



COMUNE DI PIOMBINO

PROVINCIA DI LIVORNO

Medaglia d'Oro al Valore Militare

VERBALE DI DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

COPIA

N: 186

Oggetto: Indirizzi per la Programmazione delle Attività di Pianificazione Territoriale e Urbanistica Comunale nel triennio 2016 - 2019

L'anno **duemilasedici** il giorno **sei** del mese di **luglio** alle ore **08:30** in Piombino, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il **Massimo Giuliani - Sindaco**

	Carica (Sindaco)	Presente	Assente
GIULIANI Massimo		X	-
FERRINI Stefano	Vice Sindaco	X	-
CAPUANO Claudio	Assessore	X	-
CHIAREI Marco	Assessore	X	-
DI GIORGI Margherita	Assessore	X	-
CAMBERINI Ilvio	Assessore	-	X
PELLEGRINI Paola	Assessore	X	-
MAESTRINI Carla	Assessore	X	-

Presenti Numero: 7

Assenti Numero: 1

Partecipa la **Dr.ssa Maria Luisa Massai Segretario Generale** del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

La Giunta Comunale

Ricordato 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;
- i suddetti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, formati ai sensi della L.R. 1/2005, sono stati redatti in forma coordinata con i Comuni di Campiglia Marittima e Suvereto;

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

- Piano di indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana, con valore di piano paesaggistico, 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) ai sensi dell'art. 135 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 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;
- L.R. n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio";

Preso atto che in conseguenza del nuovo quadro normativo e pianificatorio regionale i Comuni sono chiamati ad adeguare gli strumenti di pianificazione di propria competenza (PS e RU) e che per effetto delle suddette disposizioni, viene di fatto ridotto il termine di efficacia ed operatività dei vigenti RU, rispetto all'ordinaria validità quinquennale delle previsioni inerenti le trasformazioni degli assetti insediativi esistenti, fino a che non venga adottato il nuovo Piano Strutturale o il nuovo Piano Operativo;

Preso atto che al fine di promuovere il processo di allineamento della pianificazione comunale vigente ai contenuti ed ai principi della legge regionale (e del piano paesaggistico regionale), la LR 65 stabilisce le seguenti tempistiche e "misure di salvaguardia" :

- entro cinque anni dall'entrata in vigore della legge, ovvero entro il 12.11.2019, il Comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale (art. 222 c.2), che comunque dovrà essere adottato entro due anni dall'avvio (art. 93, c.1)
- per i Comuni dotati di PS e RU approvati (art. 228), per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della legge, ovvero fino al 12.11.2017, sono consentite varianti di cui all'art. 222, comma, 1 nonché varianti semplificate al PS e RU di cui agli artt. 29,30,31 e 35 ;
- decorsi tre anni dall'approvazione della legge, ovvero dopo il 12.11.2017 e fino a che il Comune non adotti il nuovo PS oppure il nuovo Piano Operativo, è di fatto limitata l'attuazione dei vigenti RU;

Ricordato inoltre che:

- i Comuni della Val di Cornia, con convenzione sottoscritta in data 5.11.2015, hanno dato avvio ad una nuova fase di pianificazione territoriale coordinata, in linea con quanto stabilito agli artt. 23 e 24 della LR 65/2014, con l'obiettivo di rilanciare il coordinamento delle politiche di pianificazione e governo del territorio della Val di Cornia tramite la redazione di un nuovo piano strutturale intercomunale;

- che tal fine è stato formalmente ricostituito l'ufficio di piano, con la nomina dei referenti tecnici di ciascun Comune aderente alla convenzione (Comuni di Piombino, Campiglia M.ma, S.Vincenzo e Sassetta) e del coordinatore dell'ufficio;
- che l'ufficio ha avviato una analisi ricognitiva sullo stato della pianificazione e procedimenti avviati o da avviare da parte di ciascun Comune ed è in fase di approfondimento il possibile percorso tecnico-procedurale da intraprendere per pervenire alla definizione e adozione del Piano Strutturale intercomunale, tenendo conto delle diverse situazioni dei Comuni;

Richiamato inoltre il quadro degli Accordi di Programma e delle azioni messe in campo dalle amministrazioni centrali dello Stato e dalla Regione Toscana per il rilancio del polo siderurgico e del porto di Piombino, conseguenti al riconoscimento dell'area di crisi industriale complessa intervenuta per effetto del D.L. 43/2013;

Considerato che:

- sulla base degli elementi di novità e dei processi sopra richiamati si rende necessario avviare una fase di rilettura e aggiornamento dei vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica comunali;
- l'adeguamento e la revisione dei suddetti strumenti si rende inoltre necessaria in relazione alle rapide evoluzioni degli scenari economici e alla situazione di perdurante crisi che richiede anche da parte dell'amministrazione comunale nuove risposte al fine di determinare le condizioni per l'attrazione di nuovi investimenti;

Visto il documento ricognitivo, che si allega al presente atto, redatto dal Dirigente del Settore PTE con il supporto del Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici, su richiesta dell'amministrazione, nel quale si rappresenta il quadro complessivo della pianificazione comunale, dei processi di progettazione/pianificazione in corso e delle necessità di adeguamento della strumentazione vigente che derivano dal nuovo quadro normativo regionale e dalle specifiche priorità ed esigenze emerse nel corso dell'ultimo biennio;

- **Dato atto** che, il suddetto documento tratta in particolare i seguenti temi:
- lo stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico e i processi di pianificazione attuativa e di progettazione in corso;
- il nuovo quadro normativo/pianificatorio regionale (LR 65/2014 e PIT/PPR) e gli effetti che produce sulla pianificazione urbanistica comunale vigente;
- la fase di riavvio della pianificazione strutturale d'area (Piano Strutturale intercomunale)
- l'adeguamento della strumentazione vigente per la ripianificazione delle aree industriali
- le necessità di "manutenzione/adeguamento" del RU emerse nei primi due anni di gestione: temi specifici da affrontare e ipotesi di lavoro
- proposte per la "messa in opera" di alcune previsioni del vigente RU
- quadro di sintesi dei procedimenti urbanistici da avviare nel prossimo triennio.

Preso atto in particolare del quadro di sintesi che viene prospettato nel suddetto documento sulla base delle analisi e considerazioni di tipo procedurale, organizzativo nonché degli *input* già espressi dall'amministrazione, in ordine alle attività di pianificazione da promuovere nel prossimo triennio (2016-2019), che si articola essenzialmente su tre linee di azione da sviluppare parallelamente:

- il riavvio della pianificazione strategica e strutturale d'area finalizzata all'adozione del nuovo piano strutturale intercomunale
- l'avvio e la elaborazione delle varianti con cui verranno affrontati i temi della grande industria e della riconversione della centrale ENEL, da adottare previo accordo di pianificazione e/o conferenza di *copianificazione*;
- l'avvio di una fase di "adeguamento" del RU, che potrebbe dar luogo anche a distinti procedimenti di variante a seconda dei temi trattati e delle priorità assegnate dall'amministrazione;

Preso atto inoltre delle proposte operative avanzate nel suddetto documento per la "messa in opera" delle previsioni del vigente RU, da selezionare secondo i criteri/obiettivi rispetto ai quali individuare le operazioni da promuovere, quali:

- valorizzazione economica di beni comunali e/o incremento di entrate comunali
- fattibilità del percorso attuativo, ovvero assenza di particolari fattori di complessità che rendano difficilmente attuabile l'intervento
- promuovere occasioni di investimento da parte di soggetti privati e /o sviluppo di nuova impresa
- superamento/miglioramento di situazioni di degrado o criticità specifiche
- accrescimento della capacità di attrazione turistica (nelle sue diverse declinazioni) della città e del territorio e/o delle dotazioni di servizio
- compatibilità dell'intervento con il "regime di salvaguardia" di cui all'art. 228 LR 65 e con la disciplina del PIT/PPR;

Ritenuto di condividere il quadro di sintesi prospettato nel suddetto documento per la programmazione delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica da promuovere nel prossimo triennio, ritenendo di formulare a tal fine i seguenti indirizzi:

- perseguire l'obiettivo prioritario dell'avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale intercomunale entro il giugno 2017, implementando laddove necessario il quadro conoscitivo disponibile con particolare riguardo al tema dell'attrattività turistica del territorio e alla diversificazione delle tipologie dell'offerta ricettiva e dei servizi, nonché all'incremento della stessa, ritenendo necessario rivedere su questo tema, ritenuto di particolare rilevanza per accrescere la vocazione turistica della Val di Cornia, l'impostazione del vigente P.S. d'Area;
- in caso di impedimenti al riavvio della pianificazione strutturale intercomunale il Comune di Piombino si attiverà comunque per perseguire i suddetti obiettivi attraverso gli strumenti consentiti dall'ordinamento vigente;
- avviare una fase di "adeguamento" del vigente RU, con l'obiettivo di promuovere e favorire occasioni di investimento e di sostegno alle imprese nei diversi settori dell'economia locale, favorire gli interventi di recupero e di riconversione del patrimonio edilizio esistente oltrechè l'attuazione degli interventi di trasformazione già previsti dal RU;
- confermare i criteri per l'impostazione della fase di "adeguamento" del vigente RU proposti nel suddetto documento, tenuto conto delle tempistiche e della rilevanza degli altri percorsi di pianificazione da avviare, demandano comunque ad un successivo atto la puntuale definizione degli stessi;
- promuovere nel mese di settembre 2016, "una campagna di ascolto" per raccogliere contributi e proposte da valutare ai fini della fase di "adeguamento" del vigente RU, demandando anche in questo caso ad un successivo atto la definizione delle modalità operative e delle tempistiche;

Tutto ciò premesso e considerato;

Con voti unanimi legalmente espressi e con votazione unanime separata per quanto attiene l'immediata eseguibilità;

