

Regione Toscana
Direzione Generale
Governi del territorio
Via di Novoli 26
50127 Firenze



COMUNE DI LIVORNO

DIPARTIMENTO 4 - POLITICHE DEL TERRITORIO
SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E GIS

Conferenza del 25.2.2015

Dip.to Infrastrutture e Pianificazione
U.S. Mobilità, Trasporti e Pianificazione
Il Dirigente
Arch. Originali



**VARIANTE AL PS. E AL RU. PER LA DEFINIZIONE DEL PRP DI LIVORNO
ADOTTATA CON DELIBERAZIONE C.C. N. 144 DEL 9.12.2013: PROPOSTA DI
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE APPREZZATA DALLA
GIUNTA COMUNALE IN DATA 17 FEBBRAIO 2015.**

Osservazione n. 1 del 3.2.2014 prot. 10695 presentata da CONFINDUSTRIA LIVORNO:

Gli osservanti contestano l'introduzione con la variante adottata del limite di altezza dei fabbricati non superiore a venti metri, che ostacola l'effettivo sviluppo del porto traducendosi nell'impossibilità di realizzare strutture adeguate alle effettive necessità delle attività di potenziamento e riorganizzazione della funzione portuale; si fa presente che alcune realtà produttive oggi presenti utilizzano capannoni di altezza maggiore a quella prevista come limite.

Inoltre, viene contestata la mancata motivazione circa l'apposizione del vincolo espropriativo nonché la mancanza di un disegno organico circa l'utilizzo delle aree da espropriare e conseguentemente viene richiesto lo stralcio delle aree sottoposte a vincolo o quantomeno la limitazione dell'esproprio alle aree non utilizzate o a quelle il cui utilizzo sia in conflitto con le scelte strategiche di PRP.

In relazione alle censure mosse si controdeduce come segue:

Si fa presente che i limiti di altezza dei manufatti da realizzare non riguardano "gli impianti tecnici strettamente funzionali alle attività portuali" e che le esigenze di tutela e di conservazione degli elementi identificativi del paesaggio e di salvaguardia della percezione visiva offerta dalle strutture da realizzare, impongono la necessità di limitare le altezze in modo da non pregiudicare tali esigenze.

Per meglio comprendere l'attuale conformazione altimetrica del paesaggio urbano, si allega una planimetria contenente l'analisi delle altezze degli edifici esistenti. In accoglimento parziale dell'osservazione, si ritiene opportuno mantenere comunque un limite massimo di altezza, graduandone peraltro l'entità sia tenendo conto delle funzioni di cui è previsto lo svolgimento nel porto operativo sia in relazione alla necessaria interrelazione tra il porto operativo e la città. L'accoglimento dell'osservazione comporterà la modifica dell'art. 22 delle NN.TT.A. R.U. come segue:

elevando il limite a 40 metri nella parte del porto operativo che si colloca al di là del Canale Industriale e della Darsena Ugione, in cui le esigenze di sviluppo delle attività portuali non sono in conflitto con le esigenze di tutela paesaggistica;

elevando il limite a 35 metri nell'area cantieristica individuata nella scheda n.11 delle NN.TT.A. del PRP, al fine di mediare le esigenze legate allo sviluppo della cantieristica - che necessita di strutture adeguate ad accogliere i *megayachts* - e le esigenze di salvaguardia del paesaggio - che richiedono un adeguato inserimento delle nuove strutture;

mantenendo invece il limite di 20 metri nella restante parte, in cui risulta prevalente l'esigenza di assicurare la massima integrazione paesaggistica del porto con la città e di contenere e mitigare gli impatti delle nuove costruzioni sugli ecosistemi e sui paesaggi costieri; nella medesima norma verrà prevista una fascia di inedificabilità intorno alla Torre del Marzocco, allo scopo di meglio salvaguardare tale emergenza storica. La fascia di inedificabilità, proposta esclusivamente sul lato della sponda piattaforma Europa, sarà estesa per un raggio di 200 metri dal centro della Torre,

REGIONE TOSCANA
Settore Programmazione Porti Commerciali,
Interporti e Porti Approdi Turistici
(Arch. Adriano Poggiali)

estendendosi, in direzione sud-ovest, fino alla prevista resecazione della piattaforma, così da salvaguardare la visuale della Torre anche in direzione filo banchina.

Dall'accoglimento parziale dell'osservazione sul punto deriva la necessità di **modificare il testo dell'art. 22 NN.TT.A. R.U., allegando al medesimo una planimetria.**

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione sul punto.**

Osservazione n. 2 del 12.2.2014 prot. 14379 – Osservazione n. 24 del 18.3.2014 prot. 26687 presentate da: ENEL S.P.A.

