

OGGETTO: PIANO OPERATIVO - Note applicative su varie tematiche (I.D. 01/2024).

1. Titolo V – Capo V Infrastrutture portuali, diportistiche e vie d’acqua navigabili- art. 84 Aree portuali e retroportuali

Riguardo all’art. 84 (Aree portuali e retroportuali), è stata posta all’attenzione degli uffici l’interpretazione e l’ambito di applicazione del comma 4 di seguito riportato:

Art. 84 Aree portuali e retroportuali

Omissis..

4. Fatto salvo quanto stabilito al successivo comma 6, nelle more dell’adeguamento del vigente PRP alla nuova perimetrazione dell’ambito portuale individuata dal DPSS, già recepita dal presente Piano Operativo, e della relativa disciplina conformativa del regime dei suoli, alle aree e immobili di titolarità privata ricompresi in detto ambito, si applicano le seguenti disposizioni:

a) Interventi consentiti:

- *MO manutenzione ordinaria*
- *MS manutenzione straordinaria*
- *RRC restauro e risanamento conservativo*
- *REC ristrutturazione edilizia conservativa*
- *sono comunque ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione, nonchè tutti gli interventi volti a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro, al miglioramento e alla bonifica ambientale e alla riduzione del rischio industriale.*

b) Sono ammesse le seguenti categorie e sub categorie funzionali:

- *Industriale artigianale (I)*
- *Direzionale e servizi privati (D)*
- *Commerciale al dettaglio (CD) limitatamente alle sottocategorie CD.4 (somministrazione), impianti per la distribuzione carburanti (CD.7)*
- *Commerciale all’ingrosso e depositi (CI)*

Sulla base di quanto stabilito al precedente comma 2 del medesimo articolo 84, che richiama l’esclusiva competenza dell’AdSP nella pianificazione delle aree portuali retroportuali, si chiarisce che l’ambito di applicazione di detta disposizione di carattere transitorio, è riferita esclusivamente alle aree in ampliamento dell’ambito portuale rispetto alla perimetrazione del vigente PRP, così come individuate dal DPSS, e quindi non ancora pianificate dall’AdSP.

Ad ulteriore chiarimento della finalità della norma in questione, si rappresenta che tale disposizione di salvaguardia/transitoria discende e mette in atto quanto stabilito all’art. 6 dell’intesa sottoscritta in data 8.11.2023 tra Comune di Livorno e la stessa AdSP “*per il coordinamento e il raccordo degli strumenti di pianificazione e di governo del territorio di rispettiva competenza*”, che stabilisce quanto segue:

Omissis...

“La pianificazione operativa delle aree ricomprese nel nuovo perimetro dell’ambito portuale, attualmente disciplinate dal vigente Regolamento Urbanistico comunale, avviene pertanto nelle seguenti fasi:



- *recepimento nel Piano Operativo Comunale del perimetro dell'ambito portuale, così come richiamato al precedente articolo 2, e definizione di apposita disciplina di salvaguardia/transitoria, che opererà nelle more dell'adeguamento del PRP a cura dell'AdSP (o del Piano Operativo Triennale), al fine di non pregiudicare l'utilizzo/trasformazione delle stesse per finalità portuali"*
- *Omissis...*

E' pertanto evidente come la disciplina di cui al comma 4 dell'art. 84 del POC abbia sostanzialmente e declinato le finalità dell'art. 6 dell'intesa sopra richiamata, volta a non pregiudicare le future necessità ed esigenze di sviluppo dell'assetto portuale, ferma restando l'esclusiva applicazione del PRP vigente sulle aree già soggette alla relativa disciplina.

2. Titolo VI Disciplina del Territorio urbanizzato- Capo II Disciplina dei tessuti urbani - art. 99 e seguenti

Occorre in via preliminare richiamare l'impostazione generale della disciplina dei tessuti urbani di cui al Capo II del Titolo VI, così come declinata agli artt. 43, 97 e 98 delle NNTTA del POC.

I tessuti sono articolati nei seguenti macro raggruppamenti in ragione della matrice storica, morfotipologica nonché delle diversità funzionali (art.43), sulla base del riconoscimento operato dal P.S. dei morfotipi delle urbanizzazioni storiche e contemporanee, e precisamente: tessuti storici (TS1, TS2, TS3, TS4, TS5, TS6), tessuti delle urbanizzazioni contemporanee prevalentemente residenziali (T1, T2, T3, T4, T5, T6), tessuti delle urbanizzazioni contemporanee misti e specialistici (TM1, TM2, TP1, TP2, TP3, TP4, TP5, TP6, TP7).

