COMUNE DI LIVORNO

Dipartimento 1A – Area Tecnica Politiche del Territorio
Ufficio Pianificazione e Programmazione Urbanistica

# Valorizzazione immobili di proprietà comunale anno 2019

## REGOLAMENTO URBANISTICO
## VARIANTE

RELAZIONE TECNICA


Il Dirigente Dipartimento 1A
Area Tecnica Politiche del Territorio
Arch. Paolo Danti
(Progettista)

Il Responsabile Ufficio
Pianificazione e Programmazione Urbanistica
Arch. Antonino Incandela
(Responsabile Unico del Procedimento)



DANTI PAOLO
COMUNE DI LIVORNO
DIRIGENTE
12.02.2019
08:45:59 UTC

INCANDELA
ANTONINO
COMUNE DI LIVORNO
funzionario
08.02.2019 09:19:27
UTC

*DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE*


Febbraio 2019

## RELAZIONE TECNICA

Con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 34 del 14.02.2018, e successivo atto C.C. n. 180 del 26.09.2018, è stato approvato, per l'anno 2018, il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari dell'Ente comprendente l'elenco degli "Immobili oggetto del Piano delle alienazioni e valorizzazioni per gli anni 2018-2020".

L'art. 58 del D.L. n.112 del 25 giugno 2008, convertito con L. n. 133 del 6 agosto 2008, e successive modificazioni, stabilisce che per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, redigendo il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione.

L'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari approvato per l'anno 2018 contiene l'elenco di tutti gli immobili di proprietà pubblica che possono essere alienati con la destinazione urbanistica loro impressa dal vigente Regolamento urbanistico (Allegato n. 1) e l'elenco di tutti gli immobili di proprietà pubblica per i quali è stata necessaria l'approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente al fine di una loro più conveniente immissione sul mercato immobiliare, in considerazione del fatto che l'originaria destinazione riduceva le tipologie e le possibilità di intervento di trasformazione (Allegato n. 2).

In relazione a due degli immobili già compresi nell'Allegato 1, denominati "Complesso Villa Morazzana" e "Complesso edilizio Via del Radar" e in relazione ad altri tre immobili di proprietà comunale, anch'essi non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, risulta necessaria l'approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente, per le motivazioni sotto riportate.

Nel prosieguo di questo documento verranno descritti gli immobili oggetto di variante. Per ciascuno di essi saranno fornite le motivazioni che hanno portato alla proposta della loro alienazione, nonché le motivazioni della nuova destinazione urbanistica e le correzioni apportate alle tavole del Regolamento urbanistico.

Occorre precisare che le destinazioni impresse non consentono in nessun caso l'insediamento di attività di grande impatto, tali da influire sul complessivo dimensionamento del Piano. Si tratta, infatti, del passaggio da destinazioni pubbliche ad altre destinazioni per le quali il Regolamento Urbanistico non consente incrementi di superficie o di volume.

In relazione agli immobili sotto identificati ai numeri 1,2,3, le previsioni tengono conto della necessità di dare comunque una destinazione d'uso ad immobili ed aree di proprietà comunale attualmente abbandonate, sulle quali non sono previsti investimenti pubblici, anche in conseguenza della loro conformazione ed ubicazione.Infatti il motivo ispiratore della variante è riferito alla necessità di eliminare situazioni di abbandono o di non utilizzo ai fini pubblici, cercando di consentire interventi che diano il senso di una complessiva rivitalizzazione e sistemazione delle aree e degli edifici interessati.
In relazione agli immobili di cui ai punti 4 e 5 il motivo ispiratore della variante consiste nel ridare efficacia alle scelte pianificatorie previste dallo strumento urbanistico comunale e rimaste inattuate,

al fine di una possibile valorizzazione degli immobili di proprietà comunale.
Inoltre, in particolare nel caso di edifici esistenti, si è cercato di esaminare il rapporto costi-benefici analizzando se a fronte della scelta di mantenere nel patrimonio immobili da ristrutturare per destinarli a finalità pubbliche, non sia più conveniente proporre la loro vendita per ricavarne risorse da destinare alla realizzazione di nuove strutture a destinazione pubblica.
Gli immobili per i quali si ritiene necessario procedere alla adozione di variante urbanistica sono i seguenti.

**1. Via del Radar – fabbricato con area pertinenziale:** si tratta di un immobile di vecchia costruzione posto in Località Valle Benedetta costituito da un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra con una vasta area pertinenziale esterna, immobile già utilizzato come sede scolastica ed attualmente in stato di abbandono sul quale, in virtù della sua ubicazione e conformazione, in conseguenza della definitiva approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico proposta, potrà essere realizzato un intervento di ristrutturazione da attuarsi mediante concessione di valorizzazione.
In alternativa alla Concessione di valorizzazione potrà essere verificata la possibilità di procedere alla vendita del bene, mediante le previste procedure di evidenza pubblica.
Al fine della valorizzare dell'immobile, vista la particolare ubicazione in zona di pregio periferica e alla luce delle caratteristiche proprie del fabbricato e del suo valore di immagine storica, attualmente classificato in "aree per i servizi" (art. 37 delle NTA ), si ritiene che lo stesso debba essere classificato, insieme alla relativa area di pertinenza, all'interno delle "aree di rispetto panoramico e di tutela idrogeologica" di cui all'art. 21 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, in analogia con le aree contermini di particolare valore paesistico panoramico. L'immobile risulta attualmente classificato come edificio del gruppo 5 "edifici recenti"; trattandosi di un edificio realizzato nei primi del novecento, con valore di immagine storica, si rende opportuna anche la sua riclassificazione come edificio del gruppo 3 "edifici con valore di immagine storico ambientale";
Le eventuali aree destinate a parcheggio non dovranno comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo dovranno essere realizzate con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