DELIBERA

1. **Di prendere atto** del documento, che si allega al presente atto, redatto su richiesta dell'amministrazione dal Dirigente del Settore PTE con il supporto del Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici dal titolo "*Pianificazione territoriale ed urbanistica comunale: stato dell'arte e processi da avviare-documento ricognitivo*";
2. **Di condividere** il quadro di sintesi prospettato nel suddetto documento per la programmazione delle attività di pianificazione territoriale ed urbanistica da promuovere nel prossimo triennio, incentrata su tre linee di azione da sviluppare parallelamente:
 - riavvio della pianificazione strategica e strutturale d'area finalizzata all'adozione del nuovo piano strutturale intercomunale
 - avvio e la elaborazione delle varianti relative ai temi della grande industria e della riconversione della centrale ENEL, da adottare previo accordo di pianificazione e/o conferenza di *copianificazione*;
 - avvio di una fase di "adeguamento" del RU;
3. Di formulare a tal fine i seguenti indirizzi:
 - perseguire l'obiettivo prioritario dell'avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale intercomunale entro il giugno 2017, implementando laddove necessario il quadro conoscitivo disponibile con particolare riguardo al tema dell'attrattività turistica del territorio e alla diversificazione delle tipologie dell'offerta ricettiva e dei servizi, nonché all'incremento della stessa, ritenendo necessario rivedere su questo tema, ritenuto di particolare rilevanza per accrescere la vocazione turistica della Val di Cornia, l'impostazione del vigente P.S. d'Area;
 - in caso di impedimenti al riavvio della pianificazione strutturale intercomunale il Comune di Piombino si attiverà comunque per perseguire i suddetti obiettivi attraverso gli strumenti consentiti dall'ordinamento vigente;
 - avviare una fase di "adeguamento" del vigente RU, con l'obiettivo di promuovere e favorire occasioni di investimento e di sostegno alle imprese nei diversi settori dell'economica locale, favorire gli interventi di recupero e di riconversione del patrimonio edilizio esistente nonché l'attuazione degli interventi di trasformazione già previsti dal RU;
 - confermare i criteri per l'impostazione della fase di "adeguamento" del vigente RU proposti nel suddetto documento, tenuto conto delle tempistiche e della rilevanza degli altri percorsi di pianificazione da avviare, demandano comunque ad un successivo atto la puntuale definizione degli stessi;
 - promuovere nel mese di settembre 2016, "una campagna di ascolto" per raccogliere contributi e proposte da valutare ai fini della fase di "adeguamento" del vigente RU, demandando anche in questo caso ad un successivo atto la definizione delle modalità operative e delle tempistiche;
4. Di prendere atto inoltre di quanto evidenziato nel suddetto documento in merito agli aspetti organizzativi e alle necessità di potenziamento del Servizio Progettazione

Gestione Strumenti Urbanistici in funzione del programma delle attività di pianificazione da sviluppare nel prossimo triennio;

5. **Di rendere il presente atto immediatamente esecutivo.**

RU	Nome AT	lett. "a" Costa 4	lett. "a" Costa 5	lett. "a" Costa 6	lett. "c" Fiumi	lett. "g" Boschi	DM 244/57 Promontorio
AT 1	Porta a Mare		X	X		X	
AT 2	Ambito retroportuale			X			
AT 3	Porta del Parco della Tolla		X			X	
AT 4	Area sportiva Loc. Tolla		X				
AT 5	Stadio Magona		X				
AT 27	I.T.C.Einaudi		X				X
AT 29	Vallone Salivoli						X
AT 30	Waterfront Salivoli		X				X
AT 31	Area sportiva Loc. Ghiaccioni					X	X
AT 32	Loc. San Quirico						X
AT 39	Borgo degli Olivi				X		
PV4	PIP Montegemoli				X		
PV5	PIP IU 43	X					
PV6	Intervento Unitario IU 23 - Tolla			X		X	
PV7	PPE della Costa Urbana e del Promontorio del Falcone		X			X	X
PV10	Piano di Recupero Marina		X				
PV18	Intervento Unitario IU 48 - Campeggio Pappasole			X	X	X	
PV19	Intervento Unitario IU 50 - Albergo e RTA Torre Mozza			X	X	X	
PV20	Intervento Unitario IU 51/a - Villaggio Baia Etrusca			X	X	X	

X	intervento non ammesso
X	intervento parzialmente in contrasto con prescrizioni
X	intervento ammesso

Processi di pianificazione triennio 2016/2019	Maggio/giugno 2016	2° sem 2016	1°sem 2017	2° sem 2017	1°sem 2018	2° sem 2018	1° sem 2019
Piano Strutturale intercomunale	Decisione politica/ individuazione percorso procedurale da avviare eventuale adeguamento convenzione tra i Comuni VdC	Elaborazione documento di organizzazione UdP e impostazione documento avvio del procedimento	avvio del procedimento avvio VAS e conferenza paesaggistica ex art. 21PIT affidamento indagini specialistiche di supporto	Elaborazione e svolgimento indagini di supporto Prosecuzione conferenza paesaggistica ex art. 21 PIT	Adozione Pubblicazione	Controdeduzioni osservazioni Conclusione VAS e conferenza paesaggistica ex art. 21 PIT	approvazione
Variante PS/RU grande industria/ AdP art. 252 bis Aferpi	Avvio procedimento/promozione accordo di pianificazione ex art. 41 LR 65 Convocazione CdS ex art. 42 LR 65	Prima seduta CdS ex art. 42/eventuale intesa preliminare Attivazione conferenza copianificazione ex art. 25 /avvio VAS Conclusione CdC e fase preliminare VAS adozione pubblicazione/esame osservazioni	Controdeduzioni osservazioni Conclusione VAS e conferenza paesaggistica ex art. 21 PIT approvazione				
Variante RU riconversione ENEL		Formalizzazione proposta da parte dei proponenti	Avvio procedimento ex art. CdP ex art. 25 LR 65 conferenza paesaggistica ex art. 21PIT avvio procedimento ex art. 17 LR 65 e avvio VAS	Conclusione CdC e fase preliminare VAS adozione pubblicazione	Esame osservazioni/controdeduzioni conclusione conferenza paesaggistica PIT approvazione		
Varianti di adeguamento/manutenzione RU	-avvio procedimento ex art. 17 LR 65 variante poggio all'agnello	adozione/approvazione variante poggio all'agnello avvio "campagna di ascolto" adeguamento/manutenzione RU esame proposte pervenute a seguito campagna di ascolto	-avvio procedimento variante adeguamento/manutenzione RU -eventuale avvio VAS/conferenza paesaggistica PIT (se necessario) -elaborazione variante	- adozione variante adeguamento/manutenzione pubblicazione esame osservazioni e proposte controdeduzione -	eventuale conclusione conferenza paesaggistica approvazione variante adeguamento/manutenzione		

Masterplan/piano industriale AERPI: ipotesi percorso procedurale variante urbanistica al PS d'Area/RU

riunioni tecniche Comune/Regione del 22.12.2015/20.01.2016

Piano Industriale/Masterplan di AFERPI S.p.A.

Come noto, con D.L. n. 43/2014 Piombino è stata riconosciuta come area di crisi industriale complessa in fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 27 del D.L. n. 83/2012 recante *"riordino della disciplina in materia di riconversione e riqualificazione produttiva di aree di crisi industriale complessa"*.

A tale provvedimento, adottato a seguito del conclamarsi della grave crisi del polo siderurgico piombinese innescatasi a partire dal 2008, è seguita la sottoscrizione degli Accordi di Programma 2013 e 2014.

In particolare dall'Accordo di Programma sottoscritto in data 24.04.2014 avente ad oggetto *"Disciplina degli interventi per la riqualificazione e la riconversione del polo industriale di Piombino"* è derivato l'ulteriore *"Accordo di Programma per l'attuazione del progetto integrato di messa in sicurezza, riconversione industriale e sviluppo economico produttivo nell'area dei complessi aziendali ceduti dalla Lucchini in AS."* sottoscritto ai sensi dell'art. 252 bis D.Lgs. 152/2006 tra le parti pubbliche e la Soc. Aferpi S.P.A., subentrata alla soc. Lucchini in amministrazione straordinaria nella proprietà e nella titolarità dello stabilimento siderurgico a ciclo integrale di Piombino. Parte integrante di quest'ultimo accordo è il piano industriale dello stabilimento di Piombino che la soc. Aferpi si è impegnata ad attuare a fronte delle risorse pubbliche stanziare per le bonifiche ambientali del SIN e le ulteriori misure di incentivazione previste dall'Accordo.

In questo quadro si colloca il cd *masterplan* elaborato da Aferpi che rappresenta l'assetto funzionale e fisico-spaziale dello stabilimento nelle sue diverse divisioni produttive (comparto siderurgico, comparto logistico ed agroalimentare) sostanziando pertanto le visioni strategiche e le esigenze di tipo logistico-produttivo dell'azienda funzionali all'attuazione del nuovo piano industriale, che è parte integrante dell'Accordo ex art. 252 bis.

Secondo la disciplina del vigente RU è prevista la elaborazione da parte dell'azienda di un piano urbanistico attuativo (che in sostanza declina in termini fisico-spaziali e funzionali il piano industriale) con cui dovrà essere prefigurato l'assetto funzionale e territoriale dello stabilimento (nei diversi settori produttivi) e le relazioni con il contesto urbano e gli ambiti di pregio naturalistico limitrofi all'area industriale (oltre a disciplinare le fasi realizzative e contenere criteri di orientamento progettuale).

Il *masterplan* elaborato dall'azienda, evidenzia tuttavia alcuni punti di contrasto con la strumentazione urbanistica comunale (probabilmente anche con il PTCP), pur nel quadro di un miglioramento complessivo delle relazioni tra il comparto della grande industria e la città esistente.

In particolare:

- > si prevede la complessiva delocalizzazione e concentrazione degli impianti siderurgici nelle aree collocate ad est della città e del porto (in loc. Colmata), in linea con gli obiettivi e le previsioni della strumentazione urbanistica comunale (Piano Strutturale d'Area e Regolamento Urbanistico);
- > si prefigura la liberazione di aree collocate in continuità con il tessuto urbano e con il comparto denominato Città Futura, di proprietà comunale e già dismesso dagli usi industriali; per queste aree viene ipotizzato l'insediamento di funzioni artigianali, commerciali e di servizio "leggere" e quindi la sottrazione agli usi industriali, determinando le condizioni per una possibile integrazione funzionale con il comparto di Città Futura, in linea quindi con gli obiettivi della pianificazione comunale;

- > si prevede lo smantellamento (demolizione/smontaggio) degli impianti siderurgici dell'area "a caldo", funzionale allo sviluppo del comparto logistico e agroalimentare, che consentirebbe l'individuazione del tracciato stradale di collegamento al porto (secondo lotto SS 398) senza particolari interferenze, che potrebbe al tempo stesso costituire elemento di separazione e filtro tra il tessuto urbano ed il comparto industriale;
 - > in subordine, qualora le tempistiche di smantellamento degli impianti e degli apparati industriali non fossero compatibili con quelle di cantierizzazione della strada, sarebbe comunque possibile individuare un tracciato alternativo (anche in via transitoria) tangente al comparto di Città Futura;
 - > il *layout* dello stabilimento siderurgico prefigurato nel *masterplan* presuppone tuttavia l'occupazione di nuove aree (in loc. Colmata/Quagliodromo) che conservano tuttora caratteri di naturalità (aree umide e palustri costiere, individuate come invariati strutturali nella pianificazione comunale) per la realizzazione di nuovi apparati industriali e infrastrutture lineari (viabilità e linee ferroviarie funzionali alla logistica dello stabilimento); questo assetto si pone in contrasto con le previsioni e gli obiettivi della strumentazione urbanistica comunale e probabilmente con il PTCP (ancora da verificare nel dettaglio).
- Il *nuovo layout* dello stabilimento siderurgico si sovrappone inoltre, al margine sud, con la previsione del Parco Eolico "Foce del Cornia" per il quale la Regione ha rilasciato nel 2014 alla soc. FERA srl autorizzazione unica ai sensi del D.Lgs 387/2000 e della L.R. 39/2005 (Decreto dirigenziale n. 2247 del 29.05.2014), successivamente prorogata nel luglio 2015 (decreto dirigenziale n. 3259 del 14.07.2015), che ha comportato contestuale variante alla strumentazione urbanistica comunale.

