

**OGGETTO: PIANO OPERATIVO - Note applicative (I.D. 02/2024).**

### **1. Titolo Capo III Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni- art. 15 e seguenti**

Il POC integra e sostanzia la disciplina della distribuzione e localizzazioni delle funzioni, ai sensi e in attuazione degli artt. 98 e 99 della L.R. 65/2014, così come declinata all'art. 15 e seguenti delle relative NN.TT.A.

In sostanza la disciplina del POC stabilisce, con riferimento alle diverse articolazioni e classificazioni del territorio comunale dallo stesso individuate e definite al Titolo III delle NN.TT.A.:

- le categorie funzionali ammesse o escluse
- le eventuali limitazioni all'insediamento di alcune sub-articolazioni funzionali, ovvero l'indicazione di specifiche sub articolazioni ammesse.

Il POC stabilisce inoltre (art. 19), in linea con gli obiettivi e gli indirizzi espressi dal PS, alcune limitazioni di ordine generale operanti in tutto il territorio comunale, ovvero:

- l'insediamento di nuove "aziende a rischio di incidente rilevante" di cui al D.Lgs. 344/1999
- l'insediamento di "grandi strutture di vendita commerciali" così come definite dalla normativa di settore.

Il POC stabilisce e disciplina altresì (all'art. 20) quali interventi edilizi sono consentiti per gli edifici, unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o forme di utilizzazione, in contrasto con le destinazioni d'uso (ovvero con le funzioni/sub categorie funzionali) previste dal piano. Si precisa a questo proposito che, ancorché non richiamata espressamente dal POC, deve intendersi per destinazione/utilizzazione legittimamente in atto quella definita al comma 4 dell'art. 99 della legge regionale.

In termini applicativi, detta disciplina, produce quindi i seguenti effetti giuridici e conformativi:

- non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso (comportanti o meno opere edilizie) verso le destinazioni d'uso (ovvero categorie funzionali) non contemplate dal piano;
- per gli edifici, unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano sono consentiti esclusivamente gli interventi edilizi disciplinati all'art. 20, ovvero "*...interventi fino alla manutenzione straordinaria (MS), eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari o, qualora si tratti di attività industriali-artigianali, non comportino potenziamento della capacità produttive. Sono comunque fatti salvi tutti gli interventi volti a garantire requisiti obbligatori di tutela e bonifica ambientale, di igiene pubblica e di sicurezza sui luoghi di lavoro*";



- laddove sono stabilite dal piano puntuali limitazioni all'insediamento di specifiche sub-categorie funzionali, detta limitazione opera anche qualora le unità immobiliari interessate abbiano destinazione d'uso in atto ricompresa nella categoria funzionale principale. A titolo di esempio: se è precluso dal piano l'insediamento di commercio al dettaglio in medie strutture di vendita alimentari (CD.2) e/o non alimentari (CD.2.1), ricomprese nella più ampia categoria funzionale commerciale al dettaglio (CD), non è comunque consentito l'insediamento di medie strutture di vendita (alimentari e non) in edifici aventi già destinazione commerciale al dettaglio, fatto salvo che non sia già in esercizio, o sia già stata in esercizio medesima attività. In tali casi quindi occorre ricostruire, mediante verifica delle autorizzazioni commerciali/amministrative in essere (se si tratta di attività ancora attiva) o dell'ultima attività pregressa (se cessata) la tipologia di attività e il dimensionamento della superficie di vendita precedentemente autorizzata.

In sostanza, anche laddove non consentite in base alla disciplina delle funzioni, sono comunque fatte salve le utilizzazioni (in termini di sub categorie funzionali) e le attività che esercitano, o hanno legittimamente esercitato, nelle unità immobiliari interessate; ne consegue che in tali casi, l'eventuale insediamento/apertura di nuove attività della medesima tipologia (ovvero sub-categoria funzionale), nelle medesime unità immobiliari, dovrà soddisfare i seguenti presupposti:

- legittimità della destinazione d'uso in atto
- esistenza di autorizzazioni amministrative/atti abilitativi (in essere o pregressi) che abbiano assentito e consolidato l'esercizio dell'attività con riferimento alla normativa di settore (per quanto attiene le MSV, quindi, nei limiti della superficie di vendita assentita);
- non sia previsto incremento delle unità immobiliari, fatta salva la possibilità, per le attività commerciali, di rimodulazione spaziale delle superfici di vendita entro i limiti della superficie di vendita massima precedentemente assentita;
- l'eventuale realizzazione di interventi edilizi dovrà avvenire nei limiti indicati all'art. 20 delle NN.TT.A del POC.

## **2. Titolo II Disciplina di tutela e valorizzazione delle componenti identitarie – art. 34 (Edifici e manufatti di valore storico architettonico e testimoniale)**

Relativamente agli *“edifici e manufatti di valore storico architettonico e testimoniale”* (art. 34 NN.TT.A.), riconosciuti dal POC tra le componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa di cui al Titolo II delle NTA, è stata posta all'attenzione degli uffici l'applicazione della relativa disciplina di tutela per gli edifici/manufatti ricadenti nelle *“aree portuali e retroportuali”* (di cui all'art. 84 delle NN.TT.A). Si ritiene utile, a tal fine, fornire le seguenti linee applicative:

- per le *“aree portuali e retroportuali”*, così come identificate negli elaborati grafici QP.01 *“Disciplina dei suoli e degli insediamenti”* e normate all'art. 84 delle NN.TT.A del POC, la disciplina degli assetti infrastrutturali e urbanistici-edilizi, con efficacia conformativa



dei suoli, è demandata al Piano Regolatore Portuale (PRP) di competenza dell'AdSP, in linea con quanto stabilito dalla normativa vigente (L.84/1994 e ss.mm.ii);

- ne consegue che per gli edifici e manufatti ricompresi “*nelle aree portuali e retroportuali*” il riconoscimento del valore storico testimoniale, con riferimento a quanto disciplinato alla lettera b) dell'art. 34 delle NN.TT.A. del POC, ha valore meramente ricognitivo e indicativo; tant'è che tali edifici e manufatti, laddove ricompresi nelle aree portuali, non sono stati supportati da specifica schedatura che è invece stata redatta, per tutti gli edifici e manufatti di valore storico-testimoniale rilevati nel territorio comunale, sulla base delle analisi conoscitive condotte a supporto del POC (si veda elaborato QC.S3 parte integrante del quadro conoscitivo del POC);
- pertanto per gli edifici e manufatti identificati con apposita sigla (E2), corrispondente agli “*edifici e manufatti di valore storico-testimoniale*”, ricadenti nelle “*aree portuali e retroportuali*” non deve ritenersi applicabile la disciplina di cui all'art. 34 delle NN.TT.A. del POC, ma esclusivamente la disciplina del vigente Piano Regolatore Portuale (PRP).

Livorno, 23 aprile 2024

La Dirigente del Settore  
Urbanistica Programmi complessi e Porto  
arch. Camilla Cerrina Feroni

La Resp.le Ufficio Pianificazione,  
gestione e attuazione strumentazione urbanistica  
arch. Maria Rosaria Guerrini

La Resp.le Ufficio Attività amm.va,  
Pianificazione e Attuazione strumentazione urbanistica  
dott.ssa Carla Bruni

