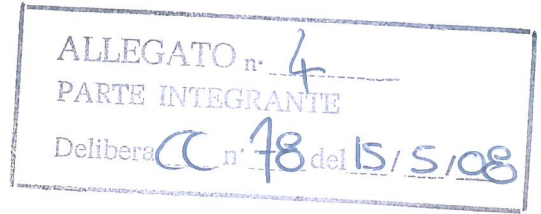


Comune di Livorno

AREA DIPARTIMENTALE 5
SVILUPPO E GOVERNO DEL TERRITORIO
U. O.VA Urbanistica e Qualificazione Urbana
Ufficio Pianificazione e Programmazione Urbanistica



ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE NEI CONFRONTI DELLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 195 DEL 4.12.2007 CONCERNENTE L'UTOE 4C18 "NUOVO CENTRO". VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE. VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO. PIANO ATTUATIVO. ADOZIONE.

SINTESI

*

CONTRODEDUZIONI

Aprile 2008

Il Responsabile del Procedimento
Dott. Ing. Ing. Gianfranco Chetoni
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO
SEZ. A Ing. Civile - Ambientale
N. 663 Ing. Industriale
Ing. dell'Informazione

N. OSSERVAZIONE	OSSERVANTE	DATA	PROT.
1	AMADORI Carla	07/02/2008	11793
2	PORCIANI Miranda	11/02/2008	12580
3	CIRCOSCRIZIONE n. 4	13/02/2008	13458
4	GUARNOTTA Francesco	27/02/2008	17803
5	MAINARDI Piera	28/02/2008	18004
6	PORCIANI Miranda	03/03/2008	19001
7	SOC. F.G.S. S.p.a.	03/03/2008	19108
8	CENTI BIASCI Gabriella	04/03/2008	19463
9	FEDELI Giovanni + 1	05/03/2008	19789
10	CONDOMINIO Via di Popogna (Ammin. Geom. L. Novellini)	05/03/2008	19915
11	SIMONINI Ennio + 1	06/03/2008	20369
12	PAOLI Leonardo	06/03/2008	20388
13	SOC. C.E.P.A. S.p.a.	07/03/2007	20650
14	U.O.va Edilizia Privata	07/03/2008	20817
15	ESPOSITO Mario + 1	07/03/2008	20892
16	MAJOLI Giorgio	07/03/2008	20910
17	CRISTA Calogero	07/03/2008	20944
18	FRESCHI Graziella	07/03/2008	20948
19	FAM. FREMURA (tecn. Ing. A. Valenti)	07/03/2008	20963
20	GRUPPI CONSILIARI	07/03/2008	20965
21	PRODOMUS S.r.l.	07/03/2008	20968
22	MELANI Anna Teresa ed altri	07/03/2008	20984
23	MAINARDI Massimo	07/03/2008	20993
24	BORELLI Adelfina	07/03/2008	20994
25	ORDINE DEGLI ARCHITETTI	07/03/2008	21039
26	BONSIGNORI Giuliana + 1	07/03/2008	21040
27	MELANI Anna Teresa ed altri	12/03/2008	22106
28	FEDELI G. + 1	12/03/2008	22183
29	E.N.E.L.	18/03/2008	23830
30	CAMPANI ed altri	18/03/2008	25000
31	AGOSTINELLI Alfreda	26/03/2008	25859
32	AGOSTINELLI Gabriella	26/03/2008	25865

33	DEL RIO Laura	26/03/2008	25869
<u>34</u>	<u>ANGRISANO Concetta</u>	<u>27/03/2008</u>	<u>26127</u>
35	DEL RIO Anna	01/04/2008	27559
36	GUARINO Massimo	02/04/2008	27885
<u>37</u>	<u>COMPAGNIA PORTUALE LIVORNO</u>	<u>09/04/2008</u>	<u>30129</u>
38	GUARINO Alessandra	10/04/2008	30305
<u>39</u>	<u>DEL RIO Sara</u>	<u>14/04/2008</u>	<u>31544</u>

In corsivo sottolineato sono evidenziate le osservazioni **fuori termine**

S I N T E S I

Osservazione n. 1 del 07.02.2008 prot. 11793 presentata dalla Sig.ra Carla Amadori ed altri: (cfr. osservazione n.12) *gli osservanti chiedono lo stralcio delle particelle di loro proprietà dal perimetro dell'U.T.O.E. 4C18 adducendo che quest'area risulta fisicamente staccata dall'U.T.O.E. medesima e che l'utilizzo dell'area stessa previsto dal Piano Attuativo adottato come accesso al nuovo insediamento, con previsione di realizzare anche una pista ciclabile ed un ponte, comporterebbe un forte impatto ambientale ed un aggravio del traffico, tenuto conto che tale area costituisce anche uno spazio aperto a corredo delle loro abitazioni.*

Osservazione n. 2 del 11.02.2008 prot. 12580 presentata dalla Sig.ra Porciani Miranda: (cfr. osservazione n.6) *l'osservante, proprietaria di aree all'interno dell'U.T.O.E. 4C18, chiede che venga spostato l'accesso al nuovo insediamento residenziale previsto dal Piano nell'area di sua proprietà, ritenendo che tale previsione comporterebbe una diminuzione di valore della sua abitazione a causa dell'incremento del traffico derivante dalla presenza dei nuovi edifici residenziali previsti.*

Osservazione n. 3 del 13.02.2008 prot. 13458 presentata dalla Circoscrizione n. 4: *La Circoscrizione osserva quanto segue:*

- *il nuovo tracciato in Via Campania (prolungamento di Via Piemonte), così come previsto dal Piano, risulta eccessivamente prossimo alle abitazioni esistenti*
- *si chiede lo stralcio di alcune aree sulle quali è prevista la realizzazione della pista ciclabile, in quanto costituiscono il principale spazio all'aperto di alcune abitazioni di Via Campania.*

Osservazione n. 4 del 27.02.2008 prot. 17803 presentata dal Sig. Guarnotta Francesco + 1: *gli osservanti, proprietari di un'area che la variante adottata destina a servizi sottoponendola ad esproprio, chiedono che in sede di liquidazione dell'indennità di esproprio sia tenuto conto dell'esistenza sulla stessa di manufatti, uffici e piazzali nei quali è attualmente svolta un'attività di vendita di materiali edili; inoltre chiedono anche la possibilità di trasferire l'attività in altra area, sempre all'interno dell'U.T.O.E.*