Ipotesi di percorso procedurale per l'adeguamento degli strumenti urbanistici e di pianificazione territoriale (PTCP/PS/RU)

Nel presupposto che il *masterplan* di Aferpi contrasti, per gli aspetti sopra evidenziati, non solo con PS e RU ma anche con il PTCP, si rende quindi necessario ricorrere alla procedura dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 41 e seguenti LR 65/2014, che si dovrà comunque coordinare con la procedura della conferenza di *copianificazione* di cui all'art. 25 LR 65/2015 e la conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 del PIT/PPR; il percorso procedurale dovrebbe pertanto essere il seguente:

- il Comune promuove la procedura dell'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 42 LR 65/2014 (avendo rilevato il potenziale contrasto del *masterplan*, *oltrechè con PS e RU, anche con il PTCP*) convocando la conferenza dei servizi tra le strutture tecniche delle amministrazioni competenti, ed inviando almeno 30 giorni prima la necessaria documentazione;
- ai fini dell'avvio la documentazione da produrre dovrebbe sostanziarsi in un documento ricognitivo (riconducibile in parte ai contenuti del documento di avvio del procedimento di cui all'art. 17 LR 65) nel quale si descrive:
 - ✓ il quadro degli accordi di programma nel quale si colloca il piano industriale/*masterplan* di AFERPI;
 - ✓ il quadro dei processi di trasformazione in corso nel settore urbano orientale/UTOE 9 (porto, nautica, ecc.), eventualmente anche mediante rappresentazioni grafiche efficaci;
 - ✓ si forniscono gli elementi utili per valutare (da parte di Provincia e Regione) i profili di contrasto con gli strumenti di pianificazione territoriale e di settore di competenza;

- ✓ tale documento dovrebbe essere accompagnato dalla proposta di *masterplan*/PA di AFERPI , nel quale dovranno essere illustrate e argomentate adeguatamente le ragioni che rendono necessario l'assetto industriale proposto e le alternative considerate;
- nell'ambito della conferenza dei servizi di cui all'art. 41 verrà verificata la necessità (o meno) di procedere con:
 - ✓ variante contestuale al PTCP
 - ✓ attivazione della conferenza di *copianificazione* di cui all'art. 25 (in quanto la variante comporta impegno di nuovo suolo esterno al perimetro urbanizzato, salvo che non sia riconducibile alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c dello stesso art. 25)
 - ✓ attivazione della conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della disciplina del PIT/PPR per la valutazione di coerenza/conformazione della variante alla disciplina del PIT/PPR; nell'ambito di tale conferenza verrà valutato e assicurato il corretto bilanciamento degli interessi pubblici coinvolti ai sensi del comma 1 dell'art. 23 del PIT/PPR (che garantisce l'attuazione delle intese e degli accordi di programma sottoscritti antecedentemente all'approvazione dello stesso PIT/PPR);
- qualora si accerti, nell'ambito della conferenza, la necessità di procedere alla modifica del PTCP, oltrechè del PS d'Area, i legali rappresentanti degli enti partecipanti procedono alla sottoscrizione dell'intesa preliminare (art. 42 c. 3), stabilendone contenuti, condizioni e prescrizioni (tra queste vi saranno l'espletamento della conferenza di *copianificazione* ex art. 25, se ritenuta necessaria, e della conferenza paesaggistica art. 21 PIT/PPR, che si configurano di fatto come endo-procedimenti dell'accordo di pianificazione e ne costituiscono il presupposto);
- il Comune procede quindi a richiedere alla Regione la convocazione della conferenza di *copianificazione* di cui all'art. 25 (qualora ritenuta necessaria nell'intesa preliminare) ;
- la Regione procede alla convocazione della conferenza di *copianificazione* convocando anche gli altri Comuni dell'area (che partecipano senza diritto di voto) potenzialmente interessati dagli effetti sovracomunali della variante (da considerare come opportunità politica per ricondurre il confronto e le eventuali conflittualità nella sede istituzionale della conferenza) che dovrà concludersi entro 30 gg dallo svolgimento della prima riunione;
- parallelamente il Comune avvia il procedimento della VAS della variante al PS/RU fondata sulla proposta del PA/*masterplan* di AFERPI ai sensi della LR 10/2010 e avvia la consultazione/acquisizione dei contributi dei soggetti con competenze ambientali;
- contestualmente il Comune trasmette la proposta di variante e relativa documentazione (che dovrà comprendere anche analisi delle componenti paesaggistiche in gioco: valori/criticità, trasformazioni in atto, ecc.) alla Regione ai fini dell'avvio del procedimento di conformazione paesaggistica al PIT/PPR di cui all'art. 21;
- espletate le fasi preliminari della VAS e conclusa positivamente la conferenza di copianificazione il Comune procede quindi con l'adozione della variante al PS/RU e al PA di AFERPI delle aree industriali e la Provincia procede parallelamente con l'adozione della variante al PTCP (con tempistiche autonome e indipendenti da quelle del Comune);
- pubblicazione degli atti per 60 gg. (che per il Comune vale anche a fini del procedimento di VAS), esame delle osservazioni e formulazione proposte di controdeduzione;

- una volta valutate le osservazioni e definite le eventuali modifiche conseguenti all'accoglimento delle stesse (quindi formulata la proposta di controdeduzione) il Comune trasmette nuovamente gli atti alla Regione ai fini della convocazione della conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 PIT/PPR;
- la Regione procede quindi a convocare al conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 PIT/PPR a cui partecipa la stessa Regione e gli organi ministeriali competenti (MIBAC) e che dovrà concludersi entro 60 gg dalla convocazione;
- conclusa positivamente (o con prescrizioni) la conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 PIT/PPR il Comune procede a riconvocare la conferenza di cui all'art. 41 LR 65 ai fini della conclusione dell'accordo di pianificazione (art. 43 LR 65);
- le amministrazioni che hanno sottoscritto l'intesa preliminare procedono quindi alla sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, tenendo conto delle osservazioni pervenute, delle eventuali prescrizioni emerse nella conferenza paesaggistica e delle conseguenti modifiche agli atti adottati;
- entro 60 gg dalla sigla dell'accordo Comune e Provincia procedono contestualmente alla ratifica dell'accordo di pianificazione, a controdedurre alle osservazioni e all'approvazione delle variante al PS/RU/PA (Comune) e al PTCP (Provincia) .

Conflitto tra *masterplan* di AFERPI e il parco eolico con di FERA:

- preso atto del conflitto tra il nuovo *layout* dello stabilimento siderurgico ed il Parco Eolico "Foce del Cornia", la condizione per l'avvio dei procedimenti urbanistici sopra delineati è che AFERPI definisca un accordo formale/soluzione condivisa con FERA; non è infatti ipotizzabile che possa essere avviato e completato un percorso di tale complessità in assenza dei presupposti di fattibilità e che configge palesemente con uno stato di diritto, ad oggi, consolidato.

SETTORE PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE ED ECONOMICA

Dirigente arch. Camilla Cerrina Feroni

Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici

Responsabile dott.ssa Laura Pescini

**PIANIFICAZIONE TERRITORIALE URBANISTICA COMUNALE: STATO DELL'ARTE E
PROCESSI DA AVVIARE-DOCUMENTO RICOGNITIVO**

Aprile 2016

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE URBANISTICA COMUNALE: STATO DELL'ARTE E PROCESSI DA AVVIARE –DOCUMENTO RICOGNITIVO

PREMESSA

Con il presente documento si intende fornire all'amministrazione un quadro organico sullo stato della pianificazione comunale, sui processi di progettazione/pianificazione in corso e sulle necessità di adeguamento della strumentazione vigente che derivano dal nuovo quadro normativo regionale nonché dalle specifiche priorità ed esigenze emerse nel corso dell'ultimo biennio; questo al fine di prospettare una possibile "agenda" delle attività e dei procedimenti in tema di pianificazione da promuovere nel prossimo triennio.

Contestualmente ci si propone di porre all'attenzione dell'amministrazione un'ipotesi di lavoro per la "messa in opera" di alcune previsioni del vigente Regolamento Urbanistico, nel periodo residuale di vigenza dello strumento, con particolare riferimento alla valorizzazione degli immobili pubblici e alle dotazioni urbane che possano costituire al contempo occasione di investimento e di sviluppo dell'economia locale.

Nello specifico il documento si propone pertanto di focalizzare i seguenti temi:

- lo stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico ed i processi di pianificazione attuativa e di progettazione in corso;
- il nuovo quadro normativo/pianificatorio regionale (LR 65/2014 e PIT/PPR) e gli effetti che produce sulla pianificazione urbanistica comunale vigente;
- la fase di riavvio della pianificazione strutturale d'area (Piano Strutturale intercomunale)
- i temi prioritari e strategici che richiedono l'adeguamento della strumentazione vigente: la ripianificazione delle aree industriali
- le necessità di "manutenzione/adeguamento" del RU emerse nei primi due anni di gestione: temi specifici da affrontare e ipotesi di lavoro
- proposte per la "messa in opera" di alcune previsioni del vigente RU
- quadro di sintesi dei procedimenti urbanistici da avviare nel prossimo triennio.

1. IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE: STATO DI ATTUAZIONE DEL RU E PROCESSI DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA/PROGETTAZIONE COMPLETATI ED IN CORSO

La pianificazione vigente

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 (RU), approvato con deliberazione del CC n. 13 del 25.03.2014 redatti in forma coordinata con i Comuni di Campiglia Marittima e Suvereto.

Come noto il RUC, strumento operativo e gestionale conformativo del diritto dei suoli, è sostanzialmente costituito da due parti: la prima parte attiene alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, la seconda attiene alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La prima parte del RUC ha durata a tempo indeterminato la seconda ha validità quinquennale e tale disciplina decade qualora in tale periodo non siano stati approvati i progetti delle opere e convenzionati i piani attuativi.

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 p.e.e. che permettano la conservazione dei manufatti aventi valore storico architettonico

Si ricorda inoltre che il RUC inoltre 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, 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).

Infine si ricorda che il Regolamento urbanistico conferma le previsioni residenziali residue del previgente PRG non ancora attuate. Tali previsioni ancora operanti, disciplinate dai piani attuativi approvati o adottati durante il periodo di vigenza del PRG, sono state infatti “traghettate” nel RU e individuate con apposita perimetrazione sulle tavole grafiche e sintetizzate nei contenuti in specifiche schede normative (PV: piani vigenti di cui al dossier F del RU). Tale operazione ha consentito di dare continuità al processo di attuazione delle previsioni insediative di tipo residenziale, che si è rallentato esclusivamente in relazione alla crisi economica che ha interessato pesantemente anche il settore dell'edilizia.

I processi di attuazione in corso

A seguito dell'approvazione delle varianti di anticipazione sopra richiamate e poi del RU, si è quindi avviata la fase di attuazione della nuova strumentazione urbanistica operativa; di seguito l'elenco ed una sintetica descrizione dei piani attuativi di iniziativa pubblica/privata e delle progettualità in corso (riferite alle operazioni di maggiori rilievo), da cui emerge, in particolare per il settore produttivo e del comparto della nautica, che il processo di "messa in opera" del RU è sicuramente "innescato" ed in pieno corso.

