p>Altri Vincoli</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)
<p>Inquadramento P.T.C.P.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema insulare: collina - Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selvicolturali: Aree boscate: Bosco di sclerofille sempreverdi; Aree boscate Macchia di sclerofille sempreverdi - Tav. 8 Sistema funzionale provinciale aree protette: Monte Capanne e promontorio dell'Enfola SIR IT5160012 - Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti: Aree escludenti
<p>Inquadramento P.S. vigente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 della Collina. - Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 9f Le Caviere
<p>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</p>	<p>ST: 31.784 mq</p>
<p>Consistenza patrimonio edilizio esistente²</p>	<p>SE: 1300 mq Posti letto 62</p>
<p>Estratto cartografico Vincoli</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <ul style="list-style-type: none"> "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

² dati forniti dalla proprietà

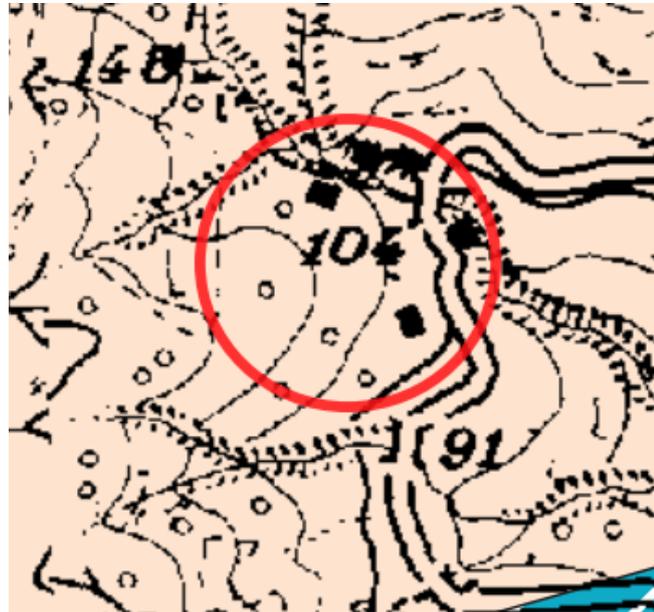
PREVISIONI DELLA VARIANTE AL P.S. E P.O.	
Obiettivi	Riqualificazione paesaggistica del complesso esistente; superamento dell'obsolescenza della struttura e implementazione degli standard turistico-ricettivi attuali. Incremento degli standard abitativi e dei servizi, e un generale miglioramento della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

- c) In ogni caso il progetto dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:
- nel caso di realizzazione di opere a verde dovranno essere utilizzate specie arboree, arbustive o erbacee autoctone o specie comunque caratterizzanti il paesaggio locale, evitando l'introduzione di specie alloctone invasive.
 - la realizzazione delle opere non deve alterare il regime idrico del corpo d'acqua 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

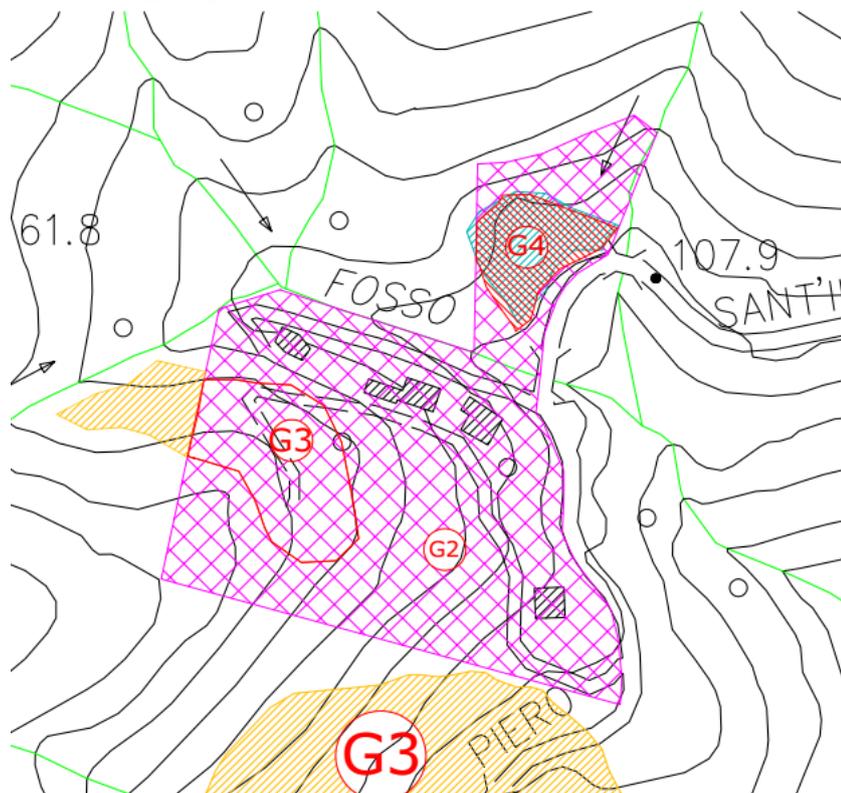
Inquadramento geologico

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



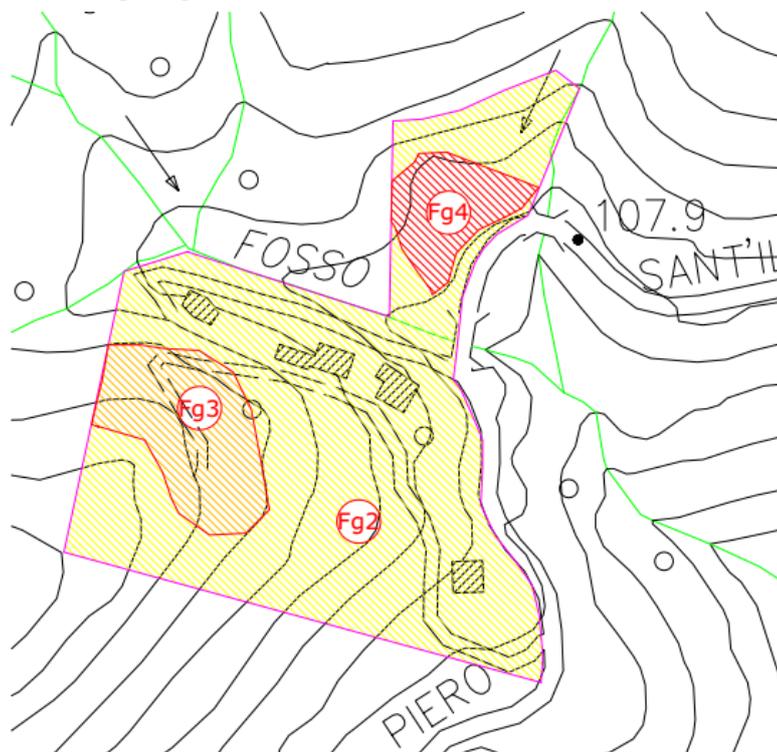
Estratto dalla Carta della Pericolosità Geomorfológica

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:

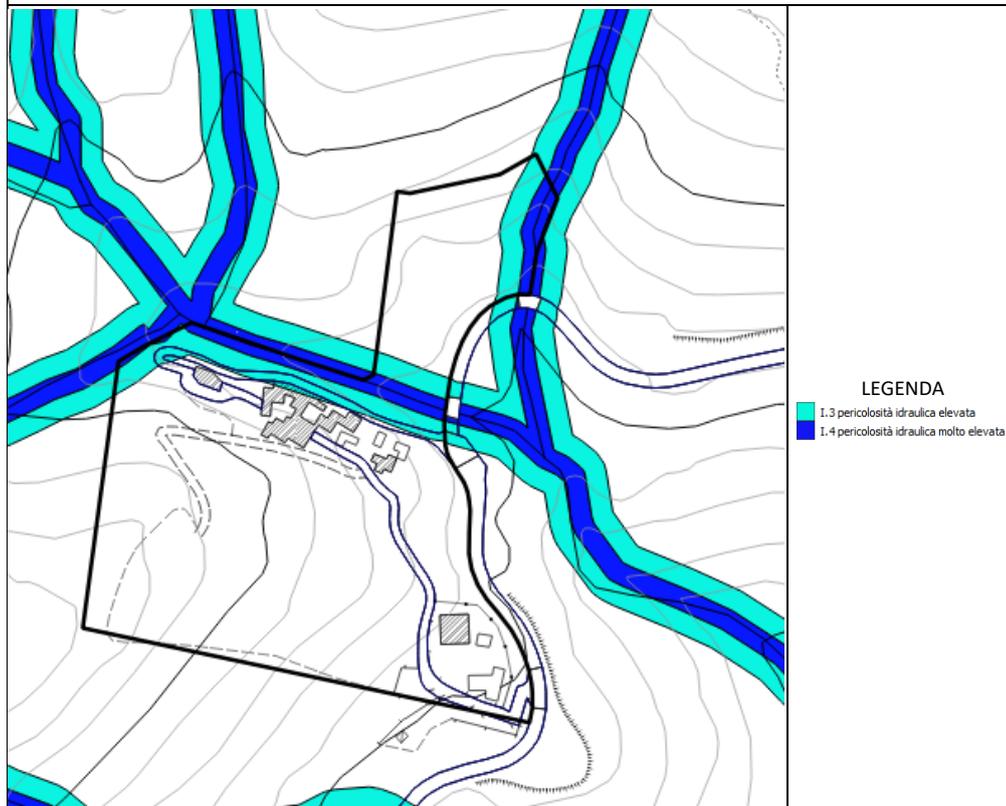
Si dovrà individuare in sede di Piano Attuativo le soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

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

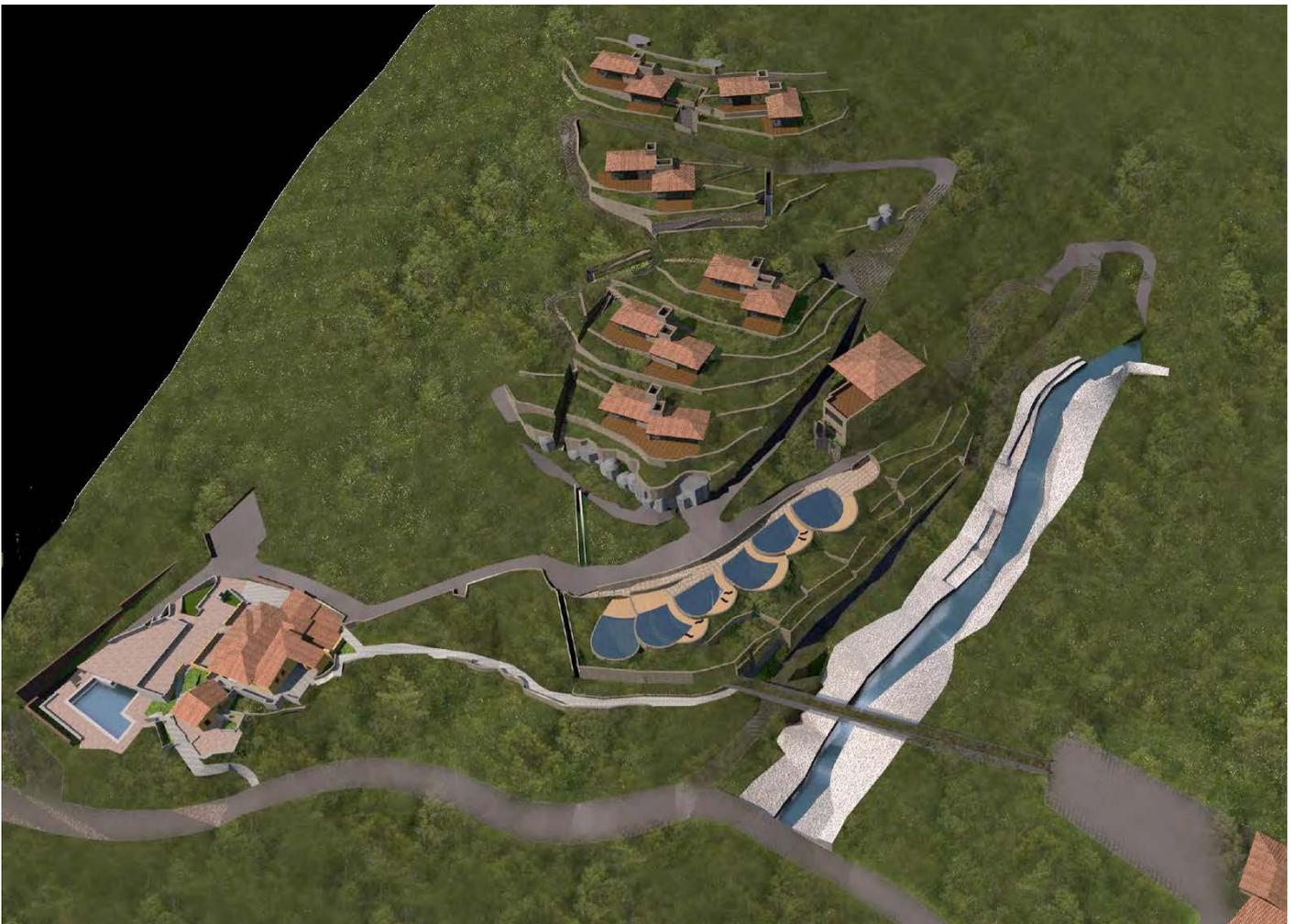
Ortofotocarta 2019



Le Caviere –pre intervento



Le Caviere –progetto in attuazione



OSSERVAZIONE: 114(prot 33285 del 6/03/2020)