Viene contestato il vincolo espropriativo, dal momento che l'utilizzo dell'area è attualmente conforme alle previsioni di PRP, essendo stata attribuita all'area la destinazione di "I.2 Industria energetica"; l'osservante sottolinea altresì che, pur essendo in scadenza l'AIA, non è escluso che la stessa possa essere rinnovata previo adeguamento degli impianti e quindi l'attività in essere possa essere continuata e addirittura potenziata: ossia, viene sottoposta ad esproprio un'area su cui viene svolta una funzione perfettamente in linea con le scelte strategiche del PRP. Né si comprende il criterio che sta alla base della scelta espropriativa, in quanto alcune aree sono sottoposte a vincolo ed altre no, con ciò pregiudicando anche la funzionalità delle aree non soggette ad esproprio, il cui utilizzo è strettamente correlato all'utilizzo delle altre. Si contesta, altresì, la motivazione della scelta espropriativa come espressa all'art. 13 NN.TT.A. del PRP, in quanto generica e insufficiente. L'osservante chiede pertanto lo stralcio delle aree sulle quali è previsto il vincolo espropriativo.

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione.**

Osservazione n. 3 del 14.2.2014 prot. 15298 presentata da PORTA MEDICEA S.R.L.

La società osservante, in qualità di soggetto attuatore del vigente piano "Porta a Mare", contesta quanto segue:

- a) la riduzione di SLP prevista dalla variante adottata nell'UTOE 5C3 rispetto al piano particolareggiato vigente, ossia da una SLP di 70.800 mq si passa a una SLP di 64.800 mq (6.000 mq in meno) non risulta sorretta da alcuna motivazione;*
- b) tale riduzione risulta in contrasto con i recenti atti dell'A.C. volti a manifestare l'interesse al completamento del piano medesimo, quali la proroga dei permessi a costruire relativi alle urbanizzazioni;*
- c) la riduzione di cui al punto a) pregiudica l'equilibrio economico che sta alla base dell'operazione immobiliare dell'osservante;*
- d) la facoltà riconosciuta all'osservante di portare a compimento il vigente piano non compensa il pregiudizio economico lamentato dall'osservante al punto c), tenuto conto della complessità dei tempi e delle trasformazioni necessarie alla definitiva attuazione del piano;*
- e) risulta illegittima la previsione contenuta nella scheda di R.U. (UTOE 5C3) che fa salva la revisione del piano vigente per le parti non attuate;*
- f) non è chiaro se la SUL considerata come esistente nella scheda dell'UTOE 5C3 sia riferita esclusivamente a quella realizzata in attuazione del piano vigente;*
- g) si suggerisce di riportare espressamente l'altezza massima ammissibile nei parametri della scheda 5C3 e non limitarsi ad un semplice rinvio al fine di eliminare dubbi interpretativi;*
- h) si chiede di elevare a metri 25 l'altezza degli edifici da realizzare nei sub-ambiti Arsenale e LIPS.*

La società osservante chiede, pertanto, in accoglimento dei rilievi mossi, di modificare la Scheda 5C3.

In relazione alle censure mosse si controdeduce come segue:

a) e b) la rappresentazione dell'osservante non è corretta, in quanto non c'è perfetta corrispondenza tra il piano attuativo vigente e l'UTOE 5C3, infatti il perimetro del piano vigente è in parte compreso anche nell'UTOE 5C2. Si sottolinea, tra l'altro, che la somma delle SUL massime previste nelle due UTOE dalla variante adottata è pari a 72.500 mq, quindi maggiore dei 70.800 mq indicati dall'osservante;

In ogni caso, la scelta pianificatoria compiuta con la variante adottata, oltre ad appartenere alla discrezionalità dell'A.C. in materia di governo del territorio, è destinata a valere per il futuro assetto urbanistico delle aree interessate, individuate sulla base delle caratteristiche, dell'ubicazione e degli obiettivi di interesse generale da perseguire, indipendentemente dall'assetto proprietario riferito alle stesse: sono ovviamente fatti salvi i c.d. "diritti quesiti", ossia è comunque facoltà dell'osservante procedere al completamento del piano vigente sulla base dei permessi a costruire di cui è titolare;

c) e d) pur nella consapevolezza della complessità e dell'onerosità degli interventi di trasformazione urbanistica da completarsi sull'area di cui si discute, occorre far presente che si tratta di un piano approvato a far data dall'ottobre del 2003 e che il verificarsi di eventuali pregiudizi economici per gli operatori privati fa parte del rischio di impresa legato ad operazioni finanziarie ingenti che si protraggono nel tempo; pertanto **si respinge osservazione sul punto.**

e) si ritiene di **accogliere sul punto** il rilievo mosso dall'osservante, eliminando dal comma 4 della scheda dell'UTOE 5C3 l'inciso *"come da piano attuativo convenzionato, salvo revisione dello stesso per quanto concerne la parte non ancora attuata"*, allo scopo di rendere più chiara la norma, confermando comunque che i parametri da osservare sono esclusivamente quelli elencati nel comma medesimo.

