

ALLEGATO  
CC 10/2020



## COMUNE DI PORTO AZZURRO

### PIANO OPERATIVO ai sensi L.R. 65/14

Adozione con Del C.C. n. 64 del 12.11.2019

#### DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Con Del. C.C. n. 64 del 12.11.2019 l'Amministrazione Comunale di Porto Azzurro ha adottato il Piano Operativo formato ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/14.

Successivamente alla conclusione del periodo di pubblicazione previsto dalla normativa vigente, l'Amministrazione Comunale ha inviato ai professionisti incaricati i seguenti contributi ed osservazioni pervenute:

- n. 2 Contributi tecnici inviati dalla Regione Toscana (prot. 347 del 16.01.2020 e prot. 409 del 17.01.2020, quest'ultimo inerente il procedimento di VAS);
- n. 13 osservazioni giunte nei termini previsti dall'art. 19 della L.R. 65/14;
- n. 2 osservazioni giunte oltre i termini previsti dall'art. 19 della L.R. 65/14.

Per un totale di 2 contributi tecnici e 15 osservazioni, per ciascuno dei quali è stata predisposta una specifica scheda istruttoria contenente i riferimenti identificativi e la sintesi del contenuto. Nella scheda istruttoria sono inoltre riportati una proposta tecnica di controdeduzione redatta dai professionisti incaricati previa consultazione dell'amministrazione comunale e del RUP, e l'indicazione delle eventuali modifiche da apportare agli elaborati di PO conseguenti all'eventuale totale o parziale accoglimento del contributo/osservazione.

20 Marzo 2020

Arch. Giovanni Giusti  
(capogruppo RTP)

## **OSSERVAZIONE N. 1**

**Nominativo:** Alchimia Srl

Prot. n. 10982 del 13.12.2019

**UBICAZIONE:** Località Bocchetto, Foglio 14, p.lle 57, 58, 183, 184, 236, 237, 337, 358, 366, 397

**SINTESI CONTENUTO:** La società scrivente è proprietaria dell'area interessata dal Comparto 2 – UTOE 2 – Ambito di espansione commerciale in loc. il Bocchetto, e si è convenzionata con il Comune per l'attuazione del Piano Attuativo approvato con DCC 62/2015 per la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale per esercizi di vicinato. Analizzando l'iniziativa sotto il profilo economico, delle necessità della collettività e delle potenzialità dell'area, si ritiene necessario prevedere un insediamento di almeno 700 mq così da ottenere un'effettiva riqualificazione e riordino dell'area. Si osserva dunque che il Piano Operativo preveda nei propri parametri urbanistici la possibilità di realizzazione di almeno 700 mq a destinazione commerciale. Si dichiara la disponibilità alla realizzazione di area coperta per attività di primo soccorso pari a 60 mq di superficie utile ed ulteriori 50 mq di pergolato, da realizzare e cedere al comune quale servizio per la collettività.

### **CONTRODEDUZIONI:**

L'osservazione **non è accoglibile** in quanto la richiesta di incremento della superficie a destinazione commerciale appare in contrasto con le indicazioni espresse dal Settore Pianificazione del Territorio della Regione Toscana in sede di contributo tecnico al PO adottato, e comunque non è ad oggi è compatibile con il dimensionamento disponibile di Piano Strutturale (per l'UTOE 2 già interamente impegnato dalle previsioni relative ai comparti 1 e 2). Si precisa comunque che la revisione del dimensionamento dell'UTOE potrà essere più opportunamente valutata in sede di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale avviato nel 2019 dalle amministrazioni di Porto Azzurro e Rio.

### **MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:**

## OSSERVAZIONE N. 2

**Nominativo:** Riccardo Galletti

Prot. n. 62 del 07.01.2020

**UBICAZIONE:** Località Santissimo, Lottizzazione "Corte degli Aranci"

**SINTESI CONTENUTO:** in qualità di proprietario delle aree e dei fabbricati della lottizzazione "Corte degli Aranci" convenzionata nel 1998 e ad oggi completamente realizzata, si chiede che sia inserita nel PO la possibilità di realizzare un modesto edificio ad uso commerciale e servizi sulla piazza sovrastante i parcheggi interrati della lottizzazione esistente, in quanto la zona è carente di questo tipo di offerta. La lottizzazione originaria prevedeva due lotti residenziali poi stralciati dalla soprintendenza con riduzione e redistribuzione della volumetria complessiva, si chiede di poter realizzare la volumetria a suo tempo stralciata per riqualificare i due lotti rimasti inutilizzati. Si prevede un edificio ad un piano con struttura in legno da ubicare sopra la struttura portante dei parcheggi interrati.

