

LIVORNO
LA CITTÀ
DEL FUTURO



PIANO OPERATIVO



Sintesi e controdeduzioni alle osservazioni pervenute
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Sindaco
Luca Salvetti

Assessore all'Urbanistica
Silvia Viviani

Coordinatore Ufficio di Piano, R.P.
Arch. Camilla Cerrina Feroni
Dirigente Settore Urbanistica e Programmi Complessi e Porto

Garante dell'informazione e della partecipazione
Dott.ssa Nicoletta Leoni

CONTRODEDUZIONI
MARZO 2024

Indice

1 Premessa	3
2 Quadro generale delle osservazioni pervenute: metodologia adottata e dati di sintesi	5
3 Criteri adottati per le controdeduzioni e sintesi degli esiti	7
4 Rimodulazione e affinamento dei contenuti del Piano Operativo a seguito delle controdeduzioni	8
4.1 Disciplina generale e Disciplina dei tessuti	9
4.2. Disciplina servizi e dotazioni di interesse generale	15
4.3 Disciplina aree portuali	17
4.4 Disciplina fascia costiera	18
4.5 Aree di Trasformazione (AT/ATR/ATS)	20
4.6 Aree di Completamento (AC)	21
4.7 Lotti di completamento (LC)	23
4.8 Disciplina territorio rurale	23

Allegati:

- **elenchi osservazioni per tema**
- **estratti cartografici ubicativi delle osservazioni**

1 Premessa

Con delibere del C.C. n. 159 e n. 160 del 13 luglio 2023 sono stati adottati, rispettivamente, la Variante Generale al Piano Strutturale e il Piano Operativo comunale, a cui è seguita la pubblicazione del relativo avviso di adozione (BURT n. 30 del 26 luglio) dal quale ha preso avvio, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2024, il periodo per la presentazione delle osservazioni entro il termine stabilito nell'avviso stesso (25 settembre 2023).

A seguito della contestuale adozione dei due atti di governo del territorio, sono state promosse una serie di iniziative e incontri informativi, rivolti essenzialmente agli ordini professionali, alle associazioni di categoria, ai consigli di zona, finalizzati ad accompagnare la fase di presentazione delle osservazioni.

Si è trattato di una serie di incontri, che si sono tenuti tra luglio e settembre 2023, volti ad illustrare e approfondire i contenuti della strumentazione urbanistica adottata, le modalità di consultazione dei piani e di presentazione delle osservazioni, per le quali sono state predisposte apposite modulistiche scaricabili dalla rete civica, nella sezione dedicata ai nuovi strumenti urbanistici. Più nel dettaglio gli incontri svolti sono stati i seguenti:

- 20 luglio Ordine dei Geologi e Ordine degli Ingegneri
- 25 luglio Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Livorno, Dottori Agronomi e Dottori Forestali, Collegio dei Periti Agrari
- 27 luglio Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, Collegio dei Geometri e Geometri laureati di Livorno
- 5 settembre Confesercenti, Confcommercio, Coldiretti, CCIA
- 5 settembre Consigli di Zona
- 6 settembre, Confindustria, ANCE, CNA, Associazioni sindacali, AdSP
- 8 settembre Associazioni Ambientaliste: Legambiente, WWF, LIPU, ecc.
- 8 settembre Terzo Settore/associazioni inquilini

Da evidenziare inoltre che gli elaborati della Variante Generale al PS e del Piano Operativo sono stati pubblicati sul sito web istituzionale dell'Ente, in specifica sezione dedicata, dal quale sono consultabili e scaricabili, contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di adozione sul BURT (ovvero dal 25 luglio). In particolare, per il Piano Operativo è stata attivata da subito la modalità di consultazione interattiva della Disciplina dei suoli e degli insediamenti, con le correlate disposizioni normative, al seguente link:

<https://cloud.lidpgis.it/livornosit/po-adottato>

Inoltre, al fine di fornire supporto e informazioni utili alla presentazione delle osservazioni da parte dei professionisti e dell'utenza in generale, è stato attivato un servizio di prenotazione *online* degli appuntamenti con i tecnici del Settore Urbanistica/Ufficio di Piano di cui è stata garantita l'operatività per tutto il periodo di pubblicazione ed è, peraltro, tuttora attivo.

Quanto alle osservazioni pervenute occorre evidenziare che, in ragione della contestuale formazione e adozione del Variante Generale al PS e del Piano Operativo, si è registrata una significativa sovrapposizione e interazione tra le osservazioni, inviate da parte dei medesimi

soggetti, rivolte alla Variante al PS e quelle rivolte al PO. Ciò ha comportato un preliminare lavoro istruttorio di “bonifica” dei dati e delle osservazioni, da parte dell’Ufficio di Piano, riconducendo le osservazioni allo strumento urbanistico a cui sono effettivamente rivolte, con conseguente inserimento nei relativi elenchi ai fini delle controdeduzioni.

A seguito di tale operazione di “bonifica” e dell’ulteriore esame istruttorio, condotto a cura dall’Ufficio di Piano, in sede di formulazione delle controdeduzioni alla Variante al P.S., già approvate dal C.C. con deliberazione n. 257 del 22.12.2023, il numero complessivo delle osservazioni riferite al Piano Operativo risulta di **712**, di cui n. 14 presentate con riferimento alla Variante al P.S. ma attinenti ai contenuti e alla disciplina del PO e pertanto esaminate e controdedotte nel “pacchetto” delle osservazioni al PO.

Come descritto più nel dettaglio nei paragrafi che seguono, ciascuna osservazione contiene, in molti casi, molteplici e distinti punti trattati dall’osservante, riferiti a contenuti e previsioni del Piano Operativo del tutto diverse, che pertanto hanno richiesto specifica istruttoria e controdeduzione; il numero complessivo dei punti correlati alle osservazioni presentate è pari a **901**.

Si evidenzia inoltre che alle osservazioni pervenute entro i termini stabiliti se ne aggiungono 4 presentate oltre i termini, che non sono state pertanto esaminate.

Si segnala inoltre che, nell’ambito del parallelo procedimento di VAS/Vinca che accompagna la formazione dei due strumenti di pianificazione, sono pervenuti 6 contributi/osservazioni, che saranno trattati ed esaminati nel medesimo procedimento, da parte dei seguenti soggetti:

- Regione Toscana (Settore Via-VAS)
- Regione Toscana (Settore Tutela della Natura e del Mare)
- ARPAT
- Autorità Idrica Toscana
- ASA
- WWF

Si fa presente inoltre che, tenuto conto degli ulteriori passaggi procedurali e valutativi a cui è sottoposto il processo di formazione del piano (VAS/VINCA, conferenza paesaggistica per la conformazione al PIT/PPR, parere istruttorio dell’Ufficio regionale del Genio Civile, parere definitivo dell’AdSP ai sensi dell’art. 5 della L.84/1994 e ss.mm.ii) da cui deriveranno necessità di modifica e implementazione dei relativi contenuti ed elaborati, in questa fase non si è proceduto all’aggiornamento degli elaborati del piano in conseguenza dell’accoglimento (integrale o parziale) delle osservazioni; ci si è pertanto limitati a produrre, in allegato alle schede di sintesi e controdeduzione delle osservazioni, gli estratti della NTA e/o della Disciplina dei suoli, laddove ritenuto necessario per far comprendere più chiaramente gli esiti della controdeduzione.

Tutti gli elaborati del Piano Operativo saranno pertanto aggiornati e modificati successivamente all’atto di approvazione delle controdeduzioni da parte del C.C., ai fini della definitiva approvazione, sulla base degli esiti delle controdeduzioni nonché in recepimento degli esiti della

conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della disciplina del PIT/PPR, del parallelo processo valutativo di VAS/VINCA nonché dell'esito istruttorio dell'ufficio regionale del Genio Civile a seguito dell'avvenuto deposito delle indagini geologiche, idrauliche e sismiche ai sensi del DPGR 5/R/2020.