RICHIEDENTE: Benassi Anna

UBICAZIONE: Via della Pruniccia UTOE6b TERRITORIO EDIFICATO - Casalini

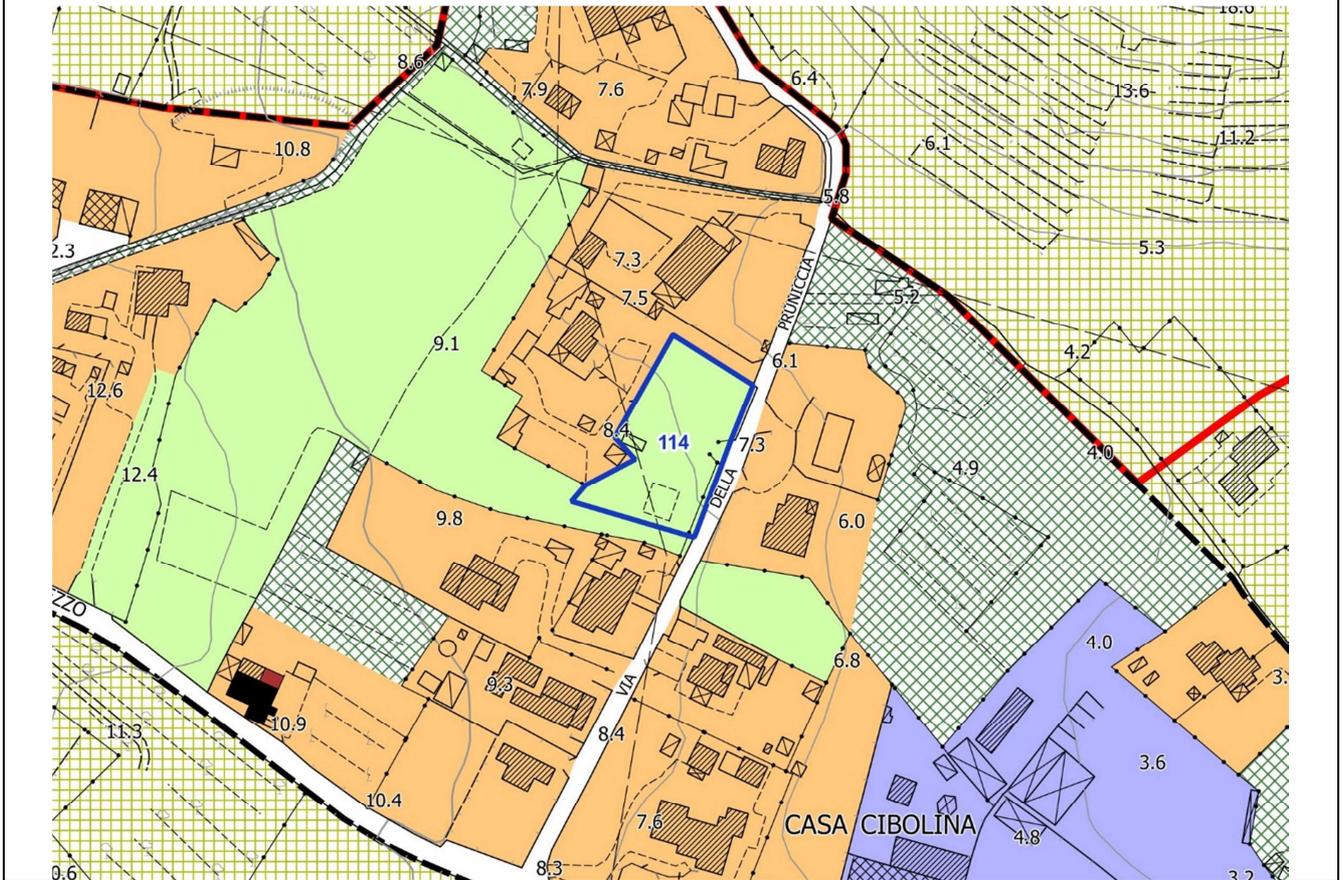
RICHIESTA: inserire la proprietà in Tessuto urbano di formazione recente, togliere "l'ambito di margine urbano di rispetto paesaggistico e di reperimento degli standard".

ESITO: **Accoglibile**

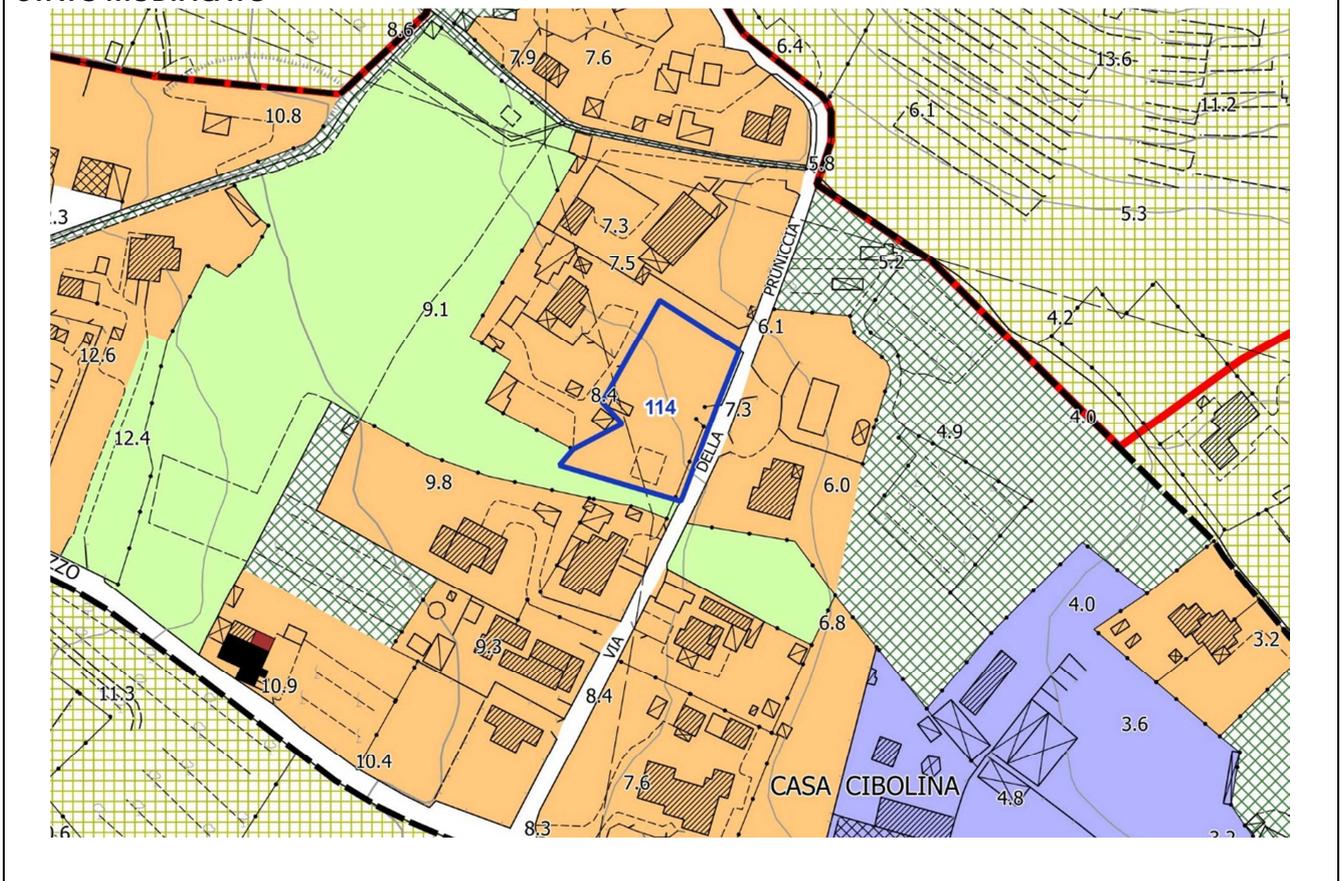
Si propone di accogliere l'osservazione in quanto l'area si attesta sulla viabilità pubblica ed è contigua al tessuto urbano esistente. Al fine di garantire la più ampia accessibilità alla casa per la popolazione residente vengono contestualmente rivisti i parametri urbanistici di cui all'art. 21 c.5 delle NTA, portando la SE massima per lotto a 150 mq anziché 250. Si precisa che l'accoglimento è coerente con il dimensionamento di PS ma richiede contestuale adeguamento del dimensionamento del PO adottato.

Modifica cartografica e relativa al dimensionamento

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



OSSERVAZIONE: 118(prot 3291 del 6/03/2020)

RICHIEDENTE: Vito Longo

UBICAZIONE: Via Giuseppe Pietri UTOE2 MARINA DI CAMPO

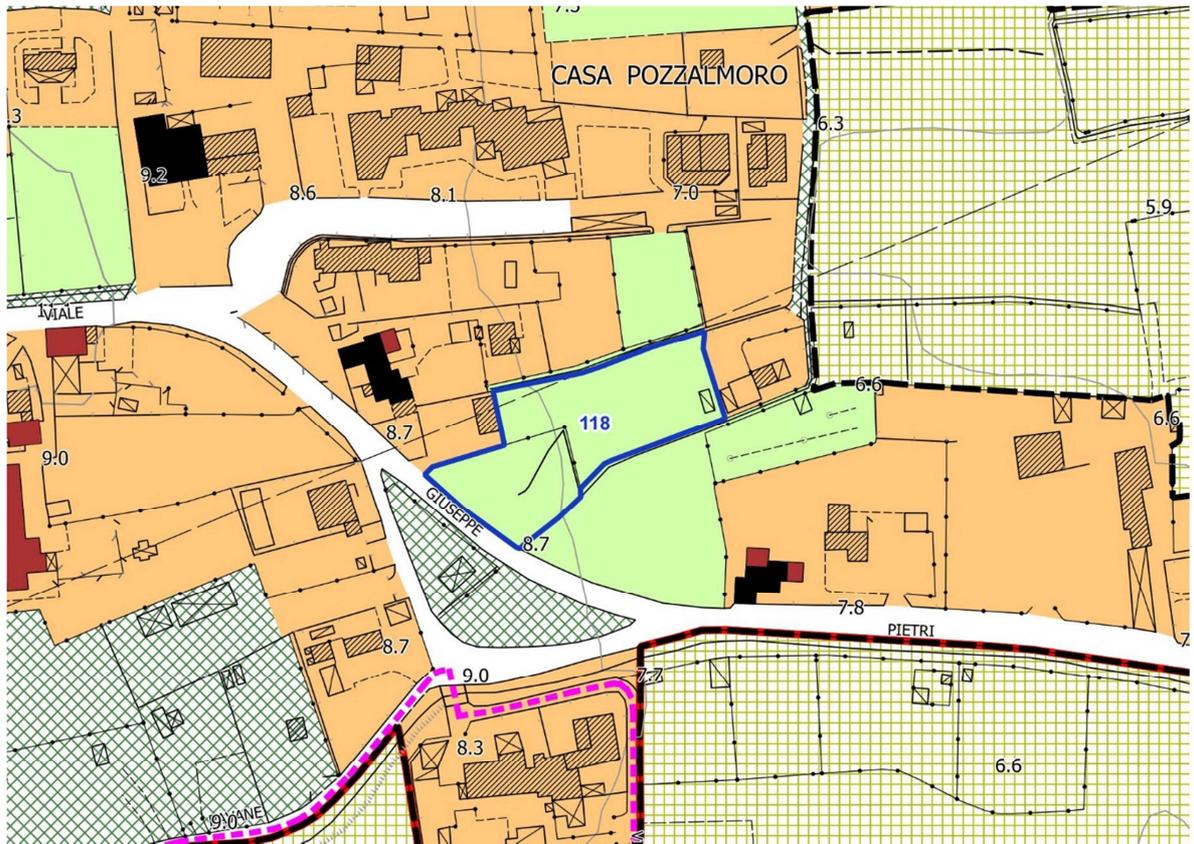
RICHIESTA: Richiesta di modifica da "l'ambito di margine urbano di rispetto paesaggistico e di reperimento degli standard" a "Tessuto urbano di formazione recente" per poter realizzare la prima casa.

ESITO: **Parzialmente Accoglibile**

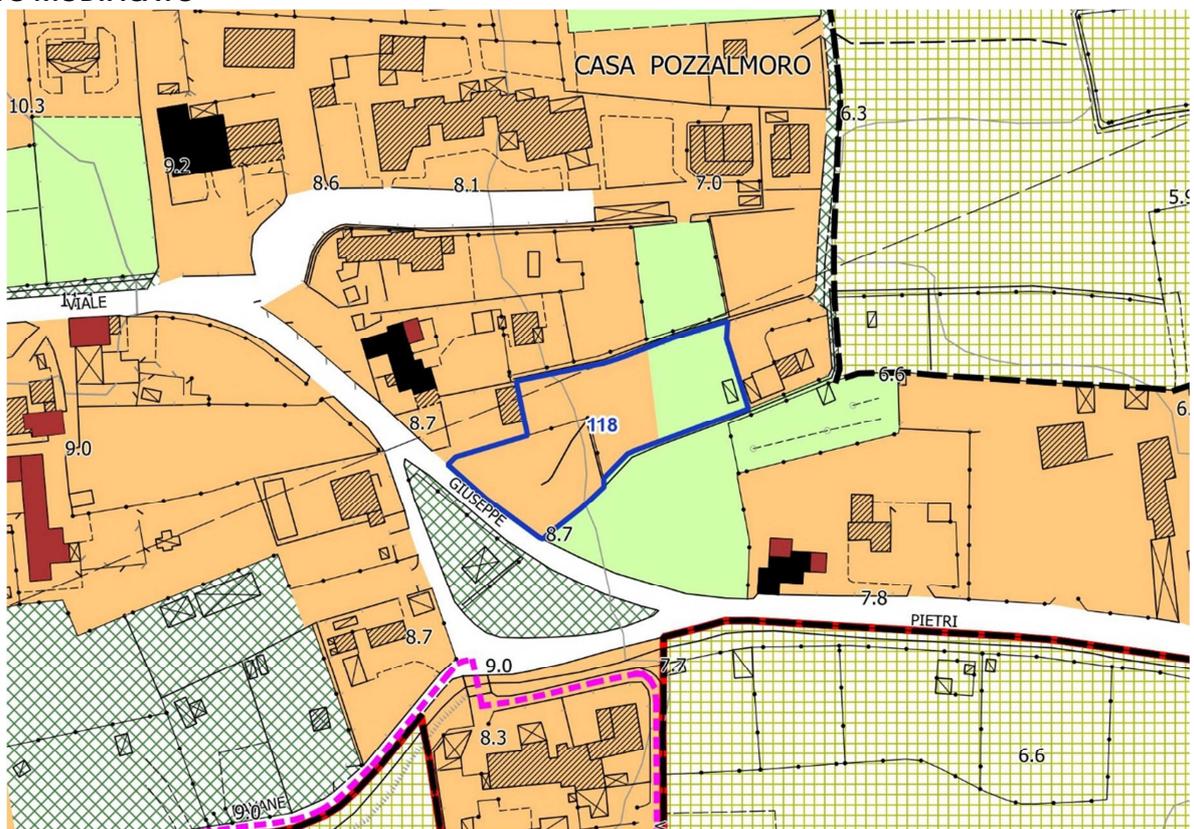
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto l'area è fronte strada, è contigua agli insediamenti esistenti limitatamente al raggiungimento della superficie del lotto minimo. Al fine di garantire la più ampia accessibilità alla casa per la popolazione residente vengono contestualmente rivisti i parametri urbanistici di cui all'art. 21 c.5 delle NTA, portando la SE massima per lotto a 150 mq anziché 250.

