



**COMUNE DI PIOMBINO**  
Provincia di Livorno

**SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE ED ECONOMICA**  
Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici

**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE D'AREA E AL REGOLAMENTO  
URBANISTICO PER IL COMPLESSO RICETTIVO DI POGGIO ALL'AGNELLO**

**DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO**

**ART. 17 LR 65/2014**

**con contestuale valenza di documento di verifica assoggettabilità a VAS**

**art. 22 L.R. 10/2010**



## INDICE

### PARTE PRIMA - AVVIO PROCEDIMENTO ART. 17 LR 65/2014

1.	OBIETTIVI ED EFFETTI TERRITORIALI ATTESI	pag.	3
1.1	OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE	pag.	3
1.2	IL COMPLESSO DI POGGIO ALL'AGNELLO: CONFIGURAZIONE ATTUALE E INTERVENTI PREVISTI	pag.	4
1.3	EFFETTI TERRITORIALI ATTESI	pag.	5
2.	QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO E STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE	pag.	7
2.1	DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE	pag.	7
2.2	STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	pag.	8
2.3	DISCIPLINA DEL PTCP	pag.	13
2.4	DISCIPLINA DEL PIT/PPR	pag.	14
2.5	RICOGNIZIONE DEI VINCOLI SOVRAORDINATI	pag.	17
2.6	RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	pag.	17
3	ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI A CUI SONO RICHIESTI CONTRIBUTI TECNICI E PARERI AI FINI DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE	pag.	18
4	INQUADRAMENTO PROCEDURALE	pag.	19
<b>PARTE SECONDA – VERIFICA DI ASSOGGETABILITA' A VAS ART. 22 LR 10/2010</b>			pag. 20

### ALLEGATI

#### INTESA PRELIMINARE

#### ELABORATI GRAFICI:

- Inquadramento Territoriale - Base CTR - scala 1:25.000
- Inquadramento Territoriale - Base Ortofoto 2013 - scala 1:10.000
- Inquadramento Territoriale - Base CTR - scala 1:2.000
- Inquadramento Territoriale - Base Ortofoto 2013 - scala 1:2.000
- Inquadramento Territoriale - Catasto - scala 1:2.000
- VINCOLI - Beni Culturali e Paesaggistici - scala 1:10.000
- PIT - Caratteri del paesaggio - scala 1:25.000
- PIT - Sistemi morfogenetici - scala 1:25.000
- PIT - Territorio urbanizzato - scala 1:25.000
- PIT - Rete ecologica - scala 1:25.000
- Estratto PS - Tav. P9.1 - Ambiti e Subambiti - scala 1:10.000
- Estratto RU - Tav. P3b - Zone omogenee - scala 1:10.000
- Estratto RU - Tav. P2.13 - Usi e Trasformazioni ammesse - scala 1:2.000
- Planimetria generale dell'ambito di Variante
- Documetazione fotografica

## PARTE PRIMA - AVVIO PROCEDIMENTO ART. 17 LR 65/2014

### 1. OBIETTIVI ED EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

#### 1.1. OBIETTIVI E FINALITA' DELLA VARIANTE

Il presente procedimento di variante ha ad oggetto il complesso rurale di Poggio all'Agnello, ubicato in loc. Popolonia Stazione, recentemente riconvertito a residenza turistico alberghiera (2011) di cui all'art. 27 della L.R. 42/2000, per il quale si rende necessario, per le motivazioni più avanti descritte, il parziale mutamento di destinazione d'uso per funzioni residenziali.

Con istanza formalizzata in data 1.03.2016 (in atti prot. 6526) il soggetto gestore del complesso ricettivo in questione (Soc. Immobiliare Milanese 2006 s.r.l.) ha avanzato infatti richiesta all'Amministrazione Comunale al fine di consentire il mutamento di destinazione d'uso parziale delle unità ricettive della RTA in unità abitative residenziali (per una porzione corrispondente al 40% circa della slp complessiva della struttura, pari a circa 108 unità ricettive); la richiesta è fondata sulle seguenti motivazioni:

- dopo circa 5 anni di esercizio la Società evidenzia che la struttura ha registrato notevoli perdite gestionali (così come risulta dai bilanci societari depositati in atti), anche in relazione all'ingente investimento iniziale per il recupero del complesso rurale (45 mln Euro), e che tali risultati di gestione mettono in seria difficoltà il proseguimento della continuità aziendale e della relativa capacità occupazionale (diretta e indiretta) che interessa circa 62 lavoratori;
- la Società ha avviato nell'anno 2012 un contenzioso, tuttora pendente, nei confronti del Comune dinanzi al TAR Toscana (R.G. n. 1342/2012) contro la mancata attuazione della previsione convenzionale di concessione di una spiaggia attrezzata nel golfo di Baratti a servizio del complesso ricettivo, a cui la Società imputa una delle cause di criticità dei risultati di gestione (convenzione Rep. 1924 del 23.07.2003 che regolava l'attuazione del Piano di Recupero approvato con deliberazione del C.C. n. 132/2001);
- a fronte di tale situazione finanziaria deficitaria la Società sottopone quindi all'Amministrazione la prospettiva di poter mantenere attiva la struttura attraverso un riassetto del regime giuridico della residenza alberghiera (attualmente vincolata, per effetto della citata convenzione, ad indivisibilità patrimoniale) con la trasformazione di una parte della R.T.A. in unità abitative da destinarsi alla vendita, al fine di recuperare nuove risorse finanziarie necessarie alla prosecuzione dell'attività di gestione del complesso turistico e quindi dell'occupazione.

L'Amministrazione Comunale ha ritenuto quindi di dover prendere in considerazione l'istanza avanzata dalla Società e di intervenire promuovendo il presente procedimento di variante urbanistica al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti, al fine di scongiurare la chiusura di un'attività turistico-ricettiva che, non solo rappresenta un valore per lo sviluppo e l'attrattività turistica dell'area, ma costituisce una significativa risorsa in termini economici e occupazionali da salvaguardare soprattutto in questa fase congiunturale critica per l'economia del territorio della Val di Cornia.

A fronte della parziale riconversione funzionale della struttura ricettiva, l'Amministrazione ritiene tuttavia necessario avvalersi delle disposizioni introdotte all'art. 16, comma 4 lett. d-ter), del DPR 380/2001 (TU edilizia), così come novellato dal D.L. 133/2014 convertito nella L. 164/2014, ponendo a carico del proponente, oltre agli ordinari oneri di urbanizzazione applicabili in tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso degli immobili esistenti, anche il cd "contributo straordinario" previsto dalla succitata normativa in caso di varianti e modifiche di destinazione d'uso puntuali; di seguito si riporta il testo della norma in questione: "*L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione: omissis ...d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra*

*il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”.*

Quale ulteriore elemento di interesse pubblico la Società si è dichiarata inoltre disponibile, su richiesta del Comune, a realizzare a parziale scomputo del suddetto *contributo straordinario*, una nuova viabilità di accesso alla struttura mediante intervento di adeguamento della viabilità poderale esistente che si attesta sulla Strada Provinciale della Principessa, deviando così il traffico diretto alla R.T.A. che attualmente confluisce nell'abitato di Populonia Stazione e che, nel periodo estivo, produce disagi e criticità per i residenti della frazione.

Al fine di formalizzare, se pure in via del tutto preliminare, i reciproci impegni, il Comune e la soc. Immobiliare Milanese hanno quindi sottoscritto in data 27.04.2016 una intesa preliminare (che si allega al presente documento) a cui dovrà seguire, una volta approvata definitivamente la variante agli strumenti urbanistici comunali, la definizione e sottoscrizione di una specifica convenzione che regolerà nel dettaglio gli obblighi a carico del soggetto attuatore e le fasi di attuazione dell'intervento di parziale riconversione funzionale del complesso ricettivo.

## **1.2 IL COMPLESSO DI POGGIO ALL'AGNELLO: CONFIGURAZIONE ATTUALE E INTERVENTI PREVISTI**

La struttura ricettiva di Poggio all'Agnello, attualmente inquadrata come residenza turistico alberghiera (RTA) ai sensi della normativa regionale vigente (LR 42/2000), è stata realizzata in attuazione del Piano di Recupero (PdR) approvato dal C.C. con deliberazione n. 132/2001 a seguito della sottoscrizione della relativa convenzione (Rep. 1924 del 23.07.2003) ed in vigore del previgente PRG 1997 che lo identificava come Intervento Unitario 42/a.

Il complesso edilizio, collocato in prossimità dell'abitato di Populonia Stazione a monte della strada provinciale della Principessa, costituiva l'ex centro aziendale della Tenuta di Poggio all'Agnello, fulcro operativo di una grande azienda agraria sorta nell'ultimo decennio del secolo scorso che si articolava da un lato nel centro aziendale, e dall'altro nelle unità poderali che ospitavano le allora numerose famiglie dei mezzadri, distribuite nel territorio circostante.

Articolato in più fabbricati, per una consistenza complessiva di circa 57.300 mc, il complesso comprendeva originariamente le residenze padronali, il deposito granai ed i vari magazzini funzionali alla conduzione agricola dell'azienda che, a seguito della completa dismissione, è stato poi riconvertito alla funzione ricettiva.

Il PdR prevedeva la realizzazione, mediante l'integrale recupero del patrimonio edilizio esistente, di unità ricettive autonome per un numero massimo di 1000 posti letto, oltre a servizi e attrezzature comuni alla struttura (quali piscina, centro wellness, bar-ristoranti, attrezzature sportive, ecc.); prevedeva inoltre a carico del soggetto attuatore la realizzazione di alcune opere pubbliche, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, e precisamente:

- la realizzazione e cessione del parcheggio pubblico, di estensione pari a circa 2.000 mq, posto a margine ovest dell'abitato di Populonia Stazione;
- adeguamento delle reti tecnologiche (adduzione idrica, fognature bianche e nere) a servizio dell'abitato di Populonia Stazione
- cessione gratuita delle aree destinate a parcheggio pubblico, di estensione pari a circa 30.000 mq., poste lungo la SP della Principessa (attualmente identificate nel PP di Baratti come Porta del Parco).

Con la sottoscrizione della relativa convenzione il soggetto attuatore (la soc. Agricola Populonia a cui è subentrata successivamente la soc. Immobiliare Milanese s.r.l.) assumeva quindi nei confronti del

Comune gli obblighi in ordine alla realizzazione delle suddette opere di interesse pubblico, oltre alle seguenti obbligazioni aggiuntive (art. 15 convenzione):

- la struttura ricettiva risultante dall'intervento di riconversione funzionale deve configurarsi come azienda produttiva a gestione unitaria ed è pertanto vietata la gestione e/o cessione separata delle aree e fabbricati;
- la soc. agricola di Poggio all'Agnello (soggetto alienante del complesso edilizio oggetto di intervento, e proprietario del restante compendio aziendale, che interveniva alla sottoscrizione della convenzione insieme alla soc. Agricola Populonia) si impegnava ad istituire vincolo di indivisibilità sull'intera superficie fondiaria aziendale per 10 anni a far data dalla sottoscrizione della convenzione.

Il Comune, per contro, si impegnava (art. 6) *“ad individuare nell'ambito del Piano Particolareggiato di Baratti e Populonia, idonea soluzione per consentire la creazione di una spiaggia attrezzata nel golfo di Baratti al fine di assicurare al nuovo complesso turistico- ricettivo un servizio aggiuntivo sul mare”*.

L'intervento di riconversione funzionale del complesso edilizio di Poggio all'Agnello è stato completamente realizzato, a seguito del rilascio di vari titoli abilitativi edilizi, così come le opere di urbanizzazione e le opere pubbliche poste a carico del soggetto attuatore; la struttura è entrata in esercizio nel marzo 2011 a seguito della presentazione della relativa agibilità e delle diverse DIA per l'esercizio dell'attività ricettiva e delle varie attività di servizio collaterali.

Sulla base delle DIA depositate risulta che la struttura ricettiva è composta da 202 unità ricettive (a cui si aggiungono le unità ricettive utilizzate per il personale), per complessivi 711 posti letto; il taglio delle unità ricettive varia mediamente dai 45 ai 70 mq, ma sono presenti anche monolocali intorno ai 35 mq. e qualche unità di taglio più grande.

Secondo la proposta avanzata dalla soc. Immobiliare, il mutamento di destinazione d'uso delle unità ricettive in unità abitative, interesserà 4 fabbricati del complesso edilizio (identificati con le sigle A-B-K-Y nel previgente PdR, ed evidenziati nella planimetria del complesso allegata al presente documento), mentre i restanti fabbricati rimarranno destinati a residenza turistico alberghiera (servizi e unità ricettive); la parziale riconversione funzionale della struttura ricettiva, per le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari e la conformazione ed organizzazione interna del complesso, non richiederanno interventi edilizi sulle aree esterne né sui fabbricati (se non eventualmente qualche modifica interna alle diverse unità immobiliari). L'unico intervento edilizio più significativo, come sopra accennato, riguarderà l'adeguamento funzionale della viabilità podereale già esistente, che attualmente collega il complesso alla Strada Provinciale della Principessa in corrispondenza della rotatoria già esistente (e già predisposta per l'innesto di tale asse); tale adeguamento dovrebbe infatti consentire di configurare la viabilità podereale esistente, fino ad ora utilizzata come collegamento pedonale/ciclabile dagli utenti della struttura, come accesso veicolare principale; conseguentemente dovranno probabilmente essere attuati alcuni interventi di riorganizzazione delle aree di parcheggio esterne e dei servizi di reception in funzione della rilocalizzazione dell'ingresso principale alla struttura.

### **1. 3 EFFETTI TERRITORIALI ATTESI**

Come si evince da quanto già illustrato in precedenza, gli effetti territoriali, paesaggistici ed ambientali conseguenti all'attuazione dell'intervento di parziale riconversione funzionale della struttura ricettiva possono ritenersi irrilevanti, per le seguenti ragioni:

- non si prevedono trasformazioni edilizie del complesso esistente, se non eventuali modifiche interne alle unità immobiliari, che ne alterino i caratteri tipologici ed architettonici;
- non si prevedono trasformazioni significative della struttura tali da alterare la percezione visiva consolidata dell'insieme storico-testimoniale (che peraltro è già stato oggetto di riconversione funzionale in anni recenti) e quindi le sue relazioni con il paesaggio rurale circostante, né nuova occupazione di suolo o incremento della superficie impermeabile;
- non si prevede incremento dei carichi urbanistici che possa generare aumento della pressione antropica e dei flussi veicolari, né dei fabbisogni idrici e depurativi; ciò in quanto il numero degli

utenti delle unità ricettive ed abitative (che prevedibilmente, ed in prevalenza, verranno comunque utilizzate per fini turistici e come seconde case) dovrebbe rimanere sostanzialmente invariato non prevedendo possibilità di frazionamento delle unità immobiliari;

- non si attende un incremento della residenzialità di tipo stanziale e quindi incremento del fabbisogno di servizi alla residenza.