f) si chiarisce che la SUL indicata nella scheda è quella massima ammissibile sull'area già oggetto del piano vigente, quindi comprensiva della SUL degli edifici esistenti già realizzati in attuazione del Piano attuativo vigente : si ritiene comunque di accogliere l'osservazione sul punto introducendo elementi di chiarezza nel testo della scheda.

g) si ritiene di **respingere sul punto** il rilievo mosso dall'osservante, specificando che il rinvio al piano vigente riguarda esclusivamente l'altezza massima dei fabbricati;

h) si ritiene che esigenze di tutela e salvaguardia del paesaggio e in particolar modo degli attuali conici di visuale da e verso il mare, la cui tutela è contenuta nel PIT regionale, rendano necessario contenere le altezze dei nuovi edifici entro il limite già previsto nel vigente piano, pertanto **si respinge osservazione sul punto.**

Preme tuttavia sottolineare che l'osservante, in data 26 maggio 2014, ha sottoscritto con l'A.C. un protocollo d'intesa al fine di fissare i criteri cui dovrà uniformarsi il futuro piano attuativo previsto dalla variante adottata, con ciò manifestando adesione alla scelta pianificatoria compiuta con tale provvedimento; nel protocollo sottoscritto, fra l'altro, si dà atto dell'interesse dell'A.C. alla riduzione delle volumetrie realizzabili nell'area interessata dal piano attuativo del 2003 (area che nella variante adottata corrisponde all'UTOE 5C3 e a parte dell'UTOE 5C2) nonché dell'esigenza dell'osservante di attualizzare alcune linee progettuali del piano, tenuto conto del lasso di tempo trascorso dalla sua approvazione: ciò trova riscontro nella variante sia mediante una riduzione della SUL massima ammissibile ma anche attraverso una rimodulazione delle destinazioni d'uso in funzione di una maggiore connessione del porto con la città. La modalità progettuale sarà oggetto di specifico piano attuativo di complemento delle previsioni ad oggi non attuate, nell'ambito del quale verranno definite le specifiche destinazioni urbanistiche e sub-articolazioni planivolumetriche all'interno delle funzioni ammesse.

Dall'**accoglimento parziale** dell'osservazione deriva la necessità di **modificare il testo del comma 4 della scheda 5C3 "Porta a mare"**.

Osservazione n. 4 del 17.2.2014 prot. 15625 presentata da PORTA A MARE S.P.A.

L'osservante contesta le previsioni contenute nella scheda tecnica n. 13 "Area cerniera di transizione allo spazio urbano – UTOE 5C2 "Porto mediceo" chiedendo di eliminare il dimensionamento degli specchi acquei destinati ai posti barca, ritenuto vincolante rispetto alle esigenze di ormeggio che vanno determinate in funzione delle dimensioni delle imbarcazioni.

Inoltre, viene contestato il termine "nautica sociale" utilizzato nella scheda tecnica n. 16 "Area cerniera di transizione dello spazio urbano – Distretto della nautica – UTOE 5C4 "Bellana", in quanto non utilizzato nel Masterplan dei Porti toscani; pertanto, contesta altresì la previsione contenuta nella scheda allegata all'art. 22 relativa alla UTOE 5C4 "Bellana" che limita i posti barca alle imbarcazioni non superiori ai nove metri, escludendo, quindi la possibilità di accogliere imbarcazioni di lunghezza superiore ad oggi presenti all'interno del Porto mediceo da liberare in vista della realizzazione del Porto Turistico.

In relazione alle censure mosse si controdeduce come segue:

Le previsioni contenute nella scheda n.13 del PRP sono quelle introdotte nel vigente PRP dalla variante approvata nel 2010, allo scopo di realizzare un nuovo porto turistico in conformità di quanto previsto dal Masterplan dei porti.

Pur ammettendo che il termine "nautica sociale" non riveste valenza tecnica, esso è stato utilizzato dal PRP per indicare le piccole imbarcazioni destinate allo svago e al tempo libero che devono essere trasferite a seguito della costruzione del porto turistico; l'intento è stato quello di privilegiare le piccole imbarcazioni (fino a nove metri) - denominate "natanti da diporto" dal Codice della nautica da diporto (art. 3 D.lgs n. 171/2005), ossia unità da diporto a remi o con scafo di lunghezza pari o inferiore a dieci metri - che costituiscono la maggioranza di quelle da trasferire. Lo stesso Masterplan dei Porti allegato al PIT vigente (Allegato A - Elaborato 5) fa riferimento alla "nautica sociale" nell'ambito della descrizione delle prospettive di sviluppo e di incentivazione della nautica da diporto in Toscana.