Osservazione n. 5 del 28.02.2008 prot. 18004 presentata dalla Sig.ra Mainardi Piera: *l'osservante, proprietaria di alcune aree alle quali con la variante di cui si propone l'adozione è stata attribuita la destinazione urbanistica di cui all'art. 13 "Aree consolidate" NN.TT.A. del Regolamento Urbanistico, chiede l'attribuzione alle stesse della destinazione urbanistica di cui all'art. 15 "Aree a ville con giardino".*

Osservazione n. 6 del 03.03.2008 prot. 19001 presentata dalla Sig.ra Porciani Miranda: *l'osservante, oltre a quanto già esposto con l'Osservazione n.2, propone, in alternativa allo spostamento dell'accesso ai nuovi lotti residenziali, che detto accesso comunque non superi la larghezza di 9/10 ml e che venga, inoltre, scorporata dal perimetro del piano un'area di circa 20 mq di pertinenza della sua abitazione.*

Osservazione n. 7 del 03.03.2008 prot. 19108 presentata dalla Società F.G.S. S.p.a. a mezzo dell'Amministratore delegato dott. L. Manuelli: *l'osservante, proprietaria di terreni all'interno dell'UTOE, osserva che la planimetria dei beni da espropriare riporta*

una campitura errata, includendo tra le aree da espropriare porzioni non destinate a servizi (parcheggi pubblici).

Osservazione n. 8 del 04.03.2008 prot. 19463 presentata dalla Sig.ra Centi Biasci Gabriella: *l'osservante, proprietaria di aree destinate a servizi dalla variante adottata, chiede che venga stralciata dal perimetro del piano una porzione di complessivi 500 mq, da mantenere a verde e da utilizzare eventualmente anche a fini didattici, quale punto di riferimento per la conoscenza della flora locale.*

Osservazione n. 9 del 05.03.2008 prot. 19789 presentata dal Sig. Fedeli Giovanni + 1: (cfr. oss. n. 28) *gli osservanti, titolari dell'Autofficina Coteto snc sita su area destinata a servizi dalla variante adottata, osservano quanto segue:*

- A) *al fabbricato di cui è prevista la demolizione è attribuita erroneamente una slp di 260 mq*
- B) *richiedono lo stralcio dall'area sottoposta ad esproprio di una porzione di circa mq 30 sulla quale sorge un impianto SRB di Telecom (attualmente collocato al primo piano dell'edificio da demolire), al fine di consentire l'accesso alla struttura per le operazioni di manutenzione e per la collocazione di un box*
- C) *richiedono lo stralcio dall'area sottoposta ad esproprio di una piccola porzione al fine del mantenimento della servitù di passo a favore dei confinanti.*

Osservazione n. 10 del 05.03.2008 prot. 19915 presentata dal Condominio di Via di Popogna , a mezzo dell'Amministratore Geom. L. Novellini: *l'osservante chiede lo stralcio, dalle aree sottoposte ad esproprio dalla variante adottata, di un terreno di sua proprietà, attualmente utilizzato da bambini e anziani per attività ricreative.*

Osservazione n. 11 del 06.03.2008 prot. 20369 presentata dal Sig. Simonini Ennio + 1: *gli osservanti, proprietari di aree cui la variante adottata ha attribuito in parte la destinazione urbanistica di cui all'art. 13 "Aree consolidate" NN.TT.A. R.U. (area su cui insiste un fabbricato esistente) e in parte la destinazione a servizi nell'ambito dell'UTOE 4C18, chiedono che venga sottratta a tale ultima destinazione una porzione di circa 250 mq – con inserimento della medesima tra le aree consolidate - allo scopo di realizzare una migliore organizzazione funzionale delle pertinenze dell'edificio esistente.*

Osservazione n. 12 del 06.03.2008 prot. 20388 presentata dal Sig. Paoli Leonardo: *gli osservanti confermano quanto già esposto con l'Osservazione n. 1, della quale sono firmatari insieme ad altri.*

Osservazione n. 13 del 07.03.2008 prot. 20650 presentata dalla Società C.E.P.A. S.p.a., a mezzo dell'Amministratore delegato signor R. Spagnoli: *l'osservante, in qualità di promettente acquirente di aree all'interno del piano adottato, osserva quanto segue:*

1. *poiché il meccanismo di assegnazione dei lotti disciplinato dall'art. 15 NN.TT.A. del piano risulta poco chiaro, si chiede di "stabilire ed indicare i criteri e le modalità di scelta o di assegnazione dei lotti di concentrazione dell'edificabilità, secondo il principio della par condicio tra i candidati"*
2. *ritenendo troppo lungo il previsto termine di cinque anni, decorso il quale l'A.C. può procedere alla vendita di indici e lotti, in quanto potrebbe ritardare o bloccare l'attuazione del piano, si chiede di "ridurre a non più di tre anni il tempo massimo oltre il quale procedere alla assegnazione tramite gara pubblica dei diritti edificatori e dei lotti di concentrazione della edificabilità"*

3. *poiché contrasta con il principio di perequazione l'attribuzione di un indice diverso alle aree pubbliche (0,25) rispetto a quelle private (0,20), si chiede di "attribuire alle aree private la medesima capacità edificatoria di quelle pubbliche"*
4. *non ritenendo condivisibile la previsione di cui all'art. 6 NN.TT.A. del piano adottato, in quanto fortemente sperequativa a favore del settore merceologico non alimentare rispetto a quello alimentare, si chiede di "aumentare almeno fino a 10.000 mq la superficie di vendita a destinazione commerciale alimentare ed eliminare ogni limite alla coesione funzionale tra strutture commerciali alimentari e non alimentari"*

Osservazione n. 14 del 07.03.2008 prot. 20817 presentata dalla U.O.va Edilizia Privata: *l'osservante, a seguito dell'esame degli elaborati del piano attuativo adottato ha riscontrato alcune incongruenze ed imprecisioni ; in particolare, allo scopo di eliminare dubbi interpretativi ed inserire elementi di chiarezza, osserva che:*

