



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 Attuativo Comparto n. 1 – UTOE 2 - Ambito di espansione urbana in località Bocchetto (Edilizia residenziale sociale) del 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 rappresentati 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. Rovenia 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 del Procedimento.

Alla conferenza partecipa il progettista ai fini illustrativi del progetto del Piano Attuativo.

La Conferenza apre i propri lavori alle ore 11.30

Il Comune, con nota acquisita al protocollo regionale n. Prot. 0097053 del 09/03/2022, 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 attuativo del Comparto 1 – Utoe 2 a località Bocchetto”, rendendo disponibile la seguente documentazione firmata digitalmente al link: <https://we.tl/t-KUvM7TprZZ>,

1. Relazioni.pdf.p7m
2. Relazione geologica.pdf.p7m
3. Tav.1 Zoning r.pdf.p7m
4. Tav.2 Planivolumetrico r.pdf.p7m
5. Tav.3 Sezione e Tipologie r.pdf.p7m
6. Tav.4 Urbanizz. r.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 del Procedimento del Comune di Porto Azzurro l'arch. Nicola Ageno e il progettista del PA del comparto 1, l'arch. Pacciardi.



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. NTA PEEP integrate.pdf
2. Parere RUP PEEP

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

Nome del file	Codice MD5
NTA PEEP integrate.pdf	943D03CE97AD6D643EF7C8920F6E0798
PARERE COMMISSIONE PAESAGGIO 03 03 2022.pdf	7EB68C1F43ED5DAB3E7A6F39F359611A
PARERE RUP PEEP.pdf	1DA5B3DA7890E773FCF4C745EFEE1B10
Relazione geologica.pdf.p7m	2E9B5D17144A14534754393D968ED1C2
Relazioni.pdf.p7m	0AA4301EC14AB2399A43AB679D2664DA
TAV.1 Zoning r.pdf	4251ACCD5AF39C0E8B4B0BA57BBAD223
TAV.2 Planivolumetrico r.pdf	B887808FFEC07591DC64C6421386C48F
TAV.3 Sezioni e Tipologie r.pdf	7FBB06AAA6BDDFC82D5B4E93802BBDEC
TAV.4 Urbanizz.r.pdf	0F6A2D4D4861436460D5EF4E296D3D16

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 1.

In data 06 aprile 2022 con prot. Reg. n. 0144580, il Comune ha trasmesso ulteriori elaborati integrativi con i rispettivi codici Hash:

Nome del file	Codice MD5
Convenzione_compressed.pdf	A7233F97B4A726105B996DA894A6CE57
Documentazione fotografica_compressed.pdf	0A8B8011AF216BA065AFC8AFD3E22D01
Relazione paesaggistica_compressed.pdf	28CA5D093A139D28BDACE5A1420E043E

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 1, 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 in-



teressati, 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 attuativo in oggetto apposita 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 attuativo risulta non adottato dall'AC;

L'Amministrazione Comunale conferma che il Piano Attuativo risulta conforme al Piano Operativo Comunale POC, come certificato dal responsabile del Procedimento e dichiarato durante la presente seduta.

La Conferenza prende atto che il PA era stato adottato dall'AC con DCC n. 50 del 14.12.2016, il Comune non ha proceduto all'approvazione. In seguito, con l'approvazione del nuovo POC con DCC n. 68/2021, le previsioni del piano attuativo sono contenute nella scheda norma del piano *Comparto n.1- UTOE 2 - Ambito di espansione urbana in località Bocchetto (Edilizia residenziale sociale)*.

Dall'esame della documentazione trasmessa risulta che l'area interessata dal Piano attuativo è un terreno situato nel fondovalle in loc. Bocchetto, immediatamente a nord e a valle della Fortificazione di San Giacomo e al margine della zona di frangia urbana posta a NE del Centro Storico di Porto Azzurro.

Il Piano Attuativo prevede la suddivisione del comparto 1 in due sub comparti A e B che riguardano nello specifico:

- *Il sub comparto A – la realizzazione di un insediamento residenziale da attuare con il PEEP da una cooperativa assegnataria;*
- *Il sub comparto B – la realizzazione del Parco Urbano da attuare con PdC da parte dell'Amministrazione Comunale.*

Sub comparto A – prevede l'inserimento del PEEP sul versante est della collinetta con un assetto planivolumetrico ridotto rispetto a quanto previsto nella scheda norma (1.100 mq di SE) e nel vecchio PEEP, attraverso la realizzazione di n. 10 di alloggi residenziali per un massimo di 950 mq di SE. I quattro blocchi di fabbrica risultano distribuiti sul terreno e sfalsati a diversi livelli altimetrici in ragione dell'andamento dell'orografia del luogo. La viabilità d'accesso si propone con tracciati limitati dove si integrano parcheggi pubblici e privati da realizzare con pavimentazione semi-permeabile, si congiunge al suo arrivo nel PEEP alla pista ciclabile e alla viabilità pedonale, le quali saranno connesse con il futuro progetto del Parco Urbano. L'intervento prevede al centro del sistema residenziale e in corrispondenza della strada di penetrazione, un'area attrezzata concepita come uno spazio urbano di coesione con dei terrazzamenti digradanti verso la zona turistica di Barbarossa e il bosco del futuro parco.