Modifica cartografica e relativa al dimensionamento

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



OSSERVAZIONE: 129 (prot 3308 del 6/03/2020)

RICHIEDENTE: Belfiori Moreno

UBICAZIONE: Via Favale 6b TERRITORIO EDIFICATO – Casalini

RICHIESTA:

Richiesta per area sosta camper e villaggio bungalow oppure destinare l'area a spazio commerciale espositiva

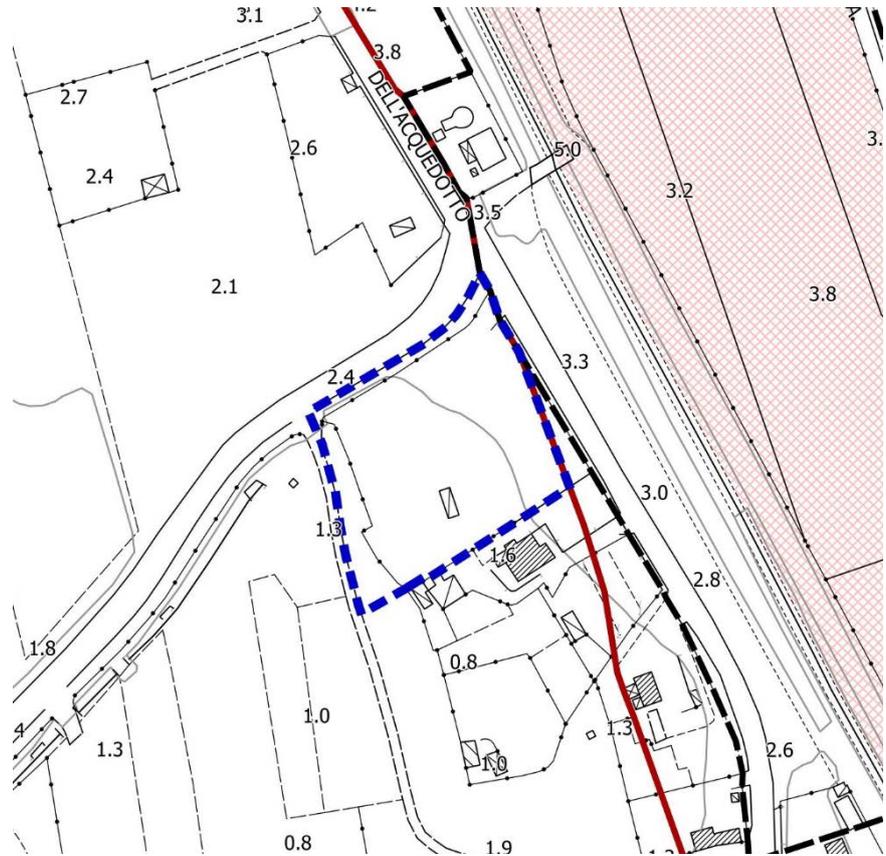
ESITO: **Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto la Conferenza di Copianificazione (ai sensi art. 25 LR65/14), svolta in data 13/01/2021, ha ritenuto la previsione non coerente con la disciplina del PIT_PPR in relazione al vincolo del corso d'acqua (art. 142 c.1-lettera c). Si ritiene tuttavia ammissibile prevedere nell'area un parcheggio a carattere privato convenzionato, le cui dimensioni e caratteristiche sono definite dalla specifica Scheda Norma Polarità 5 "area a parcheggio loc.Casalini".

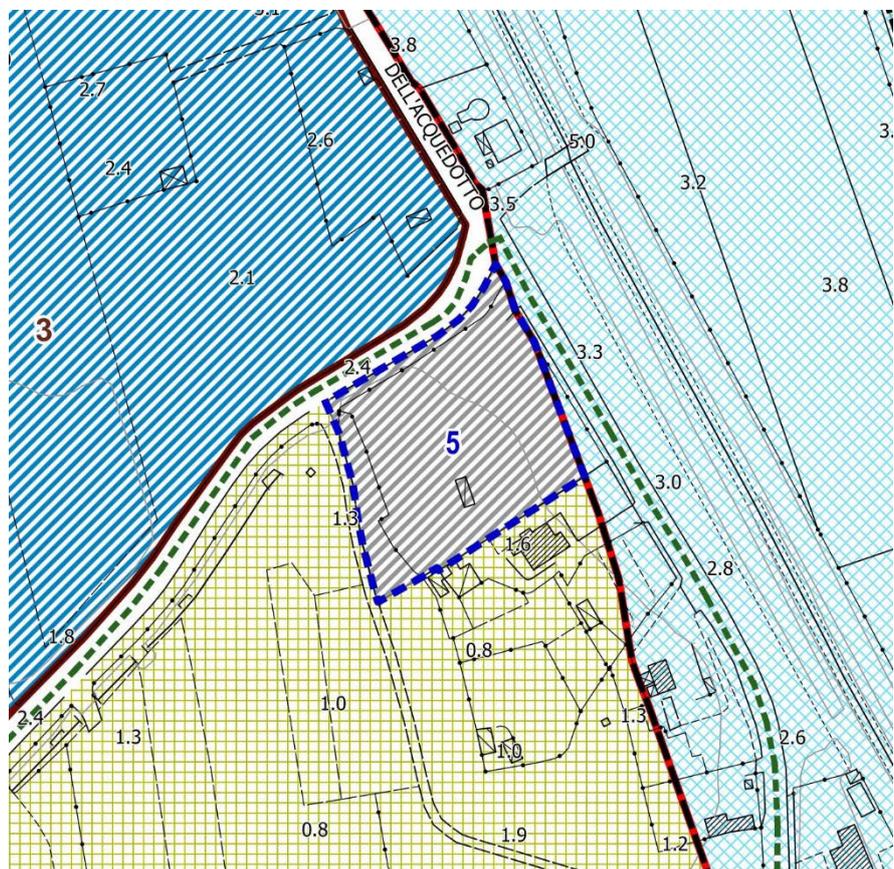
Modifica cartografica e integrazione all'Allegato I Scheda Norma comparto

Scheda Norma Polarità 5¹ - Area a parcheggio in loc. Casalini **ADOZIONE**

Estratto cartografico



Estratto cartografico P.O.



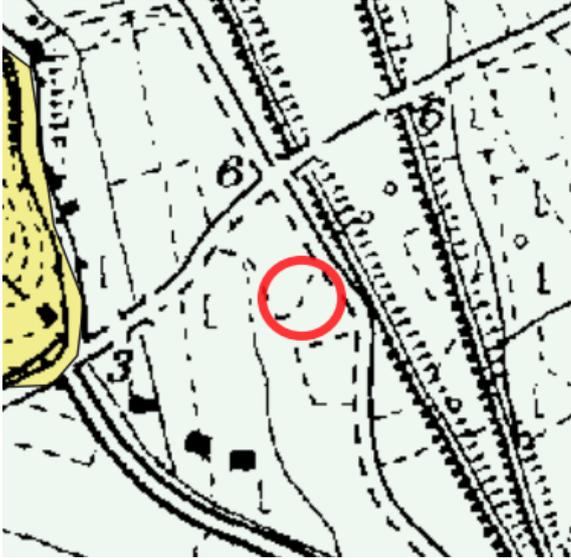
¹ Osservazione n.129, prot. 0003308/ Osservazione n.159, prot. 0003403

QUADRO CONOSCITIVO

<p>Descrizione</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. A margine del comparto è presente il fosso della Pila. Allo stato attuale non presenta alberature o altre connotazioni paesaggistiche di pregio.</p>
<p>Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 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 c: Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (in parte)
<p>Altri Vincoli</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fascia stradale - Ambito di protezione aeroportuale Art.58 co.4 NTA
<p>Inquadramento P.T.C.P.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema insulare: pianura - Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selvicolturali: Aree agricole. - Tav. 5 Sistema funzionale provinciale delle acque: Pozzi di prelievo BONALACCIA 3 e BONALACCIA 4 - Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti: Aree escludenti
<p>Inquadramento P.S. vigente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico: Ambito 2.3 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico originario è stato alterato. - Tav.PS 03 - Sistemi Territoriali e Ambientali: 2 Il Sistema Pedecollinare e della Pianura. - Tav.PS 04 – U.T.O.E.: 6b TERRITORIO EDIFICATO - Casalini
<p>Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione</p>	<p>ST: 3.232 mq</p>
<p>Consistenza patrimonio edilizio esistente²</p>	<p>-</p>
<p>Estratto cartografico Vincoli</p>	 <p align="center">"Intero territorio del comune di Campo nell'Elba, situato nell'Isola d'Elba" D.M.18/08/1952 G.U. n.205 del 04/09/1952</p> <p> c) Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti, e corsi d'acqua (con l'esclusione delle zone A e B delimitate dagli strumenti urbanistici precedenti al 06/09/1985)</p>

² stima indicativa mediante rilevazione GIS, da verificare puntuale in fase di progetto

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

Obiettivi	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.
Strumenti di attuazione	Permesso di costruire convenzionato
Funzioni ammesse	Parcheggio privato convenzionato.
Interventi ammessi	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.
Orientamenti per la progettazione	<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>
Condizioni alla trasformazione	<p>Urbanistica e Paesaggio: gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto dell'art. 58 co 4 di PO.</p> <p>VAS: Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art.55 di PO e di PS</p> <p>PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA</p> <p>Inquadramento geologico 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> al - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.</p>

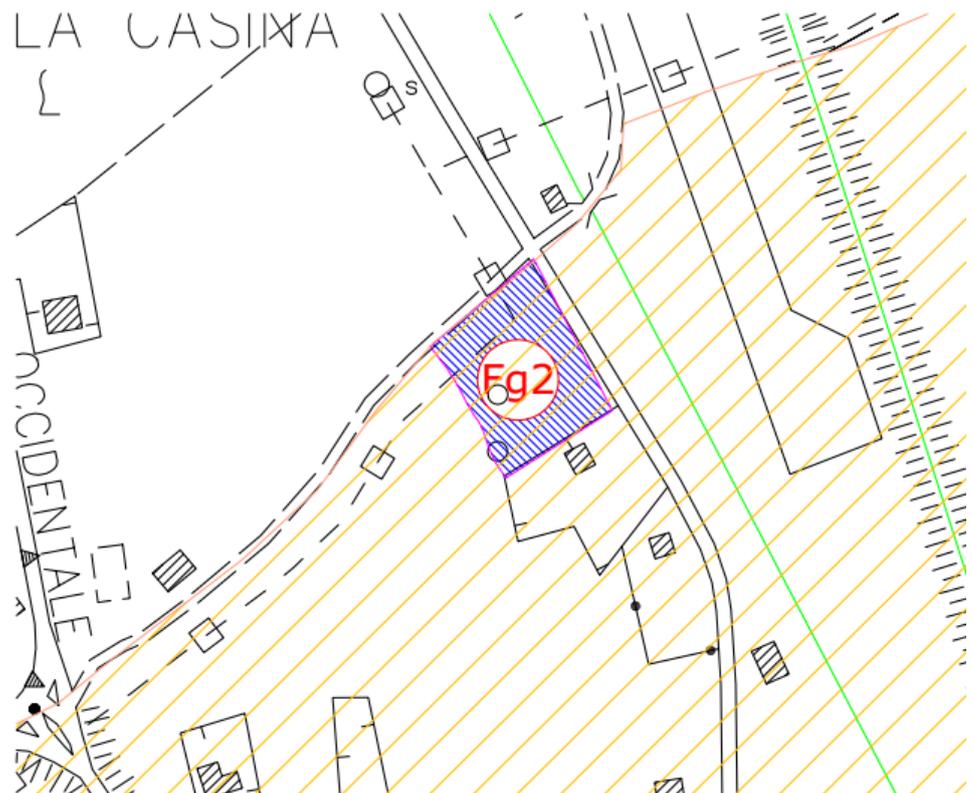
Pericolosità geologica



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.

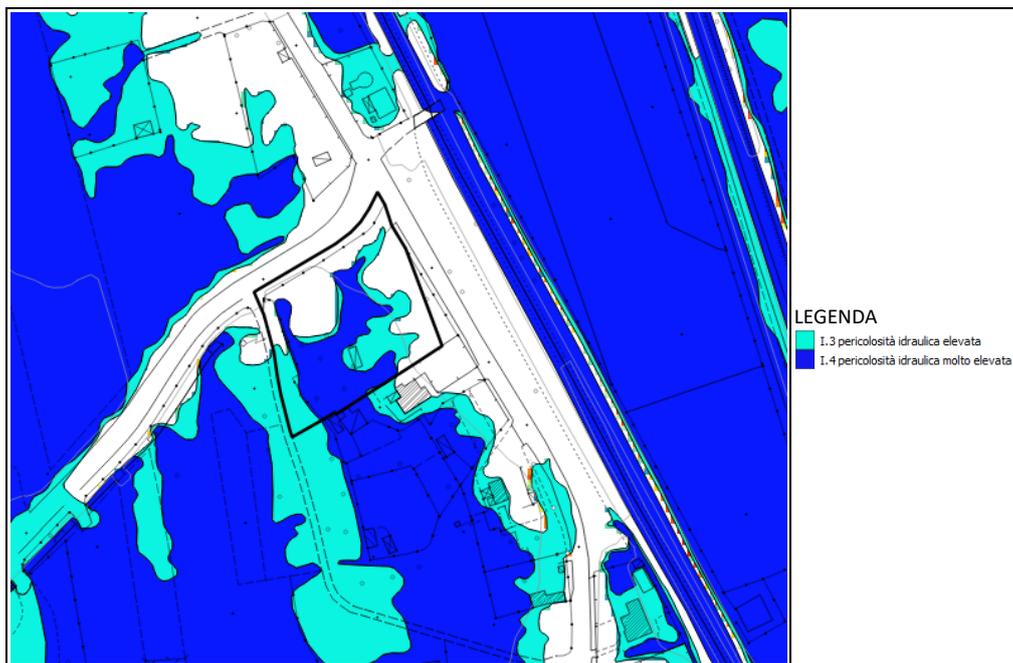
Condizioni geologiche alla trasformabilità:

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

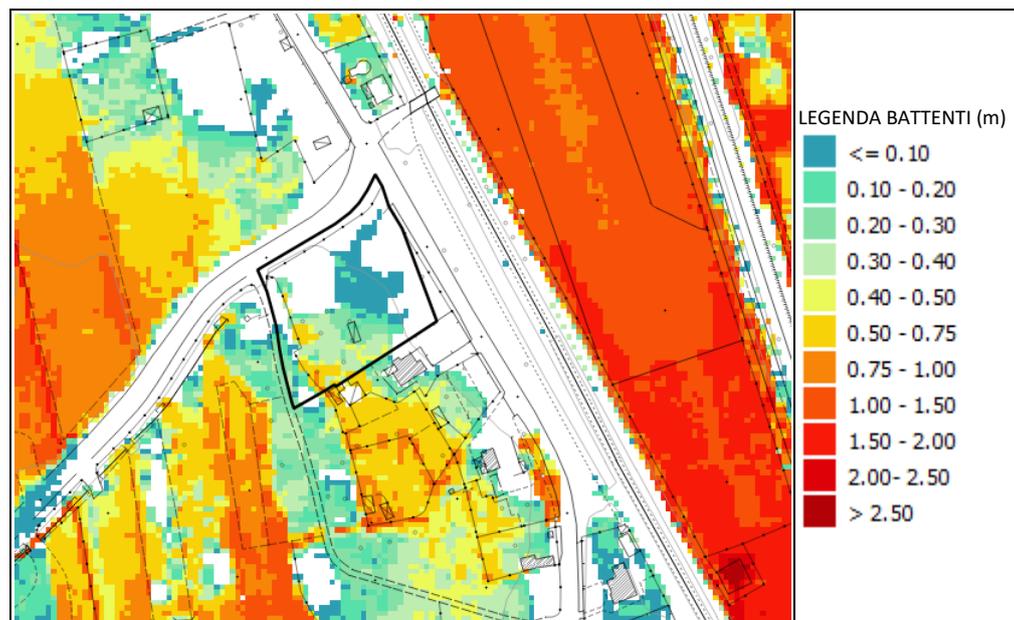
La previsione ricade nell'ambito dell'area oggetto di nuovo studio idrologico-idraulico in corso di ultimazione, ma di cui sono già definiti i risultati, che andrà a modificare le pericolosità idrauliche della zona. Di seguito ne è mostrato un estratto.