- A) *risulta necessario precisare ed integrare alcune definizioni -anche alla luce di quanto disciplinato dal Regolamento Edilizio - e rendere maggiormente omogenee alcune previsioni*
- B) *occorre individuare gli organi a cui compete l'approvazione dei progetti previsti dagli artt. 7 e 17 NN.T.A. e attribuire ad un organo tecnico la presidenza della Commissione prevista dall'art. 18 NN.TT.A.*
- C) *occorre eliminare alcuni errori materiali derivanti da un mancato coordinamento tra tavole grafiche e norme*
- D) *risulta opportuno integrare gli artt. da 12 a 16 NN.TT.A contenenti la disciplina delle utilizzazioni edificatorie e i meccanismi di concreta attuazione del piano adottato allo scopo di inserire elementi di chiarezza e di eliminare alcune lacune che potrebbero pregiudicarne la corretta applicazione.*
- E) *risulta opportuno coordinare le norme e le tavole concernenti le opere di urbanizzazione, eliminando errori materiali e precisando meglio alcune disposizioni*

Osservazione n. 15 del 07.03.2008 prot. 20892 presentata dal Sig. Esposito Mario + 1: *gli osservanti, proprietari di fabbricati residenziali inseriti dal R.U. in "Aree a ville con giardino", osservano quanto segue:*

1. *il nuovo tracciato stradale di via Campania previsto dal piano adottato dovrà essere realizzato ad una distanza pari a 21,50 m. dal fabbricato esistente di loro proprietà ai sensi del comma 7 dell'art. 15 NN.TT.A. R.U. , a tutela dei livelli di inquinamento acustico*
2. *risulta altresì opportuno prevedere una rotatoria di raccordo tra il nuovo tracciato della via Campania (arretrato, in accoglimento del punto precedente, rispetto alla previsione adottata) e la via Piemonte, al fine ovviare all'aggravio del traffico, peraltro già congestionato, che la nuova arteria comporterà*
3. *la porzione di area dell'UTOE 4C18 individuata nel piano adottato come Lotto 5 e quindi destinata ad un nuovo insediamento, risultando fisicamente staccata dal resto dell'UTOE, dovrà essere invece destinata in parte alla realizzazione di una viabilità di raccordo tra "Coteto" e "Nuovo Centro" e in parte a verde e parcheggi a favore della scuola elementare e degli impianti sportivi.*

Osservazione n. 16 del 07.03.2008 prot. 20910 presentata dal Sig. Majoli Giorgio: *l'osservante chiede lo stralcio di parte di aree di proprietà comunale inserite nell'UTOE 4C18, sostenendo che le medesime, pervenute in proprietà dell'Amministrazione Comunale a seguito di esproprio, non siano state oggetto - nei dieci anni successivi ai provvedimenti di espropriazione - di realizzazione di opere per le quali la procedura ablativa era stata disposta.*

Osservazione n. 17 del 07.03.2008 prot. 20944 presentata dal Sig. Crista Calogero: *l'osservante, proprietario di un'area (al di fuori dell'UTOE 4C18) disciplinata dal R.U. vigente tra le "Aree di trasformazione per servizi" di cui all'art. 44 NN.TT.A - Scheda Normativa n. 9 "Fosso della Cigna - lamenta l'eliminazione da parte della variante adottata per l'area di sua proprietà del meccanismo della cessione gratuita, in alternativa all'esproprio, con conseguente riconoscimento della capacità edificatoria, da spendersi, secondo quanto disposto nell'originaria previsione, all'interno dell'UTOE "Nuovo Centro". L'osservante chiede, pertanto, la conferma dell'originaria previsione urbanistica, dichiarando fin da ora la propria disponibilità a cedere gratuitamente l'area, con contestuale riconoscimento di capacità edificatoria da spendersi all'interno dei lotti di concentrazione dell'edificato di proprietà comunale individuati nell'UTOE "Nuovo Centro; chiede inoltre che, in caso di esproprio, l'indennità venga calcolata tenendo conto della capacità edificatoria precedentemente generata dall'area.*

Osservazione n. 18 del 07.03.2008 prot. 20948 presentata dalla Sig.ra Freschi Graziella: *l'osservante, proprietaria di aree inserite dal piano adottato nel lotto DIR 2, chiede che l'altezza massima dei fabbricati realizzabili secondo la "topologia a torre" prevista dal piano adottato, sia elevata da 60 ml a 80 ml, con mantenimento della slp consentita di mq 5.000.*

Osservazione n. 19 del 07.03.2008 prot. 20963 presentata dalla Famiglia Fremura –a mezzo del tecnico incaricato Ing. A. Valenti: *l'osservante rileva quanto segue:*

A – occorre introdurre meccanismi di equiparazione tra i privati proprietari delle aree di concentrazione ed i privati titolari unicamente di indici, escludendo la facoltà di cessione, per i privati proprietari, di aree inserite in lotti di concentrazione disgiuntamente dagli indici utilizzabili sulla stessa area e prevedendo la facoltà per l'A.C. di procedere, entro due o tre anni dall'esecutività del Piano, all'esproprio dei lotti di concentrazione non attuati per assegnarli con procedura ad evidenza pubblica con priorità a favore dei privati titolari delle necessarie utilizzazioni edificatorie

B – specificare che è consentito l'accorpamento di lotti limitrofi

C – per quanto concerne l'attuazione degli interventi edilizi non residenziali:

1) specificare la definizione di S.L.P.

2) ai fini degli oneri di urbanizzazione, specificare i meccanismi di calcolo dei volumi

3) escludere parzialmente il carattere vincolante del filo fisso relativo al centro commerciale, al fine di non condizionare eccessivamente la progettazione degli interventi

4) consentire, integrando l'art. 18 NN.TT.A. del Piano, la facoltà di utilizzare rivestimenti metallici ed in fibrocemento per quanto concerne l'edificio a torre

D – per quanto concerne il risparmio energetico:

1) consentire l'utilizzo del polistirolo nel caso di pannelli preconfezionati

2) estendere l'utilizzo dei sistemi solari passivi

E – modificare l'art. 27 NN.TT.A. del Piano specificando quali siano le previsioni effettivamente vincolanti, tenuto conto che l'articolo citato appare "troppo rigido" sia nel vincolo delle previsioni planimetriche e planivolumetriche, sia nelle previsioni delle alberature.

