



**COMUNE DI PIOMBINO**  
**Provincia di Livorno**

**VARIANTE AL PIANO PER LE ALIENAZIONI E  
VALORIZZAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO**  
con effetto di adozione di Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 6 della Legge  
regionale Toscana n. 8/2012

**RELAZIONE TECNICO/URBANISTICA**

**Luglio 2022**

## **Premessa**

Con LR n. 8/2012 la Regione Toscana ha riconosciuto il carattere strategico delle iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico quale risultato di processi di valutazione attraverso i quali gli Enti proprietari, tra cui anche i Comuni, prendano in considerazione le diverse possibilità di valorizzazione del patrimonio stesso, dalla concessione o locazione onerosa fino all'alienazione.

Gli Enti proprietari valutano tali processi di valorizzazione in considerazione della natura di ciascun bene e nel rispetto delle effettive possibilità di stimolo, nonché attrazione, di interventi di sviluppo economico locale nonché dell'eventuale incremento delle dotazioni dei servizi pubblici locali e dell'abitare.

## **Inquadramento della Variante**

La presente Variante trae origine dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 91 del 13/04/2022 dal titolo "*Atto di indirizzo - Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*", con la quale l'Amministrazione Comunale ha delineato l'obiettivo di disporre una variazione al "*Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari aa. 2022/2024*", già approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 28/02/2022, in seno al Bilancio di previsione per gli esercizi 2022/2023/2024.

Il suddetto Piano delle alienazioni è stato approvato con allegato l'elenco dettagliato degli immobili oggetto del Piano stesso.

I suddetti atti sono stati emanati ai sensi dell'art. 58 del DL. n.112 del 25 giugno 2008, convertito con L. n. 133 del 6 agosto 2008 e successive modificazioni, il quale stabilisce che per procedere al riordino, alla gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà di enti occorre la predisposizione di apposito elenco, da approvare con specifico atto, con il quale vengono individuati beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non più utili all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.

Gli immobili che rientrano nell'elenco approvato in seno al "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*", ai sensi del comma 2 del medesimo art. 58, vengono conseguentemente classificati come "*patrimonio disponibile*".

La presente Variante, in seguito alla citata D.G.C. n. 91/2022, è pertanto finalizzata alla valorizzazione di alcuni immobili e di alcune aree di proprietà comunale che attualmente non rientrano nel Piano delle alienazioni già approvato, per i quali dovrà pertanto essere avviata la procedura al fine di farli rientrare nell'elenco del patrimonio disponibile del Comune.

Successivamente alla approvazione del Piano, e in seguito ad una ricognizione condotta dagli uffici competenti sui beni di proprietà del Comune ritenuti ormai di scarso interesse per finalità pubbliche e pertanto non più utilizzabili, è emersa infatti la necessità di valorizzare il seguente immobile:

### ***Complesso immobiliare dismesso inutilizzato, o scarsamente utilizzato da molti anni, sito in loc. Asca***

Il motivo ispiratore della variante è riferito alla necessità di eliminare situazioni di abbandono o di non utilizzo di immobili ai fini pubblici, consentendo interventi che diano il senso di una complessiva rivitalizzazione e sistemazione di aree e di edifici di proprietà pubblica.

Il contenuto della Variante tiene conto della necessità di dare una destinazione d'uso ad un immobile e alle relative aree pertinenziali di proprietà comunale attualmente inutilizzati, sui quali non sono previsti investimenti pubblici, anche in conseguenza della loro conformazione ed ubicazione.

## **Procedure per l'approvazione della Variante al Piano delle alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**

La Variante viene approvata da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 6 della LR n. 8/2012, ovvero:

- Approvazione da parte del Consiglio Comunale del Piano di alienazione e valorizzazione con effetto di adozione di variante urbanistica necessaria ad attuare le previsioni del Piano stesso;
- Pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT) dell'avviso relativo alla deliberazione di approvazione del Piano e contestuale pubblicazione degli elaborati relativi sul sito istituzionale del Comune al fine della presentazione da parte degli interessati delle osservazioni nei trenta giorni successivi alla pubblicazione sul BURT;
- Decorsi i trenta giorni dalla pubblicazione il Piano è approvato dal Consiglio Comunale che controdeduce in ordine alle osservazioni pervenute e contestualmente approva la variante urbanistica ai sensi del comma 8 dell'art.6 della LRT 8/2012, che dispone inoltre la pubblicazione sul BURT della suddetta delibera di approvazione, a seguito della quale la variante acquista efficacia.