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



OSSERVAZIONE: 161(prot 3409 del 9/03/2020)

RICHIEDENTE: Danesi Luigina

UBICAZIONE: Via delle Ginestre UTOE2 MARINA DI CAMPO

RICHIESTA:

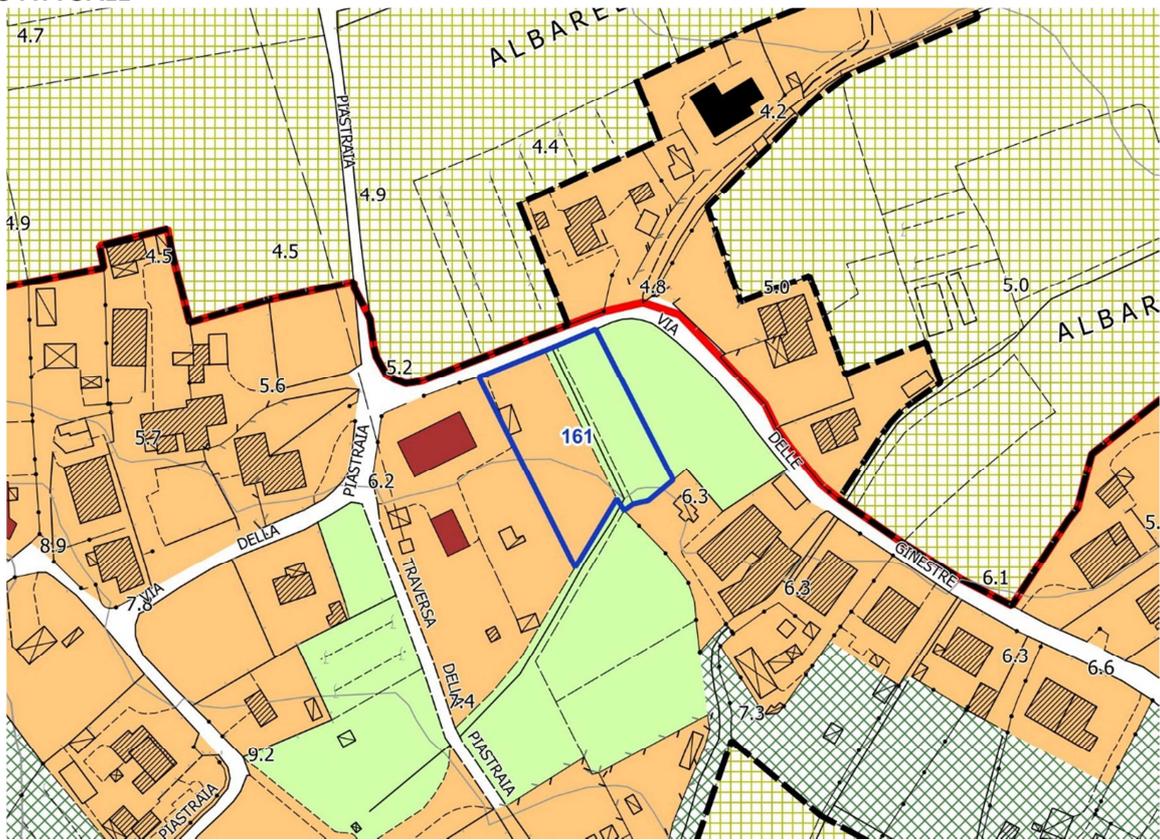
- 1) realizzare la prima casa;
- 2) eliminare "l'ambito di margine urbano di rispetto paesaggistico e di reperimento degli standard" e inserire tutta l'area in tessuto urbano di formazione recente.

ESITO: **Parzialmente Accoglibile**

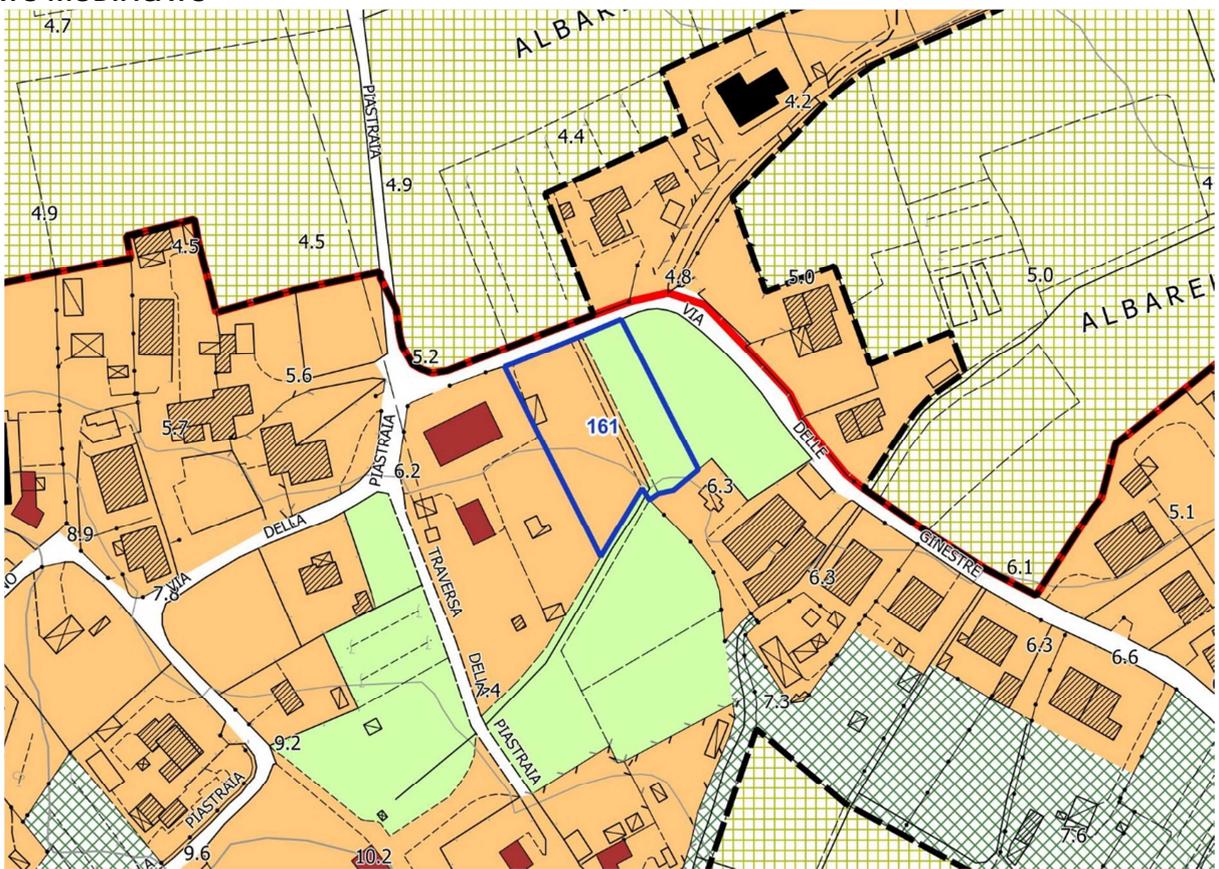
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto l'area si attesta sulla viabilità pubblica e in un contesto edificato, ampliando l'area classificata tessuto urbano limitatamente al raggiungimento del lotto minimo previsto dalle NTA e salvaguardando la continuità del corridoio ambientale.

Modifica cartografica e relativa al dimensionamento

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



OSSERVAZIONE: 166(prot 3417 del 9/03/2020)

RICHIEDENTE: Immobiliare Grandi Opere

UBICAZIONE: Loc. Zuffale UTOE 3a TERRITORIO APERTO-EST

RICHIESTA:

1) inserire le aree in TU;

2)consentire il cambio d'uso dell'immobile da D8 a F4 con possibilità di sostituzione edilizia

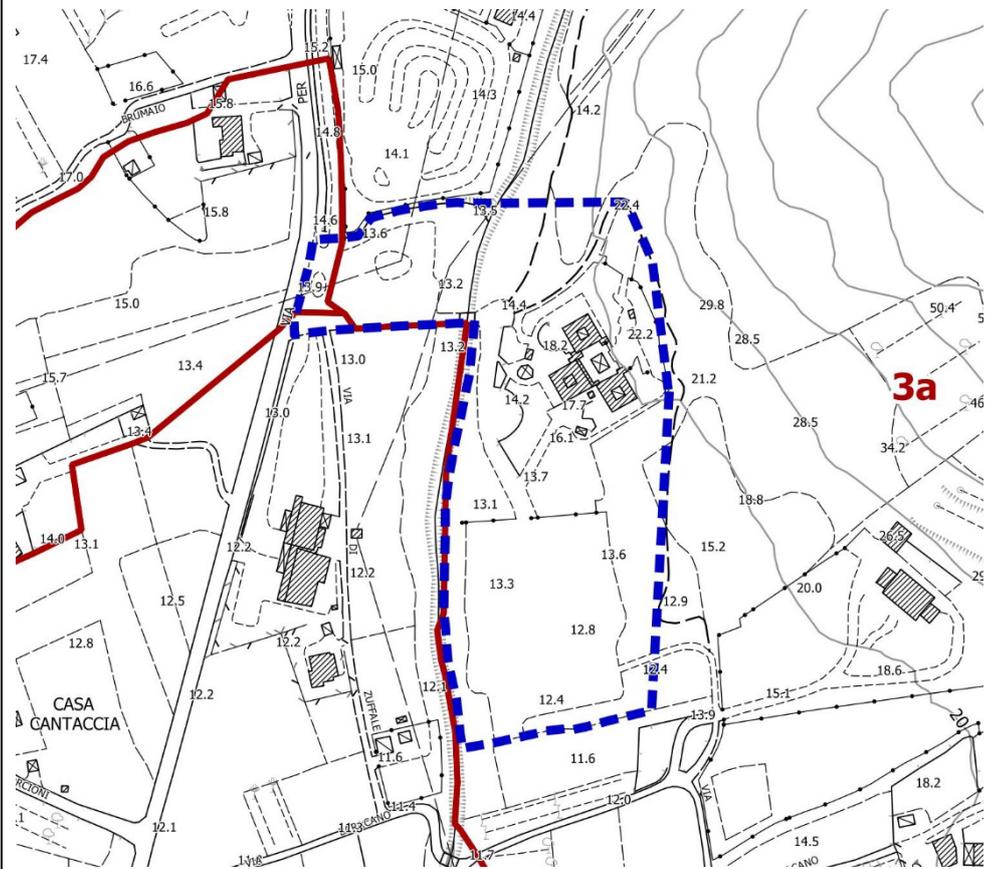
ESITO: Parzialmente Accoglibile

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto nell'ambito comunale non è presente una destinazione RSA, che costituisce servizio di interesse pubblico. In relazione all'esito della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art.25 LR65/14 , svolta in data 13/01/2021, tale previsione è definita da una specifica Scheda Norma che prevede interventi di adeguamento e ampliamento del complesso edilizio esistente limitatamente all'ambito della pertinenza nel rispetto delle prescrizioni dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT_PPR.

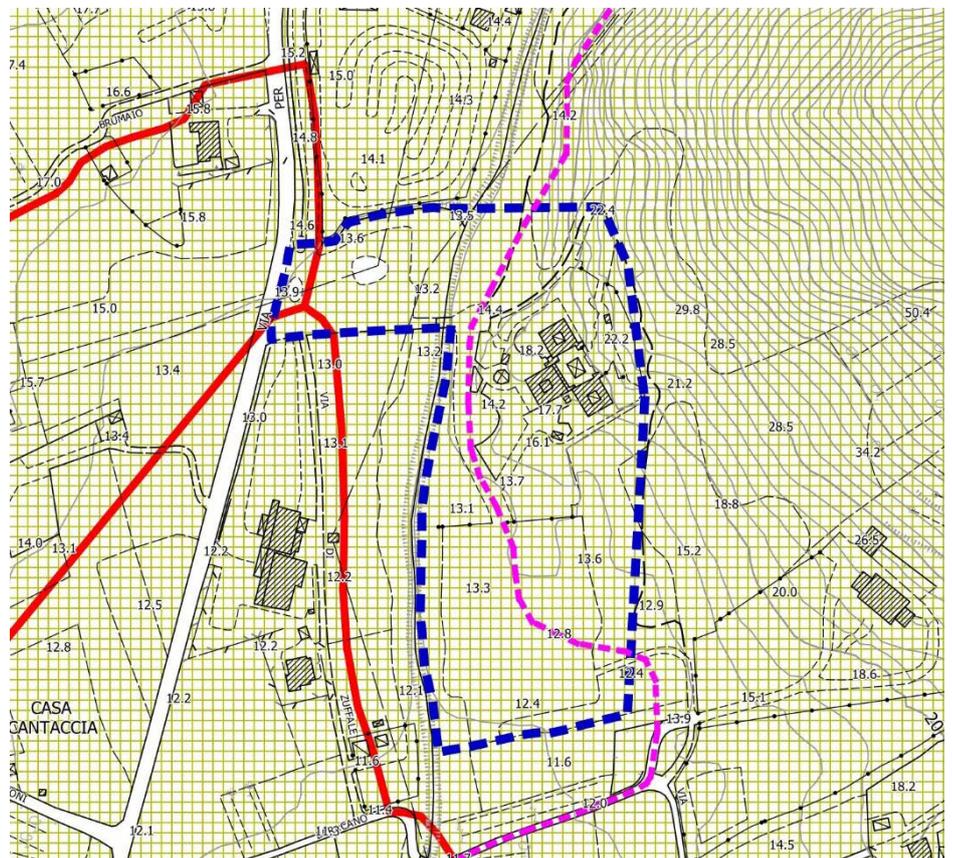
Modifica cartografica e integrazione all'Allegato I Scheda Norma comparto

Scheda Norma Polarità 7¹ - R.S.A. Loc. Zuffale **ADOZIONE**

Estratto cartografico CTR



Estratto cartografico P.O.



