

14/2/2014

DIR.U

g

Scac  
PORTA  MEDICEA

Spett.le  
Comune di Livorno

C.A. SIGNOR SINDACO  
C.A. PRESIDENTE CONSIGLIO COMUNALE

Livorno, 14 Febbraio 2014

Prot. PM 010/2014

**OGGETTO: PORTA MEDICEA / COMUNE DI LIVORNO – OSSERVAZIONI A  
VARIANTE AL P.S. E AL R.U. ADOTTATI CON DEL. C.C. 144/9.12.2013**

La scrivente **PORTA MEDICEA s.r.l.** con sede in Bologna, via Trattati Comunitari, P.IVA e n° iscrizione al Registro delle Imprese di Livorno 01591140494, in persona del suo Amministratore Delegato, dott. Luciano Dal Prato,

**con riferimento**

alla **Delibera C.C. n°144 del 9.12.2013** con la quale è stata adottata la variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico per la definizione del PRP di Livorno

**premess**

che la scrivente è proprietaria di una vasta area per oltre 100.000 metri quadrati meglio evidenziata con campitura in color verde nella mappa allegata sub A,

**allo scopo**

di fornire il proprio apporto collaborativo alla formazione delle varianti di cui in oggetto

**osserva**

quanto segue:

la scrivente sta portando ad esecuzione sulla sua proprietà una larga parte del Piano Attuativo approvato con delibere C.C. nn°149 e 150 del 2003 relativo alla cd. Porta A Mare, denominato dal vigente Piano Strutturale UTOE5A1 e 4B4; come noto all'Amministrazione, sono in avanzato stato di realizzazione tutti i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, è stato completato il sub ambito Mazzini e sono in corso i lavori per gli altri sub ambiti.

Gli investimenti effettuati da Porta Medicea tanto per l'acquisto delle aree quanto per la realizzazione degli interventi sono particolarmente ingenti, tenuto conto - da un lato - della mole delle opere da realizzare, e non ultime - tra queste - di quelle da cedere all'Amministrazione comunale, e - dall'altro lato - della attuale difficoltà del mercato immobiliare. Nonostante ciò, credendo nell'investimento effettuato e nella sua rilevanza anche per la comunità locale e lo sviluppo della città, la scrivente ha sempre confermato la propria volontà di proseguire nei lavori.

Proprio in quest'ottica, la scrivente ha recentemente richiesto, ed il Comune ha assentito, la proroga dei termini per la ultimazione delle opere di urbanizzazione come previsti nella Convenzione sottoscritta in data 29.4.2006, nonché i termini per la ultimazione delle opere private, come fissati nei permessi a costruire rilasciati a Porta Medicea.

Il Piano attuativo approvato da codesta Amministrazione nell'Ottobre del 2003 - conformemente al P.S. ed al R.U. vigenti - prevede la realizzazione di circa 70.800 mq di slp, articolati in una serie di destinazioni funzionali alla rivitalizzazione dell'area che





costituisce un importante nesso tra il porto e la città: nel comune intento delle parti, l'area della Porta a Mare dovrebbe infatti costituire un nuovo polo attrattivo per la vita della città attraverso un mix di funzioni tra loro coordinate, con parcheggi in numero sufficiente per offrire un servizio adeguato a tutti gli utenti della zona e decongestionare così anche le aree circostanti.

La Variante al PS ed al RUC recentemente adottata conferma per l'area di proprietà della scrivente l'obiettivo del *"potenziamento delle infrastrutture e delle connessioni tra area portuale e città"* e *"miglioramento delle relazioni tra porto e città"* (così la Relazione alla Variante, pag. 3).

L'art.25 bis delle NTA del PS variato, con riferimento al sottosistema 5C "Porto Città" conferma tra gli obiettivi del sottosistema il *"completamento del piano attuativo convenzionato denominato Porta a Mare, salvo eventuali revisioni per la parte ancora da realizzare e riqualificazione delle aree circostanti la Darsena Nuova"*.

Appare pertanto **del tutto inconferente e contraddittoria** - rispetto alle finalità come sopra indicate - la quantificazione della Superficie Utile Lorda realizzabile e nell'area della scrivente, come rinvenibile nel citato art.25 bis e nella scheda della UTOE 5C3 del RU adottato: *"SUL (già SLP) massima ammissibile (comprensiva dell'edificio esistente) di mq. 64.800"*.

a. – **In primo luogo** la notevole riduzione di superficie (6000 mq) **non è sorretta da alcuna motivazione**: motivazione tanto più necessaria in quanto si intende operare una decurtazione di quasi il 10% rispetto al un piano attuativo in corso di esecuzione.