Osservazione n. 20 del 07.03.2008 prot. 20965 presentata dai Gruppi Consiliari "Città Diversa", "Verdi" e "PRC Livorno" (l'osservazione è stata proposta anche nei confronti della Variante al Regolamento Urbanistico per la riapposizione dei vincoli concernente il comparto "Coteto", adottata con Delibera C.C. n. 184/2007): *gli osservanti contestano in via generale la complessiva manovra urbanistica adottata con i provvedimenti concernenti i quartieri "Nuovo Centro" e "Coteto". In particolare le contestazioni riguardano i seguenti aspetti:*

- mancanza del quadro conoscitivo
- carenza dell'avvio del procedimento
- riduzione della superficie a verde e servizi
- illegittima modificazione del dimensionamento del Piano
- carenza della procedura di Valutazione Integrata
- mancanza della previsione relativa alla realizzazione di un parco pubblico
- violazione delle norme sulla partecipazione
- mancanza di motivazione a sostegno della revoca della S.T.U.
- carenza del rapporto ambientale
- mancanza della Valutazione di Impatto Ambientale prevista dalla L.R. n. 79/98
- mancanza di uno specifico elaborato di verifica di conformità al P.I.T.
- mancanza di proporzione tra il valore delle aree che saranno cedute dall'A.C. alla Famiglia Fremura a composizione del contenzioso oggetto della transazione, e quanto effettivamente richiesto dalla famiglia medesima in sede giudiziaria

Osservazione n. 21 del 07.03.2008 prot. 20968 presentata dalla Società "PRODOMUS" S.r.l. – a mezzo del legale rappresentante signor G. Domenici: l'osservante, proprietario di aree destinate a servizi all'interno dell'UTOE 4C18 e di aree disciplinate dalla Scheda n. 64 "Via del Giaggiolo" allegata all'art. 44 "Aree di trasformazione per servizi" NN.TT.A. del R.U. vigente, osserva quanto segue:

- 1) occorre chiarire i meccanismi di attuazione delle previsioni di piano disciplinati nelle norme tecniche, soprattutto per quanto riguarda la concreta realizzazione delle capacità edificatorie attribuita alle aree
- 2) occorre specificare le modalità di trasferimento della capacità edificatoria generata dall'attuazione della scheda normativa "Via del Giaggiolo"
- 3) occorre modificare la tabella delle superfici e dei parametri edificatori allegata alla Relazione del piano adottato per quanto riguarda la voce "fabbricato da demolire", aggiungendo alla superficie del manufatto quella della pensilina che copre il serbatoio interrato
- 4) si chiede di prevedere il trasferimento del distributore di GPL esistente, dichiarato incompatibile dal relativo piano di settore, in una delle localizzazioni previste dal piano - seppure declassato ad impianto di carburanti - allo scopo di garantire il proseguimento dell'attività

Osservazione n. 22 del 07.03.2008 prot. 20984 presentata dalla Sig.ra Anna Teresa Melani ed altri: gli osservanti lamentano l'attribuzione alle aree di loro proprietà – caratterizzate dalla presenza di serre fisse per l'esercizio dell'attività florovivaistica - all'interno dell'UTOE 4C18 dell'indice territoriale di 0,20 in luogo dello 0,25 previsto per le attività produttive presenti nell'UTOE, in violazione del principio di perequazione; pertanto, chiedono in prima istanza l'elevazione dell'IT fino a 0,25 e, in subordine, il computo delle serre, per una percentuale compresa tra il 15 e il 25%, ai fini del calcolo della SLP esistente.

Osservazione n. 23 del 07.03.2008 prot. 20993 presentata dal Sig. Massimo Mainardi: l'osservante, proprietario di aree alle quali la variante adottata ha attribuito la disciplina di cui all'art. 13 NN.TT.A. del R.U. vigente, chiede che venga ad esse attribuita la destinazione urbanistica prevista per le "Aree a ville con giardino" ai sensi dell'art. 15 NN.TT.A., argomentando una disparità di trattamento rispetto a terreni limitrofi aventi caratteristiche analoghe.

Osservazione n. 24 del 07.03.2008 prot. 20994 presentata dalla Sig.ra Adelfina Borelli, anche per conto di altri comproprietari: l'osservante, proprietario di aree alle quali la variante adottata ha attribuito la disciplina di cui all'art. 13 NN.TT.A. del R.U. vigente,

chiede che venga ad esse attribuita la destinazione urbanistica prevista per le "Aree a ville con giardino" ai sensi dell'art. 15 NN.TT.A., argomentando una disparità di trattamento rispetto a terreni limitrofi aventi caratteristiche analoghe.

Osservazione n. 25 del 07.03.2008 prot. 21039 presentata dall'Ordine degli Architetti: *gli osservanti contestano in via generale la manovra urbanistica adottata "derivante da una visione avulsa dal contesto dei processi economici, ambientali, paesaggistici e storici della città esistente" lamentando, in particolare:*

- la carenza del quadro conoscitivo non consente di apprezzare in che modo verrà concretamente realizzato l'obiettivo proposto di ricucitura dei quartieri collaterali né di valutare l'effettiva necessità di un grande insediamento commerciale, a scapito di altri tipi di servizi*
- non si tiene conto delle caratteristiche territoriali prevedendo anche l'abbattimento di edifici poderali né delle emergenze storiche che potrebbero essere valorizzate*
- l'individuazione delle aree a servizi, a notevole distanza dai quartieri cittadini, risulta contrastante con l'obiettivo dichiarato di realizzare strutture a servizio dei quartieri collaterali*
- non sembra affrontato in modo esauriente il problema dei parcheggi, mentre le aree a verde risultano collocate in zone marginali e di fatto poco fruibili*
- risulta carente l'analisi relativa ai flussi di traffico.*

Osservazione n. 26 del 07.03.2008 prot. 21040 presentata dalla Sig.ra Bonsignori Giuliana + 1: *gli osservanti, proprietari di aree destinate a servizi all'interno dell'UTOE 4C18, lamentano l'illegittimità dell'art. 14 NN.TT.A. del piano adottato e ne chiedono la riformulazione "escludendo la astratta possibilità di esproprio da parte dell'Amministrazione in caso di mancata cessione e/o accordo in merito alla utilizzazione degli indici di fabbricabilità da parte dei proprietari delle aree a Servizi".*