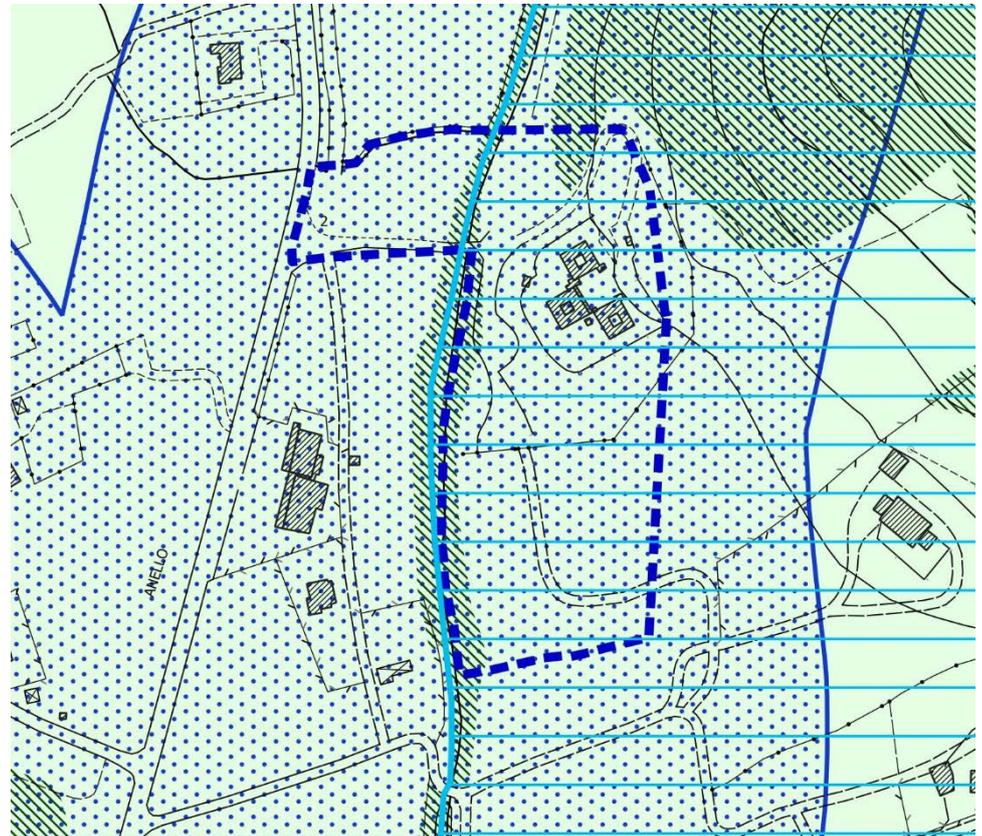
¹ Osservazione n.166, prot. 0003417

QUADRO CONOSCITIVO

Descrizione	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.
Vincoli ai sensi del D.Lgs 42/2004	<ul style="list-style-type: none"> - 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 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	<ul style="list-style-type: none"> - Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23) - Ambito di protezione aeroportuale Art.58 co.4 NTA
Inquadramento P.T.C.P.	<ul style="list-style-type: none"> - Tav. 1 Sistemi Territoriali: Sistema insulare: pianura - Tav 2.2 Sistema funzionale produttivo invariante: aree agricole e selviculturali: Aree agricole; Aree boscate: Bosco di sclerofille sempreverdi. - Tav 11 Sistema funzionale provinciale rifiuti: Aree escludenti, Aree penalizzanti
Inquadramento P.S. vigente	<ul style="list-style-type: none"> - Tav PS 01 - Individuazione aree di valore paesaggistico o in degrado paesaggistico: Ambito 2.1 - Ambito di valore identitario; Ambito 2.2 - Ambito in cui il Quadro paesaggistico non è alterato. - 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
Superficie Territoriale dell'area interessata dalla previsione	ST: 2.567 mq Sup. Area di pertinenza circa 1500mq
Consistenza patrimonio edilizio esistente²	1525 mq SE circa 5050mc

² 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.

Obiettivi	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.
Strumenti di attuazione	Piano Attuativo di iniziativa privata convenzionato.
Funzioni ammesse	Servizi sociosanitari (RSA) anche a carattere privato.
Interventi ammessi	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.
Standard Urbanistici	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.
Parametri urbanistici e dimensionamento	SE massima: 4.000 mq Altezza massima: 2 piani fuori terra, e comunque non superiore a 7,5 ml
Orientamenti per la progettazione	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.

Condizioni alla trasformazione

Urbanistica:

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nel rispetto dell'art. 58 co 4 di PO **VAS:**

Sono valide tutte le prescrizioni di VAS art. 55 di PO e di PS.

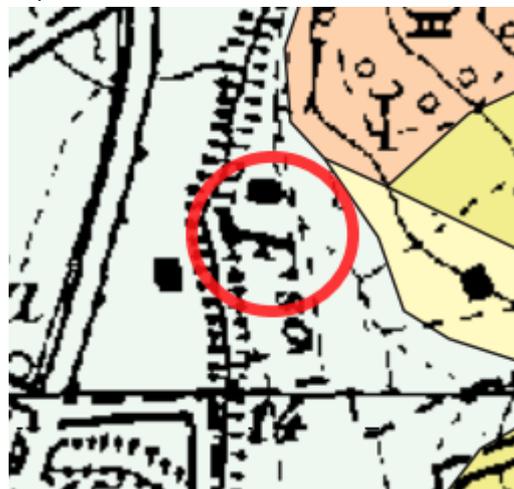
Dovrà essere, preliminarmente agli interventi, perimetrata l'area boscata ai sensi della LR 39/2000 e smi.

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"

PERICOLOSITA' E FATTIBILITA' GEOLOGICA

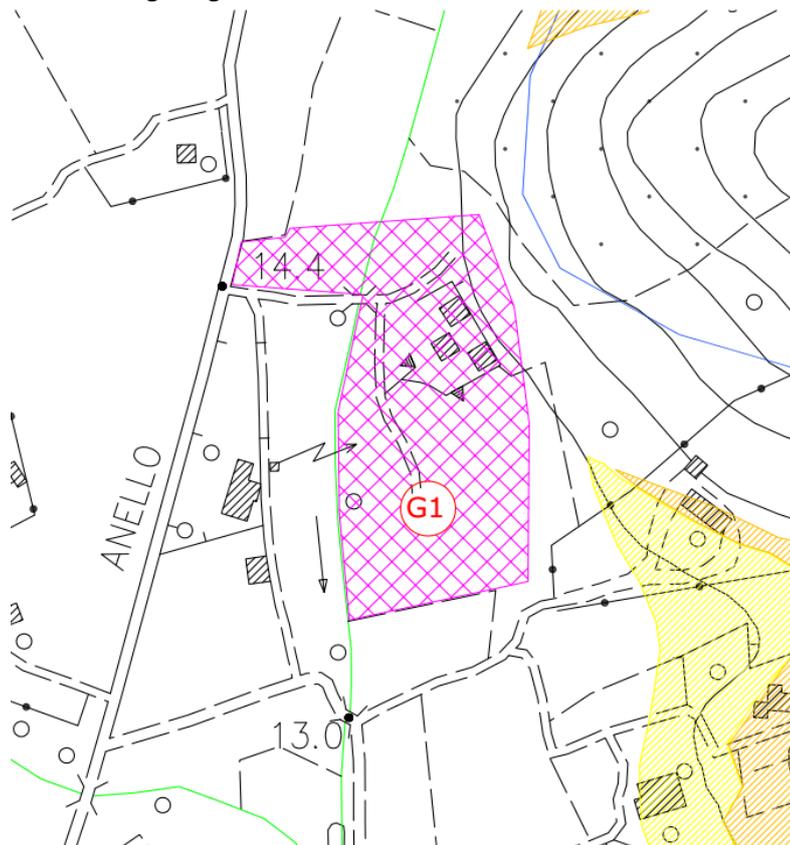
Inquadramento geologico

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.



-  al - Depositi alluvionali recenti e sabbie di spiaggia attuale.
-  at - Depositi alluvionali antichi.
-  C2 - Calcarei marnosi e marni grigi scuri, alternati con argiloscisti siltosi grigi. Arenarie più o meno calcaree.
-  π - Porfidi granodioritici o granitici in filoni od ammassi.

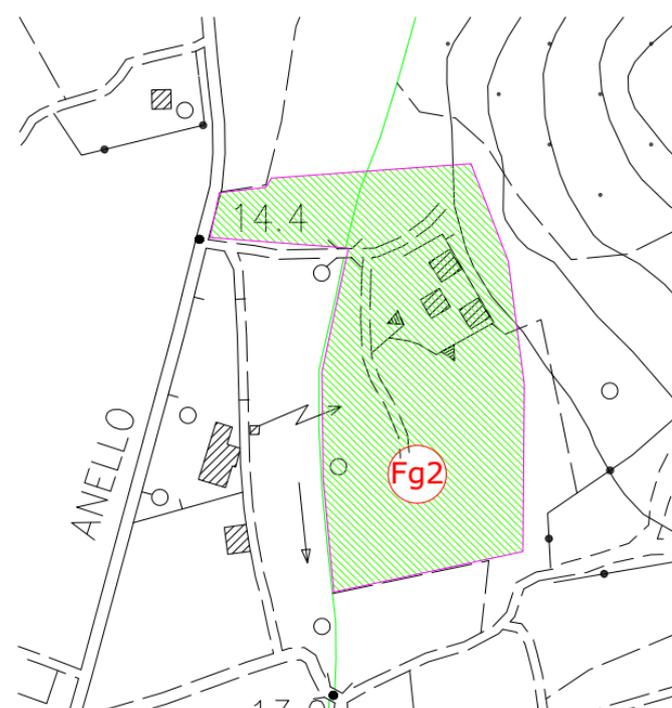
Pericolosità geologica



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:

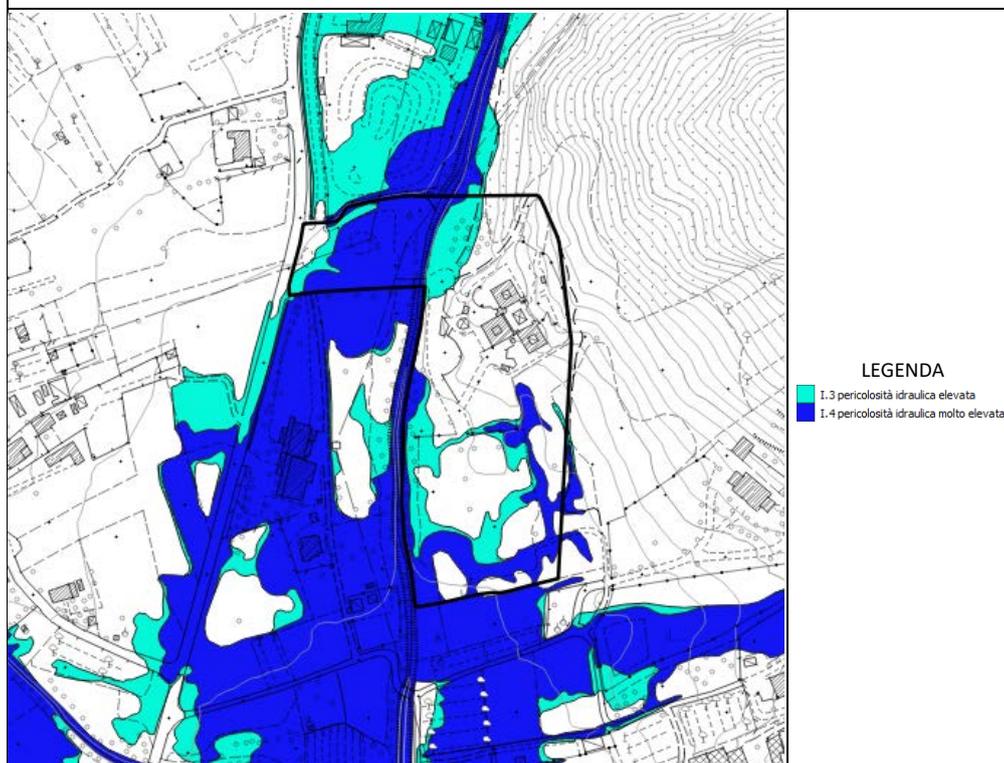
Si dovrà individuare in sede di Piano Attuativo le soluzioni progettuali finalizzate al mantenimento della corretta regimazione delle acque superficiali e al contenimento di nuove superfici impermeabilizzate.

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.