Si coglie l'occasione per sottolineare che la pianificazione adottata relativa allo specchio acqueo della Bellana costituisce il frutto di approfondite valutazioni effettuate con il contributo e i pareri vincolanti di tutti gli enti a vario titolo coinvolti (Regione, Provincia, Autorità Portuale, Soprintendenza, Capitaneria di Porto etc.) nel complesso e articolato procedimento di formazione del nuovo piano regolatore portuale, iniziato nel 2009: dalla documentazione allegata (parere Soprintendenza del 29.9.2010; nota Dir. Reg. per i Beni Culturali e paesaggistici n. 94330 del 19.10.2011; parere Capitaneria di Porto del 19.11.2011; parere Soprintendenza del 8.11.2012 – All.P dell'Intesa) emerge con chiarezza come la pianificazione adottata concernente lo specchio acqueo della "Bellana" sia il risultato del confronto tra le diverse posizioni, che ha determinato una soluzione condivisa con la quale si sono contemperate le esigenze di sviluppo con la tutela del paesaggio.

Per le considerazioni sopra esposte, **si respinge l'osservazione.**

Osservazione n. 5 del 17.2.2014 prot. 15631 presentata da COMPAGNIA PORTUALE DI LIVORNO

L'osservante chiede una diversa conformazione, rispetto a quella prevista nella variante, del Molo Italia per poter costruire 6 magazzini per la gestione dei prodotti forestali e di evitare il previsto interrimento di una parte della Darsena Firenze per realizzare un parcheggio interrato ed un piazzale in superficie.

In relazione alle censure mosse si controdeduce come segue:

Si ritiene di **respingere l'osservazione**, dal momento che la configurazione del Molo Italia proposta dall'osservante, comportando la riduzione degli specchi acqueei, reca pregiudizio alla sicurezza della navigazione, e che il previsto interrimento della Darsena Firenze è funzionale all'operatività del porto passeggeri.

Osservazione n. 6 del 17.2.2014 prot. 15638 – Osservazione n. 16 del 13.3.2014 prot. 23378 presentate da AZIMUT BENETTI S.P.A.

La società osservante contesta quanto segue:

- a) Il limite di 20 metri previsto dall'art. 22 NN.TT.A. R.U. nella variante adottata non è sufficiente per la costruzione di megayachts;*
- b) la SUL pari a 12.000 mq prevista nella scheda n. 11 "Area Cantieristica" non risulta sufficiente alle esigenze di sviluppo dell'attività cantieristica dell'osservante;*

c) non è chiaro se la SUL di cui al punto precedente sia comprensiva dell'esistente; se ciò fosse, la superficie dei fabbricati demoliti dovrebbe essere conteggiata all'interno dei 12.000 mq

d) non è chiaro in base a quali criteri i proprietari o i concessionari dei terreni all'interno dell'area cantieristica possano attingere al "plafond", se in base ad un criterio cronologico o proporzionale sulla base dell'estensione dei terreni;

e) si contesta l'incongruenza della norma di salvaguardia contenuta all'art. 24, comma 6, NN.TT.A. P.S.;

f) si chiede lo stralcio della particella sottoposta ad esproprio di proprietà della società osservante, contestando altresì la carenza di motivazione dell'apposizione del vincolo;

g) si propone una diversa pianificazione dello specchio acqueo prossimo alla "Bellana", in quanto il previsto allungamento del molo potrebbe ostacolare l'ingresso e l'uscita dei natanti dalla darsena Morosini e pregiudicare la sicurezza della navigazione;

In relazione alle censure mosse si controdeduce come segue:

a) si rinvia a quanto esposto nelle controdeduzioni all'osservazione n.1, con conseguente **accoglimento dell'osservazione sul punto**: in particolare, la limitazione dell'altezza dei fabbricati a 35 metri soddisfa le esigenze di sviluppo del cantiere in conformità delle esigenze emergenti della nautica internazionale che richiedono imbarcazioni oltre i 100 metri di lunghezza con conseguente necessità di strutture cantieristiche adeguate e, quindi, maggiormente sviluppate in altezza, e nel contempo consente un adeguato inserimento delle nuove strutture nel paesaggio esistente: si allega a tale riguardo un *rendering*.

Del resto, la funzione cantieristica ha storicamente caratterizzato l'area di cui si discute, trattandosi dell'area occupata fin dalla metà dell'800 dall'Arsenale e poi dagli ex cantieri F.lli Orlando; si fa presente, inoltre, che l'A.C. ha recentemente rilasciato un titolo abilitativo per la costruzione di un capannone di altezza superiore ai 30 metri.

