



COMUNE DI PIOMBINO
Provincia di Livorno

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE ED ECONOMICA

arch. Camilla Cerrina Feroni (Dirigente)

Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici

dott.ssa Laura Pescini (Responsabile)

arch. Salvatore Sasso (istruttore direttivo tecnico)

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER MODIFICHE ALLA
SCHEDA NORMATIVA EX LICEI (PV 09)
RELAZIONE ILLUSTRATIVA E SCHEDA NORMATIVA MODIFICATA**



Novembre 2017

INDICE

1. CONTESTO DI RIFERIMENTO- FINALITÀ E CONTENUTO DELLA VARIANTE

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO- RICOGNIZIONE VINCOLI E TUTELE OPERANTI

2.1 Disciplina urbanistica comunale

Piano Strutturale d'Area

Regolamento Urbanistico/ Piano di Recupero Città Antica

[SCHEDA PIANO ATTUATIVO VIGENTE]

2.2 Disciplina del PIT/PPR – Verifica di coerenza

2.3 Disciplina del PTCP – Verifica di coerenza

2.4 Ricognizione vincoli e tutele operanti

3. INQUADRAMENTO PROCEDURALE

Procedimento urbanistico

Valutazione Ambientale Strategica

4. ALLEGATI

Inquadramento Territoriale - Base CTR - scala 1:2.000

Inquadramento Territoriale - Base Ortofoto 2013 - scala 1:2.000

Vincoli - Beni Culturali e Paesaggistici - scala 1:2.000

Estratto PIT - Carta territorio urbanizzato - scala 1:25.000

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

Estratto PS - Tav. P10 - UTOE- scala 1: 25.000

Estratto PS – Dossier C Aree Critiche - schede AC001 - AC002

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

Estratto RU - Tav. P10 - La città Domani - scala 1:4.000

Estratto PdR Città Antica - Tav. 02 - Rilievo Sato Attuale

1. CONTESTO DI RIFERIMENTO - FINALITÀ E CONTENUTO DELLA VARIANTE

La presente Variante interessa il complesso edilizio di proprietà comunale denominato "Ex Licei" ubicato in Via Cavour, nel centro storico cittadino.

Si tratta di due immobili antistanti Piazza dei Grani, che hanno ospitato per decenni gli istituti di scuola media superiore del Liceo Scientifico e Classico nonché la biblioteca comunale, per i quali il vigente RU prevede rispettivamente interventi di conservazione, per l'ex Liceo Scientifico, in particolare della facciata di un certo valore estetico-architettonico, ed interventi più sostanziali, fino alla demolizione e ricostruzione, per l'ex Liceo Classico.

Si tratta di un ambito urbano, collocato nel cuore della città storica, che ha subito profonde trasformazioni nel secolo scorso, anche a seguito degli eventi bellici che hanno interessato l'area soprastante il porticciolo mediceo di Marina; in particolare l'edificazione degli ex Licei risale agli anni '30/'60 mentre l'intervento di rifacimento della Piazza Grani, su cui prospettano gli edifici scolastici, risale agli anni '70 del 900.

Da oltre un decennio, per tale ambito, l'amministrazione comunale persegue, con i vari strumenti a disposizione (Programmi Integrati di Intervento, PIU, bandi per l'alienazione/riconversione funzionale, ecc.), obiettivi di riqualificazione e rivitalizzazione, al fine di valorizzarne il ruolo nel contesto urbano in considerazione della posizione baricentrica e delle funzioni potenzialmente insediabili.

In particolare Il Programma Integrato d'Intervento Città Antica, finanziato dalla Regione Toscana con decreto n. 5878 del 27.12.2006, ed il successivo Piano di Recupero (approvato con deliberazione n. 143/2007), prevedevano, oltre al recupero degli ex Licei, la realizzazione del nuovo Polo Culturale nell'immobile denominato ex IPSIA (collocato nella vicina Piazza Manzoni) ed il rifacimento di Piazza dei Grani (oltre ad alloggi di edilizia convenzionata da realizzare in altro ambito urbano).

Tuttavia, con deliberazione del C.C. n. 143/2007, il Comune ha preso atto del venir meno delle condizioni per l'attuazione dell'intervento di recupero previsto per gli ex Licei e per la Piazza dei Grani (a seguito della risoluzione dei rapporti contrattuali con l'operatore privato aggiudicatario dell'intervento), mentre si è dato comunque corso all'intervento di restauro/riconversione funzionale dell'ex IPSIA per la realizzazione del polo Culturale (è in fase di completamento del primo lotto funzionale).

La presente Variante si rende necessaria in quanto l'Amministrazione Comunale intende riattivare in tempi rapidi una nuova procedura di evidenza pubblica per la vendita del compendio immobiliare degli ex Licei (dopo vari tentativi non andati a buon fine), con l'obiettivo di:

- alienare e valorizzare in termini economici il patrimonio comunale, ormai quasi completamente dismesso, che versa in stato degrado;
- determinare le condizioni per promuovere l'intervento di recupero edilizio di riconversione funzionale già previsto dal vigente Piano di Recupero Città Antica, integrando con un ulteriore "tassello" il processo di progressiva riqualificazione del centro storico cittadino.