### **Applicazione della procedura semplificata**

La deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione della Variante al Piano delle alienazioni in oggetto, ai sensi dell'art. 6 della LR n. 8/2012, ha effetto di adozione di Variante Urbanistica.

Per l'approvazione della presente Variante, è applicabile la procedura semplificata, ai sensi degli articoli 3 co. 2 ter e 6 della LR 8/2012 con riferimento all'art 3 co. 2-quater e 3, in quanto, nel caso in questione, sotto il profilo urbanistico non comporta:

1. una contestuale variazione degli strumenti della pianificazione territoriale della Regione o della Provincia;
2. in presenza di piano strutturale: un superamento che ecceda del 10 per cento il dimensionamento previsto per ciascuna destinazione d'uso con riferimento alle singole unità territoriali organiche elementari (UTOE), oppure che ecceda i 5.000 metri quadri di superficie utile lorda (SUL) complessivi per singola UTOE, oppure un superamento del dimensionamento del piano strutturale, con riferimento a ciascuna UTOE, che determini significativi effetti di carattere sovracomunale in termini di carico urbanistico e di aggravio sul sistema infrastrutturale e della mobilità. Nei limiti dimensionali sopra indicati non sono computati i mutamenti della destinazione d'uso relativi alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale;
3. una nuova destinazione urbanistica che preveda la realizzazione di grandi strutture di vendita;
4. un nuovo impegno di suolo ineditato;
5. un mutamento della destinazione d'uso di immobili oggetto delle procedure di valorizzazione di cui al decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 (Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42).

### **Contenuti di natura urbanistica della Variante al piano delle alienazioni.**

Di seguito vengono riportati nel dettaglio i contenuti di natura urbanistica della proposta di Variante al piano delle alienazioni e pertanto le verifiche di coerenza interna ed esterna agli strumenti urbanistici vigenti.

### **Riferimenti al PS ed al RU vigente**

Inquadramento Piano Strutturale d'Area vigente (approvato con DCC n. 52/2007):

- Sistema territorio rurale e aperto – Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti

Inquadramento variante al Piano Strutturale d'area (adottata con DCC n. 31/2021):

- Territorio rurale – promontorio di Piombino

Inquadramento vigente Regolamento Urbanistico (approvato con DCC n. 13/2014):

- UTOE 4 "Piana di Fiorentina";
- zona omogenea E: *aree destinate all'attività agricola e forestale*
- sottozona E2 - *Area agricola d'interesse paesaggistico d'insieme*

### **Vincoli Sovraordinati/Fasce di rispetto e tutela**

La zona in cui ricade l'immobile non è sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

### **Modifiche urbanistiche contestuali alla approvazione della Variante al PA:**

L'inquadramento urbanistico (PS d'Area, variante PSI, RU) rimane invariato.

La Variante consiste pertanto in una modifica normativa, alle Norme Tecniche di Attuazione del Vigente Regolamento Urbanistico (art. 80 che disciplina il mutamento di destinazione d'uso di alcuni fabbricati collocati in ambito agricolo), come di seguito riportato:

(**in grassetto** la parte aggiunta)

... omissis...

#### "Art.80 – Mutamento della destinazione d'uso

In caso di mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali e non, sono ammesse le attività di cui alle *definizioni funzionali* del precedente art. 78.

Sono ammessi mutamenti di destinazioni d'uso nei seguenti casi:

- per gli edifici ed i manufatti di interesse storico architettonico, tipologico e testimoniale che hanno conservato integralmente o parzialmente le caratteristiche originali, così come individuati nelle schede del DOSSIER C e successive eventuali implementazioni sostanziali di cui all'art. 42;
- per gli edifici esistenti con destinazione d'uso diversa da quella agricola, con esclusione dei capannoni; sono comunque esclusi da tale fattispecie i mutamenti di destinazione per funzioni residenziale di annessi e manufatti isolati che non costituiscono pertinenza dei fabbricati principali o che non sono parte integrante di fabbricati e/o complessi edilizi;
- per le unità abitative rurali esistenti e per gli annessi, qualora collocati al piano terra di residenze civili e rurali, fermo restando quanto previsto dall'art. 45 della L.R. 01/2005.