2 Quadro generale delle osservazioni pervenute: metodologia adottata e dati di sintesi

Le osservazioni pervenute sono state catalogate e processate, a cura dell'Ufficio di Piano, secondo la seguente metodologia:

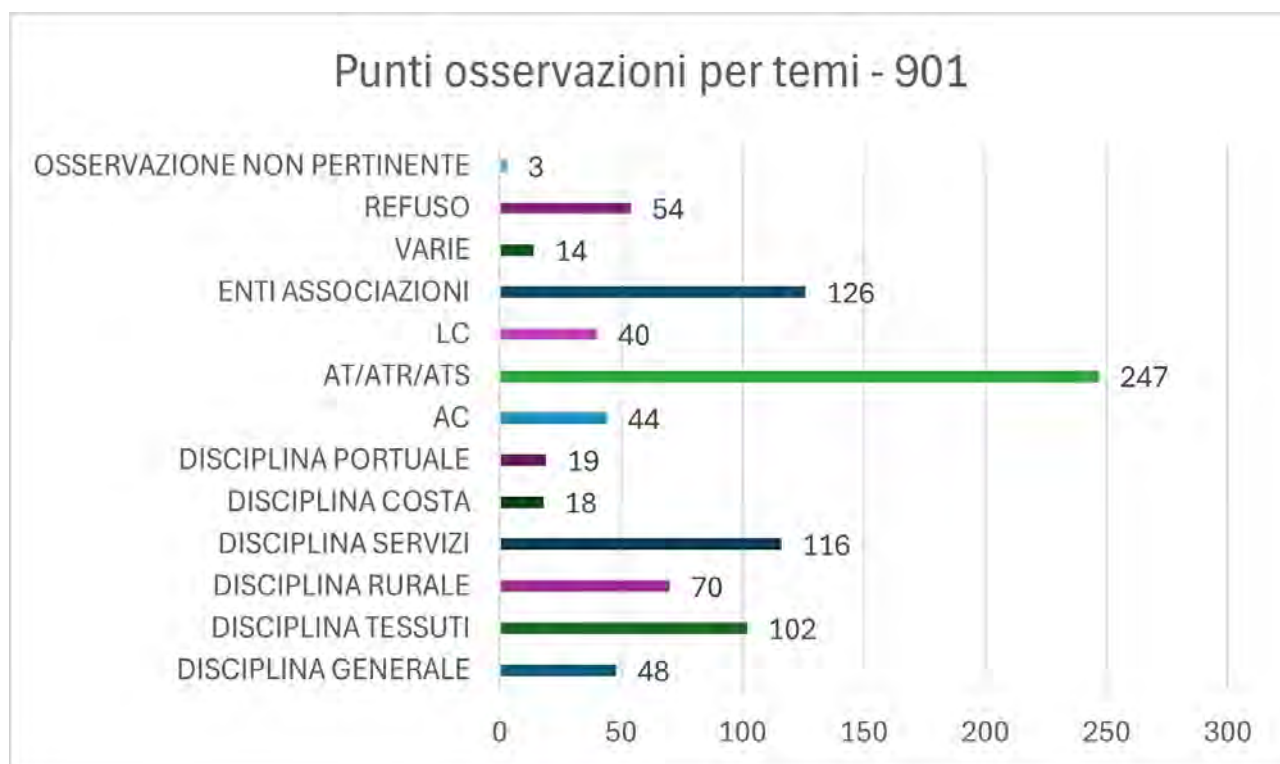
- attribuzione della numerazione per numero progressivo di protocollo
- nei casi in cui con unico invio, corrispondente ad unico protocollo, sono state inviate più osservazioni da parte di uno stesso soggetto (questa modalità è stata frequentemente utilizzata dai professionisti incaricati) è stato attribuito numero progressivo a ciascuna osservazione pervenuta mantenendo il riferimento al medesimo protocollo con attribuzione di sub numerazione progressiva (esempio prot. 125374_XX)
- nel caso di duplice/molteplice invio della stessa osservazione è stata attribuita distinta numerazione a ciascuna osservazione ancorchè di identico contenuto
- schedatura di ciascuna osservazione, e relativi punti, in apposita scheda contenente la sintesi dell'osservazione e la proposta di controdeduzione formulata dall'Ufficio di Piano sulla base degli indirizzi espressi dall'A.C.
- suddivisione e articolazione delle osservazioni pervenute in funzione delle tematiche trattate, riferibili ai seguenti macro temi (all'interno dei quali sono stati enucleati alcuni sottotemi), specificando che le osservazioni avanzate da parte degli Enti/Associazioni è stata enucleata in specifica categoria, indipendentemente dai temi trattati, considerato che in via generale le questioni/ricieste avanzate intercettano una pluralità di temi:
 - Disciplina generale
 - Disciplina tessuti
 - Disciplina del territorio rurale
 - Disciplina servizi
 - Disciplina aree portuali
 - Disciplina fascia costiera
 - Aree di Trasformazione (AT/ATR/ATS)
 - Aree di Completamento (AC)
 - Lotti di completamento (LC)
 - Refusi
 - Varie
 - Enti e Associazioni

Come si evince dai grafici e tabelle sotto riportate, la ripartizione delle osservazioni per temi (con riferimento ai diversi punti delle osservazioni) risulta la seguente:

- Aree di trasformazione (ATS-ATR-AT): 27,41%;
- Enti e associazioni: 13,98%
- Disciplina dei servizi e dotazioni pubbliche: 12,87%
- Disciplina degli insediamenti esistenti (tessuti): 11,32%;
- Disciplina del territorio rurale: 7,77%
- Disciplina generale del piano: 5,33%;
- Aree di completamento (AC): 4,88%,
- Lotti di completamento (LC): 4,44%.
- Disciplina della costa e aree portuali: 4,11%

Le restanti osservazioni (circa il 7.87%) sono invece riferibili a tematiche plurime e/o segnalazioni di refusi/errori materiali.

Da evidenziare che una quota significativa delle osservazioni, avanzate sia da singoli cittadini/gruppi cittadini o da soggetti politici, afferenti al tema "servizi" (circa il 57%) e al tema "Aree di trasformazione" (circa il 42%), hanno ad oggetto la previsione dell'Area di Trasformazione di Via Spagna (ATS.04); tali osservazioni incidono sul totale delle osservazioni pervenute (sempre con riferimento ai singoli punti delle stesse) per una percentuale del 19%.



Si evidenzia, inoltre, che tra le osservazioni degli Enti vi sono anche l'osservazione d'ufficio (n. 486), finalizzata ad un complessivo e sistematico affinamento e miglioramento della disciplina e dei contenuti tecnici-redazionali del Piano, anche in ragione dei refusi e delle incongruenze riscontrate, il contributo/osservazione della Regione Toscana (n. 631), e l'osservazione dell'AdSP MTS (n. 615), formulata ad integrazione del parere già espresso ai sensi dell'art. 5 della L.84/1984 e ss.mm.iii, ai fini dell'adozione dei due atti di governo del territorio, con la quale è comunque proseguito il confronto nell'ambito dei tavoli tecnici appositamente istituiti, in linea con l'intesa sottoscritta tra i due Enti nel novembre 2023.

3 Criteri adottati per le controdeduzioni e sintesi degli esiti

In criteri generali adottati per l'esame delle osservazioni e per la formulazione delle relative controdeduzioni curate dall'Ufficio di Piano, sulla base degli indirizzi dall'A.C. espressi con decisione della G.C. n. 280 dell'1.12.2023, sono stati i seguenti:

- preliminare verifica di non contrasto con la normativa vigente, con il PIT/PPR e con gli obiettivi strategici e l'impostazione di fondo del Piano Operativo e della Variante Generale al PS;
- non accoglimento di istanze e proposte tese a introdurre nuove previsioni o modifiche sostanziali alle previsioni del POC (Aree di trasformazione o Lotti di completamento) comportanti riflessi sulle previsioni del PS e/o necessità di attivazione della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 L.R. 65/2014, o comunque confliggenti o non in linea con l'impostazione e gli obiettivi generali del piano;
- valutazione e possibile accoglimento dei rilievi e proposte di correttivo/affinamento della disciplina e delle schede normative delle Aree di Trasformazione e delle Aree di Completamento, volte a rendere concretamente attuabili le azioni di trasformazione prefigurate dal piano, correggere errori materiali e/o incongruenze, anche con riferimento allo stato dei luoghi, nonché affinare le relative modalità di attuazione;
- valutazione ed eventuale accoglimento dei rilievi e proposte di correttivo e affinamento della disciplina del piano (disposizioni generali, disciplina dei tessuti, del territorio rurale, dotazioni pubbliche, fascia costiera, ecc.), finalizzati a conseguire:
 - univoca e più chiara lettura/applicazione della disciplina e dei relativi meccanismi di attuazione
 - migliore rispondenza ai bisogni della collettività e degli operatori del settore e alla necessità di consolidamento/crescita del tessuto produttivo nelle sue varie e diverse articolazioni
- valutazione ed eventuale accoglimento dei rilievi volti alla correzione di errori materiali, refusi e incongruenze rilevate negli elaborati del Piano nonché delle osservazioni finalizzate ad individuare una più congruente attribuzione, sulla base dello stato dei luoghi e degli assetti urbanistici ed edilizi, delle aree/immobili oggetto di osservazione ai diversi tessuti/destinazioni urbanistiche.

Sulla base dei criteri generali sopra richiamati nonché a seguito dei necessari approfondimenti, e valutando complessivamente, nel corso dell'istruttoria, le potenziali ricadute, interazioni e implicazioni che l'accoglimento/non accoglimento delle osservazioni può determinare su altre di simile contenuto, sono state pertanto formulate le proposte di controdeduzione con il seguente esito finale (con riferimento alle osservazioni e ai punti trattati nelle osservazioni):

totale 712 osservazioni di cui:

- n. 70 accolte (pari al 9.83%)
- n. 97 parzialmente accolte (pari al 13.62%)
- n. 545 respinte (pari al 76.54%)

totale 901 punti di cui:

- n. 111 accolti (pari al 12.32%)
- n. 125 parzialmente accolti (a pari al 13.87%)
- n. 665 respinti (pari al 73.81%)

Si precisa che tra le osservazioni respinte sono comprese anche quelle non pertinenti rispetto ai contenuti del PO, nonché le richieste avanzate che risultano già contemplate e soddisfatte dalla disciplina del piano.