In questa prospettiva si ritiene necessario, al fine di rendere più attrattiva l'offerta del compendio immobiliare per i potenziali acquirenti, oltre che rivedere il valore degli immobili da porre a base d'asta in relazione allo stato di degrado degli stessi e all'andamento del mercato immobiliare, rendere al contempo più flessibile e meno oneroso l'intervento di recupero e riconversione funzionale degli edifici, intervenendo quindi con alcuni limitati correttivi sulla disciplina del vigente RU.

Nello specifico le modifiche interessano la scheda normativa PV 09 (di cui al DOSSIER F – volume 2 - del vigente RU) che disciplina il complesso edilizio in questione, come si vedrà più nel dettaglio al successivo paragrafo, e sono appunto finalizzate a flessibilizzare le modalità di intervento in particolare per l'edificio dell'ex Liceo Classico e ridefinire al contempo le modalità di attuazione degli interventi alla scadenza del vigente PdR.

Le modifiche normative si incentrano sostanzialmente sui seguenti aspetti:

- estensione delle modalità di intervento sull'edificio dell'ex Liceo Classico, superando l'attuale formulazione della norma che prevede esclusivamente interventi di sostituzione edilizia, ammettendo invece anche interventi che non contemplino necessariamente la completa demolizione e ricostruzione del fabbricato;

- estensione delle tipologie ricettive insediabili, attualmente limitate alla sola destinazione alberghiera, (contemplando quindi anche tipologie extra alberghiere quali casa vacanze, bed and breakfast ecc.);
- attuazione degli interventi di recupero mediante titolo edilizio diretto (in quanto non si prevedono opere di urbanizzazione o altri oneri da porre a carico del soggetto attuatore), considerato anche che il vigente PdR andrà a naturale scadenza alla fine del corrente anno;
- eliminazione, a carico degli attuatori, della sistemazione di piazza dei Grani, in quanto intervento eccessivamente oneroso.

La scheda normativa modificata è riportata al successivo paragrafo.

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO - RICOGNIZIONE VINCOLI E TUTELE OPERANTI

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.

Piano Strutturale d'Area

Per quanto riguarda la componente statutaria del P.S. d'Area, il complesso edilizio 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 6 (Città di Piombino).

Si evidenzia inoltre che il complesso degli ex Licei è individuato dal PS d'Area tra le Aree critiche del sistema insediativo, per il quale lo stesso PS ha elaborato specifica schedatura (si vedano schede nn. AC001 e AC002 riportate in allegato al presente documento).

Si ricorda 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.

Di seguito si riportano gli estratti delle NTA del vigente P.S. d'Area, relativi al sub-sistema insediativo storico (art. 66 NTA), all'art. 82 (disposizioni quantitative) e all'UTOE 6 (Città di Piombino).

Parte II. Statuto del territorio

Omissis..

Titolo III. Disposizioni correlate alle caratteristiche dei sistemi territoriali

Omissis

Capo II. Il sistema insediativo

Sezione I.

Articolazione in subsistemi

Articolo 66

Subsistema insediativo storico

1. Sono invarianti strutturali del subsistema insediativo storico, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 9.1:

- a) le caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, che conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;
- b) le caratteristiche tipologiche e formali delle unità di spazio, intese come unità edilizie e come unità di spazio scoperto autonome, che li compongono, e che parimenti conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;
- c) la compresenza, seppure a diversi livelli di complessità, di pluralità di utilizzazioni, tra le quali, prevalentemente, quella abitativa;
- d) le specifiche caratteristiche morfologiche dei rapporti con il territorio circostante delle diverse componenti del subsistema insediativo storico, laddove abbiano concorso a preservarne l'identità e la riconoscibilità.

2. Il regolamento urbanistico può definire una perimetrazione del subsistema insediativo storico con parziali difformità da quella definita nelle tavole contrassegnate con 9.1 del presente piano, laddove tali scostamenti siano motivati avvalendosi sia di idonea documentazione storica e iconografica, sia di analisi puntuali dello stato di fatto, che comprovino da un lato una diversa configurazione del predetto subsistema al momento che più attendibilmente può essere considerato il termine della vicenda storica della sua conformazione, da un altro lato la permanenza almeno di tracce superstiti dei segni delle regole che hanno presieduto a tale conformazione.

3. Relativamente al subsistema insediativo storico il regolamento urbanistico definisce una disciplina volta:

- a prescrivere la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;
- a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari.

