



Verbale della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 23, comma 3 della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.C.R. n. 37 del 27/03/2015, tra la Regione Toscana, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per le Province di Pisa e Livorno, la Provincia di Livorno ed il Comune di Porto Azzurro (LI), per la verifica del rispetto delle prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR sul Piano di Recupero del comparto 7 – Utoe 2, località Barbarossa, ubicato nel Comune di Porto Azzurro.

Seduta del 07/04/2022

Il giorno 7 aprile 2022 sono convenuti e presenti in videoconferenza, ai sensi dell'articolo 23, comma 3, del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) i seguenti rappresentanti convocati con nota del 17/03/2022, prot. regionale n. 0111206;

per la Regione Toscana

- Arch. Domenico Bartolo Scrascia, Dirigente Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
- Arch. Anna Rotellini, funzionario del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio
- Arch. Rovena Xhaferi, istruttore del Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio.

per la Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per le province di Pisa e Livorno

- Arch. Maria Irene Lattarulo delegata con nota registrata al prot. regionale con n° 0146458 del 07/04/2022

la **Provincia di Livorno** è assente

per il Comune di Porto Azzurro

- Arch. Nicola Ageno, Responsabile dell'ufficio Edilizia privata – Urbanistica del Comune

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 10.00

Il Comune, con nota acquisita al protocollo regionale n. Prot. 0090334 del 07/03/2022, ha richiesto al Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio la convocazione della presente conferenza, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT/PPR, per esaminare Il Piano di Recupero del comparto 7 – Utoe 2 a località Barbarossa”, rendendo disponibile la seguente documentazione firmata digitalmente al link: <https://we.tl/t-dyh7F7sJ0M>,

1. Convenzione.pdf.p7m
2. Istanza.pdf.p7m
3. Norme.pdf.p7m
4. Paesaggistica.pdf.p7m
5. PIT.pdf.p7m
6. Relazione Geologica.pdf.p7m
7. Relazione.pdf.p7m
8. Tav.1.pdf.p7m
9. Tav.2.pdf.p7m
10. Tav.3.pdf.p7m
11. Tav.4.pdf.p7m
12. Tav.5.pdf.p7m
13. Tav.6.pdf.p7m
14. Tav.7.pdf.p7m



Il giorno 15 marzo 2022 si è svolto in modalità online, il tavolo tecnico con il Comune di Porto Azzurro dove hanno partecipato oltre al settore scrivente, il responsabile dell'ufficio Edilizia privata – Urbanistica del Comune l'arch. Nicola Ageno e ing. Alessandro Schezzini, progettista del PdR del comparto 7.

In data 17/03/2022, con prot. Regionale n. 0111206, la Regione Toscana ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della presente Conferenza, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del PIT-PPR, indetta per la data odierna.

Il Comune, con nota acquisita al protocollo regionale n. Prot. 0132929 del 30/03/2022, ha trasmesso gli seguenti elaborati integrati:

1. Norme_var.pdf
2. Tav.4_var.pdf
3. Parere RUP PdR

e con prot. Reg. n. 0133130 del 30/03/2022 ha trasmesso l'elenco gli elaborati con i rispettivi i codici Hash:

Nome del file	Codice MD5
Convenzione.pdf	92C703D1E082DD3059132347556203F9
Istanza.pdf	A32BCD78FB7D6A90BE904227BD211805
Norme.pdf	11D27F15D8E149F7F6974513DD2138D8
Norme_var pdf	089E7B2329DD4FB21A8A592A0B9C2015
Paesaggistica.pdf	132B440CCAE5CDD9DA96183361929EED
PARERE COMMISSIONE PAESAGGIO 03 03 2022	B72020A724AD7D4A35FEE817EBFDEDD8
Parere RUP PAPI	CD6E1D871AA5721137F6431939545993
PIT.pdf	627650A0B43801C4196F74CC7D52624F
Relazione Geologica.pdf.p7m	0FB6D7D4DC2A0FA90F4488FF0E5FC4C1
Relazione.pdf	FA228203C8716E35FF317D4C4AA9994B
TAV1.pdf	DF6619C49BC5CEB195E713DBEA4C0529
TAV2.pdf	3ADAB4909DD03BF20CAA1CD7E8216B19
TAV3.pdf	FD984A5DAE355D3AAB8E17BC17DE4E75
TAV4.pdf	B07888660C05DC869C456B805FBCBF9A
TAV4_var pdf	9E9838133E608C78937E54D55CF497EC
TAV5.pdf	60CCBECE43BAAA1BB45BF9E8EF34CC20
TAV6.pdf	57D493D33BC219472C7AF9D9E654B71A
TAV7.pdf	630E9D05B61A7F8529A3043A326087D0