Gli annessi agricoli aventi caratteristiche costruttive di tipo industriale e/o senza valori storico testimoniali, anche quando siano scaduti gli obblighi derivanti da atti d'obbligo o convenzioni precedentemente stipulati, possono mutare la destinazione d'uso esclusivamente per le seguenti utilizzazioni:

- attività ippiche e pensionati per animali domestici
- funzioni di tipo ludico/ricreativo/sportivo
- funzioni di tipo sanitario/assistenziale (comprese residenze per anziani, residenze sanitarie, ecc.).
- funzioni culturali, museali ed espositive.

In tali casi, le nuove funzioni insediate non dovranno comportare alterazione della rete viaria né rilevanti carichi urbanistici in rapporto al contesto specifico.

Per gli interventi di mutamento di destinazione d'uso l'assetto degli edifici esistenti e quello che risulta in atti alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Il riuso degli edifici dovrà risultare in ogni caso compatibile con le categorie d'intervento ammesse dal presente RU.

Gli annessi agricoli in genere devono essere considerati nella loro unitarietà ai fini di un possibile riuso, anche qualora interessino porzioni di fabbricato. Pertanto, la modificazione della destinazione d'uso deve essere descritta da un progetto unitario esteso all'intero fabbricato, anche se questo dovesse risultare in proprietà frazionata.

In caso di mutamento della destinazione d'uso in residenza, per ogni fabbricato è obbligatorio conservare una superficie accessoria di almeno 10 mq destinata al ricovero di attrezzature per la manutenzione della corte di pertinenza o ad altre funzioni di servizio alla residenza.

Sia nel caso del recupero di annessi che nel caso del riutilizzo delle residenze rurali con mutamento di destinazione d'uso verso la residenza civile, gli alloggi di nuova realizzazione non possono avere superficie utile abitabile (SUA) inferiore a 60 metri quadri.

Ferma restando la superficie utile abitabile minima dell'alloggio fissata in 60 mq., ai fini di verificare i carichi urbanistici, qualora l'intervento comporti il frazionamento in un numero di alloggi superiore a cinque, si deve procedere tramite piano di recupero.

E' inoltre prevista l'approvazione di piano di recupero per interventi di mutamento di destinazione d'uso comportanti funzioni turistico ricettive, ludico-ricreative, culturali/museali e di tipo sanitario/assistenziale. In tali casi il piano di recupero sarà assoggettato a valutazione di cui all'art. 10 delle presenti NTA.

**Limitatamente al Comune di Piombino operano le seguenti regole specifiche:**

**Con riferimento al complesso immobiliare di proprietà comunale collocato in loc. Asca, oggetto della specifica Variante ai sensi dell'art. 6 della LRT n.8/2012 approvata con DCC n ... del ..., è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la funzione di tipo sanitario/assistenziale (comprese residenze per anziani, residenza sanitarie, ecc.).**

**Per tale ambito il progetto dovrà essere eseguito, nel rispetto dei criteri di contestualizzazione con le zone agricole di cui al presente CAPO II "Il territorio rurale aperto" e della specifica normativa di settore, attraverso interventi fino alla ristrutturazione urbanistica senza incremento della volumetria esistente e ferme restando le altezze massime attuali.**

**L'intervento è assoggettato ad approvazione preventiva di un Progetto Unitario Convenzionato ai sensi della normativa regionale vigente e alla valutazione di cui all'art. 10 delle presenti NTA.**

... omissis...

## **Coerenza interna ed esterna con gli strumenti urbanistici vigenti**

### ***Piano di Indirizzo territoriale regionale (PIT/PPR)***

Come noto l'implementazione paesaggistica del Piano di Indirizzo territoriale (PIT), approvata con deliberazione del CRT. 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 e al relativo Abaco)
  - 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) prevale 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 l'art. 20 della disciplina del Piano) che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, e relative varianti, da adottare successivamente all'approvazione del PIT/PPR sono tenuti a conformarsi/adeguarsi alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso.

