



COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA III- SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA,
PROGETTAZIONE E LAVORI PUBBLICI
-UFFICIO EDILIZIA PRIVATA-

Sede Municipale Via Garibaldi - 57037 PORTOFERRAIO - Tel. 0565/937111 - Fax 916391 - Cod. fisc. 82001370491

VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA LR. 65/2014. RECEPIMENTO DI NORMATIVE REGIONALI, DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO E CAVE, MODIFICA ALL'AMBITO 8: POGGIO CONSUMELLA.

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

1. PREMESSA.

Con la presente, redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 65/2014, si relaziona in merito al procedimento urbanistico relativo alla variante al Regolamento Urbanistico (R.U.) di cui in oggetto.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 27.07.2017 il Comune di Portoferraio ha adottato la variante di cui sopra. Non si ripete quanto contenuto nella relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla deliberazione sopra citata per evitare una duplicazione della documentazione e si rimanda alla stessa per quanto riguarda il QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO, GLI ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTI, COERENZA ESTERNA CON IL PIT/PPR – SCHEDA DI VINCOLO PER IL COMUNE DI PORTOFERRAIO ed alla COERENZA ESTERNA COL PIANO DEL PARCO NAZIONALE DELL'ARCIPELAGO TOSCANO (PNAT).

Si anticipa che il tempo trascorso tra l'adozione e l'approvazione è dovuto al fatto che, rendendosi necessario il parere della Regione in merito alla conformità paesaggistica al PIT-PPR, il Comune è rimasto in attesa della convocazione ufficiale della Regione, richiesta in data 02.03.2018, fino alla comunicazione della stessa pervenuta in data 24.05.2018 che ci ha informati della sottoscrizione di un accordo MiBACT-Regione in merito agli strumenti urbanistici da sottoporre a tale conferenza.

Con questo accordo, varianti semplificate e comunque non di carattere generale sono escluse dal tale procedimento. Per cui, si è potuto procedere nel predisporre gli atti per la definitiva approvazione.

2. VARIANTE SEMPLIFICATA AI SENSI DELL'ART. 30 DELLA LR 65/2014. OBIETTIVI.

La variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della LR 65/2014 adottata con D.C.C. n. 52/2017, non incide sul dimensionamento e sull'edificabilità, e si è resa necessaria per quattro fattispecie:

1. Adeguamento del vigente Regolamento ai disposti della normativa regionale per le zone agricole, LRT 65/2014 e regolamento 63/R di cui alla DGR del 25.08.2016;

2. Ridefinizione delle modalità d'intervento dell'ambito di trasformazione n. 8. "Ambito 8 – Poggio Consumella", e n. 2 "Ambito 2 - Manganaro Nord", già individuati dal Regolamento Urbanistico vigente. Da recenti contatti con i soggetti attuatori è emersa ancora la volontà di attuare le trasformazioni previste, ma vista la complessità delle procedure urbanistiche vigenti (piano attuativo e piano di recupero) è stato proposto all'Amministrazione, per quanto riguarda

l'Ambito 8, di ridurre i lotti d'intervento, di ridistribuire l'edificabilità tra gli stessi e di modificare la modalità di attuazione. Per quanto riguarda l'Ambito 2, invece è stato proposto di modificare la modalità attuativa e la tipologia d'intervento edilizio, appurato che non vi è più l'interesse alla totale trasformazione ma solo alla riqualificazione dell'esistente, come rilevato dalla nota prot. 10639 del 04/05/2017.

3. L'entrata in vigore del Decreto del Presidente della Repubblica n. 31 del 17 febbraio 2017 "Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica e sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata" per quanto relativo alla realizzazione di installazioni poste a corredo di attività economiche, quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (punti A16, A17 dell'allegato A e B25, B26 dell'allegato B del decreto succitato);

4. La Legge Regionale n. 35/2015, "*Disposizioni in materia di cave. Modifiche alla L.R. 104/1995, L.R. 65/1997, L.R. 78/1998, L.R. 10/2010 e L.R. 65/2014*", ha definito con precisione quali siano i "**siti di cava dismessi**", pertanto c'è la necessità di integrare l'art. 33 del vigente R.U. che disciplina l'utilizzo, il recupero e la qualificazione di ambiti territoriali e paesaggistici degradati – aree di riqualificazione territoriale, con la nuova definizione.