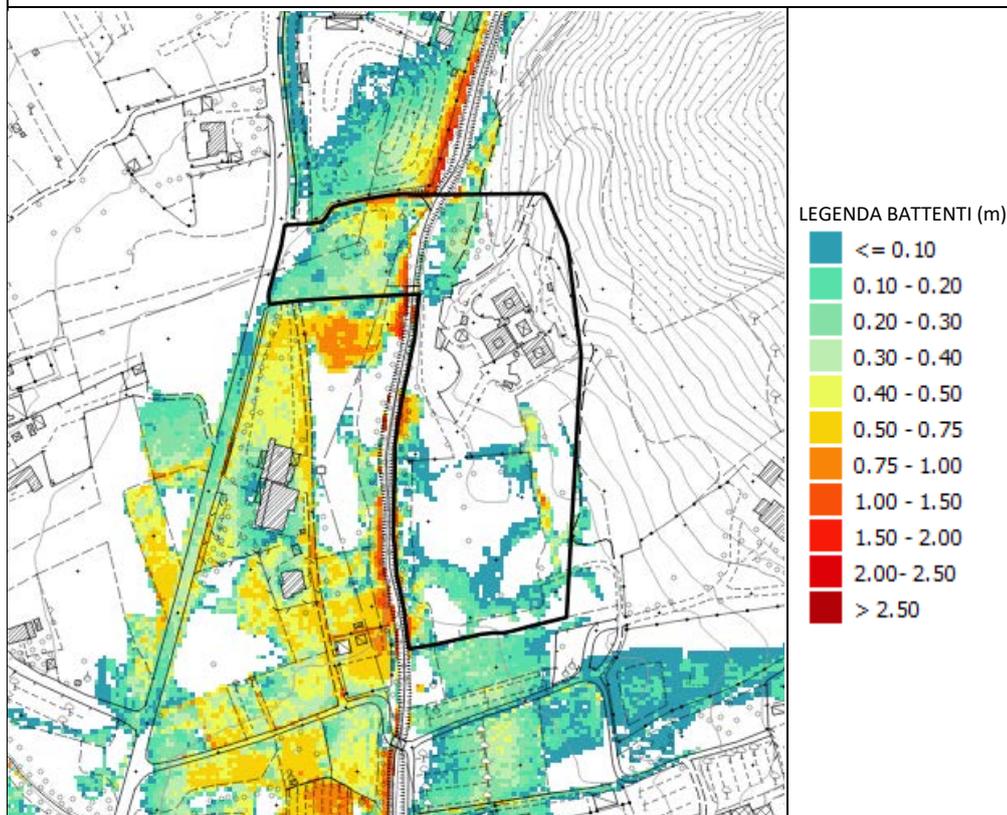


All'esito del nuovo studio, la classe di pericolosità all'interno del comparto risulterà variabile, e maggiore in destra idraulica del Fosso della Galea piuttosto che in sinistra dove si presenta prevalentemente in alto morfologico (anche ove sono poste le strutture esistenti). Pertanto avremo porzioni 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



**PREVISIONI A SEGUITO DI ADOZIONE DELLE
CONTRODEDUZIONI CHE NON COMPORTANO DEPOSITO AL
GENIO CIVILE E AL PROCEDIMENTO VAS**

OSSERVAZIONE: 33 (prot. 2593 del 25/02/2020)

RICHIEDENTE: Maimone David

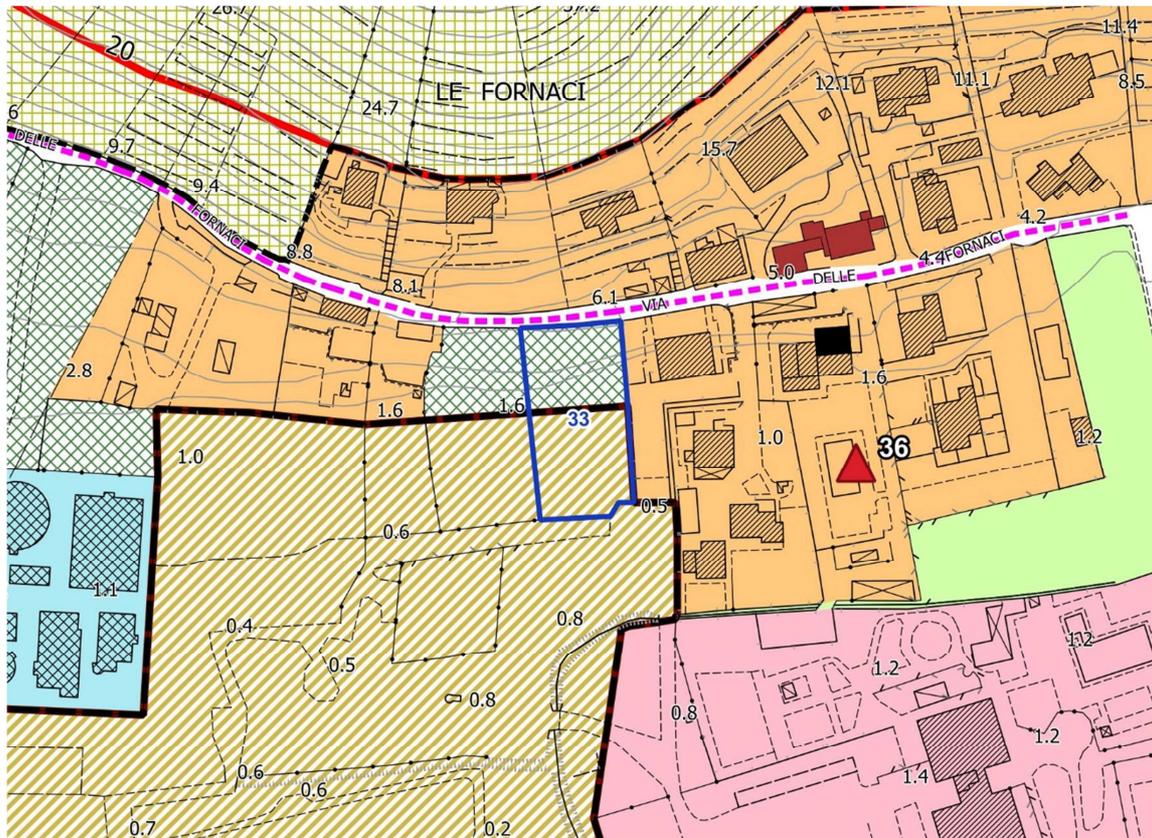
UBICAZIONE: Via delle Fornaci- UTOE 2 MARINA DI CAMPO

RICHIESTA: Richiesta di inserire la proprietà in Tessuto urbano di formazione recente oppure almeno tutta in "ambito di margine urbano di rispetto paesaggistico e di reperimento degli standard"

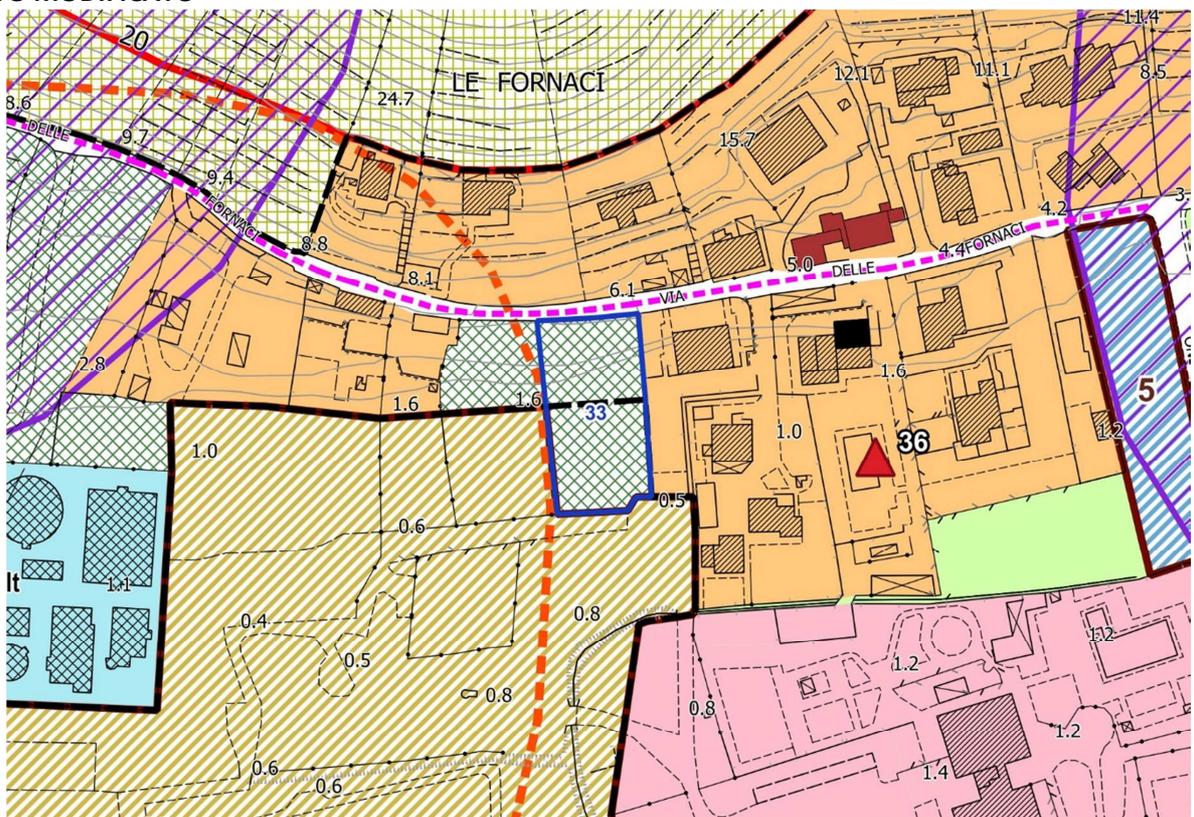
ESITO: **Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione classificando tutta l'area come ambito di connessione ecologica e paesaggistica, in continuità con la zona adiacente.

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



OSSERVAZIONE: 46 (prot. 2866 del 28/02/2020)

RICHIEDENTE: Battista Andrea

UBICAZIONE: Loc. Stagno UTOE 2 MARINA DI CAMPO

RICHIESTA:

- 1) escludere le particelle di proprietà (F48 P1911, 1913 e 196) dal comparto 2subcomparto 2b;
- 2) modificare la scheda norma subcomparto2b per consentire spazi per la sosta/parcheggi privati/pertinenziali per i fabbricati in centro storico. In alternativa modificare l'art. 58 comma 2 come proposto.

ESITO: Parzialmente Accoglibile

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto è obiettivo dell'AC prevedere la possibilità, nell'ambito di un progetto unitario di sistemazione del comparto, di attuare mediante convenzione, area a parcheggio ad uso pubblico e/o privato, in coerenza con le sistemazioni a verde del comparto. In tal senso si propone la modifica della Scheda Norma comparto 2.

Modifica cartografica e all'Allegato I Scheda Norma 2

OSSERVAZIONE: 57 (prot. 3014 del 03/03/2020)

RICHIEDENTE: Signorini Lorenzo

UBICAZIONE: Via per Portoferraio UTOE 6b TERRITORIO EDIFICATO - Casalini

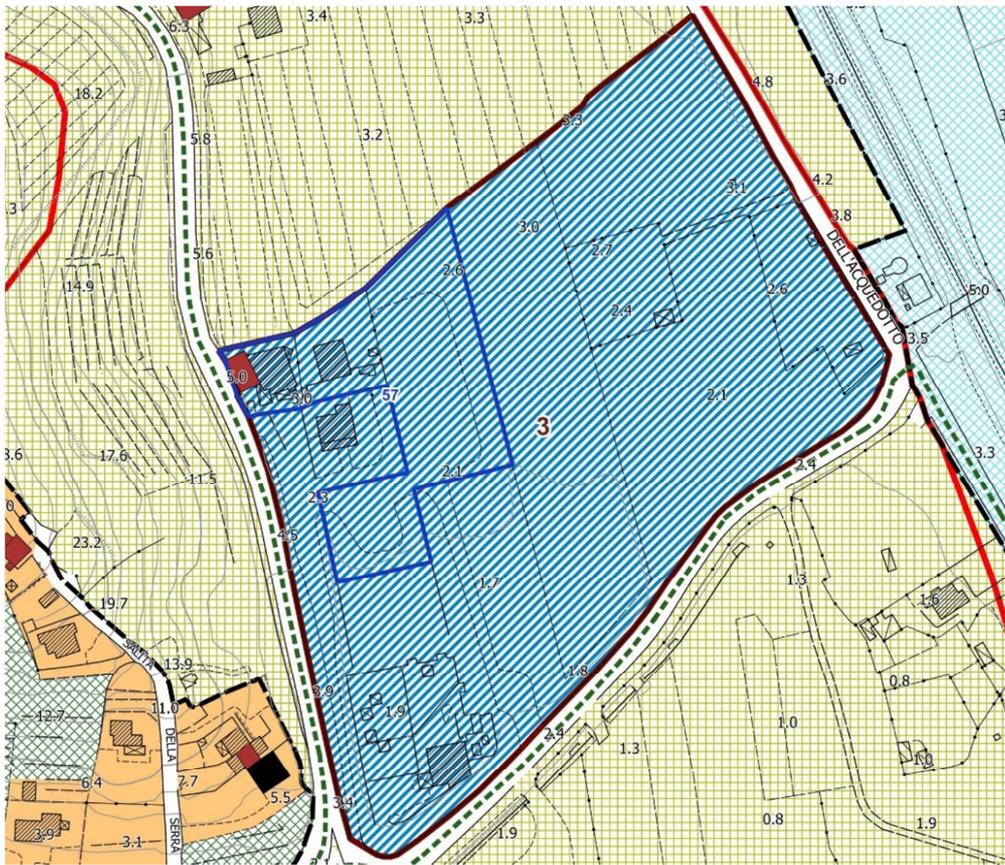
RICHIESTA: Richiesta di escludere la proprietà dal comparto 3 Scheda Norma ed inserire la stessa in Territorio rurale

ESITO: **Parzialmente Accoglibile**

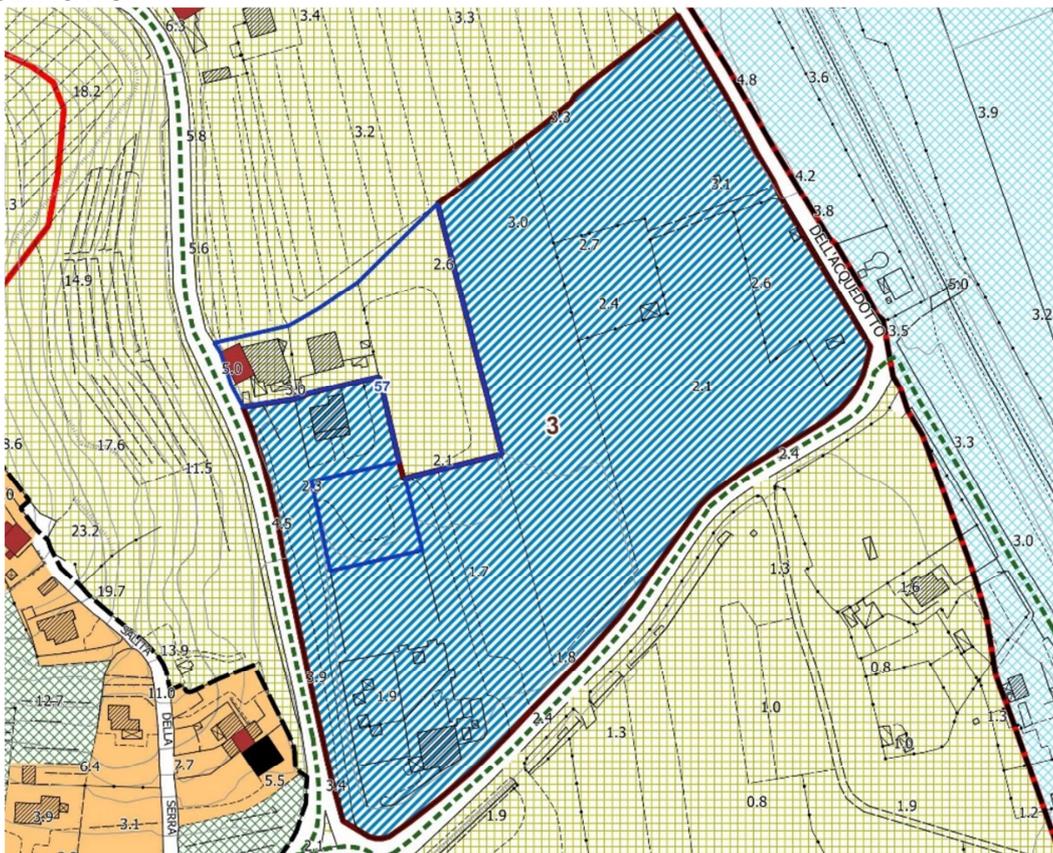
Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione attraverso la deperimetrazione dell'area che non pregiudica l'organicità della previsione proposta

