

VALORE PAESE  
ITALIA



FARI TORRI  
EDIFICI COSTIERI



*INFORMATION MEMORANDUM 2022*  
**TORRE DI CALAFURIA, Livorno (LI) - TOSCANA**



# Indice

<b>Premessa</b>	pag. 4
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 12
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 13
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. 17
3.2 Descrizione storica	pag. 18
3.3 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 19
3.4 Caratteristiche fisiche	pag. 20
3.5 Qualità architettonica e paesaggistica	pag. 22
3.6 Rilevanza storico - artistica	pag. 23
3.7 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 24

## **4. Iter di valorizzazione e strumenti**

4.1 Trasformazione	pag. 35
4.2 Strumenti di valorizzazione	pag. 36
4.3 Percorso amministrativo	pag. 37
4.4 Partnership	pag. 38

## **5. Supporto economico e finanziario**

5.1 Cooperazione a supporto del progetto	pag. 39
--	---------

## **6. Appendice**

6.1 Accordi, provvedimenti e pareri	pag. 40
6.2 Focus indicazioni progettuali	pag. 41

## Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** è una delle iniziative avviate dall'Agenzia del Demanio nell'ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all'ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell'intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l'obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell'ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell'offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l'Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l'attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

**Valore Paese Italia**, è il programma inquadrato nell'ambito dell'Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall'Agenzia del Demanio, dall'allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell'ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

**FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** è un’iniziativa a rete promossa dall’Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi S.p.A., avviata nel 2015 e punta ad un modello di *lighthouse accommodation*, che promuove una forma di turismo sostenibile legata alla **cultura del mare**, rispettosa del **paesaggio** ed in linea con la **salvaguardia ambientale**.

Il progetto è orientato alla valorizzazione del patrimonio pubblico ricadente nell’ambito costiero, potenziando l’offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico sul litorale, attraverso la loro rigenerazione e il loro riuso, non propriamente legati alla ricettività alberghiera, bensì ad un’**ospitalità** intesa in senso più ampio, connessa ad una vasta gamma di attività che vanno dai **servizi socio-culturali, alla didattica e alla ricerca, al tempo libero, allo sport e alla scoperta del territorio**, perseguendo il duplice obiettivo di favorire la **fruibilità pubblica dell’immobile** e contribuire allo **sviluppo sostenibile e alla promozione locale**.

A tal fine si è scelto di procedere all’affidamento attraverso lo strumento di **concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001** a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

**L’INFORMATION MEMORANDUM** fornisce un quadro informativo una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento (Punto 2), nonché sull’immobile (Punto 3), utili all’elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l’affidamento in concessione/locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti (Punto 4), fornisce inoltre le indicazioni circa gli strumenti di supporto economico finanziario che possono essere messi a disposizione da parte di soggetti titolari di risorse attivabili dai concessionari (Punto 5), nonché partner dell’iniziativa.

# 1. Principi

## 1.1 Filosofia del progetto

Il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

### Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

### Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale soprattutto contestualizzata alla cultura del mare. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

### Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

### Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

### Turismo sostenibile

I beni inclusi nel progetto rispondono alle esigenze di un turismo alternativo alla ricerca del contatto con l'ambiente, il relax e la cultura, poiché si tratta di spazi che catturano l'immaginazione, situati in luoghi incontaminati e di grande interesse ambientale e paesaggistico.

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti alcuni elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

### Proposta di intervento

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero e il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto in coerenza con il progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI, i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito.

### Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

### Fruibilità pubblica della struttura

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

### Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

### Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

### 1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni da realizzare in ambito costiero, nel pieno rispetto di sostenibilità dell'ecosistema, dell'ambiente e delle identità territoriali, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico della costa italiana, migliorandone la fruizione pubblica.