Settore della nautica/PMI

Complesso integrato della Nautica (D14.2)

Tale previsione urbanistica trae origine da una complessa sequenza di atti e strumenti di pianificazione, a partire dagli indirizzi strategici del Piano Strutturale, che contiene appunto la previsione di un distretto per il diportismo nautico (polo del diportismo D14.2a) e la cantieristica (polo della cantieristica D14.2b) con infrastrutture destinate ad ospitare tipologie diversificate di imbarcazioni (fino a 1500 posti barca), servizi di supporto alla portualità turistica e attività cantieristiche e produttive afferenti alla filiera nautica. Come si è detto la previsione è stata oggetto di variante di anticipazione del RU, mediante accordo di pianificazione, al fine di dare attuazione all'obiettivo strategico del PS, che è stata definitivamente approvata nel corso del 2009. Successivamente è stato elaborato e approvato il Piano Guida/*masterplan* del complesso integrato della Nautica, quale strumento di programmazione e di indirizzo di livello intermedio tra il PRG e il PRP (Piano attuativo) che ha completato il quadro pianificatorio di competenza comunale, determinando quindi le condizioni per promuovere le progettualità da parte degli operatori privati.

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

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

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

La superficie complessiva delle aree interessate dalle previsioni del PRP è di circa 549.000 mq, di cui 211.000 mq di aree a terra e 338.000 mq costituenti il bacino portuale contenuto all'interno delle opere foranee previste; può accogliere fino a 750 posti barca (oltre ai p.b. riservati per il transito ed al charter nautico).

A seguito dell'approvazione del PRP il soggetto promotore non ha sviluppato ulteriormente la progettazione e al momento la "procedura Burlando" è di fatto sospesa.

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

Il "polo della cantieristica", localizzato nel bacino della Chiusa attestato a nord del porto commerciale-passeggeri, è costituito da un approdo (ottenuto mediante il riordino del bacino della Chiusa e del fosso Terre Rosse) prevalentemente dedicato ai natanti di piccola e media dimensione, integrato da aree per la cantieristica (10 ettari), il rimessaggio e alle attività connesse alla filiera ittica (flotta pescherecci, mercato ittico, ecc.).

Nel corso del 2013 è stata attivata da parte di soggetti privati la procedura di cui al DPR 509/1997 (c.d. Procedura Burlando), preordinata al rilascio della concessione demaniale marittima delle aree interessate dalle infrastrutture diportistiche e dai relativi servizi. Anche in questo caso, analogamente a quanto stabilito per il polo del diportismo, il soggetto selezionato nell'ambito della suddetta procedura ha assunto l'onere di redigere il PRP che, a seguito di un complesso iter istruttorio e procedurale, è stato definitivamente approvato nel mese di aprile 2016.

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

Punti di Ormeggio

Punto d'ormeggio Terre Rosse

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

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

- il Piano attuativo proposto da Circolo Nautico Pontedoro è finalizzato all'adeguamento dei servizi esistenti (640 mq slp), con ulteriori dotazioni per il rimessaggio e la cantieristica, il piano attuativo è stato adottato nel febbraio 2016 ed è in corso di approvazione definitiva;
- il Piano attuativo proposto da CPC Terre Rosse, è invece finalizzato all'adeguamento delle dotazioni di servizio per i natanti (960 mq. slp) e alla risagomatura dei corsi d'acqua funzionali al potenziamento della capacità ricettiva del punto d'ormeggio (con un incremento stimato di 110 posti barca); il PA depositato è ancora carente di alcuni elementi essenziali e pertanto non è stato ancora attivato l'iter procedurale per l'adozione e approvazione.

Comparti produttivi per la Piccola e Media Impresa (PMI)

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

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

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

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

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

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

Ambito produttivo del Gagno (D5.11)

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

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

Settore turistico-ricettivo

Piano di Recupero "I Girasoli"

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

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

In attuazione delle previsioni di RU il soggetto gestore ha quindi elaborato e presentato il PdR che è stato definitivamente approvato nell'aprile 2016.

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 e 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, elaborata dal gruppo di lavoro intersettoriale con il supporto dell'assistenza tecnica esterna, è stata 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 Cavour;
- recupero funzionale e avvio di un primo intervento di riqualificazione dell'ex Piazzale di Alaggio da concepire come "nuova piazza sul mare" con flessibilità di utilizzo e fruizione nell'arco delle diverse stagioni;
- riqualificazione di Piazza Dante, al fine di migliorarne la fruizione pubblica ed agevolare iniziative di aggregazione sociale, culturale, commerciale, con allestimento di un gazebo attrezzato per diffondere "la biblioteca in piazza";
- intervento diffuso di efficientamento energetico e tecnologico nelle aree e lungo gli assi urbani limitrofi alle piazze e ai luoghi oggetto degli interventi riqualificazione suddetti, consistenti nella sostituzione di punti luce con sistemi improntati al risparmio energetico, telecontrollo e telegestione, e allestimento di dotazione di sensoristica innovativa.

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

Bando MIT "aree urbane degradate"

Il Comune di Piombino ha partecipato al Bando promosso nell'ottobre 2015 dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Ministro dei beni e delle attività

culturali e del turismo, con la presentazione di un progetto di riqualificazione e rigenerazione urbana dal titolo “Fabbrica Urbana”.

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

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

Il Masterplan presenta una serie coordinata di interventi che hanno il Parco urbano come scheletro di riferimento dell’intero sistema funzione per funzione:

- 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.

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.

Interventi di carattere residenziale

Sub-comparto A Città Futura

Nel novembre 2015 il Comune ha pubblicato un avviso esplorativo al fine di promuovere da parte di soggetti privati l'attuazione di un intervento di *social-housing* nell'ambito del sub-comparto A di Città Futura (disciplinato dal Piano particolareggiato approvato nel 2010 e confermato dal vigente RU). A seguito dell'avviso pubblico è stata avanzata una proposta da parte di un operatore privato qualificato nel settore del *social-housing* (per un intervento dimensionato in circa 70 alloggi); al momento è in fase di stesura il bando pubblico che dovrebbe esser pubblicato entro il mese di giugno 2016.

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 ancora 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 ancora in corso di realizzazione.

Ambito di riqualificazione urbana R1 "Borgo dei Macelli"

E' in corso di istruttoria il Piano di Recupero per l'Ambito dei Macelli, con il quale viene proposto l'ampliamento di un fabbricato ad uso residenziale esistente.

2. GLI EFFETTI DELLA L.R. 65/2014 E DEL NUOVO PIT/PPR SULLA PIANIFICAZIONE COMUNALE VIGENTE

Come noto, "tra il 2014 ed il 2015, l'ordinamento toscano ha subito una sostanziale mutazione, prima con legge 10 novembre 2014, n. 65 – che ha sostituito la previgente legge 3 gennaio 2005, n. 1, c.d. testo unico regionale sul governo del territorio – successivamente con l'approvazione del Piano paesaggistico regionale (DCR 27 marzo 2015, n. 37) .

Nonostante il mantenimento della struttura formale dell'ordinamento risalente alla legge 16 gennaio 1995, n. 5 (con l'attribuzione a ciascun Ente pianificatore di un proprio strumento e la bipartizione della pianificazione comunale in strutturale ed operativa), il nuovo assetto regionale è radicalmente innovato per quanto attiene il ruolo delle diverse Amministrazioni ed i rapporti tra strumenti regionale, provinciale e comunale.

In particolare, con la legge 65/2014 le relazioni tra i diversi livelli della pianificazione, prima improntate a canoni di sussidiarietà e differenziazione, sono configurate in termini rigidamente gerarchici, di necessaria piena conformità del livello di pianificazione "inferiore" al "superiore" (art. 12).

Sotto profili sostanziali, il PIT – Piano paesaggistico contiene il quadro di riferimento dal quale necessariamente muovere per la costruzione di qualunque livello della pianificazione ed assume il ruolo di parametro principale per la verifica di legittimità – in sede di avvenuto adeguamento o conformazione – di ogni strumento provinciale o comunale (attraverso la conferenza paesaggistica composta da Regione e MIBACT: art. 21 della disciplina del PIT – PPR)¹.

Il nuovo ordinamento regionale si fonda essenzialmente sul perseguimento dell'obiettivo del controllo delle previsioni di nuova trasformazione attraverso la *delimitazione del territorio urbanizzato* (art. 4 L.R. 65/2014), e l'introduzione di nuovi istituti/procedimenti quali la *conferenza di copianificazione* (art. 25 L.R. 65/2014) e la *conferenza paesaggistica* (art. 21/23 PIT/PPR) producendo effetti immediati sugli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e sull'attività di pianificazione dei comuni.

La LR 65/2014: principali innovazioni ed effetti sulla pianificazione comunale²

Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (art. 4) - conferenza di copianificazione (art. 25)

La legge si incentra sulla bipartizione del territorio, esterno o interno al perimetro urbanizzato, a cui corrisponde anche una diversa potestà pianificatoria da parte del Comune che mantiene piena autonomia decisionale all'interno del territorio urbanizzato mentre all'esterno di questo la Regione acquista un ruolo pianificatorio diretto, intervenendo attivamente sulle scelte e sulla gestione del territorio comunale nell'ambito della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della legge.

Nello specifico la definizione del territorio urbanizzato, la cui individuazione e declinazione è demandata al **Piano Strutturale**, è contenuta all'art. 4 della legge:

“ 3. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree inedificate con continuità dei lotti a destinazione industriale, e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani”.

In via transitoria, ovvero nelle more della formazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ed ai fini del perfezionamento degli strumenti e della formazione di varianti al PS e RU, la LR 65 stabilisce (art. 224) di assumere come territorio urbanizzato le porzioni di territorio non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei

¹ Enrico Amante: Tecniche per il controllo delle previsioni di trasformazione nel nuovo ordinamento toscano - Gli istituti previsti dalla legge regionale 65/2014 e dal Piano paesaggistico approvato nel 2015

² si evidenzia che al momento in cui si scrive è stata avviato l'iter di modifica e "manutenzione" della LR 65/2014 (PdL n. 31), approvata con deliberazione GRT del 16.02.2014; pertanto iter procedurali e termini di adeguamento della strumentazione urbanistica potrebbero subire modifiche rispetto a quanto rappresentato nel presente documento.

piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge stessa (e in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dai PTC).

La legge regionale stabilisce quindi (art. 4 c.2) che “2. Le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi o infrastrutturali sono consentite esclusivamente nell'ambito del territorio urbanizzato quale individuato dal piano strutturale ai sensi dei commi 3 e 4, tenuto conto delle relative indicazioni del PIT, salvo quanto previsto dal comma 7. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali fuori dal territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal titolo IV, capo III”.

Omissis...

“7. Fermo restando quanto previsto ai commi 1 e 2, le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'articolo 25³, al fine di verificarne la sostenibilità per ambiti sovracomunali.

8. Fermo restando quanto previsto ai commi 3 e 4, nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali, sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti. Essi devono in ogni caso concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali nel loro insieme, nonché alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale e funzionale.”