b) e c) si precisa che la SUL prevista nelle singole schede di PRP è in aggiunta alla SUL esistente, conseguentemente la SUL derivante dalla eventuale demolizione di edifici esistenti non è conteggiata all'interno della SUL prevista (12.000. mq), ossia può essere recuperata; solo la SUL necessaria per le nuove costruzioni deve essere detratta dalla SUL prevista nella scheda; prendendo atto di quanto comunicato dall'Autorità portuale con nota n. 10852 del 20.11.2014, si precisa che la cifra indicata di 12.000 mq è frutto di un errore materiale di trascrizione; la cifra corretta è 52.000 mq: si ritiene pertanto di **accogliere l'osservazione sul punto**, eliminando l'errore nella scheda relativa, ossia sostituendo 12.000 mq con 52.000 mq., precisando che tale modifica non comporta il superamento del dimensionamento massimo previsto da P.S. per il porto operativo, pari a mq 1.200.000 di SUL.

d) il rilievo mosso appare pertinente: si ritiene di **accogliere l'osservazione sul punto**: si ritiene opportuno, quindi, l'inserimento nelle NN.TT.A. del PRP di un criterio individuato tenendo conto degli ambiti individuati nelle schede di intervento e del dimensionamento complessivo del PRP; si prende atto, pertanto, di quanto comunicato dall'Autorità portuale con nota n.10851 del 20.11.2014, proponendo di applicare il criterio proporzionale, rispetto alla proprietà fondiaria, per il riconoscimento della SUL.

e) si chiarisce che la disciplina del piano particolareggiato vigente denominato "Aree per le attività portuali limitrofe alla Porta a Mare" si applica esclusivamente alle aree situate all'interno del perimetro del piano stesso: diversamente, si andrebbe ad estendere la disciplina specifica di piano anche ad aree esterne ad esso; infatti, per le aree comprese nell'art. 22 di R.U. (ma esterne al perimetro del piano) si applica la norma di salvaguardia contenuta nel primo capoverso dell'art. 24 NN.TT.A. P.S. adottato. Si precisa inoltre che il piano di cui si discute, seppure scaduto, conserva validità a tempo indeterminato per quanto attiene gli allineamenti e le prescrizioni di zona, secondo quanto previsto dall'art. 17 della L. n. 1150/1942 e dell'art. 110 della L.R. n. 65/2014 (già art. 68 della L.R. n. 1/2005).

f) Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio"

predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione**.

g) si rinvia alla controdeduzione esposta all'osservazione n. 4; pertanto, si propone di **respingere l'osservazione sul punto**.

Dall'**accoglimento parziale** dell'osservazione sul punto deriva la necessità di **modificare il testo dell'art. 22 NN.TT.A. R.U. e il testo delle NN.TT.A. del PRP**.

Osservazione n. 7 del 17.2.2014 prot. 15639 presentata da GIOLFO E CALCAGNO S.P.A.

La società osservante contesta la procedura seguita, sostenendo che la procedura di VAS doveva precedere la variante e che il PRP doveva adeguarsi al R.U. e non viceversa.

Contesta, inoltre, l'apposizione del vincolo di esproprio sui fabbricati e i terreni di sua proprietà, chiedendone lo stralcio dalla previsione espropriativa al fine di poter proseguire con l'attività di trattamento di prodotti congelati.

In relazione alle censure mosse si controdeduce come segue:

Non è condivisibile la contestazione circa l'aspetto procedurale: infatti, il procedimento di formazione della variante alla strumentazione urbanistica comunale si è svolto nella piena osservanza, da parte degli enti coinvolti, della normativa statale e regionale di riferimento, dettata dalla L. n. 84/94, dalla L.R. n. 1/2005 e dalla L.R. n. 10/2010, ed in attuazione dell'Accordo procedimentale siglato in data 10.7.2008 tra Comune, Provincia, Regione e Autorità Portuale; in attuazione di tale accordo, infatti, nell'anno 2009 si è proceduto sia all'avvio del procedimento per la formazione della variante al P.S. e al R.U. sia all'avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica; si precisa, infine, che ai sensi dell'art. 26 della L.R. n. 10 / 2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza" le conclusioni e le risultanze del procedimento di VAS dovranno essere allegate al provvedimento di approvazione della variante; in altri termini, il procedimento di valutazione degli effetti ambientali significativi accompagna e sostiene la scelta urbanistica fino all'approvazione della medesima, che risulta puntualmente definita anche in relazione alle risultanze della VAS.

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione**.

Osservazione n. 8 del 18.2.2014 prot. 16108 presentata da AUTORITA' PORTUALE LIVORNO

In relazione alla disciplina contenuta nell'art. 22 NN.TT.A. R.U. adottato, gli osservanti chiedono
a) che la limitazione degli interventi all'ordinaria e straordinaria manutenzione sia operante solo fino all'esproprio;

b) che il limite massimo di altezza di venti metri previsto dalla norma adottata operi esclusivamente per gli edifici con destinazione terziaria e nel raggio di 200 metri dalle emergenze storiche esistenti (Torre del Marzocco, Silos anni '20 e Fortezza Vecchia);

c) che venga modificata la scheda 5C1 "Stazione Marittima" eliminando la limitazione introdotta con la variante adottata in base alla quale " la localizzazione dei nuovi volumi dovrà essere prevista a nord della Fortezza Vecchia", proponendo, in sua vece, l'introduzione nella norma di apposite prescrizioni atte a ridurre altezze e volumi a tutela della visibilità della Fortezza.