4. Ai sensi e ai fini di cui al comma 3 il regolamento urbanistico detta disposizioni, di norma immediatamente precettive e operative, volte a garantire la conservazione e, ove necessario, il ripristino della morfologia insediativa, nonché a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle unità di spazio, intese come unità edilizie e unità di spazio scoperto.
5. Qualora il ripristino della morfologia insediativa richieda interventi di ristrutturazione urbana il regolamento urbanistico prevede la formazione di piani attuativi, per i quali detta le necessarie e opportune direttive.
6. Il regolamento urbanistico determina altresì le destinazioni d'uso, prioritariamente perseguendo il mantenimento, o il ripristino, dell'utilizzazione abitativa stabile delle unità edilizie, o immobiliari, aventi tale originaria utilizzazione. Lo stesso regolamento urbanistico deve correlativamente perseguire il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni connesse a quella abitativa, o a essa omologabili (artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività ricettive, uffici privati, studi professionali, strutture per l'istruzione primaria, strutture culturali, strutture associative, strutture ricreative, strutture religiose, strutture per le prime prestazioni sanitarie), in termini di efficiente equilibrio con la funzione abitativa, e al contempo secondo quantità complessive di spazi impegnati dalle predette utilizzazioni, e rilevanza delle singole stesse predette utilizzazioni, proporzionati all'entità sia spaziale che di popolazione insediata e insediabile dei diversi elementi del subsistema insediativo storico.
7. Nei limiti di quanto determinato ai sensi del comma 5, il regolamento urbanistico persegue altresì il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni tradizionali e pregiate, quali l'artigianato di produzione di beni artistici, le attività direzionali, le attività di ricerca scientifica e applicata, le attività di produzione ed erogazione di servizi rari, anche in questo caso secondo i criteri di proporzionalità indicati al comma 6.
8. Il regolamento urbanistico deve evitare, o contenere in limiti accettabili, utilizzazioni suscettibili di attrarre consistenti flussi di fruitori non abitanti nell'ambito considerato, nonché le forti concentrazioni di utilizzazioni non abitative indicate al comma 5 che eccedano le quantità in equilibrio con l'utilizzazione abitativa di prevista esplicazione nel medesimo ambito.

Parte III. Strategia dello sviluppo territoriale

Omissis...

Titolo V. Disposizioni riferite alle unità territoriali organiche elementari

Omissis...

Articolo 82

Disposizioni quantitative

1. Il regolamento urbanistico, nonché i programmi complessi di intervento, nel definire, disciplinare e programmare le trasformazioni, fisiche e funzionali, volte a dare risposta alle domande di spazi per i grandi raggruppamenti di funzioni (abitativa ordinaria, produttiva di beni e di servizi destinati alla vendita eccettuato quello ricettivo, ricettiva), si attengono ai commi seguenti, e particolarmente alle tabelle poste in calce ai commi 4, 6 e 8.
2. Il carattere aggiuntivo delle quantità di alloggi, superfici territoriali, posti letto, definite nelle tabelle citate al comma 1 deve intendersi riferito alla situazione in essere alla data del 1 aprile 2005, considerando come situazione in essere anche quella determinata dai provvedimenti abilitativi rilasciati o tacitamente ottenuti a tale data, nonché dalle previsioni dei piani attuativi per i quali sia alla stessa data intercorsa la stipula delle relative convenzioni.
3. Non sono computate ai fini della verifica del rispetto dei limiti massimi quantitativi stabiliti nelle tabelle citate al comma 1 le realizzazioni di spazi per i diversi grandi raggruppamenti di funzioni ivi indicati ottenute mediante:
- trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, anche implicanti la realizzazione di un numero di unità immobiliari superiore a quello in essere;
 - mutamenti dell'uso di manufatti edilizi esistenti, connessi o meno con le trasformazioni fisiche suindicate.

Omissis...

UTOE 6 - Città di Piombino

1. Inquadramento e obiettivi generali

Omissis....

Il piano strutturale persegue, per la città di Piombino, l'obiettivo del consolidamento e del potenziamento del ruolo di polo urbano principale nel sistema insediativo nella Val di Cornia. A Piombino e al polo di Venturina che determinano la configurazione territoriale policentrica del Circondario, si aggiungono Campiglia Marittima, Suvereto e Riotorto e gli altri poli di San Vincenzo e Sassetta.

Il rafforzamento di Piombino significa, in primo luogo, favorire l'insediamento di funzioni e di attività legate al terziario avanzato, le quali, per la loro intrinseca natura, hanno bisogno di una certa massa critica urbana; in secondo luogo significa incrementare l'offerta abitativa, la quale, nel recente passato, si è eccessivamente ridotta. La strategia urbanistica impostata a livello di piano strutturale cerca di far convergere questi obiettivi strutturali verso quello più generale della riqualificazione urbana complessiva e verso una maggiore vivibilità della città esistente, indirizzando gli interventi prioritariamente su operazioni di completamento urbano, di ristrutturazione e di riconversione urbanistica **intervenendo prioritariamente sulle aree critiche** individuate dal piano.

Il piano strutturale prevede uno sviluppo urbano non necessariamente basato sulla crescita dell'insediamento, ma soprattutto sulla **valorizzazione e sulla riqualificazione del tessuto urbano** dal suo interno. A Nord, nella fascia pedecollinare possono essere individuate aree pregiate per il completamento residenziale della città. Lo studio delle aree e dei tessuti sottoutilizzati

all'interno dei quartieri è l'occasione per riqualificare formalmente e funzionalmente le diverse parti urbane. La riprogettazione del sistema degli spazi pubblici, da Punta Semaforo fino al porto turistico di Salivoli tende alla rivitalizzazione del centro storico di Piombino, migliorando da un lato l'interfaccia tra città, industria e porto, e riconquistando alla città, dall'altro lato, una costa di grande pregio paesaggistico. Infine, ripensando il ruolo di alcuni dei principali assi urbani (dal centro verso Salivoli: Viale Giacomo Matteotti – Lungomare Guglielmo Marconi; dal centro verso il porto: Via Giosuè Carducci – Viale Regina Margherita; dal centro verso Montemazzano: Via Giovanni Lerario – Via Maestri del Lavoro; da Montemazzano verso Salivoli: Viale della Pace) può essere rinforzata la struttura urbana e può essere ottenuta una maggiore integrazione fra le diverse parti della città.