In data 05/04/2022, con prot. Reg. n. 0143907, il Comune ha trasmesso il parere espresso dalla Commissione per il Paesaggio relativo al Piano attuativo del Comparto 7.

In data 06 aprile 2022 con prot. Reg. n. 0144580, il Comune ha trasmesso ulteriori integrazioni degli elaborati NTA e Tav. 4 con i rispettivi codici Hash:

Nome del file	Codice MD5
Norme_fin.pdf	EBAC3AF32CC8D8D6A33F26931339193C
TAV4_fin.pdf	283E5585A64498817E06072DEE986BB5

In data 07/04/2022, con prot. Reg. n.0146456, la Soprintendenza ha inviato una nota relativa alla trasmissione tardiva della documentazione integrativa; si è ritenuto tuttavia di accogliere la documentazione trasmessa, ritenuta esaustiva



ai fini della verifica del rispetto delle prescrizioni contenute nella disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT-PPR per il Piano di Recupero del comparto 7, rimandando gli ulteriori approfondimenti alla fase di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica.

Il comma 3 dell'art. 23 "Disposizioni transitorie" della Disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con Deliberazione del C.R. n. 37 del 27 marzo 2015 stabilisce che *"a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione del presente Piano e fino alla verifica dell'avvenuta conformazione o dell'avvenuto adeguamento dello strumento urbanistico, i Comuni trasmettono alla Regione gli atti relativi ai piani attuativi non ancora approvati e relative varianti che interessano beni paesaggistici. La Regione provvede, entro sessanta giorni dal loro ricevimento, a svolgere apposite conferenze dei servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territoriali interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, allo scopo di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici"*.

In applicazione di tale disposizione, viene svolta sul Piano di Recupero la Conferenza dei Servizi tra la Regione, la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e il Comune di Porto Azzurro.

Il Comune di Porto Azzurro:

- è dotato di Piano Operativo Comunale, approvato con DCC n. 68/2021;
- il Piano di Recupero risulta non adottato dall'AC;

L'Amministrazione Comunale conferma che il Piano di Recupero risulta conforme al Piano Operativo Comunale POC, come certificato dal Responsabile del Procedimento e confermato dall'arch. Ageno durante i lavori della presente seduta.

Dall'esame della documentazione trasmessa risulta che l'area interessata dal Piano di Recupero è un terreno situato nel fondovalle in loc. Barbarossa, immediatamente a nord e a valle della Fortificazione San Giacomo e al margine della zona di frangia urbana posta a NE del Centro Storico di Porto Azzurro. Il lotto interessato dal PdR di superficie complessiva di 2.260 mq e contraddistinto al NCT al foglio 14 mappale 81, è occupato da depositi di oli combustibili realizzati nel secondo dopoguerra e attualmente l'attività risulta dismessa.

Nella Relazione di Comparto si legge che *il progetto ha come obiettivo principale la realizzazione di un insediamento residenziale che abbia un carattere di riqualificazione e tramite un adeguato progetto del verde e del recupero vegetazionale, con la piantumazione di essenze arboree ed arbustive autoctone su tutto il lotto, si pone come un significativo tassello in una prospettiva più ampia del recupero del paesaggio periurbano antropizzato*.