### CONTRODEDUZIONI:

L'osservazione è **accoglibile** in quanto compatibile con il tessuto urbano e rivolta ad incrementare l'offerta di servizi ed attività in una zona densamente insediata. Si ritiene pertanto possibile prevedere la possibilità di realizzazione di una struttura a destinazione commerciale e servizi delle caratteristiche richieste, per una SE massima non superiore a 200 mq, in coerenza con il dimensionamento disponibile di PS. Gli interventi sono subordinati al rispetto dei vincoli di carattere idraulico previsti dalla vigente normativa.

### MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:

Predisposizione di nuova Scheda Norma relativa all'intervento

### OSSERVAZIONE N. 3

**Nominativo:** Irene Ferrante

Prot. n. 103 del 08.01.2020

**UBICAZIONE:** Località Travaglio, Foglio 14 part. 976 sub 601

**SINTESI CONTENUTO:** Si chiede di modificare le definizioni e la classificazione dell'immobile di proprietà contenuta nel PO adottato, che si ritiene non congrua con le caratteristiche dell'immobile esistente e che può determinare future problematiche di tipo autorizzativo. L'immobile deriva allo stato attuale, dalla demolizione e ricostruzione di edificio preesistente in forza del PC n. 76/06, successiva proroga e variante in corso d'opera. Ad oggi sono tuttora in corso le opere di completamento dell'immobile (CILA del 29.03.2019). L'immobile, inserito in zona A3 del Centro Storico, ha quindi le caratteristiche della nuova edificazione; pertanto, onde non incontrare problematiche per la realizzazione di futuri interventi, si chiede la modifica della perimetrazione di PO e l'inserimento nelle adiacenti "Aree di connessione ecologica di rispetto ed integrazione dell'insediamento urbano" di cui all'art. 35 delle NTA. In subordine si chiede la riclassificazione dell'edificio consentendo la categoria della sostituzione edilizia.

**CONTRODEDUZIONI:** L'osservazione è **parzialmente accoglibile**, in quanto rivolta a riconoscere le effettive caratteristiche dell'edificio in oggetto, di recente costruzione e per il quale sono tuttora in corso opere di completamento. Si ritiene comunque opportuno non modificare la delimitazione della zona A3 di tutela del Forte San Giacomo, integrando invece la disciplina specifica della zona A3 in modo da prevedere la possibilità per l'edificio in oggetto di interventi fino alla sostituzione edilizia nell'area di sedime, in quanto non presenta caratteri di interesse storico o tipologico. Non si ritiene opportuno ammettere ulteriori ampliamenti dell'edificio in ragione della sua recente edificazione (tuttora non ultimata) e del particolare valore paesaggistico dell'area, in stretto rapporto con il vicino complesso di Forte San Giacomo.

### MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:

Modifica Tav. CS3 del PO

#### OSSERVAZIONE N. 4 (CONTRIBUTO TECNICO)

**Nominativo:** Regione Toscana – Direzione Urbanistica E Politiche Abitative - Settore Pianificazione del Territorio (integrato dai contributi dei settori “Tutela, Valorizzazione e Riqualificazione del Paesaggio”, “Pianificazione e controlli in materia di cave”, “Servizi pubblici locali, Energia e Inquinamenti”, “Forestazione, Usi civici, Agroambiente”, “Genio Civile”, “Autorità di gestione FEASR, Sostegno allo sviluppo delle attività agricole”, “Attività faunistico venatoria, pesca dilettantistica, pesca in mare”).

Prot. n. 347 del 16.01.2020

**UBICAZIONE:** tutto il territorio comunale

#### SINTESI CONTENUTO:

Settore Pianificazione del Territorio: 1) si evidenzia che nell'elenco degli elaborati allegato alla delibera di adozione compare l'elaborato “Disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano”, ma tale elaborato non risulta tra quelli inviati e non è presente sul sito web comunale; 2) in riferimento alle previsioni dell'*Allegato I – Schede Norma*, relativamente al *Comparto 2 – Ambito di espansione commerciale in loc. Bocchetto*, è opportuno che la scheda evidenzia anche il dimensionamento della superficie di vendita massima ammissibile ai sensi L.R. 62/2018; 3) in riferimento ai contenuti delle NTA appare opportuno che il PO indichi, quando possibile, la superficie minima degli alloggi in riferimento ai diversi ambiti e tipologia di intervento (es. nuova edificazione, frazionamento, ecc.); 4) dall'analisi della cartografia di PO risulta che non sia stata perimetrata nella Tav. 1A il sito archeologico Necropoli del Buraccio.

