



Comune di Portoferraio



VARIANTE al P.S. e R.U. D.C.C. 95 DEL 27.11.2019
RELAZIONE DI SUPPORTO ALLE CONTRODEDUZIONI

Maggio 2020

Arch. Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 065 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

1. **PREMESSA**

La Variante al P.S. e al R.U. concernente gli ambiti di trasformazione di “Caserme Albereto” e di “Bricchetteria” è stata adottata con D.C.C. n. 95 del 27.11.2019 e pubblicata sul BURT il 2.1.2020.

A seguito della pubblicazione sono state presentate due osservazioni:

- 1- Società Cooperativa “Progetto Insieme” in data 5.2.2020 prot. 3075
- 2- Società Cooperativa “Progetto Insieme” in data 21.2.2020 prot. 4605

Le osservazioni presentate riguardano esclusivamente il solo Ambito 24 “Caserme Albereto”. Nessuna osservazione è stata presentata per l’Ambito di “Bricchetteria”

2. **SINTESI DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE**

1- La prima osservazione in data 5.2.2020 prot. 3075 evidenzia e chiede:

- A. che l’atto di assegnazione fatto dal Comune per le aree dei lotti n.2 e 3, che è stato accettato a suo tempo dalla Cooperativa, è stato invalidato con la Variante;
- B. che parte della progettazione esecutiva e posizionamento dei fabbricati e annessi parcheggi che era stato redatto dalla Cooperativa e approvato dal Comune è stato invalidato con la Variante;
- C. che gran parte del progetto delle opere di urbanizzazione o che era stato redatto dalla Cooperativa e approvato dal Comune è stato invalidato con la Variante;
- D. che tutti i frazionamenti di divisione dei lotti e accatastamenti, picchettamenti, rendering, quote con punti fiduciari e livellamenti pendenze fognature e acque bianche, concordate con l'Ente ASA e altri fornitori di servizi ENEL e TELECOM, realizzati a seguito di numerosissimi sopralluoghi tecnici è stato invalidato con la Variante;
- E. che i progetti relativi all'impiantistica con lo spostamento della nuova Cabina elettrica, concordato con i Tecnici ENEL di Portoferraio è stato invalidato con la Variante;
- F. che tutti gli atti di prenotazione alloggi stipulati tra la Cooperativa ed i Soci,



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

peraltro già ripetuti per la terza volta a seguito di cambiamenti operati dal Comune, ora non vengano riconfermati;

-*chiede* che sia ripristinato il “PEEP Ambito Caserme di Albereto” nella versione precedente per far sì che tutti gli atti sopra citati siano pienamente riconfermati e validi per la prosecuzione / stipula di altri atti, già predisposti, di acquisto delle aree peep di Albereto dall'Agenzia del Demanio per la successiva cessione alla Cooperativa Progetto Insieme.

G. *chiede* che rimanga invariato il posizionamento dei due nuovi fabbricati per complessivi n. 24 appartamenti, nei lotti n. 2 e 3 assegnati alla Cooperativa il 21.12.2010;

H. *chiede* che sia mantenuta la previsione di abbattimento dei ruderi (così riclassificati e accatastati) ivi esistenti e la bonifica totale delle aree;

I.*chiede* che rimangano di proprietà dell'Agenzia del Demanio i 6.500mq di terreno, non funzionali alle nuove costruzioni e dunque i lotti. I e 4 (quest'ultimo assegnato alla rinunciataria Cooperativa Cosmopoli Albereto)

2- la seconda osservazione in data 21.2.2020 prot. 4605 evidenzia e chiede:

L. che i soci della Cooperativa siano esclusi dall'obbligo della residenza del Comune di Portoferraio come previsto dalla L. 34/2006

M. la Cooperativa sia esonerata dall'obbligo della cessione al Comune di n. 3 alloggi realizzati per il mercato in affitto a canone controllato come richiesto dalla *relazione generale della Variante a pag. 49*.

