



# COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

## AREA III – SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA, PROGETTAZIONE E LAVORI PUBBLICI

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

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) AMBITO 13 – “CONSUMELLA BASSA”. ADOZIONE AI SENSI DELL’ART. 111 DELLA L.R.T. 65/2014

#### RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Comune di Portoferraio è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49/2013, come modificato dalle successive varianti approvate con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 34 del 14/05/2018 e nn. 33 e 34 del 03/07/2018;

In data 01/10/2013 la Società Immobiliare Capo d’Arco srl, con sede in via A Cechov n. 48 a Milano e recapito sull’Isola d’Elba in Loc. Acquabona a Portoferraio, C.F. e P.IVA 01902200151, prot. n. 27378, ha presentato una proposta di Piano urbanistico Attuativo (PUA) denominata “PIANO ATTUATIVO AI SENSI DELL’ARTICOLO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO – AMPLIAMENTO IMPIANTO GOLF ACQUABONA”.

Il contenuto della proposta di PUA è conforme all’art. 50 delle NTA del Regolamento Urbanistico, che dispone quanto di seguito:

*Art. 50 sistema insediativo, attrezzature d’interesse sovracomunale UTOE Golf Acquabona”*

**1.** *E’ previsto il completamento a 18 buche dell’impianto da Golf, la realizzazione di servizi pertinenziali e complementari dell’impianto sportivo (club house, bar, ristorante, servizi igienici, palestra, etc), la realizzazione, a completamento, delle strutture ricettive esistenti; la realizzazione di percorsi naturalistici di uso pubblico, pedonali, ciclabili e ippici.*

- *Modalità di attuazione: piano attuativo di iniziativa privata corredato di piano paesaggistico e di valutazione d’incidenza dell’impianto in funzione della risorsa idrica necessaria, del recapito delle acque di scolo dell’area nei fossi afferenti l’oasi naturalistica delle Prade che ricomprende al suo interno un sito classificato SIR ai sensi della LRT. 56/2000, ovvero gestione biologica del green; il piano attuativo dovrà essere corredato di VAS e di VIA ai sensi dell’articolo 55 comma 2 del PS., verificare la fattibilità dell’opera in funzione del bacino di utenza potenziale, schedare il patrimonio edilizio esistente per consentire una valutazione di riutilizzazione dello stesso e dimostrare altresì l’indispensabilità della costruzione di nuovi edifici, valutazione dello stato e del valore naturalistico ed agricolo-produttivo delle aree;*
- *Interventi ammessi: ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione 9 buche campo golf ed edifici di servizio, nuova costruzione RTA.;*
- *Destinazioni d’uso ammesse: servizi generali dell’attrezzatura sportiva compreso foresteria per il personale di servizio, locali ristoro, palestra, magazzini, servizi igienici, spogliatoi; struttura turistica ricettiva alberghiera e/o RTA.;*
- *Dimensionamento: previa dimostrazione di assenza o inutilizzabilità di patrimonio edilizio esistente, fino a 1500 mq. di Sua per servizi generali e complementari dell’attrezzatura sportiva, compreso foresteria per personale di servizio (massimo 150 mq. Sua), locali ristoro, palestra, magazzini; fino a 1000 mq. Sua per struttura turistica ricettiva alberghiera e/o RTA di cui almeno il 25% per attrezzature e servizi (reception, locali per la somministrazione di alimenti e bevande);*
- *Realizzazione obbligatoria di parcheggi pubblici in ragione di: 25 mq. ogni abitante insediabile e di 4 mq. ogni 10 mq. di superficie a servizi e ricettiva; di 1 mq. ogni 10 mq. di Su. Sua di parcheggi pertinenziali ai sensi della legge 122/89 e comunque in ragione di un posto auto per unità immobiliare RTA;*
- *Realizzazione obbligatoria di spazi di verde pubblico in ragione di: 18 mq. ogni abitante insediabile e di 4 mq. ogni 10 mq. di spazi per servizi, locali ristoro, palestra, magazzini, da cedere all’Amministrazione Comunale o gestire in convenzione con questa;*
- *Realizzazione obbligatoria di unità immobiliari RTA non inferiori a 45 mq. di Sua.;*



# COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

## AREA III – SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA, PROGETTAZIONE E LAVORI PUBBLICI

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

- 
- *Cessione in proprietà o in diritto d'uso per non meno di 99 anni all'Amministrazione Comunale di percorsi pedonali, ciclabili o ippici, di aree verdi e per il tempo libero per non meno del 10% della superficie territoriale dell' UTOE individuata dal Piano Strutturale e di una connessa quota di parcheggi pubblici non inferiore a mq. 500, ovvero 25 posti auto;*
  - *Impegno trascritto a non cedere le RTA a singoli proprietari per almeno 10 anni dalla loro agibilità;*
  - *Stabilimento di vincolo di pertinenzialità perpetua tra insediamento RTA, esistente e di nuova costruzione prevista, e almeno 5 ettari di terreno circostante;*
  - *Cronoprogramma delle trasformazioni ammesse secondo le seguenti priorità: 1- ampliamento campo golf; 2- realizzazione servizi generale dell'attrezzature sportiva; 3 – Struttura ricettiva/RTA; con obbligo di acquisizione dell'agibilità degli interventi di cui ai punti 1 e 2 prima dell'ottenimento del permesso ad edificare per quanto previsto dall'intervento di cui al punto 3;*

