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)
dott.ssa Maria Rosaria Mezzacapo (collaboratore)

VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE D'AREA E AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER IL COMPLESSO RICETTIVO DI POGGIO ALL'AGNELLO
(art. 30 L.R. 65/2014)

RELAZIONE ILLUSTRATIVA/QUADRO CONOSCITIVO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (PS D'AREA E RU)

Novembre 2016

VERSIONE MODIFICATA A SEGUITO DELL'EMENDAMENTO presentato dal gruppo PD nella seduta del Consiglio Comunale del 16.12.2016

INDICE

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 COMUNALE	pag.	7
2.1	DISCIPLINA URBANISTICA COMUNALE	pag.	7
2.2	STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	pag.	12
2.3	DISCIPLINA DEL PTCP-VERIFICA DI COERENZA	pag.	17
2.4	DISCIPLINA DEL PIT/PPR-VERIFICA DI COERENZA	pag.	22
2.5	RICOGNIZIONE DEI VINCOLI SOVRAORDINATI	pag.	25
2.6	RICOGNIZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE	pag.	25
3	PROFILI PROCEDURALI E CONTRIBUTI TECNICI ACQUISITI	pag.	27
4	NORME TENICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE (PS D'AREA- RU)	pag.	30

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

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. Populonia 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 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, anche se con sentenza del TAR Toscana n. 987/2016 (depositata in data 9/06/2016) è stato respinto il ricorso promosso dalla stessa, e di intervenire promuovendo il presente procedimento di variante urbanistica al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigenti; questo 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 un 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.

Sulla base di quanto precede, l'Amministrazione Comunale ha dunque avviato il procedimento di Variante, ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014, e contestualmente il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS, a sensi dell'art. 22 L.R. 10/2010, con deliberazione del C.C. n. 95 del 7.06.2016.

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

Il vigente 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
ARIA	Qualità dell'aria	Bassa	Bassa	☺
ACQUA	Fabbisogno idrico	Alta	Elevata	○
	Acque Balneazione	Bassa	Bassa	○
MOBILITA'		Bassa	Bassa	☺
SUOLO e SOTTOSUOLO	Siti da Bonificare	Bassa	Bassa	○
INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO		Media	Media	○
RISORSE NATURALI		Bassa	Bassa	○

IMPATTI	
☺	Effetto potenzialmente positivo
○	Nessun effetto
😐	Effetto incerto
☹	Effetto potenzialmente negativo

2. QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO E STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

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.

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 4 (Piana di Fiorentina)

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 4 - Piana di Fiorentina

1. Inquadramento e obiettivi generali

L'unità territoriale organica elementare della piana di Fiorentina si estende per quasi 2.285 ettari. È interamente localizzata nel territorio del comune di Piombino tra il parco costiero di Rimigliano, il parco archeologico di Baratti-Populonia e l'ambito fluviale del Cornia. Dal punto di vista dell'analisi funzionale, si tratta sostanzialmente dell'area gravitazionale n. 3 "Fiorentina-Populonia" (utilizzata a proposito della verifica degli standard urbanistici), alla quale è stato sottratto il territorio assoggettato alla disciplina di tutela delle aree naturali protette.

Comprende le pendici agricole di elevato valore paesaggistico che si estendono dai rilevi collinari del promontorio di Populonia e Monte Massoncello verso la piana del Cornia, includendovi tuttavia alcuni ambiti intensamente frazionati e antropizzati lungo la strada provinciale della Principessa. Accoglie le infrastrutture e i servizi di supporto al parco archeologico di Baratti-Populonia, che gravitano intorno al centro insediativo di Populonia Stazione.

Ai margini Sud, in corrispondenza del centro insediativo di Fiorentina, l'Utoe assume caratteri di periferia urbana, connotati da disordine insediativo e promiscuità funzionale.

L'Utoe è attraversata dalla strada provinciale della Principessa, e verso Venturina e Suvereto, dalla strada provinciale delle Caldanelle e alla linea ferroviaria Piombino-Campiglia.

Per il centro insediativo di Fiorentina, il piano strutturale prevede il consolidamento delle funzioni residenziali e di servizio. Le trasformazioni dovranno essere funzionali al riordino insediativo e viabilistico, soprattutto in considerazione della riqualificazione dei margini urbani. Nell'ipotesi della delocalizzazione dello stadio Magona, le attrezzature sportive esistenti in prossimità dell'abitato di Fiorentina, potrebbero essere al proposito adattate.

Il piano strutturale riconosce al centro insediativo di Populonia Stazione funzioni di servizio al settore costiero occidentale e al parco archeologico di Baratti-Populonia; conferma altresì il consolidamento delle funzioni residenziali, anche mediante limitate addizioni urbane.

2. Articolazione dell'Utoe
a) Sistema insediativo
- Centro insediativo di Fiorentina
- Centro insediativo Stazione di Populonia – Poggio all'Agnello
b) Sistema del territorio rurale e aperto
- Subsistemi della pianura alluvionale del Cornia, del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti e della pianura costiera occidentale
- Elementi del sistema insediativo nel territorio aperto
- Aree di riordino o riqualificazione ambientale
c) Sistema infrastrutturale principale
- Strada statale n. 398
- Strada provinciale n. 23 "Principessa"
- Strada provinciale n. 23 ter "Caldanelle"
- Strada provinciale n. 23 bis "Base Geodetica"
- Nodo di Fiorentina
- Nuovo collegamento per Salivoli
- Linea ferroviaria per Piombino

3. Capacità insediativa
a) fino a 60 alloggi di edilizia pubblica e privata da localizzare anche in aree aggiuntive al sistema insediativo esistente
b) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 4 ha e comprende sia le superfici fondiarie che le aree per viabilità e standard (è esclusa la superficie necessaria alle "aree critiche da delocalizzare" e quella derivante da eventuali nuove strutture alberghiere)
c) fino a 440 posti letto appartenenti alla categoria "alberghi", da ripartire con le Utoe n. 5 – Riotorto costa Est e n. 6 – Città di Piombino

4. Criteri localizzativi e prestazionali da osservare tramite il regolamento urbanistico
a) ogni nuova addizione urbana deve essere localizzata in continuità con il sistema insediativo esistente
b) in adiacenza al subsistema insediativo storico sono ammesse esclusivamente funzioni pubbliche a verde e parcheggio
c) le aree di completamento devono essere funzionali alla ricomposizione delle frange urbane
d) i nuovi insediamenti non devono comportare di norma nuovi accessi di servizio ai singoli lotti sulla viabilità extraurbana

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe
a) Sistema insediativo

Centro insediativo di Fiorentina

Il centro insediativo di Fiorentina si trova lungo la strada provinciale n. 21 della Principessa dove questa incontra la strada della Base Geodetica. Si viene dunque a trovare a circa 4,5 km dal centro di Piombino e altrettanto dall'incrocio della strada per Baratti con la Principessa. Questa posizione baricentrica fra la città e il Golfo di Baratti definisce le due facce dell'insediamento, luogo di transito per raggiungere Piombino e punto di partenza della strada parco del litorale Ovest.
Complessivamente, il sistema insediativo di Fiorentina misura circa 11 ettari. È costituito da un nucleo di case allineate sulla strada di attraversamento e da alcuni completamenti più recenti nei lotti retrostanti. Tra gli obiettivi principali per la riqualificazione di Fiorentina, vi è l'allontanamento del traffico di attraversamento. A questo proposito, in sede di regolamento urbanistico, l'intero svincolo deve essere riprogettato.
Il regolamento urbanistico prevede interventi di riqualificazione e ricucitura urbana anche mediante limitate addizioni insediative. Particolare attenzione rivolge alla progettazione dei "margini urbani" con previsione di aree verdi perimetrali con funzioni di filtro. Studia inoltre la possibilità di delocalizzare le attività produttive esistenti nei pressi di Fiorentina all'interno delle aree del nucleo produttivo di nuovo impianto di Colmata-Gagno.

Centro insediativo di Populonia Stazione e di Poggio all'Agnello

Lungo la linea ferroviaria Venturina-Piombino e ad appena 3,5 km a Nord di Fiorentina si trova il centro insediativo di Populonia Stazione e di Poggio all'Agnello. Si tratta di un piccolo abitato (7,4 ha), sorto nel secondo dopoguerra attorno alla stazione ferroviaria di Populonia. Vicino a esso, ma separato da una fascia di territorio agricolo, si trova il complesso rurale storico di Poggio all'Agnello (10 ha). Insieme formano un centro insediativo in una posizione privilegiata rispetto alla costa Ovest e al Golfo di Baratti.
Il piano strutturale 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 rurale storico di Poggio all'Agnello, il piano strutturale conferma la destinazione per funzioni turistico alberghiere e servizi complementari.
Per consolidare il ruolo dell'insediamento come centro di servizio al Golfo di Baratti, il regolamento urbanistico ricerca, in primo luogo, soluzioni per migliorare l'accessibilità al mare, al fine di alleggerire la pressione veicolare a ridosso delle spiagge e delle aree archeologiche. Deve essere individuato un sistema unitario di percorsi e piste ciclabili, di parcheggi di scambio e di servizi di trasporto pubblico nonché un più proficuo utilizzo della stazione ferroviaria di Populonia. In secondo luogo, il regolamento urbanistico detta una disciplina differenziata di tutela e di riqualificazione dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero centro, con particolare riguardo per gli spazi aperti interposti tra l'abitato e il complesso storico. Oltre ad alcuni eventuali interventi di completamento individua una congrua fascia di territorio aperto circostante, dove è inibita la realizzazione di nuovo volume e detta una disciplina volta al corretto inserimento paesaggistico del centro.
Omissis…

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) come di seguito riportato.

Titolo III DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
Omissis…
CAPO II IL TERRITORIO RURALE E APERTO
Omissis…
***A*rt. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto**
Omissis…
Regole per gli insediamenti turistici in territorio aperto-sottozone D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2.
Il presente RU individua gli insediamenti turistici esistenti nel territorio rurale e aperto, così come rappresentati nella cartografia del piano strutturale vigente nelle tavole 9.1. Individua altresì i complessi rurali esistenti per i quali, in conformità con quanto disposto dal vigente piano strutturale, si prevedono interventi di riconversione funzionale per fini ricettivi alberghieri.
In ragione della tipologia ricettiva esistente, o di nuova previsione, ad essi è attribuita la specifica destinazione di zona D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2. Per questi valgono le norme generali e le specifiche norme d'ambito di seguito riportate, nonché i contenuti delle specifiche schede dei piani attuativi vigenti (Pv) qualora operanti per gli insediamenti in oggetto.

In conformità con quanto disposto dal Piano strutturale vigente per detti insediamenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r3.a, r3.b, e di sostituzione edilizia.
Gli ampliamenti ammissibili devono essere finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi connessi e complementari (locali di ristorazione, bar, sale di intrattenimento, sale per meeting, centro benessere, fitness, locali per attività ludico-sportive, ecc.) il cui dimensionamento è determinato dietro adeguata dimostrazione delle esigenze funzionali, entro il massimo del 25% delle volumetrie esistenti, fatto salvo quanto diversamente stabilito dalle specifiche norme d'ambito, e fermo restando il divieto di espansione del perimetro dell'area occupata e perimetrata dal presente RU.
In relazione alle particolari esigenze delle attività turistico ricettive sono comunque sempre ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento.
Tutti gli interventi devono comunque essere orientati ad una corretta integrazione con il contesto edificato o rurale esistente, valorizzando e tutelando gli elementi di pregio ambientale e paesaggistico, laddove presenti. A tal fine, in sede di attuazione dei singoli interventi, si farà riferimento, per quanto applicabili, anche a quanto stabilito all'art. 79 (regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale) delle presenti norme.