Modifica cartografica e all'Allegato I Scheda Norma 3

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



OSSERVAZIONE: 77 (prot3102 del 04/03/2020)

RICHIEDENTE: Pizzetti Diego

UBICAZIONE: Litterno UTOE 3a TERRITORIO APERTO-EST

RICHIESTA: Richiesta di adibire il proprio terreno a ad uso sportivo con motivazione multidisciplinare oltre l'intento di operare in modo multi-sportivo (E' allegato un nulla osta da parte Ente Parco per una manifestazione motociclistica)

ESITO: **Accoglibile**

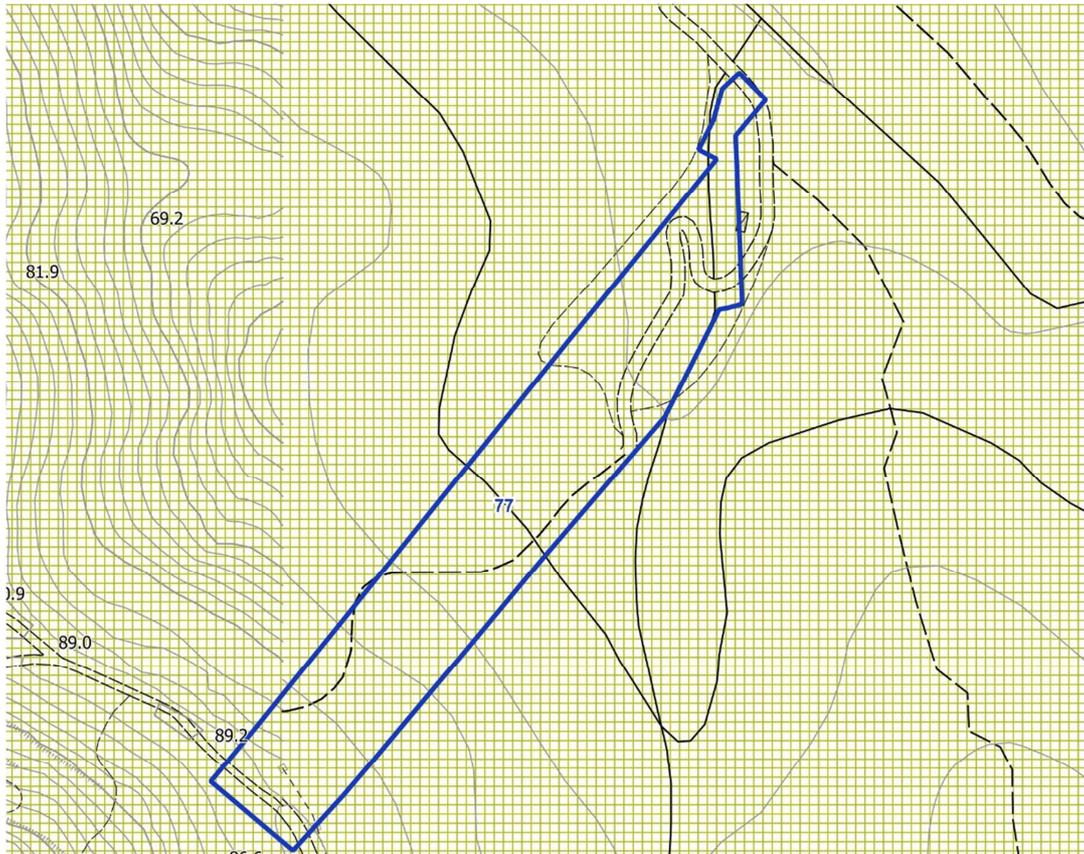
Si propone di accogliere l'osservazione integrando l'art. 27 co 11 in quanto coerente con gli obiettivi di valorizzazione multifunzionale del territorio, precisando che l'intervento non comporta la realizzazione di manufatti a carattere permanente o la trasformazione permanente della morfologia del luogo.

Modifica normativa e cartografica

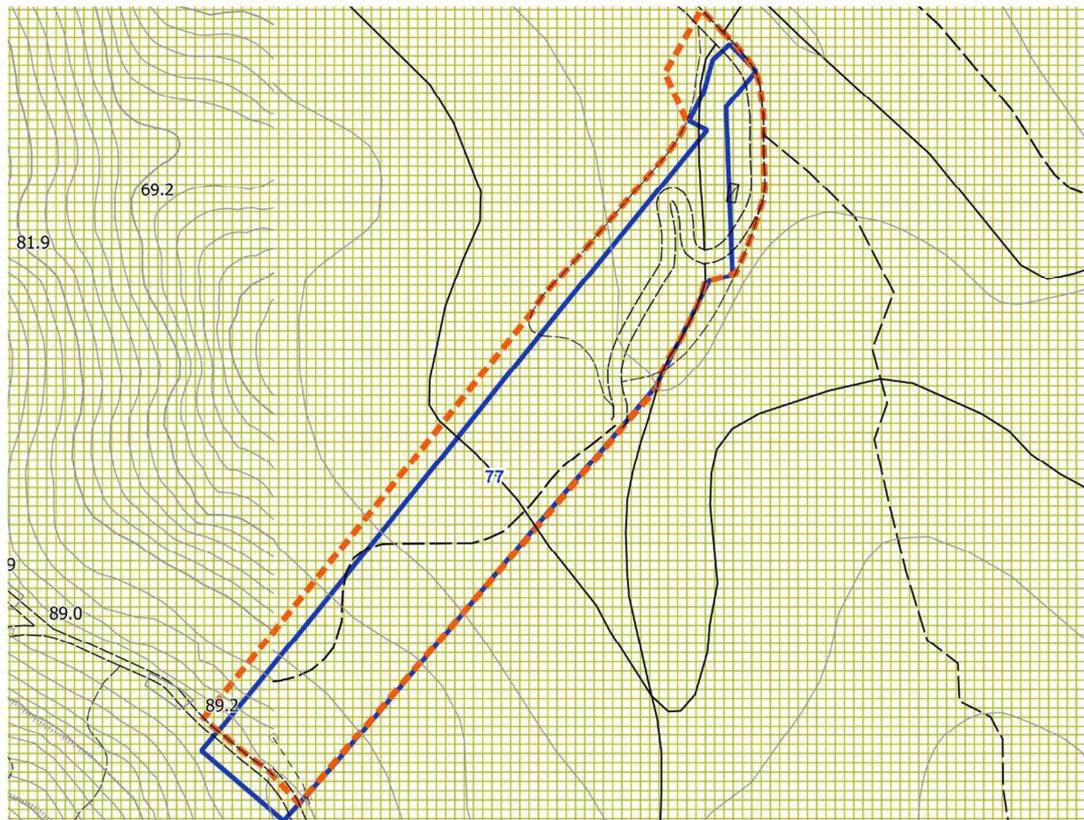
Estratto di integrazione normativa (Art. 27 co11):

“All'interno del territorio rurale (UTOE 3a), al fine della valorizzazione del territorio, è individuata un'area da adibire ad uso sportivo per la pratica del ciclismo fuoristrada (*Bike park*). In tale area sono ammessi la realizzazione di percorsi ed attrezzature per tale pratica sportiva che non comportino impermeabilizzazione dei suoli, alterazione della morfologia dei luoghi e la realizzazione di manufatti a carattere permanente.”

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



OSSERVAZIONE: 84 (prot3157 del 05/03/2020)

RICHIEDENTE: Kretschemer Anke

UBICAZIONE: Via dell'Ogliera UTOE 9e POMONTE

RICHIESTA: Richiesta di: A) rettifica del territorio urbanizzato e inserire tutta la proprietà in Tessuto urbano di formazione recente (lotto di pertinenza)B)eliminare l'edificio di antica formazione in quanto c'è un permesso di costruire del 2015.

ESITO: **Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione:

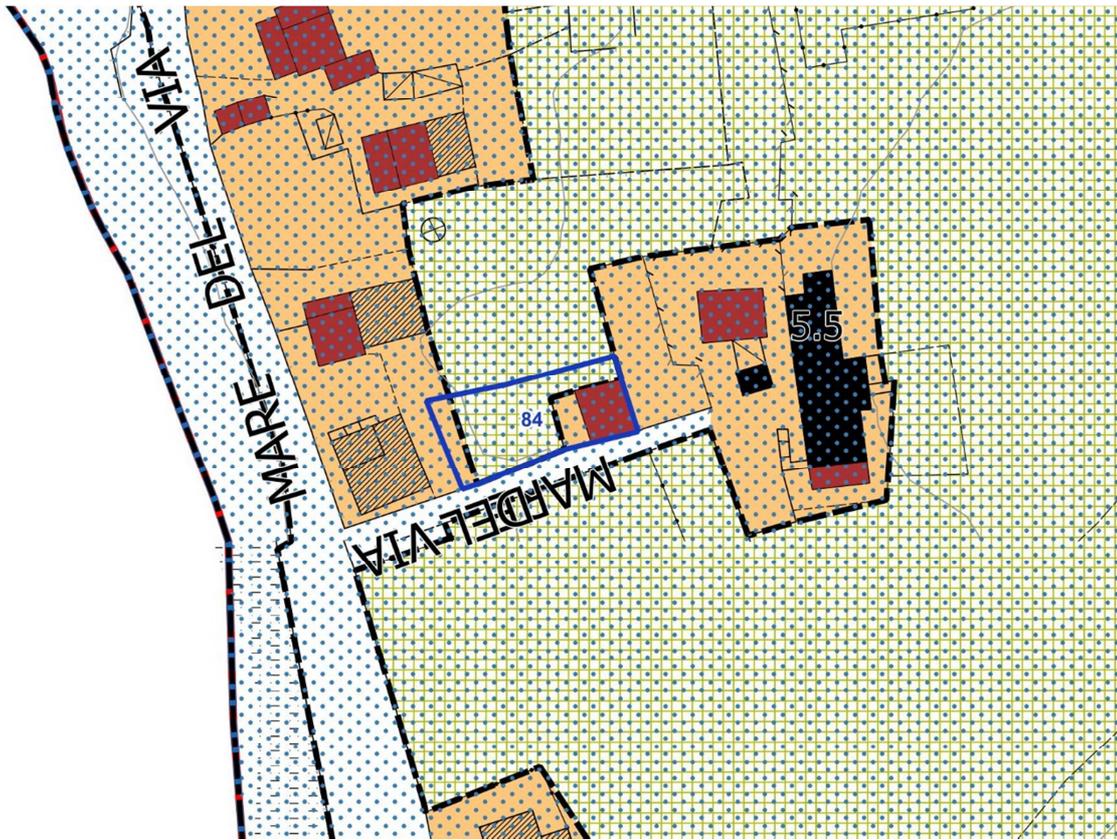
A) accoglibile ricomprendendo l'edificio nel perimetro del TU definito ai sensi dell'art. 4 LR 65/14;

B) accoglibile mantenendo la datazione di impianto storico, ma eliminando la permanenza del valore in quanto l'edificio non più riconoscibile.

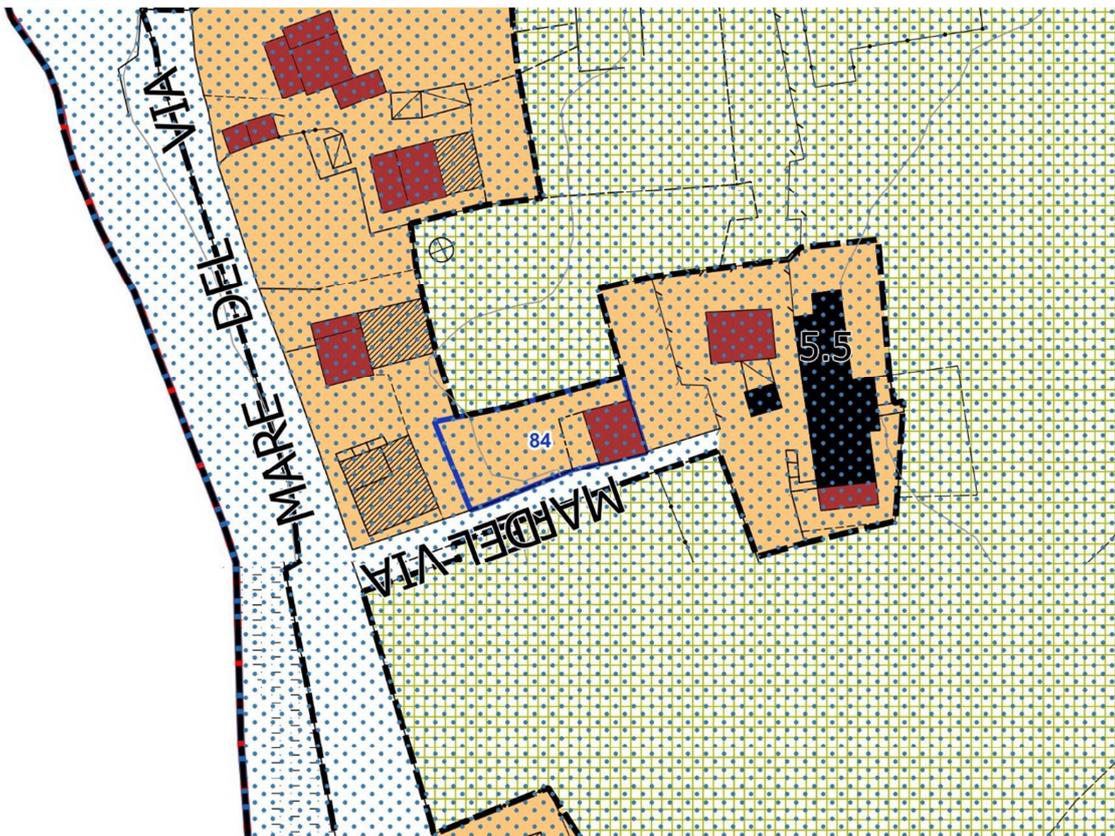
Modifica cartografica

Variante PS/PO Ripubblicazione

STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO



OSSERVAZIONE:150 (prot3371 del 09/03/2020)

RICHIEDENTE: Alatoscana spa

UBICAZIONE: Aeroporto UTOE 4 AEROPORTO

RICHIESTA: **Richiesta di modificare il PS:**

1)testo della Direttiva della Scheda NTA UTOE ;

2)Inserimento vincolo Aeroporto nell'elaborato Tav QCvp6a;

3)Modifica perimetrazione invariante Aeroporto e modifica viabilità nell'elaborato Tav Ps 02;

4)Modifica perimetrazione UTOE 4 Aeroporto nell'elaborato Tav PS 04; **Richiesta di modifica al PO**

5)Modifica testo dell'art. 36 comma 2 per esigenze gestionali dei livelli autorizzativi correlati all'infrastruttura aeroportuale;

6) Modifica perimetrazione "Aeroporto" nell'elaborato TAV 3c per esigenze correlate con la sicurezza della navigazione area.