Sono previste pertanto nuove funzioni quali:

*ATTIVITÀ TURISTICHE, RICETTIVE, RISTORATIVE, DIDATTICHE, CULTURALI* (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.), *RICERCA* (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.), *PROMOZIONALI*, legate alla cultura del mare, insieme ad eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.) e iniziative di tipo *ARTISTICO, SOCIO-RICREATIVO* (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving,,vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.), *ENOGASTRONOMICO E PER LA SCOPERTA DEL TERRITORIO* (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)

## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

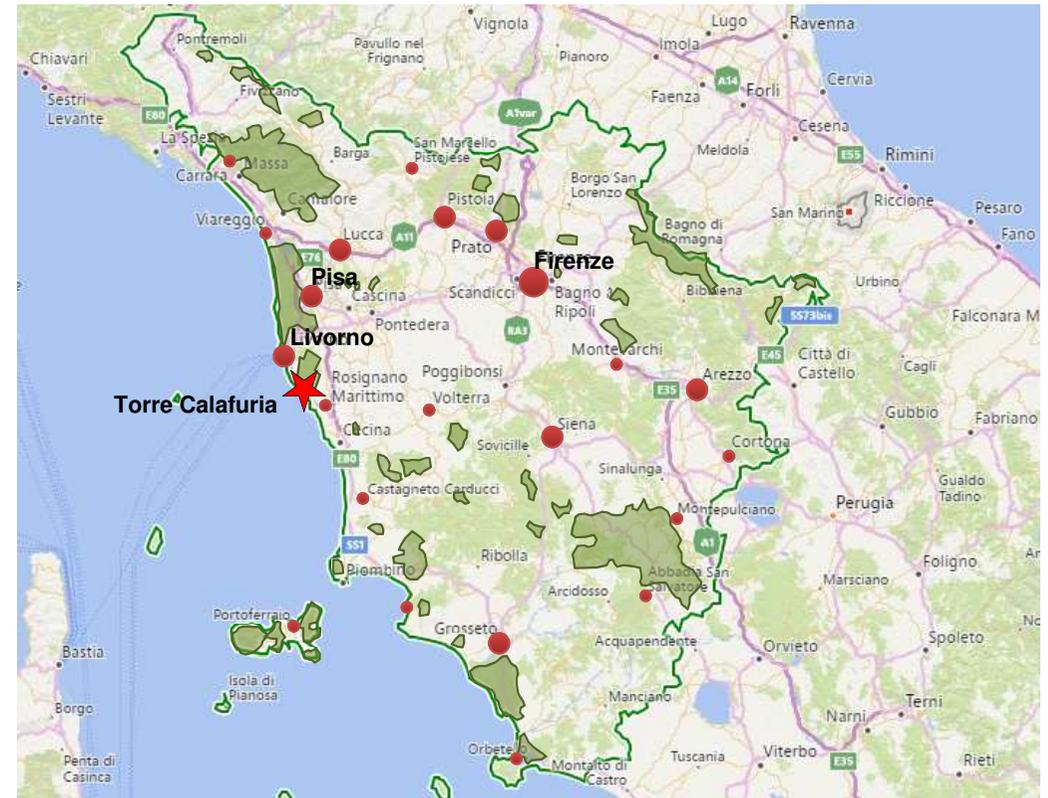
## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

#### *Regione Toscana*

La Toscana è da tempo riconosciuta, a livello internazionale, grazie al proprio paesaggio ed attrae non solo dal punto di vista estetico ma anche per qualità della vita. I più famosi centri turistici toscani non sarebbero tali se non fossero circondati da un territorio, ben più ampio di quello compreso entro i confini comunali, di valore paesaggistico diffusamente riconosciuto.

E' una regione dalla straordinaria offerta artistica, culturale e dagli splendidi paesaggi, dove gli amanti della buona tavola possono gustare i sapori semplici e genuini dei piatti e dei vini locali. In Toscana le risorse potenziali del territorio sono immense, e si parte dalle molteplici reti di città storico-artistiche, quali potenziali luoghi di produzione non solo culturale, per arrivare a paesaggi rurali di eccellenza per filiere di alta qualità (olio, vino, produzioni tipiche), costellati da tipologie di edilizia rurale e manufatti di alto valore storico.



● Maggiori centri turistici

■ Parchi e riserve naturali

La Torre di Calafuria è ubicata nel comune di Livorno, città costiera della Toscana bagnata dal Mar Tirreno, uno dei più importanti porti italiani, sia come scalo commerciale che turistico con diverse testimonianze storiche, artistiche e architettoniche sopravvissute ai massicci bombardamenti della seconda guerra mondiale e alla successiva ricostruzione. La città di Livorno, notevolmente sviluppatasi dalla seconda metà del XVI secolo per volontà dei Medici prima e dei Lorena dopo, fu importante porto franco frequentato da numerosi mercanti stranieri. Tra il XIX secolo e i primi anni del Novecento, parallelamente all'avvio del processo di industrializzazione, fu meta turistica di rilevanza internazionale per la presenza di rinomati stabilimenti balneari e termali. La città è celebre per ospitare il Santuario di Montenero, intitolato alla Madonna delle Grazie patrona della Toscana, nonché per aver dato i natali a personalità di prestigio come Amedeo Modigliani, Pietro Mascagni, Giovanni Fattori, Carlo Azeglio Ciampi e molti altri.

## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

La Torre di Calafuria dista circa 11 Km da Livorno. La connessione con la rete infrastrutturale risulta essere la seguente:

### Collegamenti autostradali

Casello autostradale Rosignano M.mo A11 ed imboccare la A12 (E80) direzione sud uscita Livorno (16,5 Km)

### Collegamenti ferroviari

Stazione ferroviaria Antignano (3,6 Km)

### Collegamenti marittimi

Porto di Piombino (77 Km)

Porto di Livorno (11 Km)

### Collegamenti aerei

Aeroporto di Pisa Galileo Galilei (31 Km)

Aeroporto di Firenze Amerigo Vespucci (96 Km)

### Come muoversi

- In auto: dall'Autostrada A11, raccordo per A12(E80) in direzione Grosseto – Roma; uscita a Livorno su SS1 Aurelia direzione Sud.
- In treno: fermata Antignano, treni regionali provenienti da Firenze, Pisa e Livorno.
- In aereo: Aeroporto Pisa Galileo Galilei – servizi di collegamento a treni regionali ed Autolinee regionali.





## 2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali

### Patrimonio storico-culturale



Centro storico di Livorno



I quattro mori



Terrazza Mascagnani

La città di Livorno, città costiera, non solo di mare ma si dice anche «figlia dei flutti» nata qui, nella seconda metà del sedicesimo secolo quando, per le strategie militari e commerciali dei Medici, si stabilì che il villaggio di pescatori sorto intorno al Mastio di Matilde di Canossa dovesse divenire uno dei principali porti d'Europa. Le testimonianze delle «Nazioni» che da quel momento contribuirono alla nascita e allo sviluppo di un porto conosciuto in tutto il Mediterraneo sono ancor oggi presenti negli edifici di culto, nei cimiteri, negli archivi e nella gastronomia della città. La Città Ideale dei Medici, porta di accesso dal mare alla Toscana, dove la celebre famiglia fiorentina concepisce un luogo speciale ed unico. A guardia del porto c'è la Fortezza Vecchia - in cui spicca l'imponente Mastio di Matilde - congiunta per vie d'acqua alla Fortezza Nuova, cuore del centro cittadino.

Uno dei percorsi più affascinanti da scoprire è quello che viene chiamato "piccola Venezia", un percorso di canali da percorrere in battello che conduce sin nei luoghi rinascimentali al centro della città. Ci sono poi il Museo Civico "Giovanni Fattori", dove si ammirano opere dei pittori toscani dell'Ottocento e del primo Novecento; il Museo Mascagnani, dedicato alla musica, ospitato nello storico Teatro Goldoni. Da non dimenticare le tracce storiche e religiose delle "Nazioni" che popolarono Livorno, a partire dal Museo ebraico "Yeshivà Marini" del suggestivo Oratorio di San Ranieri, per passare poi al Museo di Santa Giulia, ospitato dalla Chiesa degli Armeni. I tesori del mare sono custoditi al Museo di Storia Naturale del Mediterraneo di Villa Henderson, che combina antichi reperti a un modernissimo percorso didattico, mentre gli esemplari vivi della fauna mediterranea si potranno ammirare nelle vasche dell'Acquario Diacinto Cestoni. Esempi di architettura di fine 800 ed inizi 900 lo sono i villini liberty o eclettici del quartiere Ardenza, alle spalle del lungomare.



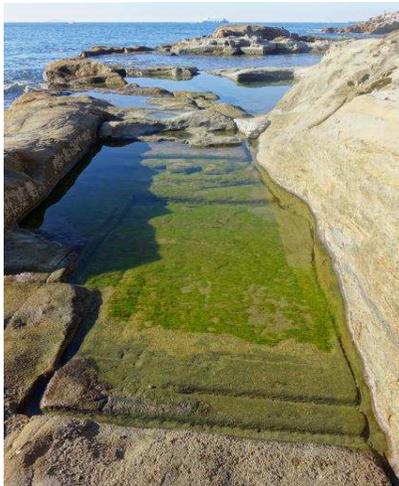
### Patrimonio storico-culturale – elementi di focus