La presente Variante non interessa aree o immobili riconosciuti come beni soggetti a tutela paesaggistica (né ai sensi dell'art. 136, né ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004).

Visto il citato art. 18 del PIT approvato con DCR 37/2015 si ritiene che il contenuto della presente variante non determini contrasti o difformità con quanto contenuto nella disciplina del PIT.

#### **PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE**

Il Comune di Piombino è dotato di Piano Strutturale d'Area, definitivamente approvato con deliberazione del C.C. 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.

Nel quadro di rinnovo della strumentazione urbanistica dei comuni disposto con l'entrata in vigore della LR 65/2014, il Comune di Piombino ha inoltre adottato con DCC n. 31 del 09/04/2021 la Variante al Piano Strutturale Intercomunale, redatta in forma associata con il Comune di Campiglia Marittima.

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

Il Piano Strutturale d'Area è stato elaborato in vigenza della L.R. 1/2005 ed approvato, con distinti atti dei tre Comuni interessati (Piombino, Campiglia M.ma e Suvereto), nel corso del 2007.

In linea con i principi sanciti dalla legislazione regionale già allora vigente, il Piano Strutturale d'Area è espressione di una pianificazione territoriale di matrice ambientale che pone al centro lo sviluppo sostenibile, articolato in alcune componenti essenziali quali l'integrità dell'ecosistema, l'efficienza dell'economia, la sostenibilità economica, l'equità sociale e spaziale. Tutto ciò declinato in un contesto territoriale come quello della Val di Cornia dove convivono la Toscana del paesaggio rurale e collinare, i centri storici, le emergenze archeologiche di Populonia e San Silvestro, le grandi multinazionali dell'industria siderurgica e dell'energia, un porto di rilievo nazionale. In questa prospettiva il PS d'Area, anticipando nella sostanza alcuni principi di fondo della L.R. 65/2014 (interpretati per certi versi ancor più rigorosamente), agisce prioritariamente secondo due linee di azione programmatico/progettuali:

1. Tutela del territorio aperto e limitazione ai processi di diffusione insediativa e di consumo di suolo: sulla base di una lettura integrata delle risorse ambientali ed

agroforestali presenti (approccio analitico interpretativo dei cd sistemi di terre), la tutela e la conservazione del territorio aperto, è operata nel PS attraverso la componente statutaria del piano che si sostanzia nella disciplina dei sub-sistemi territoriali e dei beni territoriali (ovvero le invarianti strutturali), ed è perseguita (anche) attraverso la limitazione ai processi di diffusione insediativa alimentati in particolare dal settore turistico-ricettivo (nelle aree costiere) ed in misura minore, dalla PMI (nelle aree periurbane). La scelta operata dal PS d'Area è quella di escludere ogni possibilità di ampliamento o di nuovo insediamento isolato nel territorio aperto, se non per le necessità del comparto produttivo agricolo, orientando il settore ricettivo verso una maggiore qualificazione delle strutture esistenti e verso la realizzazione di nuove strutture alberghiere di qualità negli ambiti urbani e nei centri collinari.

2. Trasformazione e rigenerazione urbana: in modo complementare per i sistemi insediativi il P.S. d'Area assume come prioritarie le azioni volte alla trasformazione delle aree maggiormente caratterizzate da degrado, in condizioni di marcata sottoutilizzazione o con funzioni incongrue sotto il profilo ambientale, paesaggistico, urbanistico. A tal fine individua ed analizza all'interno dei vari sistemi insediativi le c.d. aree critiche dove operare attraverso il recupero e la riconversione funzionale, limitando quindi il nuovo consumo di suolo per i futuri fabbisogni insediativi. Il PS individua inoltre il cd limite urbano, in corrispondenza dei margini di contatto tra il tessuto urbano ed il territorio aperto, in funzione degli obiettivi di tutela delle risorse e dei valori paesaggistici e naturali riconosciuti; limite oltre il quale non è ammissibile l'ampliamento del sistema insediativo.