L'unico effetto più significativo, di segno positivo, dovrebbe invece essere la sostanziale riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare diretto al complesso ricettivo/residenziale di Poggio all'Agnello, che attualmente transita dalla frazione di Popolonia, e che invece verrebbe in futuro intercettato e convogliato sulla viabilità podereale esistente con innesto diretto sulla via della Principessa, con conseguente miglioramento degli indicatori relativi alla qualità dell'aria.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Piombino ha individuato una metodologia di riferimento per le attività di valutazione degli strumenti urbanistici (disciplina di cui al Titolo I/Capo II delle NTA) definendo:

- i livelli di fragilità delle singole risorse per ciascuna UTOE (Unità Territoriale Organica Elementare);
- il livello di criticità dei prevedibili impatti sull'ambiente degli interventi di trasformazione desunti dall'applicazione di una scala ordinale combinata risorse/impatti;

Di seguito si riporta, in forma di semplice sistema tabellare, l'elenco delle matrici ambientali potenzialmente interessate dagli effetti della variante, con attribuzione di un giudizio qualitativo, da leggersi secondo la legenda sotto riportata, corrispondente ai diversi gradi di impatto in coerenza con i criteri e la metodologia utilizzata nell'ambito di valutazione del Regolamento Urbanistico.

RISORSE INTERESSATE		FRAGILITÀ RISORSA	CRITICITÀ EFFETTI	IMPATTI
<b>ARIA</b>	Qualità dell'aria	Bassa	Bassa	
<b>ACQUA</b>	Fabbisogno idrico	Alta	Elevata	
	Acque Balneazione	Bassa	Bassa	
<b>MOBILITA'</b>		Bassa	Bassa	
<b>SUOLO e SOTTOSUOLO</b>	Siti da Bonificare	Bassa	Bassa	
<b>INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO</b>		Media	Media	
<b>RISORSE NATURALI</b>		Bassa	Bassa	

IMPATTI	
	Effetto potenzialmente positivo
	Nessun effetto
	Effetto incerto
	Effetto potenzialmente negativo

## **2. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO E STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE**

### **2.1 DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE**

Il Comune di Piombino è dotato di Piano Strutturale d'Area, definitivamente approvato con deliberazione del CC. n. 52 del 9.05.2007, e di Regolamento Urbanistico comunale (RUC), approvato con deliberazione del CC n. 13 del 25.03.2014 redatti in forma coordinata con i Comuni di Campiglia Marittima e Suvereto.

Il quadro previsionale strategico del RUC, orientato nel complesso a promuovere interventi di rigenerazione urbana della città esistente, indica le seguenti priorità:

- definire le dotazioni territoriali a base della sostenibilità dello sviluppo previsto dal RUC stesso
- definire una serie di percorsi e spazi in condizioni di sicurezza e benessere e un sistema della mobilità e della sosta in grado di garantire accessibilità e protezione dei luoghi ambientalmente rilevanti
- collegare le trasformazioni urbane agli interventi di delocalizzazione di edificazione incongrua al contesto
- assegnare priorità alla ristrutturazione urbanistica delle aree critiche e delle aree di riordino individuate dal PS, definendo destinazioni d'uso tali da innalzare la qualità di immagine e di funzionalità delle aree urbane
- colmare la possibilità di saturazione dei centri abitati
- prevedere trasformazioni rilevanti ed espansioni dei centri abitati se finalizzate alla riqualificazione del contesto al cui margine vanno a collocarsi
- incrementare i servizi alla persona promuovendo al contempo, ove possibile, la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico
- incrementare la capacità produttiva del territorio (settore industriale, artigianale e commerciale)
- migliorare l'offerta e l'accoglienza turistico-ricettiva nel territorio assegnando regole di innalzamento qualitativo e quantitativo alle attività esistenti
- diminuire la pressione sulle risorse esistenti nel territorio rurale e aperto tramite regole di gestione del patrimonio edilizio esistente che permettano la conservazione dei manufatti aventi valore storico architettonico

Si segnala inoltre che il RUC ha recepito i contenuti di alcune varianti al previgente PRG (cosiddette varianti anticipatrici) su alcuni temi di rilevanza strategica, formate in anticipazione rispetto al percorso ordinario di formazione del medesimo RU, e in attuazione del Piano Strutturale d'Area, e segnatamente:

- Variante relativa ai temi della "portualità, il distretto della nautica, il riassetto delle aree industriali e delle infrastrutture connesse" (approvata con DCC n. 64/2009 a seguito della sottoscrizione dell'Accordo di Pianificazione ex art. 21 LR 1/2005 in data 6.04.2009);
- Variante relativa alla "riconversione funzionale dell'ambito urbano di Città Futura, per funzioni di servizio, produttive, museali e residenziali" (approvata con DCC n. 120/2007);
- Variante relativa al "nuovo ambito produttivo-artigianale-commerciale di Colmata" (approvata con DCC n. 46/2009);
- Variante relativa al "potenziamento delle dotazioni scolastiche di Riotorto ed alla riconversione funzionale di alcuni immobili di proprietà pubblica" (approvata con DCC n. 79/2010).

### **Inquadramento del complesso ricettivo di Poggio all'Agnello nella pianificazione comunale**

#### **Piano Strutturale d'Area**

Per quanto riguarda la componente statutaria del P.S. d'Area, il complesso edilizio di Poggio all'Agnello è individuato nel sistema insediativo/subsistema insediativo storico per il quale opera la disciplina di cui all'art. 66 delle NTA che contiene disposizioni sostanzialmente volte alla conservazione e al ripristino

delle caratteristiche morfo-tipologiche ed insediative dei tessuti, demandando al RU l'individuazione delle trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili.

Per quanto riguarda invece la componente strategica del PS, occorre riferirsi agli obiettivi stabiliti per l'UTOE 4 (Piana di Fiorentina) nell'ambito della quale è collocata anche la frazione di Populonia Stazione ed il complesso di Poggio all'Agnello; per il centro insediativo di Populonia Stazione e di Poggio all'Agnello, il PS prevede *“la riorganizzazione del piccolo centro da qualificare per funzioni residenziali e turistiche a servizio del settore costiero occidentale anche mediante limitate addizioni urbane e l'adeguamento delle dotazioni di parcheggio e della viabilità esistente a servizio dell'abitato.*

***Per il complesso di Poggio all'Agnello il PS conferma la destinazione per funzioni turistico alberghiere e servizi complementari”.***

Si evidenzia inoltre che, in base a quanto stabilito all'art. 82 delle NTA del PS (disposizioni quantitative), non sono computabili, ai fini del dimensionamento del piano, le trasformazioni fisiche del patrimonio edilizio esistente che comportino interventi fino alla sostituzione edilizia né i mutamenti di destinazione d'uso connessi o meno con le suddette trasformazioni fisiche.

#### Regolamento Urbanistico

Il complesso edilizio di Poggio all'Agnello è disciplinato nel vigente RU all'art. 83 delle relative NTA (disposizione specifica sottozona D.9.2.4); Il RU *“riconferma le previsioni del previgente piano attuativo in ordine alla destinazione funzionale del complesso ricettivo (RTA), alla gestione unitaria dello stesso, al dimensionamento massimo ammissibile (1000 posti letto), nonché alle specifiche destinazioni d'uso di ciascun fabbricato”.*

La variante, si sostanzia pertanto nelle seguenti modifiche alla disciplina normativa dei vigenti strumenti urbanistici:

- per quanto riguarda il P.S. d'Area, parziale revisione degli obiettivi specifici dell'UTOE 4 (parte strategica), relativi al complesso di Poggio all'Agnello, in modo da non limitarne le possibilità di utilizzo alle finalità ricettive; non è invece necessario intervenire sulla componente statutaria né sul dimensionamento del piano;
- per quanto riguarda il RU modifica alla specifica disposizione normativa relativa alla struttura ricettiva di Poggio all'Agnello (art. 83 NTA - sottozona D.9.2.4), nell'ambito della quale dovrebbe essere disciplinata la possibilità di parziale mutamento d'uso per fini residenziali, ed i relativi oneri a carico del soggetto attuatore subordinando l'attuazione dell'intervento alla definizione e sottoscrizione di una nuova convenzione (progetto unitario convenzionato).

## **2.2 STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE**

A seguito dell'approvazione delle varianti di anticipazione sopra richiamate e del RUC (2014), si è avviata la fase di attuazione della nuova strumentazione urbanistica operativa comunale; di seguito l'elenco ed una sintetica descrizione dei piani attuativi di iniziativa pubblica/privata e delle progettualità in corso con riferimento alle operazioni di maggiore rilevanza.

### **Settore della nautica/PMI**

#### Complesso integrato della Nautica (D14.2)

Tale previsione urbanistica trae origine da una complessa sequenza di atti e strumenti di pianificazione, a partire dagli indirizzi strategici del Piano Strutturale, che contiene appunto la previsione di un distretto per il diportismo nautico (polo del diportismo D14.2a) e la cantieristica (polo della cantieristica D14.2b) con infrastrutture destinate ad ospitare tipologie diversificate di imbarcazioni (fino a 1500 posti barca), servizi di supporto alla portualità turistica e attività cantieristiche e produttive afferenti alla filiera nautica. Come si è detto la previsione è stata oggetto di variante di anticipazione del RU, mediante accordo di pianificazione, al fine di dare attuazione all'obiettivo strategico del PS, che è stata definitivamente approvata nel corso del 2009. Successivamente è stato elaborato e approvato il Piano



Guida/masterplan del complesso integrato della Nautica, quale strumento di programmazione e di indirizzo di livello intermedio tra il PRG e il PRP (Piano attuativo) che ha completato il quadro pianificatorio di competenza comunale, determinando quindi le condizioni per promuovere le progettualità da parte degli operatori privati.

#### Piano Regolatore Portuale (PRP) "Polo del diportismo D14.a"

Il "polo del diportismo", localizzato in aderenza alla diga foranea di Molo Batteria al margine sud del porto commerciale-passeggeri, è prevalentemente dedicato ai natanti di grandi dimensioni integrato da aree per la manutenzione ed il rimessaggio, dai relativi servizi e da funzioni plurime connesse all'accoglienza e all'intrattenimento.

Nel corso del 2011 è stata attivata da parte di alcuni soggetti privati la procedura di cui al DPR 509/1997 (c.d. Procedura Burlando), preordinata al rilascio della concessione demaniale marittima delle aree interessate dalle infrastrutture diportistiche e dai relativi servizi, che hanno pertanto promosso la realizzazione dell'intervento. Il soggetto selezionato nell'ambito della suddetta procedura ha assunto quindi l'onere di redigere il PRP dell'ambito in oggetto, che a seguito di un complesso iter istruttorio e procedurale è stato **definitivamente approvato nel corso del 2013**.

La superficie complessiva delle aree interessate dalle previsioni del PRP è di circa 549.000 mq, di cui 211.000 mq di aree a terra e 338.000 mq costituenti il bacino portuale contenuto all'interno delle opere foranee previste; può accogliere fino a 750 posti barca (oltre ai p.b. riservati per il transito ed al charter nautico). A seguito dell'approvazione del PRP il soggetto promotore non ha sviluppato ulteriormente la progettazione e al momento la "procedura Burlando" è di fatto sospesa.

#### Piano Regolatore Portuale (PRP) "polo della cantieristica D14.2b"

Il "polo della cantieristica", localizzato nel bacino della Chiusa attestato a nord del porto commerciale-passeggeri, è costituito da un approdo (ottenuto mediante il riordino del bacino della Chiusa e del fosso Terre Rosse) prevalentemente dedicato ai natanti di piccola e media dimensione, integrato da aree per la cantieristica (10 ettari), il rimessaggio e alle attività connesse alla filiera ittica (flotta pescherecci, mercato ittico, ecc.). Nel corso del 2013 è stata attivata da parte di soggetti privati la procedura di cui al DPR 509/1997 (c.d. Procedura Burlando), preordinata al rilascio della concessione demaniale marittima delle aree interessate dalle infrastrutture diportistiche e dai relativi servizi. Anche in questo caso, analogamente a quanto stabilito per il polo del diportismo, il soggetto selezionato nell'ambito della suddetta procedura ha assunto l'onere di redigere il PRP che, a seguito di un complesso iter istruttorio e procedurale, è stato **definitivamente approvato nel mese di aprile 2016**.

La superficie complessiva delle aree interessate dalle previsioni del PRP è di circa 483.575 mq, di cui 239.608 mq di aree a terra e 243.967 mq costituenti il bacino portuale contenuto all'interno delle opere foranee previste; può accogliere fino a 750 posti barca (oltre ai p.b. riservati per il transito ed al charter nautico).

### **Punti di Ormeggio**

#### Punto d'ormeggio Terre Rosse

Ubicato lungo il fosso Cornia Vecchia (loc. Terre Rosse) il punto di ormeggio è stato realizzato in forza della previgente Variante Generale al PRG, attraverso una operazione di parziale riconversione funzionale di aree industriali dismesse e risagomatura dei corsi d'acqua esistenti, ed è attualmente gestito da due diversi soggetti (Circolo Nautico Pontedoro e CPC Terre Rosse). Il RU prevede il potenziamento e l'adeguamento del punto d'ormeggio, sia in termini di dotazioni di servizi sia di capacità ricettiva (posti barca), con possibilità di attuazione separata da parte dei due operatori.

A seguito dell'approvazione del RU sono stati quindi presentati, da entrambi i soggetti gestori, due distinti piani attuativi:

- - il Piano attuativo proposto da Circolo Nautico Pontedoro è finalizzato all'adeguamento dei servizi esistenti (640 mq slp), con ulteriori dotazioni per il rimessaggio e la cantieristica, il piano attuativo è stato **adottato nel febbraio 2016** ed è in corso di approvazione definitiva;

- - il Piano attuativo proposto da CPC Terre Rosse, è invece finalizzato all'adeguamento delle dotazioni di servizio per i natanti (960 mq. slp) e alla risagomatura dei corsi d'acqua funzionali al potenziamento della capacità ricettiva del punto d'ormeggio (con un incremento stimato di 110 posti barca); il PA depositato è ancora carente di alcuni elementi essenziali e pertanto non è stato ancora attivato l'iter procedurale per l'adozione e approvazione.

### **Comparti produttivi per la Piccola e Media Impresa (PMI)**

#### Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di Montegemoli (D5.4)

L'Ambito produttivo di Montegemoli, collocato lungo l'asse SS 398, di estensione complessiva pari a 80 ettari circa, è stato realizzato in attuazione dei previgenti PRG ed ha rappresentato, per almeno tre decenni, la principale offerta localizzativa per la PMI nel territorio comunale. L'ultimo piano attuativo, scaduto nel corso del 2012 per decorrenza decennale, è stato quindi **reiterato ed approvato**, con gli opportuni aggiornamenti, **nel marzo 2013**; nel giugno 2015 è stata quindi approvata una variante parziale, al fine di creare le condizioni per l'ampliamento ed il potenziamento di una delle principali imprese insediate nell'ambito produttivo (soc. Due Emme- lotto B11/B12).