**2. Complesso Villa Morazzana – fabbricato con area pertinenziale**: complesso edilizio dell'estensione complessiva di mq. 14.500 costituito da Villa padronale (notificata ai sensi della vecchia Legge 1089/39, oggi D.Lgs. 42/2004, per cui ogni intervento edilizio sull'immobile necessita della preventiva approvazione della Soprintendenza), di circa mq. 1.700 di Superficie Lorda, con annessa area pertinenziale. Il Complesso è pervenuto in proprietà al Comune di Livorno in forza del trasferimento operato dalla Regione Toscana con deliberazione n. 6320 del 30.06.1986, nella quale sono stabilite anche le condizioni di utilizzo a fini sociali.
In conseguenza della definitiva approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico proposta per l'immobile potrà prevedersi un intervento di risanamento conservativo con destinazioni compatibili con la nuova destinazione urbanistica.
Al fine di permettere la realizzazione dell'intervento, si ritiene quindi necessario che il complesso edilizio, con l'annesso giardino e l'area posta ad est del complesso attualmente classificate come "verde pubblico" (art. 37 delle NTA), vengano classificate all'interno delle "aree a ville con pertinenza storica" di cui all'art.14 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, destinazione urbanistica coerente con il valore storico e culturale dell'immobile e relativa area di pertinenza, mantenendo inalterata la sua classificazione come edificio del gruppo 2.
Per le attività turistico ricettive ammesse in art. 14 non valgono le limitazioni previste dal vigente Regolamento Edilizio per le destinazioni accessorie nel caso in cui le stesse siano collegate funzionalmente ad un'attività didattica convenzionata con l'amministrazione comunale.

3. **Area in Via Pietri:** Area inutilizzata a fini pubblici, della superficie complessiva di circa 1.550 mq., posta in fregio alla Via Pietri; parzialmente pavimentata con stabilizzato ed in pessimo stato manutentivo, confinante con il complesso della Villa Mimbelli e sulla quale, in seguito alla definitiva approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico proposta potrà essere realizzato un parcheggio privato.
L'attuale destinazione d'uso urbanistica dell'area è in parte a "parcheggi" ed in parte a "verde pubblico", entrambe disciplinate dall'art. 37 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico. Si ipotizza una sua trasformazione ad "aree consolidate di iniziativa privata" di cui all'art. 13 delle NTA del vigente regolamento Urbanistico, ovvero quell'insieme di aree già edificate sulla base di precedenti PRG e per le quali il Regolamento Urbanistico attuale prevede il mantenimento delle superfici edificate esistenti, senza ulteriori incrementi volumetrici.
La nuova destinazione d'uso urbanistica viene impressa in analogia con gli immobili immediatamente confinanti.
Le attività consentite dall'art. 13, in assenza di costruzioni preesistenti e in caso di alienazione al privato, vanno dal verde privato al parcheggio privato pertinenziale a servizio delle unità immobiliari contermini, con possibilità di estendere tale prerogativa agli immobili esistenti nel raggio di 500 m, come da norma.
E' possibile realizzare quindi una sua trasformazione sia in verde privato che in parcheggio privato pertinenziale.

**4. Depositi comunali in prossimità del Cisternone:** In relazione al Comparto di proprietà comunale denominato "UTOE 4C24 Depositi comunali", gli immobili e le aree scoperte sono già stati dismessi da molti anni, ad eccezione di una palazzina uffici attualmente utilizzata ma in fase di liberazione, pertanto il compendio edilizio risulta non più strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e meritevole di valorizzazione ai fine di una successiva alienazione.
Il complesso fa parte del territorio individuato nel Piano Strutturale come unità territoriale organica elementare "4C24 Depositi Comunali", disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. - Aree di trasformazione e dalla relativa scheda normativa facente parte dell'allegato C del R.U.. Tale previsione normativa ha perso la sua efficacia ai sensi di quanto dispone l'art. 95, comma 11, della L.R. 65/2014.
A seguito di una verifica urbanistica, ai fini di poter valorizzare l'immobile risulta necessaria l'approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente, per le motivazioni sotto riportate:

1. ridare efficacia alla scelta pianificatoria prevista dalla scheda normativa riguardante il complesso e rimasta inattuata;
2. correggere la perimetrazione dell'UTOE 4C24 riportata nella relativa scheda normativa, in quanto riporta alcuni errori riguardanti le proprietà comunali facenti parte della UTOE, come meglio rappresentato negli appositi elaborati cartografici;
3. integrare la scheda normativa, i cui contenuti rimangono sostanzialmente invariati, con i dati dimensionali corretti risultanti dalla riperimetrazione di cui al punto 2).