### ***Regolamento Urbanistico d'Area***

Il quadro previsionale strategico del RU è orientato, in coerenza con gli obiettivi del P.S. d'Area, a promuovere interventi di rigenerazione urbana della città esistente, indicando le seguenti priorità:

- definire le dotazioni territoriali a base della sostenibilità dello sviluppo previsto dallo stesso RU,
- 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.

### ***Variante al Piano Strutturale Intercomunale***

Con convenzione sottoscritta in data 5.11.2015 (rep. n. 6232), ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs 267/2000 e degli artt. 20 e 21 della L.R. 68/2001, i Comuni di Piombino,

Campiglia M.ma, San Vincenzo e Sassetta hanno dato avvio ad una nuova fase di pianificazione territoriale coordinata, dopo la conclusione dell'ultima esperienza che ha condotto all'approvazione del Piano Strutturale d'Area e dei Regolamenti Urbanistici coordinati dei Comuni di Piombino, Campiglia e Suvereto.

Il Comune di Piombino con Delibera di Giunta Comunale n. 218 del 01/08/2018 ha avviato il procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, di redazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) assieme al Comune di Campiglia M.ma che ha dato avvio al procedimento con la Delibera di Giunta Comunale n. 100 del 01/08/2018. L'avvio ha riguardato contestualmente anche la conformazione al PIT/PPR ai sensi dell'art. 21 della disciplina del piano, e la procedura di valutazione ambientale strategica ai sensi dell'art. 23 della LR 10/2010, delineando al contempo le modalità e le tempistiche di coordinamento con i Piani Strutturali dei Comuni di San Vincenzo e Sassetta.

Considerato che la validità della convenzione sottoscritta in data 5/11/2015 coincideva con la scadenza naturale, a maggio 2019, dei mandati amministrativi, per la prosecuzione dell'attività di pianificazione intercomunale, i Comuni di Piombino, Campiglia M.ma, San Vincenzo, Sassetta e Suvereto hanno rinnovato/ridefinito la convenzione per la ricostituzione dell'Ufficio di Piano Intercomunale, sottoscritta in data 15 luglio 2020, riconfermando pertanto la volontà di attuare comuni strategie di pianificazione del territorio, anche a fronte dei cofinanziamenti regionali ottenuti, seppure con grado di elaborazione e stati di avanzamento diversi dei rispettivi PSI.

Il Piano Strutturale Intercomunale, redatto in conformità al Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015 e coerente al Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Livorno (PTC), approvato con DCP n.52 del 25/03/2009, per le parti compatibili con i contenuti del PIT-PPR e con la vigente normativa di settore, costituisce Variante generale al Piano Strutturale d' Area (PSA o PS d'Area 2007) per la disciplina del territorio dei Comuni di Campiglia Marittima e di Piombino ed è stato adottato dal Comune di Piombino con DCC n. 31 del 09/04/2021

Gli obiettivi generali del Piano Strutturale Intercomunale e le azioni conseguenti, ridefiniti in continuità ed in applicazione con i contenuti dell'atto di avvio, sono sintetizzabili nel modo seguente:

1. La tutela dell'integrità fisica del territorio e l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici
2. La salvaguardia dei valori paesaggistici ed ambientali
3. La tutela e la valorizzazione della struttura insediativa storica
4. La riqualificazione degli insediamenti di recente formazione
5. La difesa del territorio rurale e delle produzioni agricole
6. Il miglioramento delle relazioni territoriali da realizzare attraverso la condivisione di politiche e di strategie di area vasta
7. La promozione di uno sviluppo economico sostenibile
8. L'innalzamento dell'attrattività e dell'accoglienza del territorio

Sulla base degli obiettivi generali sopraindicati ed in stretta relazione con gli obiettivi ed i contenuti del PIT-PPR, il Piano Strutturale Intercomunale ha definito la disciplina statutaria e le strategie dello sviluppo sostenibile. In particolare sono stati assunti tre dei quattro obiettivi di qualità indicati dal PIT-PPR per l'Ambito di paesaggio n.16:

- Obiettivo 1. Salvaguardare i caratteri idro-geo-morfologici, 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 il litorale e l'entroterra.
- Obiettivo 3. Salvaguardare la struttura del paesaggio agro-forestale delle aree alto collinari, montane e insulari, dai fenomeni di abbandono degli ambienti agro-pastorali e dall'alterazione dei valori paesaggistici connessi alle attività estrattive.