Con riferimento alla situazione specifica del nostro Comune (così come per i Comuni di Campiglia e Suvereto con cui è stato redatto in forma coordinata il vigente Piano Strutturale d'Area 2007) ciò significa, in termini operativi, che in sede di revisione generale del Piano Strutturale⁴ si dovrà operare una rilettura del perimetro del *sistema insediativo*, così come identificato nella tavola 9.1 del P.S., in coerenza con la definizione fornita dalla legge per il territorio urbanizzato; conseguentemente le previsioni del nuovo Piano Operativo, che sostituirà il vigente Regolamento Urbanistico, dovrà allinearsi e tenere conto di tale perimetrazione non potendo prevedere, salvo ricorso alla preventiva *conferenza di copianificazione* per le casistiche ivi previste, nuovi interventi di trasformazione all'esterno di tale perimetrazione. Si evidenzia inoltre che, per effetto dell'adozione del nuovo PS (o di variante generale al PS vigente), ai applicheranno le relative norme di salvaguardia che di fatto sospenderanno l'efficacia delle eventuali previsioni del vigente RU in contrasto con la nuova identificazione del territorio urbanizzato che il PS individuerà ai sensi dell'art. 4 LR 65/2014.

Tempistiche di adeguamento degli strumenti di pianificazione vigenti (norme transitorie)

Al fine di indurre il processo di allineamento della pianificazione comunale ai contenuti ed ai principi della legge regionale (e del piano paesaggistico regionale), la LR 65 stabilisce le seguenti tempistiche e “misure di salvaguardia”⁵:

- entro cinque anni dall'entrata in vigore della legge, ovvero entro il 12.11.2019, il Comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale (art. 222 c.2), che comunque dovrà essere adottato entro due anni dall'avvio (art. 93, c.1)
- per i Comuni dotati di PS e RU approvati (art. 228), come nel nostro caso, per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della legge, ovvero fino al

³ ovvero mediante la *conferenza di copianificazione*, nell'ambito della quale interviene la Regione con parere vincolante

⁴ “...si intendono per varianti generali quelle che considerano il piano nella sua interezza, lo sostituiscono o lo modificano nel suo complesso” (art. 93 c.4 LR 65/2014)

⁵ si veda Titolo IX/Capo I della LR 65/2014 recante Disposizioni transitorie e finali

12.11.2017, sono consentite varianti di cui all'art. 222, comma, 1 nonché varianti semplificate al PS e RU di cui agli artt. 29,30,31 e 35⁶;

- decorsi tre anni dall'approvazione della legge, ovvero dopo il 12.11.2017 e fino a che il Comune non adotti il nuovo PS oppure il nuovo piano operativo, è di fatto limitata l'attuazione dei vigenti RU essendo consentiti esclusivamente i seguenti interventi :

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica, relativi a piscine e impianti sportive e poche altre casistiche
- gli interventi previsti dalle varianti approvate di cui al punto precedente
- gli interventi consentiti alle aziende agricole
- gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati o "progetti unitari" convenzionati comunque denominati.

In sostanza, per effetto delle suddette disposizioni, viene di fatto ridotto il termine di efficacia ed operatività dei vigenti RU rispetto all'ordinaria validità quinquennale delle previsioni inerenti le trasformazioni degli assetti insediativi esistenti; nel nostro caso, dunque, mentre il vigente RU avrebbe potuto operare fino al 7.05.2019 (ovvero fino ai 5 anni successivi alla pubblicazione sul BURT del relativo avviso di approvazione), ne viene di fatto anticipata la decadenza al 12.11.2017 (con esclusione degli interventi fatti salvi).

La disciplina del PIT/PPR e gli effetti sulla pianificazione comunale vigente

Come noto l'implementazione paesaggistica del Piano di Indirizzo territoriale (PIT), approvata con deliberazione del C.R.T. n. 37 del 27.03.2015, 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.

L'apparato normativo e prescrittivo del PIT/PPR (articolato in prescrizioni, prescrizioni d'uso, e direttive) prevalgono automaticamente sull'intero territorio regionale, anche per le parti ad oggi non vincolate, comportando la disapplicazione delle eventuali discipline e previsioni urbanistico-territoriali contrastanti (si veda art. 18 della disciplina del piano); inoltre le direttive contenute nella disciplina dello Statuto del territorio relativa ai beni paesaggistici, integrano la disciplina dello statuto del territorio dei Piani Strutturali vigenti e prevalgono sulle eventuali disposizioni difformi.

Ne consegue (si veda art. 20 della disciplina del piano) che gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica PIT/PPR, e relative varianti, da adottare successivamente all'approvazione del PIT/PPR sono tenuti a conformarsi alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni.

⁶ varianti ex art 222: ovvero varianti al PS e RU che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro territorio urbanizzato come definito all'art. 224 (quindi nel ns caso del sistema insediativo identificato dal PS d'Area);

varianti ex art. 29: ovvero varianti per recepimento previsioni localizzative di piani sovraordinati regionali e provinciali;

varianti ex art.30: ovvero varianti semplificate al PS e RU

varianti ex art. 31: ovvero varianti di adeguamento e conformazione al PIT/PPR

varianti ex art. 35: ovvero varianti mediante SUAP (in ogni caso ove la variante comporti nuovo impegno di suolo esterno al perimetro del territorio urbanizzato si applica art. 25)

Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica vigenti dovrebbero invece adeguare i propri contenuti alla disciplina del PIT/PPR, entro il termine di due anni dall'approvazione del PIT/PPR (così come stabilito all'art. 145 del Codice), ovvero entro il 27.03.2017.

Il meccanismo di adeguamento e conformazione al PIT/PPR avviene mediante la *cd conferenza paesaggistica* di cui all'art. 21 della disciplina del piano, che viene convocata dalla Regione, su richiesta del Comune interessato, e che prevede il coinvolgimento ed il parere vincolante degli organi ministeriali competenti (MIBAC/Soprintendenza)⁷.

Il Piano stabilisce inoltre (art. 23/disposizioni transitorie) che fino all'avvenuta conformazione/adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla disciplina del PIT/PPR, tutti i Piano Attuativi da adottare e approvare che interessino beni paesaggistici sono soggetti a specifica *conferenza paesaggistica* che coinvolge Regione, Provincia, Comune, a organi ministeriali competenti (MIBAC/Soprintendenza) al fine di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici.

Operativamente, ai fini della gestione del vigente Regolamento Urbanistico e dell'attività edilizia ordinaria, la verifica di conformità e coerenza con la disciplina del PIT/PPR viene quindi condotta sui singoli interventi edilizi/piani attuativi in sede di istruttoria dei competenti uffici, nonché di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e di conferenza paesaggistica ex art. 23 PIT/PPR (per i piani attuativi).

Si evidenzia infatti che "l'operazione" di adeguamento dello strumento urbanistico vigente alla disciplina del PIT/PPR, che come accennato si sostanzia in un complesso e articolato apparato prescrittivo/normativo, anche in ragione della diversa natura dei vincoli paesaggistici operanti su uno stesso ambito territoriale, non è affatto speditiva e banale.

Nel nostro caso, pur non essendo stata condotta, come si è detto, una ricognizione sistematica e capillare delle previsioni e dei contenuti della disciplina del RU rispetto alla disciplina del PIT/PPR, si è comunque proceduto ad una ricognizione speditiva delle più rilevanti previsioni del RU relative alle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali esistenti (AT, PV, nuove dotazioni urbane) al fine di rilevarne i potenziali contrasti con il PIT/PPR, quale utile elemento di valutazione per l'amministrazione.

Nella tabella allegata si riportano gli esiti di tale verifica preliminare.

3. IL RIAVVIO DELLA PIANIFICAZIONE STRUTTURALE D'AREA

Con convenzione sottoscritta in data 5.11.2015⁸, i Comuni di Piombino, Campiglia M.ma, San Vincenzo e Sassetta hanno dato avvio ad una nuova fase di pianificazione territoriale coordinata, in linea con quanto stabilito agli artt. 23 e 24 della LR 65/2014, dopo la conclusione dell'ultima esperienza che ha condotto all'approvazione del Piano Strutturale d'Area nel 2007 e dei Regolamenti Urbanistici coordinati dei Comuni di Piombino, Campiglia e Suvereto tra il 2011 e il 2014.

L'obiettivo dichiarato è quello di rilanciare il coordinamento delle politiche di pianificazione e governo del territorio della Val di Cornia tramite la redazione di un nuovo **piano strutturale**

⁷ in caso di mancata partecipazione alla conferenza o di parere negativo da parte degli organi ministeriali, l'approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica non comporta gli effetti di cui all'art. 146, c. 5 del Codice, secondo cui, nell'ambito del procedimento preordinato al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche, il parere del Soprintendente assume valore natura obbligatoria non vincolante.

⁸ La convenzione è stata sottoscritta tra i comuni ai sensi dell'art. 30 D.Lgs. 267/2000 e degli artt. 20 e 21 L.R. 68/2001, individuando il Comune di Piombino come capofila presso il quale sono quindi costituito il coordinamento politico e l'ufficio di piano

intercomunale⁹ tenendo conto tuttavia dei diversi percorsi di pianificazione condotti da ciascun Comune per la definizione dei propri strumenti urbanistici.
In particolare l'art. 5 della suddetta convenzione stabilisce quanto segue:

Art. 5 Attività dell'ufficio di piano

1. *L'attività dell'ufficio non può prescindere dalla diversa condizione e dai percorsi sino ad oggi sostenuti da ciascun Comune per la definizione dei propri strumenti urbanistici, così come indicato anche dalla L.R. 65/2014 art. 228 e 229.*

In questo senso l'attività dell'ufficio è così definita:

a) *I Comuni di Campiglia Marittima, Piombino e Suvereto avviano congiuntamente, ai sensi dell'art 228 della L.R. 65/2014, la procedura per la revisione e l'aggiornamento dell'attuale Piano Strutturale d'Area agli indirizzi del coordinamento politico, ai contenuti del PTC, della LR 65/14 e del PIT/PPR. Partecipano, quindi, all'attività dell'ufficio per elaborare le scelte di pianificazione che daranno luogo al nuovo Piano Strutturale intercomunale.*

b) *Il Comune di Sassetta, dotato di proprio Piano strutturale e regolamento urbanistico approvato e dunque rientrante anch'esso nella fattispecie prevista dall'art. 228 della L.R. 65/2014, partecipa all'attività dell'ufficio per elaborare le scelte di pianificazione che daranno luogo al nuovo Piano Strutturale intercomunale. Aderisce, dunque, alla procedura per la revisione e l'aggiornamento dell'attuale Piano Strutturale d'Area agli indirizzi del coordinamento politico, ai contenuti del PTC, della LR 65/14 e del PIT/PPR.*

c) *Il Comune di San Vincenzo avvia autonomamente, ai sensi dell'art. 229 della L.R. 65/2014, la procedura per la formazione del primo Piano Operativo con contestuale adeguamento del proprio Piano Strutturale alle disposizioni della LR 65/14 e del PIT/PPR. Partecipa all'attività di elaborazione delle scelte di pianificazione di area, per verificare l'adeguatezza dei contenuti della propria pianificazione a tali scelte, e definire forme e modalità di integrazione e adeguamento al Piano Strutturale intercomunale.*

A seguito della sottoscrizione della convenzione, l'ufficio di piano si è di fatto insediato in data 10 febbraio 2016 (prima riunione plenaria con i sindaci/assessori e referenti tecnici designati da ciascun comune).