5. **Porzione di area destinata alla costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica a Coteto:**
Si tratta di una porzione dell'area inedificata posta nel vecchio podere Loghino a Coteto destinata alla costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica, ubicata internamente alla via Piemonte in adiacenza alla caserma dei Vigili del Fuoco.
L'area risulta classificata come "Area per l'edilizia residenziale pubblica" disciplinata dall'art. 13 bis delle N.T.A. del vigente R.U. che prevede un indice di utilizzazione territoriale (Ut): 1 mq/mq SUL.
Tale previsione normativa ha perso la sua efficacia ai sensi di quanto dispone l'art. 95, comma 11, della L.R. 65/2014 poiché nel quinquennio di validità della previsione urbanistica non è stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
Al fine di consentirne la valorizzazione del bene in oggetto, pur lasciando inalterata la previsione urbanistica del vigente strumento pianificatorio comunale, risulta necessario ridare efficacia alla scelta rimasta inattuata, per la sola parte di area oggetto di valorizzazione rappresentata negli appositi elaborati cartografici, mediante l'approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente con la quale si preveda la possibilità di intervento sulla stessa da parte di soggetti privati in regime di convenzione. La modalità di attuazione nella variante proposta è la pianificazione attuativa.

**Verifica degli standard urbanistici**
Poiché quasi tutte le varianti sopra descritte comportano una riduzione delle aree a servizi occorre verificare che sia rispettata la dotazione minima di aree a standard prescritta dal DM 1444/68, che prevede 18 mq per abitante di aree a servizi.
Da una verifica dello stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico relativa agli standards urbanistici risulta che al momento dell'adozione del RU, nel 1998, Livorno aveva

166.000 abitanti, a fronte di aree a servizi per mq 2.500.000, che corrispondeva ad uno standard urbanistico di 15 mq per abitante, non sufficiente ai sensi del DM 1444/68.
Nel corso di validità del piano sono state acquisite al patrimonio comunale molte aree pubbliche quasi raddoppiando la dotazione delle aree a servizi ed è contestualmente diminuito il numero degli abitanti di Livorno, fattori che hanno contribuito ad innalzare lo standard urbanistico risultante al 1998 rendendo pienamente soddisfatto il limite posto dal DM 1444 (18 mq. per abitante).
Infatti, dai dati riportati nel Piano Strutturale 2 adottato dal C.C. con la deliberazione n. 160 del 26.07.2018, la dotazione delle aree per i servizi urbani (DM 1444/1968) ammonta a mq. 4.766.916, mentre il numero degli abitanti del Comune di Livorno, aggiornato al 2017, è stato fissato in 158.371 unità (dati forniti dal settore Anagrafe e Demografico del Comune di Livorno), che corrisponde ad uno standard di 30,09 mq per abitante.
Con la presente variante, nel complesso, saranno decurtate aree a servizi per mq 20.460, così ripartite:

| *var. n.* | *oggetto* | *mq* |
|---|---|---|
| 1 | Complesso edilizio Via del Radar | 4532 |
| 2 | Complesso Villa Morazzana | 14464 |
| 3 | Area Via Pietri | 1464 |
| 4 | Depositi Comunali - Cisternone | 9900 |
| 5 | Porzione di area destinata alla costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica a Coteto | 12453 |

Pertanto il totale delle aree a servizi a seguito della presente variante ammonteranno a mq 4.724.103.
Lo standard urbanistico, così, viene fissato in 29,82 mq/abitante, rendendo comunque pienamente soddisfatto lo standard di legge.
Lo standard urbanistico è verificato.

**Valutazione Ambientale Strategica VAS:**
In relazione alla precedente Variante al R.U. "Valorizzazione Immobili di Proprietà Comunale" approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 267/2017 il NUCV (Nucleo Unificato Comunale di Valutazione), sulla base degli esiti della conferenza dei servizi del 30.9.2016 risultanti dal relativo verbale, ha ritenuto che si possa procedere all'esclusione della variante al R.U. dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art. 58 – comma 2 – D.L. n. 112/2008, convertito con L. n. 133/2008, trattandosi di variante avente oggetto piccole aree di interesse locale. In analogia e per le stesse motivazioni sopra riportate si ritiene che ai sensi dell'art. 58 – comma 2 – D.L. n. 112/2008, convertito con L. n. 133/2008 ed ai sensi del paragrafo 3 della direttiva 2001/42/C, la variante in oggetto non è soggetta a Valutazione Ambientale Strategica VAS trattandosi di variante che interessa piccole aree di interesse locale.
Si precisa che in relazione all'immobile di cui al punto 4, oltre alle motivazioni sopra riportate, si ritiene che possano ricorrere ulteriori motivazioni per non sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica (e/o a verifica) il provvedimento di variante urbanistica in quanto la variante riguarda aree circoscritte, caratterizzate dalla presenza di un tessuto urbano edificato, dotato di opere di urbanizzazione. Inoltre tale previsione urbanistica è stata confermata con il Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 160 del 26/07/2018, anch'esso sottoposto a VAS.
In relazione all'immobile di cui al punto 5, anche in questo caso si ritiene che, in aggiunta alle motivazioni sopra riportate riguardanti tutti gli immobili in oggetto, possano ricorrere ulteriori condizioni per non sottoporre a Valutazione Ambientale Strategica (e/o a verifica) il provvedimento di variante urbanistica, in quanto la variante riguarda aree libere circoscritte, adiacenti ad un tessuto urbano edificato e dotato di opere di urbanizzazione. Inoltre la variante al Regolamento Urbanistico, con la quale sono state riclassificare le aree di Coteto per consentire la realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica, è già stata oggetto di Valutazione Ambientale Strategica conclusasi con l'espressione del parere motivato da parte dell'autorità competente formalizzato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 19 del 29/01/2013. Tale previsione urbanistica è stata confermata altresì nel Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 160 del 26/07/2018 anch'esso sottoposto a VAS.
Per gli immobili di cui ai punti 4 e 5 si tratta in sostanza di confermare, senza apportare alcuna sostanziale modifica, le previsioni già inserite nella previgente strumentazione urbanistica e nel Piano Strutturale adottato con deliberazione n. 160 del 26/07/2018, sottoposte in entrambi i casi a valutazione ambientale strategica.