Osservazione n. 27 del 12.3.2008 prot. 22106 presentata da Anna Teresa Melani ed altri: *gli osservanti - proprietari di aree all'interno dell'UTOE 4C18 (cfr osservazione n. 22) sottoposte ad esproprio - lamentano un danno patrimoniale derivante dalle scelte pianificatorie dell'A.C. - compiute sia con il Piano strutturale del 1997 e il Regolamento Urbanistico del 1999 (con i quali le aree di loro proprietà - precedentemente a destinazione agricola - sono state inserite tra le aree di trasformazione) che con la variante adottata (che ha imposto un vincolo espropriativo) - a seguito delle quali prima è stato impedito l'ampliamento produttivo delle attività ivi insediate, poi di fatto ne sarà causata la cessazione, per l'impossibilità o la difficoltà in termini economici di reperire nuove aree libere ove trasferire le attività medesime. Chiedono, pertanto, l'applicazione degli artt. 32 e ss. del Testo Unico sulle espropriazioni per quanto concerne il calcolo dell'indennità, che dovrà tener conto del valore venale dei beni, della perdita di avviamento, della perdita di valore di altre aree di loro proprietà non sottoposte ad esproprio e dell'indennità per la reiterazione del vincolo espropriativi.*

Osservazione n. 28 del 12.03.2008 prot. 22183 presentata da G. Fedeli +1: *gli osservanti (cfr. osservazione n. 9) titolari dell'Autofficina Coteto snc sita su area destinata a servizi dalla variante adottata, osservano che l'espropriazione dell'area di loro proprietà comporterà la cessazione dell'attività attualmente insediata, ed invitano l'A.C. a tenerne conto in sede di determinazione della relativa indennità.*

Osservazione n. 29 del 18.3.2008 prot. 23830 presentata da ENEL: *l'osservante chiede che venga individuata una soluzione alternativa alla previsione di esproprio prevista dal piano adottato per la porzione di area adiacente la Via di Popogna sulla quale insiste una cabina Enel della quale, attualmente, non risulta possibile la dismissione.*

Osservazione n. 30 del 18.3.2008 prot. 25000 presentata da Campani ed altri: *gli osservanti, proprietari di aree destinate a servizi dal piano adottato, chiedono che venga modificata la previsione urbanistica di tali aree, al fine di eliminare situazioni di disparità di trattamento fra i titolari.*

Osservazione n. 31 del 26.3.2008 prot. 25859 presentata da Alfreda Agostinelli: *l'osservante, comproprietaria di area (cfr. osservazioni nn. 32, 33, 34, 35 e 36) sottoposta a vincolo espropriativo dal piano adottato, facendo presente che sull'area sono presenti manufatti condonati, chiede lo stralcio di tale area dalla destinazione a servizi.*

Osservazione n. 32 del 26.3.2008 prot. 25865 presentata da Gabriella Agostinelli: *l'osservante, comproprietaria di area (cfr. osservazioni nn. 31, 33, 34, 35 e 36) sottoposta a vincolo espropriativo dal piano adottato, facendo presente che sull'area sono presenti manufatti condonati, chiede lo stralcio di tale area dalla destinazione a servizi.*

Osservazione n. 33 del 26.3.2008 prot. 25869 presentata da Laura Del Rio: *l'osservante, comproprietaria di area (cfr. osservazioni nn. 31, 32, 34, 35 e 36) sottoposta a vincolo espropriativo dal piano adottato, facendo presente che sull'area sono presenti manufatti condonati, chiede lo stralcio di tale area dalla destinazione a servizi.*

Osservazione (fuori termine) n. 34 del 27.3.2008 prot. 26127 presentata da Concetta Angrisano: *l'osservante, comproprietaria di area (cfr. osservazioni nn. 31, 32, 33, 35 e 36) sottoposta a vincolo espropriativo dal piano adottato chiede venga modificato il previsto adeguamento del tracciato stradale in via Campania (prolungamento di via Piemonte), ritenuto eccessivamente prossimo alle abitazioni esistenti, e suggerisce la realizzazione di una rotatoria di raccordo.*

Osservazione n. 35 del 1.4.2008 prot. 27559 presentata da Anna Del Rio: *l'osservante, comproprietaria di area (cfr. osservazioni nn. 31, 32, 33, 34 e 36) sottoposta a vincolo espropriativo dal piano adottato, facendo presente che sull'area sono presenti manufatti condonati, chiede lo stralcio di tale area dalla destinazione a servizi.*

Osservazione n. 36 del 2.4.2008 prot. 27855 presentata da Massimo Guarino: *l'osservante, comproprietario di area (cfr. osservazioni nn. 31, 32, 33, 34 e 35) sottoposta a vincolo espropriativo dal piano adottato, facendo presente che sull'area sono presenti manufatti condonati, chiede lo stralcio di tale area dalla destinazione a servizi.*

Osservazione (fuori termine) n. 37 del 9.4.2008 prot. 30129 presentata da Compagnia Portuale di Livorno: *l'osservante intende presentare un'integrazione all'osservazione n. 18, alla cui sintesi si rimanda.*

Osservazione n. 38 del 10.4.2008 prot. 30305 presentata da Alessandra Guarino: *l'osservante, comproprietaria di area (cfr. osservazioni nn. 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 39) sottoposta a vincolo espropriativo dal piano adottato, facendo presente che sull'area sono presenti manufatti condonati, chiede lo stralcio di tale area dalla destinazione a servizi.*

Osservazione (fuori termine) n. 39 del 14.4.2008 prot. 31544 presentata da Sara del Rio: *l'osservante, comproprietaria di area (cfr. osservazioni nn. 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 38) sottoposta a vincolo espropriativo dal piano adottato, chiede venga modificato il previsto adeguamento del tracciato stradale in via Campania (prolungamento di via Piemonte), ritenuto eccessivamente prossimo alle abitazioni esistenti, e suggerisce la realizzazione di una rotatoria di raccordo.*

CONTRODEDUZIONI

Oss. nn. 1 e 12: l'area oggetto delle osservazioni non risulta strategica; il previsto collegamento può essere modificato spostando l'accesso della pista ciclabile sia verso Est che verso Ovest utilizzando le infrastrutture in progetto. Si propone, pertanto l'**accoglimento** delle osservazioni.

Oss. nn. 2 e 6: l'area di proprietà dell'osservante risulta strategica per l'accesso dalla viabilità pubblica agli insediamenti residenziali che potranno essere realizzati nel lotto in attuazione delle previsioni di piano; pertanto, si propone il **rigetto** delle osservazioni.