- Obiettivo 4. Tutelare l'importante del patrimonio archeologico e archeominerario di epoca etrusca e romana e valorizzare le emergenze architettoniche e culturali del significativo patrimonio storico-insediativo.

Agli obiettivi sopraindicati sono correlate specifiche direttive, dettagliate in alcuni casi mediante orientamenti, a cui la disciplina statutaria del PSI ha dato risposte attuative dirette o conseguenti indirizzi ai successivi atti di governo del territorio, a partire dal Piano Operativo.

Oltre agli obiettivi generali sopraindicati, nell'elaborazione della parte progettuale del piano hanno avuto una notevole importanza gli obiettivi specifici relativi alle strategie dello sviluppo sostenibile articolati sia a livello sovracomunale che alla specifica dimensione comunale.

### **Piano Operativo Comunale**

Il Comune di Piombino ha avviato inoltre il percorso per la redazione del Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014 con Delibera della Giunta Comunale n. 255 del 09/09/2020.

Verificati i contenuti della vigente strumentazione urbanistica comunale, si ritiene che la presente variante non contrasti con la disciplina contenuta nel PS e nel RU vigenti e sia coerente con gli obiettivi del PSI adottato e con i contenuti dell'avvio del procedimento del POC.

### **Procedimento di VAS**

La presente Variante non è sottoposta a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 in quanto, in relazione agli specifici contenuti, è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 5, comma 3 lettera b) della stessa legge, ovvero alle "*modifiche minori di piani e programmi*", trattandosi di variante normativa relativa ad una piccola area di interesse locale.