Omissis...

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

a) Sistema insediativo

Quartieri del centro urbano

I quartieri del centro urbano si estendono da Punta Semaforo a Est fino al Monte Lupinaio a Ovest, da Via Medaglie d'Oro della Resistenza – Viale della Resistenza – Via Pisa a Nord fino alla falesia sul mare a Sud. Complessivamente, questo ambito urbano misura circa 183 ettari.

L'ambito è caratterizzato dai tessuti urbani storici. Esso racchiude il centro antico di Piombino, che si dispiega a losanga a destra e a sinistra di Corso Vittorio Emanuele II. Piazza Bovio sul mare e Corso d'Italia verso l'entroterra costituiscono le due direzioni di espansione dell'abitato nell'Ottocento, l'una, metaforica, proiettata verso l'Elba e la Corsica, l'altra invece, concreta, lungo l'antica strada della Principessa.

Quasi il 40% dell'ambito è compreso nel subsistema insediativo storico. L'estensione del concetto di centro storico, includendo in questa categoria tutti i tessuti urbani formati alla data della seconda guerra mondiale, ha portato a perimetrarvi quasi tutti i tessuti urbani fra il centro antico e Viale della Resistenza, spingendosi fino a quelli lungo Viale della Repubblica e Viale Giacomo Matteotti a Ovest e quelli lungo Via Pietro Gori e Viale Regina Margherita fino alla Tolla a Est.

Il subsistema a organizzazione morfologica consolidata presente nell'ambito è composto, in larga misura, da tessuti urbani e da edifici risalenti agli anni della ricostruzione fino a tutti gli anni Sessanta. Solo sulle pendici di Punta del Semaforo si trovano alcune porzioni urbane di recente formazione.

Il subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare riguarda in primo luogo Punta Semaforo. Si tratta delle aree del parco urbano della Tolla e di alcune aree per funzioni prevalentemente pubbliche o di utilità pubblica, le quali presentano un assetto morfologico incerto. Inoltre è compreso nel subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare la fascia della falesia di Piombino, la quale è disciplinata attualmente dal piano particolareggiato della costa urbana.

Gli obiettivi specifici da perseguire tramite il regolamento urbanistico sono:

- la promozione di interventi di riqualificazione fisica e funzionale degli spazi pubblici e del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo al mantenimento della residenza; priorità riveste il recupero delle mura antiche e degli spazi aperti prospicienti, la promozione della pedonalizzazione del centro antico e il sistema delle piazze Verdi, Gramsci, Dante e della Costituzione;

- l'integrazione di città e porto tramite lo sviluppo di relazioni funzionali e formali tra i due ambiti, in particolare attraverso la ridefinizione delle funzioni e dei tessuti urbani lungo l'asse di collegamento al porto (Viale Carducci, Viale Regina Margherita) e la configurazione del parco urbano della Tolla che svolge un ruolo di cerniera fra i tessuti urbani e le aree portuali;

- la soluzione urbanistica tramite interventi di riqualificazione, di delocalizzazione e riuso, di razionalizzazione, delle aree critiche, di cui le principali sono: le aree scoperte dello stadio Magona, il cimitero, il poligono di tiro e l'insieme delle antenne sulla Tolla, l'area della stazione ferroviaria;

- le nuove funzioni da insediare dovrebbero esser preferibilmente quelle turistico-ricettive, le attrezzature culturali, i servizi per la balneazione e per il tempo libero; salvaguardando l'integrazione con il corpo urbano esistente e il paesaggio costiero, i coni visuali dai punti *panoramici nonché l'immagine compatta della città vista dal mare*;

- *il riordino e la riqualificazione dell'ambito della marina nel porto storico, mantenendo la funzione nautica e introducendo dei servizi turistici legati alla nautica.*

Omissis...

Regolamento Urbanistico/ Piano di Recupero Città Antica

Il quadro previsionale strategico del vigente 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 di espansione 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 P.E.E. che permettano la conservazione dei manufatti aventi valore storico-architettonico.

Il RU conferma inoltre le previsioni residenziali residue del previgente PRG non ancora attuate, laddove coerenti con gli obiettivi del quadro previsionale strategico sopra richiamati. Le previsioni ancora operanti, disciplinate dai piani attuativi approvati o adottati nel periodo di vigenza del PRG, sono state quindi "traghettate" nella disciplina del RU e individuate con apposita perimetrazione nelle tavole grafiche e sintetizzate nei contenuti in specifiche schede normative (PV: piani vigenti di cui al Dossier F – volume 2).

Come già anticipato al precedente paragrafo, il complesso edilizio degli ex Licei è stato oggetto del **Piano di Recupero Città Antica**, approvato dal C.C. con deliberazione n. 143/2007, di prossima scadenza (20 dicembre 2017, i cui contenuti sono sintetizzati nella scheda normativa PV 09 "Piano di Recupero Città Antica"; nella scheda sono pertanto disciplinati nel dettaglio categorie di intervento, funzioni e modalità di intervento finalizzati al recupero dei due fabbricati in questione.

Di seguito si riporta la scheda modificata con le variazioni introdotte dalla presente Variante, ed anticipate al punto 1 della presente Relazione.

