

# COMUNE DI PORTOFERRAIO

Provincia di Livorno

---

## **VARIANTE AL P.S e R.U.**

Ambito 22 “Bricchetteria”

Ambito 24 “Caserme di Albereto”

---

## ***Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)***

***DOCUMENTO PRELIMINARE DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A***

***V.A.S. (art. 22 L.R.10/10)***

***DOCUMENTO DI SUPPORTO ALLE CONTRODEDUZIONI  
DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE***

---

Maggio 2020

---

Redattore

Architetto Chiara Benvenuti

**Indice**

1. <i>PREMESSA</i> .....	3
2. <i>LE OSSERVAZIONI</i> .....	3
3. <i>LE CONTRODEDUZIONI</i> .....	4
4. <i>RAFFRONTO TRA VARIANTE ADOTTATA E NUOVE PREVISIONI</i> .....	6
5. <i>COERENZA INTERNA ED ESTERNA DELLE MODIFICHE INTRODOTTE</i> .....	10

## **1. PREMESSA**

La variante al P.S. e al R.U. adottata con D.C.C. n. 95 del 27.11.2019 e pubblicata sul BURT il 2.1.2020 interessa due aree di “trasformazione” contenute sia dal P.S. che dal R.U. del Comune di Portoferraio per le quali era venuta meno la “vigenza” il 15.10.2018 in quanto sono trascorsi i cinque anni dalla data di approvazione della variante al R.U. del 2013.

Contestualmente all’avvio del procedimento della variante era stato avviato anche il procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS della Variante, che si è concluso con le determinazioni dell’Autorità competente che non ha ritenuto non necessario assoggettare a VAS la Variante.

A seguito della pubblicazione sul BURT della Variante sono state presentate due osservazioni al R.U. da parte della Cooperativa Progetto Insieme la quale richiede alcune variazioni dell’ambito del PEEP e alla scheda normativa fermo restando il dimensionamento.

Il Comune in sede di proposta di controdeduzioni al Consiglio Comunale accoglie parzialmente tali osservazioni per cui sono apportate alcune variazioni rispetto alla variante adottata.

Per questo viene redatta la presente al fine di fornire un supporto alle controdeduzioni in relazione alle modifiche che saranno introdotte rispetto a quanto già “valutato” in sede di

## **2. LE OSSERVAZIONI**

Le osservazioni presentate dalla Società Cooperativa “Progetto Insieme” sono due rispettivamente in data 5.2.2020 prot. 3075 e in data 21.2.2020 prot. 4605 e riguardano esclusivamente il solo Ambito 24 “Caserme Albereto della variante al R.U.

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

## ARCHITETTO CHIARA BENVENUTI

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, 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.

- *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;

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

- *chiede* che rimangano di proprietà dell'Agenzia 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)

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

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

B. 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. LE CONTRODEDUZIONI**

La proposta di controdeduzioni alle osservazioni in sintesi prevede:

- 1- Osservazione in data 5.2.2020 prot. 3075

## ARCHITETTO CHIARA BENVENUTI

- 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'Agenzia 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.*

In sostanza viene modificato il perimetro del PEEP rispetto alla variante adottata fermo restando fermo l'ambito complessivo della variante e il dimensionamento del PEEP e la destinazione d'uso e gli spazi pubblici e le opere di urbanizzazione.

#### **4. RAFFRONTO TRA VARIANTE ADOTTATA E NUOVE PREVISIONI**

Le modifiche che vengono introdotte alla variante adottata con l'accoglimento parziale delle osservazioni riguardano solo l'ambito Caserme di Albereto della Variante al R.U. mentre nulla varia per l'altro Ambito di Bricchetteria e della Variante al P.S..

Ai fini della presente le variazioni risultano evidenziate nelle seguenti tabelle e grafici:

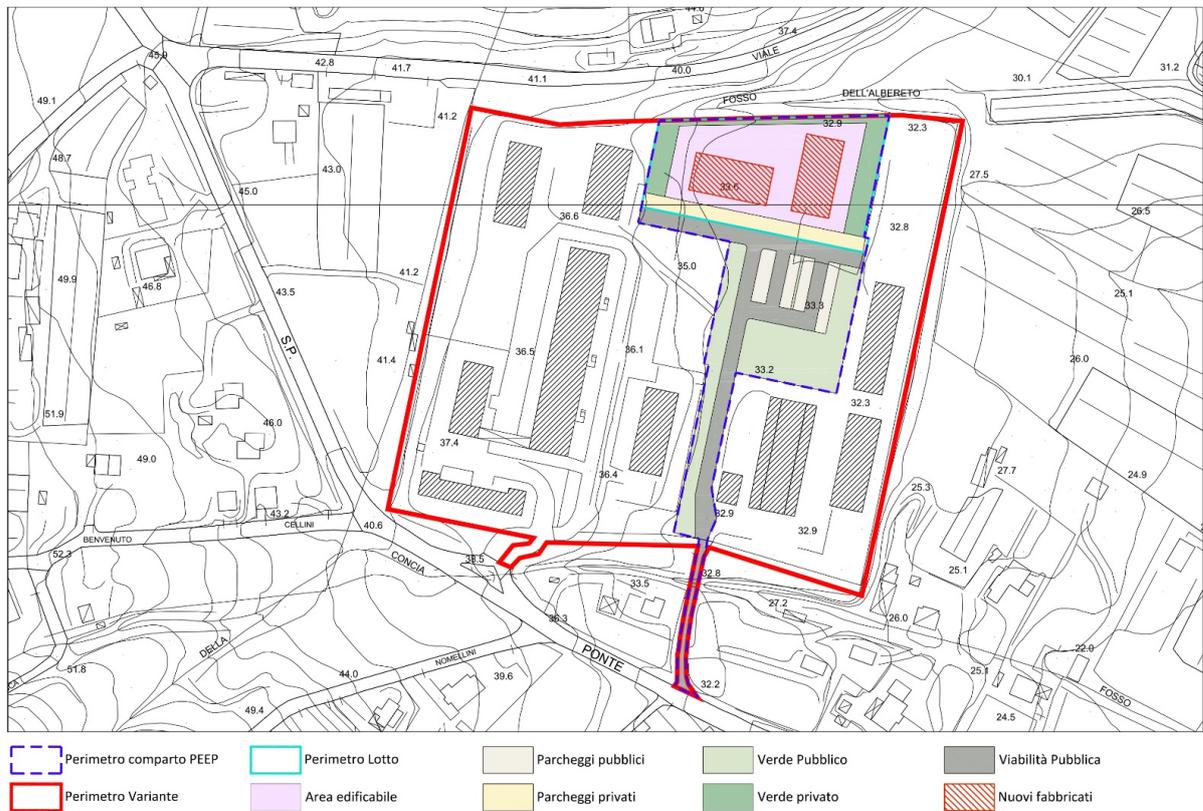
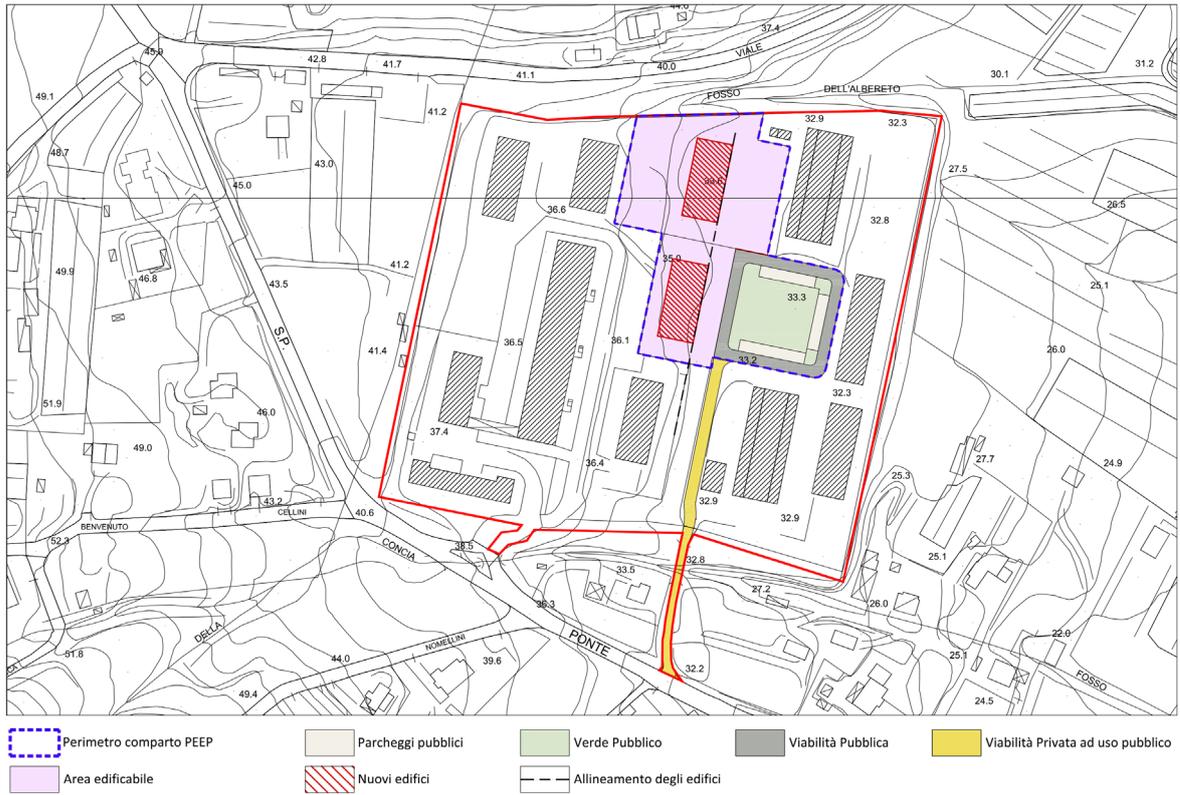
	<b>Variante adottata</b>	<b>Variante a seguito controdeduzioni</b>
<i>Superficie territoriale</i>	7.930 mq	9.950 mq
<i>Superficie PEEP</i>	5.480 mq	4.800 mq
<i>Dimensionamento</i>	3.000 mq (SUA)	3.000 mq (SUA)
<i>Destinazione</i>	Residenziale	Residenziale
<i>Superficie spazi pubblici</i>	2.420 mq	5.150 mq