3. QUADRO DI SINTESI DEGLI ATTI PREVIGENTI LA VARIANTE

In riferimento alle osservazioni presentate, data la complessità dei procedimenti pregressi relativamente all'Ambito di “Caserme Albereto”, sono state eseguite dagli uffici del Comune ricerche e approfondimenti degli atti previgenti la variante riguardanti i procedimenti e documenti relativi al “PEEP di Caserme Albereto”.

Da queste ricerche sono stati “recuperati” alcuni atti amministrativi e documenti che non erano a disposizione al momento della redazione della Variante.

Pertanto è opportuno, ai fini di fornire un quadro complessivo per le controdeduzioni al Consiglio Comunale, riassumere lo stato della disciplina urbanistica previgente la Variante, gli atti e documenti dei procedimenti relativi all'area di *Caserme Albereto* e alla *Cooperativa Progetto Insieme* e le motivazioni che hanno determinato l'esigenza di adottare Variante al fine di superare le problematiche per la realizzazione degli interventi



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

del PEEP di “Caserme Albereto”.

Il Comune di Portoferraio è dotato di Piano Strutturale approvato nel 2002 e di Regolamento Urbanistico approvato nel 2007 per il quale l’ultima variante generale di “manutenzione” è stata approvata con D.C.C. n. 49 del 30.07.2013.

Ai sensi dell’art. 95 della L.R. 65/2014 per le aree di trasformazione contenute nel R.U è venuta meno la loro “viggenza” il 15.10.2018 essendo trascorsi cinque anni dalla data di approvazione della variante generale al R.U. pubblicata sul BURT il 16/10/2013.

L’area di trasformazione “Caserme di Albereto” non è stata oggetto nè di sottoscrizione della convenzione con la Cooperativa assegnataria nè di proroga ai sensi dell’art. 95 c. 12, e pertanto è da considerare anch’essa “decaduta” per i motivi sopra detti e per la quale si applica dal 15.10.2018 la disciplina dell’art.105 *Aree non pianificate* della L.R. 65/2014 ovvero:

1. *Le aree non pianificate sono quelle prive di disciplina pianificatoria operativa,..... qualora il piano operativo sia privo di specificata disciplina di gestione operante in caso di decadenza delle relative previsioni. (nostro caso)*
2. *Nelle aree non pianificate, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d’uso o aumento del numero delle unità immobiliari.*

Quindi le previsioni del R.U. per l’Ambito di Caserme di Albereto sono “decadute, ancorchè vi siano atti amministrativi in essere come evidenziato nell’osservazione dalla Cooperativa, e pertanto non possono essere autorizzate nuove costruzioni.

Per consentire quindi il completamento dei procedimenti pregressi e la realizzazione del PEEP di Caserme di Albereto era necessario adottare e approvare una Variante al RU che preveda una nuova previsione di PEEP coerente sia con il P.S. che la disciplina sovracomunale oggi vigente (PIT-PPR e rischio sismico e idraulico)

Riguardo ai procedimenti e agli atti previgenti la Variante per l’Ambito di “Caserme di Albereto” è da evidenziare che:

- 1- Nella scheda norma delle NTA del RU, approvata con D.C.C. n.2 del 24.01.2007, prevedeva:
 - *Attuazione: piano attuativo di iniziativa privata*
 - *Destinazioni d’uso ammesse: residenze aggiuntive rispetto alle esistenti **per un totale di 2000 mq.** di SU. residenziale da recupero di cui non meno del 40% e non più del 50% Peep*
- 2- Con D.C.C. n. 76 del 29.11.2008 fu approvato il “Piano per l’Edilizia Economica e Popolare – PEEP- di cui alla L. 167/1962” relativo al territorio comunale di Portoferraio. Questo contiene



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P.Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

anche l' "Area d'Intervento n. 6 Caserme di Albereto ma viene precisato che " in attesa della necessaria intesa con l'agenzia del demanio, le previsioni dell'ambito 24 "Caserme di Albereto" di cui all'art. 41 del RU, troveranno definizione attuativa con specifico successivo atto". Quindi le previsioni del PEEP non sono operative.