Al momento in cui si scrive è stata condotta una prima analisi ricognitiva sullo stato della pianificazione e procedimenti avviati o da avviare da parte di ciascun Comune ed è in fase di approfondimento il possibile percorso tecnico-procedurale da intraprendere per pervenire alla definizione e adozione del Piano Strutturale intercomunale.

Una volta definito e condiviso da parte dei Comuni aderenti alla convenzione il percorso da intraprendere, sarà quindi possibile elaborare un documento nel quale programmare le tempistiche di elaborazione, delineare l'implementazione necessaria del quadro conoscitivo nonché le consulenze e le collaborazioni esterne da attivare e relative previsioni di spesa¹⁰, anche al fine di poter accedere ai contributi economici regionali previsti dalla LR 65/2014.

Il secondo *step* consisterà quindi nella elaborazione e approvazione, da parte del coordinamento dei Sindaci e poi delle singole GC, del documento di avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale intercomunale (ovvero della variante generale al vigente P.S. d'Area) che dovrà assolvere ai contenuti previsti dall'art. 17 della L.R. 65/2014, ovvero:

- definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo inedito per le quali si

⁹ mentre le varianti a PS e RU di esclusiva competenza comunale e la pianificazione operativa e attuativa rimangono prerogative del singolo Comune

¹⁰ l'art. 6 della convenzione stabilisce che il responsabile dell'ufficio di piano provvederà a predisporre entro il mese di novembre di ciascun anno una previsione delle spese dell'ufficio relative all'esercizio finanziario successivo, con la ripartizione tra i Comuni associati in misura che sarà definita in atto successivo sottoposto all'approvazione del coordinamento politico.

intende attivare al *conferenza di copianificazione*, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;

- quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del *patrimonio territoriale*¹¹ e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché programmazione delle eventuali integrazioni;
- indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura ed i termini entro i quali deve pervenire detto contributo;
- indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio e conseguente individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'art. 36 della legge.

Contestualmente all'avvio del procedimento di cui all'art. 17 della LR 65, si dovrà procedere all'avvio del procedimento della VAS di cui alla LR 10/2010 e della conferenza paesaggistica di cui all'art. 20 e 21 del PIT/PPR.

Senza entrare in questa sede nel merito dei temi e degli obiettivi del nuovo Piano Strutturale intercomunale (ovvero della variante generale al P.S. d'Area) e delle relative tempistiche di elaborazione, che come si è detto dovranno essere definite e condivise nell'ambito dell'UdP e del coordinamento dei Sindaci, si ritiene comunque utile sottolineare che sarà quella la sede nella quale rileggere e condividere gli obiettivi strategici d'area, anche in linea con quanto stabilito all'art. 94 della LR 65 per i contenuti dei piani strutturali intercomunali, con particolare riferimento ai temi inerenti:

- il sistema infrastrutturale e della mobilità
- l'attivazione di sinergie per la valorizzazione ed il recupero dei sistemi insediativi
- la previsione di forme di perequazione territoriale¹²
- l'adeguamento alle direttive/prescrizione/prescrizioni d'uso del PIT/PPR
- l'aggiornamento e la rilettura delle strategie per lo sviluppo economico dell'area, compresi quindi i temi dell'attrattività turistica del territorio

A questo proposito si evidenzia inoltre che il nuovo Piano Strutturale intercomunale potrà "alimentarsi" degli esiti del Piano Strategico dell'Area vasta costiera in corso di elaborazione da parte dei Comuni della Val di Cornia e della Val di Cecina¹³, declinandone gli obiettivi e le azioni per quanto attiene i profili territoriali ed urbanistici.

Con il nuovo PS intercomunale si dovrà inoltre procedere alla identificazione del perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, e all'aggiornamento del dimensionamento, in coerenza con gli obiettivi strategici d'area, a cui dovranno riferirsi poi i futuri Piani Operativi dei singoli Comuni.

¹¹ così come definito all'art. 3, comma 2 della L.R. 65/2014

¹² la perequazione territoriale è finalizzata a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica e presuppone la formalizzazione di un accordo tra gli enti locali interessati

¹³ i Comuni della Val di Cornia e della Val di Cecina, coordinati dal Comune di Cecina, hanno avviato il processo di formazione di un Piano Strategico d'area vasta, per il quale al momento è stato elaborato un primo studio di fattibilità.

4. LA RIPIANIFICAZIONE DELLE AREE INDUSTRIALI

L'accordo di Programma 24.4.2014 e il piano industriale Aferpi

Come noto, con D.L. n. 43/2014 Piombino è stata riconosciuta come area di crisi industriale complessa in fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 27 del D.L. n. 83/2012 recante *“riordino della disciplina in materia di riconversione e riqualificazione produttiva di aree di crisi industriale complessa”*.

A tale provvedimento, adottato a seguito del conclamarsi della grave crisi del polo siderurgico piombinese innescatasi a partire dal 2008, è seguita la sottoscrizione degli Accordi di Programma 2013 e 2014.

In particolare dall'Accordo di Programma sottoscritto in data 24.04.2014, avente ad oggetto *“Disciplina degli interventi per la riqualificazione e la riconversione del polo industriale di Piombino”*, è derivato l'ulteriore *“Accordo di Programma per l'attuazione del progetto integrato di messa in sicurezza, riconversione industriale e sviluppo economico produttivo nell'area dei complessi aziendali ceduti dalla Lucchini in AS”* sottoscritto ai sensi dell'art. 252 bis del D.Lgs. 152/2006 tra le parti pubbliche e la Soc. Aferpi S.P.A., subentrata alla soc. Lucchini in amministrazione straordinaria nella proprietà e nella titolarità dello stabilimento siderurgico a ciclo integrale di Piombino. Parte integrante di quest'ultimo accordo è il piano industriale dello stabilimento di Piombino che la soc. Aferpi si è impegnata ad attuare a fronte delle risorse pubbliche stanziare per le bonifiche ambientali del SIN e le ulteriori misure di incentivazione previste dall'Accordo.

In questo quadro si colloca quindi il cd *masterplan* elaborato da Aferpi che rappresenta l'assetto funzionale e fisico-spaziale dello stabilimento nelle sue diverse divisioni produttive (comparto siderurgico, comparto logistico ed agroalimentare) sostanziando pertanto le visioni strategica e le esigenze di tipo logistico-produttivo dell'azienda funzionali all'attuazione del nuovo piano industriale, che è parte integrante dell'Accordo ex art. 252 bis. Secondo la disciplina del vigente RU è prevista la elaborazione da parte dell'azienda di un piano urbanistico attuativo (che in sostanza dovrebbe declinare in termini fisico-spaziali e funzionali il piano industriale) con cui dovrà essere prefigurato l'assetto funzionale e territoriale dello stabilimento (nei diversi settori produttivi) e le relazioni con il contesto urbano e gli ambiti di pregio naturalistico limitrofi all'area industriale (oltre a disciplinare le fasi realizzative e contenere criteri di orientamento progettuale).

Il *masterplan* in corso di elaborazione da parte dall'azienda, e sottoposto nei mesi scorsi al Comune e agli altri enti sottoscrittori dell'accordo, evidenzia tuttavia alcuni punti di contrasto con la strumentazione urbanistica comunale (probabilmente anche con il PTCP), pur nel quadro di un miglioramento complessivo delle relazioni tra il comparto della grande industria e la città esistente.

In particolare il *masterplan*:

- prevede la complessiva delocalizzazione e concentrazione degli impianti siderurgici nelle aree collocate ad est della città e del porto (in loc. Colmata), in linea con gli obiettivi e le previsioni della strumentazione urbanistica comunale (Piano Strutturale d'Area e Regolamento Urbanistico);
- prefigura la liberazione di aree collocate in continuità con il tessuto urbano e con il comparto denominato Città Futura, di proprietà comunale e già dismesso dagli usi industriali; per queste aree viene ipotizzato l'insediamento di funzioni artigianali, commerciali e di servizio “leggere” e quindi la sottrazione agli usi industriali, determinando le condizioni per una possibile integrazione funzionale con il comparto di Città Futura, in linea quindi con gli obiettivi della pianificazione comunale;
- prevede lo smantellamento (demolizione/smontaggio) degli impianti siderurgici dell'area “a caldo”, funzionale allo sviluppo del comparto logistico e agroalimentare,

che consentirebbe l'individuazione del tracciato stradale di collegamento al porto (secondo lotto SS 398) senza particolari interferenze, che potrebbe al tempo stesso costituire elemento di separazione e filtro tra il tessuto urbano ed il comparto industriale;

- in subordine, qualora le tempistiche di smantellamento degli impianti e degli apparati industriali non fossero compatibili con quelle di cantierizzazione della strada, sarebbe comunque possibile individuare un tracciato alternativo (anche in via transitoria) tangente al comparto di Città Futura¹⁴;
- il *layout* dello stabilimento siderurgico prefigurato nel masterplan presuppone tuttavia l'occupazione di nuove aree (in loc. Colmata/Quagliodromo) che conservano caratteri di naturalità (aree umide e palustri costiere, individuate come invarianti strutturali nella pianificazione comunale) per la realizzazione di nuovi apparati industriali e infrastrutture lineari (viabilità e linee ferroviarie funzionali alla logistica dello stabilimento); questo assetto si pone in contrasto con le previsioni e gli obiettivi della strumentazione urbanistica comunale e probabilmente con il PTCP.
- Il nuovo layout dello stabilimento siderurgico si sovrappone inoltre, al margine sud, con la previsione del Parco Eolico "Foce del Cornia" per il quale la Regione ha rilasciato nel 2014 alla soc. FERA srl autorizzazione unica ai sensi del D.Lgs 387/2000 e della L.R. 39/2005 (Decreto dirigenziale n. 2247 del 29.05.2014), successivamente prorogata nel luglio 2015 (decreto dirigenziale n. 3259 del 14.07.2015), che ha comportato contestuale variante alla strumentazione urbanistica comunale.

Sulla base di un primo confronto preliminare con le competenti strutture tecniche della Regione si è ipotizzato il percorso procedurale necessario per procedere all'adeguamento della vigente strumentazione urbanistica, che richiede l'attivazione di un *accordo di pianificazione* di cui all'art. 41 e seguenti LR 65/2014, in quanto presumibilmente, oltre ad intervenire sul Piano Strutturale d'Area sarà necessario adeguare il PTCP della Provincia di Livorno; detto procedimento si dovrà comunque coordinare con la procedura della *conferenza di copianificazione* di cui all'art. 25 LR 65/2015 e la conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 del PIT/PPR; parallelamente dovrà inoltre essere svolto il procedimento di VAS.

Per il dettaglio del procedimento si rimanda alla nota istruttoria allegata, in ogni caso il procedimento dovrà essere promosso dal Comune sulla scorta del *masterplan* e del piano attuativo elaborato da Aferpi; le procedure urbanistiche dovranno infatti coordinarsi con le procedure di VIA e con quelle autorizzative dei nuovi impianti siderurgici di cui all'art. 252 bis del Codice dell'Ambiente.