Torre di Calafuria



Piscinette naturali Gorgona e Torre Calafuria



Vaschetta rettangolare in località Vaschette



Le piscine etrusco romane

La storia del territorio che oggi fa parte della Riserva Naturale di Calafuria, che ospita l'omonima Torre, ha origini molto lontane. Molti ritrovamenti archeologici hanno stabilito che le prime testimonianze risalgono all'epoca del Paleolitico. Inoltre, fin dall'epoca dei Romani e fino ai tempi del fascismo, la costa livornese è stata impiegata per l'estrazione della pietra arenaria. Ancora oggi è possibile trovare le tracce dei pontili utilizzati per il carico, vasche e cave a cielo aperto che talvolta presentano l'aspetto di un anfiteatro. Lungo la costa a sud dell'Ardenza e dell'Accademia Navale di Livorno, per il tratto di circa 3 km. che va dalla Torre del Boccale, attraverso Calafuria, a Cala del Leone, alcune di esse rimangono proprio a ridosso del mare o persino sotto il livello dell'acqua, altre, invece, si trovano più all'interno, verso la macchia e le colline. Quelle di gran lunga più antiche sono le cave a mare del Boccale e di Calafuria, conosciute come "vasche" o "piscine", per il loro caratteristico aspetto, più o meno coincidenti con l'indicazione "ad piscinas" della vecchia Tavola Peutingeriana (copia medievale di una mappa romana del IV sec. d.C.) I tagli pavimentali più bassi di queste cosiddette piscine stanno attualmente a 1,65-1,70 m. sotto il livello medio del mare e sono stati datati al periodo etrusco-romano.

Dalle cave si estraevano due tipi di pietra arenaria: la più ricercata era detta pietra serena, piuttosto scura, compatta e resistente, una pietra molto apprezzata per stipiti e architravi, pavimentazioni, loggiati ecc., ed impiegata frequentemente nella costruzione di palazzi a Livorno fin dal '500. Lo spettacolo che si presenta nel tratto di costa citato è davvero suggestivo: molte vasche mostrano effettivamente la forma e la grandezza di una piscina, più che di una vasca, con tanto di comodi scalini di accesso, ben squadriati e levigati. Fonte: in parte LE "PISCINE" ETRUSCO-ROMANE TRA LE MERAVIGLIE DI CALAFURIA – Gruppo Archeosub Labronico



### Patrimonio naturalistico



Il Sistema delle aree protette dei Monti livornesi - isola di biodiversità - è composto da una riserva naturale regionale con un'estensione complessiva di 3078 ettari, dei quali 1337 tutelati a riserva e 1741 di aree contigue, e da un sito natura 2000 (SIC) di circa 5618 ettari. Dell'intero sistema fa parte anche il sito natura 2000 di Calafuria che si estende a mare comprendendo anche la prospiciente area marina costiera caratterizzata da importanti biocenosi legate al coralligeno.

Il Littorale roccioso Livornese, in cui è ubicata la Torre di Calafuria, fa parte del Sistema Costiero di elevato valore naturalistico caratterizzato da coste rocciose e ambienti costieri mediterranei a dominanza di pinete autoctone di pino d'aleppo, leccete, macchia mediterranea, garighe e vegetazione rupestre.

Da un punto di vista faunistico, si segnala la nidificazione della magnanina, del passero solitario, della rondine rossiccia, del rondone pallido (*apus pallidus*) avvistato proprio nelle voltine che sorreggono il ballatoio della Torre di Calafuria.

La continuità della costa rocciosa è interrotta da piccole spiagge ghiaiose, calette e lidi ciottolosi. Nel promontorio al di sotto di Castel Sonnino è presente una piccola cavità (grotta del Romito di Quercianella). Lungo la scogliera di Calafuria, tra le località Maroccone e Cala del Leone, sono evidenti una serie di tagli artificiali da identificare con le cave per lo sfruttamento della pietra calcarea locale ("panchina livornese") in uso già in epoca etrusca.