- 3- In data 9.3.2009 n. 3144 il MIBAC – Direzione Regionale della Toscana, ha comunicato l'esclusione dall'interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico degli edifici di Caserme Albereto. Tale nota è stata recuperata solo ora e consente di prevedere la demolizione dell'edificio che invece, in sede di adozione della Variante era stata esclusa a seguito delle indicazioni fornite al Tecnico del Comune dalla Soprintendenza di Pisa.
- 4- Successivamente con D.C.C. n. 82 del 23.09.2009 veniva approvata la variante al R.U. finalizzata all' "Individuazione delle aree da a cooperative di dipendenti delle forze dell'ordine e per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico" Destinazioni d'uso ammesse: residenze aggiuntive rispetto alle esistenti per un totale di 4000 mq. di SU. residenziale da recupero e nuova costruzione di cui 3000 mq. P.E.E.P, 1000 mq. SU. di edilizia residenziale libera; attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi, attrezzature sociali pubbliche o private (asilo nido, baby stop, scuola materna)" L'attuazione era prevista tramite " concessioni convenzionate relative ai singoli lotti di trasformazione"

La scheda norma riporta l'indicazione degli interventi ammessi per singolo lotto di trasformazione (n, 4 lotti). Per i caso in questione i lotti sono il n. 1 e 2. Non risulterebbe allegata alcuna planimetria esplicativa.

- 5- Con successiva determina dirigenziale n. 416 del 23.12.2009 si approvava il "bando per l'assegnazione in proprietà delle aree comprese nell'ambito delle ex caserme di albereto per la realizzazione di edifici di edilizia residenziale convenzionata. Approvazione"
- 6- In base alle domande pervenute a seguito della pubblicazione del bando venne approvata la graduatoria definitiva con determinazione dirigenziale n° 49 del 22.07.2010 e quindi fu assegnata l'area alla Cooperativa Progetto Insieme.
- 7- L'assegnazione definitiva del lotto n. 2 e 3 venne comunicata alla Cooperativa Progetto Insieme, con nota prot. N.39723 del 12.12.2010, per la realizzazione di due edifici per un totale di 24 alloggi per una superficie lorda di mq. 3.000,00 oltre agli incentivi previsti per legge per il risparmio energetico per un totale di SUL di mq. **3.210,00**.
- 8- Con D.C.C n. 49 del 30.07.2013 veniva approvata la "Variante biennale ex art. 79" con la quale venne variato l'art. 40 punto 3.4 e l'art. 41 punto 3.4 delle N.T.A. (relativo alla "realizzazione di due edifici per 24 alloggi per un totale di mq. 3.000") **riducendo la SUA a 2.000 mq** e introducendo che parte della stessa (1.000 mq) è destinata a PEEP, riportandola al dimensionamento previsto dal P.S. ancorché fosse stata fatta l'assegnazione per mq. 3.000 di SUA alla Cooperativa (vedi punto 7).



Le N.T.A. del R.U. variate nel 2013, e vigenti al 15.10.2018 data di decadenza delle previsioni consentono, quindi, per l'ambito di Caserme di Albereto:

- *Attuazione: piano attuativo convenzionato*
- *Destinazioni d'uso ammesse: residenze aggiuntive rispetto alle esistenti per un totale di **2.000 mq di SU**. Sua residenziale da recupero di cui **1.000 mq P.E.E.P.***

9- La Variante approvata con D.C.C. n° 174 del 27.09.2018, riduttiva del P.E.E.P. generale del Comune e per l'applicazione di diverse modalità attuative degli interventi non contiene menzione del PEEP Caserme Albereto" e non modifica pertanto le previsioni e le N.T.A. di quest'ultimo.

Quindi la disciplina del R.U. vigente al 2018 per l'ambito 24 di "Caserme Albereto" alla quale ci si deve riferire sotto il profilo "Urbanistico" è la seguente:

Ambito 24 "Caserme di Albereto" particelle catastali 168, 531, 532, 533, 534, 535, 541, 538, 530, 537, del foglio 2:

- **Attuazione: piano attuativo convenzionato;**
- *Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia e/o urbanistica a parità di Sua, per trasformare gli edifici attualmente in disuso, cioè escluso quelli già a carattere residenziale e quelli dei depositi della Capitaneria di Porto;*
- *Destinazioni d'uso ammesse: **residenze aggiuntive** rispetto alle esistenti per un **totale di 2000 mq. di Sua residenziale da recupero di cui 1000 mq. P.E.E.P.** attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi al coperto per una quota non superiore al 25%, della Sua esistente inutilizzata; attrezzature e servizi per il tempo libero - impianti sportivi all'aperto; attrezzature sociali pubbliche o private (asilo nido, baby stop, scuola materna, ludoteca) per una quota non superiore al 30%, della Sua esistente inutilizzata; verde e parcheggi pubblici in ragione di 24 mq. per ogni nuovo abitante insediabile;*
- *Dimensione delle unità immobiliari residenziali: **minima, 60 mq. di Sua, massima 95 mq. Sua**; la disposizione dei corpi di fabbrica di nuova realizzazione, fermo restando quanto disposto dalla variante al RU approvata con D.C.C. n./2009 per il rapporto tra superfici coperte, dimensione dei lotti d'intervento ed aree destinate a viabilità o usi pubblici, può essere variata in sede di rilascio dei provvedimenti edilizi abitativi previa valutazione paesaggistica di dettaglio;*

Per quanto sopra sintetizzato lo stato del procedimento e degli atti per l'Ambito 24 di "Caserme Albereto", prima dell'adozione della Variante, risulta sostanzialmente il seguente:

1 – la previsione del RU nel 2007 per l'ambito 24 "Caserme Albereto" prevedeva un intervento **per un totale di 2000 mq. di SUA. residenziale da recupero di cui non meno del 40% e non più del 50% Peep**



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

2 – Con D.C.C. n. 82 del 23.09.2009 veniva approvata la variante per l'ambito di Caserme Albereto la quale consentiva la nuova costruzione di cui 3000 mq. P.E.E.P

3 - L'assegnazione dei due lotti alla Cooperativa Progetto Insieme, avvenuta nel 2010 prevedeva la realizzazione di una Sua di mq. 3.000 PEEP.

4 - Con D.C.C n. 49 del 30.07.2013 veniva approvata la "Variante biennale ex art. 79" con la quale **viene ridotta la SUA a 2.000 mq** e introducendo che parte della stessa (1.000 mq) è destinata a PEEP, riportandola al dimensionamento previsto dal P.S. ancorché fosse stata fatta l'assegnazione per mq. 3.000 di SUA alla Cooperativa

5 - per la realizzazione degli interventi la Cooperativa aveva presentato il progetto edilizio degli edifici e delle opere di urbanizzazione, per il quale era stata rilasciata, a seguito del parere favorevole della Soprintendenza, l'autorizzazione paesaggistica n.55/2014 con prescrizioni in data 18.3.2014.

6 – alla data del 15.10.2018, scadenza quinquennale del R.U., per Caserme di Albereto non era stata sottoscritta alcuna convenzione per l'attuazione delle previsioni o adottata una disciplina di "proroga" dei termini di validità della previsione da parte del Consiglio Comunale.

7 – la "vigenza" della previsione per l'ambito 24 "Caserme Albereto", trattandosi di un'area di trasformazione, è venuta meno il 15.10.2018, in applicazione delle disposizioni della L.R. 65/2014, in quanto trascorsi i cinque anni dalla data di approvazione della variante generale al R.U.

8 – In data 29.3.2019 è stato richiesto da parte della Cooperativa il rinnovo dell'autorizzazione paesaggistica per la quale si è espressa favorevolmente la C.C.P. in data 7.11.2020 confermando le prescrizioni della precedente e trasmesso in data 24.2.2020 alla Soprintendenza per le determinazioni del caso ai sensi dell'art. 146 del codice.



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 065 8076232 - Fax 055 8076407 - P.Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

4. QUADRO DI SINTESI DELLA VARIANTE ADOTTATA

Al fine di poter rendere realizzabile l'attuazione dell'intervento da parte della Cooperativa assegnataria del PEEP di Caserme di Albereto, superando le problematiche emerse dagli atti a disposizione, è stato deciso di procedere alla redazione di una variante al P.S. e al R.U. al fine di poter consentire un intervento mediante P.E.E.P. per una Sua di mq. 3.000, introducendo, in coerenza con i contributi degli Enti pervenuti nell'avvio del procedimento della Variante e della VAS, elementi semplificativi dei procedimenti e migliorativi per la realizzazione degli interventi.

