



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 DI RECUPERO DELLE TERME DI SAN GIOVANNI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA L.R.T. 65/2014

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

PRESO atto che in data 16/05/2018 prot. 12591 il Sig. :

- **SOMIGLI COMI EMILIANO** nato a MILANO il 21.10.1972 residente a PORTOFERRAIO in LOC. SAN GIOVANNI, 31 57037 Codice Fiscale SMGMLN72R21F205Q in qualità di LEGALE RAPPRESENTANTE della Soc. TERME DI SAN GIOVANNI S.r.l. con sede a PORTOFERRAIO in LOC. SAN GIOVANNI, P.IVA 00159230499;

ha presentato proposta di Piano di Recupero (PdR) come previsto dall'art. 58 bis, comma 2 delle norme tecniche di attuazione (nta), *Disciplina delle altre attività turistiche: terme, ristoranti, bar e pubblici esercizi in genere* del Regolamento Urbanistico (R.U.), che recita:

“2. attività termali: interventi di adeguamento igienico e funzionale, e, previo piano di recupero e riqualificazione, interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento finalizzati alla realizzazione di aree comuni ovvero:

- *Hall, food e beverage, sala bar, cocktail: fino ad un massimo di 250 mq. SU. al netto di corridoi, disimpegni, servizi igienici;*
 - *Magazzini di ogni ordine e genere, lavanderia, pulizia, dispensa, preparazione pasti fino ad un massimo di 150 mq. S.U.; oltre spogliatoi e servizi igienici personale, fino ad un massimo di 30 mq. SU.*
 - *Sala fitness o spa, centro riabilitativo fino ad un massimo di 600 mq. S.U.; oltre spogliatoi e servizi igienici personale, fino ad un massimo di 50 mq. SU; sono esclusi dal computo delle superfici di cui sopra: corridoi e disimpegni per una lunghezza non superiore a metri lineari 75 a piano; tali superfici e volumi contribuiscono alla determinazione della volumetria ai fini della corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per il costo di costruzione, in caso di cambio di destinazione d'uso dell'immobile non potranno tuttavia essere recuperati;*
 - *La SU. funzionali alle cure termali possono essere incrementate per adeguamento igienico funzionale;*
 - *Le piscine coperte o scoperte e gli spazi afferenti non concorrono alla definizione della S.U.*
- La SC. Complessiva dell'insediamento non potrà avere dimensione superiore al 40% della superficie del lotto individuato allo stato attuale”*

Attualmente lo strumento urbanistico vigente è il Regolamento Urbanistico approvato con delibera Consiglio Comunale n. 49/2013, modificato con D.C.C. n. 34/2015 in recepimento del D.P.G.R. 64/R.

Ai sensi dell'art. 119 della LR 65/2014, il Piano di Recupero è un particolare piano attuativo e quindi soggetto al procedimento di cui all'art. 111 della medesima legge.

Gli elaborati costituenti il PdR sono stati agli atti dell'ufficio tecnico registrati come pratica edilizia P061/2018 e sono:



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

1. Stato vegetativo attuale;
2. Stato vegetativo di progetto;
3. Documentazione fotografica;
4. Concessioni pregresse;
5. Norme tecniche di attuazione (NTA);
6. Estratti cartografici;
7. Estratti catastali;
8. Relazione geologica;
9. Relazione valutazione idraulica;
10. Relazione paesaggistica;
11. Relazione tecnica illustrativa;
12. Relazione agronomica;
13. Tavole grafiche da 1 a 6;
14. Schema di convenzione;

In data 07.06.2018 la Commissione Comunale del Paesaggio si è espressa in merito agli interventi previsti, in quanto soggetti al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del Dlgs 42/2004, come di seguito riportato:

“PARERE FAVOREVOLE

RITENENDO L'INTERVENTO NON PREGIUDIZIEVOLE AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE E COMPATIBILE RISPETTO AI VALORI PAESAGGISTICI RICONOSCIUTI DAL VINCOLO.

La Commissione ritiene che l'intervento, confermando l'assetto planivolumetrico seppure con incremento di volumi in altezza sia compatibile con il contesto. Altrettanto ritiene di dover sottolineare che il proprio parere ha valenza di valutazione di compatibilità dell'intervento in termini planivolumetrici e non per quanto riguarda le caratteristiche decorative e di finitura dell'immobile. Infine viene apprezzato l'intento di realizzare un edificio eco-sostenibile a basso indice di consumo energetico assistito da un impianto innovativo quale lo stagno solare, che si integra nel contesto locale caratterizzato dalla presenza di un bacino residuo della originaria salina di San Giovanni, conservandosi integralmente il parco esistente che per quanto di proprietà privata è sempre stato di libera fruizione”



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

Il territorio del Comune di Portoferraio è vincolato con Decreto Ministeriale n. 53 del 2 marzo 1953, pertanto è obbligatoria la verifica di conformità al PIT-PPR da parte della conferenza paesaggistica, ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina dello stesso PIT-PPR, per la quale è stata richiesta la convocazione alla Regione Toscana con nota prot. n. 19781 del 23/07/2018;

Inoltre con nota prot. n. 18660 del 11/07/2018 la documentazione è stata trasmessa alla Regione Toscana – ufficio del genio Civile di Livorno, ai sensi del DPGR 53/R, “Regolamento di attuazione dell’art. 62 della Legge Regionale 1/2005, in materia di indagini geologiche”.

Con propria determinazione n. 311 del 26/07/2018 con la quale, ai sensi dell’art. 37, comma 3, è stato nominato il Garante dell’informazione e della partecipazione per il procedimento in oggetto, l’arch. Elisabetta Coltelli, funzionario del Comune di Portoferraio, in dotazione organica all’Area 3.

In merito all’assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), si richiama l’art. 5 bis della LR 10/2010 come modificata dalla LR 6/2012, che recita: “*In applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all’articolo 65 della l.r. 1/2005, nonché i piani di livello attuativo, comunque denominati, che non comportano varianti ai piani sovraordinati, a condizione che il piano sovraordinato sia stato oggetto di valutazione dei profili ambientali*”; pertanto il presente piano non è soggetto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in quanto lo Regolamento Urbanistico vigente che lo prevede è già stato assoggettato a tale procedimento.

Visto tutto quanto sopra, Il sottoscritto Arch. Mauro Parigi, Responsabile del Procedimento in oggetto

CERTIFICA

- che il procedimento fino alla data odierna si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari;
vigenti;
- che il Piano di Recupero delle Terme di San Giovanni è conforme al regolamento Urbanistico;
- che è stata verificata la coerenza con i piani e programmi di settore di competenza comunale;

Portoferraio, 26/07/2018

(firmato)
Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Mauro Parigi)