Con riferimento ad ogni specifico tessuto, la disciplina del POC stabilisce (art. 97):

gli interventi edilizi consentiti per l'edificato storico storicizzato, così come identificato con apposito segno grafico negli elaborati "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" del POC, e quelli consentiti per l'edificato di recente formazione;

gli interventi edilizi consentiti sui manufatti pertinenziali (IP.1, IP.2);

prescrizioni comuni agli interventi edilizi ed eventuali prescrizioni specifiche;

categorie funzionali, e loro sub-articolazioni, escluse o consentite, con riferimento alle definizioni e alla disciplina delle funzioni di cui all'art. 17 e seguenti.

In questa prima fase di applicazione della disciplina del POC, sono state poste all'attenzione alcune questioni interpretative riferibili alle seguenti prescrizioni specifiche, stabilite per alcune tipologie di tessuti:

"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", stabilite 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), nonché la prescrizione *"mantenimento della composizione dei prospetti"* riferita ai tessuti TS1 E TS4;

"mantenimento dell'impianto distributivo e organizzativo originale, sia interno che degli spazi esterni pertinenziali", stabilito per i tessuti: TS1 (art. 99),TS4 (art. 102);



“installazione di finestre a tetto e lucernari in misura non superiore a 1.5 mq. e 1/25 della superficie della falda interessata, a condizione che i locali sottotetto siano abitabili legittimamente abitati, nel rispetto delle ulteriori prescrizioni stabilite dal REC”, stabilito per i tessuti TS1,TS4.

2.1 Riguardo alla 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), si ritiene che questa sia 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.) che sono normalmente esito di una progettazione architettonica unitaria.

Riguardo alla prescrizione *“mantenimento della composizione dei prospetti”* riferita ai tessuti TS1 e TS4, si intende finalizzata al mantenimento dei caratteri architettonici e compositivi di tutti i prospetti dell’edificio/complesso edilizio.

2.2. 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), questa deve intendersi finalizzata al mantenimento delle partizioni interne e degli elementi di distribuzione caratterizzanti la tipologia edilizia originaria, quali: corpi scale, androni e spazi comuni, orizzontamenti. Sono pertanto consentiti interventi che non alterano e non incidono su tali elementi, quali a titolo esemplificativo: spostamento/traslazione di tramezzature interne o realizzazione di nuove tramezzature e partizioni interne anche finalizzate alla realizzazione di frazionamento o accorpamenti di unità immobiliari (nei limiti ed in conformità di quanto stabilito all’art. 26 dell NN.TT.A), realizzazione locali antibagno e disimpegni, nonché interventi volti a migliorare l’accessibilità mediante superamento delle barriere architettoniche (quali ascensori/montascale, rampe).

2.3 Relativamente alla prescrizione: *“installazione di finestre a tetto e lucernari in misura non superiore a 1.5 mq. e 1/25 della superficie della falda interessata, a condizione che i locali sottotetto siano abitabili legittimamente abitati, nel rispetto delle ulteriori prescrizioni stabilite dal REC,* stabilita dal piano per i tessuti TS1 (tessuti compatti di matrice preottocentesca di cui all’art. 99) e TS4 (tessuti storici a bassa densità di cui all’art. 102), questa deve intendersi riferita esclusivamente ai casi in cui la realizzazione di nuove aperture in copertura (lucernari/finestre a tetto) è funzionale all’illuminazione/areazione di locali sottotetto abitabili o da convertire ad usi abitativi. Detta prescrizione non è pertanto riferita alla realizzazione di lucernari, sportelli e/o botole di ispezione necessari per accedere al tetto per garantire interventi manutentivi o comunque per l’installazione di impianti/antenne e simili, che possono essere sempre realizzati indipendentemente dai requisiti e condizioni di abitabilità dei locali sottotetto.

3. Titolo VII Disciplina del territorio rurale- Capo IV Interventi sugli edifici con destinazione d’uso non agricola- art. 150 Interventi sugli edifici con destinazione d’uso non agricola in territorio rurale

Con riferimento alla disciplina di cui all’art. 150 delle N.T.A. del POC, recante *Interventi sugli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale,* è stata posta la questione se, per gli edifici/manufatti con destinazione residenziale derivanti da condono edilizio, siano consentiti tutti gli interventi edilizi



disciplinati al comma 1 del medesimo articolo o diversamente se, in relazione a quanto stabilito al successivo comma 3, a detti edifici debba applicarsi la disciplina dell'art. 20 del POC (*Attività e utilizzazioni in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo*), limitando pertanto gli interventi edilizi consentiti alla sola manutenzione straordinaria e altre limitate fattispecie.