Nello specifico, relativamente al:

Punto 1: recepimento delle nuove norme in materia di interventi sul patrimonio edilizio ricompreso nelle aree ad esclusivo o prevalente funzione agricola, relativamente alla "*Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo - interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola*" (art.79);

si recepiscono dal Regolamento 63/R:

- a) Le disposizioni per l'installazione di manufatti aziendali temporanei e di serre temporanee per periodi non superiori a 2 anni (art. 1 del DPGR 63/R);
- b) L'individuazione delle fattispecie di manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo non soggetti a PAPMAA (art. 3 del DPGR 63/R);
- c) Le condizioni ulteriori per la realizzazione di nuove abitazioni rurali (art. 4 del DPGR 63/R);
- d) Le superfici fondiari minime (art. 5 del DPGR 63/R);
- e) La costruzione di annessi agricoli da parte di aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del PAPMAA (art. 6 del DPGR 63/R);
- f) I contenuti del PAPMAA (art. 7 del DPGR 63/R);
- g) La gestione del PAPMAA (art. 8 del DPGR 63/R);
- h) Le modifiche del PAPMAA (art. 10 del DPGR 63/R);
- i) Le modalità per l'utilizzo di immobili industriali o commerciali per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 11 del DPGR 63/R);
- j) Le condizioni per la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale (art. 12 del DPGR 63/R);
- k) Le condizioni per la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici (art. 13 del DPGR 63/R);

Punto 2:

- a) ridefinizione delle modalità d'intervento nell'ambito 8: Poggio Consumella del Regolamento Urbanistico vigente. La variante prevedeva:
- l'attuazione attraverso un progetto unitario convenzionato anziché tramite piano attuativo (suddividendo l'intervento in due sub ambiti, appare sufficiente lo strumento del progetto unitario convenzionato, più "snello" rispetto ad un piano attuativo a cui di solito si ricorre quando il progetto è di minore complessità edilizio – urbanistica);
 - la suddivisione in due sub ambiti (individuati in cartografia), con le relative potenzialità edificatorie e standards (individuati sulla cartografia con le relative opere di urbanizzazione per lotti funzionali).
- b) Ridefinizione delle modalità d'intervento nell'ambito 2: Manganaro Nord, del Regolamento Urbanistico vigente. La variante prevede:
- L'attuazione attraverso un progetto unitario convenzionato anziché attraverso il piano di recupero, per le stesse motivazioni espresse per l'ambito 8;
 - La modifica della tipologia d'intervento previsto, ovvero si propone la ristrutturazione edilizia conservativa in vece della ristrutturazione urbanistica, meno complessa e di più rapida realizzazione, mantenendo comunque le superfici previste e le stesse destinazioni d'uso.

Punto 3: indicazione delle caratteristiche delle installazioni a servizio di attività economiche su suolo pubblico, al fine di evitare disomogeneità architettonica e paesaggistica delle installazioni in contesti di particolare rilevanza quali: centro storico, Viale Vittorio Emanuele II, Piazza Citi, Calata Italia, Piazza Marinai d'Italia, Via Manzoni, parco e passeggiata delle Ghiaie, passeggiata di S. Giovanni.

Trattasi di :

- limitare a 36 mq l'estensione massima della superficie occupata, fatte salve concessioni e/o autorizzazioni esistenti;
- di definire che le strutture debbono essere in acciaio verniciato o legno verniciato nei colori:
 - 7044 – grigio seta;
 - 7032 grigio ghiaia;
 - 5022 blu notte;
 - 1002 giallo sabbia;
 - 6007 verde bottiglia.
- avere andamento di copertura piano con coronamento perimetrale che ingloba la copertura e copertura in tela, lamelle orientabili in metallo o vetro, vetro, pannelli prefabbricati sandwich;
- le pareti perimetrali dovranno essere in vetro o tela con possibilità di parti in metallo di maggior consistenza e resistenza di altezza non superiore a 90 cm. Trattasi pertanto di apportare una integrazione all'articolo 18 del R.U..

Si precisa che, con tale modifica, sono ammesse nuove strutture a servizio di attività economiche

ricadenti all'interno del centro storico, fatti salvi divieti derivanti da le normative di settore o del Codice della Strada, distanze dai confini e dalle costruzioni definite dal Codice Civile e/o dal Regolamento Urbanistico comunale.

Punto 4: oltre a recepire la definizione di "sito dismesso", si riconoscono come tali anche quelle aree che anteriormente agli anni '80 erano interessate da attività estrattive e che ad oggi risultano essere in stato di abbandono e comunque non sono state oggetto di recupero ambientale. Tali siti sono individuati con apposito retino a fondo giallo e reticolo perpendicolare in arancione nella Tavola 2 del quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico.