La variante adottata riguardava l'intero Ambito di Caserme Albereto riducendo, rispetto alla previsione previgente, l'area degli interventi sia edilizi che infrastrutturali (viabilità, parcheggi, verde pubblici) al solo ambito del P.E.E.P. adeguando il perimetro delle aree interessate dagli interventi alle indicazioni emerse negli incontri di valutazione preliminare urbanistica e ambientale con gli Enti sovraordinati competenti.

La normativa della variante prevede per l'attuazione delle previsioni per l'Ambito di "Caserme Albereto":

- Piano Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) ai sensi della L. 18.4.1962 n. 167
- Attuazione: Progetto Unitario Convenzionato (P.U.C.) ai sensi dell'art. 121 L.R. 65/2014 esteso a tutta l'area PEEP redatto mediante iniziativa pubblica o privata e da attuarsi anche per lotti funzionali
- Superficie coperta max. mq. 2.000
- Superficie Utile Abitabile (SUA) mq. 3.000
- Numero Piani f.t. n° 2-3
- altezza max. mt. 10,50
- Le superfici degli alloggi residenziali non possono essere inferiori a mq. 70 e superiori a mq. 110 di SUA.

Oltre alle modifiche introdotte per l'ambito del PEEP la variante disciplina anche le aree adiacenti ricadenti nell'ambito del RU previgente di Caserme Albereto indicandone le funzioni e destinazioni d'uso urbanistiche per singola zona omogenea.

5. NOTE DI SUPPORTO ALLE CONTRODEDUZIONI E ALLA APPROVAZIONE DELLA VARIANTE

Le osservazioni della Cooperativa Progetto Insieme, facendo riferimento agli atti amministrativi pregressi, dalla assegnazione fino al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e del suo rinnovo per il progetto edilizio presentato a seguito della assegnazione dell'area, richiedono sostanzialmente il ritorno integrale alla previsione urbanistica sulla base della quale è stata fatta l'assegnazione definitiva alla Cooperativa e la presentazione del progetto con la relativa autorizzazione paesaggistica rilasciata.

Comprendendo le motivazioni addotte e il comprensibile rammarico per la durata del procedimento iniziato nel 2009 e mai arrivato a conclusione dopo 10 anni, vi è da dire che la