Settore Tutela, Valorizzazione e Riqualificazione del Paesaggio: in merito all'elaborato *Allegato I – Schede Norma*, si evidenziano alcune criticità relative a previsioni che interessano beni paesaggistici: 1) Comparto 1 Utoe 2 – Ambito di espansione urbana in loc. Bocchetto – le quantità previste di nuova edificazione non risultano allineate con le disposizioni di tutela della scheda di vincolo con particolare riferimento all'Obiettivo 3.a.3., Direttiva 3.b.7. e Prescrizione 3.c.3; 2) Comparto 5 Utoe 2 – Nuova struttura ricettiva in loc. Travaglio – Per tale previsione si rimanda al contributo redatto ai fini della Conferenza di Copianificazione e trasmesso con nota del 11/01/2019, prot. n. 14365; 3) Comparto 3 Utoe 7 – Ambito di riqualificazione ricettiva in loc. Barbarossa - La previsione presenta criticità rispetto alla tutela paesaggistica in quanto non risulta determinata la consistenza dimensionale né la localizzazione degli interventi previsti. Si chiede pertanto, nelle successive fasi procedurali, di specificare per ogni singola attività ricettiva la consistenza dimensione degli interventi ammissibili, nella loro totalità, nonché la localizzazione degli stessi; 4) Comparto 4 Utoe 7 – Ambito di riqualificazione ricettiva in loc. Reale – valgono le stesse considerazioni fatte per il comparto 3.

Settore Genio Civile Valdarno Inferiore: si comunicano gli esiti dell'istruttoria ai sensi art. 9 comma 2 DPGR 53/R/2011 con sospensione del procedimento in attesa delle integrazioni richieste.

Settore Autorità di gestione FEASR, Sostegno allo sviluppo delle attività agricole: si segnala di valutare l'opportunità delle disposizioni di cui all'art. 58 del PO, dove viene indicato che il PAPMAA assume valore di piano attuativo per tutti gli edifici compresi annessi anche di modeste dimensioni.

Settore Attività faunistico venatoria, pesca dilettantistica, pesca in mare: il settore ribadisce gli aspetti rilevati con nota del 2017 inerente l'Accordo di Pianificazione per il Piano Regolatore Portuale e rileva la necessità di individuazione di un punto di ormeggio idoneo per le imbarcazioni della pesca professionale di notevole stazza e lunghezza.

I contributi degli altri settori non menzionati attengono a contributi tecnico-normativi di carattere generale, non inerenti ad aspetti specifici del Piano adottato.

**CONTRODEDUZIONI:** In contributo tecnico è nei suoi contenuti generali **accoglibile** in quanto rivolto alla precisazione ed al miglioramento dei contenuti tecnici dell'atto adottato in coerenza con la normativa regionale e gli strumenti di pianificazione e programmazione regionali vigenti. Nello specifico:

- Settore Pianificazione del Territorio: 1) l'elaborato non è presente tra i materiali pubblicati per mero disguido, viene pertanto integrato nei contenuti del PO in coerenza con le disposizioni di cui all'art. 95 della L.R. 65/14; 2) si recepisce l'indicazione integrando di conseguenza la scheda norma in oggetto; 3) si recepisce l'indicazione precisando le disposizioni degli artt. 24 e 33 delle NTA rispetto alle diverse tipologie di intervento; 4) nella Tav. 1A il sito archeologico Necropoli del Buraccio non è stato evidenziato per un errore materiale nel caricamento dei dati, pertanto viene corretto ed integrato l'elaborato cartografico.
- Settore Tutela, Valorizzazione e Riqualificazione del Paesaggio: 1) Comparto 1 Utoe 2 – Ambito di espansione urbana in loc. Bocchetto: si fa presente che l'intervento previsto (destinato a edilizia residenziale sociale su aree di proprietà comunale, già interessate da Piano Attuativo adottato con DCC n. 50/2016) presenta caratteri di densità edilizia molto bassa ed è accompagnato da specifiche disposizioni volte al rispetto dei caratteri paesaggistici del contesto, nonché all'attuazione di specifiche misure di mitigazione individuate in sede di Studio di Incidenza (vedi Scheda Norma); si ritiene pertanto che non sussistano specifici elementi di contrasto della previsione rispetto agli obiettivi, indirizzi e prescrizioni del PIT-PPR, sui quali peraltro potranno essere svolti eventuali opportuni approfondimenti in sede di svolgimento della conferenza paesaggistica; 2) Comparto 5 Utoe 2 – Nuova struttura ricettiva in loc. Travaglio – la scheda norma recepisce le indicazioni della Conferenza Paesaggistica e contiene specifiche indicazioni progettuali finalizzate a garantire il corretto inserimento paesaggistico ed il superamento delle criticità evidenziate rispetto alla disciplina del PIT-PPR. Come già precisato rispetto al punto 1, se ritenuti necessari potranno essere svolti eventuali opportuni approfondimenti in sede di svolgimento della conferenza paesaggistica; 3) Comparto 3 Utoe 7 – Ambito di riqualificazione ricettiva in loc. Barbarossa – si precisa che gli interventi di ampliamento citati nella scheda sono dettagliatamente individuati nelle disposizioni degli artt. 47 e 48 della NTA (e specificatamente per le strutture di cui ai punti 3 e 6 dell'art. 47 comma 5 e al punto 23 dell'art. 48 comma 5); 4) Comparto 4 Utoe 7 – Ambito di riqualificazione ricettiva in loc. Reale: come per il precedente punto 3, si precisa che gli interventi di ampliamento citati nella scheda sono dettagliatamente individuati nelle disposizioni degli artt. 47 e 48 della NTA (e specificatamente per le strutture di cui al punto 12 dell'art. 47 comma 5 e ai punti 17 e 21 dell'art. 48 comma 5).
- Settore Genio Civile Valdarno Inferiore: si rinvia agli esiti del procedimento istruttorio in corso da parte delle strutture tecniche regionali;
- Settore Autorità di gestione FEASR, Sostegno allo sviluppo delle attività agricole: si condivide la necessità di precisare le disposizioni dell'art. 58 delle NTA specificando i casi in cui il PAPMAA assume valore di Piano Attuativo.
- Settore Attività faunistico venatoria, pesca dilettantistica, pesca in mare: per gli aspetti rilevati dal settore con precedente nota si rinvia alle conclusioni dell'accordo di pianificazione relativo al Piano Regolatore Portuale.

#### MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:

- Integrazione dell'elaborato "Disposizioni per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano" tra gli atti del PO
- Modifica ed integrazione dell'Allegato I Scheda Norma *Comparto 2 – Ambito di espansione commerciale in loc. Bocchetto*
- Integrazione delle NTA agli Artt. 24, 33 e 58.
- Integrazione della Tav. 1° con indicazione del sito archeologico Necropoli del Buraccio

## OSSERVAZIONE N. 5

**Nominativo:** Alvo Gentili, Mario Tamberi e Roberto Vanni

Prot. n. 352 del 16.01.2020

**UBICAZIONE:** Località Barbarossa, Foglio 15 part. 77, 78, 85, 452

**SINTESI CONTENUTO:** Si chiede che per l'area di proprietà, precedentemente classificata dal RU come zona *F8 – Strutture ricettive alberghiere e residence* con sigla i3 con possibilità di realizzazione di una nuova struttura ricettiva per 100 mq di superficie utile, venga ripristinata la possibilità di un intervento edificatorio puntuale, non prevista dal PO adottato, per una superficie a destinazione ricettiva (RTA o residence) di 175 mq o comunque non inferiore a quella prevista dal precedente RU. Nell'area non sono infatti presenti vincoli specifici e l'intervento sarebbe funzionale a prevenire situazioni di abbandono e futuro degrado dell'area, considerata la notevole antropizzazione del contesto.

**CONTRODEDUZIONI:** L'osservazione è **parzialmente accoglibile**, considerate sia le parziali limitazioni alla trasformazione dell'area dettate dal vincolo paesaggistico dei territori costieri e dalla fascia di rispetto del vicino corso d'acqua, che l'assenza dei requisiti dimensionali minimi richiesti dalla vigente normativa regionale per la realizzazione di nuove strutture ricettive (L.R. 86/16 e DPGR 47/R/18). Si ritiene tuttavia, in relazione all'ubicazione dell'area in un più ambito di riqualificazione ricettiva individuato dal PO nonché in considerazione dell'esistenza di pregresse previsioni di RU, che l'area possa essere opportunamente destinata ad attività commerciali e di servizio per il miglioramento dell'offerta turistica complessiva della zona, subordinatamente ad un progetto di riqualificazione esteso all'intera area di proprietà che preveda la realizzazione e la cessione del parcheggio pubblico indicato dagli elaborati di PO e la sistemazione a verde delle aree poste nella porzione meridionale del comparto. Si propone pertanto di modificare ed integrare la scheda norma del Comparto 3 UTOE 7 prevedendo la possibilità di realizzazione di una struttura di superficie non superiore a mq 175 di SE da destinare a servizi, attività commerciali di vicinato o somministrazione di alimenti e bevande, subordinatamente alla formazione di un Piano Attuativo convenzionato che preveda un progetto di riqualificazione unitaria dell'area di proprietà con contestuale realizzazione e cessione all'AC del parcheggio pubblico e delle altre opere di urbanizzazione che si rendano necessarie.

## MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:

- Modifica ed integrazione Allegato I - Scheda Norma Comparto 3 Utoe 7 – Ambito di riqualificazione ricettiva in loc. Barbarossa

#### **OSSERVAZIONE N. 6 (CONTRIBUTO TECNICO)**

**Nominativo:** Regione Toscana – Direzione Ambiente e Energia – Settore Valutazione Impatto Ambientale  
Valutazione Ambientale Strategica Opere pubbliche di interesse strategico regionale.

Prot. n. 409 del 17.01.2020

**UBICAZIONE:** tutto il territorio comunale

**SINTESI CONTENUTO:** Contributo tecnico relativo al procedimento di VAS

**CONTRODEDUZIONI:** Il contributo tecnico è stato recepito ed opportunamente valutato dall'Autorità Competente all'interno del procedimento di VAS, pertanto si rimanda alla relativa Dichiarazione di Sintesi.

**MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:**



## **OSSERVAZIONE N. 7**

**Nominativo:** Alberto Chiarelli

Prot. n. 533 del 22.01.2020

**UBICAZIONE:** Loc. Generinco, Foglio 9 part. 125

**SINTESI CONTENUTO:** visto l'elevato pregio ambientale dell'area, si chiede la modifica della destinazione urbanistica prevista dal Po adottato da "Strutture ricettive alberghiere e residence" a "Aree con funzione agricola del sistema collinare" o altra destinazione con vocazione agricola che l'AC riterrà di adottare.

**CONTRODEDUZIONI:** L'osservazione è **accoglibile** in quanto rivolta al riconoscimento delle effettive caratteristiche dell'area, pertanto si ritiene opportuno procedere al relativo aggiornamento cartografico.

## **MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:**

Modifica Tav. 2 del PO

## OSSERVAZIONE N. 8

**Nominativo:** Sea Invest Srl

Prot. n. 563 del 23.01.2020

**UBICAZIONE:** SP Ovest 129, Foglio 11 p.lle 687-973-976-977-979

**SINTESI CONTENUTO:** in qualità di proprietaria di 15 appartamenti all'interno del complesso "Residence Sud-Est" si fa presente che il complesso è stato costruito negli anni settanta con regolare concessione ad uso civile abitazione per la realizzazione di n. 30 appartamenti, successivamente adibiti ad attività turistica; si fa presente inoltre che in tutti i successivi atti di compravendita gli immobili sono stati considerati a tutti gli effetti come immobili con destinazione di civile abitazione, e che con tale destinazione sono accatastati e regolarmente pagano l'IMU. Considerato che lo strumento urbanistico vigente classifica l'area come *F8-Strutture ricettive alberghiere e residence*, si chiede che l'intera area occupata dal complesso "Residence Sud-Est" venga inserita in zona *B – Tessuto urbano di saturazione*, in cui oltre alla funzione residenziale è ammessa anche la destinazione turistico ricettiva.

**CONTRODEDUZIONI:** L'osservazione è **parzialmente accoglibile** in quanto rivolta al riconoscimento della legittima destinazione degli immobili in oggetto, quale risultante dai titoli abilitativi e dalle autorizzazioni rilasciate. Data la collocazione e le caratteristiche dell'area, esterna al perimetro del territorio urbanizzato riconosciuto in sede di avvio del nuovo Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14 e priva delle connotazioni proprie del tessuto urbano di saturazione, il complesso edilizio in oggetto viene più coerentemente ricondotto alla disciplina degli adiacenti "Ambiti agricoli periurbani" di cui all'art. 55bis delle NTA, fermo restando l'obbligo di documentare la legittima destinazione degli immobili in base ai titoli abilitativi rilasciati e rispetto alle attività turistico ricettive svolte nel complesso.

## MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:

Modifica Tav. 2 del PO

Modifica ed integrazione dell'art. 47 comma 5 delle NTA

**OSSERVAZIONE N. 9**

**Nominativo:** Andrea Buono

Prot. n. 584 del 24.01.2020

**UBICAZIONE:** Loc. Sassi Turchini, Foglio 15 part. 703

**SINTESI CONTENUTO:** in qualità di proprietario del terreno posto in loc. Sassi Turchini, di superficie di circa 2600 mq ed ubicato all'interno del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, premesso che sul terreno in oggetto è stata rilasciata autorizzazione paesaggistica n. 38/2012 per la realizzazione di prima casa ai sensi di quanto previsto dal RU, nonché che tale pratica edilizia è tuttora in itinere vista la richiesta di proroga di suddetta autorizzazione paesaggistica, chiede che venga reintrodotta la precedente potenzialità edificatoria al fine di realizzare prima casa per la figlia Angela ed il suo nucleo familiare.