(in ~~barrate~~ le parti eliminate, in **grassetto** le parti aggiunte):

Piano di recupero – Città Antica

PV 09

UBICAZIONE: Via Cavour - Centro storico - Piombino
 UTOE: 6
 SOGGETTO ATTUATORE: pubblico-privato
 TIPOLOGIA PIANO ATTUATIVO: Piano di Recupero

ITER

Estremi Adozione C.C.	Deliberazione CC. n. 109 del 02/10/2007
Estremi Approvazione C.C.	Deliberazione CC. n. 143 del 20/12/2007
Validità della convenzione/ Scadenza del piano	Durata 10 anni Scadenza 20/12/2017
FINALITA'	Il Piano di recupero di Città Antica è parte integrante del Programma Integrato d'Intervento approvato nel dicembre 2005 che si prefissa oltre al recupero degli ex <i>Licei</i> , la realizzazione del nuovo Polo Culturale nell'immobile ex <i>IPSIA</i> e la costruzione degli alloggi previsti nel lotto L1 dell'Intervento Unitario 13 del vigente PRG in loc. San Rocco. Con deliberazione del C.C. n. 143 del 20.12.2007 il Comune ha preso atto del venir meno delle condizioni per l'attuazione del Piano di Recupero, limitatamente all'intervento previsto per gli ex <i>Licei</i> .
MODALITA' DI ATTUAZIONE	Piano di Recupero- Programma Integrato di Intervento finanziato dalla Regione Toscana con decreto n. 5878 del 27.12.2006 per complessivi 1.500.000,00 euro di cui 900.000,00 euro per edilizia agevolata (in locazione e in proprietà) e 600.000,00 euro per il Polo Culturale.
DESCRIZIONE DEL PIANO	L'ambito di attuazione del Piano di Recupero comprende il complesso degli ex-licei di Via Cavour, l'antistante Piazza dei Grani, nonché il complesso edilizio dismesso denominato ex <i>IPSIA</i> collocato tra Piazza Manzoni e l'antica cinta muraria. Dal punto di vista delle destinazioni d'uso, negli ex <i>Licei</i> sono ammissibili le destinazioni residenziale, turistico-ricettiva e commerciale; per il complesso ex <i>Ipsia</i> è prevista la destinazione d'uso ad Attrezzature di Interesse Generale (musei, esposizioni, centri culturali e sociali, sale per spettacoli). Dal punto di vista delle categorie d'intervento è ammessa la ristrutturazione urbanistica con aumento volumetrico per il complesso degli ex <i>Licei</i> e di sostituzione edilizia per i fabbricati di epoca recente esistenti all'interno del complesso ex <i>Ipsia</i> , ammettendo, anche per la realizzazione del Polo Culturale la realizzazione di volumetrie aggiuntive.
NTA	Si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Attuativo vigente.
DIMENSIONAMENTO	La superficie complessiva relativa all'intervento è di circa 9.300 mq, rispettivamente suddivisa in 5.050 mq relativi all'ambito degli ex <i>Licei</i> e 4.250 mq relativi all'ambito del nuovo Polo Culturale. La cubatura massima ammissibile, comprensiva dei volumi esistenti che ammontano a circa 20.165 mc, è di 27.300 mc, di cui 15.150 mc per l'ambito degli ex <i>Licei</i> e 12.150 mc per il Polo Culturale. I parcheggi ricavati nel sottosuolo non concorrono al computo della volumetria massima ammissibile.
STATO DI ATTUAZIONE	☒ opere di urbanizzazione in corso - opere di urbanizzazione ultimate ☒ opere edilizie in corso - opere edilizie ultimate
DISCIPLINA DI R.U.	Il Regolamento Urbanistico conferma le Previsioni del Piano di Recupero relativamente al Polo Culturale, mentre per il complesso degli ex <i>Licei</i> stabilisce le seguenti prescrizioni: - per l'ex liceo scientifico: interventi di ristrutturazione edilizia "r3a" con vincolo di mantenimento dell'involucro esterno; in caso di problematiche di ordine strutturale è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione della facciata prospettante su Via Cavour; destinazioni ammesse: residenziale/direzionale/turistico-ricettiva (~~albergo~~); - per l'ex liceo classico: interventi di ~~sostituzione edilizia "s"~~ fino alla completa demolizione e ricostruzione, anche con incremento di volume, ferma restando

	l'altezza massima pari a quella dell'edificio posto in angolo con Via della Marina; destinazioni ammesse: residenziale/commerciale/direzionale/turistico-ricettivo (albergo); nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione sono ammesse deroghe alla distanze minime tra pareti finestrate di cui del D.M. 1444/1968 trattandosi di previsione di dettaglio riconducibile a Piano Recupero; - facoltà di realizzare realizzazione nel sottosuolo dei i parcheggi pertinenziali e per le soste di relazione, con possibilità di interessare anche ~~limitate~~ porzioni di terreno di proprietà comunale esterne all'area di sedime dei fabbricati; ~~p.zza dei Grani: redazione del progetto definitivo ed esecutivo sulla base degli esiti del percorso partecipativo promosso dall'amministrazione comunale.~~ ~~Tali previsioni formeranno l'oggetto di una specifica variante al PdR da attuarsi a cura del soggetto attuatore che verrà individuato dall'amministrazione comunale.~~ I parcheggi pertinenziali e/o per le soste di relazione, previo accordo e sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune potranno essere realizzati, a cura e spese del privato, anche in altre aree di proprietà comunale, prossime all'area di intervento. Zona omogenea di cui al DM 1444/68 ad intervento ultimato: zona A MODALITA' DI ATTUAZIONE: per gli interventi successivi alla scadenza del Piano di Recupero si opererà, per il patrimonio edilizio esistente mediante singoli titoli abilitativi edilizi e con progetti di opera pubblica per le aree e le infrastrutture pubbliche.
--	--