4 Rimodulazione e affinamento dei contenuti del Piano Operativo a seguito delle controdeduzioni

Nella presente sezione si descrivono, in sintesi, i principali e più significativi riflessi sui contenuti e sulla disciplina del Piano Operativo conseguenti al parziale/integrale accoglimento delle osservazioni, con riferimento ai diversi macro-temi considerati. Si deve comunque evidenziare che in questa fase, nel complesso, non vengono apportate modifiche rilevanti e sostanziali rispetto all'impianto e all'impostazione di fondo del Piano e che i correttivi e le implementazioni introdotte producono un generale affinamento e/o miglioramento della disciplina del Piano, sia per quanto attiene le regole che presiedono alla gestione degli insediamenti esistenti e del territorio rurale, sia per quanto concerne gli interventi e le azioni di trasformazione e completamento degli assetti insediativi. Molti dei correttivi conseguenti all'accoglimento (parziale o integrale) delle osservazioni, compresa l'osservazione d'ufficio (n. 486) che interviene in modo sistematico sui contenuti del piano, sono infatti tesi ad affinare i dispositivi attuativi e le condizioni per promuovere concretamente le azioni di trasformazione prefigurate dal Piano. Ai principali

correttivi e rimodulazioni, che vengono descritti in sintesi nel presente paragrafo, si aggiungono poi le numerose segnalazioni e correttivi dovuti a refusi, errori materiali e/ incongruenze riscontrate negli elaborati cartografici della Disciplina dei suoli e degli insediamenti di cui agli elaborati QP.01, per i quali si rimanda alla lettura delle osservazioni e relative controdeduzioni.

4.1 Disciplina generale e Disciplina dei tessuti

Le principali innovazioni e rimodulazioni della Disposizioni generali di cui al Titolo I, delle Disposizioni di cui al Capo I del Titolo II delle NTA, e della disciplina dei tessuti urbani di cui al Titolo VI-Capo II delle NTA, che hanno in molti casi riflessi e interazioni reciproche, sono di seguito descritte.

Titolo I Disposizioni generali

Mutamento di destinazione d'uso delle strutture alberghiere esistenti (art. 18):

In accoglimento di alcune osservazioni avanzate da operatori del settore turistico-ricettivo (si veda in particolare oss 342) è stata rimodulata la limitazione stabilita dal piano al comma 5 dell'art. 18 (Mutamento di destinazione d'uso degli immobili. Disposizioni generali) in base alla quale non è consentito il mutamento di destinazione d'uso delle strutture ricettive alberghiere esistenti, escludendo da tale limitazione le strutture alberghiere che non risultano in esercizio alla data di adozione del piano, al fine di non pregiudicarne il riutilizzo laddove in molti casi si tratta di strutture non più adeguabili agli standard qualitativi e funzionali richiesti dal mercato e dalla normativa di settore.

Attività e utilizzazioni in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal PO (art. 20)

In accoglimento di diverse osservazioni avanzate da operatori del settore (si vedano in particolare oss. 275, 288, 577,438, 526) si è intervenuti all'art. 20 (attività e utilizzazioni in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano) al fine di favorire interventi di **adeguamento funzionale e di riqualificazione della grande distribuzione commerciale** esistente (grandi strutture di vendita (GSV) e medie strutture di vendita MSV), ferma restando la superficie di vendita autorizzata, consentendo interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele (RNF).

Categorie d'intervento edilizio (art. 23 NTA)

In accoglimento dell'osservazione d'ufficio (486) e in parziale accoglimento dell'osservazione dell'Ordine degli architetti (n. 527) si interviene all'art. 23 delle NTA al fine di meglio chiarire l'applicazione di alcune categorie d'intervento e integrarne la definizione con particolare riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (REC) e alle addizioni volumetriche (AV), nei termini seguenti:

- si esplicita che gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (REC) comprendono anche gli incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) e/o volume, conseguenti a: interventi di riorganizzazione funzionale degli edifici o parti di essi, a modifiche, traslazioni o realizzazione di nuove strutture orizzontali e/o verticali che non comportino comunque modifiche dell'involucro edilizio e/o della sagoma del fabbricato;

- si esplicita che gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele RNF sono comprensivi degli interventi di cui all'art. 134, comma 1 lettera h) punto 4 L.R. 65/2014 (interventi di ripristino di edifici, o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento dell'originaria consistenza e configurazione attraverso interventi di ricostruzione);
- si esplicita che gli interventi di addizione volumetrica AV1 e AV2, in quanto finalizzati all'ampliamento volumetrico di un edificio esistente su cui si interviene mediante sopraelevazioni o addizioni fuori sagoma, sono loro tra loro cumulabili e compatibili con interventi volti complessivamente alla conservazione del fabbricato, e pertanto con interventi di restauro e risanamento conservativo RRC e ristrutturazione edilizia conservativa REC; non sono invece cumulabili con interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva fedele (RF) o non fedele (RNF) e di sostituzione edilizia (S) che possono condurre invece alla completa ricostruzione/sostituzione dell'edificio/edificato preesistente e quindi ad una complessiva riorganizzazione funzionale e planivolumetrica;
- per gli interventi di addizione volumetrica AV1 (sopraelevazione di un livello) si elimina il riferimento agli "edifici ad un solo piano" suscettibili di sopraelevazione che pertanto viene estesa agli edifici esistenti indipendentemente dal numero di piani degli stessi, fatte salve specifiche e diverse disposizioni relative ai tessuti di appartenenza.

Edifici diruti (art. 25)

In accoglimento dell'osservazione d'ufficio (n. 486) si interviene all'art. 25 affinando la disciplina degli edifici diruti con particolare riferimento all'ambito di applicazione e all'interazione con la disciplina dei tessuti, nonché per disciplinare gli interventi edilizi realizzabili "a regime", ovvero una volta completato l'intervento di ricostruzione dell'edificio diruto.

Parcheggi privati (artt 27,28, 29 NTA)

In accoglimento dell'osservazione d'ufficio (n. 486), per una migliore e più chiara applicazione della disciplina afferente alle dotazioni dei parcheggi di cui agli artt 27,28,29 si interviene sulle relative disposizioni normative come segue:

- all'art. 27 (Parcheggi privati: generalità e articolazione) si introduce uno specifico comma al fine di contemplare e disciplinare anche i parcheggi privati non riconducibili alla fattispecie dei parcheggi per la sosta stanziale e per la sosta di relazione, chiarendone le condizioni di ammissibilità;
- all'art. 28 (dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale), si interviene nei seguenti termini:
 - si contemplano anche il mutamento di destinazione d'uso a fini residenziali, i frazionamenti e le addizioni volumetriche AV2 comportanti incremento delle unità immobiliare tra le casistiche per le quali si prevede il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta sostanziale, al contempo si esplicita che anche per gli interventi di sostituzione S e AV1 il reperimento della sosta stanziale è dovuto nel caso di incremento delle unità immobiliari;
 - si esplicita inoltre la possibilità di realizzare nuovi manufatti destinati ad autorimesse da coordinare e affinare con la disciplina dei tessuti relativa gli interventi pertinenziali IP2 (realizzazione di nuove pertinenze);
 - al comma 7 viene declinato in termini oggettivi il principio delle "aree limitrofe" nelle quali è possibile localizzare i parcheggi per la sosta stanziale, facendo riferimento ad un

parametro di distanza univoco (500 mt.), esplicitando altresì che l'area dovrà essere asservita all'unità immobiliare mediante atto unilaterale d'obbligo o altro atto di asservimento giuridicamente rilevante;

- all'art. 29 (dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione), al comma 5, viene anche in questo caso introdotto un criterio di distanza univoco (500 mt) per il reperimento di tali dotazioni di parcheggio.

Titolo II Capo I Disciplina delle componenti identitarie di rilevanza storico-paesaggistica

In accoglimento dell'osservazione d'ufficio (n. 486), in parziale accoglimento dell'osservazione dell'Ordine degli architetti (n. 527) e delle numerose osservazioni che hanno interessato la disciplina di cui al Capo I del Titolo II delle NTA, si procede ad integrare l'art. 34 delle NTA (Edifici e manufatti di valore storico architettonico e testimoniale), traguardando gli aspetti gestionali della disciplina del POC e tenuto conto anche delle casistiche emerse in fase di prima applicazione della disciplina, come segue:

- si demanda al Regolamento edilizio comunale (REC) e/o specifiche linee applicative la disciplina di dettaglio in ordine agli elaborati e documentazione da produrre in sede di presentazione dei titoli edilizi/progetto di opera pubblica per documentare l'effettivo grado di alterazione/conservazione degli edifici, nonché per le modalità di verifica/valutazione della suddetta documentazione;
- per i complessi edilizi, edifici e manufatti di alto valore storico architettonico soggetti a tutela ai sensi della parte seconda del D.Lgs 42/2004 (identificati negli elaborati grafici della Disciplina dei suoli e degli insediamenti con la sigla E1) si introduce l'ammissibilità anche di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (REC) qualora l'intervento sia valutato positivamente e autorizzato dalla competente Soprintendenza;
- per i complessi edilizi, edifici e manufatti di valore storico architettonico (identificati negli elaborati grafici della Disciplina dei suoli e degli insediamenti con la sigla E2), si procede a specificare e dettagliare i criteri e prescrizioni da osservare in sede di progettazione degli interventi; inoltre, qualora in sede di presentazione del titolo edilizio o di progettazione dell'opera pubblica venga dimostrata l'alterazione sostanziale delle caratteristiche e componenti originarie e/o l'assenza del valore storico dei beni, si introduce l'ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele (RNF), comunque vincolata al mantenimento del sedime e ai caratteri tipologici e morfologici dell'esistente;
- viene implementata la disciplina in ordine agli interventi ammissibili sulle pertinenze e/o eventuali edifici secondari presenti nelle aree e giardini di pertinenza e di tutela dei muri di cinta storici.