In relazione alle censure mosse dall'osservante, si controdeduce come segue:

a) si chiarisce che la limitazione degli interventi alla straordinaria e ordinaria manutenzione riguarda gli edifici sottoposti ad esproprio, sui quali, una volta realizzato l'esproprio e trasferita la proprietà in capo all'espropriante, sono consentiti tutti gli interventi che l'art. 22 prevede per gli edifici recenti;

b) si rinvia alle controdeduzioni esposte in merito all'osservazione n.1, pertanto, **si accoglie parzialmente l'osservazione sul punto**, ossia nei limiti indicati nelle controdeduzioni richiamate, con conseguente modifica dell'art. 22 NN.TT.A. R.U. adottato;

c) **si respinge l'osservazione sul punto**, in quanto sia la presenza di emergenze storiche da tutelare (Silos anni '20 e Fortezza Vecchia) sia l'esigenza di salvaguardare la percezione del mare dalla città e viceversa, data l'ubicazione dell'area nel c.d. "porto città", suggeriscono di confermare la scelta pianificatoria adottata, che limita, in particolare, la localizzazione dei volumi da costruire a Nord della Fortezza Vecchia.

Dall'**accoglimento parziale** dell'osservazione sul punto deriva la necessità di **modificare il testo dell'art. 22 NN.TT.A. R.U.**

Osservazione n. 9 del 18.2.2014 prot. 16122 – Osservazione n.10 del 18.2.2014 prot. 16128 – Osservazione n. 18 del 13.3.2014 prot. 25246 – Osservazione n. 25 del 17.3.2014 prot. 26422 presentate da MALTINTI S.A.S e UMBERTO MALTINTI

Gli osservanti, in qualità di proprietari e titolari della società di importazione e commercio di prodotti alimentari di natura animale che si svolge nell'immobile sottoposto a vincolo espropriativo, contestano la carenza di motivazione della scelta espropriativa; chiedono, pertanto, lo stralcio dell'area dalla previsione espropriativa, data la non strategicità della stessa e data altresì la conformità dell'attività medesima con le funzioni previste dal PRP adottato.

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **accogliere parzialmente l'osservazione**.

Dall'**accoglimento parziale** dell'osservazione deriva la necessità di **modificare la TAV. 2 "Aree Normative" del R.U. adottato**.

Osservazione n. 11 del 17.2.2014 n. 15782 presentata da CONSORZIO NAUTICO

L'osservante contesta la pianificazione introdotta dalla variante adottata con la scheda 5C4 "Bellana", proponendo una diversa conformazione delle opere a mare, allo scopo di migliorare l'ingresso e l'uscita dei natanti nello specchio acqueo della Bellana e della Darsena Morosini. Si contesta inoltre la scelta di limitare alle barche inferiori ai nove metri la sosta nella Bellana, chiedendo altresì di aumentare il numero dei posti barca, al fine di liberare almeno alcuni tratti dei fossi medicei.

Si propone, infine, una diversa pianificazione dello specchio acqueo della Bellana, in modo da realizzare un vero e proprio porto turistico di notevoli dimensioni (fino a 1250 posti barca) con adeguati servizi di supporto per complessivi 20.000.mq di SUL.

Si rinvia alla controdeduzione esposta all'osservazione n. 4; pertanto, si propone di **respingere l'osservazione**.

Osservazione n. 12 del 24.2.2014 prot. 18301 presentata da NGI S.R.L.

La società osservante in primo luogo richiama e fa propri i contenuti dell'osservazione presentata da Confindustria (Oss. n. 1).

Inoltre, contesta l'irragionevolezza dell'apposizione del vincolo espropriativo, che reca un ingiusto e sproporzionato sacrificio all'attività economica in essere.

Si evidenziano, infine, alcuni errori nel piano particellare.

Si rinvia a quanto esposto nelle controdeduzioni all'osservazione n.1, con conseguente **accoglimento parziale dell'osservazione sul punto**.

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione**.

Osservazione n. 13 del 24.2.2014 prot. 18302 presentata da SCOTTO & C. S.R.L.

La società osservante in primo luogo richiama e fa propri i contenuti dell'osservazione presentata da Confindustria (Oss. n. 1).

Inoltre, contesta l'irragionevolezza dell'apposizione del vincolo espropriativo, che reca un ingiusto e sproporzionato sacrificio all'attività economica in essere.