Gli standard urbanistici previsti da PEEP sono:

- Capacità insediativa massima di edilizia residenziale (S.E.) mq 950
- Superficie territoriale mq 6. 430
- Superfici fondiarie (SF) mq 4. 425
- Aree a verde pubblico e area centrale 1.190 mq
- Aree a parcheggi pubblici 825 mq



Sub comparto B – prevede un processo di rimboschimento nel versante nord ed est della collina per potenziare le connessioni ecologiche e funzionali tra le varie zone del comparto, creare un collegamento ecologico tra il mare ed il sito della Natura 2000 e conferire un carattere di unitarietà paesaggistica ed eco sistemica con i comparti adiacenti. L'intervento prevede la costituzione di una macchia tipica mediterranea costituita da essenze autoctone e di un sistema di comunicazione ciclo - pedonale con spazi attrezzati per la sosta e le attività ludiche, che dalla via provinciale porta alla spiaggia di Barbarossa ed al comparto 5.

Gli standard urbanistici del sub Comparto sono:

- Superficie territoriale mq. 15.830
- Aree a verde pubblico mq 14.230
- Aree per la sosta e per percorsi pedonali mq. 1.600
- Indice di Permeabilità minimo 80%

Nella *Relazione di Comparto* si legge che *l'ampia rete della nuova percorrenza pedonale/ciclabile, recupera vecchi percorsi abbandonati, ricuciti con nuovi tratti che permettono di collegare il centro del PEEP alla spiaggia ed al centro storico...Il piano di Comparto mira a integrare il bosco del parco urbano con le aree pubbliche di standard del PEEP e sviluppa un' ampio sistema che consente e potenzia la continuità ecologica con le aree verdi limitrofe.*

Alle ore 11.50 il progettista lascia la conferenza.

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 Attuativo 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".

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.*

La Conferenza prende atto che gli interventi di realizzazione dell'insediamento PEEP e del futuro Parco urbano proposti dal Piano Attuativo, portano ad una riorganizzazione del Comparto 1, sviluppando e riqualificando il tessuto urbanistico interno ed esterno al comparto, potenziando le connessioni ecologiche e paesaggistiche con le aree limitrofe nonché ad un complessivo miglioramento dello stato attuale dei luoghi, si rileva tuttavia alcune criticità riguardanti:

- nelle NTA – sub comparto A, all'art.4 è riportato che: *E' definito lotto di edificazione la superficie fondiaria minima ove è collocata la Superficie di nuova edificazione. La dimensione di ogni lotto edificabile è fissata dalla tav.1.* - si rileva che nell'elaborato grafico non sono indicati i lotti edificabili A e B.
- nelle NTA - sub comparto A, all'art. 5 è riportato che *Il lotto di edificazione privata, come indicato negli elaborati del PEEP, costituisce l'Unità Minima di Intervento da assoggettarsi a titolo abilitativo per la nuova costruzione. Le Opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione generale saranno realizzate previo rilascio del permesso di costruire da parte dell'amministrazione Comunale* - si rileva che gli stralci funzionali delle opere di urbanizzazione legate alla realizzazione degli interventi non sono definiti all'interno del piano attuativo.
- nelle NTA - sub comparto A, all'art. 7 lett. e) è previsto *l'utilizzo dei pannelli fotovoltaici nelle falde delle coperture* – non sono indicate le specifiche riferite al posizionamento e dimensionamento dei pannelli fotovoltaici e solari e la loro integrazione nei corpi edilizi proposti.
- nelle NTA – sub comparto A e B, non sono riportate i requisiti in merito alle modalità di illuminazione notturna sia nella parte insediativa che negli spazi aperti pubblici e privati.

Conclusioni

La presente Conferenza, vista la documentazione in atti, alla luce dell'istruttoria condotta, verificata la conformità degli interventi previsti dal PA con le prescrizioni dei beni paesaggistici di cui alla scheda di vincolo del D.M.16/08/1952 - G.U. 222 del 1952dec, esprime parere favorevole al Piano Attuativo del Comparto n. 1 – UTOE 2 - Ambito di espansione urbana in località Bocchetto (Edilizia residenziale sociale) nel Comune di Porto Azzurro, a condizioni che vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

- siano prescrittivi gli elaborati progettuali relativi all'impostazione planivolumetrica, distributiva e tipologica (Tav. 2 e 3), pur mantenendo la possibilità di modeste variazioni nel disegno dei prospetti e delle coperture senza dover adoperare una variante;
- siano indicati i lotti edificabili nelle tavole grafiche e riportati gli estremi nelle NTA;



- la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al sub comparto A dovrà venire per stralci funzionali collegati a ciascun lotto edificabile oppure prima della realizzazione dell'intervento PEEP;
- in merito ai pannelli fotovoltaici e solari termici, le NTA siano integrate con specifiche disposizioni che contengano le modalità di integrazione nelle coperture ed una scelta cromatica favorevole alla loro integrazione nel contesto paesaggistico di contorno;
- le NTA siano integrate con specifiche disposizioni relative alle modalità di illuminazione degli spazi pubblici e privati e degli insediamenti, al fine di garantire il contenimento dell'illuminazione notturna;
- eliminare i refusi presenti nella pagina 7 delle NTA;
- In fase di presentazione di istanza di autorizzazione paesaggistica siano prodotti approfondimenti relativi alle giaciture dei vari blocchi edilizi rispetto all'andamento orografico del luogo; siano segnalate eventuali operazioni di scavo e sbancamenti.

La Conferenza conclude i propri lavori alle ore 12,15

Per la Regione Toscana

Arch. Domenico Bartolo 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