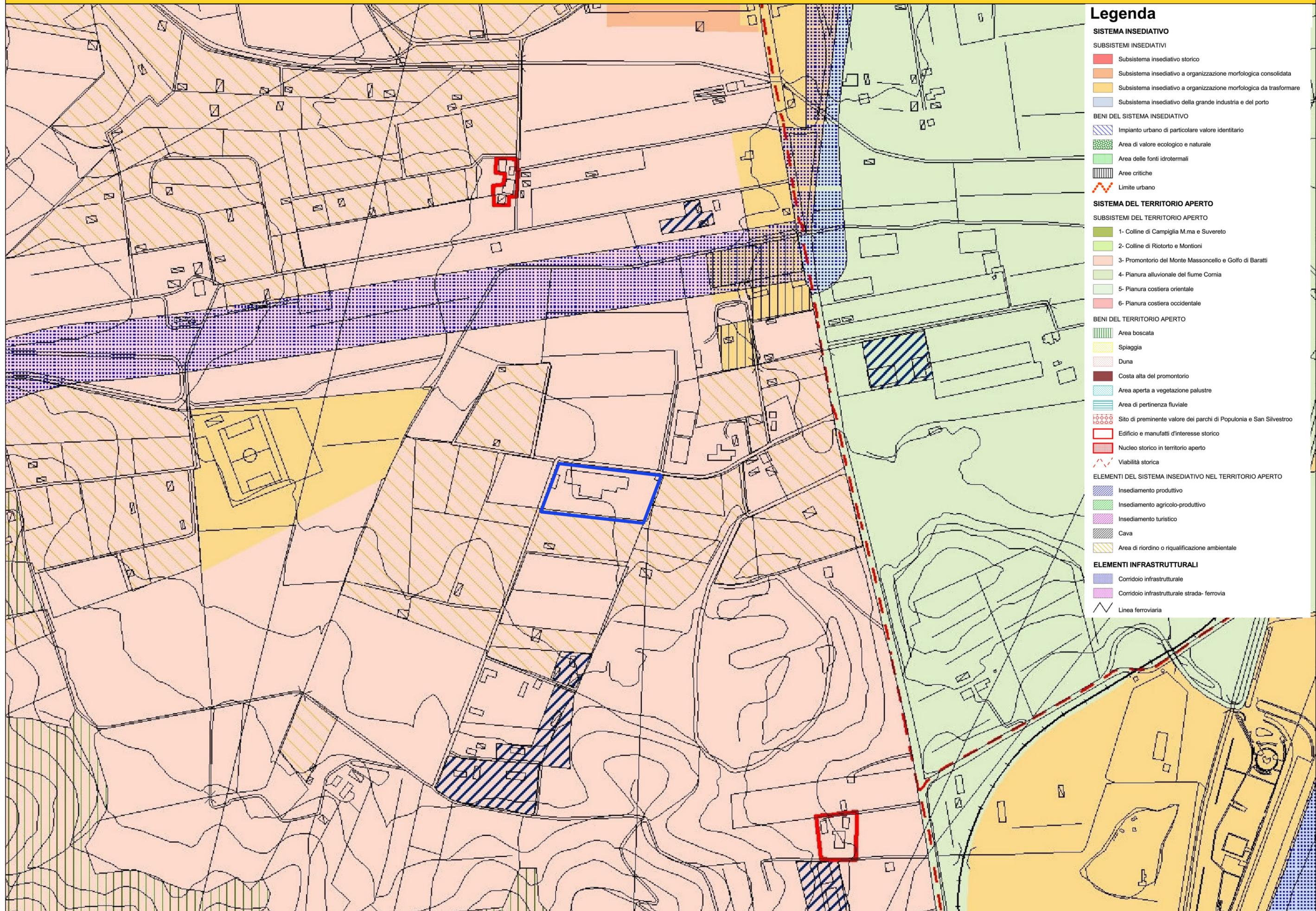
### **Indagini geologiche**

In ottemperanza ai disposti dell'art 104 della LR 65/2014, per la variante in oggetto si provvede agli adempimenti previsti per la certificazione delle indagini geologiche presso la competente struttura regionale.

Nel caso specifico, ai sensi dell'art. 3 co.2 lett. b del Regolamento DPGR 53/R, il Comune non effettua nuove indagini geologiche trattandosi di variante alle NTA del vigente RU che non comporta incremento di volume o di superficie coperta degli edifici; ai sensi l'art. 3 co. 3 dello stesso Regolamento "*Nei casi di cui al comma 2 nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionale competente indica gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse*".

Piombino, 14/07/2022

Il Dirigente del Settore Programmazione  
Territoriale ed Economica  
*Arch. Salvatore Sasso*



### Legenda

**SISTEMA INSEDIATIVO**

**SUBSISTEMI INSEDIATIVI**

- Subsistema insediativo storico
- Subsistema insediativo a organizzazione morfologica consolidata
- Subsistema insediativo a organizzazione morfologica da trasformare
- Subsistema insediativo della grande industria e del porto

**BENI DEL SISTEMA INSEDIATIVO**

- Impianto urbano di particolare valore identitario
- Area di valore ecologico e naturale
- Area delle fonti idrotermali
- Aree critiche
- Limite urbano

**SISTEMA DEL TERRITORIO APERTO**

**SUBSISTEMI DEL TERRITORIO APERTO**

- 1- Colline di Campiglia M.ma e Suvereto
- 2- Colline di Riotorto e Montioni
- 3- Promontorio del Monte Massoncello e Golfo di Baratti
- 4- Pianura alluvionale del fiume Cornia
- 5- Pianura costiera orientale
- 6- Pianura costiera occidentale