Si rinvia a quanto esposto nelle controdeduzioni all'osservazione n.1, con conseguente **accoglimento parziale dell'osservazione sul punto.**

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione sul punto.**

Osservazione n.14 del 6.3.2014 prot. 22462 presentata da STYRON ITALIA S.R.L.

La società osservante chiede che la particella di sua proprietà sia stralciata dalla previsione espropriativa, poiché sulla medesima insistono sistemi di sicurezza connessi all'attività industriale per la produzione di lattice, il cui smantellamento risulta oneroso e il cui riposizionamento, essendo subordinato a nuova autorizzazione regionale, comporterebbe ingenti costi nonché la sospensione dell'attività in essere.

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **accogliere l'osservazione.**

Dall'**accoglimento** dell'osservazione deriva la necessità di modificare la TAV. 2 "Aree Normative del R.U. adottato.

Osservazione n.15 del 4.3.2014 prot. 21227 – Osservazione n. 23 del 26669 del 18.3.2014 presentate da EXCELSIA NOVE S.R.L.

La società contesta l'apposizione del vincolo espropriativo sulle particelle di sua proprietà in quanto lesiva degli interessi della società e ne chiedono lo stralcio.

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione.**

Osservazione n. 17 del 13.3.2014 prot. 25049 presentata da LABROMARE S.R.L.

La società osservante in primo luogo richiama e fa propri i contenuti dell'osservazione presentata da Confindustria (Oss. n. 1).

Inoltre, contesta l'irragionevolezza dell'apposizione del vincolo espropriativo, che reca un ingiusto e sproporzionato sacrificio all'attività economica in essere.

Si rinvia a quanto esposto nelle controdeduzioni all'osservazione n.1, con conseguente **accoglimento parziale dell'osservazione sul punto.**

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione sul punto.**

Osservazione n. 19 del 14.3.2014 prot. 25712 presentata da RFI

L'osservante contesta l'apposizione del vincolo espropriativo sull'area di sua proprietà che costituisce un potenziale corridoio per il collegamento della Darsena Toscana sponda-est con l'infrastruttura ferroviaria principale e, conseguentemente, ne chiede lo stralcio.

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio"

predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione.**

Osservazione n. 20 del 14.3.2014 prot. 25715 – Osservazione n. 27 del 14.3.2014 prot. 26839 presentate da FS LOGISTICA

L'osservante contesta quanto segue:

- 1) sotto il profilo procedurale, si contesta la mancata osservanza dell'art. 11 del DPR n. 327/2001 e dell'art. 8 della L.R. n. 30/2005, ossia la mancata comunicazione dell'avvio del procedimento di apposizione del vincolo espropriativo;*
- 2) si contesta, inoltre, l'apposizione del vincolo espropriativo sull'area di sua proprietà, condotta attualmente in locazione dalla Compagnia Impresa lavoratori Portuali per l'esercizio di attività di ricezione, smistamento e movimentazione di prodotti forestali, di contenitori e merci varie, attività peraltro coerente con le previsioni del PRP adottato, ossia con la destinazione commerciale – multipurpose; in particolare l'osservante sottolinea la mancata indicazione della specifica opera da realizzare sull'area esproprianda;*
- 3) la scelta espropriativa non è sorretta dall'obiettivo del perseguimento di un interesse pubblico che giustifichi il sacrificio dell'interesse privato.*

In relazione alle censure mosse dall'osservante, si controdeduce come segue:

1) la ricostruzione operata dall'osservante non è corretta. Si precisa, in primo luogo, che l'art. 11 del DPR n. 327/2001, testo unico in materia di espropriazioni, disciplina la partecipazione degli interessati al procedimento espropriativo prescrivendo l'invio dell'avviso del procedimento nei casi in cui la variante al piano regolatore riguarda una singola opera pubblica o nel caso in cui il vincolo preordinato all'esproprio sia disposto con atti diversi dagli strumenti urbanistici, quali una conferenza dei servizi, un'intesa, un accordo di programma: si tratta, quindi, di fattispecie diverse da quella in esame, trattandosi di vincolo apposto mediante una variante al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico su aree poste all'interno dell'ambito portuale funzionali al miglioramento dell'operatività del porto nel suo complesso ai fini di ampliare piazzali a servizio delle banchine o per utilizzare aree operative ad oggi intercluse. In ogni caso, il medesimo art. 11, al comma 5, rinvia, per quanto attiene le modalità di partecipazione nelle fasi di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici alle specifiche disposizioni in materia. Del resto, come previsto espressamente dall'art. 5 del medesimo Testo Unico, esso opera direttamente nei confronti delle Regioni fino a quando esse non abbiano esercitato la propria potestà legislativa in materia: la Regione Toscana, nell'esercizio di tale potestà concorrente, ha disciplinato la materia delle espropriazioni tramite la legge n. 30/2005, disciplinando specificamente all'art. 8 le modalità di comunicazione dell'avviso di procedimento per l'apposizione del vincolo espropriativo: e tali modalità sono state seguite da questa A.C. in relazione alla variante adottata.