**Analisi della coerenza interna ed esterna**
Il Piano Strutturale vigente inserisce le varianti contenute nel presente fascicolo all'interno dei sistemi territoriali di seguito riportati
La variante n. 1 è inserita nel Sistema n. 3 Pedecollinare, Sottosistema 3A di salvaguardia e recupero ambientale.
La variante n. 2 è inserita, in parte nel Sistema n. 4 Insediativo, Sottosistema 3D insediativo di collina (fabbricato) e in parte è inserita nel Sistema n. 1 di Tutela Ambientale, Sottosistema 1A Colline Livornesi (area di pertinenza).
La variante n. 3 è inserita nel Sistema n. 4 Insediativo, Sottosistema 3C insediativo di pianura.
La variante n. 4 è inserita nel Sistema n. 4 Insediativo, Sottosistema 3C insediativo di pianura – UTOE 4C24 Depositi comunali.
La variante n. 5 è inserita nel Sistema n. 4 Insediativo, Sottosistema 3C insediativo di pianura.
Il Sistema Pedecollinare individua tra gli obiettivi quelli di salvaguardare ed effettuare il recupero ambientale del territorio, di riqualificare le aree interessate dalla presenza di orti urbani, realizzare orti urbani con caratteristiche rispettose del paesaggio e dell'ambiente naturale, di valorizzare il sistema geografico-ambientale residuo, di tutelare le aree boscate, gli edifici, i manufatti e le ville di interesse storico e di aumentare la dotazione dei servizi.
Gli obiettivi individuati dal Piano strutturale per il Sistema insediativo si riferiscono alla tutela dei tessuti di valore storico ambientale riconosciuti, al miglioramento della qualità urbana complessiva e della residenzialità, al miglioramento dell'offerta e della qualità dei servizi, rendendo compatibile l'uso turistico con la residenza.
Il Sistema di Tutela Ambientale individua come obiettivi generali del sistema la messa in sicurezza del territorio con azioni preventive e correttive, il recupero delle aree degradate, la realizzazione di interventi volti a prevenire eventi catastrofici, il conseguimento delle condizioni di stabilità ecologica, il recupero delle aree percorse dal fuoco, la tutela delle aree boscate e delle aree costiere, azioni volte a favorire l'uso pubblico, la valorizzare gli edifici e dei manufatti storici e l'incentivazione dell'uso turistico e per il tempo libero.
Si ritiene che la variante sia coerente con il Piano Strutturale vigente, in quanto orientata al miglioramento della qualità urbana, della residenzialità e del turismo mediante il recupero di immobili attualmente inutilizzati e bisognosi di opere che li riqualifichino sia funzionalmente che esteticamente e mediante la riattivazione dell'efficacia di alcune scelte pianificatorie previste dallo strumento urbanistico comunale e rimaste inattuate, al fine di una possibile valorizzazione degli immobili di proprietà comunale. Le aree libere anche esse concorreranno al miglioramento della qualità urbana favorendo l'incremento della dotazione di parcheggi privati pertinenziali.
Non si ritiene che vi siano contrasti tra la variante e l'obiettivo di migliorare l'offerta e la qualità dei servizi. Occorre infatti precisare che la proposta di dismettere dal patrimonio comunale edifici ed aree attualmente classificati dallo strumento urbanistico come servizi è una conseguenza della presa d'atto che tali immobili od aree non sono più utilizzati come tali (complesso Villa Morazzana e complesso edilizio via del Radar) oppure trattandosi di aree libere sulle quali non è prevista alcuna opera di trasformazione pubblica (area Via Pietri).
L'operazione avviata con la presente variante non influirà negativamente sul complesso dei servizi esistenti e previsti, come dimostrato sopra, nel capitolo sulla "Verifica degli standard urbanistici", dove si può notare che nonostante il piccolo ridimensionamento complessivo dei servizi lo standard di fatto è rimasto pressoché il medesimo.

In relazione al Piano Strutturale 2 adottato dal C.C. con la deliberazione n. 160 del 26.07.2018, uno degli immobili oggetto della presente variante ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (area via Pietri), mentre gli altri due immobili ricadono all'esterno. Il Piano Strutturale 2 inserisce le varianti all'interno delle seguenti UTOE:
La variante n. 1 è inserita nell'UTOE 19 – Aree Tutelate dei Colli Livornesi e una parte (fabbricato) nel Nucleo rurale 19a: Valle Benedetta.
La variante n. 2 è inserita nell'UTOE 15 – Grandi Parchi ed in particolare nell'area denominata 15-d.
Le varianti n. 3 e 4 sono inserite nell'UTOE 3 – Città Otto- Novecentesca.
La variante n. 54 è inserita nell'UTOE 5 – Grandi Quartieri.
Tra gli obiettivi del Piano Strutturale 2 relativi all'UTOE 19 elenchiamo quelli che risultano pertinenti rispetto alle previsioni della variante 1, come il recupero e la valorizzazione degli edifici e dei manufatti storici rurali, militari e civili, l'incentivazione dell'uso turistico e per il tempo libero del territorio collinare, la definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, da compiersi in sede di Piano Operativo, basata sulle caratteristiche di impianto degli edifici e del contesto paesaggistico e naturalistico in cui essi