Titolo VI Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti

Disposizioni generali

In accoglimento dell'osservazione d'ufficio, e tenuto conto di quanto rappresentato nell'osservazione dell'Ordine degli architetti (n. 527) dell'Ordine degli Ingegneri (n. 584) nonché delle ulteriori osservazioni che hanno trattato il tema, si procede a integrare e affinare i contenuti degli articoli 97 (Disciplina degli insediamenti esistenti: articolazione) e 98 (Disciplina degli

insediamenti esistenti: disposizioni generali) con alcune disposizioni di carattere generale, al fine di rendere più chiara ed univoca l'applicazione della disciplina riferita ai singoli tessuti nonché per favorire interventi di recupero e miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio esistente, nei termini che seguono:

- introduzione della definizione di edificio “storico/storicizzato” e di “recente formazione”;
- introduzione di disposizioni di carattere generale volte a consentire il tamponamento di logge e balconi al fine di perseguire l'unitarietà delle facciate, assoggettando l'intervento a progetto unitario;
- rimodulazione del comma 1 dell'art. 98 estendendo le fattispecie per le quali l'interessato può dimostrare e comprovare il grado di alterazione/trasformazione dell'edificio/edificio identificato come “storico/storicizzato” negli elaborati del piano, tenendo conto che tale riconoscimento è avvenuto sulla base della metodologia utilizzata dal piano (sedime dell'edificio presente al 1954) e che pertanto l'edificio potrebbe essere stato successivamente trasformato/alterato significativamente e/o non essere connotato da specifici valori storico/testimoniali; si demanda inoltre al REC e/o specifiche linee applicative la disciplina di dettaglio in ordine agli elaborati e documentazione da produrre in sede di presentazione dei titoli edilizi/progetto di opera pubblica per documentare l'effettivo grado di alterazione/conservazione degli edifici, nonché per le modalità di verifica/valutazione della suddetta documentazione.

Affinamenti e rimodulazione della Disciplina tessuti:

In accoglimento dell'osservazione d'ufficio (n. 486), tenuto conto di quanto segnalato con l'osservazione dell'Ordine degli architetti (n. 527), dell'Associazione Confindustria (323), e dell'Ordine degli Ingegneri (n. 584), nonché delle ulteriori osservazioni che hanno trattato il tema, tenuto conto anche delle fattispecie, degli approfondimenti e delle problematiche emerse in sede prima applicazione delle disposizioni del piano, si procede ad un sistematico e generale affinamento della disciplina dei tessuti storici e delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al Capo II del Titolo VI delle NTA del Piano; i principali correttivi e affinamenti sono i seguenti:

- per i tessuti TS1(tessuti compatti di matrice preottocentesca) di cui all'art. 99 e per tessuti TS4 (storici a bassata densità) si procede, in analogia agli altri tessuti, a diversificare gli interventi ammissibili sull'edificio storico-storicizzato e sull'edificio di recente formazione; sempre per questi tessuti si elimina la prescrizione riferita al dimensionamento dei lucernari e finestre a tetto rimandando più opportunamente alla disciplina del Regolamento Edilizio (REC);
- per i tessuti storici TS1, TS2, TS3, di cui artt. 99, 100, 101, si introduce l'ammissibilità di addizioni volumetriche (AV2) funzionali alla realizzazione di adeguamenti igienico-sanitari (realizzazione servizi igienici, locali cucine, adeguamento dimensioni locali abitabili); per il tessuto TS3 si introduce inoltre l'ammissibilità di addizioni volumetriche (AV2) per la chiusura di logge, balconi e/o porticati collocati sul prospetto tergale al pari di altri tessuti; si rimodula inoltre per tutti i tessuti la prescrizione riferita al “resede tergale” al fine di chiarirne l'applicazione in funzione delle diverse caratteristiche dei tessuti;
- per i tessuti T4, T5, T6 di cui agli art. 108, 109, 110, per i quali sono contemplati gli interventi di addizione AV2 fino al limite del 20% della SE esistente e comunque nel limite dei 25 mq., si elimina quest'ultimo parametro mantenendo invece il limite del 20% della

- SE esistente, fatta eccezione per i tessuti nei quali sono consentiti interventi di addizione volumetrica AV2 esclusivamente finalizzati alla chiusura di logge/balconi e porticati (TS2, TS3, TS5, TS6, T1, T2, T3), per i quali si elimina anche tale parametro in quanto l'intervento viene comunque contenuto entro i limiti della sagoma/involucro dell'edificio esistente;
- all'art. 107 (tessuti a isolati aperti e blocchi di edilizia pianificata T3), si implementa la disciplina specifica per i tessuti TR3.A (Scopaia) e TR3.B (la Rosa) al fine di garantire maggiormente la conservazione della qualità e unitarietà dell'immagine dell'edificato esito di pianificazioni e progettazioni unitarie;
 - al comma 4 dell'art. 108 (tessuti puntiformi T4), e in tutti i tessuti in cui è presente tale fattispecie/disposizione normativa, si procede a specificare meglio cosa si intende per "ricomposizione dei prospetti";
 - si procede a riformulare la prescrizione: *"mantenimento della composizione dei prospetti, della composizione architettonica della facciata principale fronte strada o spazio pubblico ad esclusione degli adeguamenti alla normativa antisismica, antincendio, efficientamento energetico"*, stabilita dal piano per i tessuti TS3 (art. 101), TS5 (art. 103), T1 (art. 105), T2 (art. 106), T3 (art. 107), T4 (art. 108), T5 (art.109), T6 (art. 110), esplicitando che è finalizzata a non introdurre elementi estranei che possano alterare la grammatica compositiva dei prospetti principali attestati sul fronte strada o sullo spazio pubblico (con riferimento ai criteri di simmetria, assialità, dimensione e proporzioni delle aperture, rapporto tra pieni e vuoti, ecc.) in quanto, di norma, esito di una progettazione architettonica unitaria;
 - si procede a integrare la prescrizione *"mantenimento della composizione dei prospetti"* riferita ai tessuti TS1 e TS4, chiarendo che la stessa è finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici e compositivi di tutti i prospetti dell'edificio/complesso edilizio;
 - con riferimento alla prescrizione: *"mantenimento dell'impianto distributivo e organizzativo originale, sia interno che degli spazi esterni pertinenziali"*, stabilito dal piano per i tessuti TS1 (tessuti compatti di matrice preottocentesca di cui all'art. 99) e TS4 (tessuti storici bassa densità di cui all'art. 102), si esplicita che è finalizzata al mantenimento delle partizioni interne e degli elementi di distribuzione caratterizzanti la tipologia edilizia originaria, quali: corpi scale, androni e spazi comuni, orizzontamenti;
 - si introduce l'ammissibilità degli interventi di sostituzione edilizia (S) nei tessuti T3, T4, T5, T6, TM1, TM2, TP4, TP5 per l'edificato di recente formazione introducendo al contempo i parametri urbanistici/edilizi e criteri progettuali da rispettare, laddove necessario in ragione delle specifiche caratteristiche insediative e morfotipologiche dei tessuti;
 - al fine di favorire il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente anche mediante interventi di densificazione dell'edificato esistente, e in conseguenza di quanto specificato all'art. 23 in ordine alla non cumulabilità degli interventi edilizi AV1 e AV2 con la sostituzione edilizia, si introduce limitatamente ai tessuti T4, T5, T6, TP5 la possibilità di ampliamento, entro il limite del 25% della SE esistente, contestuale all'intervento di sostituzione edilizia S; al contempo si procede a subordinare a PUC gli interventi di sostituzione edilizia che interessano fabbricati con superficie edificata esistente pari o superiore a 1.500 mq.;
 - per i tessuti produttivi/commerciali TP1, TP2, TP3 di cui agli artt. 112, 113, 114, si estende l'ammissibilità degli interventi di addizione volumetrica (AV2) e di sostituzione edilizia (S), ora limitata agli edifici con funzione industriale-artigianale, a tutte le categorie funzionali/sub-categorie funzionali ammesse dal piano per i rispettivi tessuti;
 - per i tessuti TP2 (tessuti a piattaforme produttive-artigianali a bassa-media densità) e TP3 (tessuti a piattaforme produttive-artigianali a media-alta densità), si estende l'ammissibilità

degli interventi di nuova edificazione (NE), ora limitata agli edifici con funzione industriale-artigianale e commerciale all'ingrosso, a tutte le categorie funzionali/sub-categorie funzionali ammesse dal piano;

- per i tessuti TP2, laddove si prevede (comma 2-disciplina degli interventi) il ricorso al Piano Attivo o PUC per gli interventi che interessano edifici aventi SE superiori a 10.000 mq. si esplicita che il ricorso a PA è previsto limitatamente agli interventi comportanti mutamento delle destinazioni d'uso dell'edificato esistente (con riferimento alle categorie funzionali principali di cui all'art. 17).
- per quanto attiene gli impianti sportivi privati, disciplinati all'art. 118 (TP7), si è proceduto a rimodulare i criteri e parametri da osservare per la copertura di campi sportivi stagionali non più riferita ad una superficie coperta massima (500 mq.) ma un criterio di proporzionalità rispetto al complesso delle dotazioni sportive esistenti; inoltre è stata introdotta l'ammissibilità della subcategoria funzionale D.6 al fine consentire nei complessi sportivi anche funzioni per la cura della persona quali centri medici, fisioterapici e affini (si veda oss. 561).