La scrivente ben conosce che l'Amministrazione gode di una ampia discrezionalità in sede di pianificazione: ma questa non è sottratta a precisi obblighi motivazionali nel caso che i nuovi strumenti vadano ad incidere in maniera così significativa su piani in corso di esecuzione, addirittura travolgendo le finalità generali che la stessa Variante aveva inteso perseguire.

b. – **In ogni caso**, la riduzione prospettata si pone in **evidente contrasto** con le finalità della stessa Variante: come sopra ricordato, il Comune ha confermato nelle stesse premesse della Variante l'interesse alla completa attuazione del Piano e tale interesse è ribadito anche dai recenti provvedimenti adottati dalla Amministrazione, che ha riconosciuto la necessità del prolungamento dei termini per la ultimazione delle opere dei permessi a costruire già rilasciati per le opere private, nonché dei termini convenzionali per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

c. – La riduzione di SUL prevista nella variante non realizza certo un equo bilanciamento tra costi e benefici, vale a dire tra opere pubbliche da realizzare e cedere al Comune e vantaggi edificatori correlati, equilibrio che invece era stato raggiunto dalle disposizioni del vigente Piano Strutturale, come poi recepite dal Piano attuativo in corso di esecuzione. Non si deve dimenticare – infatti – che le opere oggetto di cessione sono quasi tutte necessarie per la urbanizzazione dell'area e la sua piena funzionalità, indipendentemente dalla volumetria privata che sarà realizzata; esse sono in buona parte già ultimate o comunque i lavori relativi sono tutti già ampiamente avviati.

In quest'ottica, la previsione del Piano Strutturale e del RU vigenti circa la realizzabilità di 70.800 mq di SUL risponde alla ricerca di un equilibrio tra gli investimenti necessari per le opere di urbanizzazione ed i vantaggi edificatori correlati per il soggetto esecutore; la riduzione di 6.000 mq fa venir meno questo equilibrio economico e rende conseguentemente l'intervento inattuabile nel suo complesso, condannando la previsione dello sviluppo del waterfront come prospettata dalla Variante a rimanere solo sulla carta!

*Del*



d. - Né in senso contrario può richiamarsi la circostanza che comunque la scrivente potrà portare a compimento l'attuazione del Piano Attuativo nei termini di validità dei permessi a costruire di cui è titolare. In primo luogo, codesta Amministrazione ben conosce la complessità dell'opera, la difficoltà della esecuzione dovuta tra l'altro anche dalla necessità di conciliare e coordinare la volontà e l'azione di Amministrazioni diverse interessate all'intervento. Ciò significa che – per fatti estranei alla volontà ed all'agire della scrivente – potrebbero non essere sufficienti i termini concessi per la ultimazione delle opere, con la conseguenza che a fronte della mutata disciplina pianificatoria dell'area come contenuta negli strumenti in osservazione, potrebbe rivelarsi poi impossibile il completamento dell'intervento stesso: **con evidente danno non solo per la scrivente, ma anche per l'interesse pubblico**, in quanto un'area così strategica per lo sviluppo della città potrebbe trovarsi in una situazione di degrado a causa della impossibilità di completare l'attuazione del Piano Attuativo.

e. – Peraltro sul punto appare certamente illegittima, o quanto meno fuorviante, la previsione di cui alla scheda del RU adottato relativa alla UTOE 5C3, laddove si precisa (*“D – Parametri urbanistico – edilizi”*) che *“gli interventi di cui al comma 3 devono essere eseguiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici come da piano attuativo convenzionato, salvo revisione dello stesso per quanto concerne la parte ancora non attuata”*.

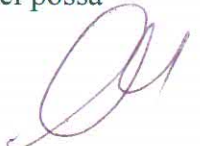
Se il riferimento è – come non pare poter essere altrimenti – al piano convenzionato approvato nel 2003, cui la scrivente sta attualmente dando esecuzione, è certamente illegittimo prevedere la revisione delle parti **ad oggi** ancora non attuate: infatti, giusta la previsione dell'art.77 della legge reg. 1/05 (nonché dell'art. 15 del T.U. 380/01), essendo certamente diritto della scrivente portare a compimento le stesse senza necessità di revisione alcuna per tutto il periodo di validità dei permessi a costruire di cui è titolare.

f. - La gravità della situazione conseguente alla modifica adottata è aggravata dalla incertezza determinata dalla definizione stessa di SUL ammissibile, laddove si precisa che essa è *“comprensiva dell'edificato già esistente”*.