#### Piano Insediamenti Produttivi (PIP) di Colmata (D5.12)/Ambito Produttivo Ecologicamente Attrezzato (APEA)

Come si è detto, tra le varianti al PRG anticipatrici del RU, è stata approvata nel corso del 2009 quella relativa alla previsione di un nuovo ambito produttivo in loc. Colmata, al fine di potenziare l'offerta di spazi ed aree per l'insediamento della Piccola e Media Impresa artigianale, commerciale e di servizio, previsione confluita poi nel RU.

La superficie complessiva dell'ambito è pari a 309.276 mq di cui 136.757 mq da destinare ad attività produttive e 121.599 mq destinati ad accogliere spazi e aree pubbliche.

A seguito dell'approvazione del RU è stato avviato il percorso di attuazione dell'intervento, che costituisce la futura e principale offerta localizzativa per la PMI, orientato verso il modello APEA (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata); è stato quindi individuato il soggetto attuatore e gestore (SG) dell'APEA a cui è stato affidato il compito di elaborare il PIP e gestire le successive fasi realizzative e gestionali dell'APEA a seguito della sottoscrizione di apposita convenzione quadro (sottoscritta nel marzo 2014) a cui seguirà la stipula di una ulteriore convenzione operativa. Il PIP è stato **adottato nel febbraio 2016** ed è in corso di definitiva approvazione. Seguiranno le successive fasi realizzative e la pubblicazione dei bandi per la selezione delle imprese da insediare.

#### Ambito produttivo del Gagno (D5.11)

In loc. Gagno, nelle aree comprese tra la linea ferroviaria ed il fosso Cagliana è individuato un ulteriore comparto destinato alle PMI artigianali e commerciali, in connessione con il soprastante ambito di Colmata; l'estensione complessiva dell'ambito produttivo è pari a 21 ettari circa, preferibilmente orientato all'insediamento di imprese della filiera produttiva nautica-cantieristica e alla logistica.

Il Piano attuativo, presentato dall'Autorità Portuale in qualità di soggetto proprietario delle aree e di attuatore dell'intervento, è in corso di istruttoria e dovrebbe essere avviato a breve l'iter procedurale preordinato all'adozione.

### **Settore turistico-ricettivo**

#### Piano di Recupero "I Girasoli"

Tra gli insediamenti turistici esistenti vi è la Casa Appartamenti Vacanze (CAV) "I Girasoli" ubicata in prossimità della Strada Provinciale della Principessa in loc. Fabbricciane. Il RU consente per tale struttura turistica l'incremento della ricettività fino a 40 posti letto complessivi e la realizzazione di una volumetria aggiuntiva, comprese le dotazioni di servizio, pari a 1.500 mc.

Gli interventi ammessi sono condizionati alla riconversione totale della struttura ricettiva esistente in albergo ed alla presentazione di un piano attuativo (Piano di Recupero).

In attuazione delle previsioni di RU il soggetto gestore ha quindi elaborato e presentato il PdR che è stato definitivamente **approvato nell'aprile 2016**, e a cui ha fatto seguito la sottoscrizione della relativa convenzione con il soggetto proponente.

#### Campeggio Pappasole

In attuazione delle previsioni del RU, che consentono l'adeguamento e potenziamento delle dotazioni di servizio esistenti, anche al fine di innalzare il livello qualitativo dell'offerta turistica, il soggetto gestore ha presentato nel corso del 2015 il progetto (già autorizzato con **autorizzazione unica SUAP**, in quanto non soggetto a piano attuativo) per l'adeguamento delle piazzole del campeggio con cucinotti a servizio delle singole piazzole (n. 344).

#### Agriturismi/agricampeggi

Nel corso dell'ultimo triennio (2013-2016) sono stati presentati ed autorizzati 10 progetti relativi ad attività agrituristiche, per complessive 25 nuove unità ricettive, e di agricampeggio per 53 nuove piazzole.

### **Interventi di rigenerazione urbana**

#### Area di Trasformazione (AT) 15

L'area di trasformazione prevista dal RU comprende l'isolato delimitato da via della Ferriera/via Pisa/via Buoizzi per il quale è prevista la riorganizzazione urbanistica e funzionale al fine di realizzarvi un nuovo complesso commerciale/servizi che ospiterà il nuovo supermercato coop (grande struttura di vendita), da integrare con ulteriori spazi commerciali, nonché l'immobile sede dell'attuale supermercato di via Gori, per il quale è prevista la demolizione e ricostruzione, o in alternativa interventi di restyling architettonico, per ospitare funzioni plurime di servizio e di interesse collettivo. L'intervento è in fase di avanzata progettazione da parte del proponente (Unicoop) che dovrebbe presentare a breve il relativo piano attuativo. L'intervento costituisce inoltre il fulcro della proposta avanzata dal Comune, in sinergia con Unicoop, ai fini della partecipazione al bando promosso dal MIT per la riqualificazione delle aree urbane degradate, di cui si dirà nel dettaglio più avanti.

#### Progetti di Innovazione Urbana (PIU)

Il Comune di Piombino ha aderito alla manifestazione d'interesse promossa dalla Regione Toscana con Decreto della Direzione Generale Governo del Territorio del luglio 2015, per la presentazione di Progetti di Innovazione Urbana di cui all'Asse Urbano del POR-CREO 2014-2020 (fondi strutturali comunità europea).

La proposta complessiva del PIU è articolata nei seguenti interventi e linee di azione:

- completamento dell'intervento di recupero e di riconversione funzionale del complesso ex IPSIA, per il quale è già in corso di realizzazione il primo lotto funzionale, destinato ad accogliere la nuova sede della biblioteca comunale, l'archivio storico ed il nuovo centro di documentazione della storia dell'industria e della siderurgia, nonché funzioni di animazione sociale e collettiva;
- riqualificazione e rifacimento complessivo di Piazza dei Grani, sulla base degli esiti del percorso partecipato attivato in occasione del Programma Integrato di Intervento Città Antica e contestuale riqualificazione e valorizzazione dell'asse pedonale di via Cavour;
- recupero funzionale e avvio di un primo intervento di riqualificazione dell'ex Piazzale di Alaggio da concepire come "nuova piazza sul mare" con flessibilità di utilizzo e fruizione nell'arco delle diverse stagioni;
- riqualificazione di Piazza Dante, al fine di migliorarne la fruizione pubblica ed agevolare iniziative di aggregazione sociale, culturale, commerciale, con allestimento di un gazebo attrezzato per diffondere "la biblioteca in piazza";
- intervento diffuso di efficientamento energetico e tecnologico nelle aree e lungo gli assi urbani limitrofi alle piazze e ai luoghi oggetto degli interventi riqualificazione suddetti, consistenti nella

sostituzione di punti luce con sistemi improntati al risparmio energetico, telecontrollo e telegestione, e allestimento di dotazione di sensoristica innovativa.

Il progetto proposto dal Comune di Piombino è stato approvato ed ammesso alla valutazione di merito che sarà effettuata nei prossimi mesi da parte della Regione Toscana (decreto direttoriale DG Urbanistica del 07.04.2016).

#### Bando MIT "aree urbane degradate"

Il Comune di Piombino ha partecipato al Bando promosso nell'ottobre 2015 dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, con la presentazione di un progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana dal titolo "Fabbrica Urbana".

La proposta progettuale candidata dal Comune di Piombino si inquadra nella complessiva strategia di riqualificazione e rigenerazione urbana prefigurata dal vigente Regolamento Urbanistico, incentrandosi sull'attuazione degli interventi di riconversione funzionale e di rilocalizzazione del supermercato coop di Via Gori (AT 15 del RU) e in alcuni primi interventi di recupero di porzione delle aree ferroviarie del terminale urbano, non più utilizzate e quindi liberabili a breve termine (AT 16 del RU).

Il Masterplan di "Fabbrica Urbana" (che interessa un ambito urbano di impianto otto-novecentesco che si estende tra lo stabilimento siderurgico ed il terminale ferroviario e più precisamente il tessuto delimitato a nord-est dalla viabilità di accesso al porto che fiancheggia gli stabilimenti industriali - via di Portovecchio/Via Pisa, a sud dalla linea ferroviaria Campiglia M.ma /Piombino e dal terminale ferroviario urbano attestato in prossimità di Piazza Gramsci, a nord-ovest dall'asse urbano di via Carlo Pisacane) configura il futuro assetto di un'area strategica della città come quella rappresentata dalla attuale sede ferroviaria, dall'edificio Coop di via Gori, dal nuovo centro commerciale Coop in via Flemalle, dal giardino pubblico fra lo spazio consolidato, e da altri interventi di decoro urbano, per dare una nuova visione della città in termini ambientali, di decoro urbano, di mobilità di accesso e mobilità alternativa, di attraversamento pedonale, di verde a parco in un sistema coordinato di interventi il cui fine ultimo sia la qualità della città in una nuova veste urbana.

Il Masterplan prevede in particolare:

- totale pedonalizzazione della piazza Gramsci e della strada adiacente al nuovo centro didattico per il "Gusto" da localizzare nell'ex centro COOP di via Gori;
- sistemi di piste ciclabili come mobilità alternativa e razionalizzazione delle aree a parcheggio;
- ampliamento dei percorsi pedonali adiacenti l'edificato per migliorare il decoro e la mobilità pedonale;
- vaste aree a verde attrezzato lungo il parco e riqualificazione del giardino pubblico compreso fra via Marco Polo/via Vespucci/via Buoizzi come riqualificazione di microchirurgia urbana;
- locali di intrattenimento per ampliare l'uso dell'area nelle varie ore del giorno e stabilire conseguentemente un presidio sociale costante;
- collocazione all'interno della ex stazione ferroviaria di sedi di associazioni culturali Piombinesi;
- nuova pensilina stazione di arrivo della mobilità pubblica fra via Roma e via Flemalle;
- nuovo centro commerciale di circa 10.000 mq con negozi di vicinato e parcheggi da parte del soggetto privato Coop Tirreno che si presenterà come nuova porta riconoscibile per l'accesso alla città consolidata dalla zona industriale;
- disegno di alcune parti a marciapiede delle vie dell'ambito e realizzazione di rotatorie per fluidificare il traffico.

Ad oggi non è stato ancora reso noto l'esito del bando.

#### **Interventi di carattere residenziale**

##### Sub-comparto A Città Futura

Nel novembre 2015 il Comune ha pubblicato un avviso esplorativo al fine di promuovere da parte di soggetti privati l'attuazione di un intervento di social-housing nell'ambito del sub-comparto A di Città Futura (disciplinato dal Piano particolareggiato approvato nel 2010 e confermato dal vigente RU). A

seguito dell'avviso pubblico è stata avanzata una proposta da parte di un operatore privato qualificato nel settore del social-housing (per un intervento dimensionato in circa 70 alloggi); al momento è in fase di stesura il bando pubblico che dovrebbe essere pubblicato entro il mese di giugno 2016.

#### AT 14 "Via Collodi"

L'AT introdotta dal RU prevede la sostituzione di un fabbricato esistente caratterizzato da una tipologia edilizia moderna in cemento armato faccia vista in contrasto con il contesto urbano in cui si colloca di matrice 800/900esca, o il complessivo *restyling* architettonico dello stesso. Attualmente destinato ad albergo il RU ha consentito per l'immobile il cambio d'uso verso la funzione residenziale.

Nel mese di gennaio 2016 è stata depositata la SCIA di ristrutturazione edilizia per il restyling del fabbricato con conseguente realizzazione di n. 4 unità immobiliari residenziali.

#### PV 14 Intervento Unitario 9a - interventi di completamento

La previgente Variante Generale al PRG individuava un'area di espansione in loc. Pozzetti, a monte di viale Michelangelo, nella quale è ammessa la realizzazione di un comparto residenziale, con tipologie diverse di altezza massima di due piani fuori terra rispetto alla quota naturale del terreno, per una volumetria complessiva di 26.000 mc.

Le aree con destinazione d'uso Parco Urbano, saranno in parte cedute gratuitamente dai realizzatori dell'intervento al Comune e in parte manterranno il regime di proprietà privata gravate dall'uso pubblico e vincolo permanente di inedificabilità.

La lottizzazione è stata definitivamente approvata con DCC n. 121/2010 e gli interventi, confermati dal vigente RU, sono tuttora in corso di realizzazione.

#### PV 12 Intervento Unitario 6 – interventi di completamento

La previgente Variante Generale al PRG individuava un'area di espansione in loc. San Quirico, a valle del complesso ospedaliero di villa Marina, nella quale è ammessa la realizzazione di un comparto residenziale, con tipologie diverse, per una volumetria complessiva di 28.800 mc.

Lungo la strada di nuova realizzazione (prolungamento di via della Pace), di servizio al nuovo complesso residenziale, la Variante prevede la sistemazione a carico del lottizzante di un'area destinata a verde pubblico

La lottizzazione è stata definitivamente approvata con DCC n. 38/2008 e gli interventi, confermati dal vigente RU, sono tuttora in corso di realizzazione.

### **2.3 DISCIPLINA DEL PTC**

Con Deliberazione del C.P. n. 52 del 25.03.2009 è stato approvato il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Livorno, divenuto esecutivo in seguito alla pubblicazione sul B.U.R.T. n. 20 del 20.05.2009.

La trattazione del paesaggio nell'ambito del PTC fa riferimento alla Convenzione Europea del Paesaggio e, nello specifico, alle categorie degli obiettivi e delle politiche di qualità paesaggistica e al principio dell'integrazione del paesaggio nelle politiche territoriali, secondo l'insieme delle tematiche di connotazione strutturale e funzionale relative ai caratteri naturalistici ed ecosistemici, storici e culturali, estetici e percettivi.

Il paesaggio costituisce risorsa essenziale del territorio e, in quanto tale, viene complessivamente salvaguardato dal PTC come bene comune del patrimonio della collettività, e costituisce una primaria matrice di progettazione e valutazione della sostenibilità delle azioni di conservazione e trasformazione prodotte o promosse dalle politiche territoriali.

La disciplina del PTC per l'integrazione del paesaggio nelle politiche territoriali è articolata secondo tre categorie di misure principali:

- salvaguardia delle realtà naturali e culturali di interesse patrimoniale (cioè conservazione attiva da attuarsi mediante interventi, e protezione passiva da effetti critici da attuarsi mediante limiti di uso e gestione delle risorse);
- riqualificazione delle realtà compromesse e degradate o in trasformazione (cioè il recupero delle configurazioni paesaggistiche critiche e la ricostruzione degli assetti paesaggistici rivolti ad armonizzare le trasformazioni provocate dai processi di sviluppo);
- valorizzazione delle configurazioni che concorrono all'identità paesaggistica del territorio (rivolta a tutte le categorie e configurazioni paesaggistiche che si intende potenziare e rivalutare).