Dal raffronto degli estratti cartografici e NTA del R.U. le modifiche riguardano il perimetro del PEEP con una riduzione della superficie fondiaria e con un incremento degli spazi pubblici come risulta dagli estratti seguenti.

Da evidenziare che l'area della variante, che comprende l'ambito delle Caserme di Albereto, è da considerarsi complessivamente tutta urbanizzata e quindi la variazione dell'incremento della superficie territoriale del PEEP non è da valutare come incremento di consumo di suolo.

# ARCHITETTO CHIARA BENVENUTI

## Estratto scheda NTA - Variante adottata

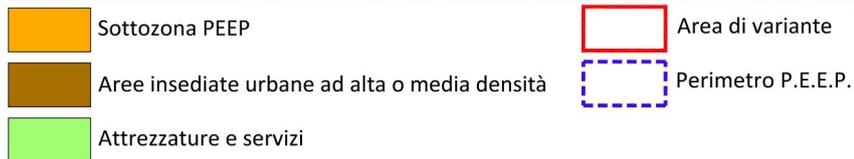
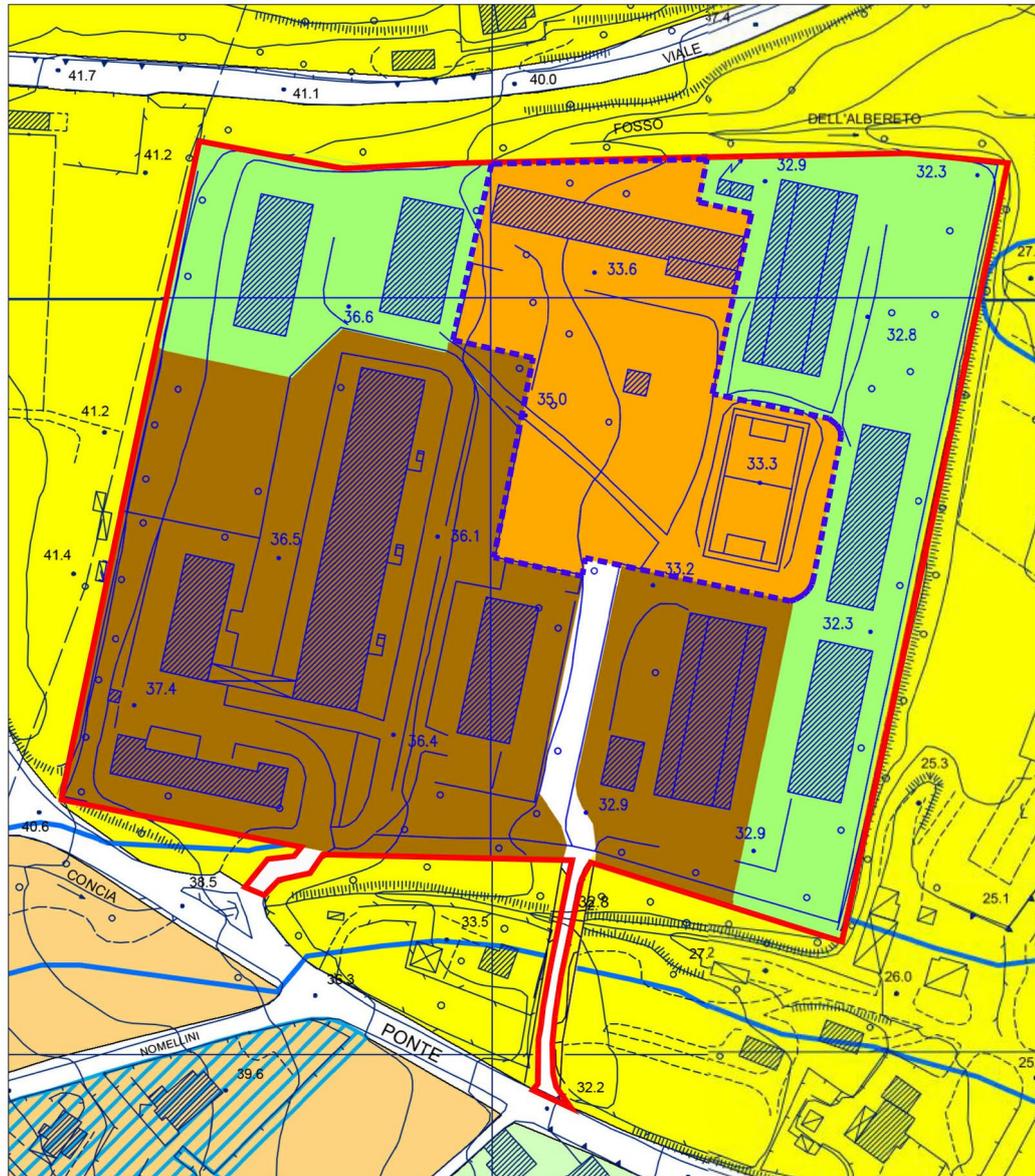