Laddove il Comune intenda – come si ritiene – di considerare nell'edificato esistente solo quello già realizzato in esecuzione del Piano Attuativo della Porta a Mare, questo deve essere espressamente indicato, allo scopo di evitare dubbi interpretativi in sede di attuazione della disciplina (fugando così ogni dubbio circa il possibile – seppur illogico – riferimento a volumetrie preesistenti alla realizzazione del Piano Attuativo).

g. – Una ultima notazione, infine, riguarda i parametri edilizi previsti dal RU per la UTOE 5C3, con particolare riferimento alle altezze massime degli edifici; la scheda rinvia “a quanto previsto dal piano attuativo vigente denominato “Porta a Mare”. Ai fini di una migliore comprensione della disciplina dell'area, per una diretta ed immediata individuazione di detto parametro, si suggerisce che la scheda riporti senza rinvii l'altezza massima realizzabile che – come desumibile dall'art.5 delle NTA del Piano Attuativo è di mt 16 per tutti gli edifici del Piano con una limitazione circa l'altezza di ciascun piano delle SLP con destinazione terziario e commerciale che – ai sensi del II comma del detto art.5 non può essere superiore a mt 7, comprensiva dello spessore del solaio di copertura.

h. – Sempre con riferimento alle altezze degli edifici, al fine di diminuire il consumo di territorio ed al contempo - a parità di cubatura realizzabile - produrre una architettura di pregio ed originale per tutta città, con la creazione di una skyline armonicamente mossata e caratterizzante, si ritiene che il limite generale di 16 mt per l'altezza degli edifici possa





essere elevato a 25 per i soli due edifici da realizzare rispettivamente nel sub ambito Arsenale e sul lato est del sub ambito Lips: questi creeranno così una porta di ingresso dal mare alla città, da realizzarsi con finiture di pregio, assicurando in tal modo quel nesso tra mare, porto e città che figura tra gli obiettivi primari della variante che si osserva.