sono collocati, la valorizzazione funzionale dei nuclei rurali rispetto ai circuiti di fruizione del territorio rurale e delle colline livornesi.
L'obiettivo specifico individuato dal Piano Strutturale 2 per il Nucleo rurale 19a: Valle Benedetta riguarda la tutela e conservazione del patrimonio edilizio esistente anche attraverso l'implementazione dei servizi esistenti.
L'obiettivo principale del Piano Strutturale 2 per l'UTOE 15 riguarda il potenziamento delle strutture sportive e dello spazio pubblico esistenti finalizzato alla realizzazione di una "cittadella dello sport". Gli ulteriori obiettivi da ritenere maggiormente attinenti con quanto previsto dalla presente variante 2 riguardano invece la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti storici, la tutela e valorizzazione del verde pubblico, la tutela del verde privato, la tutela dei viali di adduzione alle ville storiche in tutte le loro componenti (tracciati, sezioni stradali, alberature, visuali laterali e prospettiche)
In relazione all'UTOE 3 tra gli obiettivi di tutela da ritenere significativi in relazione alla nuova previsione urbanistica per la variante 3 annoveriamo l'organizzazione e la valorizzazione del verde e degli spazi costruiti, il miglioramento della qualità e della dotazione dei servizi, l'incremento della dotazione di parcheggi pubblici e privati anche interrati, la riduzione delle superfici impermeabili e del carico idraulico nelle reti di drenaggio, anche attraverso invasi e stoccaggi temporanei e con opportuni accorgimenti per la gestione delle acque e la separazione delle acque di scarico.
Sempre in relazione all'UTOE 3, tra gli obiettivi di tutela da ritenere significativi in relazione alla nuova previsione urbanistica per la variante 4 annoveriamo che risulta consentita la sostituzione degli edifici recenti privi di valore storico. Si evidenzia inoltre che la previsione urbanistica è stata confermata dal Piano Strutturale 2 in quanto è stata prevista nel dimensionamento dell'UTOE 3.
Tra gli obiettivi del Piano Strutturale 2 relativi all'UTOE 5 e in particolare, tra quelli pertinenti rispetto alle previsioni della variante 5, annoveriamo che risulta consentito il completamento secondo le capacità insediative approvate. Si evidenzia inoltre che la previsione urbanistica è stata confermata con il Piano Strutturale 2 in quanto è stata prevista nel dimensionamento dell'UTOE 5.
Analogamente a quanto sopra riportato in relazione al Piano Strutturale vigente, si ritiene che la variante risulti coerente con il Piano Strutturale 2 adottato dal C.C. con la deliberazione n. 160 del 26.07.2018 in quanto orientata alla tutela e conservazione del patrimonio edilizio esistente e al recupero e valorizzazione degli edifici e dei manufatti storici, all'incentivazione dell'uso turistico e per il tempo libero del territorio collinare, al potenziamento della dotazione di parcheggi.
Non si ritiene che vi siano contrasti tra la variante e l'obiettivo di migliorare la qualità e la dotazione dei servizi, per i medesimi motivi sopra riportati in relazione al Piano Strutturale vigente.

La variante risulta coerente anche con le previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento e del Piano d'Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico ed in particolare con gli obiettivi della scheda d'ambito:

*Obiettivo n. 1*: Salvaguardare e riqualificare, evitando nuovo consumo di suolo, i valori eco sistemici, idrogeomorfologici, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema delle pianure alluvionali dell'Arno, del Serchio e dei principali affluenti quali fiume Era, torrente Sterza, Fine, Chioma, fiume Morto Vecchio e Nuovo.

| DIRETTIVE CORRELATE | ESITO |
|---|---|
| Riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostituendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città; recuperare, altresì, i livelli di permeabilità ecologica del territorio di pianura con particolare riferimento alle aree individuate come "direttrici di connettività da ricostruire e/o riqualificare" e "aree critiche per la funzionalità della rete" | neutro |
| Riqualificare le grandi conurbazioni della piana, con particolare riferimento a quelle lineari tra Pisa e Pontedera, Ponsacco-Pontedera, al triangolo Bientina-Pontedera-Cascina, all'area a Sud dello Scolmatore d'Arno, alla zona dell'interporto di Guasticce e all'area a Nord del Serchio tra Nodica, Vecchiano e Pontasserchio, evitare ulteriori saldature lineari, mantenere e recuperare i varchi esistenti | neutro |
| Assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva | neutro |
| Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani attraverso interventi di riordino dei tessuti costruiti e della viabilità, di riorganizzazione degli spazi pubblici, di mitigazione degli aspetti di disomogeneità e di integrazione con il tessuto agricolo periurbano sia in termini visuali che fruitivi | **coerente** |
| Evitare ulteriori frammentazioni del territorio rurale ad opera di infrastrutture, volumi o attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale ed al sistema insediativo e garantire che i nuovi interventi infrastrutturali non accentuino l'effetto barriera | neutro |
| Salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità d'ambito | neutro |
| Riqualificare da un punto di vista paesaggistico le grandi piattaforme produttive e logistiche, assicurare la compatibilità dei nuovi interventi e promuovere progetti di recupero e riuso delle strutture industriali dismesse | neutro |
| Valorizzare i caratteri del paesaggio della bonifica favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio | neutro |
| Salvaguardare la riconoscibilità e l'integrità visuale del profilo urbano storico della città di Pisa | neutro |