Per chiarire quanto sopra occorre intanto premettere che, in linea con l'impostazione generale delle NN.TT.A. del POC, la disciplina di cui all'art. 150 tratta, al comma 1, gli interventi edilizi ammissibili sugli edifici esistenti non agricoli (oppure oggetto di deruralizzazione), mentre al comma 3 indica le categorie funzionali/sub categorie funzionali escluse per tali edifici, così come definite all'art. 17 delle N.T.A. (ammettendo pertanto tutte le altre); in particolare all'art. 150, comma 3, si stabilisce quanto segue:

3. Disciplina delle funzioni:

Non sono ammesse le seguenti categorie e sub-categorie funzionali:

Residenziale (R) per edifici derivanti da condono edilizio e per edifici ricadenti nelle aree agricole periurbane ad elevata parcellizzazione fondiaria (E2)

Tale disposizione è volta a limitare il mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale di edifici/manufatti derivanti da condono edilizio, nonché di tutti gli edifici/manufatti, derivanti o meno da condono edilizio, ricadenti nelle zone agricole di tipo E2 (aree agricole periurbane ad elevata parcellizzazione fondiaria). La finalità della norma è evidentemente quella di non consentire la progressiva conversione a fini abitativi di edifici e manufatti (aventi una diversa destinazione d'uso in atto) che sono stati legittimati, sotto il profilo edilizio, in forza di provvedimenti normativi straordinari (c.d. *condono edilizio*) derogando alle regole e ai criteri della pianificazione urbanistica. Trattandosi di edifici/manufatti collocati in contesti territoriali spesso di valore naturalistico ed ambientale, in aree non dotate di urbanizzazioni e viabilità di accesso, connotati da fragilità di tipo geomorfologico, il POC ha inteso infatti limitarne la progressiva trasformazione a fini abitativi. Per le medesime ragioni il POC ha inteso escludere la riconversione funzionale a fini residenziali di manufatti/edifici collocati nelle aree agricole di tipo E2 (aree agricole periurbane di pianura ad elevata parcellizzazione fondiaria), in quanto caratterizzate da elevato libello di frazionamento fondiario con presenza molto significativa di manufatti, spesso legittimati in forza di condono edilizio.

Diversamente per gli edifici/manufatti derivanti da condono edilizio con destinazione d'uso in atto già residenziale, ancorchè derivanti da condono edilizio, il POC non ha stabilito specifiche limitazioni riguardo agli interventi edilizi consentiti, così come disciplinati al comma 1.

Né può valere il principio che si tratti, in questi casi, di edifici aventi destinazione d'uso/utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal POC, in quanto la destinazione d'uso residenziale è consentita e contemplata in via generale nel territorio rurale, con la sola esclusione delle zone E2.

Ne consegue che per gli edifici e manufatti derivanti da condono, aventi destinazione residenziale, non ricadenti nelle zone agricole E2, deve ritenersi pienamente applicabile la disciplina degli interventi edilizi stabilita al comma 1 dell'art. 150.

Diversamente per gli edifici aventi destinazione residenziale, derivanti o meno da condono edilizio, ricadenti nelle sottozone E2, per le quali non è ammessa in via generale la destinazione d'uso residenziale, per quanto attiene gli interventi edilizi ammissibili devono applicarsi le disposizioni di cui al comma 1 dell'art. 20 (attività e utilizzazioni in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo).

Sempre in riferimento alla disciplina di cui all'art. 150 sono stati posti all'attenzione degli uffici richieste di chiarimento sull'ambito di applicazione delle relative disposizioni; ciò in quanto gli "*interventi sugli*



edifici con destinazione non agricola in territorio rurale”, declinati e disciplinati appunto all’art. 150, non sono espressamente richiamati ai successivi articoli (da 155 a 160) che richiamano, per ciascuna tipologia di area agricola (E1, E2, E3, E4, E5, E6), gli interventi consentiti e disciplinati ai precedenti articoli del Titolo VII (Disciplina del territorio rurale).

A questo proposito, pur ritenendo opportuno intervenire sugli articoli 155 e seguenti delle NTA del POC per richiamare espressamente gli interventi disciplinati all’art. 150 (come peraltro già segnalato con l’osservazione d’ufficio presentata in riferimento al POC), si chiarisce comunque che l’ambito di applicazione delle disposizioni ivi contenute è riferito a tutte le aree agricole (E1, E2, E3, E4, E5, E6) ricomprese nel territorio rurale, come si evince dal titolo del medesimo articolo. Diversamente si giungerebbe alla irragionevole e illogica conclusione che le disposizioni dell’art. 150 non sarebbero applicabili in assoluto nel territorio rurale e dunque non troverebbe applicazione la relativa disciplina.

Livorno, 12 febbraio 2024

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

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

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