La Conferenza prende atto il PdR è attuabile attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica e che i parametri urbanistici ed edilizi del scheda norma del POC sono rispettati dal piano e nello specifico:

- Superficie Territoriale = 2.260 mq.
- Superficie Utile Lorda = 800 mq. massima
- Superficie Coperta = 670 mq. massima
- Altezza = 2 piani fuori terra – 7,5 ml. in gronda massima
- Parcheggi e verde = 368 mq. minimo

In sintesi gli interventi riguardano:

- la demolizione delle strutture esistenti dismesse prive di valore, l'intervento di bonifica ambientale dell'attuale deposito e la riqualificazione dell'area;



- *il recupero delle volumetrie esistenti e la realizzazione di due edifici a destinazione residenziale;*
- *la riorganizzazione e sistemazione dell'area attraverso un progetto del verde e recupero vegetazionale, la realizzazione di viabilità interna e parcheggi pubblici;*

Il comparto ha accesso dalla strada pubblica posta sul confine Nord, i due nuovi corpi edilizi sono previsti nella parte delle ex strutture a servizio dell'attività dismessa. Le sistemazioni esterne prevedono un'area verde attrezzata al centro del comparto, del verde condominiale intorno, dei posti auto all'aperto posizionati lungo il lato nord-ovest di fronte ai due edifici ed intorno all'area verde al centro del comparto.

La Conferenza richiama che il Comune di Porto Azzurro ricade nell'ambito di Paesaggio n. 16 "Colline metallifere e Elba" e l'area oggetto del Piano di Recupero ricade interamente nel perimetro del vincolo paesaggistico di cui al D.M.16/08/1952 - G.U. 222 del 1952dec, "L'intero territorio del comune di Porto Azzurro, situato nell'Isola d'Elba", la cui motivazione è "Il territorio predetto, nel suo complesso, offre aspetti di particolare bellezza naturale e comprende anche dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si godono dei quadri di singolare bellezza". L'area oggetto di intervento è in parte interessata da Beni paesaggistici ai sensi dell'art.142, co.1 del D.lgs 42/2004, lett.a) territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.

Dalla NTA integrate e Tav.4_fin risulta che *la localizzazione due gli edifici residenziali di nuova realizzazione e una parte dei parcheggi e del verde si inseriranno al di fuori della fascia di 300 ml di distanza dalla costa*, mentre rimangono all'interno del buffer della fascia costiera gli altri interventi di sistemazione quali parcheggi, viabilità interna e le aree a verde.

Si riportano qui di seguito **le prescrizioni** applicabili al presente intervento, contenute nella Disciplina d'uso del vincolo di cui al D.M. (Allegato 3B - Sezione 4 del PIT-PPR):

3.c.1. *Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del nucleo storico di Porto Azzurro e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:*

- *sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;*
- *siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);*

3.c.3. *Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*

- *siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*
- *siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;*
- *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;*
- *sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;*

3.c.4. *Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.*

4.c.1. *Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:*



- *non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio;*
- *le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.*

4.c.2. *L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.*

Considerato che l'area è interessata parzialmente dall'art.142, co.1 del D.lgs 42/2004, lett.a), si riportano le prescrizioni contenute nella Scheda dei Sistemi costieri "II. Elba e isole minori" come parte integrante e sostanziale della Disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B, Art. 6, di interesse per il Piano in oggetto:

3.3. Prescrizioni

g- *Non sono ammessi gli interventi che:*

- *compromettano gli elementi determinanti per la riconoscibilità dello skyline costiero identitario, quali profili consolidati nell'iconografia e nell'immagine collettiva e nello skyline naturale della costa, individuati dal Piano e/o dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;*
- *modifichino i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico del patrimonio insediativo costiero, i caratteri connotativi del paesaggio litoraneo, i manufatti di valore storico ed identitario e trama viaria storica;*

s- *L'installazione dei pannelli solari e fotovoltaici deve prevedere soluzioni progettuali integrate, l'uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto, e non deve interferire con le visuali da e verso il mare.*

t- *Gli interventi di realizzazione o adeguamento degli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente al fine di permettere la migliore percezione del paesaggio costiero.*