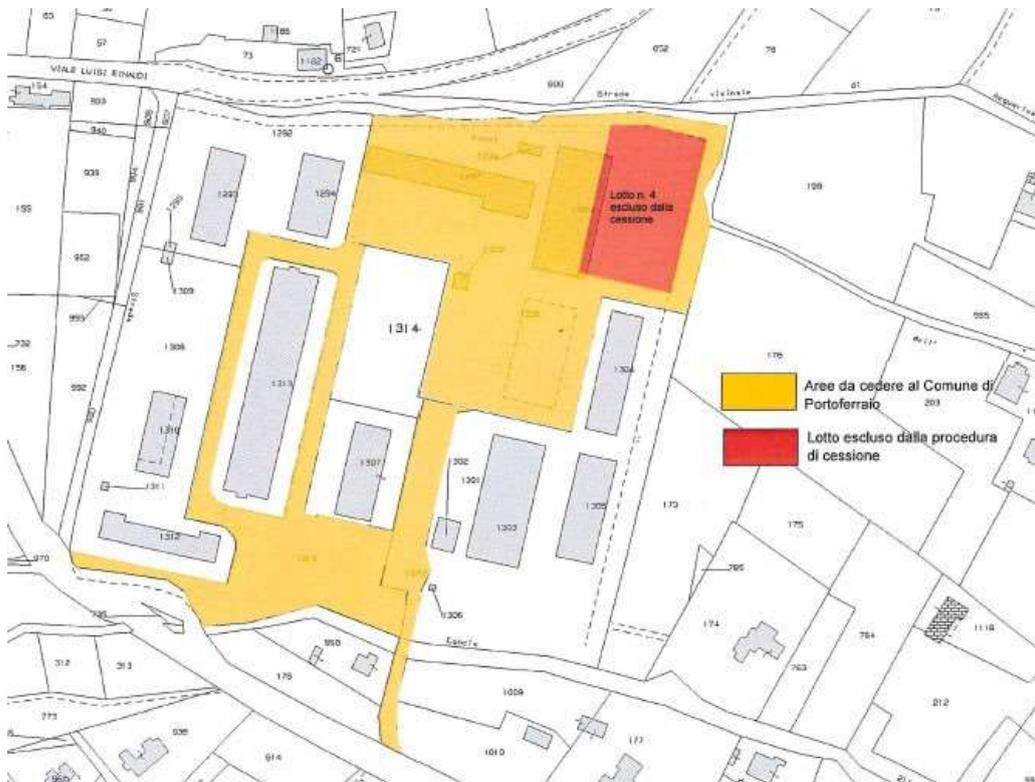


Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P.Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

soluzione prevista in variante sotto il profilo urbanistico e ambientale e di rispondenza al PIT-PPR risultava, a nostro parere, sicuramente più “corretta” sotto vari punti di vista e forse anche migliorativa per la stessa Cooperativa, ciò ovviamente per la conoscenza degli atti a disposizione alla data di redazione della Variante.

Da evidenziare che la scheda progetto del RU previgente la variante prevedeva l'intervento esteso a tutto l'ambito delle Caserme Albereto comprendendo sia gli edifici esistenti che la viabilità privata da assumere poi come pubblica una volta collaudata, come esemplificato nella planimetria seguente fornita dal Comune:



Per altro vi è da dire che la presenza nel PEEP, citata nell’osservazione, di ulteriore lotti edificabili, n. 1 e 4, dei quali uno assegnato alla poi rinunciataria Cooperativa Cosmopoli Albereto, non risulta ben comprensibile in quanto la superficie realizzabile, ovvero la Sua, massima ammissibile dal R.U. era stata assegnata alla Cooperativa Progetto Insieme, anzi per una SUA maggiore di mq 1.000 rispetto a quella consentita dal R.U. e P.S.

In ogni caso, considerata la complessità e i lunghi tempi del procedimento (ormai oltre 10 anni) svolto dalle precedenti Amministrazioni e ai nuovi atti e documenti pregressi del procedimento oggi recuperati, se il Comune ritiene di accogliere l’osservazione della Cooperativa occorre rimodulare le previsioni della variante nel senso dei contenuti “urbanistici” della osservazione,



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

ciò è possibile ridefinendo i perimetri della area PEEP conformemente alla assegnazione dell'area, prevedendo l'attuazione attraverso un Piano Attuativo Convenzionato, dato che dalle verifiche più approfondite ora effettuate dagli uffici non risulta mai approvato un P.A. o PEEP, contrariamente a quanto si era presupposto in precedenza.

E' da valutare da parte del Comune l'opportunità che in sede di convenzione siano definite le modalità di manutenzione del verde pubblico.

Le altre aree esterne al P.E.E.P., facenti parte dell'ambito previgente delle Caserme di Albereto, rimarrebbero pianificate come previsto dalla variante adottata ovvero "aree insediate" e per "attrezzature e servizi" come indica il RU per le aree adiacenti, senza la previsione pubblica e l'acquisizione da parte del Comune delle infrastrutture e viabilità private esistenti come risultante dalla planimetria esemplificativa di cui sopra.

Quindi riguardo alle richieste di modifica, se condivise le considerazioni prima fatte, le controdeduzioni alle richieste di modifica della Cooperativa potrebbero così essere così redatte:

1- Osservazione in data 5.2.2020 prot. 3075

- A. che sia ripristinato il "PEEP Ambito Caserme di Albereto" nella versione precedente per far sì che tutti gli atti sopra citati siano pienamente riconfermati e validi per la prosecuzione / stipula di altri atti, già predisposti, di acquisto delle aree PEEP di Albereto dall'Agenzia del Demanio per la successiva cessione alla Cooperativa Progetto Insieme.