*Obiettivo n. 2* : Tutelare i caratteri paesaggistici della fascia costiera da Marina di Torre del Lago a Mazzanta, nell'alternanza tra costa sabbiosa e rocciosa e salvaguardare l'identità storica della città di Livorno.

| DIRETTIVE CORRELATE | ESITO |
|---|---|
| Evitare ulteriore carico insediativo e i processi di saldatura dei sistemi insediativi in ambito costiero e nella pianura costiera retrodunale, riqualificare gli insediamenti a prevalente specializzazione turistico-balneare presenti lungo il tratto che va da Boccadarno a Livorno e da Castiglioncello a Mazzanta, attraverso interventi di definizione dei margini urbani, di miglioramento degli spazi pubblici e di integrazione con il contesto rurale | **coerente** |
| Salvaguardare le aree di valore naturalistico costituite sia dalla costa sabbiosa pisana interna al parco regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli con importanti sistemi dunali, che dal sistema di coste rocciose, falesie, piccole calette dei Monti Livornesi con importanti emergenze geomorfologiche ed ecosistemiche, in particolare nel tratto tra Calafuria e Castiglioncello | neutro |
| Conservare, ove possibile, gli ecosistemi forestali e le storiche pinete d'impianto, con particolare riferimento alle tenute costiere del Tombolo e di San Rossore e alle pinete del Tombolo di Cecina | neutro |
| Riqualificare le residuali forme ed ecosistemi dunali nella fascia compresa tra Marina di Pisa e Calambrone e tra Rosignano Solvay e Mazzanta anche ostacolando i processi di erosione costiera e la diffusione di specie vegetali aliene | neutro |
| Salvaguardare la riconoscibilità, l'integrità storica e visuale di Livorno, valorizzare le relazioni storicamente consolidate tra la città e il mare, attraverso la riqualificazione degli ingressi, dei waterfront urbani e delle aree di interfaccia fra la città e l'area portuale-industriale-commerciale, nonché le relazioni con il sistema insediativo delle colline livornesi, anche operando una riqualificazione dei tessuti della dispersione insediativa recente | neutro |
| Salvaguardare il patrimonio insediativo costiero di valore storico-identitario, nonché le relazioni figurative tra insediamenti costieri, emergenze architettoniche naturalistiche e il mare.<br>ORIENTAMENTI: in particolare la tutela è da rivolgersi<br>All'impianto urbanistico litoraneo ottocentesco di Marina di Pisa, articolato su una rigida maglia ortogonale compresa tra il mare e la pineta litoranea, e al relativo tessuto edilizio costituito da villini;<br>alle strutture di pregio storico-architettonico, riconducibili al periodo razionalista (colonie pubbliche, strutture socio-sanitarie di Calambrone)<br>al complesso delle fortificazioni costiere, delle torri di avvistamento e castelli, storicamente legati al mare, e alle relative discese al mare, che caratterizzano il litorale roccioso tra Antignano e Castiglioncello | neutro |

*Obiettivo n. 3*: Preservare i caratteri strutturanti il paesaggio della compagine collinare che comprende sistemi rurali densamente insediati, a prevalenza di colture arboree e morfologie addolcite occupate da seminativi nudi e connotate da un sistema insediativo rado.

| DIRETTIVE CORRELATE | ESITO |
|---|---|
| Tutelare la leggibilità della relazione tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario del Monte Pisano attraverso il mantenimento dell'integrità morfologica dei nuclei storici (sistema pedecollinare storico del lungo monte, costituito da edifici religiosi, fortificazioni, mulini, ville di origine medicea e granducale) la conservazione, ove possibile, degli oliveti terrazzati (in gran parte individuati come nodi degli agro ecosistemi nella carta della rete ecologica) e il contenimento dell'espansione del bosco su ex coltivi | neutro |
| Valorizzare i caratteri del paesaggio delle colline pisane settentrionali connotate dalla presenza di colture legnose, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; salvaguardare e la riconoscibilità e l'integrità dei sistemi insediativi storici (sistema dei borghi collinari Lorenzana, Fauglia, Crespina, Lari) e mantenere, ove possibile, le colture legnose o le associazioni colturali tradizionali che circondano i borghi collinari di Palia, Partino, Colleoli, Villa Saletta, Legoli, Treggiaia, Montechiari, Montacchita (individuati | neutro |