ESITO: **Parzialmente Accoglibile**

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione al PS limitatamente all'adeguamento negli elaborati grafici del PS e del PO del perimetro delle aree di pertinenza dell'aeroporto, in relazione alla necessità di garantire la sicurezza della navigazione aerea, nel rispetto delle vigenti normative di settore e come evidenziato nei documenti tecnici allegati dall'osservante. Si fa presente che l'AC ha commissionato la predisposizione del Piano di Rischio Aeroportuale a seguito del quale verrà predisposta una specifica disciplina. Visto il rilevante interesse pubblico della previsione si ritiene opportuno integrare l'art. 36 e la relativa disciplina di PS nel seguente modo: "Gli elaborati grafici di PO individuano le aree di pertinenza aeroportuale funzionali alla sicurezza dell'infrastruttura e della circolazione aerea. All'interno di tali aree la predisposizione dei programmi di sviluppo aeroportuale e le relative trasformazioni sono subordinate alla formazione di uno studio di fattibilità promosso dall'Amministrazione Comunale, anche attraverso la Gestione Associata del Turismo dell'Isola d'Elba."

Modifica normativa e cartografica Variante PS/PO Ripubblicazione

Estratto di modifica/integrazione normativa (Art. 36 co2)a:

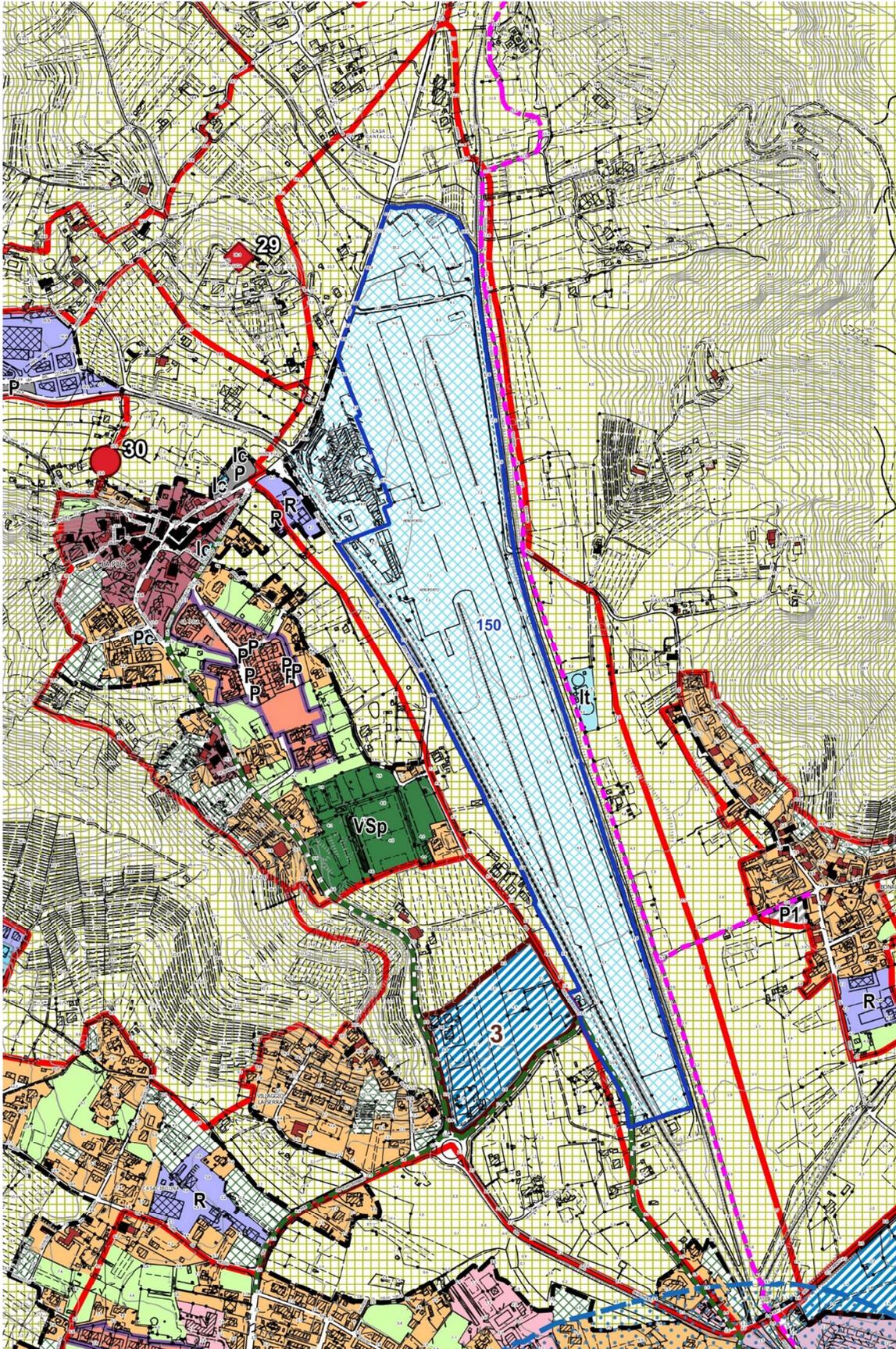
Il Piano Strutturale individua l'UTOE "Aeroporto", corrispondente all'ambito interessato dalle strutture aeroportuali in loc. La Pila e dalle relative aree di protezione, per la quale sono individuati obiettivi di sviluppo riqualificazione funzionale, ampliamento degli spazi e dei servizi complementari.

Gli interventi di riqualificazione funzionale dell'infrastruttura aeroportuale sono attuati tramite programmi di sviluppo, adeguamento, potenziamento e messa in sicurezza dell'infrastruttura della Società di Gestione Aeroportuale in accordo con ENAC la predisposizione di specifico Masterplan in coerenza con gli indirizzi del PIT e degli altri atti di programmazione sovracomunale. In assenza del Masterplan non sono consentiti interventi che possano pregiudicare lo sviluppo della struttura aeroportuale.

Gli elaborati grafici di PO individuano le aree di pertinenza aeroportuale funzionali alla sicurezza dell'infrastruttura e della circolazione aerea. All'interno di tali aree la predisposizione dei programmi di sviluppo aeroportuale e le relative trasformazioni sono subordinate alla formazione di uno studio di fattibilità promosso dall'Amministrazione Comunale, anche attraverso la Gestione Associata del Turismo dell'Isola d'Elba.

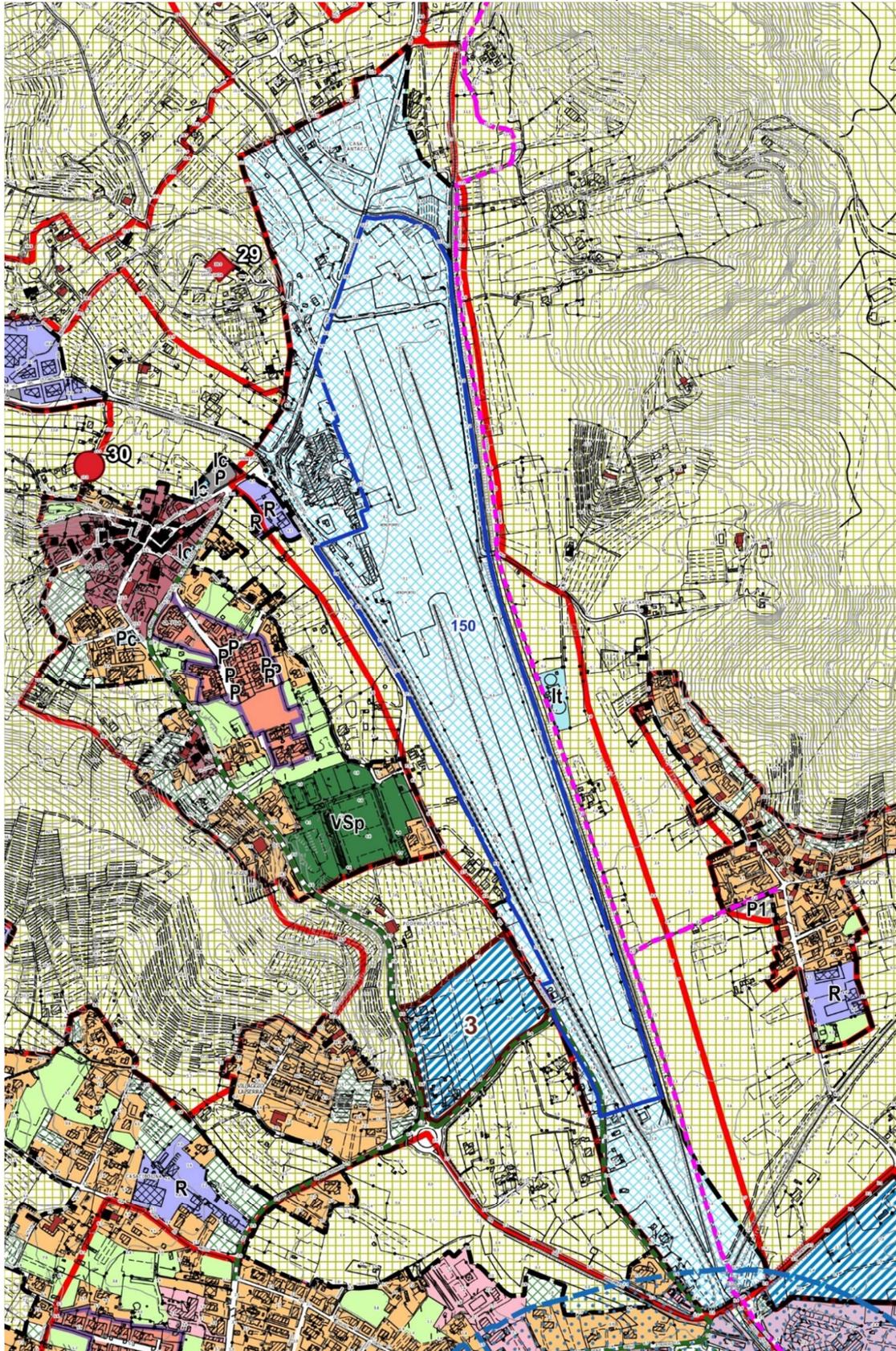
STATO ATTUALE

PIANO OPERATIVO – Tav. 3a Territorio Urbanizzato La Pila-Aeroporto-Bonalaccia



STATO MODIFICATO

PIANO OPERATIVO – Tav. 3a Territorio Urbanizzato La Pila-Aeroporto-Bonalaccia



OSSERVAZIONE: 153 (prot 3389del 09/03/2020)

RICHIEDENTE: Nocentini Tiziano

UBICAZIONE: Scheda Comparto 2a / 2b UTOE 2 MARINA DI CAMPO

RICHIESTA: Richiesta di 1) verificare insostenibilità acquisto/esproprio area e opere di messa in sicurezza idraulica rispetto all'edificabilità prevista;2) chiarire l'eventuale interdipendenza tra gli interventi previsti nei subcomparti sempre rispetto alla sostenibilità economica degli interventi.

ESITO: Parzialmente Accoglibile

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto finalizzata a migliorare la sostenibilità e la fattibilità della previsione di PO ed in considerazione che larga parte del subcomaprto 2a è interessata da vincolo di inedificabilità. Pertanto si ammette la possibilità di individuazione di subcomparto funzionale per l'attuazione degli interventi a destinazione commerciale e della relativa dotazione di standard urbanistici ed aree pubbliche, prevedendo contestualmente la riadozione della Scheda Norma.

Modifica Allegato I Scheda Norma 2

OSSERVAZIONE: 163 (prot 3413del 09/03/2020)

RICHIEDENTE: Pignatelli Aldo

UBICAZIONE: Via del Vallone UTOE 6b TERRITORIO EDIFICATO - Casalini, 9a TERRITORIO APERTO-OVEST

RICHIESTA:

- 1) includere il mappale 815 in tessuto a prevalente carattere artigianale;
- 2) estendere il perimetro UTOE 6;3-subordinata) ridurre l'ampiezza dell'area "ambito di connessione ecologica "ovvero trasferire tale previsione sul mappale 815

ESITO: Parzialmente Accoglibile

Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione relativamente alla prima istanza, in quanto funzionale al completamento dell'insediamento produttivo esistente, prescrivendo nelle NTA art. 24 che gli interventi di nuova edificazione siano accompagnati da specifiche sistemazioni a verde con funzione di mitigazione visiva ed integrazione paesaggistica, in particolare ai confini con gli ambiti urbani "; in tal senso si propone di accogliere parzialmente l'osservazione ampliando l'area a destinazione artigianale fino al perimetro dell'UTOE e del TU.

Modifica normativa e cartografica

Estratto di integrazione normativa (art. 24 co3):

“Al fine di promuovere la riqualificazione e l’adeguamento del tessuto produttivo locale, il PO individua nell’area produttiva del Vallone la possibilità di ampliamento dell’insediamento produttivo esistente, anche mediante interventi di nuova edificazione (...) Gli interventi di nuova edificazione devono prevedere la realizzazione di adeguate sistemazioni a verde con funzione di mitigazione visiva ed integrazione paesaggistica, con particolare attenzione agli ambiti urbani contermini.”