Commercio e grande distribuzione

In accoglimento dell'osservazione n. 620 (Confesercenti) e delle osservazioni n. 335 e n.501 si è proceduto alla rimodulazione della "Disciplina delle funzioni" per i tessuti TS1 (tessuti compatti di matrice preottocentesca), TS2 tessuti compatti di matrice preottocentesca sostituiti), TS6 (tessuti a isolati chiusi o semichiusi) di cui agli artt. 99, 100, 104 delle NTA, ammettendo per questi anche la subcategoria funzionale D2.1 (commercio al dettaglio in MSV non alimentari); ferma restando l'impostazione di fondo del Piano, in linea con gli indirizzi e la disciplina della Variante al P.S., tesa a limitare l'ulteriore sviluppo della grande distribuzione, si è ritenuto infatti che la componente commerciale della media distribuzione, possa contribuire ad accrescere la capacità di attrazione e la vitalità della città storica/consolidata facendo quindi sinergia con il tessuto del commercio di vicinato.

Mutamento destinazione d'uso unità immobiliari piani terra

In parziale accoglimento delle numerose osservazioni pervenute sul tema (si vedano in particolare oss n.7, 8,72,144,281,300, 347, 327,511, 556,563) tenuto conto anche di quanto rappresentato nell'Osservazione dell'Ordine degli Architetti (n. 527) e dell'Ordine degli Ingegneri (n. 584), sono state parzialmente rimodulate le disposizioni del piano volte a limitare i mutamenti di destinazione d'uso dei fondi commerciali/direzionali per fini abitativi ai piani terra dei tessuti storici TS1, TS2, TS3, TS6 di cui agli artt. 99, 100, 101, 104 contemplando alcune circoscritte casistiche:

- accorpamento dell'unità immobiliare oggetto di mutamento di destinazione d'uso con unità immobiliare residenziale esistente, alla data di adozione del presente piano, posta in aderenza o al piano soprastante;
- ripristino della originaria destinazione residenziale dell'unità immobiliare interessata, da dimostrare mediante idonea documentazione;
- il mutamento di destinazione d'uso interessi unità immobiliari esistenti, alla data di adozione del presente piano, con ingresso e affaccio su aree private.

4.2. Disciplina servizi e dotazioni di interesse generale

Le più significative innovazioni e rimodulazioni della Disciplina relativa ai servizi e dotazioni di interesse generale di cui al Titolo V delle NTA, hanno riguardato le disposizioni relative alle Infrastrutture e dotazioni per l’Abitare sociale e ulteriori affinamenti e modeste implementazioni riguardanti le altre tipologie di Infrastrutture e dotazioni pubbliche come di seguito descritto. Le modifiche riguardanti le disciplina delle Infrastrutture portuali e diportistiche di cui al Capo V sono invece trattate al successivo punto.

Disposizioni generali di cui al Capo I

In accoglimento dell’osservazione d’ufficio (n. 468) si interviene all’art. 55 (Disposizioni generali e articolazione) implementando il comma 9, al fine di sostenere maggiormente l’adeguamento funzionale e la riqualificazione delle attrezzature e dotazioni di interesse generale di titolarità privata, integrando gli interventi già ammessi sul patrimonio edilizio esistente nei termini seguenti:

- introducendo gli interventi di addizione volumetrica AV1 e AV2, con incremento del 20% della SE esistente;
- portando al 20% (in luogo del 10% attualmente previsto dal piano) gli eventuali incrementi ammissibili con interventi di sostituzione edilizia S.

Attrezzature pubbliche e servizi di interesse comune di cui al Capo II del Titolo V:

Si interviene all’art. 59 (Aree e attrezzature per l’istruzione AI), in parziale accoglimento delle osservazioni n. 270 (CIBM) e n. 323 (Associazione Confindustria), n. 527 (Ordine degli architetti) al fine di contemplare e richiamare esplicitamente tra i servizi universitari anche le funzioni non propriamente didattiche, e più in generale esplicitando il principio per cui nelle aree ed immobili deputati ad accogliere le attrezzature per l’istruzione (AI), nelle varie tipologie contemplate, sono comunque ammesse funzioni di servizio ed accessorie (quali foresterie, punti ristoro, ecc.). Viene inoltre richiamata nelle norme del piano la rilevanza strategica del e centro universitario e di ricerca del CIBM, disciplinandone *medio tempore* gli interventi ammissibili presso l’attuale sede e affermando al contempo l’obiettivo della sua rilocalizzazione.

Infrastrutture e dotazioni per l’abitare sociale di cui al Capo III del Titolo V:

E’ stato rimodulato l’art. 74 (Disposizioni specifiche per l’edilizia residenziale sociale), in parziale accoglimento dell’osservazione n. 262 e sulla scorta degli ulteriori approfondimenti condotti dall’A.C. per la definizione delle Regole Gestionali previste dal suddetto articolo, al fine di stimolare e incentivare il soggetto attuatore alla realizzazione diretta della quota di alloggi ERS, in logo della cessione dell’area da destinare ad ERS, nei seguenti termini:

- rendere meno vantaggioso e appetibile l’opzione della semplice cessione dell’area, rispetto alla realizzazione diretta della quota di alloggi ERS, stabilendo che nel caso di cessione viene contestualmente e proporzionalmente ridotta la capacità edificatoria dell’intervento prevista dal piano, nonchè ponendo a carico del soggetto attuatore la manutenzione ordinaria dell’area oggetto di cessione fino al momento della realizzazione dell’intervento edificatorio destinato all’ERS da parte del Comune;

- introducendo la possibilità di attivare il supporto dell’A.C. nella gestione degli alloggi ERS realizzati dal soggetto attuatore;
- prevedendo che qualora il Comune intenda esercitare il diritto di prelazione, alla fine del periodo del vincolo sociale di locazione, il prezzo di cessione degli alloggi ERS è equiparato al valore dell’edilizia convenzionata che sarà stabilito dal “Patto per l’abitare sociale”, e non già (come ora previsto dal piano) al prezzo di riscatto degli alloggi ERP.

Al contempo sono stati introdotti ulteriori affinamenti del comma 2 dell'art. 74, nel quale è contenuta la definizione generale dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), chiarendo che il meccanismo del “vincolo sociale di locazione” a “canone protetto” è riferito esclusivamente alle Aree di Trasformazione per le quali è prevista la facoltà di realizzare la quota aggiuntiva di alloggi ERS.

Infrastrutture e dotazioni verdi di cui al Capo IV del Titolo V:

In accoglimento dell’osservazione d’ufficio (n. 486) si interviene all’art. 77 (parchi e verde pubblico attrezzato- Vpa), al comma 10, ampliando il *range* delle funzioni insediabili nel patrimonio edilizio esistente all’interno delle aree a parco, al fine di non precluderne diverse forme e modalità di valorizzazione e fruizione ferma restando la regia e la *governance* pubblica. Viene quindi contemplata tra le funzioni ammesse anche la sub-categoria R.3 (attività ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione); viene inoltre esplicitata l’ammissibilità di ulteriori funzioni di interesse pubblico da insediare nel patrimonio edilizio esistente nei parchi e giardini pubblici, costituendo questo un rilevante patrimonio pubblico da valorizzare e riconvertire, in linea con gli obiettivi di valorizzazione del sistema dei parchi e delle ville storiche affermato dal piano al suddetto articolo.

Infrastrutture per la mobilità di cui al Capo VI del Titolo V:

Sempre in accoglimento dell’osservazione d’ufficio (n. 486) si procede a integrare e rimodulare il comma 4 dell’art. 94 (impianti per la distribuzione carburanti - Ic) con specifiche disposizioni riferite agli impianti e gli edifici esistenti, che non risultano attualmente disciplinati dal piano, ammettendo interventi fino alla sostituzione edilizia S con incremento massimo della SE esistente del 20%, e disciplinando anche categorie funzionali/sub-categorie funzionali compatibili.