## Offerta Turistica



Percorso cicloturistico -La grande Traversata★ Torre Calafuria Immersioni a Calafuria Vista aerea del litorale livornese e della Torre di Calafuria

Situata lungo la costa del Mar Tirreno, centro rilevante dell'industria nazionale, Livorno è uno dei più importanti porti italiani, sia come scalo commerciale che turistico. Livorno una delle città più singolari d'Italia, bagnata da quel mare che ne è, senza dubbio, parte integrante e che si esprime in tutta la sua bellezza, nella passeggiata che ha ispirato celebri pittori, negli eleganti bagni fin-de-siècle, nelle ville liberty che ospitavano l'élite internazionale in villeggiatura. Livorno è la città di mare per eccellenza della Toscana: un villaggio di pescatori trasformato in città strategica dai Medici nel Cinquecento. Una vita economica legata al mare ha fatto di Livorno uno storico crocevia di culture e scambi commerciali che oggi si traduce in una città multietnica, dinamica e ricca di fermenti culturali: una meta insolita che merita di essere scoperta. Le spiagge nei dintorni del centro sono molto belle e variegata, in grado di accontentare amanti degli arenili sabbiosi e delle cale rocciose.

Grazie anche al clima mite e temperato, Livorno è una città in cui è possibile effettuare una serie variegata di attività ricreative, sportive e del tempo libero. Il mare su cui si affaccia che comprende il Parco dell'Arcipelago Toscano offre l'opportunità di escursioni in barca a vela, la sua costa ed i suoi fondali sono un'occasione irrinunciabile per immergersi in una natura ancora incontaminata. Appassionati di snorkeling, diving e pescatori, si danno appuntamento su questo litorale, insieme agli amanti della vela e del windsurf.

A due passi dal mare e dal centro della città, si estende il Parco dei Monti Livornesi, meta ideale per escursioni a cavallo e trekking a piedi o in bicicletta alla scoperta di testimonianze architettoniche e storiche come l'Acquedotto di Colognole, il Cisternino di Pian di Rota, l'eremo della Sambuca, risalente al Medioevo, e il piccolo borgo antico della Valle Benedetta.

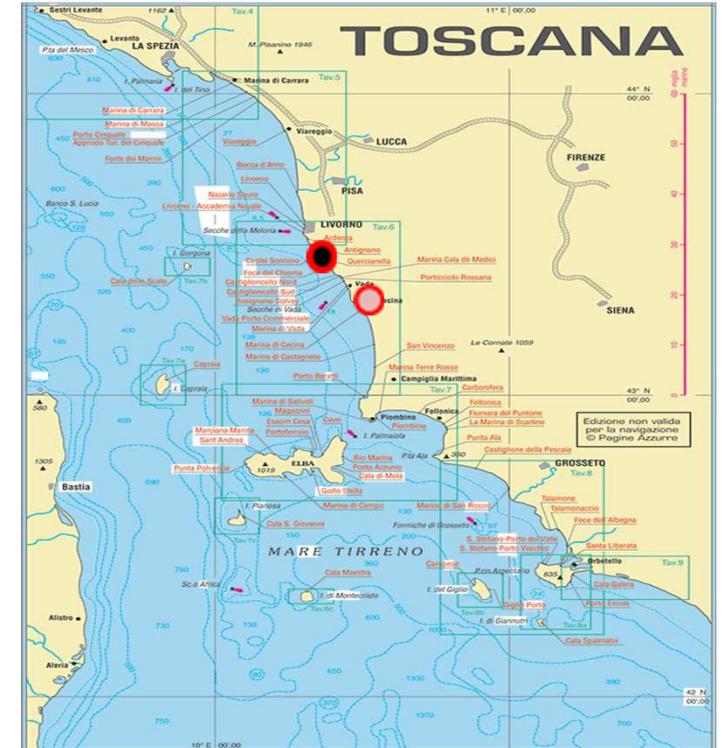
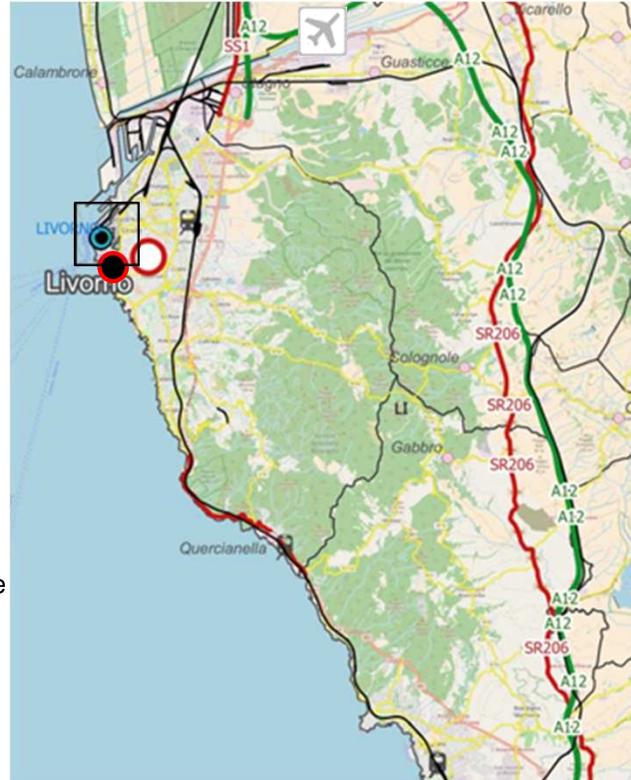
Diverse le possibilità di soggiorno e buona anche la proposta culinaria.