Oss. n. 3: per quanto riguarda il **primo punto** dell'osservazione, si fa presente che il tracciato previsto non è modificabile, in quanto costituisce adeguamento di un tracciato esistente, mentre si condivide il suggerimento di individuare accorgimenti tecnici per evitare il verificarsi di situazioni di pericolo sull'incrocio, prevedendo, pertanto, che il raccordo alla viabilità esistente sia realizzato mediante una rotatoria; per quanto riguarda il **secondo punto** dell'osservazione si rinvia a quanto controdedotto alle **osservazioni nn. 1 e 12**, trattandosi di identica questione. Per quanto esposto, si propone l'**accoglimento parziale** dell'osservazione.

Oss. n. 4: la richiesta di valutazione dei manufatti presenti sull'area ai fini della liquidazione dell'indennità di esproprio non attiene alla scelta pianificatoria compiuta con gli atti adottati, ma rileva successivamente all'attivazione della procedura espropriativa: peraltro, tenuto conto del contributo presentato nella fase di avvio del procedimento in data 4.9.2007 e della documentazione presentata dalla quale emerge la presenza sull'area di manufatti regolarmente autorizzati, nei quali ad oggi viene esercitata l'attività di rivendita di materiali edili, per una SLP pari a 217 mq, si ritiene legittimo riconoscere tale SLP in aggiunta alle utilizzazioni edificatorie attribuite all'area dal piano adottato, al fine di eliminare situazioni di disparità di trattamento in relazione a situazioni analoghe disciplinate dal piano stesso. Inoltre, la possibilità di trasferimento dell'attività in altra area all'interno dell'UTOE non è preclusa dalle previsioni di piano e può in ipotesi essere realizzata utilizzando il previsto meccanismo di cessione gratuita dell'area in cambio di indice edificatorio che potrà essere utilizzato su altre aree interne al perimetro dell'UTOE. Per quanto esposto, si propone l'**accoglimento parziale** dell'osservazione.

Oss. n. 5: dal momento che le aree in questione non possiedono le caratteristiche previste dal vigente Regolamento Urbanistico per le "Area a ville con giardino" di cui all'art. 15 NN.TT.A., si propone il **rigetto** dell'osservazione confermando la destinazione urbanistica attribuita ex art. 13 "Aree consolidate di iniziativa privata" NN.TT.A, trattandosi di aree in cui è prevalente l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi.

Oss. n. 7: si propone l'**accoglimento** dell'osservazione dal momento che si tratta effettivamente di un errore materiale dovuto alla presenza di indicazioni contraddittorie nelle tavole del piano adottato.

Oss. n. 8: l'area oggetto dell'osservazione risulta strategica ai fini della realizzazione dello standard a verde e parcheggio; inoltre, lo stralcio dell'area, per la sua ubicazione, comporterebbe una cesura all'interno dell'area pubblica spezzando l'unitarietà del disegno progettato. Pertanto, si propone il **rigetto** dell'osservazione.

Oss. nn. 9: nel premettere che le richieste concernenti l'indennità dei beni espropriati non attengono alla scelta pianificatoria compiuta con i provvedimenti adottati, ma rilevano a seguito dell'attivazione della procedura espropriativa, in relazione ai punti in cui è articolata l'osservazione si controdeduce come segue: **A)** la SLP del fabbricato da demolire verrà ricalcolata tenuto conto delle dimensioni indicate nelle risultanze catastali (mq 318); **B)** l'esistenza dell'impianto Telecom non giustifica la richiesta di stralcio di una porzione di area, dal momento che in sede di progettazione esecutiva potrà esserne studiata la collocazione nell'area divenuta pubblica; **C)** l'accesso al fondo confinante, a favore del quale è stata costituita una servitù di passo sull'area soggetta ad esproprio, sarà comunque garantito, una volta divenuta pubblica l'area. Sulla base di quanto esposto, si propone l'**accoglimento parziale** dell'osservazione, ossia limitatamente al punto A)

Oss. n. 10: si propone il **rigetto** dell'osservazione, poiché l'area è strategica per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza relative alla prevista cassa di espansione.

Oss. n. 11: l'area di cui si richiede lo stralcio risulta strategica ai fini della creazione di un filtro "verde" tra l'edificato esistente e il nuovo insediamento, pertanto si propone il **rigetto** dell'osservazione.

Oss. n. 13: in relazione ai diversi punti in cui è articolata l'osservazione, si controdeduce come segue: **1.** si condivide la richiesta di chiarire meglio il meccanismo disciplinato dagli artt. 11, 14 e 15, al fine di eliminare incertezze nell'applicazione della norma; **2.** la richiesta risulta non accoglibile, in quanto il termine di cinque anni risulta congruo al fine di accelerare i tempi di attuazione del piano adottato; **3.** la richiesta non è condivisibile, in quanto con la variante adottata non si è modificata l'impostazione originaria del R.U. (il quale prevedeva comunque una differenza tra indice attribuito alle aree private e indice attribuito alle aree pubbliche) ma ci si è limitati a diminuire l'indice mantenendo inalterato il rapporto; la perequazione è stata attuata tra aree di concentrazione e aree a servizi mediante l'attribuzione di un indice diffuso; **4.** la previsione di cui all'art. 6 della NN.TT.A. del piano attuato è frutto di una precisa scelta pianificatoria, tesa a privilegiare il settore non alimentare rispetto a quello alimentare, nell'ottica di contenere la realizzazione di grandi strutture di vendita alimentare e di favorire, per converso, la piccola e media struttura di vendita alimentare nonché più in generale gli altri settori merceologici. Per quanto esposto, si propone l'**accoglimento parziale** dell'osservazione, ossia limitatamente al punto 1.

Oss. n. 14: si propone l'**accoglimento** dell'osservazione - allo scopo di eliminare dubbi nell'interpretazione e nell'applicazione delle norme e degli elaborati del piano adottato - in quanto evidenzia opportunamente imprecisioni e incongruenze, dovute principalmente ad errori materiali, nonché alcuni passaggi che necessitano di ulteriori chiarimenti e specificazioni.