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 54 del 19/03/2014, si avviava il procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 e si trasmetteva agli Enti competenti in materia ambientali di cui alla lettera nota prot. n. 10499 del 03/04/2014;

Con determinazione del Dirigente di Area 3 n. 50 del 16/05/2015, si prendeva atto dell'unico contributo pervenuto sulla verifica di assoggettabilità a VAS ricevuto dalla Regione Toscana in data 06/05/2014 prot. 12638, determinando di assoggettare il **PUA - AMPLIAMENTO IMPIANTO GOLF ACQUABONA** a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi della LR 10/2010 e Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) ai sensi della LR 30/2015;

Con delibera di Giunta Comunale n. 112 del 16/07/2018, ai sensi della LR 10/2010 e ss.mm.ii, veniva individuato il Consiglio Comunale come "Autorità procedente", la Giunta Comunale, supportata dal funzionario dell'Ufficio Ambiente, come "Autorità Competente";

Ai sensi dell'art. 3 della LR 10/2010 e ss.mm.ii la Soc. Capo d'Arco srl è individuata come "Proponente";

In data 28.10.2014 è stata depositata la documentazione costituente il Piano Attuativo successivamente integrata una prima volta nel gennaio 2016 ed una seconda ad aprile 2016 (prot. n. 10223 del 19/04/2016), costituita dai seguenti elaborati:

1. Relazione (marzo 2016);
2. Norme Tecniche di Attuazione (marzo 2016);
3. Il Turismo del Golf: impatti socio economici;
4. Tavola 1 - inquadramento generale (marzo 2016);
5. Tavola 2 - proprietà interessate (marzo 2016);
6. Tavola3 - uso del suolo in atto (marzo 2016);
7. Tavola 4 - ricognizione fotografica edificato esistente (marzo 2016);
8. Tavola 5 - progetto individuazione unità d'intervento (marzo 2016);
9. Tavola 6 - progetto unità campo da golf (marzo 2016);
10. Tavola 7 - progetto unità servizi generali (marzo 2016);
11. Tavola 8 - progetto unità RTA (marzo 2016);
12. Tavola 9 – progetto schema opere di urbanizzazione (marzo 2016);
13. Schema di convenzione (marzo 2016);
14. VAS – rapporto ambientale



# COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

## AREA III – SERVIZIO URBANISTICA, EDILIZIA, PROGETTAZIONE E LAVORI PUBBLICI

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

---

- 15. VAS – sintesi non tecnica
- 16. Studio incidenza
- 17. Indagini geologiche

Per i piani attuativi da adottare in seguito all'approvazione del PIT-PPR, gli artt. 20 e 21 della Disciplina del medesimo Piano, prevedono l'attivazione della conferenza paesaggistica, la cui convocazione verrà richiesta in seguito all'avvenuta adozione.

Dato atto che:

- in data 19/02/2016 con nota prot. n. 4438 è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche ai sensi del DPGR n. 53/R del 2011 e ss.mm.ii;
- in data 03/03/2016 con nota prot. n. 5595, l'Ufficio del Genio Civile richiedeva integrazioni necessarie per la comunicazione del numero di deposito, obbligatorio per procedere all'adozione del PUA;
- in data 03/03/2016 con nota prot. n. 5738 si è provveduto ad inviare le integrazioni richieste;
- in data 14/03/2016 con nota prot. n. 6658 l'ufficio del Genio Civile comunicava il numero di deposito n. 15 alla documentazione relativa al PUA in oggetto;

E' stato inoltre depositato lo schema di atto d'obbligo finalizzato a regolamentare i rapporti tra i proprietari ed attuatori del piano attuativo e l'Amministrazione Comunale per quanto inerente gli obblighi da assumere per la realizzazione degli interventi previsti e delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomuto, allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

Con propria determinazione di Area 3 n. 407 del 18/09/2018, ai sensi dell'art. 37, viene nominato il Garante della Comunicazione per il procedimento in oggetto, nella persona dell' Arch. Elisabetta Coltelli, Funzionario Responsabile dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Portoferraio, che provvederà a redigere la propria relazione relativa alle attività informazioni previste per dare adeguata conoscenza del procedimento in oggetto.

Con l'adozione del PUA si dà corso anche al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 25 della LR 10/2010 e ss.mm.ii che ricomprende al suo interno anche il procedimento di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) ai sensi della LR 30/2015 e la tutta la documentazione del piano verrà trasmessa:

1- ai seguenti soggetti competenti in materia ambientale:

- Regione Toscana – Nucleo Unificato Regionale di Valutazione (NURV);
- Provincia di Livorno;
- L'ARPAT;
- L'ASA (Azienda Servizi Ambientale) di Livorno;
- L'AIT (Autorità Idrica Toscana) di Livorno

2- alla Regione Toscana – Settore Tutela della Natura e del Mare, ai sensi della LR 30/2015 ai fini della VINCA (Valutazione d'Incidenza Ambientale);

Preso atto di quanto ai paragrafi precedenti, il presente piano attuativo è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS);



# COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

AREA III – SERVIZIO URBANISTICA,  
EDILIZIA, PROGETTAZIONE E LAVORI PUBBLICI

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

in quanto lo Regolamento Urbanistico vigente che lo prevede è già stato assoggettato a tale procedimento;

## CERTIFICA

- che il procedimento fino alla data odierna si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;  
vigenti;
- che è stata verificata la coerenza con i piani e programmi di settore di competenza comunale;

Portoferraio, 18/09/2018

Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Mauro Parigi)