**CONTRODEDUZIONI:** l'osservazione **non è accoglibile** in quanto sia il Piano Paesaggistico Regionale che la L.R. 65/14 non consentono di introdurre nel territorio rurale (come riconosciuto dal PO adottato e confermato dal perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14 nell'atto di avvio del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Porto Azzurro e Rio) previsioni di edificazione a fini residenziali ad uso di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli. Si fa presente tuttavia che, in relazione alla residua validità dell'autorizzazione paesaggistica rilasciata, è possibile verificare se vi siano i presupposti per l'applicazione delle disposizioni transitorie di cui all'art. 78 comma 3 delle NTA del PO adottato.

**MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:**

**OSSERVAZIONE N. 10**

**Nominativo:** Residence Reale Logli & C snc di Bastianini Matteo e Sara

Prot. n. 586 del 24.01.2020

**UBICAZIONE:** Loc. Reale, Foglio 15 part. 581 subalterni 3 e 4

**SINTESI CONTENUTO:** premesso che il complesso ricettivo in oggetto è costituito da una struttura ricettiva RTA ed una struttura ricettiva CAV, si osserva che la struttura *RTA Reale* con una capacità ricettiva di 102 posti letto non risulta presente nell'elenco di cui all'art. 47 comma 5 delle NTA adottate, mentre si precisa che la struttura CAV Reale è correttamente presente all'art. 48 comma 5 delle stesse NTA con capacità ricettiva di 24 posti letto. Pertanto si fa formale richiesta di inserimento nel PO all'art. 47 comma 5 con posti letto effettivi, interventi annessi, modalità di attuazione e prescrizioni.

**CONTRODEDUZIONI:** l'osservazione è **accoglibile** in quanto rivolta alla corretta individuazione delle strutture ricettive esistenti negli atti di PO. Si propone pertanto di aggiornare l'elaborato delle NTA nel senso proposto dall'osservazione.

**MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:**

Modifica ed integrazione dell'art. 47 comma 5 delle NTA

**OSSERVAZIONE N. 11**

**Nominativo:** C.E.T.A. Srl

Prot. n. 594 del 24.01.2020

**UBICAZIONE:** SP Ovest 131, Foglio 11 p.lle 144-225-307-506-507

**SINTESI CONTENUTO:** in considerazione delle attività svolte nel tempo dall'Hotel RTA Cala di Mola, si chiede all'AC di portare avanti la pianificazione della fascia costiera nell'ambito "Cala di Mola" consentendo agli operatori turistici di portare avanti i programmi di riqualificazione previsti, ed in particolare: 1) garantire il pieno rispetto e la fruibilità delle concessioni in essere; 2) mantenere la percorribilità pedonale ciclabile dello stradello esistente lungo Mola e ridosso della fascia demaniale, impedendo il transito carrabile; 3) organizzare i parcheggi nel rispetto delle attività esistenti, abbandonando definitivamente l'idea di posizionare un parcheggio nella parte terminale della particella 225 di proprietà della scrivente, così come compariva nelle tavole di RU; 4) prendere in considerazione di prevedere aree di sosta negli spazi alternativi presenti all'ingresso della baia, nelle vicinanze o nello spazio previsto ed esistente dell'Ente Parco; 5) sia pertanto non confermato il vincolo espropriativo di parte della part.la 225 nel rispetto dell'obiettivo dello sviluppo e qualificazione delle aziende turistiche operanti.

**CONTRODEDUZIONI:** l'osservazione è **accoglibile** in quanto coerente con gli obiettivi di PO di valorizzazione delle strutture turistiche presenti nel territorio; in particolare si conferma la previsione adottata che già prevede l'eliminazione dell'area a parcheggio nella proprietà della scrivente.

**MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:**

Modifica Tav. 2 del PO

**OSSERVAZIONE N. 12**

**Nominativo:** C.E.T.A. Srl

Prot. n. 595 del 24.01.2020

**UBICAZIONE:** SP Ovest 131, Foglio 11 p.lle 144-225-307-506-507

**SINTESI CONTENUTO:** si chiede che venga preso finalmente in considerazione di apportare le dovute e necessarie correzioni nelle tavole del RU come più volte richiesto e precisamente: 1) osservazione n. 30 prot. 10126 dell'8.10.2009 presentata da C.E.T.A. con esito favorevole, nella quale si richiedeva la corretta individuazione della destinazione turistico ricettiva all'area di proprietà e pertinenza del complesso turistico; 2) osservazione n. 31 prot. 10127 dell'8.10.2009 presentata da C.E.T.A. con esito favorevole, nella quale si chiedeva la correzione di correggere alcuni errori relativi al quadro conoscitivo delle strutture e dei servizi presenti nell'UTOE 7.