Regole specifiche Comune di Piombino
Omissis…

8. RTA Poggio all'Agnello (D9.2.4)
Trattasi di una residenza turistico alberghiera (RTA) ricavata dalla riconversione funzionale dell'ex centro aziendale della tenuta di Poggio all'Agnello, collocato in prossimità dell'abitato di Populonia Stazione.
Trattandosi di un intervento di recente realizzazione, attuato in vigenza del PdR approvato con deliberazione C.C. n.132 del 07/11/2001, il regolamento urbanistico 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.
Sui fabbricati esistenti si potrà intervenire, mediante intervento diretto, con la categoria di intervento "r1"- ristrutturazione edilizia, fatto salvo il fabbricato destinato ad edificio di culto per il quale si conferma la categoria di restauro "c". In ogni caso i singoli interventi non dovranno alterare il carattere unitario del complesso edilizio ed i caratteri tipologici ed architettonici dello stesso.
Si dovranno comunque osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005).

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 costituto 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**. Conseguentemente all'approvazione del PRP il proponente ha depositato il progetto definitivo ai fini della prosecuzione della procedura preordinata al rilascio della concessione demaniale.
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, tuttora in corso di istruttoria, 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).

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 definitivamente approvato nel luglio 2016. 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 delle 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 Buozzi 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 ammesso alla valutazione di merito da parte della Regione Toscana con decreto direttoriale DG Urbanistica del 07.04.2016); tuttavia con successivo decreto direttoriale DG Urbanistica n. 4718 del 21.06.2016, è stato escluso dalla graduatoria dei Comuni ammessi a finanziamento ed alla successiva fase di co-progettazione.

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 visone 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 Buozzi 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); a seguito della pubblicazione di bando pubblico l'intervento è stato definitivamente aggiudicato ad un operatore privato del settore che procederà pertanto all'attuazione in linea con le previsioni del vigente PP di Città Futura.

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 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 are 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

Per quanto attiene in particolare il **Sistema funzionale turistico-ricettivo** (che ha maggiore attinenza con la presente variante), il piano persegue i seguenti **obiettivi prestazionali**:

- consolidamento e destagionalizzazione dell'organizzazione strutturale dell'offerta di soggiorno attraverso la qualificazione delle strutture ricettive esistenti mediante adeguamenti dotazionali e ampliamento dei servizi interni a ciascuna struttura
- rafforzamento del concetto di impresa mediante organizzazione gestionale unitaria di ciascuna struttura ricettiva
- rafforzamento del concetto di complementarietà alla conduzione aziendale agricola dell'attività agrituristica
- mantenimento della qualità ambientale e dei valori paesistici dei luoghi come fattore di competitività

- implementazione dell'accessibilità, soprattutto alle isole dell'arcipelago, mediante una riqualificazione infrastrutturale e del trasporto pubblico locale
- favorire la mobilità interna ai luoghi di soggiorno e villeggiatura e tra questi e i luoghi della cultura e degli eventi
- disincentivare processi di trasformazioni immobiliare tendenti alla riduzione del ruolo di impresa

Sempre in tema di ricettività, nello Statuto del piano (Statuto - I temi aggreganti, Sistema produttivo, A2 Turismo) viene evidenziato il fenomeno delle abitazioni non occupate e delle "seconde case" *suggerendo "... azioni di riequilibrio verso l'incremento dell'attività di impresa turistica piuttosto che quella della semplice residenza utilizzata estemporaneamente per la locazione turistica recuperandone l'asistemicità all'organizzazione produttiva". A tale scopo il piano individua la necessità di una maggiore integrazione tra gli strumenti di pianificazione provinciale e quelli comunali, tanto più necessaria se misurata secondo principi di organicità con gli strumenti di programmazione. E' il caso delle scelte operate sulle funzioni come la preferenza accordata alle strutture ricettive alberghiere in luogo di quelle extralberghiere o scelte che impongono modalità gestionali unitarie".*
Il PTC afferma inoltre come prioritario il recupero e la riqualificazione dell'esistente come prima fase della competitività, incentrata anche sul potenziamento delle dotazioni di servizi delle strutture ricettive al fine favorire processi di destagionalizzazione.

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.
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 planiziale 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.

Per quanto riguarda il tema del **paesaggio,** la cui trattazione è contenuta nelle specifiche norme tecniche di attuazione che integrano la disciplina di piano, questa 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).
Inoltre il piano individua come invariante "l'identità culturale della tessitura dei paesaggi agrari planiziali di bonifica" (art. 36 NTA per la risorsa paesaggio) per la quale deve essere salvaguardata la

permanenza del reticolo di drenaggio risultato delle bonifiche idrauliche storiche così come la permanenza degli eventuali manufatti idraulici, siepi campestri eventualmente presenti.

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

Queste invece le **indicazioni strategiche** del piano per Il **sistema funzionale del turismo :**

- favorire negli strumenti urbanistici i processi e gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive esistenti subordinando agli ampliamenti ricettivi la realizzazione di servizi comuni e di dotazioni impiantistiche in quantità di superficie utile sufficiente a qualificare la struttura ricettiva per accoglienza destagionalizzata e in caso di soli ampliamenti per servizi e dotazioni impiantistiche mediante incentivi premializzanti in termini volumetrici o di abbattimento di oneri di urbanizzazione.
- salvaguardare il ruolo dell'imprenditore agricolo professionale contrastando previsioni urbanistiche di modificazioni delle destinazioni d'uso non agricole nelle zone rurali favorendo processi di avvio di nuove iniziative imprenditoriali agrituristiche in capo all'imprenditore professionale agricolo e complementari alla conduzione del fondo. Contestualmente promuovere un percorso di valutazione sull'inserimento dell'impresa turistica nel segmento del turismo verde.
- avviare processi di analisi e di studio specifici sull'accessibilità e sulla mobilità in relazione al sistema turistico e fra questo e i luoghi degli eventi e della cultura
- elaborare un programma per l'individuazione di sinergie per l'attivazione di processi di integrazione tra i servizi interni e quelli esterni a ciascuna struttura ricettiva
- monitorare costantemente la qualità ambientale dei luoghi turistici e avviare un programma di individuazione degli insediamenti privi di impianti di depurazione delle acque reflue.
- attrezzare i luoghi della qualità e della percezione paesistica identitaria.
- favorire un processo di interazione e integrazione del turismo con la nautica da diporto
- attivare processi di integrazione paesistica delle nuove strutture.

Verifica di coerenza

Con riferimento ai contenuti della presente variante, che come si è 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, complessivamente non si ravvisano elementi di contrasto rispetto ai principi, agli obiettivi e alle strategie del PTC sopra riportati, fatta eccezione per alcuni profili di potenziale criticità relativamente ad alcuni specifici obiettivi enunciati dal piano per il sistema funzionale turistico-ricettivo (come peraltro segnalato nel contributo tecnico della Provincia di Livorno reso in data 04.08.2016 prot. 13365).

Come si è visto, tra gli obiettivi perseguiti dal PTC in riferimento al suddetto sistema funzionale, vi è infatti la disincentivazione di processi di trasformazione immobiliare tendenti alla riduzione del ruolo di impresa; il piano persegue infatti "*azioni di riequilibrio verso l'incremento dell'attività di impresa turistica piuttosto che quella della semplice residenza utilizzata estemporaneamente per la locazione turistica recuperandone l'asistemicità all'organizzazione produttiva*".

A questo proposito si deve evidenziare che la finalità principale della variante è appunto quella di determinare le condizioni per il mantenimento in esercizio dell'impresa turistica esistente (che peraltro è inquadrabile ai sensi della normativa vigente come tipologia alberghiera, che lo stesso PTC riconosce come preferibile rispetto ad altre tipologie), se pure attraverso una operazione di valorizzazione immobiliare connessa al mutamento di destinazione d'uso residenziale di un parte della struttura.
Ciò in quanto, per le ragioni evidenziate nei paragrafi che precedono, il rischio concreto, a breve termine, potrebbe essere quello della completa cessazione dell'attività ricettiva. Rischio che l'amministrazione comunale intende scongiurare ritenendo appunto strategico il mantenimento della struttura ricettiva in questione, di particolare rilevanza per il sistema dell'accoglienza turistica del territorio della Val di Cornia.
Pertanto con la presente variante l'amministrazione si propone in realtà di perseguire gli obiettivi delineati dal PTC in tema di accoglienza turistica, determinando le condizioni per mantenere in esercizio una struttura ricettiva di tipo alberghiero di rilevante dimensione, che potrà in tal modo proseguire la gestione in forma imprenditoriale dell'attività.
Si evidenzia peraltro che la recente proposta di legge regionale, approvata nella seduta della GRT dell'11.10.2016, di revisione del Testo Unico in materia di Turismo, ha introdotto, in recepimento di quanto già disciplinato dal D.L. 133/2014, la tipologia dei cd *Condhotel*, applicabile alle strutture ricettive di tipo alberghiero (alberghi e residenze turistico alberghiere); sulla base delle recenti evoluzioni della normativa di settore si prefigura pertanto uno scenario in cui tutte le strutture ricettive di tipo alberghiero potranno avvalersi di tale disposizione, integrando la funzione ricettiva con quella residenziale (entro il limite del 40% della superficie complessiva della struttura).
Si ritiene comunque che, al fine di perseguire maggiormente gli obiettivi prestazionali indicati dal PTC, si possa agire nella fase della definizione della convenzione con il soggetto attuatore, cercando di integrare e coordinare, per quanto possibile, la gestione delle unità abitative residenziali con la struttura ricettiva ed i relativi servizi, in modo da favorirne comunque l'utilizzo a fini ricettivi.
Per quanto sopra rappresentato si ritiene pertanto che non sussistano profili di effettivo contrasto con la disciplina del PTC.

2.4 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 (divenuta 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 della 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 e le prescrizioni d'uso.

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.

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 traguardano;
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 Portiglioni) 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.

Verifica di coerenza

Sulla base dell'analisi che precede, con riferimento agli specifici contenuti della variante in oggetto , che come si è 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 alla disciplina del vigente PIT/PPR .
Sotto il profilo procedurale, alla luce dei contenuti dell'Accordo MIBACT/Regione "*Per lo svolgimento della conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione*" approvato con deliberazione della G.R.T. n. 1006 del 17.10.2016 (non ancora sottoscritto tra le parti), si evidenzia inoltre che per la presente variante non dovrà essere attivato il procedimento della *conferenza paesaggistica* di cui all'art. 21 del piano.
Ciò in quanto la variante in questione non interessa Beni paesaggisti, così come definiti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, e pertanto, sulla base di quanto stabilito all'art. 5 - punto 3 dell'Accordo, "…la variante sarà oggetto di valutazione di adeguamento al PIT/PPR nell'ambito del *procedimento urbanistico*, a seguito della sua adozione, contestualmente a quanto previsto dalla L.R. n. 65/2014, art. 20."

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 costituivi 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 quatto 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 piane alluvionali del Cornia, del Pecora e del Bruna, si dirigono verso l'entroterra (morfotipo insediativo "Pettine delle penetranti vallive sull'Aurelia").

I caratteri morfotipologici 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. PROFILI PROCEDURALI E CONTRIBUTI TECNICI ACQUISITI

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.
Al momento dell'avvio del presente procedimento (avvenuto con deliberazione del C.C. n. 95 del 7.06.2016), trattandosi di Variante che comporta la contestuale modifica della disciplina del vigente PS d'Area e del RU, questa non poteva ricondursi alle tipologie delle cd *varianti semplificate*, così come declinate all'art. 30 della L.R. 65/2014; nella originaria formulazione dell'art. 30, per il Piano Operativo/Regolamento Urbanistico, la condizione affinchè la Variante rimanesse nel "perimetro" delle cd *varianti semplificate* era infatti duplice:

- avere ad oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato
- non comportare modifiche al Piano Strutturale.