Trattandosi di variante che non incide sul dimensionamento e che non modifica alcun perimetro degli ambiti di trasformazione, non c'è necessità di attivare il procedimento di valutazione Ambientale strategica (VAS) di cui alla LR 10/2010 e ss.mm.ii.

3. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) AI SENSI DELLA LR 10/2010.

L'art. 5 bis della LR 10/2010, *Atti di governo del territorio soggetti a VAS* disciplina i casi di esclusione del procedimento di VAS.

In particolare il comma 2 recita: "*Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste*".

Come specificato in precedenza, la presente variante riguarda il recepimento di normative regionali all'interno del Ru, eccetto il punto n. 2, relativa alla modifica del dimensionamento dell'Ambito 8-Poggio Consumella, e dell'Ambito 2- Manganaro Nord, che ricadono proprio nella casistica del comma 2 dell'art. 5 bis sopra citato.

Le relative norme di R.U. dettano esattamente gli indici edificatori, gli standards da realizzare e le modalità di attuazione, pertanto si è ritenuto di escludere la presente variante dalla procedura di VAS.

La Regione Toscana con un'osservazione pervenuta in data 28.11.2017 prot. n. 31443 ha specificato che comunque la valutazione di assoggettabilità a VAS deve essere sempre effettuata.

Pertanto, su indicazione della Regione, si è proceduto a redigere una relazione motivata ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter della L.R. 10/2010, dando atto che ricorrono i presupposti per poter effettuare la valutazione di assoggettabilità a Vas di tipo semplificato.

Tale relazione, è stata approvata con D.G. C. n. 132 del 28/06/2018 e contestualmente è stato espresso un provvedimento motivato di esclusione dal procedimento di Vas della presente variante.

Conseguentemente, la deliberazione di Consiglio Comunale che approva la presente variante prende atto dell'esclusione dal procedimento di Vas della stessa, come previsto dall'art. 5, comma 3 ter della L.R. 10/2010.

4. AZIONI – MODIFICHE ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.) PREVISTE DALLA VARIANTE.

La variante adottata con D.C. n. 52/2017 prevedeva la modifica degli artt. 60, 40 comma 2.8 e

comma 2.2 , dettagliatamente illustrata nella precedente Relazione del responsabile del Procedimento.

5. OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONI.

In data 04/10/2017 è stato pubblicato sul B.U.R.T. l'avviso di avvenuta adozione ed è stato possibile presentare le relative osservazioni dal giorno 04/10/2017 fino al 03/11/2017.

Sono pervenute n° 6 osservazioni, nello specifico:

N° 1 – Nicoletta Penati prot. n. 28285 del 24.10.2017

N° 2 – Coreddu Antonio, Colli Carlo, Burelli Mario, prot. n. 28566 del 26.10.2017

N° 3 - Osservazione di Legambiente prot. n. 28856 del 30.10.2017

N° 4 - Osservazione d'ufficio prot. n. 29119 del 02.11.2017

N° 5 - Osservazione Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano prot. n. 30544 del 17.11.2017

N° 6 – Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio. Prot. n. 31443 del 28.11.2017.

Le sopra citate osservazioni sono state istruite e di seguito si propongono le relative controdeduzioni.

N° 1 – Nicoletta Penati prot. n. 28285 del 24.10.2017

- a) In merito alla modifica delle previsioni relative all'Ambito 8 : Poggio Consumella, l'osservante contesta *“l'obbligo di realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale della viabilità esistente ampliata ad una larghezza non inferiore a 6 m”*, e ritiene che la larghezza di 6 m ecceda le esigenze di viabilità del comparto e vada contro gli interessi particolari degli aventi diritto.
- b) Nello specifico, l'osservante scrive che *“le strade che portano al nostro comparto hanno una larghezza compresa tra i 3 e 4 m con ampi tratti dove può transitare una sola autovettura. Le vie d'accesso e di uscita al comparto presentano delle strozzature costituite da costruzioni che vanificano l'ampliamento dei rimanenti tratti. Per quanto riguarda la richiesta di aree dedicate ai parcheggi, riteniamo che i singoli proprietari debbano creare dei parcheggi all'interno delle singole proprietà per ospitare le proprie auto e dei loro visitatori”*

CONTRODEDUZIONE

- a) L'obbligo di realizzare una strada di viabilità interna di 6 m, piuttosto che inferiore, deriva dal fatto di voler consentire un'agevole circolazione dei veicoli nel doppio senso di marcia. Alla luce della presente osservazione, si ritiene opportuno demandare alla fase successiva della progettazione il definitivo dimensionamento di tale strada e della possibilità di percorrerla in entrambi i sensi di marcia o in unico senso. Pertanto **L'OSSERVAZIONE È PARZIALMENTE ACCOLTA**, e la norma viene così modificata:

Obbligo di realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale della viabilità esistente ~~ampliata ad una larghezza non inferiore a mt. 6.00~~ da ridefinire in larghezza in fase di attuazione previa valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e. E' inoltre prevista la cessione di ~~oltre~~ area di parcheggio e/o verde per non meno di 290 mq. per il sub ambito 1 e per non meno di

210 mq. per il sub ambito 2. Accesso *preferenziale* all'ambito da Via L. Einaudi

- b) L'obbligo di realizzare aree destinate a parcheggi e verde pubblico non derivano da valutazioni discrezionali, ma bensì da disposizioni di legge, nello specifico il DM 1444/68 e la L. 122/89. Pertanto, pur non essendo indicato nella norma tecnica di attuazione dell'Ambito 8 le superfici destinate a parcheggi e verde, si ritengono applicate le disposizioni di legge di cui al DM 1444/68 che definiscono gli standards minimi inderogabili. **L'OSSERVAZIONE È RESPINTA.**

N° 2 – Coreddu Antonio, Colli Carlo, Burelli Mario, prot. n. 28566 del 26.10.2017

Gli osservanti, proprietari rispettivamente delle seguenti aree di terreno ricadenti nell'ambito 8: Poggio Consumella:

- COREDDU ANTONIO : Foglio n. 3, mappali 1057-1058-1062 (**sub ambito 1**);
- COLLI CARLO : Foglio n. 3, mappali 1056-791 (**sub ambito 1**);
- BURELLI MARIO : Foglio n. 3, mappali 923-924 (**sub ambito 1**);

evidenziano che:

- *“L'accesso da Via L. Einaudi, previsto nelle disposizioni normative adottate da Codesto Comune, comporta il transito della strada vicinale della Padulella che, in alcuni tratti, è di difficile percorribilità sia per le condizioni di manutenzione del sottofondo sia per la ridotta larghezza, segnalando peraltro che eventuali adeguamenti stradali andrebbero ad interessare terreni di proprietà privata. Infatti il tracciato della strada vicinale della Padulella ha subito importanti modifiche rispetto a quanto risultante in Catasto, e ciò comporterebbe da parte di Codesto Ente di procedere con frazionamenti e permutate delle rispettive proprietà, con le conseguenti difficoltà e con e con un non prevedibile protrarsi di tempi di attesa”.*
- Inoltre viene osservata la mancanza nella norma tecnica di attuazione dell'ambito 8 del titolo edilizio necessario, ovvero del permesso di costruire.

E chiedono che:

- a) *“sia modificata la norma tecnica di attuazione consentendo l'accesso al Sub Ambito 1 dal tratto di strada con accesso da Via della Consumella (via E. de Nicola)”;*
- b) *“sia specificato nella norma che la modalità di attuazione del progetto unitario convenzionato per ciascun ambito è il permesso di costruire”.*

CONTRODEDUZIONE

- a) L'obbligo di realizzare una strada di viabilità interna di 6 m, piuttosto che inferiore, deriva dal fatto di voler consentire un'agevole circolazione dei veicoli nel doppio senso di marcia. Alla luce della presente osservazione, si ritiene opportuno demandare alla fase successiva della progettazione il definitivo dimensionamento di tale strada e della possibilità di percorrerla in entrambi i sensi di marcia o in unico senso. Pertanto **L'OSSERVAZIONE È PARZIALMENTE ACCOLTA**, e la norma viene così modificata:

Obbligo di realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale della viabilità esistente ampliata ad una larghezza non inferiore a mt. 6.00 da ridefinire in larghezza in fase di attuazione previa valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale e, oltre area di parcheggio e/o verde per non meno di 290 mq. per il sub ambito 1 e per non meno di 210 mq. per il sub ambito 2.