Si interviene inoltre all’art. 96 (piazze e aree pedonali) e contestualmente all’art. 77 (parchi e verde pubblico attrezzato) specificando l’ammissibilità di realizzazione di parcheggi ipogei, e relative rampe di collegamento, nonché di manufatti e installazioni temporanee funzionali alla realizzazione di manifestazioni/spettacoli/eventi occasionali.

Inoltre all’art. 96, comma 10, si estendono le funzioni insediabili nei chioschi/edicole introducendo le seguenti subcategorie: CD.10 (attività di noleggio beni), CD.12 (botteghe artigiane) D.8 (servizi privati di interesse sociale e culturale), I.4 (laboratori, officine, botteghe e attività artigianali).

Sempre a seguito dell’osservazione d’ufficio ulteriori correttivi non sostanziali vengono apportati agli artt. 70 (aree per servizi cimiteriali e fasce di rispetto), art. 91 (area sosta camper) e all’art. 94 (aree per sedi stradali, fasce di rispetto e corridoi infrastrutturali).

4.3 Disciplina aree portuali

Sono più significative le rimodulazioni alla disciplina del piano relativa alle Infrastrutture portuali e diportistiche di cui al Capo V del Titolo V, a cui conseguono modifiche cartografiche agli elaborati della Disciplina dei suoli, apportate in recepimento delle osservazioni avanzate dall'AdSP MTS (n.615), nonché dalla Regione Toscana/Settore Logistica e Cave (oss. 631), dall'Associazione Confindustria (oss. 323), dall'Ordine degli Architetti (n. 527) e dai numerosi operatori del settore o comunque interessati direttamente dalle previsioni del piano (si vedano in particolare osservazioni nn.278, 290, 350, 352,353, 354, 484, 520, 542, 627, 629). Per effetto del combinato disposto dell'accoglimento (integrale o parziale) delle diverse osservazioni si è proceduto pertanto a una complessiva rimodulazione e affinamento degli articoli 83 e seguenti delle NTA del piano, nei termini di seguito sinteticamente descritti.

Sono state **rimodulate le perimetrazioni dell'ambito portuale, e relative sotto articolazioni** (aree portuali e retro portuali e aree di interazione porto-città) così come definite all'art. 83 delle NTA del PO, conformemente all'ulteriore definizione del DPSS in corso di approvazione, così come condiviso con l'AdSP (si veda oss 615), nonché in relazione alla recente definizione della concessione demaniale marittima preordinata alla realizzazione dell'approdo turistico presso il porto Mediceo, riallineando pertanto le perimetrazioni dell'area classificata come IPa a quest'ultima. Anche in conseguenza della ripermetrazione delle aree di interazione porto-città, dalle quali vengono scorporate lo specchio acqueo e le banchine prospicienti la Darsena Vecchia riconducendole alle aree portuali-retroportuali in ragione della prevalente funzionalità connessa ai traffici marittimi e alle attività peschereccie, si è provveduto a disciplinare all'art. 85 (Aree di interazione porto-città) le limitrofe banchine interessate dalla funzione peschereccia e dai traffici passeggeri, che restano ricomprese tra le aree di interazione porto-città, in ragione della stretta connessione e continuità con il sistema degli spazi pubblici di valenza urbana. Pertanto, all'art. 85 si sono espressamente richiamate le aree limitrofe alla Fortezza Vecchia, Darsena Vecchia, Scali Cialdini, Ponte dei Francesi introducendo specifica disciplina che consenta interventi ed opere accessorie, connesse alla funzionalità portuale e alle attività correlate (ittiche/peschereccie, ecc.).

Sono state rimodulate e implementate le disposizioni di salvaguardia/transitorie di cui al comma 4 dell'art. 84 (aree portuali e retro-portuali), chiarendone l'ambito di applicazione riferito alle sole aree che il DPSS ha ricompreso nell'ambito portuale e rivedendo al contempo sostanzialmente, concordemente con quanto osservato dalla stessa AdSP, gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici produttivi esistenti in dette aree nelle more dell'adeguamento del PRP, consentendo interventi fino alla sostituzione edilizia (S) con incremento volumetrico; ciò si è reso necessario al fine di non condizionare eccessivamente le esigenze di adeguamento funzionale e potenziale sviluppo delle attività produttive e logistiche insediate nelle aree in questione.

Sempre all'art. 84 è stato chiarito che i tracciati dei corridoi infrastrutturali ricadenti nelle aree portuali e retroportuali, rappresentati negli elaborati cartografici del Piano Operativo, assumono carattere meramente ricognitivo, essendo demandati all'esclusiva competenza pianificatoria dell'AdSP e che pertanto per le aree ricadenti nelle aree portuali e retroportuali, interessate dai suddetti tracciati, non si applica quanto stabilito al comma 6 dell'art. 92 delle norme del Piano,

volte a limitare gli interventi edilizi ammissibili al fine di non pregiudicare e condizionare la futura realizzazione delle infrastrutture.

Infine, sempre all'art. 84, sono state introdotte specifiche disposizioni finalizzate a disciplinare:

- gli interventi/funzioni ammissibili nei tessuti edilizi presenti nelle aree portuali, sempre nelle more dell'aggiornamento del PRP vigente, laddove lo stesso PRP non stabilisce specifica disciplina e rinvia al vigente Regolamento Urbanistico (in accoglimento osservazione d'ufficio);
- nelle aree attestate lungo gli argini e alla foce del canale Scolmatore, ancora nelle more dell'adeguamento del PRP, l'installazione di manufatti in legno di facile rimozione per assolvere alle dotazioni di servizio a supporto delle attività nautiche, diportistiche e sportive presenti (osservazione n. 520).

Per quanto riguarda invece le osservazioni formulate in riferimento alla previsione del nuovo porto turistico della Bellana, disciplinato dal piano all'art. 86 delle NTA del PO (porti e turistici IPt) è stato condiviso il più corretto inquadramento come approdo turistico, così come definito all'art. 83 nelle NTA del PO, in linea con il *Masterplan la "rete dei porti toscani"*.

Pertanto, si è proceduto a ricondurre e disciplinare detta previsione all'art. 87 delle NTA (Approdi turistici IPa), rimodulando al contempo l'art. 86 Porti turistici (Ipt) e aggiornando conseguentemente gli elaborati cartografici Disciplina dei suoli e degli insediamenti.

Sempre in riferimento all'approdo della Bellana, ne è stata riaffermata, in recepimento dell'osservazione avanzata dalla Regione Toscana, la vocazione e finalità per la nautica sociale, in conformità con quanto stabilito in sede di Accordo di Pianificazione siglato nel 2015 ai fini dell'approvazione del PRP e con il *Masterplan la "rete dei porti toscani"*, eliminando però il riferimento alla lunghezza massima dei natanti che è disciplinata dalla normativa di settore. Al contempo si conferma comunque, per l'approdo della Bellana, l'obiettivo di integrare la componente della nautica sociale con la funzione connessa all'accoglienza di eventi e attività veliche/sportive.

Ulteriori correttivi e affinamenti non sostanziali della disciplina relativa alle Infrastrutture portuali e diportistiche sono stati introdotti in parziale accoglimento dell'osservazione della Regione Toscana/Settore Logistica e Cave (oss. 631) e delle osservazioni. n. 290 e n. 542.

4.4 Disciplina fascia costiera

In accoglimento dell'osservazione d'ufficio (n. 486) si procede ad affinare e implementare la disciplina del Piano che sostanzia il Piano di Utilizzo degli arenili (PUA) di cui all'art. 9 delle NTA, in combinato disposto con gli articoli 38 e 39 e con l'117, al fine di rispondere più efficacemente alle necessità gestionali e di valorizzazione del demanio marittimo evidenziate dal Settore Demanio, anche in prospettiva delle procedure di evidenza pubblica da promuovere ai sensi della Direttiva dell'Unione Europea 2006/123/CE c.d. *Bolkestein* per il rinnovo/rilascio delle concessioni demaniali marittime, nonché per consentire tutti gli interventi e allestimenti necessari per la sicurezza e sorveglianza della balneazione.

In particolare, si interviene agli artt. 9 (Piano di utilizzo degli arenili PUA), 38 (Ecosistemi frammentati e relittuali della costa urbana- Falesie di Antignano) 39 (Costa alta di Calafuria e del Romito), all'art. 88 (Punti di ormeggio IPa), all'art. 117 (Insediamenti e servizi alla balneazione TP6B) nei seguenti termini:

- all'art. 9 limitare la possibilità di PUA di dettaglio alla sola iniziativa pubblica (escludendo, pertanto, i PUA di iniziativa privata ora contemplati dal piano) introducendo al contempo la facoltà dell'A.C. di dotarsi di un Piano di utilizzazione delle aree del demanio marittimo (PUAD) di carattere generale, oppure limitato a specifiche porzioni della fascia costiera, a cui è demandata la disciplina di dettaglio di utilizzo aree demaniali;
- limitare la possibilità di installazione dei manufatti a carattere stagionale, già contemplati agli artt. 38 e 39 delle NTA, alle aree demaniali specificandone al contempo dimensioni e numero massimo (20 mq. max nel limite di un manufatto per ogni attività);
- esplicitare agli artt 38 e 39 e all'art. 117 l'ammissibilità di area di sosta nonché pontili, pedane e altre opere di facile rimozione per una migliore accessibilità al mare e agli arenili sia da parte dell'utenza sia per facilitare le operazioni di soccorso e salvamento;
- esplicitare per gli stabilimenti balneari (TP6.A) di cui all'art. 117 l'utilizzo e gli apprestamenti consentiti negli specchi acquei asserviti agli stessi (quali passerelle e piattaforme galleggianti) nonché gli interventi di manutenzione e consolidamento delle opere a mare esistenti (pennelli, piattaforme, ecc.);
- estendere le funzioni di servizio insediabili negli stabilimenti balneari (TP6.A) di cui all'art. 117 alle sub-categorie funzionali relative ai servizi ricreativi e di intrattenimento (D.5) e servizi privati di interesse sociale e culturale ((D.8), al fine di favorirne la destagionalizzazione;
- rendere più cogente ed esplicito il mantenimento all'uso pubblico, ivi compreso l'utilizzo ai fini dei mezzi di soccorso, dei percorsi di accesso al mare ormai consolidati e/o storicamente individuati.