Il territorio provinciale viene suddiviso dal PTC in quattro "Sistemi di Paesaggio" articolati a loro volta in "Subsistemi di Paesaggio", tra i quali è annoverato il "Paesaggio del promontorio di Piombino con presenza insediativa storica: Baratti, Populonia".

La suddivisione del territorio provinciale in Sistemi e Sub-sistemi di paesaggio risponde alla necessità di individuare ambiti paesaggistici di interesse unitario, che trovano esplicitazione nei Sistemi di paesaggio ai quali la disciplina del PTC riferisce obiettivi e politiche di qualità paesaggistica.

In generale il PTC promuove un approccio paesaggistico alle trasformazioni insediative, infrastrutturali, idrauliche e agrarie finalizzato a garantire la sostenibilità degli interventi, mirando alla limitazione dei fenomeni di omologazione paesaggistica (riferibili alle attività turistiche e ricreative e alle altre attività antropiche), e alla salvaguardia della diversità paesaggistica del territorio espressa dalle sue conformazioni naturali e antropiche. Obiettivo è pertanto la conservazione del patrimonio complessivo della diversità biologica e morfologica attraverso il recupero delle preesistenze agricole e la ricerca di rapporti equilibrati tra le attività umane e le sensibilità delle diverse componenti paesaggistiche, il contenimento della dispersione insediativa in area agricola nonché attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio diffuso di interesse paesaggistico.

Tra gli obiettivi specifici del PTC vi è la conservazione e valorizzazione dell'edificato sparso e delle emergenze architettoniche, sia negli insediamenti storici urbani che extraurbani, di valore storico e culturale, demandando agli strumenti comunali la disciplina delle trasformazioni ammissibili e delle utilizzazioni compatibili, finalizzate alla conservazione delle caratteristiche delle permanenze laddove si riscontri un buon livello di integrità del bene e della integrità percettiva dello stesso. Ciò al fine di mantenere e valorizzare il potenziale paesaggistico del territorio sia negli elementi isolati che nei nuclei o componenti di sistema (borghi, edifici religiosi, torri, fari, edifici militari costieri, edifici di interesse paesaggistico etc).

Con riferimento quindi alla variante in oggetto, che come già detto riguarda il parziale mutamento di destinazione d'uso (per funzione residenziale) del complesso ricettivo di Poggio all'Agnello, in assenza di interventi ed opere edilizie significative, non si ravvisano elementi di contrasto rispetto ai principi, agli obiettivi e alle strategie del PTC sopra descritti.

## 2.4 DISCIPLINA DEL PIT/PPR

Come noto l'implementazione paesaggistica del Piano di Indirizzo territoriale (PIT), approvata con deliberazione del C.R.T. n. 37 del 27.03.2015 (diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT del 20.05.2015) ha valore di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 135 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 42/2004, e produce effetti immediati (fin dall'adozione avvenuta nel luglio 2014) sulla pianificazione territoriale ed urbanistica comunale nonché sugli interventi edilizi che interessino beni paesaggistici riconosciuti.

La disciplina del PIT è costituita da:

- disposizioni riguardanti lo **Statuto del territorio**, costituenti integrazione paesaggistica del PIT, articolato in:
  - disciplina relativa alle invarianti strutturali (di cui al Capo II della disciplina del piano)
  - disciplina a livello d'ambito contenuta nelle "schede degli ambiti di paesaggio"

- disciplina dei beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B (e relativi allegati), declinata in obiettivi, direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso
- disposizioni riguardanti la **Strategia di sviluppo territoriale**, recante disposizioni relative:
  - alla pianificazione territoriale in materia di offerta di residenza urbana
  - all'accoglienza per l'alta formazione e la ricerca
  - alla mobilità intra e interregionale
  - la presenza industriale in Toscana
  - le connessioni tra la strategia dello sviluppo territoriale regionale e il Quadro strategico nazionale (contenute nell'elaborato "La Toscana nel quadro strategico nazionale 2007-2013")
  - gli indirizzi e le prescrizioni per la pianificazione delle infrastrutture dei porti e degli aeroporti toscani contenuti nel "Masterplan dei porti toscani" e nel "Masterplan del sistema aeroportuale toscano".

L'apparato normativo e prescrittivo del PIT/PPR relativo allo Statuto del territorio (articolato in direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso) prevalgono automaticamente sull'intero territorio regionale, anche per le parti ad oggi non vincolate, comportando la disapplicazione delle eventuali discipline e previsioni urbanistico-territoriali contrastanti (si veda art. 18 della disciplina del piano); inoltre le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, integrano la disciplina dello Statuto del territorio dei Piani Strutturali vigenti e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi. Ne consegue (si veda art. 20 della disciplina del Piano) che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica PIT/PPR, e relative varianti, da adottare successivamente all'approvazione del PIT/PPR sono tenuti a conformarsi alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni.

Come già evidenziato l'ambito territoriale oggetto della presente variante non è riconosciuto come bene soggetto a tutela paesaggistica (né ai sensi dell'art. 136, né ai sensi dell'art. 142 del Codice) e pertanto non trovano applicazione le specifiche prescrizioni/prescrizioni d'uso e le direttive dello Statuto del PIT/PPR riferite alle diverse tipologie dei beni soggetti a tutela paesaggistica.

Per quanto riguarda la componente statutaria del PIT/PPR sono comunque operanti gli obiettivi generali e le direttive relative alle invarianti strutturali, riconosciute quali elementi costitutivi e identitari del patrimonio territoriale della Toscana, di cui al Capo II della disciplina del Piano, ovvero:

- Invariante I - i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
- Invariante II - i caratteri ecosistemici del paesaggio
- Invariante III - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali
- Invariante IV - i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

nonché la specifica disciplina d'ambito contenuta nella Scheda dell'Ambito di paesaggio n. 16 (Colline Metallifere e Isola d'Elba).

Con riferimento ai contenuti specifici e all'ambito territoriale interessato dalla variante si riportano di seguito gli obiettivi generali relativi alle invarianti strutturali III e IV e gli specifici obiettivi/direttive/prescrizioni riferiti all'Ambito di paesaggio n. 16 (Colline Metallifere e Elba) che si ravvisa possano avere rilevanza ai fini della formazione della variante; si omettono invece i contenuti della disciplina delle invarianti e dell'ambito di paesaggio che si ritengono ininfluenti o non pertinenti ai fini della variante in oggetto.

<p><b>Invariante III - il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali/disposizioni per i centri e i nuclei storici</b></p>
--

Gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica dei comuni:

- tutelano e valorizzano l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni;

- assicurano, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali e dei caratteri architettonici degli insiemi territoriali definiti dalla presenza di pievi, borghi e fortificazioni, sistemi di ville-fattoria, e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze.

A tal fine provvedono altresì:

- a) all'identificazione cartografica dei centri e dei nuclei storici e all'individuazione dell'intorno territoriale, ovvero l'ambito di pertinenza;
- b) a tutelare l'intorno territoriale ai fini della salvaguardia del valore percettivo e di testimonianza storica culturale degli insediamenti storici tutelando la destinazione agricola e le sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storico delle aree a questo pertinenti;
- c) ad una progettazione degli assetti urbani che risulti coerente con le regole insediative storiche, con la conformazione orografica del territorio e con la consistenza dimensionale in rapporto dell'insediamento storico esistente;
- d) alla tutela e valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio, ivi compreso l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo caratterizzanti la percezione consolidata;
- e) alla tutela dell'intervisibilità tra i diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché con le visuali panoramiche che li riguardano;
- f) alla non alterazione della godibilità della percezione visiva degli insiemi di valore storico-testimoniale ivi compresi il loro intorno territoriale anche in riferimento alle eventuali installazioni tecnologiche, ivi compresi gli impianti per la produzione di energie rinnovabili;
- g) alla non compromissione della permanenza degli abitati e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti. In relazione alle trasformazioni dirette e indirette conseguenti ai carichi indotti dai flussi turistici.

#### **Invariante IV - i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali – Obiettivi generali**

Salvaguardia e valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali  
tale obiettivo viene perseguito mediante:

- a) il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo (leggibile alla scala urbana, a quella dell'insediamento accentrato, di origine rurale, delle ville-fattoria, dell'edilizia specialistica storica, dell'edilizia rurale sparsa) attraverso la preservazione dell'integrità morfologica dei suoi elementi costitutivi, il mantenimento dell'intorno coltivato, e il contenimento di ulteriori consumi di suolo rurale;
- b) il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo;
- c) prevedendo, per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità di impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;
- d) la preservazione nelle trasformazioni dei caratteri strutturanti i paesaggi rurali storici regionali, attraverso: la tutela della scansione del sistema insediativo propria di ogni contesto; la salvaguardia delle sue eccellenze storico-architettoniche e dei loro intorni paesistici; l'incentivo alla conservazione delle colture d'impronta tradizionale in particolare ove esse costituiscono anche nodi degli agro-sistemi e svolgono insostituibili funzioni di contenimento dei versanti; il mantenimento in efficienza dei sistemi di regimazione e scolo delle acque di piano e di colle;
- e) la tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del paesaggio agrario pianificando e razionalizzando le infrastrutture tecnologiche, al fine di minimizzare l'impatto visivo delle reti aeree e dei sostegni a terra e contenere l'illuminazione nelle aree extraurbane per non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno;
- f) la tutela degli spazi aperti agricoli e naturali con particolare attenzione ai territori periurbani; la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e reciprocità tra ambiente urbano e rurale con particolare riferimento al rapporto tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano; la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la ricostituzione della continuità della rete ecologica e la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico.

#### **Scheda Ambito di paesaggio 16- Colline metallifere isola d'Elba Obiettivi di qualità e direttive**

**Obiettivo 1-** salvaguardare i caratteri idro-geomorfologici, ecosistemici, storici e identitari delle aree costiere e delle pianure alluvionali retrostanti, rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia, della Valle del Pecora e di parte della pianura della Bruna, nonché valorizzare le relazioni funzionali e percettive tra litorale e l'entroterra.

##### **Direttive correlate**

1.3 evitare espansioni insediative dei centri urbani costieri (San Vincenzo, Piombino, Follonica), qualificare l'insediamento di strutture turistico ricettive lungo il litorale (con particolare riferimento ai tratti tra San Vincenzo e Baratti, tra Piombino e Follonica, tra Follonica e Portigliani) secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi, sia favorendo la riqualificazione paesaggistica di quelli esistenti;

1.7 nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici di bonifica (piana tra San Vincenzo, Piombino e Follonica) mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso la conservazione dei manufatti



idraulico-agrari esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

Orientamenti:

- preservare la struttura della maglia agraria storica;
- mantenere la leggibilità del sistema insediativo di valore storico;
- evitare processi di marginalizzazione e di frammentazione dei sistemi agro-ambientali.

1.9 salvaguardare la permeabilità percettiva dei litorali e garantire l'accessibilità alla fascia costiera, nel rispetto dei valori paesaggistici.

## 2.5 RICOGNIZIONE DEI VINCOLI SOVRAORDINATI

Il complesso rurale di Poggio all'Agnello non è interessato da vincoli sovraordinati di cui al D. Lgs. n. 42/2004 - Codice dei Beni culturali e del paesaggio, né dal Vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923. Non risulta inoltre interessato da ulteriori tipologie di vincolo e/o tutele.

Si segnala tuttavia che l'area ricade in ambito di "interesse archeologico" di cui all'art. 77 delle Norme tecniche di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, per le quali, in via cautelativa le lavorazioni a profondità superiore a mt. 1.00 possono essere eseguite solo previa comunicazione alla competente Soprintendenza archeologica.

## 2.6 RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Come già anticipato al precedente paragrafo 2.4, le invarianti strutturali declinate dal PIT alla scala regionale rappresentano i principali elementi costitutivi del patrimonio territoriale, così come definito all'art. 3 della L.R. 65/2014:

*"per patrimonio territoriale si intende l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future".*

Le quattro invarianti strutturali, ovvero:

- **la struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- **la struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora
- **la struttura insediativa**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici;
- **la struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché manufatti dell'edilizia rurale

sono descritte negli "Abachi delle invarianti" che è parte integrante del PIT/PPR, attraverso l'individuazione dei relativi caratteri, valori, criticità e sono contestualizzate nelle specifiche schede d'Ambito; tali elaborati ricognitivi costituiscono pertanto, così come indicato all'art. 6 della disciplina del PIT/PPR, lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica.

Di seguito si riporta in sintesi un estratto dei principali caratteri descrittivi delle invarianti con riferimento all'Ambito di paesaggio 16 - Colline Metallifere e Elba (si rinvia agli allegati per i relativi estratti cartografici).

### I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Il massiccio delle Colline Metallifere degrada dolcemente verso est, ma presenta ad ovest un allineamento di versanti ripidi a forte dislivello. Si forma così una "balconata" rivolta al mare, elemento di significativo valore paesaggistico ma anche di separazione fisica tra ambito ed entroterra, aggirato o attraversato con difficoltà dai sistemi viari.

Le pianure comprendono significative aree di Alta pianura, formate da sistemi di conoidi recenti o attive e da affioramenti di travertini recenti. Le rimanenti aree di pianura sono in gran parte considerabili come Bacini di esondazione. La costa comprende estesi sistemi di Costa a dune e cordoni, con alle spalle aree particolarmente ampie di Depressioni retrodunali, in

parte bonificate e in parte tutelate come aree umide (Rimigliano, Orti del Bottagone, Padule del Puntone). Questi caratteri derivano dalla particolare forza della tendenza alla subsidenza in questo ambito.

#### **I caratteri ecosistemici del paesaggio**

Esteso ed eterogeneo ambito di paesaggio comprendente parte dell'Arcipelago Toscano (Isola d'Elba, Pianosa, Montecristo e isole minori), il sistema costiero a cavallo tra le Province di Livorno e Grosseto (costa di Rimigliano, Promontorio di Piombino e Golfo di Follonica), le pianure alluvionali costiere (Val di Cornia, Valle del T. Pecora, parte della valle del T. Bruna) e la vasta matrice forestale delle colline metallifere e dei rilievi costieri.

Il sistema costiero continentale comprende importanti complessi dunali (Rimigliano, Sterpaia, Tomboli di Follonica) e rocciosi (Promontorio di Piombino, Costiere di Scarlino), spesso in connessione con le aree umide relittuali delle aree retrodunali, quali testimonianze di paesaggi costieri palustri scomparsi con le bonifiche (ex Lago di Rimigliano, Padule di Orti Bottagone, Palude di Scarlino).