Accesso preferenziale all'ambito da Via L. Einaudi

- b) Preso atto dell'osservazione si accoglie questo punto dell'osservazione e si integra la norma tecnica come di seguito, **OSSERVAZIONE ACCOLTA:**

2.8 Ambito 8 Poggio Consumella" particelle catastali 75, 793, 808, 792, 791, 1056, 807, 790, 923 PP, 798 PP, 1210, 801, 928, 802, 855, 659, 1061, 1662, 1058, 1057 del foglio 3, salvo altre risultanti sovrapposizione catastale:

▪ Attuazione: progetto unitario convenzionato per ciascun sub-ambito d'intervento, **soggetto a permesso di costruire.**

[omissis]

N° 3 - Osservazione di Legambiente prot. n. 28856 del 30.10.2017

- a) All'art. 18 si chiede di modificare il comma 1, prendendo atto che il Piano Paesaggistico è stato approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015;
- b) "Il nuovo articolo 18 delle NTA prevede al comma 6 la possibilità di realizzare nuove strutture a servizio di attività economiche (dehor) ricadenti all'interno del centro storico. E' evidente che il Centro storico di Portoferraio conservi l'integrità storica e culturale di Cosmopoli, città fortificata rinascimentale fondata nel 1548 da Cosimo I de' Medici, di cui nel 2019 ricorre il cinquecentesimo anniversario della nascita[omissis].La realizzazione di queste strutture (dehor) certamente contrastano con l'integrità storica dei luoghi impedisce le visuali panoramiche del Centro storico e della Calata. Si osserva che la previsione di realizzare i dehor è in aperto contrasto con l'obiettivo del vigente PIT con valenza di Piano Paesaggistico che disciplina l'uso dell'Ambito 16 Colline metallifere e Elba (Obiettivo 4) finalizzato a tutelare l'alto valore del paesaggio costiero dell'Isola d'Elba.....[omissis]. Inoltre si osserva che la valutazione positiva di coerenza esterna con il PIT/PPR concernente gli interventi previsti (dehor) contenute a pagina 20 e 30 della Relazione del Responsabile del Procedimento non sono coerenti con gli obiettivi e le prescrizioni di riferimento e in particolare:

3.c.1 (...) sia conservato il valore identitario dello skyline degli insediamenti storici;

4.a.2 Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del nucleo storico di Portoferraio e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, identità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento."

"Pertanto per tutto quanto sopra esposto si chiede di sostituire nel comma 6 il testo attuale per prendere atto delle previsioni del PIT finalizzate **a salvaguardare l'integrità storica e culturale dei centri e dei nuclei antichi e le visuali panoramiche da essi offerte affinché nel centro storico di Portoferraio entro il Ponticello sia vietata qualsiasi struttura che contrasti con l'integrità storica e culturale dei centri e dei nuclei antichi e le visuali panoramiche da essi offerte e venga imposto il ripristino dei luoghi di quelle esistenti."**

"In questo contesto si sollecitano le pubbliche amministrazioni a realizzare le previsioni del

- PIT applicate a favorire un insediamento stabile della popolazione residente nel centro storico, quali ad esempio:
- Armonizzare le vigenti REGOLE PER L'USO DEL SUOLO DA PARTE DEI PUBBLICI ESERCIZI PER LA SEGNALETICA COMMERCIALE PER ALTRE FORME DI COMUNICAZIONE E DI OCCUPAZIONE DEL SUOLO PUBBLICO;
 - Applicare le norme vigenti per contenere l'inquinamento acustico; ripristinare in pietra le pavimentazioni stradali;
 - Applicare il regolamento edilizio per armonizzare gli elementi architettonici (finestre, portoni,...); pedonalizzare Piazza della Repubblica;
 - Garantire la fruizione dei percorsi pedonali;
 - Favorire il parcheggio dei residenti e domiciliati al Piazzale della Capitaneria e al Pontile del Gallo;
 - Separare il traffico veicolare dalla parte alta della Città con un senso unico alternato in via del Carmine e nel fornice di via Guerrazzi...
- c) "L'Art. 60 concerne la Disciplina del territorio rurale – aree di prevalente o esclusiva funzione agricola così classificate in funzione delle destinazioni d'uso prevalenti, delle specifiche individuazioni e definizioni, anche invarianive, del Piano Strutturale, di ambiti di particolare valore paesaggistico, storico-documentario, produttivo o di particolare capacità produttiva. I nuovi interventi previsti dalla variante semplificata alle NTA non sembrano armonizzati con le norme del PIT con valenza di Piano Paesaggistico finalizzato a tutelare l'alto valore del paesaggio costiero dell'Isola d'Elba costituito da un significativo patrimonio insediativo di valore storico e identitario. Con riferimento all'articolo 60 si richiede pertanto agli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, di salvaguardare l'integrità storica e culturale dei centri e dei nuclei antichi e le visuali panoramiche da essi offerte con particolare riferimento al territorio rurale - -aree di prevalente o esclusiva funzione agricola."