2) e 3) Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione.**

Osservazione n. 21 del 17.3.2014 prot. 25912 presentata da INTERCONTAINERS LIVORNO S.R.L.

La società osservante contesta quanto segue:

- 1) sotto il profilo procedurale, si contesta la mancata osservanza dell'art. 11 del DPR n. 327/2001 e dell'art. 8 della L.R. n. 30/2005, ossia la mancata comunicazione dell'avvio del procedimento di apposizione del vincolo espropriativo;*
- 2) si chiede di limitare l'esproprio alla porzione di area effettivamente necessaria alla realizzazione della viabilità prevista dal provvedimento adottato, stralciando l'area occupata dalla palazzina adibita ad uffici; l'osservante precisa che ciò risulterebbe conforme a quanto dal medesimo proposto formalmente all'A.C. nel 2013 mediante una richiesta di variante al R.U., con la quale proponeva di cedere a titolo oneroso l'area necessaria alla realizzazione della viabilità.*

1) si rinvia alla controdeduzione esposta al punto 1) dell'osservazione n. 20 -27

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione.**

Osservazione n. 22 del 17.3.2014 prot. 26014 presentata da COMPAGNIA IMPRESA LAVORATORI PORTUALI

L'osservante contesta quanto segue:

1) sotto il profilo procedurale, si contesta la mancata osservanza dell'art. 11 del DPR n. 327/2001 e dell'art. 8 della L.R. n. 30/2005, ossia la mancata comunicazione dell'avvio del procedimento di apposizione del vincolo espropriativo;

2) si fa presente che il soggetto destinatario della comunicazione è un soggetto inesistente;

3) si contesta, inoltre, l'apposizione del vincolo espropriativo sull'area di sua proprietà, sulla quale la Compagnia esercita attività di ricezione, smistamento e movimentazione di prodotti forestali, di autovetture, di contenitori e merci varie, attività peraltro coerente con le previsioni del PRP adottato, ossia con la destinazione commerciale – multipurpose; in particolare l'osservante sottolinea la mancata indicazione della specifica opera da realizzare sull'area espropriando;

4) la scelta espropriativa non è sorretta dall'obiettivo del perseguimento di un interesse pubblico che giustifichi il sacrificio dell'interesse privato.

5) vi è una disparità di trattamento rispetto ad aree limitrofe e aventi le medesime caratteristiche (Paduletta) che non sono sottoposte a vincolo espropriativo.

1) si rinvia alla controdeduzione esposta al punto 1) dell'osservazione n. 20 -27

2) la contestazione non appare rilevante, dal momento che il soggetto destinatario ha ricevuto la comunicazione ed ha potuto esercitare il correlato diritto facendo osservazione.

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione.**

Osservazione n. 26 del 17.3.2014 prot. 26423 presentata da SACCI S.P.A

La società osservante, previa descrizione dell'attività di produzione del cemento da essa esercitata e della complessità del relativo ciclo produttivo, chiede che l'area di sua proprietà venga stralciata dalla previsione espropriativa, al fine di poter continuare l'attività in essere e mantenere i livelli occupazionali esistenti.

Per quanto riguarda le censure in merito all'esproprio si rinvia alle controdeduzioni contenute nell'allegato documento "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio" predisposto dall'Autorità Portuale, che si condividono; si propone pertanto di **respingere l'osservazione.**

Allegati:

- N.27 Osservazioni
- Documento prodotto dall'Autorità Portuale "Controdeduzioni alle osservazioni e al vincolo preordinato all'esproprio"
- Stato adottato del testo dell'art.22 delle norme del regolamento urbanistico
- Stato adottato del testo della scheda normativa 5C3 "Porta a Mare" del regolamento urbanistico
- Stato adottato della Tav.2 "Aree normative" del regolamento urbanistico

- Proposta di modifica del testo dell'art.22 delle norme del regolamento urbanistico, con relativa tavola sui limiti di altezza
- Proposta di modifica della scheda normativa 5C3 "Porta a Mare" del regolamento urbanistico
- Proposta di modifica della Tav.2 "Aree normative" del regolamento urbanistico (già implementata con due modifiche morfologiche relative alla Foce armata e all'Alto Fondale derivanti dalla dichiarazione di sintesi trasmessa al Comune dall'Autorità Portuale)
- *Rendering*
- Planimetria analisi altezze.
- documentazione citata in sede di controdeduzione all'osservazione n. 4 (parere Soprintendenza del 29.9.2010; nota Dir. Reg. per i Beni Culturali e paesaggistici n. 94330 del 19.10.2011; parere Capitaneria di Porto del 19.11.2011; parere Soprintendenza del 8.11.2012 – All.P dell'Intesa), che non risulta allegata al rapporto del 19 dicembre.