



copia

# COMUNE DI PIOMBINO

PROVINCIA DI LIVORNO

*Medaglia d'Oro al Valore Militare*

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza ordinaria del **16 dicembre 2016**

**N: 155**

**Oggetto:** Variante semplificata al Piano Strutturale d'Area e al regolamento urbanistico per il Complesso ricettivo di Poggio all'Agnello (art 30 LR 65/2014) - Adozione

L'anno **duemilasedici** e questo di **sedici** del mese di **dicembre** alle ore **9,20** nel Palazzo Civico di Piombino, a seguito di convocazione ai sensi dell'art. 49 dello Statuto si è riunito in seduta ordinaria di 1<sup>a</sup> convocazione il Consiglio Comunale della Città di Piombino.

Presiede l'adunanza il **Sig. Angelo Trotta** con la partecipazione della **Dr.ssa Maria Luisa Massai Segretario Generale** incaricato della redazione del presente verbale.

All'appello nominale risultano presenti i Signori:

Consigliere	Presente	Assente
<b>Giuliani Massimo (Sindaco)</b>	-	X
Barsotti Rinaldo	X	-
Belmonte Alessandro	X	-
Bezzini Carla	X	-
Braschi Maria Grazia	X	-
Callaioli Fabrizio	-	X
Corsini Michela	X	-
Cremisi Eleonora	-	X
Della Lena Lucrezia	-	X
Fedi Rosa Lucia	-	X
Ferrari Francesco	-	X
Filacanapa Sergio	X	-
Gelichi Riccardo	X	-

Consigliere	Presente	Assente
Geri Bruna	X	-
Gottini Mario	X	-
Lessi Andrea	X	-
Mosci Marco	X	-
Ninci Susy	X	-
Pasquinelli Daniele	X	-
Pietrini Valerio	X	-
Rosalba Ettore	X	-
Spagnesi Massimiliano	X	-
Sironi Giovanni	-	X
Tommasi Lorena	X	-
Trotta Angelo	X	-

Presenti 18 su 25 componenti assegnati al Comune e 25 in carica.

Il Presidente riconosciuta la validità del numero legale per deliberare, dichiara aperta la seduta.

Gli scrutatori designati sono i Signori:

1° Michela Corsini

2° Sergio Filacanapa

3° Susy Ninci

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### Preso atto:

- che con istanza formalizzata in data 1.03.2016 (in atti prot. 6526) la Soc. Immobiliare Milanese 2006 s.r.l., soggetto gestore del complesso ricettivo di Poggio all'Agnello ubicato in loc. Popolonia Stazione, ha avanzato richiesta all'Amministrazione Comunale per consentire il mutamento di destinazione d'uso parziale delle unità ricettive della RTA (residenza turistico alberghiera) in unità abitative residenziali, per una porzione cioè corrispondente al 40% circa della slp (superficie lorda di pavimento) complessiva della struttura (pari a circa 108 unità ricettive);
- che la richiesta avanzata dal soggetto gestore 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.

### Considerato:

- che 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 C.C. n. 13 del 25.03.2014;
- che i suddetti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, formati ai sensi della L.R. n.1/2005, sono stati redatti in forma coordinata con i Comuni di Campiglia Marittima e Suvereto;
- che sulla base delle vigenti disciplina urbanistica comunale il complesso edilizio di Poggio all'Agnello, recuperato e ristrutturato in anni recenti sulla base del previgente Piano di Recupero approvato con deliberazione del C.C. n. 132/2001, è destinato esclusivamente a funzioni ricettive;
- che il parziale mutamento d'uso a fini residenziali della struttura presuppone pertanto l'adozione di una variante ai suddetti vigenti strumenti urbanistici comunali (Piano Strutturale d'Area e Regolamento Urbanistico);

### Preso atto:

- che in data 27.04.2016 è stata formalizzata tra l'Amministrazione Comunale e la soc. Immobiliare Milanese una intesa preliminare, con la quale sono stati definiti i reciproci

impegni a cui dovrà seguire, una volta approvata definitivamente la variante agli strumenti urbanistici comunali, la definizione e sottoscrizione di una specifica convenzione che regolerà, nel dettaglio, gli obblighi a carico del soggetto attuatore e le fasi di attuazione dell'intervento di parziale riconversione funzionale del complesso ricettivo;