CONTRODEDUZIONE

- a) Il non aggiornamento circa l'avvenuta approvazione del PIT/PPR è ovviamente un refuso redazionale, pertanto si provvede a correggere il comma 1 . **OSSERVAZIONE ACCOLTA.**
1. ~~In attesa della definizione del piano paesaggistico di cui all'articolo 156 del Dlgs. 42/2004, restano ferme le disposizioni dello stesso Dlgs. in relazione sia ai beni vincolati all'origine ai sensi della legge 1497/1939, sia ai beni vincolati all'origine ai sensi della legge 431/1985.~~
1. Il Consiglio Regionale Toscano ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza paesaggistica PIT/PPR (Piano Paesaggistico) con D.C.R.T. n. 37 del 27/03/2015 e pubblicato sul BURT n. 28 del 20/05/2015
- b) per quanto riguarda la richiesta di prendere atto delle previsioni del PIT ovvero: *“salvaguardare l'integrità storica e culturale dei centri e dei nuclei antichi e le visuali panoramiche da essi offerte affinché nel centro storico di Portoferraio entro il Ponticello sia vietata qualsiasi struttura che contrasti con l'integrità storica e culturale dei centri e*

dei nuclei antichi e le visuali panoramiche da essi offerte e venga imposto il ripristino dei luoghi di quelle esistenti”, si fa notare che, le disposizioni su colori, materiali, tecnologie costruttive, nonché dimensioni, sono finalizzate ad evitare una disomogeneità diffusa di tali strutture sul territorio, perseguendo un inserimento nel contesto storico del tutto in sintonia con i caratteri del Centro storico. Inoltre, riferendosi allo skyline, si precisa che detto termine si riferisce ad emergenze che impattano e sono emergenti alla “linea del cielo”, skyline appunto e non a strutture che sono collocate a livello del terreno e sono alte al massimo 3 metri. **OSSERVAZIONE NON PERTINENTE. RESPINTA**

c) Le modifiche introdotte all’art. 60 sono puri recepimenti di quanto previsto dalla LR. 65/2014 e nel suo regolamento di attuazione DPGR 63/r sul territorio rurale e sono di carattere puramente urbanistico. Per gli aspetti paesaggistici, la competenza in primo luogo è della Commissione del Paesaggio che si esprime in merito alla compatibilità paesaggistica dell’intervento, in secondo luogo della Soprintendenza che si esprime anche sulla conformità al Pit. La tutela del dell’alto valore dei paesaggi costieri è un aspetto che non può essere demandato ad una norma di regolamento urbanistico che, dettando principi generali, rischierebbe comunque di non essere efficace; le norme del Pit sui sistemi costieri (scheda 11) dettano prescrizioni di carattere urbanistico finalizzate a preservare il paesaggio, ma che di fatto non producono gli effetti desiderati. Semplificando se un immobile che si trova sulla costa ha 500 mq di superficie coperta potrebbe ampliarsi di 50 mq , producendo effetti devastanti sul paesaggio se non opportunamente mitigato. La mitigazione è un aspetto che riguarda la compatibilità paesaggistica, aspetto puramente discrezionale, prima valutato dalle commissioni del paesaggio comunali, in un secondo momento dalle Soprintendenze. Comunque sia, vista l’osservazione della Regione Toscana prot. n. 31443 del 28.11.2017, che precisa il ricorso ad un procedimento ordinario di variante anziché semplificato, si procede allo stralcio della parte relativa alla modifica dell’art. 60. Pertanto, l’**OSSERVAZIONE NON E’ PIU’ PERTINENTE. RESPINTA**

N° 4 - Osservazione d’ufficio prot. n. 29119 del 02.11.2017

1. Art. 60. Specificare che in zona agricola è sì ammessa la manutenzione straordinaria, ma non il frazionamento. Ai commi 2.7 e 2.9 si aspecifica.

“2.7 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso diversa da quella agricola sono limitati a quelli di ordinaria e straordinaria manutenzione *eccetto il frazionamento delle unità immobiliari*, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, adeguamento igienico-funzionale, estesi anche alle aree di pertinenza, se interessano edifici tutelati ai sensi dell’art.32; negli altri edifici sono invece ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, se questi ultimi sono finalizzati a rispettare i vincoli di distanza dalle strade o da corsi d’acqua, a ridurre la superficie coperta, accorpare edifici o corpi...”

“2.9 Sono inoltre ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione *eccetto il frazionamento delle unità immobiliari*, restauro e risanamento conservativo, estesi anche alle aree di pertinenza, di adeguamento funzionale, finalizzando gli stessi anche alla riduzione degli impatti ambientali e paesaggistici delle strutture, sugli immobili esistenti con destinazione diversa da quella agricola e da quella residenziale.”