Riconversione funzionale centrale ENEL

Ulteriore tema di rilevanza strategica per la ripianificazione delle aree industriali è rappresentato dalla riconversione funzionale della Centrale termoelettrica dell'ENEL di Tor del Sale, che l'azienda ha dichiarato formalmente dismessa, rispetto alla quale sono in corso proposte ed elaborazioni progettuali da parte di soggetti privati interessati all'acquisto del compendio industriale.

Le funzioni ipotizzate si incentrano nella previsione di un complesso commerciale (dimensionato in prima ipotesi in 35.000 mq., che presumibilmente accoglierà grandi strutture di vendita e /o outlet), integrato con attività di servizio, museali, ludico-ricreative, sportive. L'ipotesi di dismissione industriale e di riconversione funzionale, se pure già

¹⁴ sul tema specifico degli assetti infrastrutturali è stato attivato nei mesi scorsi un tavolo tecnico congiunto Comune/AP/Aferpi nell'ambito del quale è stato condiviso il tracciato di massima della SS 398, che nel tratto terminale di collegamento al porto di Piombino prevede due possibili opzioni in funzione delle tempistiche di smantellamento degli impianti siderurgici .

prefigurata dal Piano Strutturale d'Area, comporterà evidentemente l'adeguamento e la modifica delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico che non ne aveva invece contemplato l'ipotesi della dismissione a breve termine.

Trattandosi di intervento preordinato alla realizzazione di un complesso commerciale comprendente una grande strutture di vendita, la variante al RU dovrà essere proceduta dalla *conferenza di copianificazione* (CdC) di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014¹⁵. Ai fini della CdC dovranno essere prodotti vari studi e analisi specialistiche (studio mobilità/flussi veicolari indotti dalla nuova struttura commerciale, impatto della rete commerciale esistente, ecc ecc.). Anche in questo caso, la elaborazione della variante urbanistica e l'avvio del relativo procedimento dovrebbe essere promosso dal Comune sulla base della proposta progettuale/piano attuativo elaborato dal proponente; fatti salvi ulteriori approfondimenti da condurre sulla base degli effettivi contenuti della variante, la tempistica complessiva dei procedimenti urbanistici si dovrebbe attestare intorno a un anno e mezzo dall'avvio.

5. MANUTENZIONE/ADEGUAMENTO DEL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO: TEMI E IPOTESI DI LAVORO

A distanza di due anni dall'approvazione del vigente Regolamento Urbanistico l'amministrazione comunale intende promuovere una fase di "manutenzione/adeguamento" di detto strumento operativo, indipendentemente dai temi strategici di cui è si detto al paragrafo che precede, con l'obiettivo di:

- promuovere e favorire occasioni di investimento e di sostegno alle imprese nei diversi settori dell'economia locale (PMI, turismo, edilizia, comparto agricolo)
- favorire gli interventi di recupero e riconversione del patrimonio edilizio esistente
- rileggere alcune specifiche previsioni del vigente RU al fine di facilitarne l'attuazione o riallinearne i contenuti anche in relazione al contenzioso promosso, in alcuni casi, da parte di soggetti interessati.

Per circoscrivere l'oggetto della variante (o delle possibili varianti) e calibrarne la "portata" si dovrà tuttavia tenere conto dei seguenti elementi di valutazione:

- dei processi e delle tempistiche di adeguamento ordinario della strumentazione vigente (PS e RU) e dei temi strategici oggetto di specifiche varianti di anticipazione, così come descritto nei paragrafi che precedono, e segnatamente:
 - il riavvio della pianificazione strutturale d'Area, da cui deriverà la elaborazione nel nuovo Piano Operativo allineato ai contenuti del PIT/PPR e della LR 65, in raccordo peraltro con la pianificazione strategica d'area vasta (Val di Cornia-Val di Cecina) in fase avvio;
 - l'adeguamento di PS e RU sui temi della grande industria conseguenti agli Accordi di Programma 2014/2015 e al nuovo piano industriale Aferpi nonché alla dismissione della centrale termoelettrica di Torre del Sale;
- dell'efficacia delle previsioni del RU (ovvero delle previsioni/disciplina del RU oggetto di variante) in rapporto al cd "regime di salvaguardia" di cui all'art. 228 della LR 65/2014, di cui si è detto al precedente paragrafo 2;
- dell'effettiva possibilità e capacità degli uffici comunali competenti (in rapporto alle dotazioni di personale e al complesso degli obiettivi assegnati) di farsi carico e portare a conclusione i processi di pianificazione sopra descritti, valutandone pertanto l'impatto sotto il profilo gestionale ed organizzativo, ed i costi relativi all'attivazione delle

¹⁵ si veda il comma 1, lettera b) dell'art. 25 della LR 65/2014

indagini/prestazioni specialistiche necessarie (eventuale VAS, indagini idrologico-idrauliche ecc.).

Sulla base di quanto sopra delineato si ritiene che la fase di “manutenzione/adequamento” del vigente RU potrebbe essere impostata nel rispetto dei seguenti criteri:

- non si determini incidenza sugli obiettivi strategici generali del PS d'Area (strategia dello sviluppo territoriale), sul dimensionamento del piano nonché sulla disciplina dello statuto del territorio;
- non si determini incidenza sull'impianto generale e sul quadro previsionale strategico del Regolamento Urbanistico;
- non si introducano previsioni che comportano nuovo impegno di suolo all'esterno del territorio urbanizzato, così' come definito in via transitoria all'art. 224 della LR 65/2014, e comunque non confliggano con i criteri localizzativi e prestazionali stabiliti dalle norme del PS d'Area;
- gli adeguamenti della disciplina e delle previsioni del RU riguardino interventi attuabili nel cd regime di salvaguardia di cui all'art. 228.

Ipotesi di lavoro:

Al fine di definire i contenuti della variante, in coerenza con gli obiettivi ed i criteri dell'amministrazione sopra delineati, potrebbe essere avviata preliminarmente una “campagna di ascolto” da estendere ad un arco temporale contenuto (1/2 mesi), da rivolgere¹⁶:

- agli operatori economici e del settore dell'edilizia
- alla cittadinanza
- agli uffici interni all'ente coinvolti direttamente nella gestione del piano (prevalentemente Servizio Edilizia e SUAP)

al fine di raccogliere contributi o proposte coerenti con criteri prestabiliti, da sottoporre quindi alla valutazione degli uffici e dell'amministrazione.

Questa delicata fase dovrebbe tuttavia essere gestita con la consapevolezza, da comunicare efficacemente anche all'esterno, che non si tratta appunto di una fase di revisione generale del vigente RU ma piuttosto della “messa a punto/adequamento” dello strumento vigente e che in ogni caso, a differenza della fase proceduralmente codificata delle osservazioni, non vi è obbligo per l'amministrazione di risposta puntuale alle singole istanze che potranno pervenire.

A conclusione di questa fase di “ascolto” e valutazione dei contributi, potrà essere quindi circoscritto l'ambito e l'oggetto della variante o delle varianti, selezionando i temi affrontabili in questa fase e quelli invece che potranno eventualmente essere rinviati alla fase di formazione del nuovo Piano Operativo, ed individuando conseguentemente l'iter procedurale e relative tempistiche della variante/varianti (si può ipotizzare quindi nel corso del 2016 l'attivazione della campagna di ascolto e di valutazione delle proposte).

Indipendentemente o parallelamente al percorso sopra descritto, ma in linea comunque con i criteri e gli obiettivi sopra delineati che dovranno orientare la fase di manutenzione/adequamento del RU, l'amministrazione ha già espresso la volontà di affrontare comunque i seguenti temi puntuali che richiederanno l'adequamento del RU e/o PS, per i quali pertanto dovranno essere attivati specifici procedimenti di variante:

¹⁶ da rendere nota mediante avviso sul sito istituzionale, casella di posta elettronica dedicata, predisponendo eventualmente “scheda tipo” come già fatto per le osservazioni al RU

- riconversione parziale del complesso ricettivo di Poggio all'Agnello per funzioni residenziali in relazione alla situazione di difficoltà economica-gestionale della struttura ricettiva e al contenzioso in essere;
- revisione della disciplina urbanistica relativa all'Hotel Centrale (AT 24 RU) con eliminazione dell'obbligo di destinazione alberghiera in relazione alla sentenza del TAR n. 893/2015 ;
- eventuale revisione e adeguamento delle previsioni del RU relative alla struttura ricettiva di S.Albinia (PV 05) in relazione all'esito della procedura di evidenza pubblica che verrà promossa a breve dal Comune ai fini della vendita del campeggio e delle aree di proprietà comunale e dell'attuazione delle previsioni del RU.

In relazione alle priorità assegnate dall'amministrazione e al diverso "grado di maturazione" dei temi si dovranno pertanto attivare i diversi procedimenti di variante.

6. PROPOSTE PER LA DEFINIZIONE DI UNA "STRATEGIA" DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE RU

Il principio giuridico della decadenza quinquennale delle previsioni dei piani operativi (prima Regolamento Urbanistico ora Piano Operativo) relative alle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio, già introdotto dalla LR 5/1995 e poi confermato dalle successive LR 1/2005 e LR 65/2014, ha aperto una fase del tutto nuova nella gestione della strumentazione urbanistica comunale che dovrebbe quindi produrre esiti concreti nell'arco temporale di efficacia, incorrendo per contro nella decadenza delle relative previsioni qualora:

- non vengano approvati i piani attuativi/progetti unitari di iniziativa privata e sottoscritte le relative convenzioni
- non siano approvati i progetti definitivi di opera pubblica relativi a previsioni urbanistiche che interessano aree/beni da sottoporre ad esproprio.

Anche in ragione della validità quinquennale delle previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, che sostanziano il *quadro previsionale strategico*¹⁷ del RUC o del PO, l'azione dell'amministrazione nei diversi ambiti/politiche settoriali, dovrebbe essere orientata ad un approccio fortemente integrato, con l'obiettivo di "mettere in opera", almeno parzialmente, gli interventi di trasformazione prefigurati.

In sostanza il "governo" e la gestione della programmazione urbanistica comunale, richiede sempre più da parte delle amministrazioni locali un ruolo proattivo e propositivo per la "messa in opera" delle relative previsioni ed una azione fortemente orientata all'integrazione e al coordinamento delle politiche di settore.

Rispetto ai "tradizionali" PRG, le cui previsioni (salvo quelle correlate a vincoli di natura espropriativa) non avevano sostanzialmente "scadenza" temporale, e che in ogni caso appartengono ad una fase storico-economica del tutto diversa dall'attuale, le amministrazioni e gli apparati comunali non possono ormai limitarsi ad un ruolo di "attesa" verso gli operatori economici/imprenditoriali/sociali ecc, ma dovrebbero appunto esercitare un ruolo di stimolo e di sollecitazione verso la comunità locale, ed i possibili soggetti imprenditoriali, promuovendo attivamente l'attuazione degli interventi e le possibili sinergie con gli operatori privati.