Inoltre sempre all'art. 117 con riferimento ai Servizi alla balneazione TP6.B, si incrementa dal 10% al 20% la superficie da destinare alla realizzazione di pedane e camminamenti in legno in parziale accoglimento dell'osservazione n. 287.

Al contempo si interviene sugli elaborati grafici della Disciplina dei suoli e insediamenti del POC (QP.01), sempre in accoglimento dell'osservazione d'ufficio e di alcune osservazioni avanzate da operatori balneari, rivedendo la classificazione di alcuni arenili e attrezzature esistenti coerentemente alle utilizzazioni e funzioni in atto, e tra queste in particolare si segnala:

- le opere a mare esistenti asservite allo stabilimento balneare "Bagni Rex" che vengono classificate come TP6-A (stabilimenti balneari) di cui all'art.117;
- la c.d. Terrazza del "il Gabbiano", Spiaggia del Sale, che vengono più appropriatamente ricondotti tra i Servizi alla balneazione TP6.B, in luogo della classificazione attualmente attribuita dal piano che appare impropria;
- alcune aree collocate nel tratto della fascia costiera antistante Villa Pendola, della falesia di Antignano e Quercianella (si vedano osservazioni n. 161, 304, 333, 628) per le quali viene rimodulata la classificazione come Servizi alla balneazione TP6.B.

4.5 Aree di Trasformazione (AT/ATR/ATS)

Per quanto attiene le Aree di trasformazione di cui è all'elaborato QPN.01.A all'Allegato A delle NTA, articolate nelle diverse tipologie (ATS, ATR, AT), si procede a un complessivo affinamento di natura tecnica-redazionale delle schede normative e di indirizzo progettuale delle Aree di Trasformazione (elaborato QPN.01.A. Allegato A NTA), nonché a correggere refusi e incongruenze, testuali e/o grafici, in recepimento di quanto indicato con l'osservazione d'ufficio (n.486), a cui si rimanda per maggior dettaglio, e contestualmente ad affinare le correlate disposizioni generali di cui all'art. 119 delle NTA (Aree di trasformazione- Disposizioni generali e articolazione).

I correttivi e le implementazioni più significative apportate alle schede normative di cui all'elaborato QPN.01.A sono di seguito descritte.

ATS

Nelle schede normative relative alle ATS.01 Rivellino-Forte San Pietro, ATS.04 Via Spagna, ATS.05 Parco delle Generazioni si introducono alcuni correttivi puntuali, non sostanziali, per i quali si rinvia all'osservazione d'ufficio (n. 486).

ATR.01 Via Pera

In parziale accoglimento dell'osservazione n. 56 si è proceduto a modificare la scheda di trasformazione attraverso il parziale riassetto dell'area nella porzione nord, nella quale si prevede la realizzazione della nuova edificazione a fini produttivi artigianali. Sono state integrate le disposizioni normative ammettendo la realizzazione di accessi carrabili anche in corrispondenza della viabilità adiacente l'area posta sul lato est. Tali modifiche non hanno in alcun modo interferito sulle quantità di Superficie Edificabile e sugli Standard previsti dalla scheda che sono rimaste inalterate.

ATR. 13 Via del Partigiano-Borgo San Jacopo

In parziale accoglimento dell'osservazione n. 370 si è proceduto a rettificare il perimetro dell'ATR che aveva erroneamente ricompreso un'area già interessata da un progetto edilizio in corso di realizzazione (deperimetrato e classificato come TS3 – Tessuti lineari, in ragione della prevalenza dei tessuti limitrofi) traslando conseguentemente l'area destinata a parcheggio pubblico, posta in testata nord dell'ATR. La conseguente riduzione della superficie territoriale dell'ATR non incide sul dimensionamento delle dotazioni pubbliche (Aree a verde pubblico e parcheggio).

ATR. 14 Via di Collinaia-Ex Fornaci

In parziale accoglimento dell'osservazione n. 273 si è proceduto a includere nel perimetro dell'ATR anche l'area posta al margine sud al fine di favorire una più complessiva riqualificazione e connessione con le strutture commerciali e di servizio esistenti.

ATR.18 Via delle Sorgenti Sud

In parziale accoglimento dell'osservazione n. 29 e n. 321 è stata incrementato il dimensionamento della

S.E. destinata alla nuova edificazione di 500 mq, modificando conseguentemente i parametri di progetto della scheda normativa; ciò al fine di favorire una effettiva riqualificazione e riorganizzazione dell'attività esistente in linea con gli obiettivi e con i criteri progettuali stabiliti nella suddetta scheda.

AT 10 Vallin Buio

In parziale accoglimento dell'osservazione n. 266 si è proceduto a individuare due e distinti sub ambiti al fine di consentire, nelle more della definizione e approvazione del piano attuativo a cui è soggetta l'attuazione complessiva dell'intervento di ampliamento dell'insediamento produttivo esistente di Vallin Buio, un modesto intervento di ampliamento di una attività produttiva già insediata nell'area al fine di consentirne in tempi brevi lo sviluppo e consolidamento.

Ulteriori affinamenti e limitati correttivi, in prevalenza tesi a correggere refusi e incongruenze, alle schede normative delle AT/ATR, di carattere non sostanziale, sono state introdotte a seguito dell'accoglimento interale e/o parziale delle osservazioni nn. 29, 77, 259, 282, 286, 321, 385, 500, 578, 615, 701.

4.6 Aree di Completamento (AC)

Anche per le Aree di completamento di cui all'elaborato QPN.01.B si procede a un complessivo affinamento di natura tecnica-redazionale delle schede normative e di indirizzo progettuale delle Aree di Completamento (elaborato QPN.01.B. Allegato B NTA), nonché a correggere refusi e incongruenze, testuali e/o grafici, in recepimento di quanto indicato con l'osservazione d'ufficio (n. 486) a cui si rinvia per maggior dettaglio.

Le modifiche più significative relative alle specifiche schede normative, apportate a seguito del parziale/integrale accoglimento di alcune osservazioni, sono di seguito descritte.

AC. PM Porta a Mare

In parziale accoglimento dell'osservazione n. 375 si è proceduto a reintrodurre la funzione residenziale, in linea con le previsioni del previgente PP, anche al fine di favorire una maggiore integrazione dell'ambito di Porta a Mare con il tessuto cittadino, per una superficie edificabile (SE) pari a 4.720 mq. riducendo contestualmente il dimensionamento assegnato alla funzione direzionale e servizi, mantenendo quindi invariato il dimensionamento complessivo dell'intervento di completamento pari a 26.500 mq. di SE.

AC. PT Porta a Terra

In accoglimento dell'osservazione n. 521, relativamente al lotto PT.01, si è proceduto a incrementare la superficie edificabile (SE) fino a 3850 mq, comprensiva delle superfici da destinare alla copertura dei campi da gioco assoggettando l'intervento a PUC (progetto unitario convenzionato) e alla contestuale riqualificazione e parziale depavimentazione del parcheggio esistente a servizio del complesso sportivo.

In parziale accoglimento delle osservazioni n. 529, relativamente al lotto PT.02 si è proceduto a contemplare anche la funzione commerciale, con esclusione delle medie strutture di vendita, e quella turistico-ricettiva.

In parziale accoglimento dell'osservazione n. 596 vengono rimodulate più coerentemente le perimetrazioni della Disciplina dei suoli delle aree poste al margine nord ovest dell'AC, in prossimità del Rio Cigna, procedendo a:

- ricondurre le aree non urbanizzate, ovvero non interessate a viabilità e parcheggi, alla destinazione "verde naturale privato" (Vp) di cui all'art. 122 delle NTA;
- ricondurre invece alla destinazione "aree per sedi stradali, fasce di rispetto e corridoi infrastrutturali" di cui all'art. 92 delle NTA, le aree su cui insistono viabilità e parcheggi che saranno oggetto di cessione al Comune in attuazione delle pregresse convenzioni;

AC. BM Borgo Magrignano

In parziale accoglimento dell'osservazione d'ufficio (n. 486) si è proceduto a introdurre un dispositivo normativo che consenta un margine di flessibilità nel rapporto tra il dimensionamento direzionale/servizi e quello residenziale al fine di favorire il completamento dell'intervento; si è inoltre esplicitato che gli edifici presenti nei sub-ambiti 6 (BM.06) e 7 (BM.07), corrispondenti agli edifici rimasti incompiuti, possono essere completati con singoli permessi di costruire indipendentemente dall'approvazione del PUC.