## Estratto scheda NTA - Variante a seguito controdeduzioni

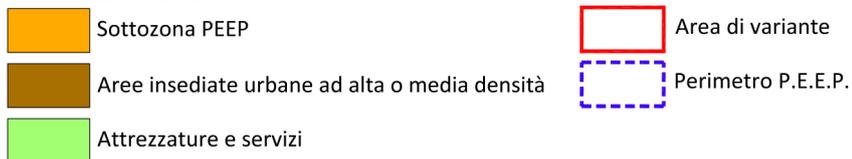
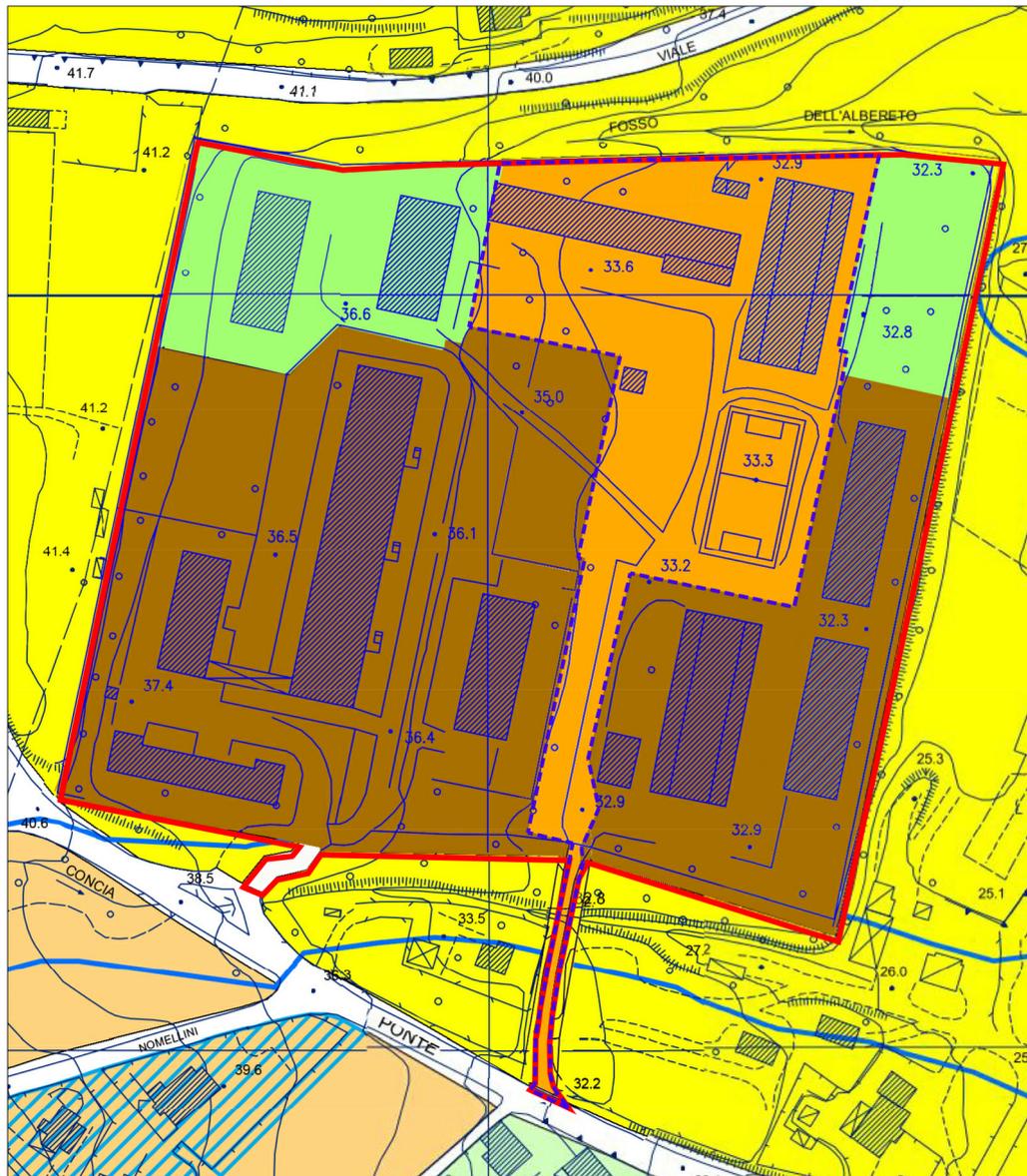
Via Vittorio Emanuele Orlando 5, Scandicci (FI) - Tel. 333-9535903  
Codice Fiscale BNVCHR88S59D612S - P. IVA 06637620482