Le aree costiere trovano continuità nelle pianure alluvionali retrostanti rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia, della Valle del Pecora e di parte della pianura della Bruna, attraversati da importanti ecosistemi fluviali.

#### **Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali**

La struttura insediativa è caratterizzata prevalentemente dal morfotipo insediativo n.4 "Morfotipo insediativo a pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia" (Articolazione territoriale 4.2 Val di Cornia).

Il sistema insediativo dell'ambito si è andato strutturando storicamente su tre direttrici trasversali di origine etrusca che assicuravano i collegamenti tra la costa tirrenica e l'entroterra: la Strada Volterrana, che collegava Volterra alle colline metallifere e al centro costiero di Populonia; la Strada Massetana, che collegava Manliana (Follonica) a Massa Marittima e Siena lungo la val di Pecora, e la cosiddetta "Strada per il Tirreno", una delle principali arterie trasversali etrusche della Toscana meridionale che da Chiusi, correndo lungo le valli dell'Orcia e dell'Ombrone, giungeva a Roselle, alle colline Metallifere di Vetulonia sulla val di Bruna e ai porti fluviali del Lacus Prilius. Il telaio su cui si organizza l'insediamento dell'ambito è costituito, pertanto, da un sistema a pettine con tre assi trasversali che si dipartono dal corridoio Aurelia-ferrovia e, lambendo rispettivamente le pianure alluvionali del Cornia, del Pecora e del Bruna, si dirigono verso l'entroterra (morfotipo insediativo "Pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia").

#### **I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**

Il paesaggio rurale dell'ambito si presenta fortemente diversificato nell'arco di pochi chilometri: dal quadro paesistico delle Colline Metallifere - coperte da un'estesa matrice forestale interrotta da aree agricole e pascolive - si passa alla configurazione tipica delle pianure bonificate dei fiumi Cornia, Pecora e Bruna, a quella della fascia costiera e del promontorio di Piombino, dominati da pinete e macchia mediterranea.

Il morfotipo specifico dell'area oggetto di variante è caratterizzato da una maglia agraria di dimensione medio-ampia o ampia esito di operazioni di ristrutturazione agricola. Rispetto alla maglia tradizionale, presenta caratteri di semplificazione sia ecologica che paesaggistica. Il livello di infrastrutturazione ecologica è generalmente basso. È spesso associato a insediamenti di recente realizzazione, localizzati in maniera incongrua rispetto alle regole storiche del paesaggio.

### **3. ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI A CUI SONO RICHIESTI CONTRIBUTI TECNICI E PARERI AI FINI DELL'ADOZIONE DELLA VARIANTE**

Di seguito si indicano i soggetti ai quali si ritiene utile richiedere, ai sensi dell'art. 17 comma 3 lett. c) della LR 65/2014, un contributo tecnico, specificandone la natura, al fine di implementare il quadro conoscitivo di riferimento, e stabilendo a tal fine il termine di **30 giorni** dal ricevimento della richiesta tramite PEC:

- Regione Toscana- Settore Pianificazione del territorio: implementazione verifica di coerenza al PIT/PPR- eventuali segnalazioni su aspetti procedurali
- Provincia di Livorno: implementazione verifica di coerenza con il PTCP/interazione dell'intervento di adeguamento della viabilità poderale esistente con la viabilità provinciale (SP Principessa)
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana: eventuali condizionamenti da rispettare in fase di attuazione dell'intervento di adeguamento viabilità poderale esistente
- ASL: segnalazione eventuali condizionamenti di carattere igienico-sanitario da rispettare in fase di attuazione dell'intervento

- Uffici interni al Comune: Settore LLPP (mobilità), Polizia Municipale (sicurezza stradale), Ufficio SUAP (profili gestionali/normativi struttura ricettiva), Servizio Edilizia (profili edilizi intervento di parziale mutamento destinazione d'uso).

In relazione alla natura ed alla tipologia della variante non si ravvisa invece la necessità di acquisire pareri obbligatori da parte di soggetti/enti pubblici prima dell'adozione della variante, fatta eccezione per il parere obbligatorio, non vincolante, del Quartiere Fiorentina Populonia, da rendere ai sensi del vigente Regolamento comunale dei Quartieri e al deposito della variante presso il competente ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 104 della LR n. 65/2014, con riferimento al DPGR n. 53R/25.10.2011.

#### 4. INQUADRAMENTO PROCEDURALE

Sulla base delle disposizioni transitorie di cui al Titolo IX della L.R. 65/2014, il Comune di Piombino, dotato di P.S. e di RUC approvati antecedentemente all'entrata in vigore della legge, si trova nella condizione di cui all'art. 228; pertanto fino all'adozione del nuovo Piano Operativo e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della legge sono consentite varianti di cui all'art. 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29,30,31, comma 3 e 35.

Nel caso in questione, trattandosi di variante che comporta la contestuale modifica della disciplina del vigente PS d'Area e del RU, questa non è riconducibile alla fattispecie delle varianti semplificate di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014; per il Piano Operativo/Regolamento Urbanistico la condizione per rimanere nell'ambito delle cd *varianti semplificate* è infatti che queste abbiano ad oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato e non comportino modifiche al Piano Strutturale.

Pertanto il percorso procedurale da attivare è quello ordinario, disciplinato agli artt. 16/17/18/19/20 della L.R. 65/2014 per la formazione del PS/Piano operativo e relative varianti.

Si ritiene tuttavia che la variante non richieda l'attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della legge, non comportando impegni di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato ed essendo comunque consentito dalla legge, senza ricorso alla suddetta conferenza, l'adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti (nel caso specifico, la viabilità podereale esistente); si ribadisce comunque che il complesso ricettivo di Poggio all'Agnello ricade all'interno del sistema insediativo, così come identificato dal vigente PS d'Area, che in via transitoria, ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, sostanzia il perimetro del territorio urbanizzato.

Per quanto riguarda invece il procedimento di VAS, disciplinato dalla L.R. 10/2010 recentemente modificata dalla L.R. 17/2016, si ritiene, in ragione della natura e dell'oggetto della variante, che questa sia da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS secondo le modalità stabilite all'art. 22 della legge, in quanto riconducibile alle fattispecie di cui all'art. 5, comma 3, ovvero:

- *piani e programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti*
- *modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 1.*

A tal fine il presente documento integra e sostanzia anche i contenuti del documento preliminare di cui all'art. 22 della LR 10/2010, al fine di individuare i potenziali impatti significativi sull'ambiente conseguenti all'attuazione dell'intervento in oggetto.

## PARTE SECONDA – VERIFICA DI ASSOGGETABILITA' A VAS ART. 22 LR 10/2010

Secondo quanto disposto dall'art. 22 della L.R. 10/2010 nel caso di piani /programmi, e relative varianti, per i quali è necessario accertare preliminarmente l'assoggettabilità dei medesimi a VAS, l'autorità procedente o il proponente, nella fase iniziale di elaborazione del piano, predisporre un documento preliminare che illustra il piano o programma e che contiene le informazioni e i dati necessari all'accertamento degli impatti significativi sull'ambiente secondo i criteri individuati nell'Allegato 1.

Come si evince dalla descrizione dell'intervento e dei potenziali effetti territoriali, paesaggistici ed ambientali già descritti ai paragrafi che precedono non si ritiene che possano determinarsi effetti significativi sull'ambiente a seguito dell'attuazione dell'intervento.

Si riporta comunque la "chek list" dei criteri indicati nel suddetto Allegato 1, quale riferimento per valutare i potenziali effetti significativi sull'ambiente, evidenziando, con attribuzione di sintetico giudizio qualitativo, la rilevanza o meno rispetto all'intervento oggetto della variante.

### 1. Caratteristiche del piano/programma

1.1 in quale misura il piano/programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti o altre attività, per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso ripartizione delle risorse : **la variante, per la natura e la specificità delle relative previsioni, non costituisce quadro di riferimento per altri progetti e/o attività**

1.2 in quale misura il piano/programma influenza altri piani/programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati: **la variante, per la natura e la specificità delle relative previsioni, non influenza altri piani/programmi**

1.3 pertinenza del piano/programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile: **la variante, trattando il tema del recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, se pure relativamente ad un intervento puntuale e circoscritto, promuove indirettamente i principi dello sviluppo sostenibile non determinando nuova occupazione di suolo (risorsa non riproducibile).**

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

2.1 probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti: **la variante, non prevedendo nuovi carichi insediativi, né trasformazioni edilizie/urbanistiche che presuppongono nuova occupazione di suolo non determina nuovi impatti significativi rispetto allo stato attuale.**

2.2. carattere cumulativo degli impatti: **la variante, non prevedendo nuovi carichi insediativi, né trasformazioni edilizie/urbanistiche che presuppongono nuova occupazione di suolo, non determina nuovi impatti significativi rispetto allo stato attuale.**

2.3 natura transfrontaliera degli impatti: **la variante, non prevedendo nuovi carichi insediativi, né trasformazioni edilizie/urbanistiche che presuppongono nuova occupazione di suolo, non determina nuovi impatti significativi rispetto allo stato attuale.**

2.4 rischi per la salute umana o per l'ambiente: **la variante non determina rischi per la salute umana o per l'ambiente**

2.5 entità ed estensione nello spazio degli impatti: **la variante, non prevedendo nuovi carichi insediativi, né trasformazioni edilizie/urbanistiche che presuppongono nuova occupazione di suolo, non determina nuovi impatti significativi rispetto allo stato attuale.**

2.6 valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:

- delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale: **il complesso edilizio di Poggio all'Agnello oggetto della variante, che è già stato oggetto nel tempo di un intervento di recupero e riconversione funzionale, non verrà interessato da ulteriori trasformazioni edilizie e rimarrà inalterato ed in ogni caso soggetto alle categorie d'intervento già previste dal previgente Piano di Recupero (confermate dal vigente RU).**

- del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori di limite: **non incidente**

- dell'utilizzo intensivo del suolo: **non incidente**

2.7 impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale: **la variante, non prevedendo nuovi carichi insediativi, né trasformazioni edilizie/urbanistiche che presuppongono nuova occupazione di suolo, non determina nuovi impatti significativi rispetto allo stato attuale; in ogni caso nelle aree adiacenti al complesso edilizio oggetto della variante non sono presenti aree e/o paesaggi protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.**

## ALLEGATI

### INTESA PRELIMINARE

#### ELABORATI GRAFICI:

- Inquadramento Territoriale - Base CTR - scala 1:25.000
- Inquadramento Territoriale - Base Ortofoto 2013 - scala 1:10.000
- Inquadramento Territoriale - Base CTR - scala 1:2.000
- Inquadramento Territoriale - Base Ortofoto 2013 - scala 1:2.000
- Inquadramento Territoriale - Catasto - scala 1:2.000
- VINCOLI - Beni Culturali e Paesaggistici - scala 1:10.000
- PIT - Caratteri del paesaggio - scala 1:25.000
- PIT - Sistemi morfogenetici - scala 1:25.000
- PIT - Territorio urbanizzato - scala 1:25.000
- PIT - Rete ecologica - scala 1:25.000
- Estratto PS - Tav. P9.1 - Ambiti e Subambiti - scala 1:10.000
- Estratto RU - Tav. P3b - Zone omogenee - scala 1:10.000
- Estratto RU - Tav. P2.13 - Usi e Trasformazioni ammesse - scala 1:2.000
- Planimetria generale dell'ambito di Variante
- Documetazione fotografica



## CITTÀ DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

*Medaglia d'Oro al Valor Militare*

Via Ferruccio, 4 - CAP 57025 Piombino (LI) - tel. 0565 63111, fax 63290 - P.IVA 00290280494

Casella posta certificata: [comunepiombino@postacert.toscana.it](mailto:comunepiombino@postacert.toscana.it)

### **Intesa preliminare per avvio procedimento di variante urbanistica relativa al complesso ricettivo di "Poggio all'Agnello".**

L'anno **duemilasedici** il mese di **aprile** il giorno **ventisette** tra

- l'Amministrazione Comunale di Piombino rappresentata dal **Sindaco Massimo Giuliani**

e

- la Società Immobiliare Milanese 2006 s.r.l. rappresentata dal **Presidente Fabio Guarducci**

#### **Premesso che**

- la Soc. Immobiliare Milanese 2006 s.r.l. è proprietaria e titolare della gestione della R.T.A. denominata "Poggio all'Agnello" posta in Loc. Baratti a Piombino, composta da 216 appartamenti e servizi accessori (Bar, ristorante – pizzeria, palestra, piscina, parco giochi, ecc.) che ha aperto al pubblico nel mese di marzo 2011;
- dopo circa 5 anni di esercizio la Società evidenzia che la struttura ha registrato notevoli perdite gestionali (come risulta dai bilanci societari depositati in atti) e che tali risultati mettono in seria difficoltà il proseguimento della continuità aziendale e della relativa capacità occupazionale (diretta e indiretta) che interessa circa 62 lavoratori;
- la Società ha anche avviato nell'anno 2012 un contenzioso, ancora pendente, nei confronti del Comune dinanzi al TAR Toscana (R.G. n. 1342/2012) contro la mancata attuazione della previsione convenzionale di concessione di una spiaggia attrezzata nel golfo di Baratti a servizio del complesso ricettivo, a cui la Società imputa una delle cause di criticità dei risultati di gestione (convenzione rep. 1924 del 23.07.2003 che regolava l'attuazione del Piano di Recupero approvato con deliberazione del C.C. n. 131/2001);
- a fronte di tale situazione finanziaria deficitaria la Società sottopone all'Amministrazione la prospettiva di poter mantenere attiva la struttura attraverso un

riassetto del regime giuridico della residenza alberghiera con la trasformazione di una parte della R.T.A. in unità abitative da destinarsi alla vendita al fine di recuperare nuove risorse finanziarie necessarie alla prosecuzione dell'attività di gestione del complesso turistico e quindi dell'occupazione;

– tale trasformazione richiede un adeguamento degli strumenti urbanistici comunali vigenti da attuarsi mediante l'approvazione di una apposita variante al P.S. e al R.U.