2.2 Disciplina del PIT/PPR – Verifica di coerenza

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, e relative varianti, da adottare successivamente all'approvazione del PIT/PPR sono tenuti a conformarsi/adeguarsi alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

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 D.Lgs. n. 42/2004) 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 e all'Abaco delle Invarianti, 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 urbano interessato dalla variante si sono presi a riferimento gli obiettivi generali relativi alla III invariante, e gli obiettivi specifici riferiti ai morfotipi di interesse, nonché gli specifici obiettivi/direttive 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 influenti o non pertinenti ai fini della variante in oggetto.

INVARIANTE III - IL CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI URBANI E INFRASTRUTTURALI/DISPOSIZIONI PER I CENTRI E I NUCLEI STORICI

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 idrauliche-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.

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

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

Omissis ...

1.3 evitare le 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 e Portigliani) secondo criteri di sostenibilità, minore invasività, qualità ambientale e paesaggistica degli interventi, sia favorendo la riqualificazione paesaggistica di quelle esistenti;

Omissis ...

1.6 assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

Omissis ...

1.8 tutelare e valorizzare i caratteri storici e identitari degli insediamenti costieri e le loro relazioni funzionali e percettive con il mare, e riqualificare i fronti urbani degradati

Omissis ...

Verifica di coerenza

Sulla base dell'analisi che precede, con riferimento agli specifici contenuti della Variante in oggetto, non si ravvisano elementi di contrasto rispetto alla disciplina del vigente PIT/PPR.

2.3 Disciplina del PTCP – Verifica di coerenza

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.

Il PTC (Parte II Statuto del territorio- Titolo II) individua quattro **Sistemi Territoriali**, articolati in **sottosistemi**, e più precisamente:

Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura, articolato in:

- Sottosistema territoriale urbano di Livorno e della pianura dell'Arno
- Sottosistema territoriale del Fine e del Cecina
- Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia

Sistema territoriale delle colline, articolato in:

- Sottosistema territoriale delle colline settentrionali
- Sottosistema territoriale delle colline centrali e meridionali

Sistema territoriale delle isole, articolato in:

- Sottosistema territoriale dell'isola di Gorgona
- Sottosistema territoriale dell'isola di Capraia
- Sottosistema territoriale dell'isola d'Elba
- Sottosistema territoriale dell'isola di Pianosa
- Sottosistema territoriale dell'isola di Montecristo.

Sistema territoriale del mare e della linea di costa.

Il territorio comunale di Piombino interessa il **Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura** nonché il **Sistema territoriale del mare e della linea di costa**; si evidenziano di seguito gli obiettivi del piano riferiti ai suddetti Sistemi territoriali che hanno maggiore attinenza rispetto ai contenuti della presente variante.

Sistema territoriale della fascia costiera e della pianura:

- promuovere un equilibrato sviluppo degli insediamenti e delle attività economiche, incentrato sul consolidamento e recupero dell'edificato esistente, sulla salvaguardia e sulla valorizzazione delle risorse fondamentali - energia, risorsa idrica, lavoro, coesione sociale, valori locali – sulla attivazione di un sistema diffuso di servizi pubblici e privati efficienti attraverso processi di affettiva sussidiarietà non solo fra istituzioni, ma anche coinvolgendo l'iniziativa privata;
- individuare limiti alla crescita degli insediamenti per recuperare uno stabile equilibrio tra insediamenti e territorio aperto, riqualificando gli spazi aperti interclusi, recuperando le preesistenze agricole, proponendone per le aree di frangia nuove funzioni finalizzate al riequilibrio ambientale e all'elevamento della qualità complessiva dei nuclei urbani;
- contrastare ulteriori fenomeni di dispersione insediativa e di insediamenti monotematici, promuovendo il recupero degli agglomerati cresciuti in modo non strutturato e disperso per dotarli di una propria identità e di adeguati servizi, tutelando gli spazi aperti residui quali componenti di una rete ambientale a scala territoriale.

Sottosistema territoriale urbano di Piombino e della Pianura del Cornia:

- non superare i limiti di criticità dei bacini idrici soggetti a bilancio idrico deficitario o soggetti ad ingressione di acqua marina e condizionare i prelievi dai corpi idrici sotterranei in zone vulnerabili da nitrati.

Sistema territoriale del mare e della linea di costa:

- mantenimento della linea di riva e contenimento dei sedimenti marini che la compongono,
- conservazione degli habitat delle specie ornitiche e delle condizioni naturalistiche vegetali all'azione dei venti salini,
- conservazione del sistema dunale composto dagli elementi predunali, dunali e retrodunali e la salvaguardia del sistema floristico di base,
- conservazione degli aspetti paesistici e naturalistici delle componenti rocciose e della composizione floristica del sottofondo marino con particolare riguardo alla prateria di posidonia,
- mantenimento dell'attività di tipo portuale, commerciale e diportistico, dell'attività di balneazione in armonia con gli aspetti di sostenibilità,
- conservazione della qualità batteriologica delle acque destinate alla balneazione.