## ARCHITETTO CHIARA BENVENUTI

Da evidenziare che la variazione da *attrezzature e servizi* a *aree insediate urbane* riguardante la classificazione d'uso di due edifici del Demanio è stata adeguata a quella presente in quanto sono utilizzati ancora come alloggi e magazzini.



### ***Variante adottata***



***Variante a seguito controdeduzioni***

## 5. COERENZA INTERNA ED ESTERNA DELLE MODIFICHE INTRODOTTE

Gli interventi previsti dalla variante, come già in precedenza valutati nel P.S. e R.U., risultano coerenti con gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: P.I.T.-P.P.R., P.T.C.P. e P.N.A.T. anche perché derivano da previsioni previgenti ancorché sia venuta meno la loro "vigenza".

Per la verifica in sede di adozione della variante ci siamo riferiti ai criteri di valutazione per la Verifica di Assoggettabilità utilizzando quanto riportato nell'Allegato1 della Legge regionale n. 10 del 2010, ovvero:

1. *Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;*
- *in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;*
- *la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;*
- *problemi ambientali relativi al piano o programma;*
- *la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).*

2. *Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:*

- *probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;*
- *carattere cumulativo degli impatti;*
- *natura transfrontaliera degli impatti;*
- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
  - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
  - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;* - *dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

L'Autorità Competente in sede di determinazione ha concluso che non vi siano elementi tali da dover assoggettare a VAS la Variante.

## ARCHITETTO CHIARA BENVENUTI

Le variazioni apportate rispetto alle previsioni adottate per l'Ambito Caserme Albereto non incidono sulla compatibilità e sostenibilità del consumo ed uso delle risorse presenti, anche in considerazione che l'area è completamente urbanizzata derivante dalla presenza di un complesso di edifici e attività ex militari e via via trasformata con funzioni residenziali e magazzini.

Infatti la superficie dell'ambito di variante rimane invariata e l'incremento della superficie territoriale dell'area del PEEP, nella quale vi è una riduzione dell'area edificabili e un incremento delle superfici degli spazi pubblici, come sopra evidenziato, non costituisce un incremento di consumo di suolo in quanto tutto l'ambito di trasformazione è già un'area urbanizzata. Inoltre, ai fini delle valutazioni e sostenibilità ambientali e delle risorse presenti, la destinazione d'uso e il dimensionamento rimangono invariati e quindi le variazioni non incidono sulle risorse.

Pertanto le misure prescrittive per la mitigazione e/o compensazione degli impatti significativi individuati nella scheda normativa rimangono invariati e idonei a garantire in sede di approfondimento della progettazione del P.A. la compatibilità e la sostenibilità del consumo ed uso delle risorse presenti, come anche richiesto dal contributo fornito dalla Regione in merito al documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS della Variante.

Firenze, Maggio 2020

Redattore

Architetto Chiara Benvenuti