Pertanto il percorso procedurale attivato è stato quello ordinario disciplinato agli artt. 17 e seguenti della L.R. 65/2014 per la formazione del PS/Piano operativo e relative varianti.
Tuttavia, con la L.R. n.43 dell' 8.07.2016 sono stati introdotti diversi correttivi alla legge regionale di governo del territorio tesi a semplificare e snellire alcuni procedimenti, ed in questo quadro è stata rivista anche la disciplina delle cd *varianti semplificate* di cui all'art. 30, che pertanto, nella versione attualmente vigente, stabilisce quanto segue:
- sono varianti semplificate al Piano Strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard. Sono altresì varianti semplificate al Piano Strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso;
- sono varianti semplificate al Piano Operativo le varianti che hanno ad oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.

Alla luce delle suddette modifiche si ravvisa dunque che il presente procedimento di Variante possa ora essere ricondotto alla fattispecie delle cd varianti semplificate, in quanto:
- la modifica alla disciplina del vigente P.S. d'Area (strategia del piano relativa all'UTOE 4) non incide sul dimensionamento del piano, sulla base di quanto stabilito all'art. 82 delle relative NTA (disposizioni quantitative), e non comporta diminuzione degli standard;
- il complesso ricettivo di Poggio all'Agnello è collocato all'interno del 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) e con la variante non si prevedono modifiche di detto perimetro; si ricorda infatti che sulla base di quanto disposto dall'art. 224 della legge, nella more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica, ai fini della formazioni 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 P.S., come già evidenziato, individua il complesso rurale di Poggio all'Agnello nell'ambito del sistema insediativo-subsistema insediativo storico.
Pertanto, il procedimento di adozione e approvazione della variante potrà proseguire secondo le disposizioni di cui all'art. 32 della L.R. 65/2014, con conseguente riduzione a 30 gg del periodo di pubblicazione.

Avendo precedentemente attivato la fase dell'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17, per le motivazioni sopra descritte, sono stati comunque acquisiti i seguenti **pareri/contributi tecnici** ai fini dell'adozione della variante, di cui si è tenuto conto nella ridefinizione della disciplina normativa del PS e del RU relativa al complesso di Poggio all'Agnello:

Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le Province di Pisa e Livorno/ 29.08.2016:
si esprime nulla osta all'intervento; in considerazione dell'altro "rischio archeologico dell'area vengono stabilite le condizioni e modalità esecutive da osservare in fase realizzativa;

Regione Toscana- Settore Pianificazione del Territorio/ 04.08.2016
si trasmette il contributo del Genio Civile-Valdarno Inferiore-Costa nel quale non si evidenziano problematiche rispetto al quadro conoscitivo disponibile; per l'adeguamento della viabilità esistente si evidenzia che un tratto è adiacente ad un corso d'acqua ricompreso nel reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012 raccomandando il rispetto delle distanze di legge.

Provincia di Livorno – Unità di Servizio LL.PP. e infrastrutture / 10.08.2016:
si esprime parere favorevole ai fini viabilistici;

Provincia di Livorno – Unità di Servizio Mobilità Trasporti Pianificazione/ 04.08.2016:
si evidenzia che la variante non concorre al raggiungimento degli obiettivi prestazionali che il PTC persegue per il sistema turistico-ricettivo; relativamente alla "risorsa paesaggio" si richiamano alcune prescrizioni specifiche da osservare in fase esecutiva (salvaguardia del reticolo di drenaggio risultato delle bonifiche idrauliche storiche, eventuali manufatti storici, siepi campestri, ecc); sotto il profilo della mobilità si suggerisce di prevedere una connessione ciclo-pedonale a margine della nuova viabilità di accesso alla struttura ricettiva.

Azienda USL Toscana nord ovest/ 11.07.2016
Non si ravvisano criticità per il mutamento d'uso della struttura, facendo presente che in fase di attuazione degli interventi dovrà essere posta attenzione che le unità immobiliari oggetto di cambio d'uso rispettino i parametri edilizi per le civili abitazioni (in quanto le precedenti autorizzazioni rilasciate per l'attività ricettiva potrebbero aver beneficiato di deroghe specifiche).

Comune di Piombino-Comando Polizia Municipale/ 20.07.2016
si esprime parere favorevole sotto il profilo della sicurezza stradale

Comune di Piombino-Servizio Sviluppo Economico/SUAP / 23.09.2016
Si evidenziano le condizioni da rispettare ai sensi della normativa vigente per l'esercizio e la gestione della struttura ricettiva che continuerà ad operare e per l'utilizzo della piscina di uso comune:
- l'ospitalità in camere della struttura ricettiva (RTA) non potrà superare il 40% della capacità ricettiva della struttura stessa (nella nuova configurazione che deriva dal parziale mutamento d'uso a fini residenziali)
- il parziale mutamento d'uso delle unità ricettive comporta l'aggiornamento della consistenza della RTA ed è soggetto a presentazione di apposita SCIA
-la piscina esistente e a servizio della struttura ricettiva, inquadrata ai sensi della normativa vigente (L.R. 8/2006) come "piscina privata ad uso collettivo" è accessibile ai soli ospiti, clienti, soci della struttura stessa e pertanto nel caso in cui la stessa venga utilizzata anche dai futuri proprietari/condomini delle unità abitative è necessario che gli stessi risultino almeno soci della struttura stessa.

Infine, come già evidenziato al precedente paragrafo 2.4, per il presente procedimento di Variante non è richiesta l'attivazione della conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 del piano in quanto, come si è visto, la Variante non interessa Beni paesaggistici.

Per quanto riguarda infine il procedimento di VAS, disciplinato dalla L.R. 10/2010, è stato espletato il procedimento di verifica di assoggettabilità secondo le modalità stabilite all'art. 22 della legge, in quanto la presente variante è 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.*

Il suddetto procedimento si è concluso con un provvedimento di esclusione dalla VAS (deliberazione della G.C. n. 269 del 3.10.2016, assunta sulla base del verbale del NTV del 29.09.2016) senza formulazione di specifiche prescrizioni/condizioni. Ai fini della definizione dei contenuti della variante si è comunque tenuto conto dei contributi resi nell'ambito del procedimento di VAS, ed in particolare del **contributo istruttorio di ARPAT** per quanto attiene in profili della mobilità, che si riporta a seguire:

"Il progetto prevede l'adeguamento della viabilità poderale come collegamento alternativo con la S.P. della Principessa. Le ultime revisioni del Piano Regionale della Mobilità e della Logistica intendono orientare la mobilità verso l'utilizzo di mezzi eco-compatibili per garantire l'ambiente e favorire misure capaci di ridurre drasticamente il numero di incidenti che li coinvolgono. A questo proposito si fa presente l'opportunità che questo progetto di adeguamento della viabilità poderale preveda corsie preferenziali separate per flussi pedonali e per piste ciclabili diretti verso l'area balneare di Baratti e che inoltre sia valutata l'ipotesi d'integrare il tracciato con il Progetto Pista Ciclabile Tirrenica- Territoriale da San Vincenzo a Scarlino, adottandone gli standard tecnici (larghezza carreggiata, caratteristiche del fondo stradale, etc.)."

4. CONTENUTI DELLA VARIANTE- NTA MODIFICATE

La Variante, come si evince da quanto già delineato ai precedenti paragrafi, si sostanzia pertanto nelle seguenti modifiche alla disciplina normativa dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica:

- 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 viene 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).

Di seguito si riportano gli estratti delle NTA oggetto di modifica (evidenziando in ~~barrato~~ le parti eliminate ed in ***grassetto corsivo*** le integrazioni).

PIANO STRUTTURALE D'AREA
NORME RELATIVE ALLE UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

Utoe 4 - Piana di Fiorentina

1. Inquadramento e obiettivi generali
L'unità territoriale organica elementare della piana di Fiorentina si estende per quasi 2.285 ettari. È interamente localizzata nel territorio del comune di Piombino tra il parco costiero di Rimigliano, il parco archeologico di Baratti-Populonia e l'ambito fluviale del Cornia. Dal punto di vista dell'analisi funzionale, si tratta sostanzialmente dell'area gravitazionale n. 3 "Fiorentina-Populonia" (utilizzata a proposito della verifica degli standard urbanistici), alla quale è stato sottratto il territorio assoggettato alla disciplina di tutela delle aree naturali protette.
Comprende le pendici agricole di elevato valore paesaggistico che si estendono dai rilevi collinari del promontorio di Populonia e Monte Massoncello verso la piana del Cornia, includendovi tuttavia alcuni ambiti intensamente frazionati e antropizzati lungo la strada provinciale della Principessa. Accoglie le infrastrutture e i servizi di supporto al parco archeologico di Baratti-Populonia, che gravitano intorno al centro insediativo di Populonia Stazione.
Ai margini Sud, in corrispondenza del centro insediativo di Fiorentina, l'Utoe assume caratteri di periferia urbana, connotati da disordine insediativo e promiscuità funzionale.
L'Utoe è attraversata dalla strada provinciale della Principessa, e verso Venturina e Suvereto, dalla strada provinciale delle Caldanelle e alla linea ferroviaria Piombino-Campiglia.
Per il centro insediativo di Fiorentina, il piano strutturale prevede il consolidamento delle funzioni residenziali e di servizio. Le trasformazioni dovranno essere funzionali al riordino insediativo e viabilistico, soprattutto in considerazione della riqualificazione dei margini urbani. Nell'ipotesi della delocalizzazione dello stadio Magona, le attrezzature sportive esistenti in prossimità dell'abitato di Fiorentina, potrebbero essere al proposito adattate.
Il piano strutturale riconosce al centro insediativo di Populonia Stazione funzioni di servizio al settore costiero occidentale e al parco archeologico di Baratti-Populonia; conferma altresì il consolidamento delle funzioni residenziali, anche mediante limitate addizioni urbane.

2. Articolazione dell'Utoe
a) Sistema insediativo

- Centro insediativo di Fiorentina
- Centro insediativo Stazione di Populonia – Poggio all'Agnello

b) Sistema del territorio rurale e aperto

- Subsistemi della pianura alluvionale del Cornia, del promontorio costiero del Monte Massoncello e del Golfo di Baratti e della pianura costiera occidentale
- Elementi del sistema insediativo nel territorio aperto
- Aree di riordino o riqualificazione ambientale

c) Sistema infrastrutturale principale

- Strada statale n. 398
- Strada provinciale n. 23 "Principessa"
- Strada provinciale n. 23 ter "Caldanelle"
- Strada provinciale n. 23 bis "Base Geodetica"
- Nodo di Fiorentina
- Nuovo collegamento per Salivoli
- Linea ferroviaria per Piombino

3. Capacità insediativa

a) fino a 60 alloggi di edilizia pubblica e privata da localizzare anche in aree aggiuntive al sistema insediativo esistente

b) la superficie massima da reperire in aggiunta al sistema insediativo esistente è pari a 4 ha e comprende sia le superfici fondiarie che le aree per viabilità e standard (è esclusa la superficie necessaria alle "aree critiche da delocalizzare" e quella derivante da eventuali nuove strutture alberghiere)

c) fino a 440 posti letto appartenenti alla categoria "alberghi", da ripartire con le Utoe n. 5 – Riotorto costa Est e n. 6 – Città di Piombino

4. Criteri localizzativi e prestazionali da osservare tramite il regolamento urbanistico

a) ogni nuova addizione urbana deve essere localizzata in continuità con il sistema insediativo esistente

b) in adiacenza al subsistema insediativo storico sono ammesse esclusivamente funzioni pubbliche a verde e parcheggio

c) le aree di completamento devono essere funzionali alla ricomposizione delle frange urbane

d) i nuovi insediamenti non devono comportare di norma nuovi accessi di servizio ai singoli lotti sulla viabilità extraurbana

5. Obiettivi specifici per le singole parti dell'Utoe

a) Sistema insediativo

Centro insediativo di Fiorentina

Il centro insediativo di Fiorentina si trova lungo la strada provinciale n. 21 della Principessa dove questa incontra la strada della Base Geodetica. Si viene dunque a trovare a circa 4,5 km dal centro di Piombino e altrettanto dall'incrocio della strada per Baratti con la Principessa. Questa posizione baricentrica fra la città e il Golfo di Baratti definisce le due facce dell'insediamento, luogo di transito per raggiungere Piombino e punto di partenza della strada parco del litorale Ovest.