AC.NC Nuovo Centro

Si proceduto alla rimodulazione/rilocalizzazione di dei lotti NC.05A e NC.05B e con limitati ulteriori correttivi al lotto NC.08 come di seguito descritto.

NC.05A

In parziale accoglimento dell'osservazione n. 225 si è proceduto a rilocalizzare il lotto NC.05A, la cui capacità edificatoria discende dal lotto RES 10 e dalle relative convenzioni attuative sottoscritte in vigore del previgente PP piano, in altra area ubicata in angolo tra Via Irlanda e Via Inghilterra; quindi, esterna all'originario comparto del Nuovo Centro, nella disponibilità dell'osservante, che si ritiene idonea ad ospitare un intervento di completamento residenziale. L'area dove era originariamente collocato il lotto RES 10 rimane destinata a verde naturale (Vn) di cui all'art. 78 delle NTA, mentre le aree su cui era stata prevista dal Piano Operativo la rilocalizzazione del lotto NC.05A vengono destinate a funzioni di interesse pubblico al fine di incrementare le dotazioni per verde e servizi.

NC.05B

Analogamente, in parziale accoglimento dell'osservazione n. 284 si procede a rilocalizzare il lotto NC.05B, la cui capacità edificatoria discende dal lotto RES 7 e dalle relative convenzioni attuative sottoscritte in vigore del previgente PP piano, in altra area ubicata in Via Campania, anche in questo caso esterna all'originario comparto del Nuovo Centro, nella disponibilità dell'osservante, che si ritiene idonea ad ospitare un intervento di completamento residenziale. L'area dove era originariamente collocato il lotto RES 7 rimane destinata a verde naturale (Vn) di cui all'art. 78 delle NTA, mentre le aree su cui era stata prevista dal Piano Operativo la rilocalizzazione del lotto NC.05 B vengono destinate a funzioni di interesse pubblico al fine di incrementare le dotazioni per verde e servizi.

NC.08 NC.09

Ulteriori correttivi volti a correggere meri errori materiali e incongruenze vengono apportati alle schede normative dei due lotti NC.08 e NC. 09 in parziale accoglimento delle osservazioni n. 268 e n. 264.

Infine, a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 292 si è inoltre introdotto un nuovo lotto NC.13, al fine di disciplinare più compiutamente il completamento dell'intervento relativo alla nuova sede ACI, come da scheda normativa allegata alla relativa controdeduzione.

AC.01 Via Filzi

In parziale accoglimento dell'osservazione n. 522 si è proceduto a correggere alcuni errori materiali, riformulare alcune disposizioni normative ed inserire tra le destinazioni previste anche i servizi alla persona ed i servizi integrativi all'abitare.

AC.06 Pontino

In parziale accoglimento dell'osservazione n. 319 si è proceduto a introdurre anche la funzione turistico ricettiva tra quelle ammesse.

AC.07 Torrino-Terme della Salute

In parziale accoglimento dell'osservazione n. 211 si è proceduto, con riferimento all'edificio di interesse storico del c.d. Torrino, a correggere i parametri di progetto relativi alla superficie edificata esistente (SE) del "riuso", ed estendere gli interventi ammissibili anche alla ristrutturazione edilizia conservativa (REC) comprendente il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

4.7 Lotti di completamento (LC)

Si procede a un complessivo affinamento di natura tecnica-redazionale delle schede normative dei Lotti di Completamento (elaborato QPN.01.C. Allegato C NTA), nonché a correggere refusi e incongruenze, testuali e/o grafici, in recepimento dell'osservazione d'ufficio n. 486, nonché di quanto segnalato con l'osservazione della Regione Toscana n.631, nei termini di seguito indicati:

- inserimento della disciplina degli interventi ammissibili nelle more dell'attuazione dell'intervento
- inserimento, ove mancante, dell'assimilazione alle zone omogenee di cui D.I. 1444/68
- inserimento della norma figurata per le aree soggette a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Si è inoltre proceduto alla traslazione del lotto di completamento LC.06 in accoglimento dell'osservazione n. 528.

4.8 Disciplina territorio rurale

La disciplina del territorio rurale di cui al Titolo VII delle NTA è stata oggetto di qualche correttivo e implementazione, soprattutto per quanto attiene gli annessi amatoriali e altre attività compatibili con il territorio rurale, e di qualche ulteriore affinamento generale introdotto con l'osservazione d'ufficio (n. 486). Le modifiche più significative sono di seguito descritte.

Annessi amatoriali (art 146 NTA)

In parziale accoglimento dell'osservazione n. 4 e di altre osservazioni (in particolare nn.19,261,535), pur mantenendo l'impianto di fondo delle disposizioni che regolano la realizzazione di manufatti per l'agricoltura amatoriale, si è ritenuto di estendere anche aree agricole E4-E5, la possibilità di realizzare manufatti amatoriali in forma individuale nei fondi di superficie compresa tra i 1.501 e i 5000 mq.; ciò in considerazione della morfologia e acclività di tali tipologie delle aree pedecollinari e collinari che rendono più problematica il posizionamento di un unico manufatto in forma consortile che possa soddisfare le esigenze di tutti i conduttori.

Sempre all'art. 146, in accoglimento dell'osservazione d'ufficio, sono state apportate ulteriori specifiche introducendo la definizione di superficie fondiaria/fondo (ai fini dell'applicazione delle disposizioni del medesimo articolo); l'articolo è stato inoltre implementato con la disciplina manufatti esistenti a destinazione agricola, che non risultavano disciplinati, per i quali si prevedono tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva non fedele (RNF), e la sostituzione (S) limitatamente ai casi in cui sia adeguatamente motivata, in relazione a vincoli sovraordinati o condizionamenti specifici, l'impossibilità alla ricostruzione del manufatto/fabbricato sul sedime esistente, specificando che gli interventi ammessi non devono comunque comportare mutamento di destinazione d'uso.

Manufatti per animali domestici e da cortile (art. 147)

In accoglimento dell'osservazione n. 50 si è procede a integrare l'art. 147 inserendo specifico comma al fine di disciplinare l'installazione di manufatti e relative recinzioni per pensionati per animali domestici consentendone l'installazione in tutto il territorio rurale, ad esclusione delle zone agricole E6 di cui all'art.160.

Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola (art. 150)

In accoglimento dell'osservazione d'ufficio (n.486) si interviene sulla disciplina di cui all'art. 150 (interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale), anche in raccordo con le disposizioni generali di cui al Titolo I, come di seguito indicato:

- al comma 1 si introduce l'ammissibilità di interventi pertinenziali (IP.1, IP.2) anche per l'edificato storico/storicizzato;
- al comma 3 (disciplina delle funzioni) si esplicita l'inammissibilità della subcategoria funzionale TR.3 di cui all'art. 17 delle NTA, corrispondenti a campeggi, aree sosta camper, e similari; ciò al fine di evitare applicazioni forzate della disciplina del territorio rurale che, mediante interventi di riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente (comunque consentiti anche per finalità ricettive), possano prefigurare l'allestimento di spazi/piazzole per l'accoglienza turistica all'aperto che richiederebbero invece specifica e puntuale previsione da assoggettare preventivamente a conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014; inoltre, sempre al comma 3 si esplicita più chiaramente la finalità della prescrizione relativa alla limitazione della funzione residenziale per i manufatti/edifici derivanti integralmente da condono edilizio.

Aree agricole periurbane di pianura ad elevata parcellizzazione E2 (art. 156)

In accoglimento dell'osservazione d'ufficio (n.486) si interviene sulla disciplina di cui all'art. 156 (Aree agricole periurbane di pianura ad elevata parcellizzazione E2) introducendo specifica disciplina per l'edificato esistente con destinazione d'uso in atto residenziale, consentendo tutti gli interventi edilizi disciplinati al comma 1 dell'art. 150, fatta eccezione per i manufatti/fabbricati derivanti integralmente da condono edilizio (in termini di volumetria e SE complessiva) per i quali

viene mantenuta la limitazione agli interventi di manutenzione straordinaria. Tale disposizione viene introdotta poiché, in virtù del combinato disposto dell'art. 20 (attività e utilizzazioni in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo) e del comma 3 dell'art. 150, che esclude il mutamento verso la funzione residenziale nelle aree agricole E2, per gli edifici abitativi esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria con conseguente sperequazione rispetto alle restanti aree agricole. Al contempo, in ragione della specificità e vulnerabilità di tali aree, caratterizzate da elevato livello di frazionamento fondiario con presenza molto significativa di manufatti spesso a carattere precario, legittimati in forza di condono edilizio, viene comunque limitata, come del resto già previsto, la possibilità di trasformazione in edifici in muratura con conseguente trasformazione significativa dello stato dei luoghi.