- che nello specifico, a fronte dell'attivazione del procedimento di variante urbanistica, la Società si è impegnata ad accollarsi, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per legge, anche il versamento del cd *contributo straordinario* previsto dall'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del DPR 380/2001, oltre a rinunciare alla prosecuzione del contenzioso in essere;

- che nella suddetta intesa la Società si è impegnata inoltre a realizzare, a scomputo del suddetto *contributo straordinario*, una nuova viabilità di accesso alla struttura mediante intervento di adeguamento della viabilità poderale esistente, deviando il traffico diretto alla R.T.A. che attualmente confluisce nella frazione di Populonia;

**Dato atto**, sulla base di quanto precede, l'Amministrazione Comunale ha avviato il procedimento della Variante al Piano Strutturale d'Area e al Regolamento Urbanistico per il complesso ricettivo di Poggio all'Agnello, ai sensi dell'art. 17 e seguenti della LR n.65/2014 con Deliberazione della Giunta Comunale n. 95 del 7 giugno 2016;

**Dato atto** inoltre che la variante consiste nelle seguenti modifiche alla disciplina normativa dei vigenti strumenti urbanistici:

- per quanto riguarda il P.S. d'Area, parziale revisione degli obiettivi specifici dell'UTOE 4 (parte strategica), relativi al complesso di Poggio all'Agnello, al fine da non limitarne le possibilità di utilizzo alle finalità ricettive; modifica degli obiettivi di esclusivo interesse del Comune di Piombino, che non ha riflessi pertanto sui contenuti strategici né sugli indirizzi generali del PS, in coerenza con quanto stabilito all'art. 2 delle norme del piano medesimo;
- 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.

**Considerato:**

- che sulla base delle disposizioni transitorie di cui al Titolo IX della L.R. n.65/2014 il Comune di Piombino, dotato di P.S. e di RUC approvati antecedentemente all'entrata in vigore della stessa legge, si trovava nella condizione di cui all'art. 228;

- che 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 varianti semplificate al PS e al RU, di cui agli articoli 29,30,31, comma 3 e 35.

- che al momento dell'avvio del procedimento della Variante, la stessa non era riconducibile alla tipologia delle cd *varianti semplificate*, così come declinate nella originaria formulazione dell'art. 30 della L.R. 65/2014, in quanto la condizione perché la Variante fosse riconducibile a tale tipologia era:

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

**Preso atto:**

- che con la L.R. n.43 dell'8.07.2016 sono stati introdotti diversi correttivi alla LR n. 65/2014 di governo del territorio, tesi a semplificare e snellire alcuni procedimenti,

- che 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.*
- che alla luce delle suddette modifiche introdotte dalla L.R. n.43 dell'8.07.2016 di modifica alla LR n. 65/2014, si ravvisa dunque che il procedimento di Variante oggetto della presente deliberazione può 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, (cioè all'interno delle *"parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge"*), così come individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. n.65/2014 e con la variante in oggetto non si prevedono modifiche di detto perimetro;
- che pertanto, a seguito di quanto sopra riportato, il procedimento di adozione e approvazione della Variante potrà proseguire secondo le disposizioni di cui all'art. 32 della L.R. n.65/2014, con conseguente riduzione a 30 gg del periodo di pubblicazione.

#### **Preso atto:**

- che in sede di Avvio del procedimento ai sensi dell'art. 17 della LR n. 65/2014, sono stati 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 archeologia belle arti e paesaggio per le Province di Pisa e Livorno** in data 29.08.2016;
  - **Provincia di Livorno – Unità di Servizio LLPP e infrastrutture** in data 10.08.2016;
  - **Regione Toscana- Settore Pianificazione del Territorio - contributo del Genio Civile-Valdarno Inferiore-Costa** in data 04.08.2016;
  - **Provincia di Livorno – Unità di Servizio Mobilità Trasporti Pianificazione** in data 04.08.2016;
  - **Azienda USL Toscana nord ovest** in data 11.07.2016;
  - **Comune di Piombino-Comando Polizia Municipale** in data 20.07.2016;
  - **Comune di Piombino-Servizio Sviluppo Economico/SUAP** in data 23.09.2016;

#### **Ricordato:**

- che per il presente procedimento di Variante non è richiesta l'attivazione della conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 del PIT/PPR in quanto la Variante non interessa Beni Paesaggistici;
- che per quanto riguarda il procedimento di VAS, disciplinato dalla L.R. n.10/2010, è stato espletato il procedimento di verifica di assoggettabilità secondo le modalità stabilite all'art.