La Conferenza prende atto che gli interventi del PdR portano ad un recupero e riqualificazione del tessuto urbanistico interno ed esterno al comparto, nonché complessivo miglioramento dello stato attuale dei luoghi, rileva tuttavia alcune criticità riguardanti:

- le NTA, all'art. 4 riportano che *Il piano si attuerà per unità minime di intervento, descritte nelle tavole di piano, per ciascuna delle quali verrà rilasciato apposito Permesso di Costruire o verrà presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Le opere relative all'area da bonificare (UMI 2) dovranno essere concluse e collaudate prima dell'ottenimento dell'agibilità degli edifici residenziali realizzati nell'UMI 1*, - si rileva che queste opere riguardano limitatamente la parte del comparto oggetto di bonifica, non specificando le altre parti del comparto interessate dalle opere di urbanizzazione. Inoltre lo stesso articolo riporta che *la realizzazione degli edifici potrà avvenire anche in lotti funzionali come indicato nel P.A. mediante il rilascio di più permessi a costruire [...]*, - si rileva la non chiarezza della norma in merito alle modalità effettive d'intervento (per UMI o lotti), nonché non risultano definiti all'interno del piano attuativo gli stralci funzionali delle opere di urbanizzazione legate alla realizzazione degli interventi.
- Dagli elaborati grafici si nota che la localizzazione di una parte dei parcheggi pubblici e della viabilità intorno all'area a verde del comparto, nonché la notevole superficie pavimentata, portano ad una frammentazione



e perdita dell'unità percettiva e dei caratteri ambientali e paesaggistici dell'area, considerando anche la presenza dei terrazzamenti a sud del comparto;

- Le NTA, all'art. 6 riportano che *Le sistemazioni delle zone a verde privato e pubblico, interne all'insediamento sono indicative e potranno essere modificate in sede di progettazione definitiva/esecutiva* e poi all'art. 7 si legge che *Le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde con essenze arboree e/o floreali tipiche dei luoghi mantenendo ove possibile la tessitura agraria ed evitando il più possibile separazioni fisiche delle zone funzionali [...]. A tal fine ha carattere prescrittivo la realizzazione delle aree verdi con le piantumazioni previste dal Piano* - si rileva una non chiarezza e un disallineamento nei contenuti per quanto riguarda la localizzazione e la sistemazione delle aree a verde;
- le NTA all'art. 7 riportano che *Sono ammesse recinzioni e muretti di contenimento in muratura intonacata, o mattoni a facciavista o in legno. Le recinzioni sono ammesse lungo gli spazi pubblici e lungo i confini dei lotti fino ad una h. max. di mt. 1,00, salvo, dove necessario, nei salti di quota e/o dislivelli, con soprastante cancellata in ferro*, - si rileva la mancanza negli elaborati grafici e nel render di questi elementi per valutare la loro compatibilità, nonché i possibili profili di contrasto e chiusura che potrebbero portare in relazione al contesto paesaggistico di contorno;
- le NTA all'art. 7 riportano che *Sulle coperture sono ammessi abbaini o simili, per l'accesso ai fini della gestione e manutenzione degli impianti tecnici quali pannelli fotovoltaici e solare-termico e della copertura, camini e simili*, - si rileva che non sono indicate le specifiche riferite al posizionamento e dimensionamento dei pannelli fotovoltaici e solari e la loro integrazione nei corpi edilizi proposti;
- le NTA riportano che *“Gli interventi previsti non dovranno incidere negativamente sulla qualità del paesaggio e in particolare dovranno prevedere principalmente: Interventi di miglioramento ambientale relativamente agli “arredi” vegetazionali e schermature, tipologie di recinzione, pavimentazioni e altri elementi decorativi e di difesa del suolo [...]”* ma non sono dettagliate e illustrate le fattispecie negli elaborati grafici;
- nella Relazione Paesaggistica si legge che *il progetto [...] non è ricompreso nelle aree ex L. 431/85*, si rileva che il progetto del PdR ricade parzialmente nel buffer del vincolo costa di cui all'art.142 co.1 del D.lgs 42/2004, lett.a).