2. ART. 60, COMMA 2.6- inserire la superficie di mq 18. Modificare le caratteristiche tipologiche fermo restando le dimensioni planivolumetriche. Sono apprezzate anche soluzioni che prevedono l’utilizzo di tecnologie ecosostenibili.
3. ART. 18, COMMA 1. Togliere l’incipit in cui si dice che “in attesa della definizione del Piano Paesaggistico di cui all’art. 156 del Dlgs 42/2004, restano ferme le disposizioni dello

stesso dlgs. In relazione sia ai beni vincolati all'origine ai sensi della legge 1497/1939, sia ai beni vincolati all'origine ai sensi della legge 431/1985. Si tratta di un refuso.

4. Art. 18: inserire l'altezza massima esterna delle strutture.

CONTRODEDUZIONE

PUNTI 1 e 2: L'osservazione della Regione Toscana prot. n. 31443 del 28.11.2017 afferma che la modifica dell'art. 60 riguardante il territorio agricolo, pur trattandosi di mero recepimento dei normative regionali, necessita di procedimento ordinario e non semplificato. Pertanto si stralcia la parte relativa al territorio agricolo. **OSSERVAZIONE NON PIU' PERTINENTE. E' RESPINTA. E la norma resta quella ante variante.**

PUNTI 3 e 4: Trattandosi di eliminazione di refusi e precisazioni della norma, si accoglie l'osservazione eliminando il refuso ed introducendo l'altezza massima per le strutture di m 3,00 **OSSERVAZIONE ACCOLTA.**

N° 5 - Osservazione Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano prot. n. 30544 del 17.11.2017

L'osservazione specifica che il Comune del Comune di Portoferraio ricade in parte all'interno del Piano del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale Toscano n. 87 del 23.12.2009 e, trattandosi di uno strumento sovraordinato, le norme tecniche di attuazione di tale Piano sono, di fatto, recepite nel regolamento Urbanistico del Comune di Portoferraio. La variante in oggetto non può, pertanto, incidere su alcuna previsione dello strumento sovraordinato e le stesse norme tecniche del Piano del Parco continuano a prevalere sulle N.T.A. del Regolamento Urbanistico di Portoferraio.

CONTRODEDUZIONE

La prevalenza del Piano del Parco sugli strumenti urbanistici comunali è ovviamente stabilita per legge, trattandosi di un Piano urbanistico sovraordinato. La trasmissione della Variante è avvenuta per mettere comunque a conoscenza l'Ente della stessa, e non interessa aree ricomprese all'interno del PNAT. Pertanto **L'OSSERVAZIONE È NON PERTINENTE.**

N° 6 – Regione Toscana – Direzione Urbanistica e Politiche abitative – Settore Pianificazione del Territorio. Prot. n. 31443 del 28.11.2017.

L'osservazione della Regione Toscana, *“nello spirito di collaborazione di cui all'art. 53 della L.R. 65/2014”* si sostanzia in 3 punti:

- 1) La variante al RU adottata con D.C.C. n. 52/2017 non rientra tra quelle “semplificate” (art. 32 della L.R. 65/2014) in quanto riguardando il territorio rurale, pur trattandosi di puro recepimento di normative regionali che non influiscono sul dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico e che non prevedono edificazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato. Pertanto, se resta ferma la volontà di apportare le modifiche al territorio rurale, il procedimento da espletare è di tipo ordinario ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014.
- 2) E' necessario, sempre e comunque effettuare la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ordinaria o semplificata se ne ricorrono i presupposti. Qualora dall'esito di tale procedimento emergesse che non c'è necessità di procedere con la VAS, resterebbe solo il procedimento urbanistico.

- 3) Essendo tutto il territorio dell'Isola d'Elba sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Codice, ogni variante dovrà essere sottoposta al parere della conferenza paesaggistica.