Complessivamente, il sistema insediativo di Fiorentina misura circa 11 ettari. È costituito da un nucleo di case allineate sulla strada di attraversamento e da alcuni completamenti più recenti nei lotti retrostanti. Tra gli obiettivi principali per la riqualificazione di Fiorentina, vi è l'allontanamento del traffico di attraversamento. A questo proposito, in sede di regolamento urbanistico, l'intero svincolo deve essere riprogettato.

Il regolamento urbanistico prevede interventi di riqualificazione e ricucitura urbana anche mediante limitate addizioni insediative. Particolare attenzione rivolge alla progettazione dei "margini urbani" con

previsione di aree verdi perimetrali con funzioni di filtro. Studia inoltre la possibilità di delocalizzare le attività produttive esistenti nei pressi di Fiorentina all'interno delle aree del nucleo produttivo di nuovo impianto di Colmata-Gagno.

Centro insediativo di Populonia Stazione e di Poggio all'Agnello

Lungo la linea ferroviaria Venturina-Piombino e ad appena 3,5 km a Nord di Fiorentina si trova il centro insediativo di Populonia Stazione e di Poggio all'Agnello. Si tratta di un piccolo abitato (7,4 ha), sorto nel secondo dopoguerra attorno alla stazione ferroviaria di Populonia. Vicino a esso, ma separato da una fascia di territorio agricolo, si trova il complesso rurale storico di Poggio all'Agnello (10 ha). Insieme formano un centro insediativo in una posizione privilegiata rispetto alla costa Ovest e al Golfo di Baratti.
Il piano strutturale 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 rurale storico di Poggio all'Agnello, il piano strutturale conferma la destinazione per funzioni turistico alberghiere e servizi complementari, ***consentendo altresì, ad integrazione della funzione ricettiva, anche quella residenziale.***
Per consolidare il ruolo dell'insediamento come centro di servizio al Golfo di Baratti, il regolamento urbanistico ricerca, in primo luogo, soluzioni per migliorare l'accessibilità al mare, al fine di alleggerire la pressione veicolare a ridosso delle spiagge e delle aree archeologiche. Deve essere individuato un sistema unitario di percorsi e piste ciclabili, di parcheggi di scambio e di servizi di trasporto pubblico nonché un più proficuo utilizzo della stazione ferroviaria di Populonia. In secondo luogo, il regolamento urbanistico detta una disciplina differenziata di tutela e di riqualificazione dell'assetto urbanistico ed edilizio dell'intero centro, con particolare riguardo per gli spazi aperti interposti tra l'abitato e il complesso storico. Oltre ad alcuni eventuali interventi di completamento individua una congrua fascia di territorio aperto circostante, dove è inibita la realizzazione di nuovo volume e detta una disciplina volta al corretto inserimento paesaggistico del centro.

Omissis…

REGOLAMENTO URBANISTICO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo III DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI
Omissis…
CAPO III IL TERRITORIO RURALE E APERTO
Omissis…

Art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto
Omissis…

Regole per gli insediamenti turistici in territorio aperto-sottozone D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2.
Il presente RU individua gli insediamenti turistici esistenti nel territorio rurale e aperto, così come rappresentati nella cartografia del piano strutturale vigente nelle tavole 9.1. Individua altresì i complessi rurali esistenti per i quali, in conformità con quanto disposto dal vigente piano strutturale, si prevedono interventi di riconversione funzionale per fini ricettivi alberghieri.
In ragione della tipologia ricettiva esistente, o di nuova previsione, ad essi è attribuita la specifica destinazione di zona D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2. Per questi valgono le norme generali e le specifiche norme d'ambito di seguito riportate, nonché i contenuti delle specifiche schede dei piani attuativi vigenti (Pv) qualora operanti per gli insediamenti in oggetto.

In conformità con quanto disposto dal Piano strutturale vigente per detti insediamenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r3.a, r3.b, e di sostituzione edilizia.
Gli ampliamenti ammissibili devono essere finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi connessi e complementari (locali di ristorazione, bar, sale di intrattenimento, sale per meeting, centro benessere, fitness, locali per attività ludico-sportive, ecc.) il cui dimensionamento è determinato dietro adeguata dimostrazione delle esigenze funzionali, entro il massimo del 25% delle volumetrie esistenti, fatto salvo quanto diversamente stabilito dalle specifiche norme d'ambito, e fermo restando il divieto di espansione del perimetro dell'area occupata e perimetrata dal presente RU.
In relazione alle particolari esigenze delle attività turistico ricettive sono comunque sempre ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento.
Tutti gli interventi devono comunque essere orientati ad una corretta integrazione con il contesto edificato o rurale esistente, valorizzando e tutelando gli elementi di pregio ambientale e paesaggistico, laddove presenti. A tal fine, in sede di attuazione dei singoli interventi, si farà riferimento, per quanto applicabili, anche a quanto stabilito all'art. 79 (regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale) delle presenti norme.

Regole specifiche Comune di Piombino
Omissis…

8. RTA Poggio all'Agnello (D9.2.4)
~~Trattasi di una residenza turistico alberghiera (RTA) ricavata dalla riconversione funzionale dell'ex centro aziendale della tenuta di Poggio all'Agnello, collocato in prossimità dell'abitato di Populonia Stazione. Trattandosi di un intervento di recente realizzazione, attuato in vigenza del PdR approvato con deliberazione C.C. n.132 del 07/11/2001, il regolamento urbanistico 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'duso di ciascun fabbricato.~~
~~Sui fabbricati esistenti si potrà intervenire, mediante intervento diretto, con la categoria di intervento "r1" ristrutturazione edilizia, fatto salvo il fabbricato destinato ad edificio di culto per il quale si conferma la categoria di restauro "c". In ogni caso i singoli interventi non dovranno alterare il carattere unitario del complesso edilizio ed i caratteri tipologici ed architettonici dello stesso.~~
~~Si dovranno comunque osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005).~~
Trattasi di una residenza turistico alberghiera (RTA) ricavata dalla riconversione funzionale dell'ex centro aziendale della tenuta di Poggio all'Agnello, collocato in prossimità dell'abitato di Populonia Stazione, realizzata in vigenza del PdR approvato con deliberazione C.C. n.132 del 07/11/2001.
Il regolamento urbanistico riconferma la destinazione funzionale del complesso ricettivo (RTA) ed il dimensionamento massimo ammissibile (1000 posti letto) stabilito dal previgente PdR ammettendo, altresì, la parziale riconversione del complesso per funzioni residenziali da contenere entro il limite del 40% della slp complessiva della struttura.
Per la struttura ricettiva, anche a seguito degli interventi di parziale riconversione funzionale, si dovranno comunque osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005) anche al fine di assicurare le necessarie dotazioni di servizio.
Nel caso di parziale riconversione funzionale della struttura verso la funzione residenziale:
- **non sono ammessi frazionamenti delle unità abitative esistenti;**
- **non è richiesto il rispetto del taglio minimo degli alloggi di cui all'art. 18 del presente RU.**

Sui fabbricati esistenti si potrà intervenire, mediante intervento diretto, con la categoria di intervento "r1"- ristrutturazione edilizia, fatto salvo il fabbricato destinato ad edificio di culto per il quale si conferma la categoria di restauro "c".

Per le aree esterne sono ammessi inoltre gli interventi necessari ad ottimizzare i servizi di reception e gli spazi a parcheggio in relazione alla eventuale attivazione del nuovo accesso veicolare alla struttura, come di seguito disciplinato.
In ogni caso i singoli interventi non dovranno alterare il carattere unitario del complesso edilizio ed i caratteri tipologici ed architettonici dello stesso e mantenere l'assetto funzionale del complesso derivante dal previgente PdR.
Il regolamento urbanistico consente inoltre l'adeguamento della viabilità poderale esistente, esterna all'ambito D9.2.4, che si innesta sulla S.P. della Principessa in corrispondenza della rotatoria esistente, al fine di:

- **dotare il complesso ricettivo-residenziale di un nuovo accesso veicolare, evitando così l'attraversamento della frazione di Populonia;**
- **realizzare, a margine del tracciato esistente, una nuova connessione ciclo-pedonale di uso pubblico, che dovrà connettere anche la frazione di Populonia Stazione.**

Nell'intervento di adeguamento della suddetta viabilità si dovranno osservare i seguenti criteri prestazionali:

- **salvaguardare ed eventualmente integrare le alberature presenti e la trama delle siepi campestri;**
- **-salvaguardare la permanenza del reticolo di drenaggio risultato delle bonifiche idrauliche storiche manutenendone la funzionalità;**
- **impiego di materiali per il sottofondo stradale (sia nel tracciato ad uso veicolare sia in quello ciclo-pedonale) coerenti, per cromie e granulometria, con il contesto rurale (con esclusione comunque dell'asfalto tradizionale;**
- **adottare sistemi di illuminazione tali da non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno.**

Nel caso di parziale riconversione funzionale del complesso ricettivo per fini residenziali, la presentazione dei titoli edilizi, che potrà avvenire anche per stralci funzionali/unità minime di intervento, è subordinata alla sottoscrizione di specifica convenzione (che andrà a sostituire la convenzione già sottoscritta in attuazione del previgente PdR) nella quale dovranno essere disciplinati:

- **fasi e tempistiche di attuazione dell'intervento di riconversione funzionale della struttura e conseguente individuazione degli stralci funzionali/unità minime di intervento;**
- **corresponsione da parte del soggetto attuatore del cd "contributo straordinario" di cui all'art. 16, comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001;**
- **modalità e tempistiche di attuazione del collegamento ciclo-pedonale di uso pubblico, che dovrà essere realizzato a cura del proponente a scomputo del suddetto contributo straordinario, previa approvazione e validazione del relativo progetto da parte del Comune, e dell'eventuale intervento di adeguamento della viabilità poderale esistente da realizzare a cura e spese dello stesso proponente;**
- **modalità di gestione delle unità abitative residenziali in rapporto alla gestione della struttura ricettiva e dei relativi servizi, al fine di favorirne l'integrazione funzionale e l'utilizzazione a fini ricettivi;**
- **impegno al mantenimento in esercizio della struttura ricettiva e relative garanzie.**

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

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%

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 poderale 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;