La Soprintendenza rileva che il volume proposto, benché ulteriormente suddiviso in due blocchi, per le proporzioni e il rigido andamento longitudinale del corpo di fabbrica e delle coperture, risulta scarsamente coerente con le tipologie edilizie che qualificano l'area di riferimento e con i caratteri del contesto.

Conclusioni

La presente Conferenza, vista la documentazione in atti, vista la natura e le caratteristiche dell'intervento proposto, visto il contesto ambientale, paesaggistico e territoriale in cui va ad inserirsi l'intervento proposto, visti gli esiti della istruttoria condotta, ritiene operata positivamente la verifica del rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei Beni paesaggistici del Piano Attuativo in esame, a condizioni che:

- nell'UMI 1, insieme alle opere interessanti l'area da bonificare dovranno essere realizzate le opere di urbanizzazione del comparto e relativo progetto del verde ai fini di assicurare una effettiva riqualificazione ambientale del comparto in un'ottica di connessione ecologica e paesaggistica con l'intorno territoriale.
- sia elaborata nelle tavole grafiche una diversa articolazione dei parcheggi posizionandoli a nord sul lato lungo del comparto e collocando la viabilità interna su questo lato; siano ridotte le superfici pavimentate e sia estesa l'area del verde ad uso pubblico fino al confine con il lato sud del comparto, in continuità con i terraz-



zamenti esistenti. La Conferenza ritiene che la valutazione degli interventi sia svolta in sede di autorizzazione paesaggistica.

- le NTA siano allineate inserendo prescrittivo sia la localizzazione che la sistemazione delle zone a verde pubblico e privato;
- sia eliminato dalle NTA la seguente dicitura: *Sono ammesse recinzioni e muretti di contenimento in muratura intonacata, o mattoni a facciavista o in legno. Le recinzioni sono ammesse lungo gli spazi pubblici e lungo i confini dei lotti fino ad una h. max. di mt. 1,00, salvo, dove necessario, nei salti di quota e/o dislivelli, con soprastante cancellata in ferro.* La Conferenza ritiene che eventuali approfondimenti e fattibilità dell'intervento potranno essere svolti nell'ambito dei procedimenti autorizzativi di cui all'art. 146 del D.Lgs 42/2004;
- le NTA siano integrate con specifiche disposizioni relative all'installazione dei pannelli fotovoltaici e solari termici, che contengano le modalità di integrazione nelle coperture e una scelta cromatica favorevole alla loro integrazione nel contesto paesaggistico di contorno;
- gli elaborati grafici siano integrati con dettagli che evidenziano in modo chiaro il progetto del verde, le pavimentazioni, la viabilità, i parcheggi e gli altri elementi previsti dal progetto;
- sia corretta la dicitura sopracitata nella Relazione Paesaggistica in quanto l'area del Piano di Recupero è parzialmente ricompresa nelle aree ex L. 431/85, come risulta dal confronto con la cartografia del PITPPR
- sia prevista una diversa aggregazione dei volumi, articolando i blocchi edilizi - due o più - e le relative coperture secondo configurazioni e criteri più simili a quelli che caratterizzano il tessuto edilizio del contesto.
- In fase di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica siano segnalate eventuali operazioni di scavo e sbancamenti.

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 11.00

Per la Regione Toscana

Arch. Domenico Scrascia _____

Per la Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, per le province di Pisa e Livorno

Arch. Maria Irene Lattarulo _____ *Maria Irene Lattarulo*

Per il Comune di Porto Azzurro

Arch. Nicola Ageno _____ *Nicola Ageno*