CONTRODEDUZIONE

Preso atto del contributo pervenuto si controdeduce quanto segue:

- 1) La parte della variante al RU che all'art. 60 introduce delle modifiche in recepimento di normative regionali, viene stralciata in questa fase, rimandando eventualmente ad un atto successivo le modifiche che s'intendevano apportare. Pertanto si ritiene che così tale procedimento possa ora sì essere di tipo semplificato. **OSSERVAZIONE ACCOLTA.**
- 2) Avendo ipotizzato che il procedimento di variante fosse semplificato poichè non incideva su dimensionamento e non produceva alcun effetto ambientale, erroneamente si è pensato che tale procedimento fosse escluso dalla verifica di assoggettabilità a VAS. Pertanto si procederà ad effettuare la verifica di assoggettabilità a VAS (ordinaria o semplificata) della presente variante. **OSSERVAZIONE ACCOLTA**
- 3) Fermo restando che si riteneva che con la trasmissione degli atti adottati si avviasse anche la procedura della conferenza paesaggistica, con nota prot.5730 del 02/03/2018 ne è stata richiesta la convocazione. In data 24/05/2018 la Regione Toscana con nota prot. n. 13506 ha comunicato al Comune di Portoferraio che, in seguito ad un accordo sottoscritto col Ministero del Beni e delle attività Culturali e del Turismo (MiBACT), le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica che necessitano di conferenza paesaggistica sono quelle di carattere generale (Art. 4 comma 2 dell'accordo). Pertanto, la presente variante, non essendo di carattere generale, ma puntuale, non necessita del parere della conferenza paesaggistica. Pertanto, l'osservazione è **RESPINTA PERCHE' NON PIU' PERTINENTE.**

6.COERENZA INTERNA CON IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

L'articolo 18 – comma 2, lettera b) – della L.R. 65/2014 richiede che la relazione del Responsabile del Procedimento dia conto e certifichi i profili di coerenza interna con gli atti di governo del territorio sovraordinati. Nel caso specifico tale verifica deve essere sviluppata con riguardo al Piano Strutturale.

Come già evidenziato il Comune di Portoferraio è dotato di Piano Strutturale approvato ai sensi della LR 5/95 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 28/06/2002.

Le modifiche introdotte dalla presente variante non modificano in alcun modo l'impostazione del Piano Strutturale vigente, non modificano il dimensionamento delle UTOE e non si apportano modifiche al perimetro del territorio urbanizzato.

Pertanto si ritiene che non sussistano profili di incoerenza interna della presente variante col Piano Strutturale vigente.

7.COERENZA CON LE DISPOSIZIONI DI CUI AL TITOLO IV, CAPO III

Le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/2014 afferiscono la disciplina del territorio rurale.

Le modifiche introdotte nelle NTA (rif. artt. 31, 36 e 37) relativamente al territorio rurale non presentano profili di incongruenza o contrasto con le richiamate disposizioni della legge regionale di governo del territorio.

8.COERENZA CON LE DISPOSIZIONI DI CUI AL TITOLO V.

Il titolo V della L.R. 65/2014 comprende un complesso di disposizioni afferenti, in generale e nello specifico, la totalità degli atti di governo del territorio (dal Piano di Indirizzo territoriale fino ai Piani Attuativi e al Progetto Unitario Convenzionato) previsti e disciplinati dalla normativa regionale.

Tali disposizioni sono riferibili in primo luogo alla formazione dei diversi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica e, per quanto applicabili, alle relative varianti. Risulta evidente che tale titolo costituisce l'infrastruttura normativa delle attività pianificatorie ammissibili e il rispetto delle relative disposizioni costituisce il presupposto di legittimità dei correlati procedimenti.

Conseguentemente, si può ritenere che la variante in oggetto, in relazione all'ambito di interesse, risulti predisposta nel rispetto delle disposizioni richiamate.

9. ULTERIORI VERIFICHE

Per la minima portata delle modifiche introdotte, e soprattutto per l'assenza di nuove trasformazioni edilizio/urbanistiche, non è necessaria alcuna verifica sotto il profilo idraulico, geologico, idrogeologico e forestale.

Tenuto conto di quanto dettagliatamente esplicitato nei paragrafi precedenti del presente documento, nonché dei contenuti rilevabili dalla Relazione Illustrativa e dalla documentazione urbanistica a firma del progettista della variante, il sottoscritto responsabile del procedimento

ATTESTA E CERTIFICA

ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. n. 65/2014:

- che quanto contenuto nella presente Relazione possiede i requisiti e i contenuti richiesti dall'art. 18 della legge regionale di governo del territorio;
- che relativamente alla proposta di variante, si è proceduto all'effettuazione della verifica di assoggettabilità a Vas semplificata, come previsto dall'art. 5, comma 3 ter della L.R.T. 10/2010 (provvedimento motivato approvato con **D.G.C. n. xx del xx/xx/xxxx;**
- che, ricorrono le necessarie condizioni per l'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale, secondo quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e successive modifiche e integrazioni.

Portoferraio, 14.06.2018

FIRMATO
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(arch. Mauro Parigi)