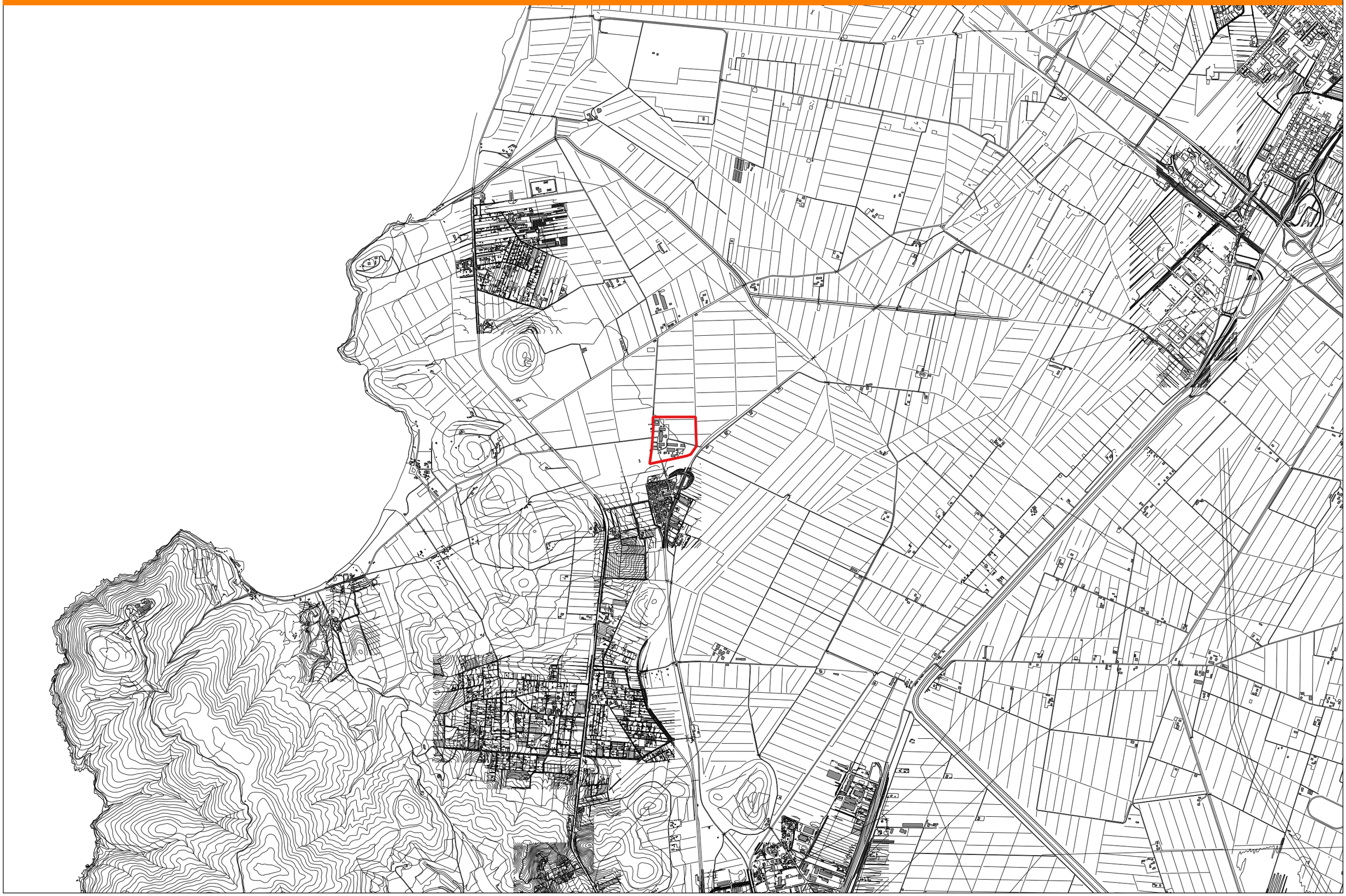
Art. 6) La società inoltre, preso atto che in data 10/12/2015 è stato discusso il merito della controversia pendente tra le parti davanti al TAR Toscana (ricorso R.G. n. 1342/2012) si impegna a non dare esecuzione alla sentenza qualora questa fosse a lei favorevole e comunque ad abbandonare il ricorso 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.

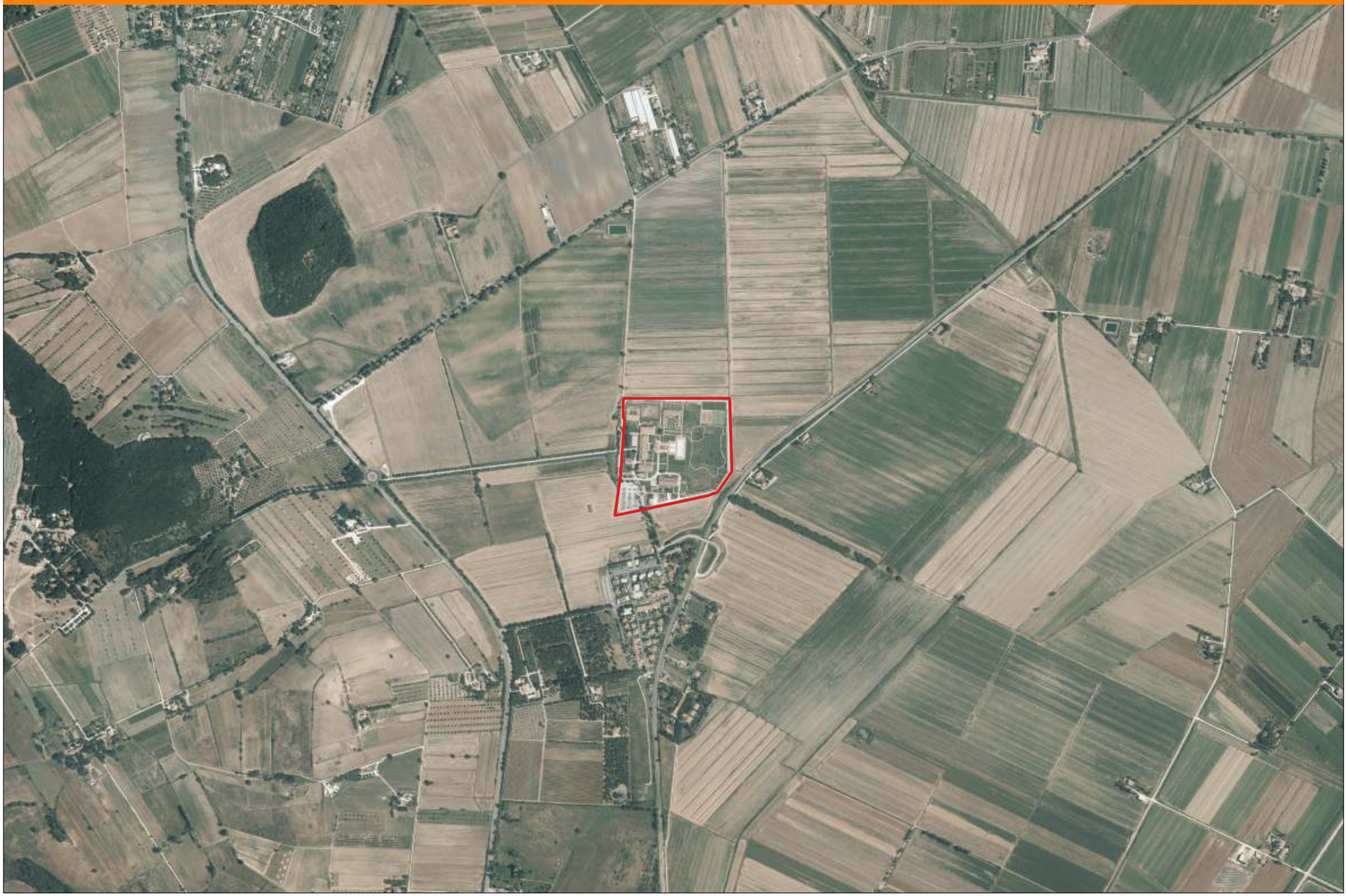
L'Amministrazione Comunale di Piombino
Il Sindaco
Massimo Giuliani

La Società Immobiliare Milanese 2006
Il Presidente
Fabio Guarducci

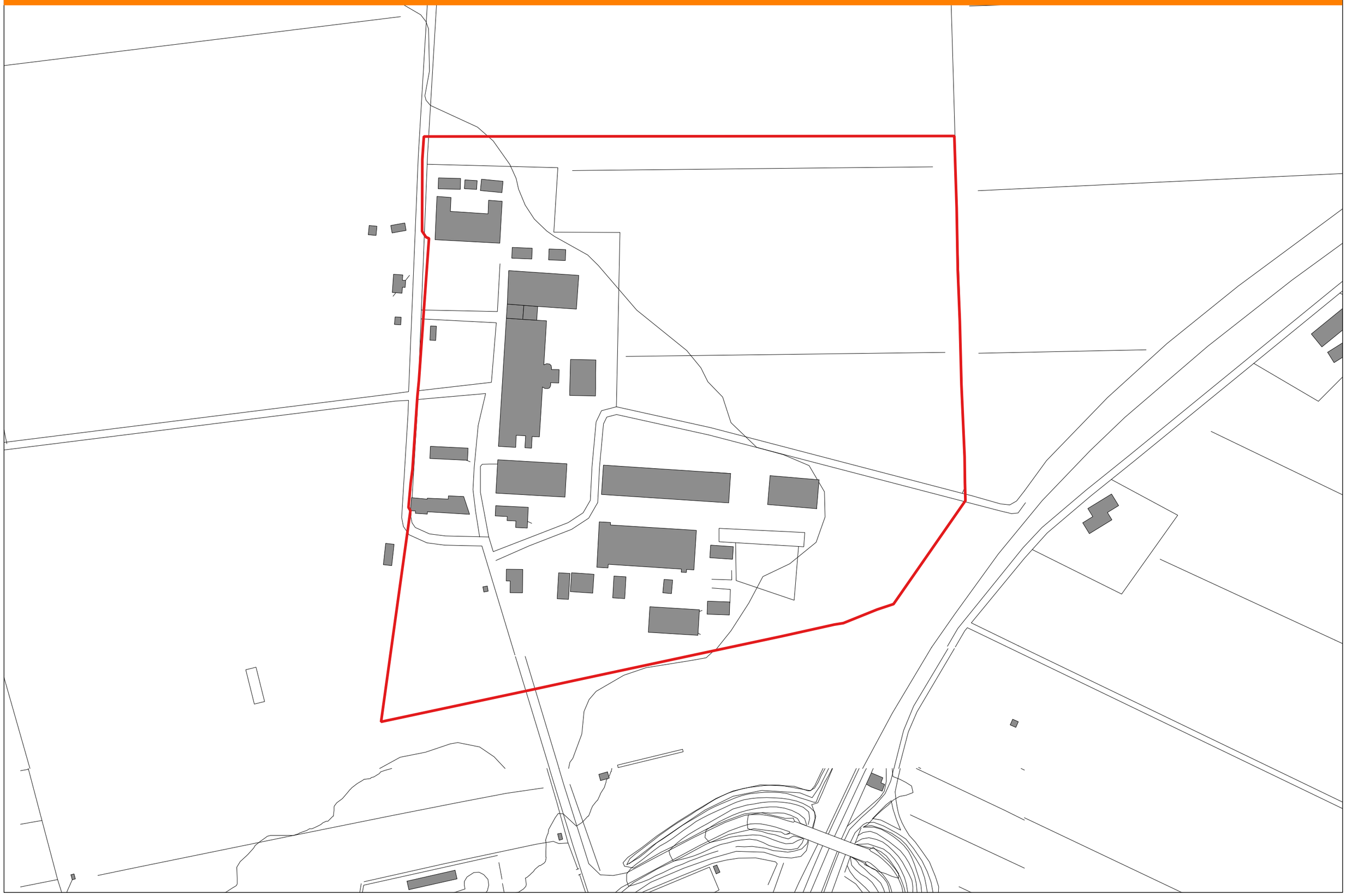
Inquadramento Territoriale - Base CTR - scala 1:25.000