**CONTRODEDUZIONI:** l'osservazione è **accoglibile** in quanto rivolta all'aggiornamento degli elaborati di PO sulla base della corretta individuazione delle aree di proprietà e pertinenza delle strutture turistico ricettive esistenti. Relativamente al punto 2), per quanto riguarda il quadro conoscitivo delle strutture e dei servizi facente parte degli elaborati del precedente RU tali elaborati sono da considerare a tutti gli effetti superati e sostituiti dagli elaborati del PO adottato.

**MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:**

Modifica Tav. 2 del PO

## OSSERVAZIONE N. 13

**Nominativo:** Roberto Damiani

Prot. n. 601 del 24.01.2020

**UBICAZIONE:** Loc. Sassi Turchini, Foglio 15 part. 478

**SINTESI CONTENUTO:** in relazione al compendio “Ex Amadeus”, che insiste sull’area di proprietà dello scrivente, si formulano le seguenti osservazioni in merito alla disciplina di cui all’art. 40 delle NTA “Aree per servizi a carattere privato – sottozona D3”, al fine di chiarire le effettive possibilità di trasformazione e/o nuova destinazione, chiedendo la possibilità di: 1) attribuire al complesso immobiliare una potenzialità edificatoria determinata nel rispetto delle finalità sportivo ricreative del complesso oggi dismesso; 2) chiarire che tra i servizi accessori debbono essere compresi quelli di foresteria, per la realizzazione di una ricettività specializzata e dedicata alla fruizione delle attività sportive; 3) specificare i parametri rispetto alle superfici occupate dagli impianti, in modo da calcolare le potenzialità edificatorie con riferimento all’effettivo uso pregresso del territorio; 4) sia prevista la possibilità di diversificare gli impianti sportivi considerando le relative volumetrie come compensative degli attuali impianti, consentendo l’incremento edificatorio ai servizi accessori come sopra specificati; 5) sia subordinata ad un preventivo accordo con l’AC la scelta della categoria e tipologia degli impianti sportivi da realizzare, nonché le relative modalità di gestione.

**CONTRODEDUZIONI:** L’osservazione **non è accoglibile** in quanto costituisce obiettivo del PO la riqualificazione complessiva dell’area precedentemente interessata dal complesso “Amadeus” nel rispetto dei volumi esistenti, anche mediante interventi di sostituzione edilizia e realizzazione di destinazioni accessorie, come disposto dall’art. 40 delle NTA. Tra le attività accessorie non è ammissibile l’introduzione di attività ricettive, quali foresterie e ricettività specializzata, in quanto si configurerebbero come destinazioni in grado di assumere un carattere di prevalenza rispetto alle attività di servizio, nonché in contrasto con le disposizioni di PS che per l’UTOE 7.3 prevedono solo superfici da destinare alla realizzazione di servizi alle attività ricettive senza formazione di nuovi posti letto.

**MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:**

**OSSERVAZIONE N. 14**

**Nominativo:** Paolo Cappagli e Mario Cappagli

Prot. n. 688 del 28.01.2020

**UBICAZIONE:** SP Est 40

**SINTESI CONTENUTO:** si richiede che anche in futuro l'area di proprietà sia conservata ad uso verde privato/agricolo, in quanto oliveto di recente piantumazione e giardino ad essenza autoctone. A tal proposito la presenza del centro raccolta rifiuti comunale in loc. Piano delle Anime è a nostro avviso incompatibile con gli interventi previsti, sia per ragioni igienico sanitarie che di valenza estetica, e si invia l'AC a valutare l'opportunità di un suo trasferimento in area maggiormente idonea.

In riferimento all'art. 33 comma 8 del PO, si richiede che possa essere inserita una tolleranza compatibile nella determinazione delle superfici minime da garantire in caso di frazionamento, allo scopo di consentire senza incertezza il frazionamento dell'edificio di proprietà (2 piani per complessivi circa 120 mq) in un'abitazione bifamiliare per il soddisfacimento delle proprie esigenze familiari e senza finalità speculative.

**CONTRODEDUZIONI:** L'osservazione è **accoglibile** in quanto rivolta alla conservazione e valorizzazione degli assetti ambientali e del patrimonio edilizio esistente. Si ritiene pertanto opportuno introdurre le necessarie precisazioni all'interno dell'art. 33 comma 8 delle NTA, al fine di agevolare gli interventi di utilizzazione del patrimonio edilizio esistente per le necessità abitative della popolazione residente.

**MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:**

Modifiche all'art. 33 comma 8 delle NTA.