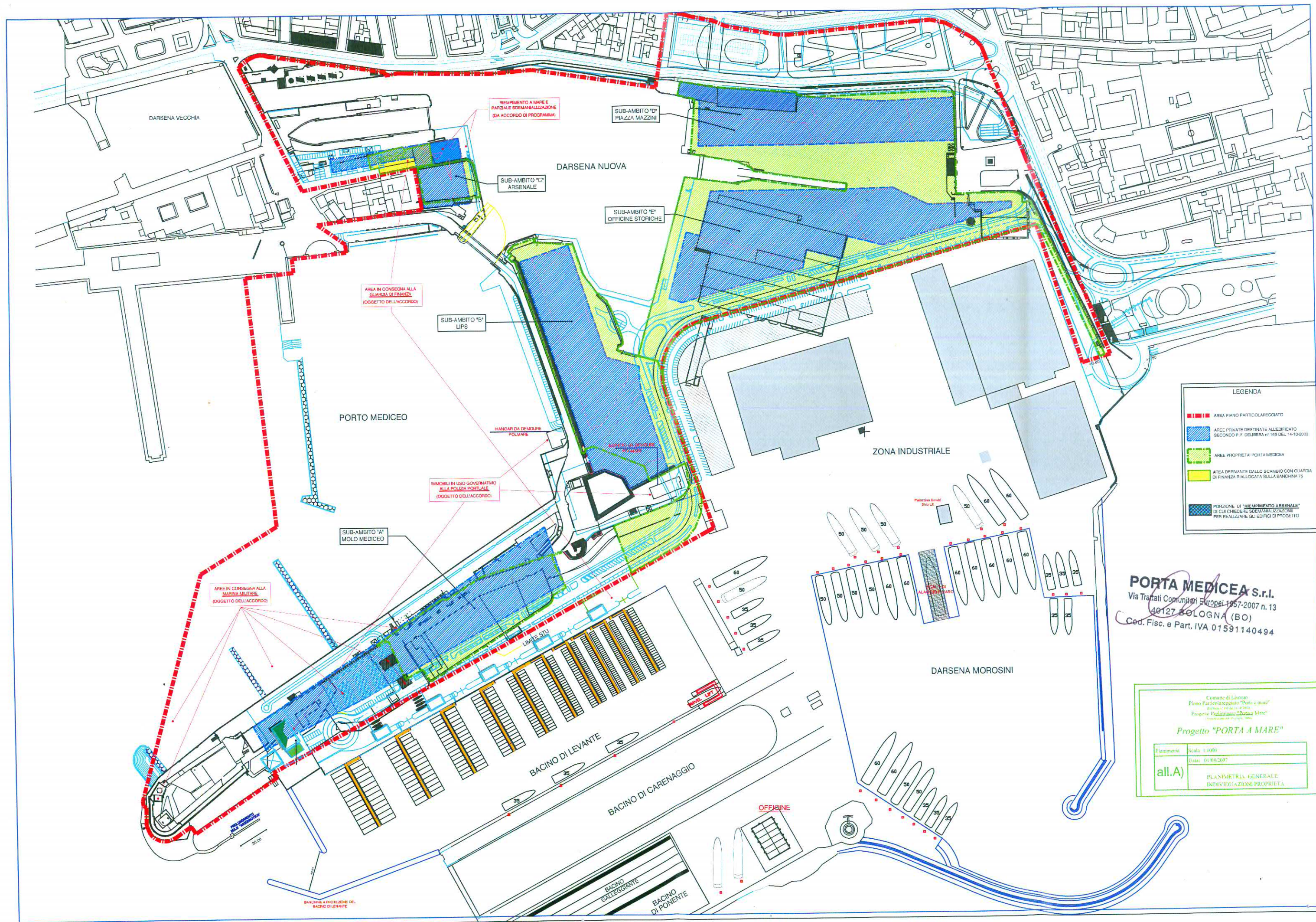
Alla luce di quanto sopra

### Propone

1. - Che la variante al P.S. ed al R.U – rispettivamente l'art.25 bis delle NTA e la scheda della UTOE 5.C3 – vengano modificate nel senso di mantenere inalterata la SUL realizzabile per complessivi 70.800 mq come prevista nel Piano Attuativo della Porta a Mare approvato con del. C.c 149 e 150/2003;
2. – che venga modificata la previsione di cui alla scheda del RU adottato relativa alla UTOE 5C3, laddove si precisa (*“D – Parametri urbanistico – edilizi”*) che *“gli interventi di cui al comma 3 devono essere eseguiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici come da piano attuativo convenzionato, salvo revisione dello stesso per quanto concerne la parte ancora non attuata”*, cancellando la possibilità di revisione per la parte ancora non attuata o, in subordine specificando *“per la parte non attuata al momento della scadenza del piano e della validità dei permessi a costruire”*
3. – che nella indicazione della SUL massima realizzabile la specifica *“comprensiva dell'edificato esistente”* sia cambiata in *“comprensiva dell'edificato già realizzato in esecuzione dal Piano Attuativo della Porta a Mare”*;
4. – che per quanto attiene ai parametri edilizi urbanistici di cui alla citata scheda della UTOE 5C3:
  - 4.a. venga sostituito il riferimento ai parametri del vigente piano attuativo con la indicazione diretta delle altezze massime desumibili da quest'ultimo: *“altezza massima dei fabbricati: mt 16 per tutti gli edifici del Piano con la sola limitazione per l'altezza di ciascun piano delle SLP con destinazione terziario e commerciale a mt 7, comprensiva dello spessore del solaio di copertura”*.
  - 4.b. venga previsto che i due edifici da realizzare da parte della scrivente rispettivamente nel sub ambito Arsenale e sul lato est del sub ambito Lips possano raggiungere i mt 25 di altezza, purché costituenti realizzazioni di pregio sia per le caratteristiche architettoniche che per la tipologia degli immobili.

Per Porta Medicea Srl  
 L'Amministratore Delegato  
 (dott. Luciano Dal Prato)  
**PORTA MEDICEA S.r.l.**  
 Via J. F. Kennedy, 13  
 40127 BOLOGNA (BO)  
 Cod. Fisc. e Part. IVA 01591140494





**LEGENDA**

- AREA PIANO PARTICOLAREGGIATO
- AREE PRIVATE DESTINATE ALL'EDIFICATO SECONDO P.P. DELIBERA N° 169 DEL 14-10-2003
- AREE PROPRIETA' PORTO MEDICEA
- AREA DERIVANTE DALLO SCAMBIO CON GUARDIA DI FINANZA RIALLOCATA SULLA BANCHINA 75
- PORTIONE DI "RIEMPIMENTO ARSENALE" DI CUI CHIEDERE SDEMANIALIZZAZIONE PER REALIZZARE GLI EDIFICI DI PROGETTO

**PORTA MEDICEA S.r.l.**  
Via Trattati Comunitari Europei 1957-2007 n. 13  
40127 BOLOGNA (BO)  
Cod. Fisc. e Part. IVA 01591140494

Comune di Livorno  
Foglio Particolareggiato "Porto a mare"  
Progetto "Riempimento Porto Mediceo"  
Progetto "PORTA A MARE"  
all.A)

Planimetria	Scala 1:1000
all.A)	Data: 01/08/2007
PLANIMETRIA GENERALE INDIVIDUAZIONI PROPRIETA'	