Inquadramento Territoriale - Base Ortofoto 2013 - scala 1:10.000

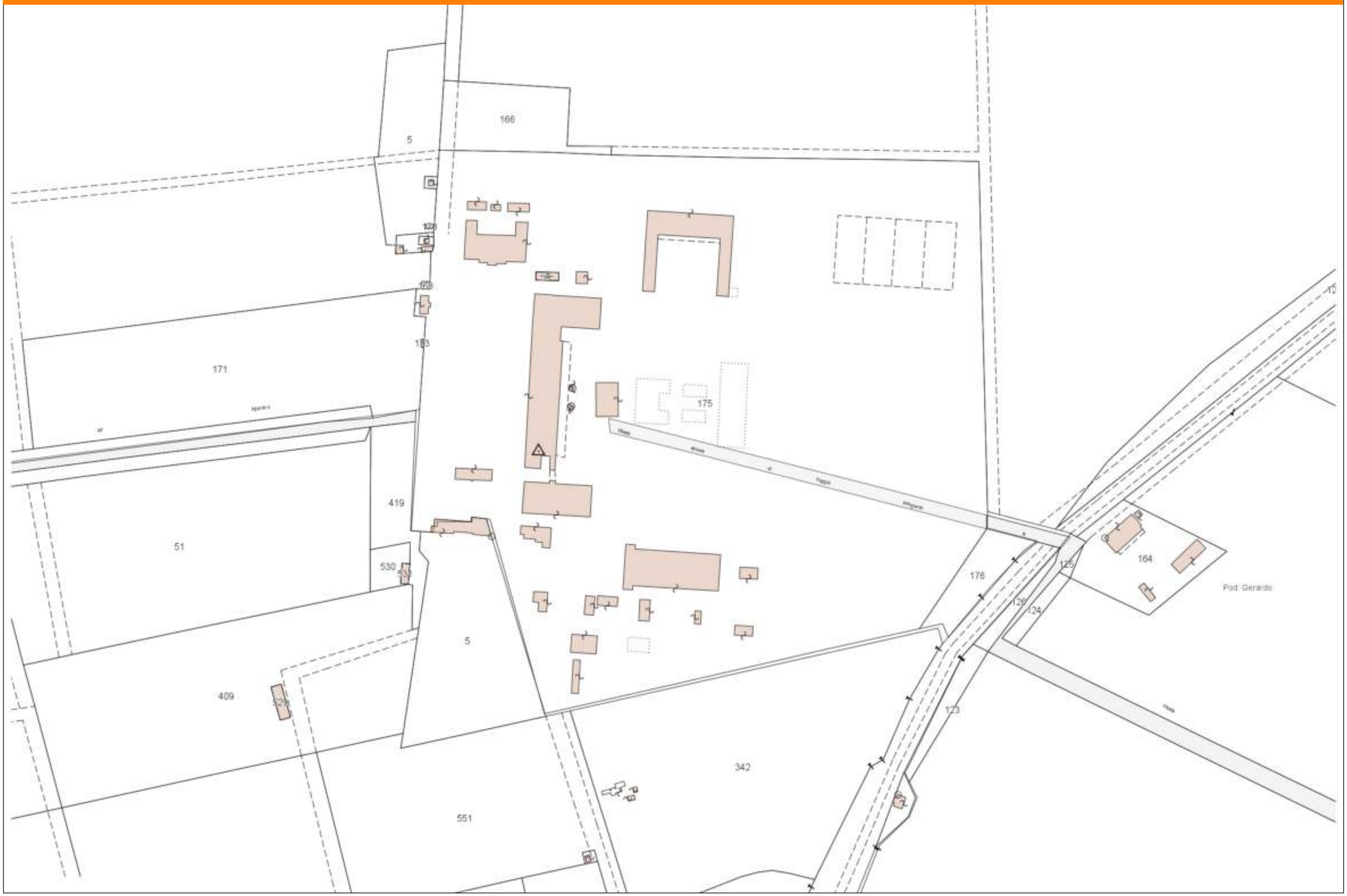


Inquadramento Territoriale - Base CTR - scala 1:2.000

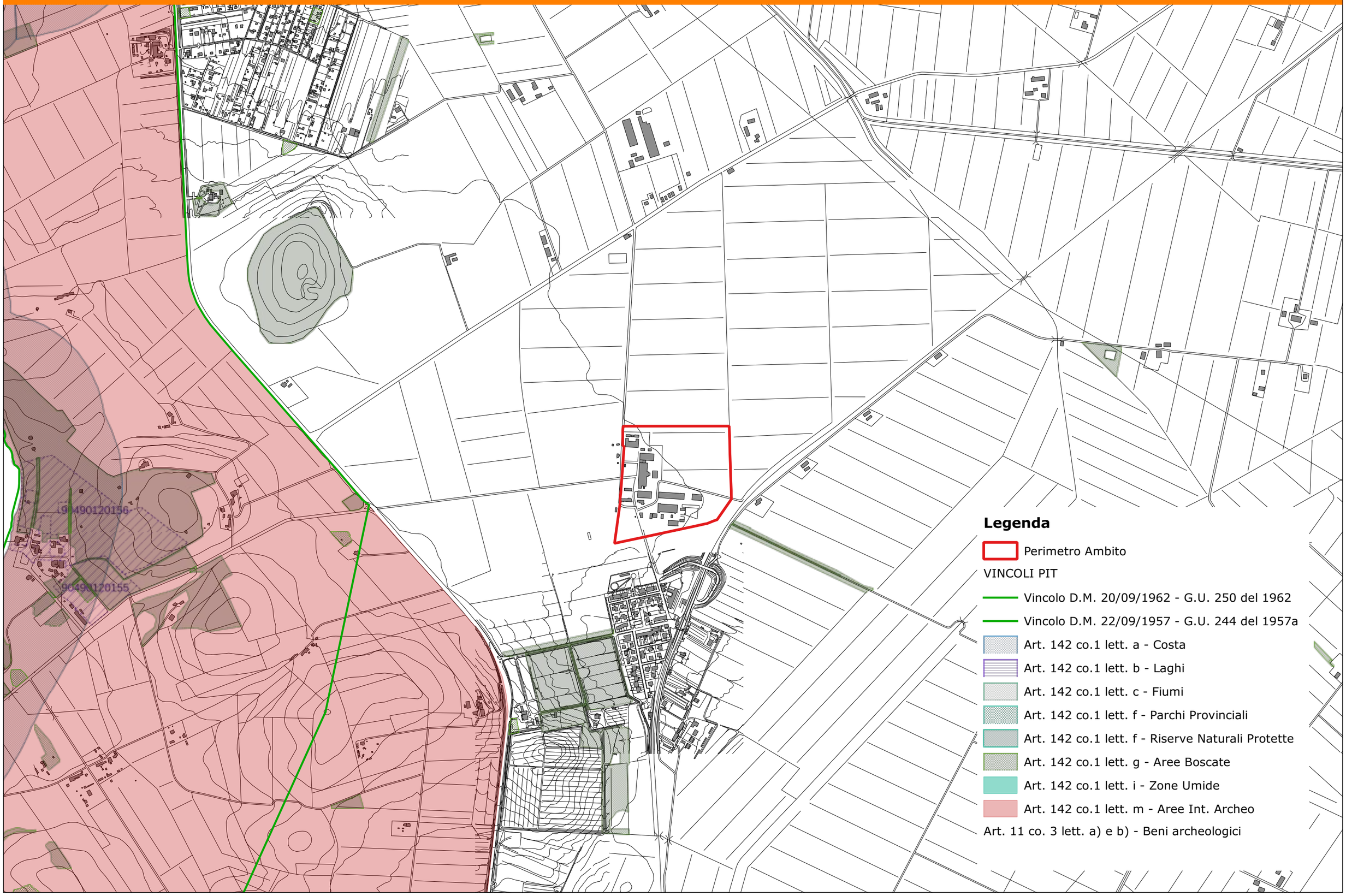


Inquadramento Territoriale - Base Ortofoto 2013 - scala 1:2.000

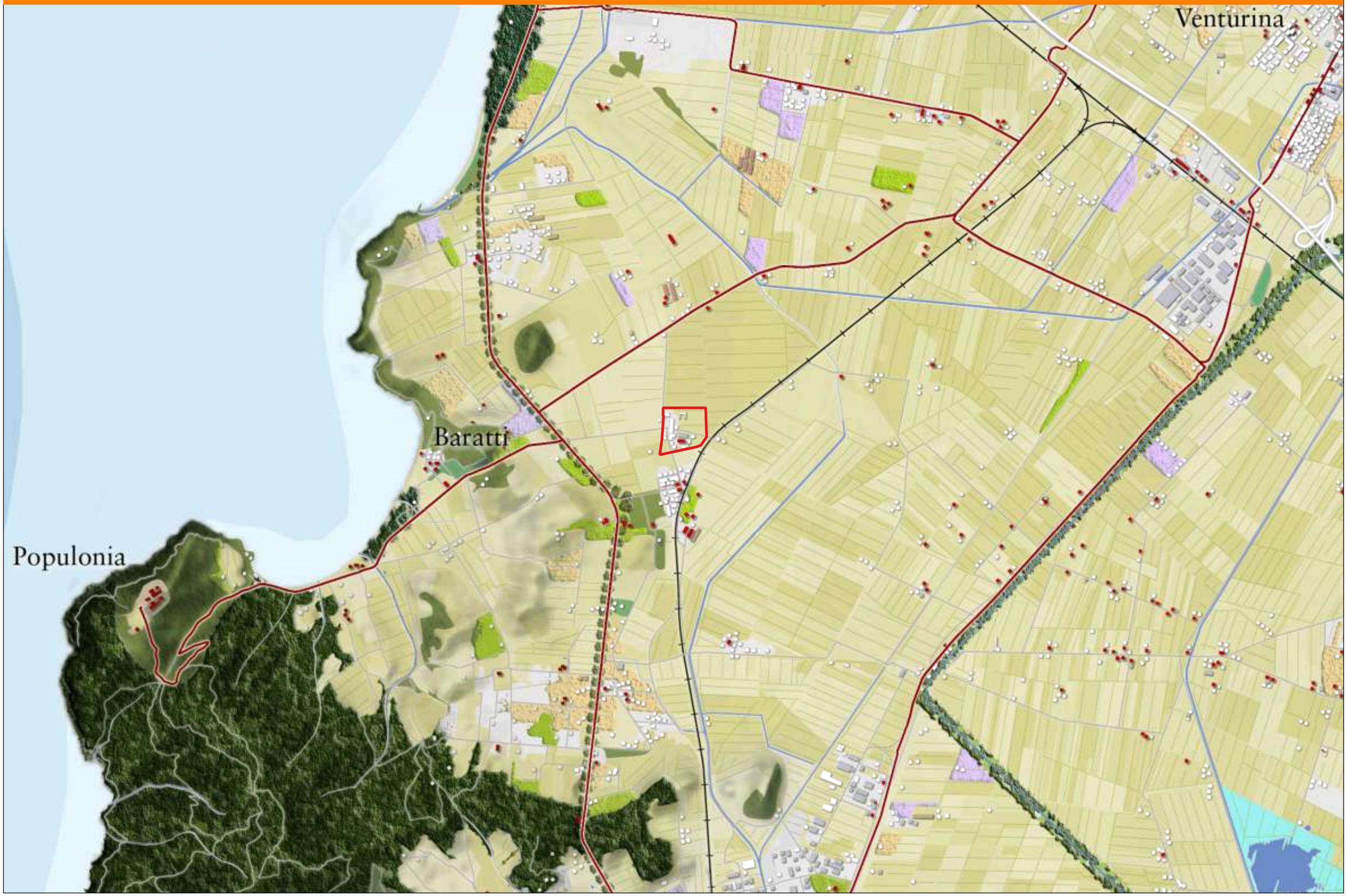
Inquadramento Territoriale - Catasto - scala 1:2.000