Oss. n. 15: in relazione ai diversi punti in cui è articolata l'osservazione, si controdeduce come segue: **1.** Non è applicabile alla fattispecie in esame l'art. 15, comma 7, NN.TT.A. del R.U., richiamato dall'osservante, in quanto tale norma si riferisce all'ipotesi di nuove costruzioni nelle aree a ville con giardino; peraltro, il piano adottato prevede esclusivamente l'adeguamento di una viabilità pubblica esistente, nell'ambito del quale verrà realizzata una fascia a verde; **2.** Sul punto si richiamano le controdeduzioni esposte al **primo punto dell'osservazione n. 3**, trattandosi di identica questione; **3.** La richiesta non è accoglibile, in quanto la scelta pianificatoria adottata è diretta prioritariamente a collegare l'insediamento del quartiere Coteto con quello che si prevede di realizzare nel Nuovo Centro. Per quanto esposto, si propone l'**accoglimento parziale** dell'osservazione, ossia limitatamente al punto 2.

Oss. n. 16: quanto osservato non attiene a profili di carattere urbanistico ed edilizio bensì a profili di assetto proprietario e non apporta pertanto alcun contributo per la valutazione degli strumenti pianificatori adottati. L'ipotetica esistenza di un diritto di retrocessione – comunque già dall'Amministrazione ritenuto formalmente insussistente – non costituisce, infatti, presupposto per stralciare o escludere un'area dall'intervento pianificato. L'osservazione appare pertanto inammissibile e comunque **da respingere**.

Oss. n. 17: l'osservante lamenta l'eliminazione da parte della variante adottata dell'indice territoriale pari a 0,05 SLP/ST, ossia dell'applicazione del meccanismo alternativo all'esproprio in caso di cessione gratuita delle aree di sua proprietà, destinate a cassa idraulica del Fosso della Cigna ed esterne al perimetro dell'UTOE 4C18. Tale scelta pianificatoria scaturisce da decisioni già assunte dall'A.C. relativamente all'area in questione, peraltro partecipate all'osservante con lettera del 28 giugno 2007, prot. 51756, e formalizzate nell'approvazione con deliberazione di G.C. n. 235 del 4.7.2003 del progetto relativo alla realizzazione della Cassa di espansione e nella Convenzione rap. 57270 del 25.1.2005 siglata tra il Comune di Livorno e il Consorzio Edilporto: in particolare, come risulta dal Titolo IV di tale convenzione, l'A.C. ha a disposizione le necessarie risorse finanziarie per l'acquisizione delle aree dell'osservante. Pertanto, si propone il **rigetto** dell'osservazione.

Oss. n. 18: si propone il **rigetto** dell'osservazione, poiché l'altezza massima di 60 m prevista dalle norme del piano adottato per la tipologia edilizia "a torre" è da ritenersi congrua sia sotto il profilo architettonico che sotto il profilo dell'impatto visivo.

Oss. n. 19: in relazione ai diversi punti in cui è articolata l'osservazione, si controdeduce come segue: **A** – la richiesta di non consentire la cessione disgiunta di aree e di indici risulta accoglibile, in quanto finalizzata a favorire l'attuazione concreta del piano incentivando di fatto i proprietari delle aree di concentrazione a ricercare un accordo con i soggetti titolari di indici edificatori; non risulta, invece accoglibile il suggerimento di sottoporre a esproprio le aree di concentrazione, in quanto ciò introdurrebbe una sostanziale modifica della complessiva scelta pianificatoria adottata; **B** – la specificazione richiesta è superflua, in quanto il piano adottato non vieta l'accorpamento di lotti limitrofi; **C** – per quanto riguarda le questioni sollevate dall'osservante con i punti **nn. 1 e 2, si rinvia alle controdeduzioni esposte all'osservazione n.14**, trattandosi di identiche questioni; in relazione alla richiesta di cui al punto 3 si precisa che il vincolo relativo al filo fisso del Centro Commerciale risulta strumentale al fine di imprimere ai volumi in progetto una ben determinata organizzazione spaziale; peraltro, in accoglimento del suggerimento dell'osservante, se ne propone l'interruzione per un tratto del fabbricato, così come ridisegnato nella tavola 12A di piano; la richiesta formulata al punto 4 è accoglibile, in quanto l'utilizzo dei materiali suggeriti è coerente con la tipologia edilizia prevista dal piano adottato per il lotti DIR 1 e DIR 2; **D** - le richieste risultano accoglibili, in quanto conformi con le esigenze di contenimento del risparmio energetico; **E** – **si rinvia alle controdeduzioni esposte all'osservazione n.14**; in merito alle alberature, si ritiene che possa essere consentito anche l'uso di essenze diverse limitatamente ai parcheggi; Per quanto esposto si propone l'**accoglimento parziale** dell'osservazione, ossia limitatamente ai punti A, C, D ed E.

Oss. n. 20: si propone il **rigetto** l'osservazione, dal momento che le problematiche sollevate dagli osservanti sono identiche a quelle ampiamente dibattute in Commissione Consiliare e in Consiglio nella fase di adozione della complessiva manovra urbanistica concernente l'UTOE 4C18, il quartiere Coteto e la revoca della STU, sulle quali sono stati forniti chiarimenti dal responsabile del procedimento mediante la sottoscrizione del motivato

parere tecnico (agli atti dell'A.C.) in sede di discussione e votazione degli emendamenti presentati. Per quanto riguarda, in particolare, la censura relativa alla mancanza della valutazione di Impatto Ambientale, si precisa che tale valutazione è assorbita nella Valutazione Integrata, le cui risultanze sono contenute nella Relazione di Sintesi e nel Rapporto Ambientale, allegati parti integranti del provvedimento di adozione di cui si tratta. Inoltre, la verifica di conformità al PIT è contenuta nella certificazione del responsabile del procedimento, allegata parte integrante del medesimo provvedimento di adozione; né la Regione - alla quale il provvedimento adottato, come prescritto dalla normativa di riferimento, è stato inviato - ha rilevato alcunché al riguardo entro il termine di 60 giorni previsto per l'invio di osservazioni.