– a fronte dell'attuazione della variante urbanistica la Società si è detta disponibile ad accollarsi l'onere economico del pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, come dovuti per legge, e del versamento del contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, del DPR 380/2001 (di cui una parte verrebbe scomputata con la realizzazione di una nuova viabilità di accesso alla struttura) oltre a rinunciare alla prosecuzione del contenzioso in essere;

– l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dover prendere in considerazione l'istanza avanzata dalla Società e di dover intervenire promuovendo il procedimento di variante urbanistica al fine di scongiurare la chiusura di una attività turistico-ricettiva che, non solo rappresenta un valore per lo sviluppo turistico della nostra zona, ma costituisce una significativa risorsa in termini economici e occupazionali da salvaguardare soprattutto in questa congiuntura negativa per l'industria e le altre imprese del territorio;

– il T.U. delle disposizioni normative e regolamentari in materia di edilizia D.P.R. 380 del 6/6/2001, così come novellato dal D.L. 133/2014 convertito nella L. 164/2014, prevede espressamente all'art. 16, comma 4, lett. d-ter): *“ L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione: d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche “.*

– le parti intendono quindi definire i reciproci impegni al fine di avviare il procedimento di variante urbanistica;

– Tutto ciò premesso, viene sottoscritta la seguente intesa:

**Art. 1)** L'Amministrazione Comunale procede ad avviare il procedimento di variante urbanistica per il cambio di destinazione d'uso parziale (corrispondente al 40%

 2



della superficie complessiva della struttura) delle unità ricettive della RTA Poggio all'Agnello in unità abitative, entro il mese di maggio 2016 e a concludere lo stesso nei successivi 6 mesi, salvo eventuali cause di forza maggiore non imputabili al Comune;

- Art. 2)** Le fasi e le modalità di attuazione dell'intervento di parziale mutamento di destinazione d'uso del complesso ricettivo, che si conviene fin d'ora potrà essere attuato progressivamente con riferimento a unità minime d'intervento, saranno oggetto di specifica convenzione, che dovrà recepire quanto stabilito con la presente intesa, da sottoscrivere tra le parti prima della presentazione dei relativi titoli edilizi;
- Art. 3)** Successivamente alla approvazione della variante l'Amministrazione Comunale procederà alla modifica della convenzione urbanistica (rep. 1924 del 23 luglio 2003) stipulata tra il Comune e la Società, annullando la clausola che prescrive il divieto di frazionamento e l'indivisibilità patrimoniale del compendio immobiliare, ferma restando la gestione unitaria della RTA così come previsto dalla normativa vigente, ma con esclusione di quanto sarà oggetto di cambio di destinazione;
- Art. 4)** La Società a fronte della trasformazione di parte della struttura in unità abitative, provvederà a corrispondere al Comune gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria previsti per i cambi di destinazione d'uso nonché il contributo straordinario citato in premessa stimato, ai sensi del predetto art. 16, comma 4, lett. d *ter* DPR 380/2001, in Euro 1.480.000,00 da distribuire proporzionalmente alla superficie di ciascuna unità immobiliare che risulterà dal mutamento di destinazione d'uso; i suddetti oneri saranno esigibili al momento dell'attuazione progressiva delle unità minime di intervento di cui alla clausola di cui all'art. 2.
- Art. 5)** La società si obbliga, condizionatamente all'approvazione della variante di cui all'art. 1 ed all'esecuzione della prima unità minima di intervento di cui all'art. 2, altresì a realizzare una nuova viabilità di accesso alla struttura, mediante intervento di adeguamento della viabilità podereale esistente, deviando così il traffico diretto alla R.T.A. che attualmente confluisce nel centro della frazione di Populonia. La società dovrà presentare all'amministrazione il progetto relativo a tale intervento con la relativa stima dei lavori per la verifica e la dichiarazione di congruità della spesa prevista che sarà effettuata dal Dirigente del Settore LL.PP. L'importo di tali lavori, così certificato, sarà scomputato dal contributo straordinario di cui al precedente art.4. Le modalità e le tempistiche di esecuzione dell'intervento saranno meglio definite nella convenzione di cui al precedente art. 2, che dovrà essere stipulata tra l'Amministrazione Comunale e la Società ai fini

dell'attuazione dell'intervento di parziale mutamento di destinazione d'uso del complesso ricettivo;

**Art. 6)** La società inoltre, preso atto che in data 10/12/2015 è stato discusso il merito della controversia pendente tra le parti davanti al TAR Toscana (ricorso R.G. n. 1342/2012) si impegna a non dare esecuzione alla sentenza qualora questa fosse a lei favorevole e comunque ad abbandonare il ricorso a suo tempo presentato per sopravvenuta carenza di interesse anche in sede di appello. Tale rinuncia a condizione che il procedimento di variante giunga a regolare conclusione nei tempi stabiliti all'art. 1.

**Art. 7)** Le parti si danno reciprocamente atto che l'attuazione della presente intesa resta chiaramente subordinata alle determinazioni del Consiglio Comunale quale organo competente alla disciplina degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto disposto dal richiamato art. 16 del D.P.R. 380/2001, e alla approvazione della variante urbanistica nei tempi previsti all'art. 1.

L'Amministrazione Comunale di Piombino

Il Sindaco

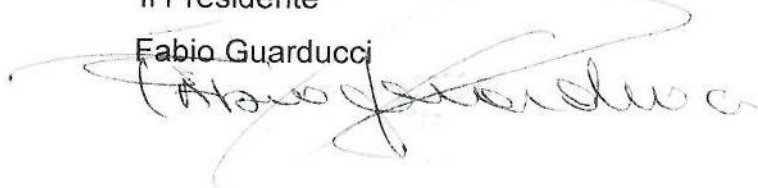
Massimo Giuliani



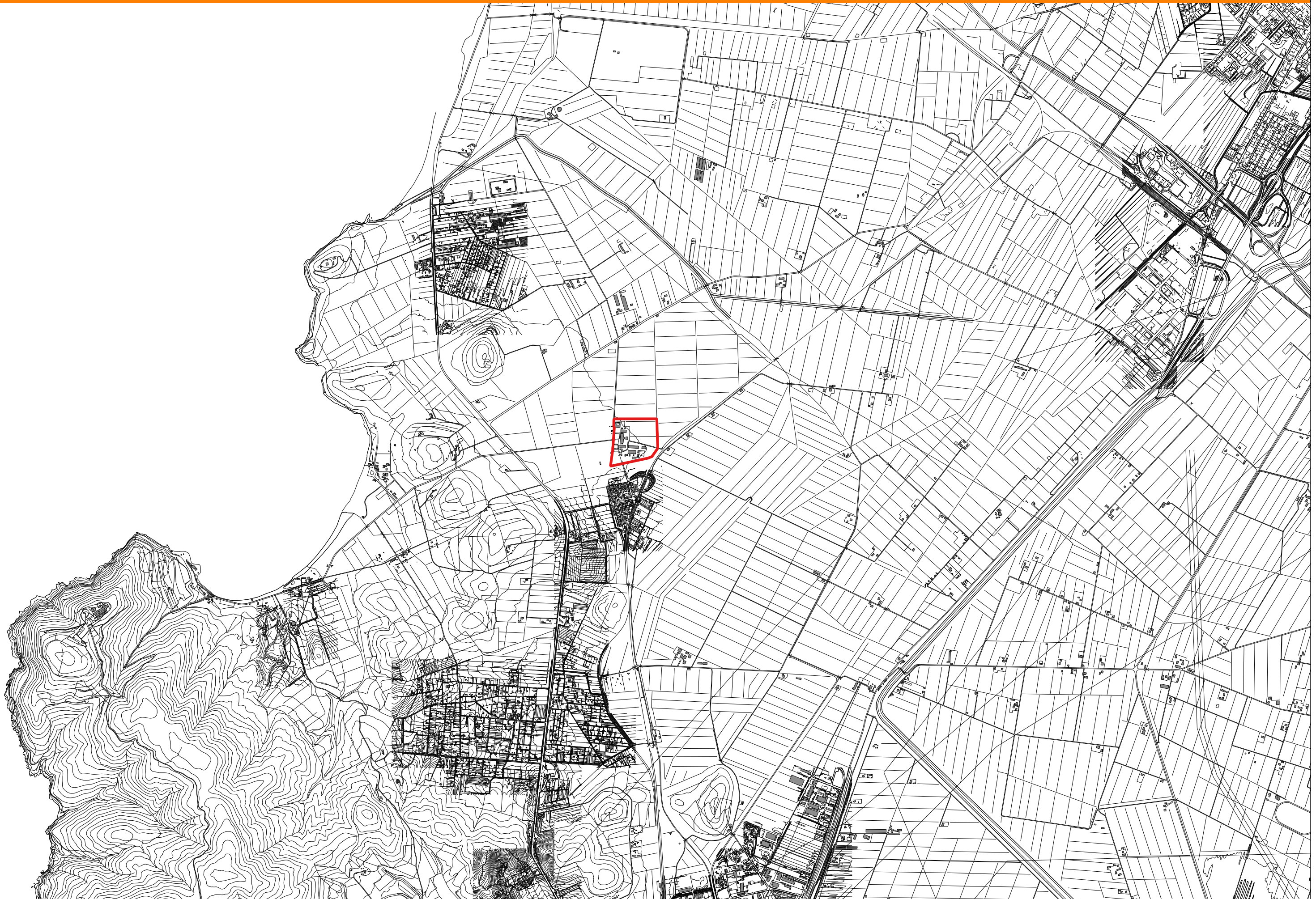
La Società Immobiliare Milanese 2006

Il Presidente

Fabio Guarducci



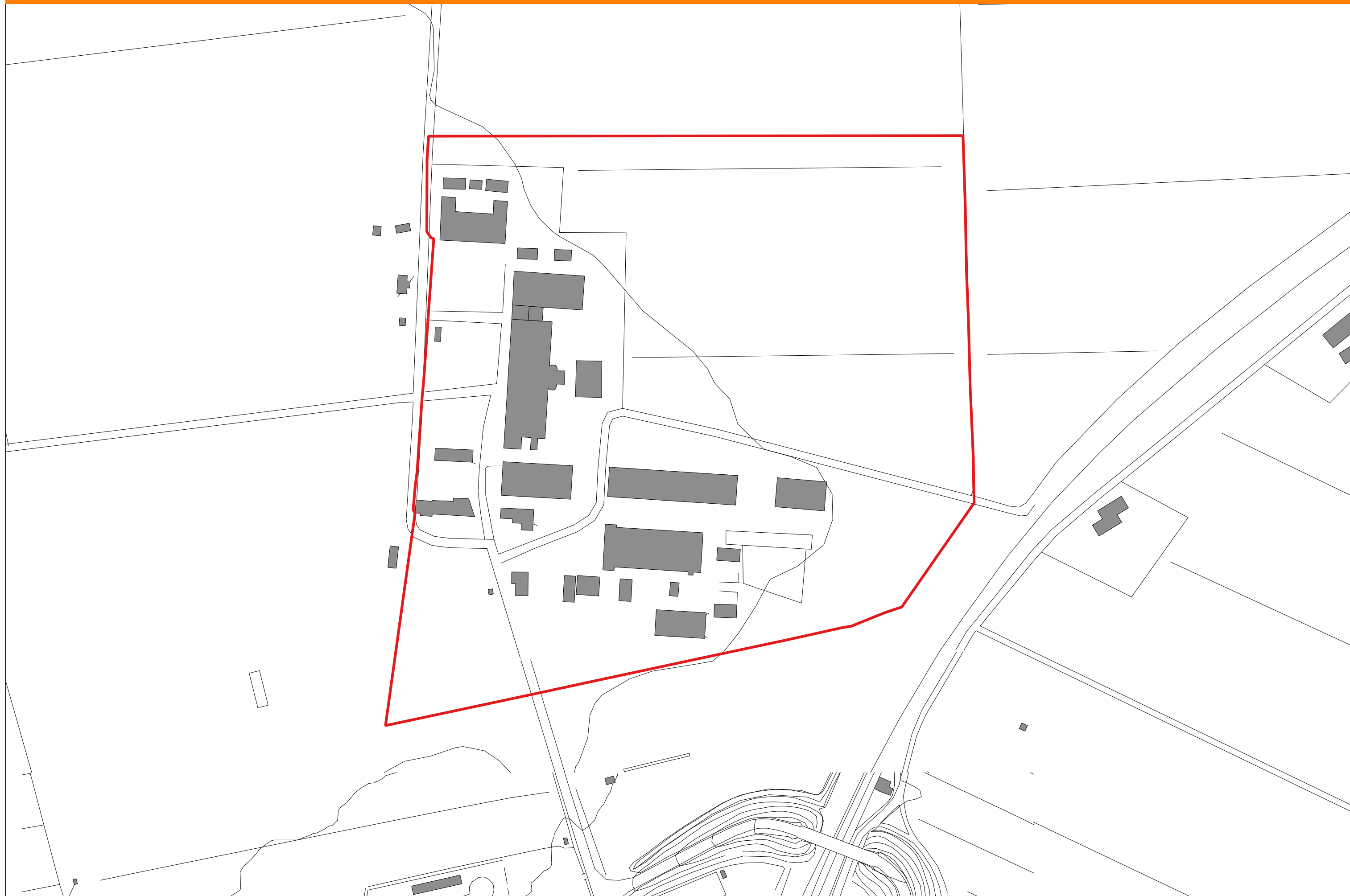
# Inquadramento Territoriale - Base CTR - scala 1:25.000



**Inquadramento Territoriale - Base Ortofoto 2013 - scala 1:10.000**



**Inquadramento Territoriale - Base CTR - scala 1:2.000**



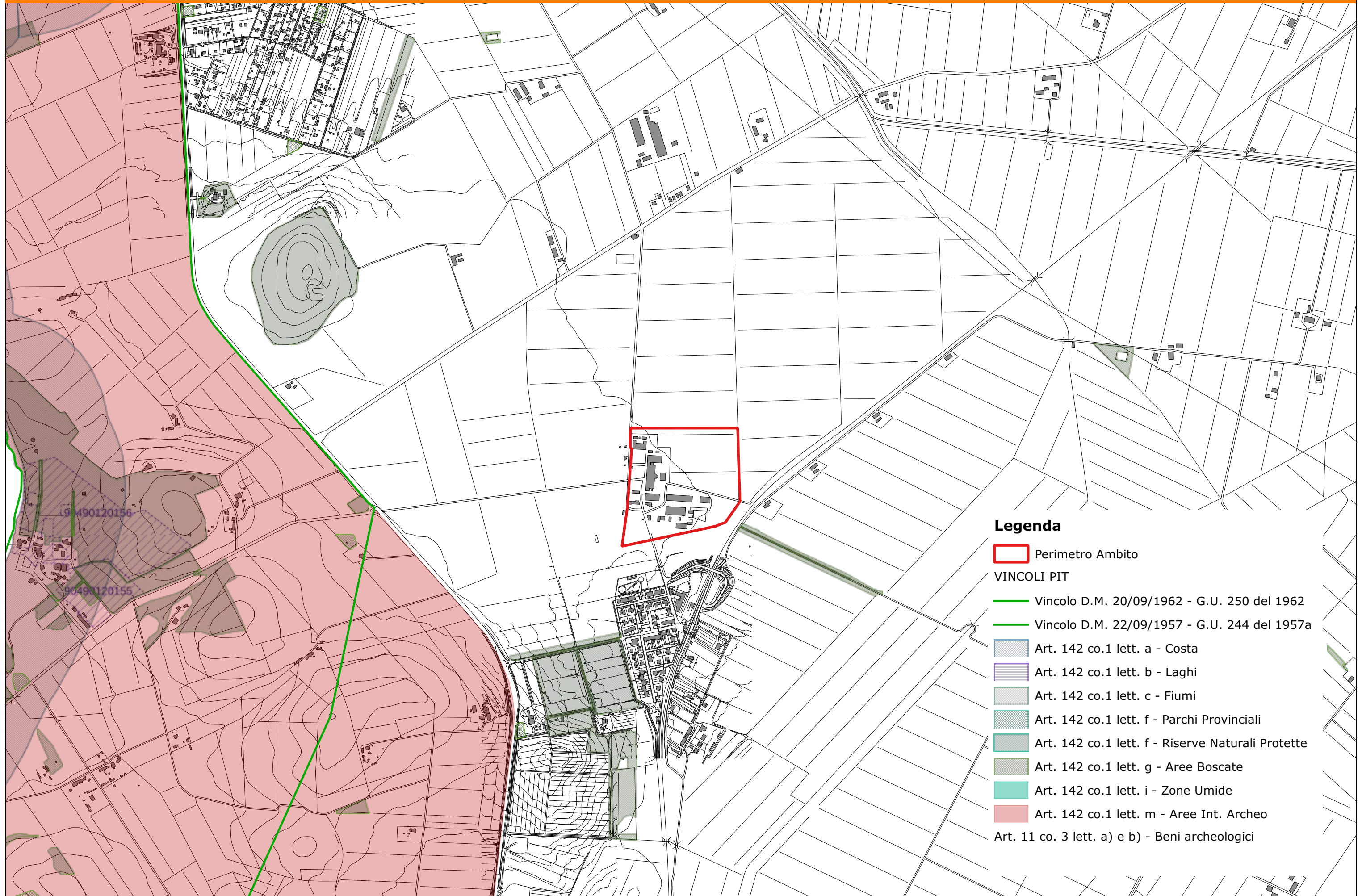
**Inquadramento Territoriale - Base Ortofoto 2013 - scala 1:2.000**