22 della legge, in quanto la variante è riconducibile alle fattispecie di cui all'art. 5, comma 3 della stessa legge;

- che tale 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;
- che 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;

**Richiamato** il quadro normativo in materia di governo del territorio e gli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati, e segnatamente:

- Piano di indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, approvato con deliberazione del C.R.T. n. 37 del 27.03.2015 (divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul BURT del 20.05.2015) con valore di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 135 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. n.42/2004;
- Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno approvato con Deliberazione del C.P. n.52 del 25.03.2009, divenuto esecutivo in seguito alla pubblicazione sul B.U.R.T. n. 20 del 20.05.2009;

**Considerato atto:**

- che non si ravvisano elementi di contrasto rispetto alla disciplina del vigente PIT/PPR,
- che non si ravvisano elementi di contrasto rispetto ai principi, agli obiettivi e alle strategie del PTC, 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,
- che rispetto a questi ultimi profili di potenziale criticità la variante si pone come finalità principale 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 una parte della struttura;
- che al fine di perseguire maggiormente gli obiettivi prestazionali indicati dal PTC si potrà agire nella fase della definizione della convenzione con il soggetto attuatore degli interventi concessi dalla variante, 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.

**Dato atto** che l'argomento è stato illustrato nella seduta della IV Commissione consiliare del 1 dicembre 2016, che si è espressa così come riportato nel relativo verbale;

**Dato atto inoltre** che la variante in oggetto si compone di un unico documento dal titolo "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)" che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale;

**Dato atto infine:**

- che gli elaborati della Variante al PS e al RU e le certificazioni ad essa relative sono stati depositati presso l'Ufficio del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa che ha attribuito a tale deposito il n. 92 del 12/12/2016

- che si è proceduto a richiedere, ai sensi del vigente Regolamento dei Quartieri, il parere al Consiglio di Quartiere di Populonia con comunicazione inviata via mail in data 25.11.2016, che non risulta ancora pervenuto;
- che il parere dei Quartieri, che deve essere reso entro 15 giorni decorrenti dalla data di ricezione delle richieste, ai sensi dell'art. 8 del citato Regolamento è obbligatorio ma non vincolante ai fini dell'adozione della Variante.

**Visto** il Rapporto del Garante della comunicazione, dott.ssa Monica Pierulivo, nominata con DGC n. 95 del 7.06.2016, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);

**Dato atto inoltre:**

- che il responsabile del procedimento della Variante in oggetto è l'arch. Camilla Cerrina Feroni, Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica del Comune di Piombino;

**Considerato:**

- che prima dell'adozione tutti gli elaborati costitutivi la Variante in oggetto verranno resi disponibili al pubblico sul sito istituzionale dell'ente nella sezione "Pianificazione Territoriale", in coerenza con quanto stabilito all'art. 32, comma 1 della L.R. n. 65/2014 ed in attuazione di quanto disposto dalla normativa sulla trasparenza ex D. Lgs. n. 33/2013.

**Vista** la LR n. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio";

**Visto** il parere di regolarità tecnica e contabile di cui all'art. 49 (*Pareri dei Responsabili dei Servizi*) del D. Lgs n. 267/2000;

**Visto** l'art. 42 comma 2 lettera b) (*Attribuzione dei Consigli Comunali*) del D. Lgs. n.267/2000

**Tutto** ciò premesso e considerato;

Udito l'Assessore Maestrini che illustra l'argomento, gli interventi dei consiglieri Filacanapa, Pasquinelli, Mosci e di Geri che a nome del gruppo PD propone un emendamento alle norme tecniche di attuazione del Regolamento Urbanistico, di cui da lettura (**Allegato B**).

Dato atto che dalle ore 11,50 alle ore 12,00, alla presenza di **n. 20** consiglieri: Sindaco Giuliani, Barsotti, Belmonte, Bezzini, Braschi, Callaioli, Corsini, Filacanapa, Gelichi, Geri, Gottini, Lessi, Mosci, Ninci, Pasquinelli, Pietrini, Rosalba, Spagnesi, Tommasi, Trotta.

il Consiglio comunale effettua una breve pausa per esaminare l'emendamento proposto dal consigliere Geri.