**OSSERVAZIONE N. 15**

**Nominativo:** Alberghiera Isola Srl

Prot. n. 711 del 28.01.2020

**UBICAZIONE:** Località Generinco 17

**SINTESI CONTENUTO:** in qualità di rappresentante della società proprietaria della struttura "Hotel Villa Wanda" si chiede: 1) la ripermimetrazione dell'area negli elaborati di PO con l'inserimento effettivo di tutta la proprietà interessata dall'attività; 2) essendo parte del terreno di cui sopra interessato da pericolosità idraulica media pur essendo sopraelevato rispetto alla pianura sottostante, siano attivate le procedure di verifica dell'effettivo interessamento o meno del terreno in relazione alla pericolosità in oggetto; 3) in relazione alle mutate esigenze dei flussi turistici, di permettere la realizzazione di nuovi volumi per migliorare i servizi all'utenza, per lo locali tecnici accessori (almeno 200 mc) e per ampliare la capacità di accoglienza della struttura; 4) di poter inserire in una parte della corte di pertinenza la destinazione a parcheggio temporaneo di camper e roulotte.

**CONTRODEDUZIONI:** L'osservazione è **parzialmente accoglibile**, ed in particolare: 1) accoglibile procedendo alla ripermimetrazione dell'area con inserimento di tutta la proprietà come indicata nell'osservazione; 2) non accoglibile, rinviando le opportune verifiche alla redazione degli studi idraulici da redigere in sede di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale; 3) parzialmente accoglibile precisando che, data l'assenza di dimensionamento disponibile di PS per l'UTOE 4, nella quale la struttura ricettiva è ubicata, in sede di PO è possibile unicamente prevedere la realizzazione di incrementi di minima entità finalizzati al superamento di necessità funzionali ed igienico sanitarie, quali servizi, locali tecnici, magazzini, ecc. Pertanto si ritiene opportuno, in analogia a quanto previsto per altre strutture nel territorio comunale, consentire un ampliamento di 50 mq di SE finalizzato alla realizzazione di locali tecnici e servizi senza aumento di posti letto; la revisione del dimensionamento dell'UTOE potrà essere più opportunamente valutata in sede di formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale avviato nel 2019 dalle amministrazioni di Porto Azzurro e Rio; 4) non accoglibile in quanto la destinazione richiesta configura una nuova tipologia di attività ricettiva ai sensi della normativa regionale vigente.

**MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:**

Modifica Tav. 2 del PO

Modifica ed integrazione dell'art. 47 comma 5 delle NTA

**OSSERVAZIONE N. 16**

**Nominativo:** Michele Turri

Prot. n. .... del 7.02.2020 (FUORI TERMINE)

**UBICAZIONE:** Porto Azzurro, Foglio 14 part. 366

**SINTESI CONTENUTO:** si chiede di inserire il terreno di proprietà nel Piano Operativo in corso di attuazione come edificabile.

**CONTRODEDUZIONI:** l'osservazione **non è accoglibile** in quanto la richiesta interessa un'area libera per il quale il PO individua prevalentemente destinazioni di interesse pubblico. Si ritiene, anche in considerazione dell'esiguità del dimensionamento residuo di PS per l'intera UTOE 2, che la richiesta debba essere più opportunamente valutata nell'ambito della formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, contestualmente ad ipotesi di riqualificazione e valorizzazione del limite urbano anche attraverso il potenziamento della dotazione di standard urbanistici.

**MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:**

**OSSERVAZIONE N. 17**

**Nominativo:** Ario Messina

Prot. n. 1775 del 3.03.2020 (FUORI TERMINE)

**UBICAZIONE:** Loc. I Gelsi, Foglio 13 part. 357

**SINTESI CONTENUTO:** si chiede di consentire nell'immobile di proprietà, ubicato in zona A1 con categoria d'intervento sostituzione edilizia (Cat. 5), interventi una tantum per addizioni funzionali finalizzate a migliorare e razionalizzare l'utilizzo dell'immobile, che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente e interventi pertinenziali che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume complessivo dell'edificio medesimo, purché conformi alle prescrizioni del PIT-PPR.

**CONTRODEDUZIONI:** l'osservazione **non è accoglibile** in quanto la disciplina delle zone A (e delle relative sottozone A1, A2, A3) individuate dal PO in continuità con il precedente RU, non prevede in via generale possibilità di ampliamento volumetrico del patrimonio edilizio esistente in relazione alle caratteristiche tipologiche e morfologiche del tessuto edilizio, nonché ai valori urbanistici e paesaggistici da tutelare. L'immobile oggetto di osservazione insiste peraltro in un contesto di particolare pregio paesaggistico (sulle pendici del promontorio di Forte San Giacomo, in vista dell'insenatura del porto) per il quale si ritiene sconsigliabile ogni previsione di ampliamento degli organismi edilizi esistenti, anche in relazione alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale. Si conferma pertanto la disciplina del PO adottato.

**MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI ADOTTATI:**