# Inquadramento Territoriale - Catasto - scala 1:2.000

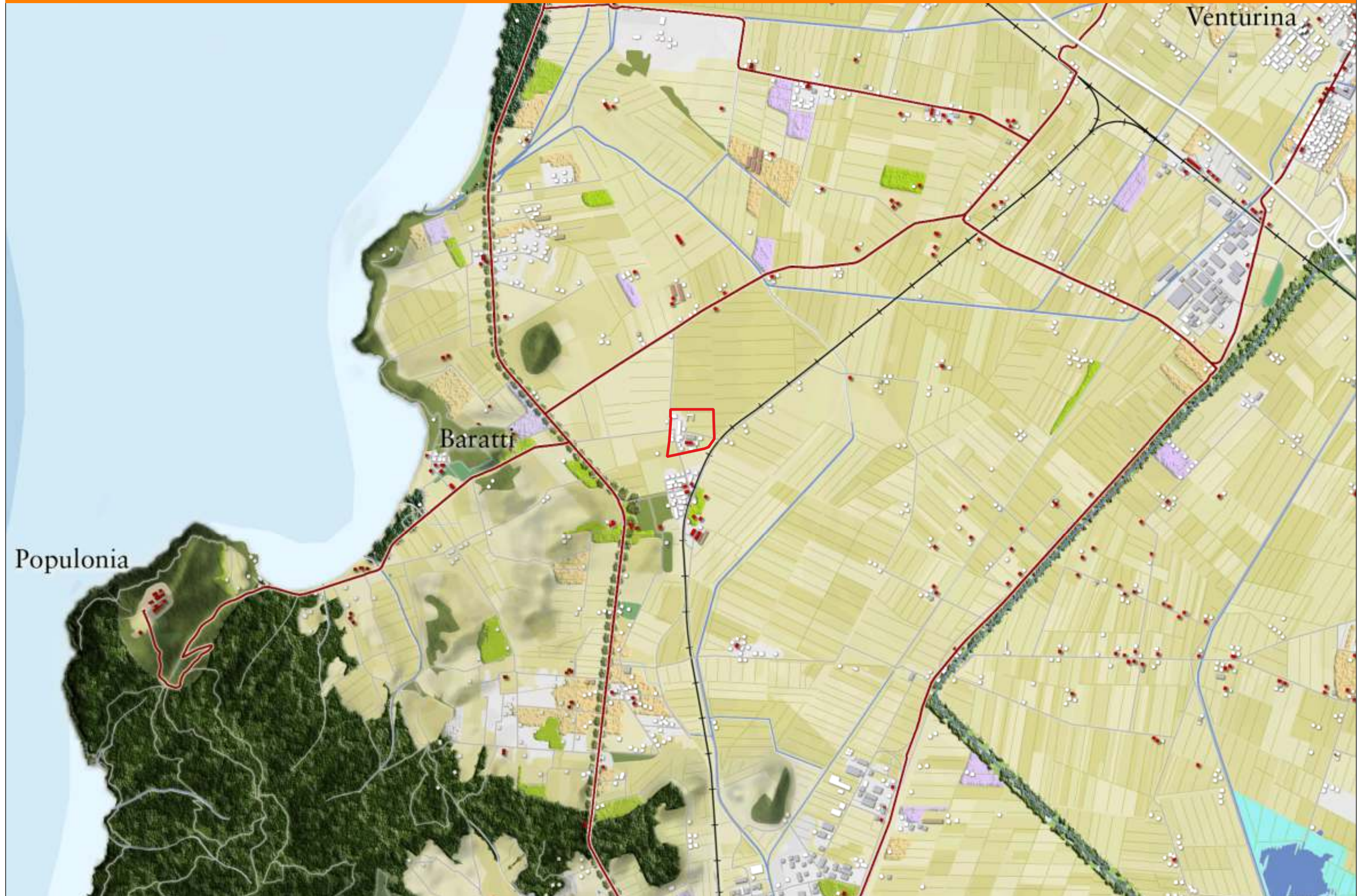


# VINCOLI - Beni Culturali e Paesaggistici - scala 1:10.000

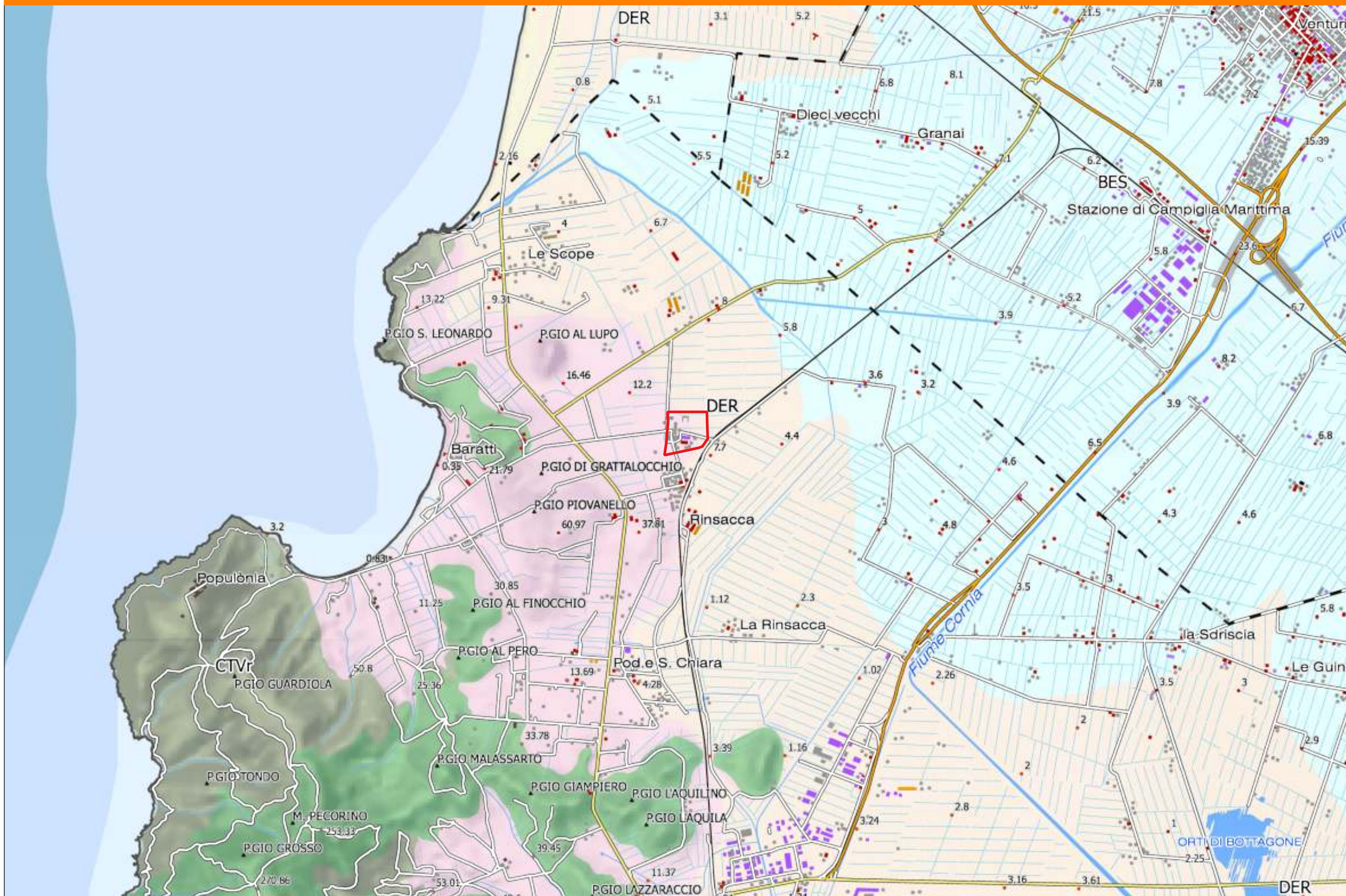




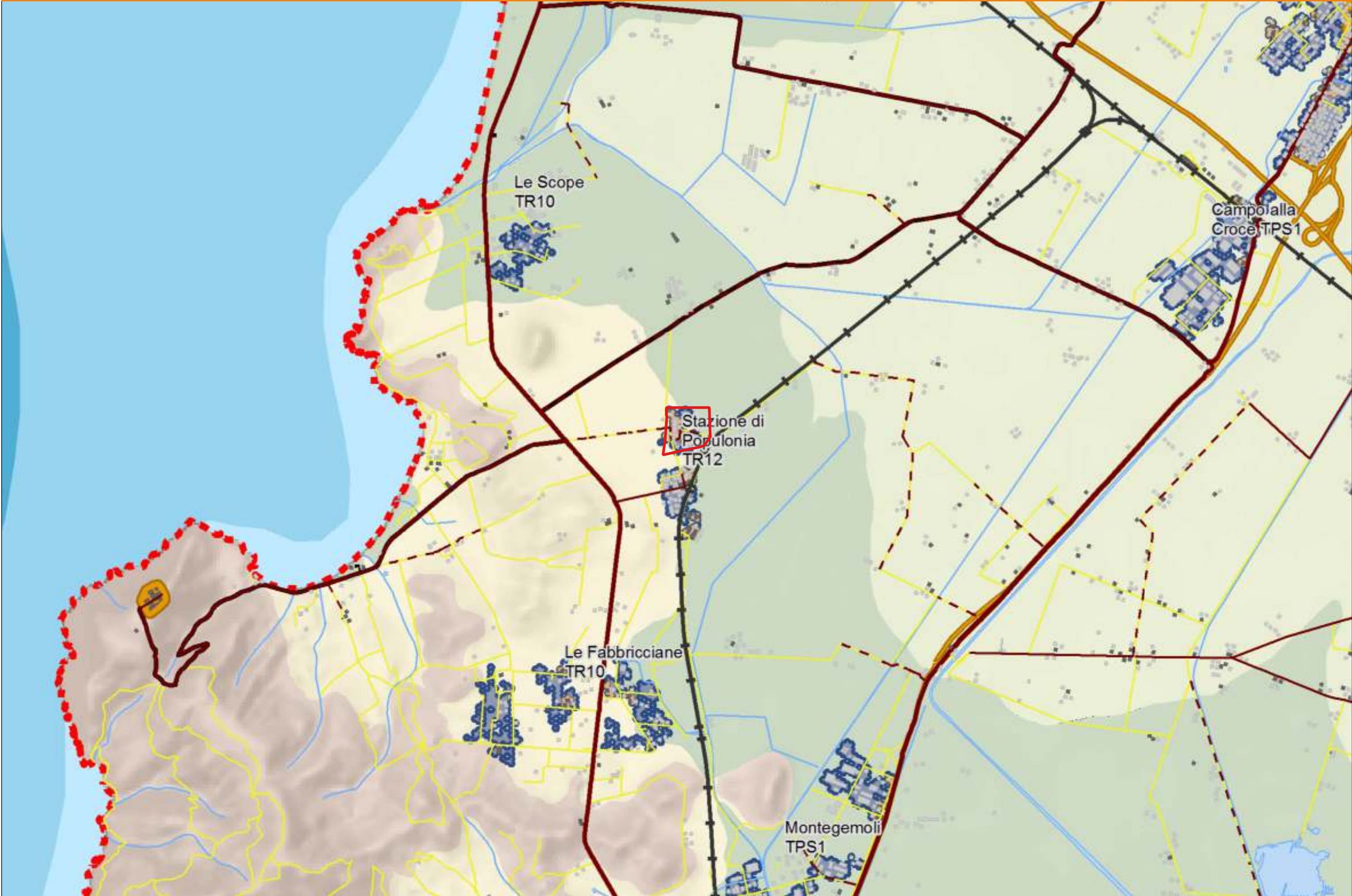
**PIT - Caratteri del paesaggio - scala 1:25.000**