| | |
|---|---|
| come nodi degli agro ecosistemi nella carta della rete ecologica) | |
| Nelle colline pisane a prevalenza di suoli argillosi e di seminativi (comprese tra i Monti Livornesi e il confine orientale dell'ambito), favorire il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio<br>ORIENTAMENTI<br>Migliorare l'infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica;<br>Promuovere il mantenimento delle corone di colture legnose che contornano i nuclei storici (Lajatico, Orciatico) e ne sottolineano la presenza nell'orizzonte paesistico dei seminativi estensivi;<br>evitare la realizzazione e l'ampliamento di campi da golf, per il forte impatto visivo costituito dai green e dalle strutture di servizio sportivo, nonché i rimodellamenti che alterano l'identità dei luoghi e gli equilibri idrogeomorfologici. | neutro |
| Preservare i valori storico-testimoniali, percettivi ed ecologici delle porzioni di territorio comprese nella fascia pedemontana dei monti di Castellina (attorno a Santa Luce, tra colle Montanino, Parlascio, Ceppato, Casciana e nei pressi di Chianni) attraverso il mantenimento delle relazioni paesistiche tra nuclei storici e mosaici agricoli tradizionali (nodi degli agro ecosistemi nella carta della rete ecologica); favorire altresì il mantenimento delle attività agro-pastorali tradizionali dei Monti Livornesi, finalizzate alla conservazione dei paesaggi di alto valore naturalistico (nodi degli agro ecosistemi nella carta della rete ecologica) | neutro |

*Obiettivo n. 4*: Tutelare gli elementi di eccellenza naturalistica del territorio dell'ambito, caratterizzato da paesaggi eterogenei, ricchi di diversità geostrutturali, geomorfologiche ed ecosistemiche, comprese le isole di Capraia e Gorgona.

| DIRETTIVE CORRELATE | ESITO |
|---|---|
| Salvaguardare le emergenze geomorfologiche costituite dai rilievi calcarei tra Vecchiano e Uliveto Terme, dalle sorgenti termali di San Giuliano, Uliveto e Casciana Terme, nonché dalle colate detritiche "sassaie" e dall'importante sistema ipogeo di grotte e cavità carsiche del Monte Pisano | neutro |
| Migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali, con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica costituiti dalle foreste costiere delle tenute di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli (nodo primario con boschi planiziali, palustri e pinete costiere), dai versanti del Monte Pisano (nodo primario con castagneti e pinete), dai versanti settentrionali dei Monti Livornesi e dalle colline ad Est di Palaia (nodi secondari); nonché mantenere le direttrici di connettività tra ecosistemi forestali isolati nel paesaggio agricolo della valle del torrente Fine ed in Valdera (direttrici di connettività da riqualificare) | neutro |
| Tutelare le importanti aree umide relittuali, costituite dalle lame interdunali e costiere di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli, le aree del Paduletto e Plazzetto lungo il corso del fiume Morto vecchio, le aree palustri di Suese e Biscottino e l'ex alveo del lago di Bientina, anche evitando il consumo di suolo nelle pianure adiacenti; salvaguardare, inoltre, il lago di Santa Luce, mitigandogli impatti legati alle adiacenti aree agricole intensive | neutro |
| Salvaguardare la qualità e i valori paesaggistici e naturalistici, con particolare riferimento alla valle del Chiecina, delle matrici forestali caratterizzate da continuità ed elevato valore ecologico (nodi primari e secondari e matrici di connessione della rete ecologica regionale) nonché le formazioni boschive che caratterizzano "figurativamente il territorio" come indicato dal Piano, evitando l'apertura di nuove cave estrattive di materiali non pregiati | neutro |
| Migliorare i livelli di compatibilità delle attività estrattive, presenti nelle colline calcaree di Vecchiano, dei Monti Livornesi e ai piedi del Monte Pisano, in particolare recuperando e riqualificando i siti estrattivi abbandonati | neutro |
| Tutelare integralmente le residue aree di calanchi, presso Toiano nell'alta valle del torrente Roglio, anche attraverso la creazione di fascie tampone accessibili solo ad attività a basso impatto quale il pascolo e mantenendo i calanchi bonificati con soluzioni preventive, come l'istituzione di aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi | neutro |
| Salvaguardare l'elevato valore paesaggistico, geomorfologico ed ecosistemico delle isole di Capraia e Gorgona tutelando le coste rocciose ricche di forme rilevanti in aree incontaminate e caratterizzate da mosaici di macchie, garighe e prati, dalla presenza di suggestivi contrasti paesaggistici (scorie e rocce di origine vulcanica di Punta dello Zenobio e cala Rossa a Capraia) e mantenendo l'integrità dello Stagnone di Capraia, unico specchio d'acqua naturale dell'Arcipelago Toscano | neutro |
| Evitare ulteriori processi di urbanizzazione nelle isole di Capraia e Gorgona, contrastando, la frammentazione del territorio agricolo e la perdita di ambienti agropastorali e aree terrazzate di versante, nonché la diffusione di specie aliene vegetali ed animali | neutro |

La variante, dalle analisi sopra sviluppate, risulta in generale **coerente** con gli obiettivi della scheda d'ambito del PIT-PP .

Il termine *neutro* è stato utilizzato tutte le volte in cui la fattispecie richiamata dalla direttiva/prescrizione d'uso non era applicabile al caso concreto

**Valutazione di coerenza al PIT-PPR relativamente alla variante 1 – Complesso edilizio Via del Radar - ai sensi dell'art. 5 dell'accordo del 18/05/2018 tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana**

Il complesso edilizio "Via del Radar" ricade in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. c del Dlgs 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) – I fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di m. 150 ciascuna.

L'art. 5, comma 1 della Disciplina dei Beni Paesaggistici (elaborato 8B) dispone che in attuazione dell'art. 143, comma 1, lettera c) del Codice, il Piano Paesaggistico comprende la ricognizione delle aree tutelate per legge di cui al comma 1 dell'art. 142 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione cartografica in scala 1.10.000, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione.