Oss. n. 21: in relazione ai diversi punti in cui è articolata l'osservazione, si controdeduce come segue: per quanto riguarda **il punto 1) e il punto 2)** si rinvia alle controdeduzioni esposte all'osservazione n.14, trattandosi di questioni identiche; **3)** la richiesta non è accoglibile in quanto, trattandosi di un elemento tecnico, la pensilina non può essere conteggiata ai fini del calcolo della SLP; **4)** la richiesta di trasferimento non risulta accoglibile, dal momento che si tratta di un impianto GPL esistente all'interno dell'UTOE e incompatibile; peraltro, non è escluso che l'osservante possa utilizzare il meccanismo di cessione dell'area previsto dal piano al fine di utilizzare la connessa capacità edificatoria nelle varie sottozone del piano, compresa la zona CAR, nella quale è prevista la realizzazione di impianti di carburanti. Per quanto esposto, si propone il **parziale accoglimento** dell'osservazione, ossia limitatamente ai punti 1 e 2.

Oss. n. 22: in relazione alla problematica sollevata dall'osservante, si precisa, in via preliminare, che le serre, trattandosi di strutture tecnologiche finalizzate alla realizzazione di ambienti a clima controllato, non possono essere assimilate agli edifici ai fini del calcolo della SLP. Tuttavia, nella fattispecie concreta, data la rilevante estensione e la tipologia di tali strutture e dell'entità del valore economico delle attività ad esse connesse, si propone di riconoscere SLP pari ad una percentuale del 5% della superficie dalle stesse occupata: ciò anche al fine di incentivare il meccanismo di cessione gratuita delle aree a servizi. Nel rinviare, in relazione alla presunta violazione del principio di perequazione a quanto controdedotto **al punto 3 dell'osservazione n. 13**, si specifica che solo per le aree produttive è stato mantenuto l'indice pari allo 0,25 previsto dal P.S. e dal R.U. vigenti, trattandosi di conferma di una destinazione produttiva già insediata: nella fattispecie in esame, non è applicabile l'incremento dell'indice da 0,20 a 0,25, in quanto non si tratta di attività produttiva confermata. Pertanto, si propone il **parziale accoglimento** dell'osservazione.

Oss. n. 23: premesso che non è corretta la ricostruzione effettuata dall'osservante in quanto solo le particelle 183 e 288 sono state oggetto di stralcio dal perimetro originario dell'UTOE, si propone il **rigetto** dell'osservazione confermando la destinazione attribuita dalla variante adottata ai sensi dell'art. 13 NN.TT.A. R.U. trattandosi di aree in cui è prevalente l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi.

Oss. n. 24: si propone il **rigetto** dell'osservazione sulla base delle medesime controdeduzioni di cui **all'osservazione n. 23**.

Oss. n. 25: l'osservazione mira a contestare la scelta pianificatoria perseguita con la strumentazione urbanistica adottata che, peraltro, è conseguenza e sviluppo delle previsioni pianificatorie del P.S. e del R.U. vigenti, le quali si fondavano su un quadro conoscitivo sviluppato mediante successivi studi di fattibilità le cui conclusioni e riflessioni hanno costituito spunto per la manovra urbanistica di cui si tratta. In particolare si ricorda che lo

studio di fattibilità redatto dalla KPMG ha costituito il punto di partenza della attuale sistemazione del “Nuovo Centro” adottata dal Consiglio Comunale. Pertanto, si propone il **rigetto** dell’osservazione.

Oss. n. 26: la richiesta di modifica dell’art. 14 NN.TT.A. del piano adottato non è accoglibile nei termini richiesti dall’osservante, in quanto il vincolo espropriativo posto sulle aree destinate a servizi è funzionale allo scopo di consentire comunque all’A.C., in caso di mancata cessione da parte dei proprietari, di attuare le previsioni della manovra urbanistica. Pertanto, si propone il **rigetto** dell’osservazione.

Oss. n. 27: (cfr. oss. n. 22) le problematiche sollevate dall’osservante attengono a questioni relative al calcolo dell’indennità di esproprio che rilevano successivamente all’attivazione della procedura espropriativa e non attengono alla scelta pianificatoria di cui agli atti adottati; pertanto, si propone il **rigetto** dell’osservazione.

Oss. n. 28: (cfr. oss. n. 9) la richiesta di valutazione dell’attività insediata sull’area ai fini della determinazione dell’indennità di esproprio non attiene alla scelta pianificatoria compiuta con gli atti adottati, ma rileva successivamente all’attivazione della procedura espropriativa; pertanto, si propone il **rigetto** dell’osservazione.

Oss. n. 29: si propone l’**accoglimento** dell’osservazione mediante lo stralcio della modesta porzione di area sulla quale insiste la cabina, dal momento che risulta del tutto marginale e non compromette la generale attuazione del piano adottato.

Oss. n. 30: premesso che non risulta del tutto comprensibile la problematica rappresentata dagli osservanti, si conferma la destinazione a servizi delle aree di cui si tratta, dal momento che risultano strategiche ai fini della complessiva attuazione del piano adottato. Pertanto, si propone il **rigetto** dell’osservazione.

Oss. nn. 31, 32 , 33, 35 e 36 : l’area oggetto delle osservazioni – di cui gli osservanti sono comproprietari - per la sua ubicazione risulta strategica ai fini dell’adeguamento della viabilità esistente di collegamento con il nuovo insediamento ed è peraltro marginale rispetto alla più estesa area di proprietà degli osservanti che il piano destina all’edificazione. Occorre sottolineare che nel calcolo dell’indennità di esproprio sarà conteggiato anche il valore dei manufatti legittimamente realizzati eventualmente presenti sull’area. Pertanto, si propone il **rigetto** delle osservazioni.

Oss. n. 34: precisando che l’osservante è comproprietario della medesima area oggetto delle osservazioni nn. 31, 32, 33, 35 e 36, si rinvia alle controdeduzioni esposte al **primo punto dell’osservazione n.3**, trattandosi di identica questione. Pertanto, si propone il **parziale accoglimento** dell’osservazione.

Oss. n. 37: si rinvia alle controdeduzioni dell’**osservazione n. 18**, trattandosi di identica questione. Pertanto, si propone il **rigetto** dell’osservazione.

Oss. n. 38: si rinvia alle controdeduzioni delle **osservazioni nn. 31, 32 , 33, 35 e 36**, trattandosi di identica questione. Pertanto, si propone il **rigetto** delle osservazioni.

Oss. n. 39: precisando che l’osservante è comproprietario della medesima area oggetto delle osservazioni nn. 31, 32, 33, 34, 35, 36 e 38, si rinvia alle controdeduzioni esposte al **primo punto dell’osservazione n.3**, trattandosi di identica questione. Pertanto, si propone il **parziale accoglimento** dell’osservazione.