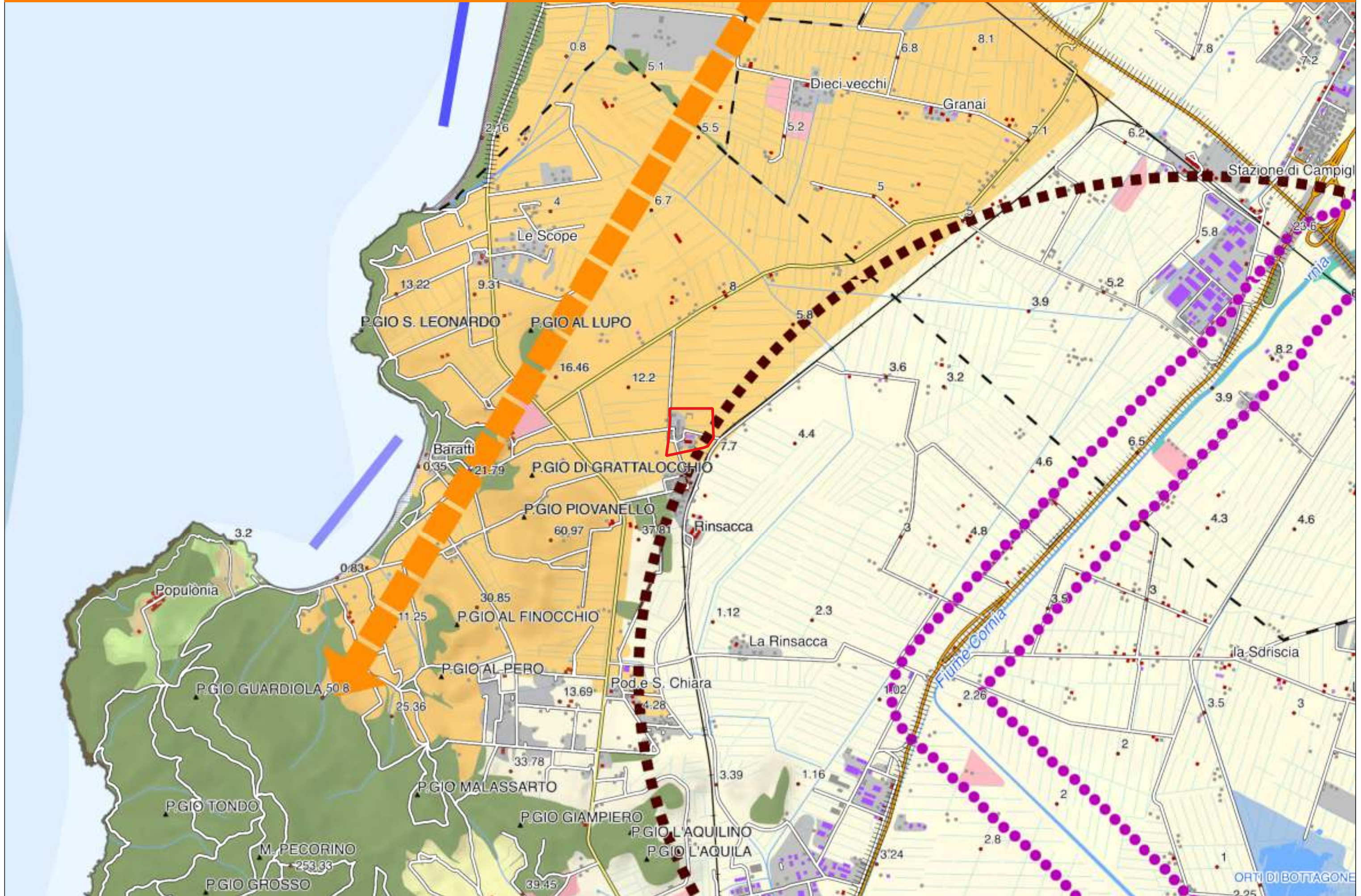
# PIT - Sistemi morfogenetici - scala 1:25.000



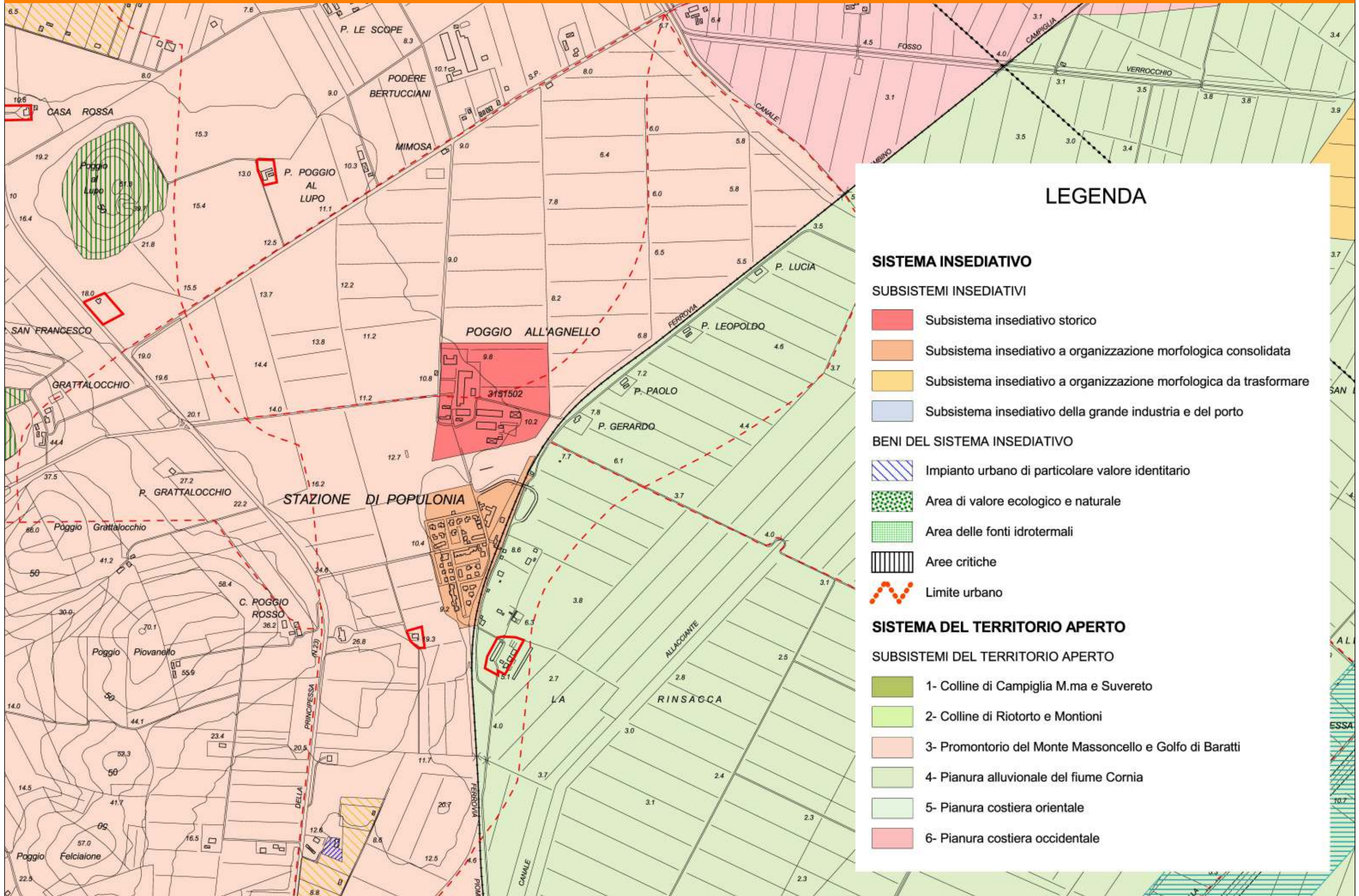
**PIT - Territorio urbanizzato - scala 1:25.000**



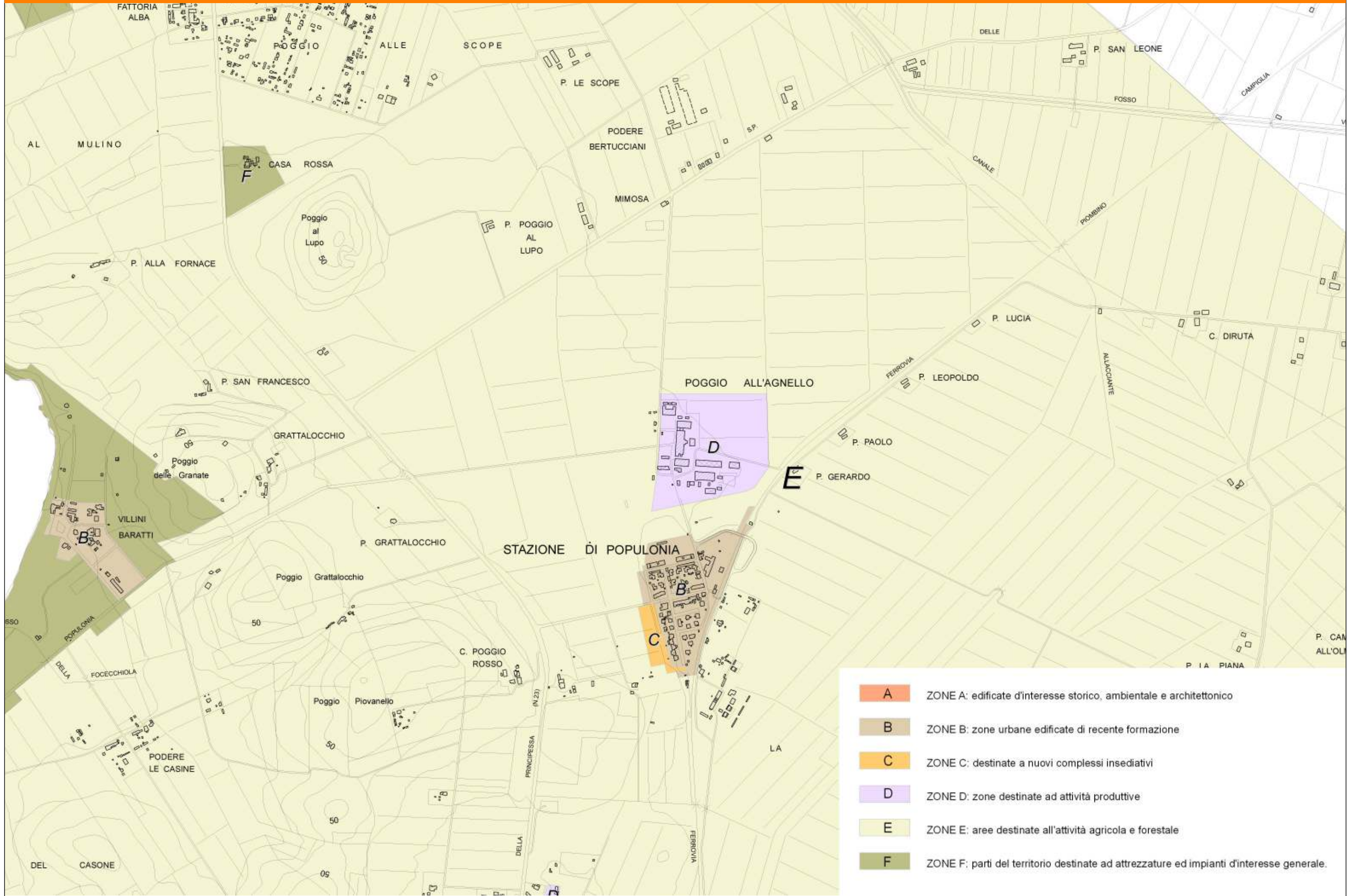
# PIT - Rete ecologica - scala 1:25.000



# Estratto PS - Tav. P9.1 - Ambiti e Subambiti - scala 1:10.000



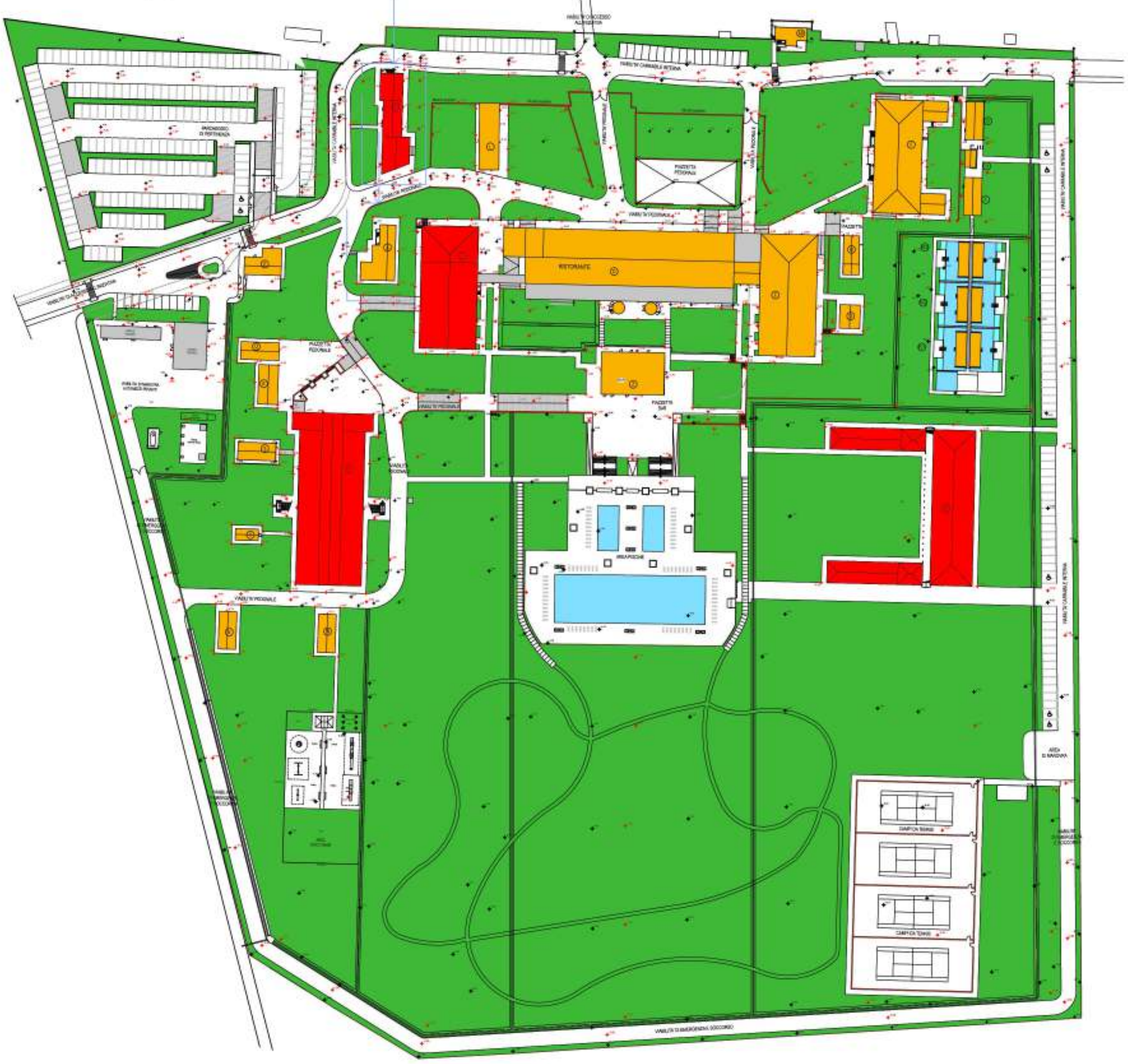
# Estratto RU - Tav. P3b - Zone omogenee - scala 1:10.000



**Estratto RU - Tav. P2.13 - Usi e Trasformazioni ammesse - scala 1:2.000**



**Planimetria generale dell'ambito di Variante (in rosso i fabbricati interessati da cambio d'uso)**





# Documetazione fotografica



## Documetazione fotografica