Alla ripresa dei lavori, uditi gli interventi dei consiglieri Bezzini, Gelichi, Callaioli si procede alla votazione dell'emendamento sopra menzionato, come risulta dal verbale della seduta odierna.

**Consiglieri presenti n. 21:**

Sindaco Giuliani, Barsotti, Belmonte, Bezzini, Braschi, Callaioli, Corsini, Cremisi, Filacanapa, Gelichi, Geri, Gottini, Lessi, Mosci, Ninci, Pasquinelli, Pietrini, Rosalba, Spagnesi, Tommasi, Trotta.

**Consiglieri votanti n. 18**

**Voti favorevoli n. 18:**

PD – Spirito Libero – Sinistra per Piombino – Movimento 5 Stelle

**Astenuti n. 3:**

Callaioli (PdRC) – Bezzini (Un'Altra Piombino) – Gelichi (Ascolta Piombino)

L'emendamento è approvato.

Uditi l'Assessore Maestrini la quale precisa che l'emendamento approvato comporta la modifica della parte normativa della Variante, ed in particolare delle norme tecniche di attuazione – *“Titolo III, Capo III, Art. 83 - Regole specifiche Comune di Piombino, 8. RTA Poggio all'Agnello (D9.2.4)”* – che deve essere adeguato ai contenuti dell'emendamento e che l'Ufficio Urbanistica ha riformulato introducendo in giallo le modifiche apportate e in giallo barrato le parti eliminate come da testo (**Allegato C**) che viene consegnato ai consiglieri;

Uditi gli interventi per dichiarazione di voto di Pasquinelli e Geri, interventi riportati nel verbale della seduta odierna.

Dato atto che durante la discussione entrano gli Assessori Ferrini, Pellegrini, Chiarei.

La proposta di delibera con le norme tecniche emendate messa in votazione dà il seguente risultato:

**Consiglieri presenti n. 21:**

Sindaco Giuliani, Barsotti, Belmonte, Bezzini, Braschi, Callaioli, Corsini, Cremisi, Filacanapa, Gelichi, Geri, Gottini, Lessi, Mosci, Ninci, Pasquinelli, Pietrini, Rosalba, Spagnesi, Tommasi, Trotta.

**Consiglieri votanti n. 20:**

**Voti favorevoli n. 13:**

PD – Spirito Libero

**Voti contrari n. 7:**

Pasquinelli, Lessi, Ninci, Gottini (Movimento 5 Stelle) – Gelichi (Ascolta Piombino) – Bezzini (Un'Altra Piombino) – Callaioli (PdRC)

**Astenuti n. 1:**

Mosci (Sinistra per Piombino)

**DELIBERA**

- di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di adottare, ai sensi dell'art. 32 della LR n. 65/2014, la “Variante al Piano Strutturale d'area e al Regolamento Urbanistico per il complesso ricettivo di Poggio all'Agnello” costituita dall'unico documento dal titolo “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)”, che viene allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale (**Allegato D**);
- di dare mandato agli uffici competenti di trasmettere alla Regione Toscana e alla Provincia di Livorno, ai sensi dell'art. 32 della LR n. 65/2014, copia della presente deliberazione nonché gli elaborati costitutivi la Variante in oggetto, in formato digitale;
- di dare mandato agli uffici competenti di procedere al deposito e alla pubblicazione sul BURT dell'Avviso di adozione della Variante in oggetto, ai sensi dell'art. 32 della LR n. 65/2014;
- di dare atto che la Variante in oggetto sarà depositata in libera visione del pubblico presso gli uffici competenti del Comune di Piombino nonché sul sito istituzionale dell'ente per il procedimento di cui all'art. 32 della LR n. 65/2014;
- di dare atto che le osservazioni che perverranno durante il periodo di pubblicazione, fissato in giorni 30 ai sensi dell'art. 32 comma 2 della LR n. 65/2014, dovranno essere presentate al “Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici”;
- di dare atto che, ai sensi del comma 3 dell'articolo 32, qualora non pervengano osservazioni nel periodo di pubblicazione, la Variante diventa efficace a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT;
- di dare atto che responsabile del presente procedimento è l'arch. Camilla Cerrina Feroni, Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica;
- di rendere accessibile alla cittadinanza, anche in via telematica, la documentazione allegata al presente atto che sostanzia la Variante in oggetto ai sensi del D. Lgs. n. 33/2013.