Il PTC (Parte II Statuto del territorio- Titolo III) individua inoltre i **Sistemi e Sottosistemi funzionali**, strumentali alla individuazione della struttura organizzativa e funzionale del territorio provinciale.

Essi costituiscono la base per determinare le strategie di sviluppo alle diverse scale territoriali, per indirizzare e qualificare le scelte strategiche ed operative degli atti di governo del territorio di competenza provinciale nonché dei Piani strutturali comunali e dei relativi atti di governo del territorio, per quanto attiene alla

organizzazione, distribuzione e riordino delle funzioni, dei servizi e delle infrastrutture per la mobilità delle persone e delle merci, per la diffusione della conoscenza in relazione ai livelli attesi di qualità dello sviluppo.

Il PTC articola il territorio della provincia di Livorno nei seguenti Sistemi e Sottosistemi Funzionali:

Sistema funzionale degli insediamenti articolato in:

- la struttura insediativa: i nodi urbani, la città diffusa;
- la rete dei luoghi e degli spazi della collettività;

Sistema funzionale delle attività economiche articolato in:

- produzione di beni e servizi;
- agricoltura;
- pesca;
- commercio;
- turistico - ricettivo.

Sistema funzionale delle reti e dei nodi infrastrutturali articolato in:

- mobilità e della logistica;
- risorse idriche
- rifiuti
- risorse energetiche

Sistema funzionale per l'ambiente

Il PTC individua inoltre (Parte II Lo Statuto- Titolo IV) le **Invarianti strutturali** riferite ai Sistemi funzionali, ai sistemi-subsistemi territoriali e alle risorse ed ai beni riconosciuti quali elementi cardine dell'identità dei luoghi da sottoporre a tutela al fine di garantire la sostenibilità dello sviluppo.

Il PTC individua le regole relative al loro uso, i livelli di qualità e le relative prestazioni minime attese.

Tra le **invarianti strutturali del Sottosistema urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia** il PTC individua:

- i corsi d'acqua e i canali di bonifica della pianura
- la bonifica pianiziale e il sistema degli appoderamenti
- gli habitat costieri (dune e vegetazione dunale e retro-dunale),
- le zone umide,
- il Promontorio di Populonia
- la qualità scenico-percettiva della fascia costiera retrodunale,

Tra le **invarianti strutturali del Sistema territoriale della linea di costa** il PTC individua:

- le linee di riva ed in particolare di quelle prospicienti le aree dunali,
- l'assetto morfologico e la copertura vegetale propria di quell'assetto sabbioso-lapideo,
- i waterfront dei sistemi insediativi,
- l'orizzonte percettivo paesistico che si estende per la profondità di 1 km nell'entroterra.

Ancora relativamente alla parte statutaria del piano (Parte II – Capo V) si segnalano, per quanto pertinenti con i temi oggetto della presente variante, i criteri stabili per l'utilizzazione della **risorsa “città e sistema degli insediamenti”**:

Subordinare ogni previsione di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia al rispetto di predeterminati requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di dotazione di servizi determinati attraverso processi di valutazione che considerino gli effetti a carico di tutte le risorse essenziali, tra cui:

- individuazione delle esigenze di riqualificazione e/o superamento di situazioni di degrado, fra quelle accertate dagli strumenti di pianificazione o dagli atti di governo del territorio, che esse devono concorrere a risolvere o superare;
- adeguata dotazione di servizi pubblici e di pubblico interesse, di infrastrutture e di sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci;
- definizione di stabili confini tra il territorio edificato e quello rurale, salvaguardando e valorizzando gli spazi liberi contigui agli insediamenti esistenti;
- rispetto dei valori territoriali, paesaggistici, urbanistici e edilizi riconosciuti mediante l'adozione di modalità progettuali coerenti con il contesto nel quale vengono realizzate;

- potenziamento del trasporto pubblico o del trasporto privato alternativo a quello motorizzato, perseguendo il corretto equilibrio e l'integrazione tra le diverse componenti modali;
- recupero delle strutture rurali, anche ad uso ricettivo, con la conservazione dei caratteri e degli elementi di pregio, nonché delle tipologie coloniche tipiche e delle sistemazioni paesaggistiche degli spazi aperti e dell'intorno, perseguendo la ricomposizione paesaggistica originaria, assumendo la permanenza dei manufatti originari quale elemento di riferimento per le attività edificatorie e di sistemazione degli spazi di pertinenza;
- previsione, nei piani attuativi e di recupero e negli interventi diretti del mantenimento e del recupero delle tessiture storiche e delle trame interpoderali ai fini del controllo della forma del costruito in relazione all'area di pertinenza, alla conservazione della vegetazione esistente ed al potenziamento dei corridoi di connessione vegetale, attraverso l'impianto di nuove alberature.

Si omette invece la disciplina del piano relativa al tema del paesaggio, in quanto non pertinente e rilevante ai fini della presente variante che come già detto interessa il patrimonio edilizio esistente collocato all'interno del tessuto urbano.