Di seguito si riportano gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni contenute all'art. 8 della Disciplina dei Beni Paesaggistici (Elaborato 8B del PIT) riguardante gli immobili ricadenti in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. c del Dlgs 42/2004, con il relativo esito di verifica.

| OBIETTIVI | ESITO |
|---|---|
| a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fascie di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale; | neutro |
| b – evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi | neutro |
| c – limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripale | neutro |
| d – migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico | neutro |
| e – riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati; | **coerente** |
| f – promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali | neutro |

| DIRETTIVE | ESITO |
|---|---|
| a – individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/o regionale | neutro |
| b – riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi alla presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione | neutro |
| c – riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche degli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo | neutro |
| d – individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili | neutro |
| e – tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi anche in relazione alle loro aree di pertinenza | neutro |
| f – garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale | neutro |
| g – tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali | neutro |
| h – tutelare le formazioni vegetali autoctone (riparali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico | neutro |
| i – promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal piano paesaggistico-ambientale | neutro |
| l – contenere nuovi carichi insediativi entro il limite del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo | **coerente** |
| m – favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore | **coerente** |

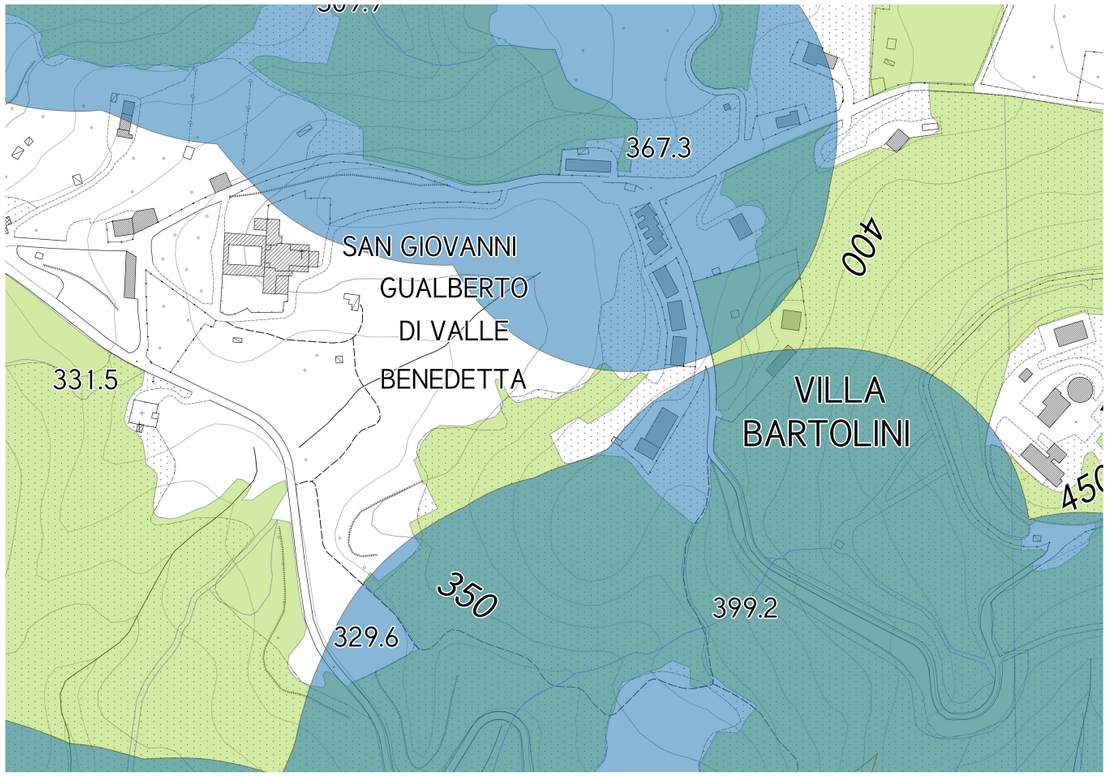
| | |
|---|---|
| storico-culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche) al fine di valorizzare e ricostruire le relazioni tra comunità e fiume | |
| n – realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fascie ripariali | neutro |
| o – promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo | Neutro |

| PRESCRIZIONI | ESITO |
|---|---|
| a – fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che.<br>1. non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro,livelli di continuità ecologica<br>2. non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fascie fluviali<br>3. non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili<br>4. non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico | **coerente** |
| b – le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico | neutro |
| c – gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:<br>1. mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale<br>2. siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico<br>3. non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo<br>4. non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario<br>5. non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui | **coerente** |
| d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile. | neutro |
| e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura. | **coerente** |
| f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate. | **coerente** |

| | |
|---|---|
| g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di | **coerente** |
| h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. | **coerente** |

La variante 1 – complesso edilizio Via del Radar, dalle analisi sopra sviluppate, risulta in generale **coerente** con il PIT-PP ed in particolare con quanto contenuto con l'elaborato 8B – Disciplina dei beni paesaggistici.

Il termine *neutro* è stato utilizzato tutte le volte in cui la fattispecie richiamata dalla direttiva/prescrizione d'uso non era applicabile al caso concreto.




LEGENDA

D.Lgsl. 42/2004

Art.142 comma 1 lett.c)

Art.142 comma 1 lett.g)