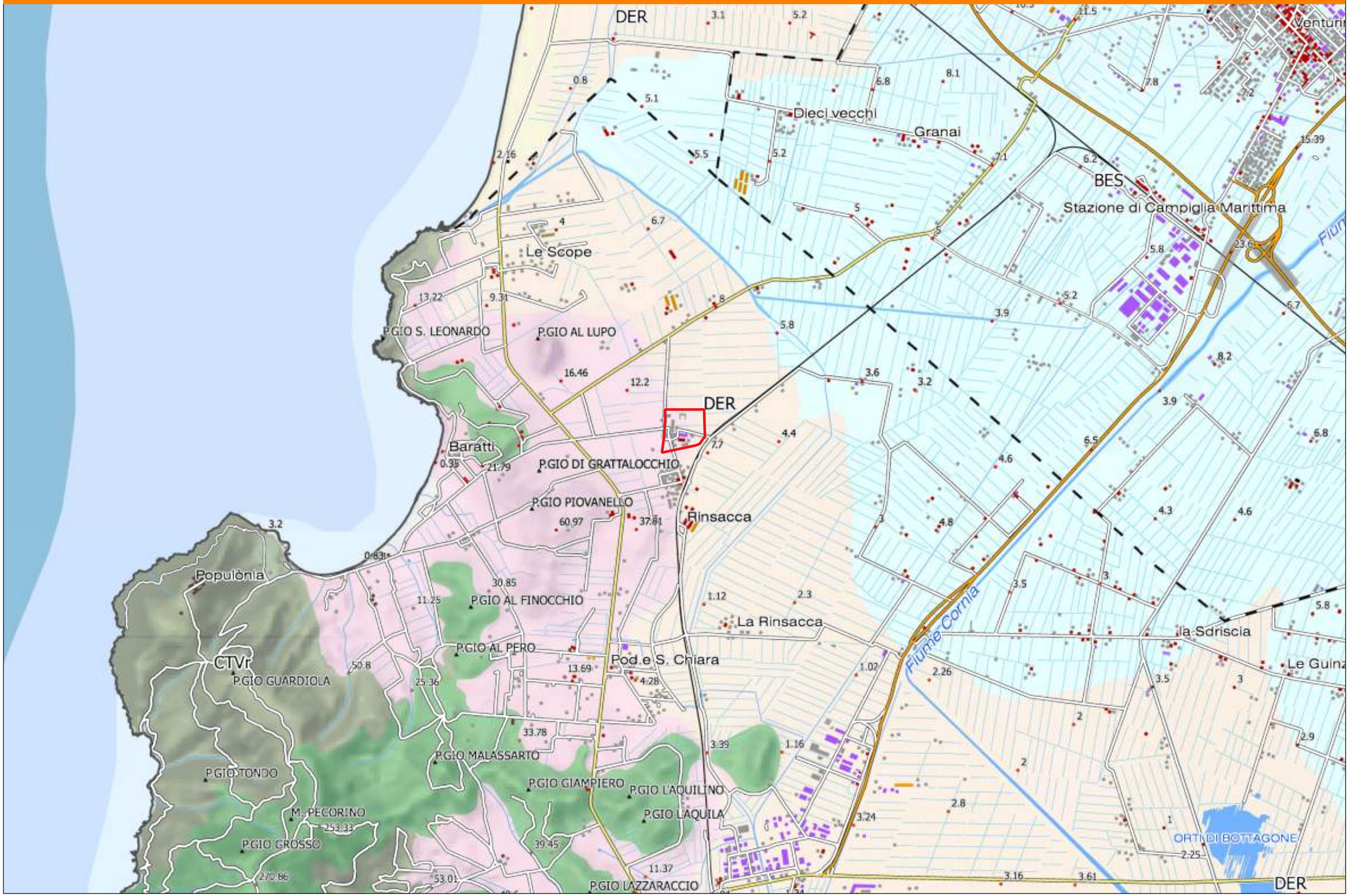
VINCOLI - Beni Culturali e Paesaggistici - scala 1:10.000



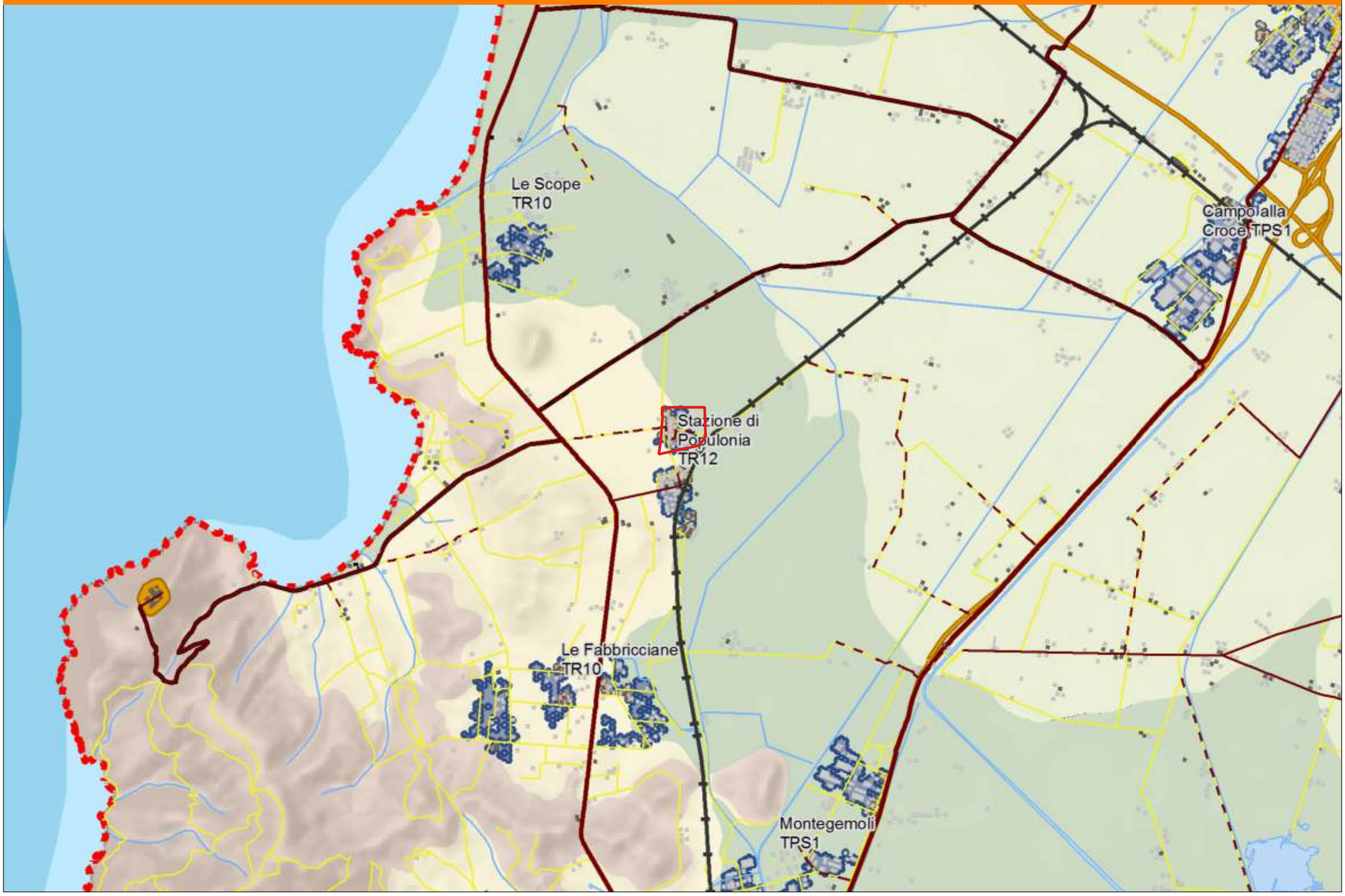
PIT - Caratteri del paesaggio - scala 1:25.000



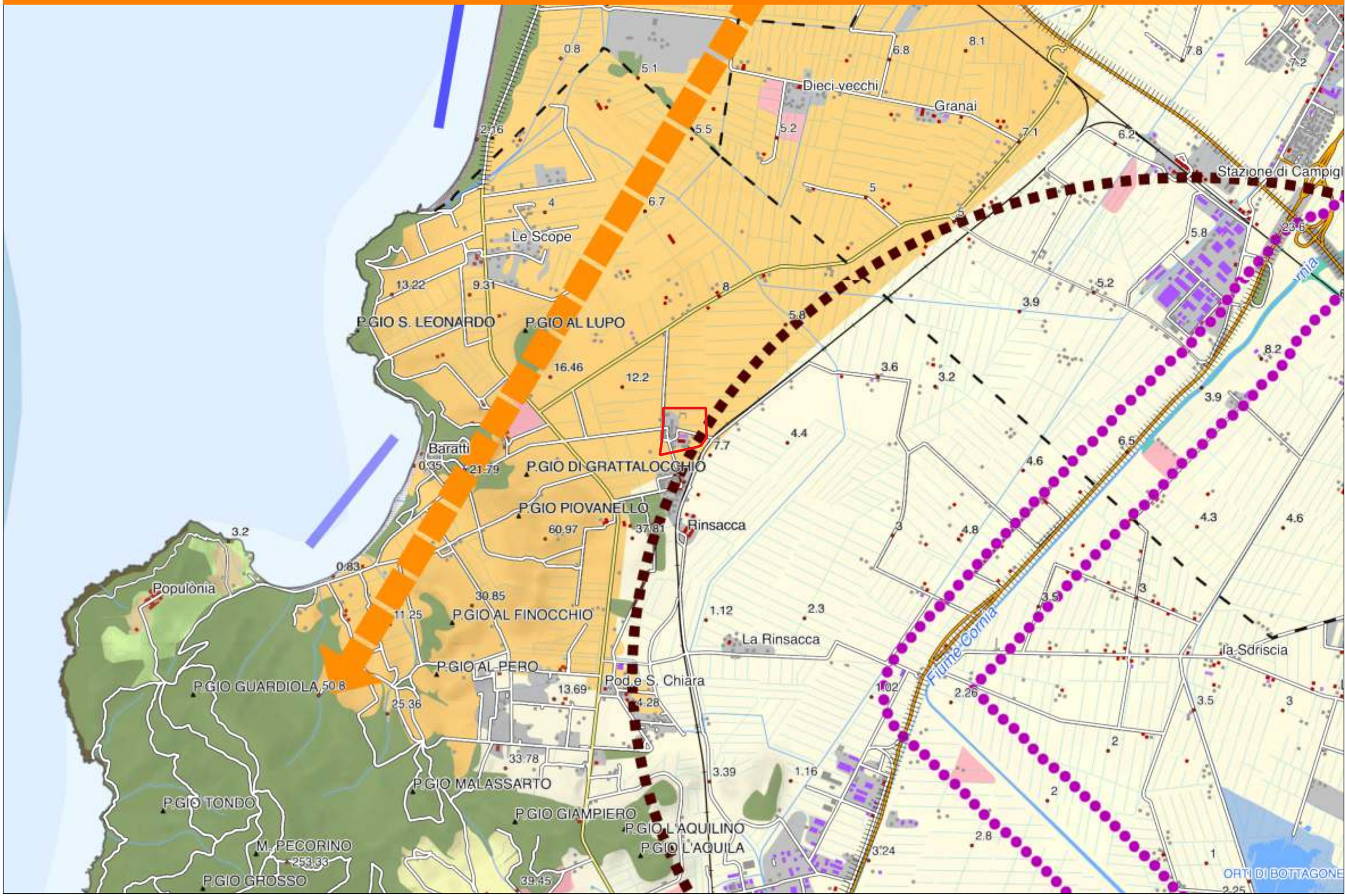
PIT - Sistemi morfogenetici - scala 1:25.000