**BENI DEL TERRITORIO APERTO**

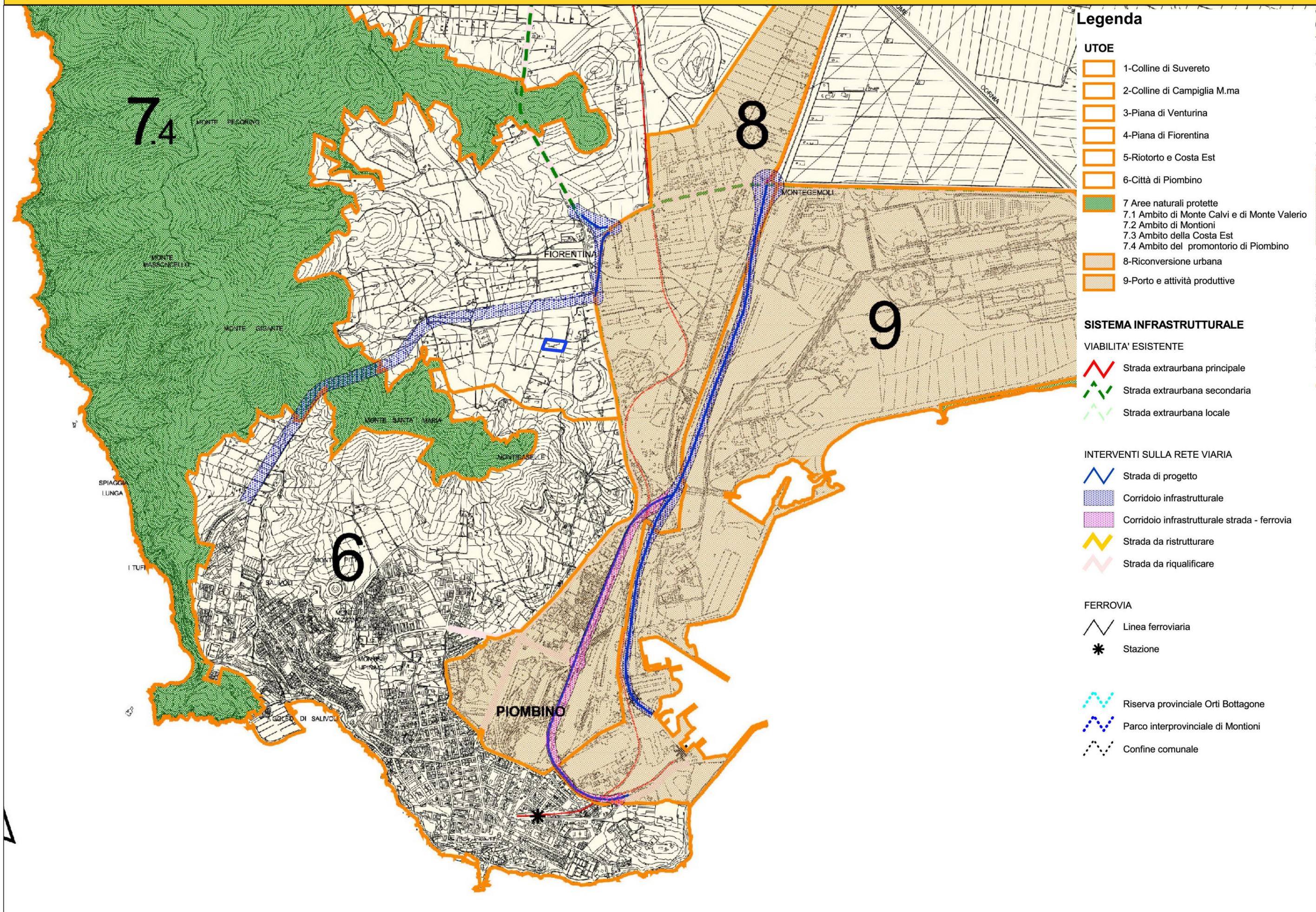
- Area boscata
- Spiaggia
- Duna
- Costa alta del promontorio
- Area aperta a vegetazione palustre
- Area di pertinenza fluviale
- Sito di preminente valore dei parchi di Populonia e San Silvestro
- Edificio e manufatti d'interesse storico
- Nucleo storico in territorio aperto
- Viabilità storica

**ELEMENTI DEL SISTEMA INSEDIATIVO NEL TERRITORIO APERTO**

- Insedimento produttivo
- Insedimento agricolo-produttivo
- Insedimento turistico
- Cava
- Area di riordino o riqualificazione ambientale

**ELEMENTI INFRASTRUTTURALI**

- Corridoio infrastrutturale
- Corridoio infrastrutturale strada-ferrovia
- Linea ferroviaria





# Regolamento Urbanistico vigente - Zone Omogenee - scala 1:5.000