Per quanto riguarda infine la **Strategia del piano**, di seguito si riportano le indicazioni strategiche individuate per il **sottosistema urbano di Piombino e della pianura meridionale del Cornia**:

- sviluppo del porto di Piombino quale progetto di interesse territoriale regionale
- scelta dei territori connessi al ruolo di sviluppo portuale
- completamento del corridoio tirrenico: integrazione infrastrutturale tra ferrovia, strade, nave
- assumere la criticità idrica come misura dello sviluppo
- affermare il ruolo del Cornia quale corridoio ambientale e delle relazioni costa collina
- affermare la presenza di un distretto dell'acciaio
- salvaguardare le zone umide costiere
- affermare il valore dell'archeologia
- Piombino porta di accesso al sistema insulare
- superamento dei rischi della sicurezza

Verifica di coerenza

Con riferimento ai contenuti della presente Variante, non si ravvisano elementi di contrasto rispetto ai principi, agli obiettivi e alle strategie del PTC sopra riportati.

2.4 Ricognizione vincoli e tutele operanti

Il complesso edilizio degli ex Licei di Via Cavour non è interessato da vincoli sovraordinati di cui al D.Lgs. n. 42/2004 - Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Tuttavia, trattandosi di immobili pubblici con oltre 50 anni, in previsione dell'alienazione del compendio (come si è detto prevista dal Piano Recupero approvato nel 2007) è stato a suo tempo attivato il procedimento di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 (verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico), in esito al quale vi è stato il pronunciamento di esclusione del MiBACT (comunicazione del 24.10.2005 prot. 19171). Pertanto gli immobili in questione non sono oggetto di tutela della Parte II (Beni culturali) del Codice.

Gli immobili oggetto della Variante non sono inoltre interessati dal Vincolo idrogeologico di cui al R.D. n. 3267/1923 né da ulteriori tipologie di vincolo e/o tutele.

3. INQUADRAMENTO PROCEDURALE

Procedimento urbanistico

Sulla base delle disposizioni transitorie di cui al Titolo IX della L.R. 65/2014, per il Comune di Piombino, dotato di P.S. e di RUC con previsioni quinquennali vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge regionale, si applicano le disposizioni transitorie generali di cui all'art. 222 della legge.

Pertanto entro i 5 anni successivi all'entrata in vigore della legge, ovvero entro il 27 novembre 2019, sono consentite varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico anche comportanti previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato (così come definito all'art. 224), in questo caso previo pronunciamento della *conferenza di copianificazione* di cui all'art. 25 della legge.

Nel caso del presente procedimento, trattandosi di variante al vigente RU che interessa previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014 (disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato), si ritiene che il procedimento da attivare sia riconducibile alle tipologie delle c.d. *"varianti semplificate"* di cui all'art. 30 della stessa legge.

Si ricorda infatti che, sulla base di quanto disposto dall'art. 224, nelle more della formazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai fini della formazione di eventuali varianti agli strumenti vigenti, si considera territorio urbanizzato *"le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge"*; nel caso specifico il vigente Piano Strutturale d'Area, come già evidenziato in precedenza, individua il complesso edilizio degli *"ex Licei"* nell'ambito del sistema insediativo-subsistema insediativo storico.

Pertanto, il procedimento di adozione e approvazione della variante seguirà le disposizioni di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014, senza necessità di avvio del procedimento ex art. 17 della legge e con conseguente riduzione a 30 gg del periodo di pubblicazione.

Inoltre la Variante, non interessando Beni paesaggistici, non richiede all'attivazione della conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della disciplina del vigente PIT/PPR, così come specificato all'art. 5 dell'Accordo Regione Toscana/MIBACT di cui alla delibera GRT n. 1006/2016, siglato ai sensi dell'art. 31, c.1 della L.R. 65/2014 e ai sensi dell'art. 21, c.3 della Disciplina del PIT/PPR.

Valutazione Ambientale Strategica

In ragione della natura della Variante che, come si è detto, interviene esclusivamente con alcuni correttivi normativi sulle modalità d'intervento di un complesso edilizio esistente per il quale la strumentazione urbanistica vigente (RU e Piano di Recupero Città Antica) già contempla la riconversione funzionale, e considerato inoltre che il vigente RU è stato sottoposto a procedimento di VAS (mentre il vigente PdR, che attualmente regola l'intervento, era stato sottoposto a Valutazione degli effetti ambientali ex art. 11 L.R. 1/2005), si ritiene di potersi avvalere del procedimento semplificato di VAS di cui all'art. 5, comma 3ter della L.R. n. 10/2010, per comodità di seguito riportato:

Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina del piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può richiedere una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.

La presente relazione illustrativa verrà pertanto sottoposta all'esame dell'Autorità Competente in materia di VAS, prima dell'adozione della variante, al fine di acquisire il pronunciamento di esclusione dal procedimento di VAS.

4. ALLEGATI

Inquadramento Territoriale - Base CTR - scala 1:2.000

Inquadramento Territoriale - Base Ortofoto 2013 - scala 1:2.000

Vincoli - Beni Culturali e Paesaggistici - scala 1:2.000

Estratto PIT - Carta territorio urbanizzato - scala 1:25.000

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

Estratto PS - Tav. P10 - UTOE- scala 1: 25.000

Estratto PS – Dossier C Aree Critiche - schede AC001 - AC002

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

Estratto RU - Tav. P10 - La città Domani - scala 1:4.000

Estratto PdR Città Antica - Tav. 02 - Rilievo Sato Attuale