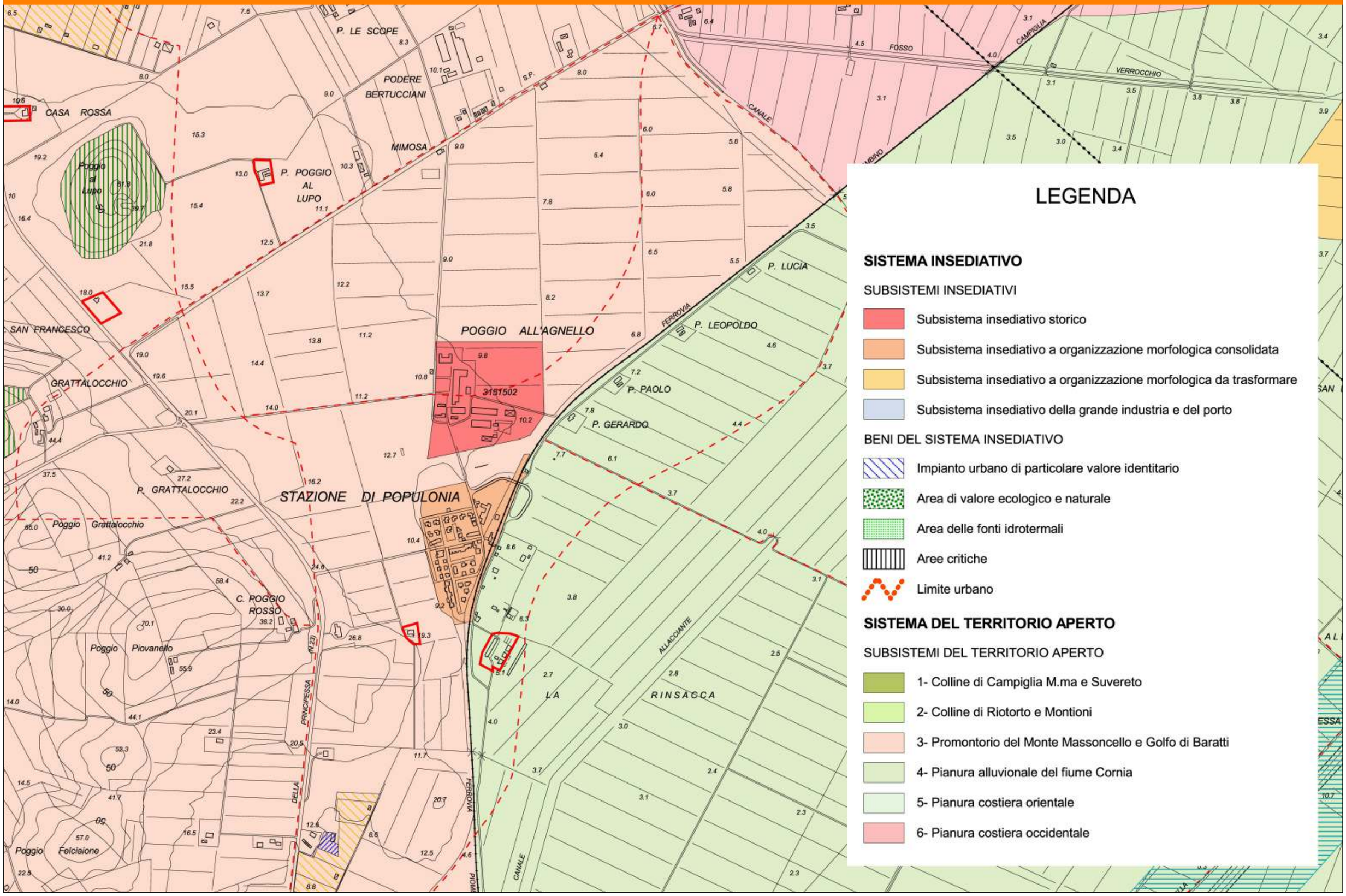
PIT - Territorio urbanizzato - scala 1:25.000



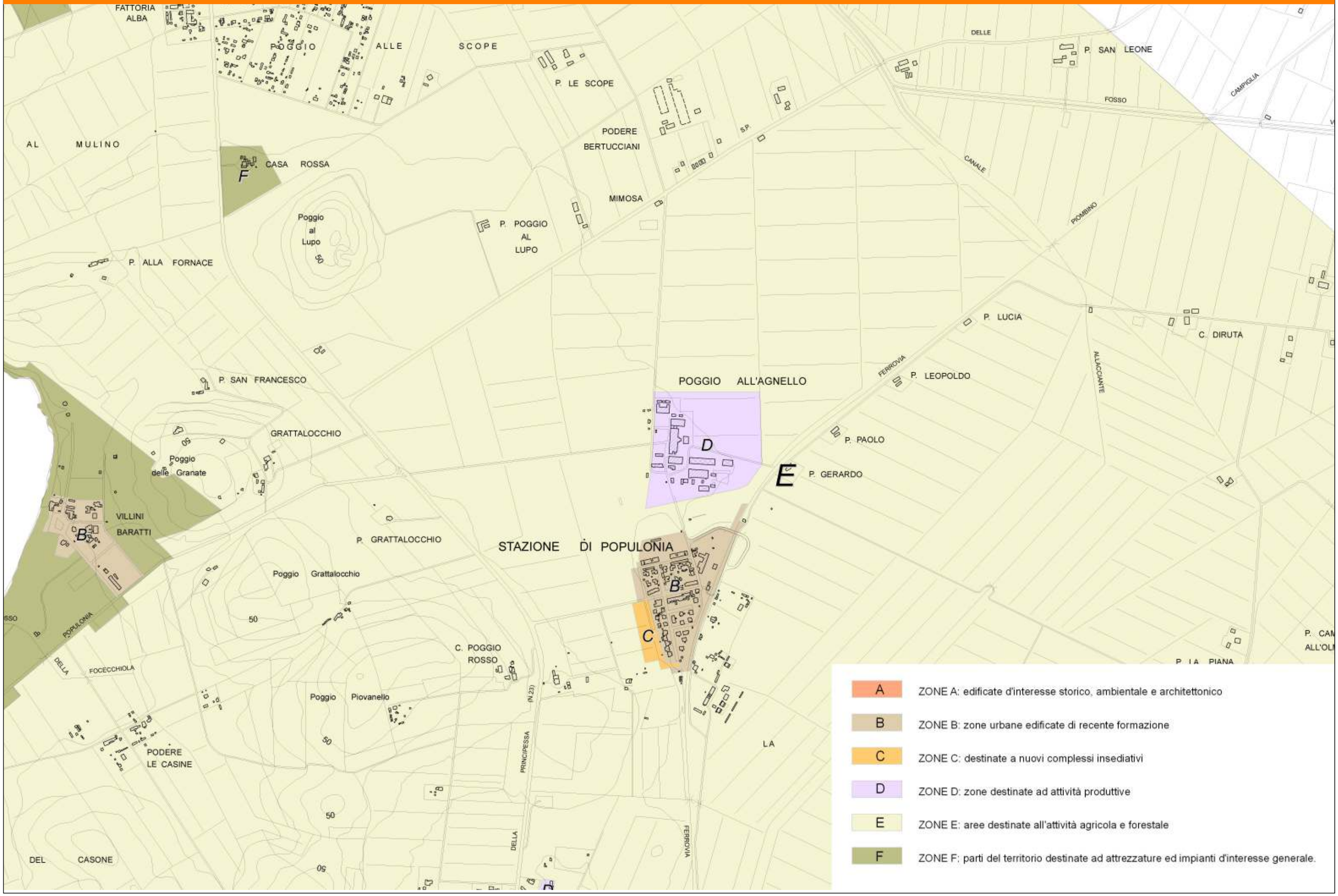
PIT - Rete ecologica - scala 1:25.000



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

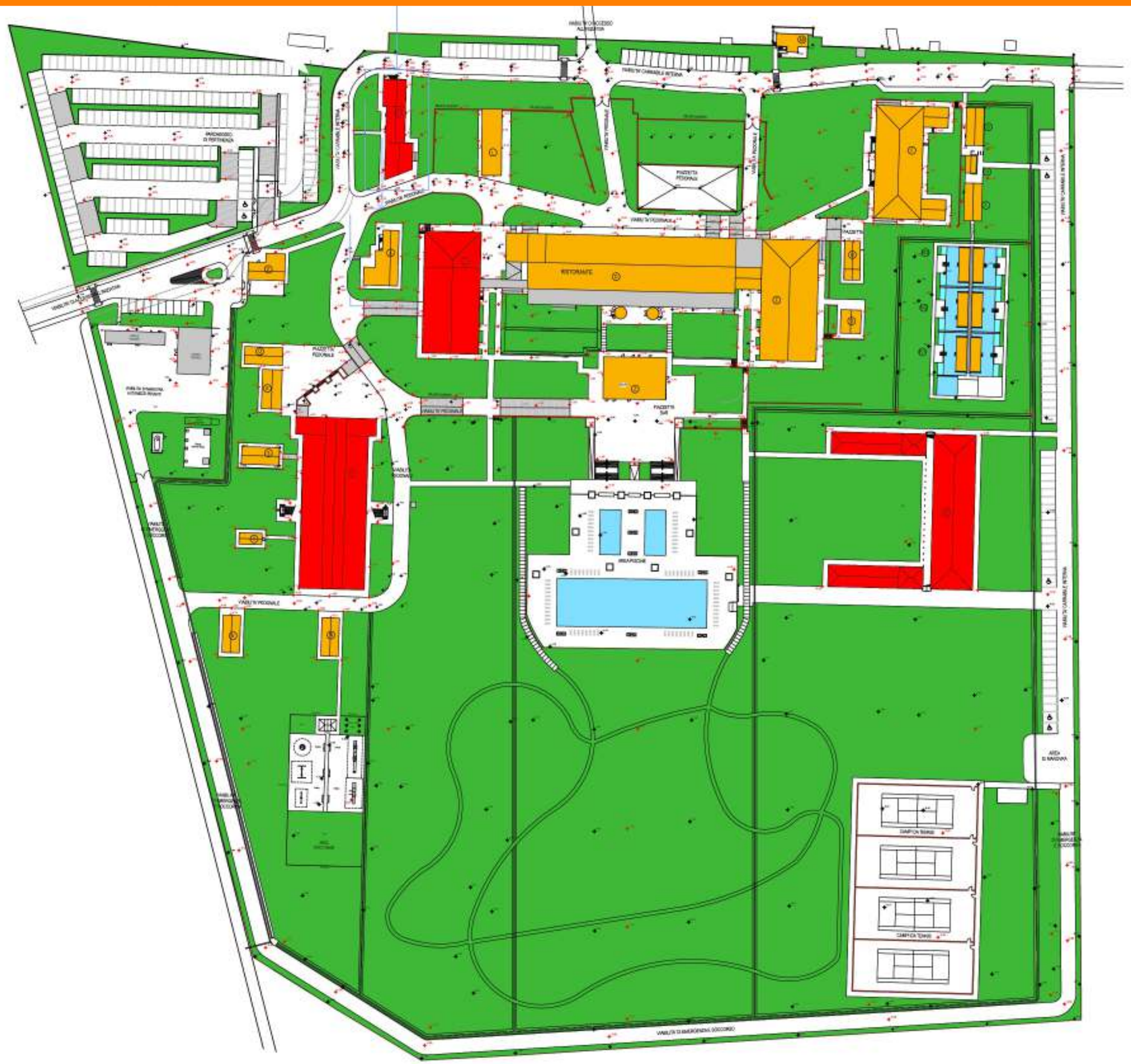


Estratto RU - Tav. P3b - Zone omogenee - scala 1:10.000



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