¹⁷ La LR 65/2014 (riprendendo sostanzialmente quanto già previsto dalla LR 1/2005) stabilisce che le previsioni del Piano Operativo relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi con valenza quinquennale "... sono dimensionate sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti..."

Con riferimento al nostro Comune questo “atteggiamento propositivo” dovrebbe valere in particolare per gli interventi di trasformazione degli insediamenti esistenti laddove riguardino beni e dotazioni pubbliche da valorizzare, la cui riconversione funzionale può costituire un significativo tassello nel processo di trasformazione e “rigenerazione” urbana prefigurato dal vigente Regolamento Urbanistico (la cd “*Città di domani*” rappresentata nelle tavole del RU).

In questa prospettiva sarebbe pertanto utile, e forse necessario, che l’amministrazione mettesse a punto una vera e propria “strategia” per l’attuazione degli interventi e delle operazioni ritenute rilevanti e strategiche; conseguentemente l’azione della “macchina comunale” dovrebbe essere orientata, nelle sue varie articolazioni funzionali e nell’ambito delle diverse politiche settoriali che più direttamente interagiscono con la programmazione urbanistica, ad una coerente attuazione delle scelte operate in sede di pianificazione; le connessioni ed interazioni sono particolarmente evidenti per i seguenti strumenti di programmazione, che dovrebbero appunto contribuire alla “messa in opera” del Regolamento Urbanistico:

- programma triennale delle opere pubbliche
- piano delle alienazione comunali
- piano urbano della mobilità
- il piano di abbattimento delle barriere architettoniche.

Ipotesi di lavoro: individuazione delle operazioni da promuovere

In termini operativi, tra i diversi interventi di trasformazione prefigurati dal vigente RU (Aree di trasformazione/AT o Piani Vigenti/PV) che ne compongo il *quadro previsionale strategico*, potrebbe quindi essere selezionato, un “pacchetto” di operazioni da promuovere nel prossimo triennio, sulla base di alcuni criteri di priorità ed in linea con gli obiettivi dell’amministrazione; ovviamente tenendo conto, e consapevoli, dei diversi fattori di criticità con cui sarà inevitabile e necessario misurarsi: in primo luogo la perdurante crisi economica che limita la capacità di investimento e progettualità degli operatori economici e del Comune ed i fattori di complessità operativa che caratterizzano le operazioni di riconversione e rigenerazione urbana rispetto ai tradizionali interventi di nuovo insediamento.

In via preliminare i criteri/obiettivi rispetto ai quali individuare le operazioni da promuovere potrebbero essere i seguenti:

- valorizzazione economica di beni comunali e/o incremento di entrate comunali
- relativa fattibilità del percorso attuativo, ovvero assenza di particolari fattori di complessità che rendano difficilmente attuabile l’intervento
- precostituire occasioni di investimento da parte di soggetti privati e /o sviluppo di nuova impresa
- superamento/miglioramento di situazioni di degrado o criticità specifiche
- accrescimento della capacità di attrazione turistica (nelle sue diverse declinazioni) della città e del territorio e/o delle dotazioni di servizio
- compatibilità dell’intervento con il “regime di salvaguardia” di cui all’art. 228 LR 65 e con la disciplina del PIT/PPR

Un primo “pacchetto” di interventi da cui attingere, che tiene conto dei suddetti criteri e dei percorsi attuativi già avviati o di prossimo avvio, potrebbe essere il seguente (da implementare e/o rivedere sulla base di un ulteriore *screening* delle previsioni di RU e dei piani attuativi vigenti e dei *desiderata* dell’amministrazione):

- AT 6 Via Gori (servizi sociali-funzioni ludico-ricreative-sportive-parcheggi)

- AT 8 Castello-Asilo Propatria (struttura ricettiva e servizi connessi)
- AT 16 Nodo ferroviario (operazione in parte già attivata nell'ambito della partecipazione al bando del MIT rivolto alle *aree urbane degradate*)
- AT 31 polo sportivo loc. Ghiaccioni ("cittadella dello sport")
- AT 39 Borgo degli Ulivi (potenziamento ricettività turistica e relativi servizi/operazione già avviata)
- PV 5 Campeggio S.Albinia (operazione già individuata nel piano alienazioni comunale)
- PV9/ riconversione funzionale ex Licei (operazione già individuata nell'ambito delle azioni connesse alla partecipazione al PIU)
- PV 7/ riconversione funzionale ex Macelli/realizzazione nuovo canile
- PV8/ sub-comparto A e B Città Futura (operazione già in corso per intervento social housing nel subcomparto A)
- PP del parco archeologico di Baratti e Populonia: Porta del Parco in loc. Caldanelle e altri interventi.
- Promozione e incentivazione della tipologia ricettiva dell'albergo diffuso

Come già detto la fase attuativa del RU richiede l'interazione delle politiche e degli strumenti di programmazione settoriali con conseguenti implicazioni anche di ordine organizzativo all'interno della "macchina comunale"; la "costruzione" del processo di attuazione delle singole operazioni/interventi che l'amministrazione intenderà attivare richiederà infatti, come del resto già ampiamente sperimentato nel nostro Comune per la gestione di progetti e programmi "complessi" a forte componente intersettoriale, la costituzione di specifici gruppi o tavoli di lavoro che comprendano i referenti di tutti i Settori/uffici coinvolti, individuando per ciascuna operazione il soggetto a cui è affidata la regia/coordinamento dell'obiettivo e quindi le varie azioni da promuovere.

In questa sede è solo il caso di accennare che per la definizione di un vero e proprio piano di lavoro operativo, da tradurre in specifici obiettivi da assegnare in sede formazione del PEG, dovrà comunque essere valutato e ponderato da parte dell'amministrazione, congiuntamente con i dirigenti interessati e gli apparti tecnici, l'effettiva capacità e possibilità dei diversi Settori/Uffici di farsi carico e portare a compimento gli obiettivi assegnati in relazione alle risorse umane e gli strumenti a disposizione.

Aggiornamento della pianificazione urbanistica attuativa

Ulteriore tassello del processo di attuazione/gestione del Regolamento Urbanistico si sostanzia nell'aggiornamento della pianificazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica, dove necessario rispetto alle esigenze nel frattempo intervenute, ovvero la riadozione dei piani urbanistici attuativi a seguito della relativa decadenza decennale.

In particolare, tenuto conto degli indirizzi già espressi dall'amministrazione comunale, sarà necessario procedere con la revisione/elaborazione dei seguenti strumenti urbanistici operativi:

- Piano Particolareggiato del Parco della Sterpaia e della costa orientale (PP approvato con deliberazione CC. 138/1999): revisione/aggiornamento del previgente PP e nuova adozione
- Piano Particolareggiato di Città Futura (approvato con deliberazione del C.C. n. 7/2010): eventuale variante di aggiornamento contestuale o a seguito della ripianificazione delle aree industriali nonchè a seguito delle evoluzioni del progetto di bonifica ambientale dell'area;

- Regolamento per le aree agricole frazionate (regolamento vigente approvato con deliberazione C.C. n. n. 10/2000): revisione del regolamento vigente sulla base della nuova disciplina del RU
- PIP Montegemoli (approvato con deliberazione del C.C. n. 20/2013): eventuale variante di adeguamento per la revisione della capacità edificatoria dei lotti residui e altre specifiche necessità (in particolare macro lotto M3)

Per ciascun piano attuativo o variante da elaborare dovrà quindi essere definito, sulla base delle priorità assegnate dall'amministrazione, uno specifico piano di lavoro e cronoprogramma individuando il *budget* necessario in relazione agli incarichi esterni e le consulenze specialistiche da attivare e/o alle modalità organizzative interne in rapporto agli altri obiettivi assegnati (budget straordinari, collaboratori esterni ecc.).

7. QUADRO DI SINTESI (L'AGENDA) DEI PROCESSI DI PIANIFICAZIONE DA ATTIVARE NEL PROSSIMO TRIENNIO

Dal quadro sin qui delineato si prefigura pertanto per il prossimo triennio (maggio 2016-maggio 2019) una nuova e intensa fase di pianificazione che si muoverà sostanzialmente e parallelamente su tre fronti:

- il riavvio della pianificazione strategica e strutturale d'area che dovrebbe condurre all'adozione del nuovo piano strutturale intercomunale
- l'avvio e la elaborazione delle varianti con cui verranno affrontati i temi della grande industria e della riconversione della centrale ENEL, da adottare previo *accordo di pianificazione e/o conferenza di copianificazione*
- la manutenzione-adequamento del RU, da attuare anche tramite preventiva "campagna di ascolto", che potrà dar luogo anche a distinti procedimenti di variante a seconda dei temi trattati e delle priorità.

Contestualmente si dovrebbe proseguire e implementare il processo di "messa in opera" del vigente RU, attraverso:

- la elaborazione/adequamento della pianificazione attuativa di iniziativa pubblica
- l'attivazione e promozione degli interventi di trasformazione urbana ritenute di interesse dall'amministrazione.

Le implicazioni organizzative e finanziarie

Come già accennato nei paragrafi che precedono è evidente che un simile programma, di cui si può intuire la complessità e l'impegno che richiederà da parte delle strutture comunali coinvolte, dovrà essere rapportato e calibrato, anche nelle tempistiche, rispetto alle effettive risorse umane a disposizione e alle modalità organizzative concretamente praticabili.

In questa sede si pone all'attenzione dell'amministrazione, avendo diretto impatto sotto il profilo organizzativo e del raggiungimento degli obiettivi, che il regime degli incentivi alla progettazione interna di cui al D.Lgs. 163/2006 è ormai di fatto inapplicabile alle attività di pianificazione urbanistica elaborate direttamente dalle strutture interne, per effetto delle recenti modifiche normative (L. 114/2014 di conversione D.L. 90/2014). Tale strumento, come noto, consentiva di riconoscere incentivi economici al personale interno all'ente coinvolto direttamente nella elaborazione degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica (nella misura del 30% delle tariffe professionali previste per la redazione degli atti di pianificazione) a fronte di attività complesse e non ordinarie che richiedono continuità ed impegno oltre il normale orario di lavoro.

Venuto meno questo istituto si dovranno pertanto individuare strumenti alternativi per poter impegnare anche oltre il normale orario di lavoro il personale (ammesso che vi sia

disponibilità in questo senso) e/o potenziare con ulteriori professionalità il Servizio Progettazione Gestione SS.UU., che verrà direttamente impegnato nelle attività descritte (collaborazioni esterne “a progetto” o altre formule praticabili).

Si dovrà inoltre stimare per ciascun percorso di pianificazione la necessità di attivazione di consulenze specialistiche e indagini di supporto da affidare in ogni caso all'esterno, per il quale si rinvia ad un approfondimento successivo.

In allegato un prospetto riepilogativo dei diversi processi di pianificazione con una prima proiezione, del tutto indicativa, delle relative tempistiche e *step* procedurali.

ALLEGATI

1. Tabella ricognitiva primo screening previsioni RU/PIT-PPR
2. Nota istruttoria variante Aferpi-aree industriali
3. Tabella ricognitiva procedimenti di pianificazione/varianti da attivare