Parzialmente accoglibile: per gli aspetti relativi ai procedimenti propriamente urbanistici della variante al P.S. e R.U., modificando le previsioni della Variante che, con le opportune modifiche ed adeguamenti normativi, consenta la realizzazione degli interventi secondo le previgenti modalità di attuazione e parametri urbanistici con l'incremento della SUA previsto dalla variante per un massimo di mq. 3.000.

- B. che rimanga invariato il posizionamento dei due nuovi fabbricati per complessivi n. 24 appartamenti, nei lotti n. 2 e 3 assegnati alla Cooperativa il 21.12.2010;

Accoglibile: L'area del P.E.E.P. e quella del lotto "edificabile" saranno modificate consentendo, a seguito della demolizione dei fabbricati esistenti, il posizionamento dei fabbricati in linea con quanto indicato nel progetto di cui all'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata.

- C. che sia mantenuta la previsione di abbattimento dei ruderi (così riclassificati e accatastati) ivi esistenti e la bonifica totale delle aree;



Accoglibile: Con la modifica dell'area edificabile verranno ricompresi sia la cabina ENEL che i fabbricati del Demanio che potranno essere demoliti.

- D. che rimangano di proprietà dell'Agenda del Demanio i 6.500mq di terreno, non funzionali alle nuove costruzioni e dunque i lotti. 1 e 4 (quest'ultimo assegnato alla rinunciataria Cooperativa Cosmopoli Albereto)

Non accoglibile: in quanto non pertinente alla Variante. Infatti la Sua di mq. 3.000 prevista dalla Variante per il P.E.E.P., già incrementata di mq. 1.000 rispetto a quella previgente, è la massima ammissibile coerente con il dimensionamento del P.S. e quindi, al momento, non è possibile prevedere un ulteriore dimensionamento per nuove costruzioni.

2- Osservazione in data 21.2.2020 prot. 4605 evidenza e chiede:

- E. che i soci della Cooperativa siano esclusi dall'obbligo della residenza del Comune di Portoferraio come previsto dalla L. 34/2006

Non accoglibile: in quanto non pertinente alla Variante. Infatti tratta aspetti riferiti al procedimento amministrativo di assegnazione e non propriamente urbanistico

- F. la Cooperativa sia esonerata dall'obbligo della cessione al Comune di n. 3 alloggi realizzati per il mercato in affitto a canone controllato come richiesto dalla relazione generale della Variante a pag. 49.

Accoglibile: quanto osservato e richiesto è già contenuto nella N.T.A. della Variante. Infatti il riferimento citato nell'osservazione "a pag. 49 della relazione generale" della Variante riporta la norma che era vigente nel R.U. in vigore prima della Variante.



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

Con l'accoglimento parziale delle osservazioni come sopra indicato si determina la modifica degli elaborati della Variante come di seguito sintetizzato:

- Estratto Variante RU



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

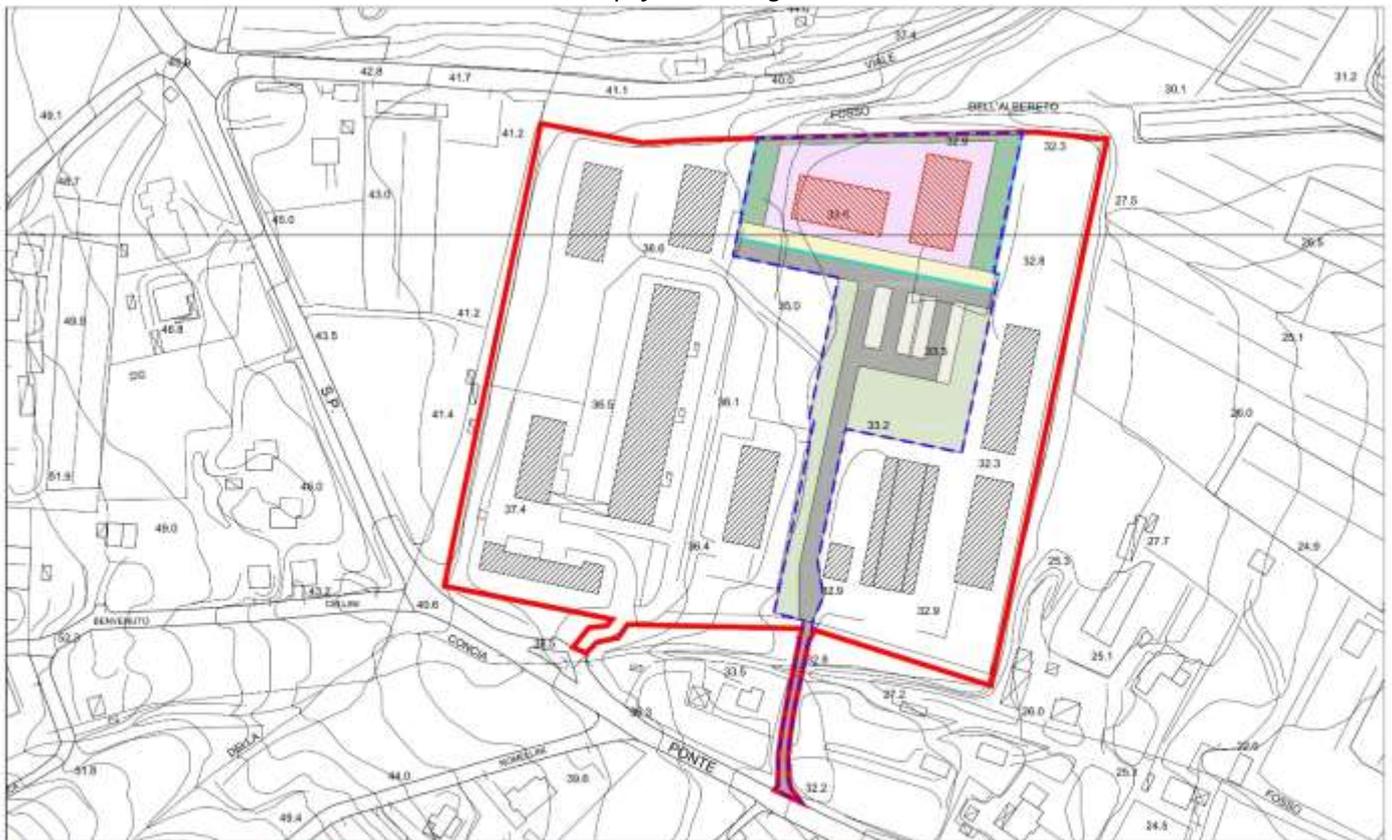
50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 065 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

- Estratto NTA Ambito 24 "PEEP Caserme Albereto"

3.4 Ambito 24 "PEEP Caserme di Albereto" particelle catastali: 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1372 del foglio 2

- **Attuazione:** Piano Attuativo PEEP ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014
- **Interventi ammessi:** ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione SUA max 3.000 mq.
- **Destinazioni d'uso ammesse:** residenza
- **Dimensione delle unità immobiliari residenziali:** minima, 60 mq. di, Sua massima 110 mq. Sua
- **Interventi ammessi:** vedi scheda norma allegata (allegata in apendice)

Estratto scheda NTA: Planimetria esemplificativa degli interventi del PEEP



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 065 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

- Estratto aree soggette a esproprio



Foglio 2,

Part. 1296:	6.735 mq
Part. 1297:	720 mq
Part. 1298:	35 mq
Part. 1299:	1.010 mq
Part. 1300:	40 mq
Part. 1372 - Demanio:	1.410 mq

TOTALE:	9.950 mq
----------------	-----------------



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 065 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

Firenze, 15 maggio 2020

Architetto Gianni Vivoli
Architetto Rosa Di Fazio



ALLEGATI:

- *Relazione di supporto alle controdeduzioni*
- *Norme tecniche di attuazione (estratto) – stato sovrapposto*
- *Individuazione dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi*
- *Documento di supporto alle controdeduzioni delle osservazioni pervenute - VAS*
- *Tavola A1 – Quadro d'insieme*
- *Tavola A2 – Quadro d'insieme*
- *Tavola B2 – Classificazione aree*
- *Tavola B3 – Classificazione aree*



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 065 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it