# 3. Immobile

## 3.1 Localizzazione

### Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene



Comune di Livorno e il territorio comunale e provinciale

-  Comune di Livorno  
153.197 abitanti (luglio 2022)
-  Provincia di Livorno  
19 comuni  
325.571 abitanti



### Distanze

-  11 Km
-  31 Km
-  3,3 Km
-  3,6 Km

La torre di Calafuria, si innalza lungo la via Aurelia, a breve distanza dal moderno ponte in cemento armato costruito nel dopoguerra accanto a quello della ferrovia Tirrenica. L'immobile posto a sud di Livorno tra le località di Antignano e Quercianella, zona periferica a carattere turistico-balneare. La Torre di remota costruzione è posizionata sulla scogliera su un piano roccioso a circa 15 mt di quota sul livello del mare.

## 3.2 Descrizione storica

### Torre di Calafuria

La Torre fa parte del possente sistema di difesa dell'abitato di Livorno, costituito dalle fortificazioni cittadine e da una serie di torri d'avvistamento e avamposti militari eretti lungo la costa e nell'entroterra. La necessità di avvistamento e comunicazione mediante l'uso di fuochi lungo il tratto frastagliato di costa del *Romito* ha comportato l'edificazione delle tre torri del Maroccone, o del Diavolo, di Calafuria e di San Salvatore, attuale castello Sonnino. La Torre di Calafuria integrava, pertanto, un sistema difensivo che da Livorno raggiungeva la costa più meridionale dell'attuale provincia.

Edificata nel 1560 per volere di Cosimo I de' Medici, secondo Duca di Toscana (1537-1574), è documentata in un disegno della fine del XVI secolo. Una lapide posta in facciata riporta la seguente iscrizione: COSMUS MED: FLORENTIE ET SENAR: DUX II

L'ulteriore denominazione di «Torre dei Mattaccini» induce a ritenere probabile la rielaborazione cinquecentesca di una preesistente torre medievale di origine pisana.

Le riproduzioni fotografiche di fine Ottocento evidenziano tre fabbricati in prossimità della torre che furono in seguito demoliti per consentire l'ampliamento della Strada Statale Aurelia. Cessate le funzioni prettamente difensive, la torre fu utilizzata dalla Guardia di Finanza per il controllo della costa. In seguito al bombardamento della seconda guerra mondiale, la torre subisce gravi danneggiamenti, fra cui il crollo del tetto in innumerevoli punti. Fu, poi, restaurata nei primi anni del Novecento con interventi di ricostruzione in copertura e sul camminamento di ronda; contestualmente, la ferrovia Tirrenica realizzava un maestoso ponte sulla gola di Calafuria.

Recentemente, per circa dieci anni ha ospitato lo studio di un noto pittore labronico

La Torre di Calafuria è stato considerato anche un monumento ornitologico. Nel 2000 è stata accertata l'esistenza di una colonia di Rondone pallido (*Apus pallidus*) nelle arcate che sorreggono il ballatoio della Torre di Calafuria, in quel momento fu anche accertata l'unicità di quella colonia, nella quale i nidi non erano appoggiati e costruiti su un piano solido, ma letteralmente incollati alla parete. Su di essa e sulla colonia che ospita sono stati scritti numerosi articoli scientifici e divulgativi.

La torre di Calafuria compare in diverse pellicole cinematografiche, da «*Il pirata sono io!*» (1940) a «*E' arrivato mio fratello*» (1985), ma soprattutto nei pressi della torre avviene il tragico epilogo del più famoso film *Il sorpasso* (1962).

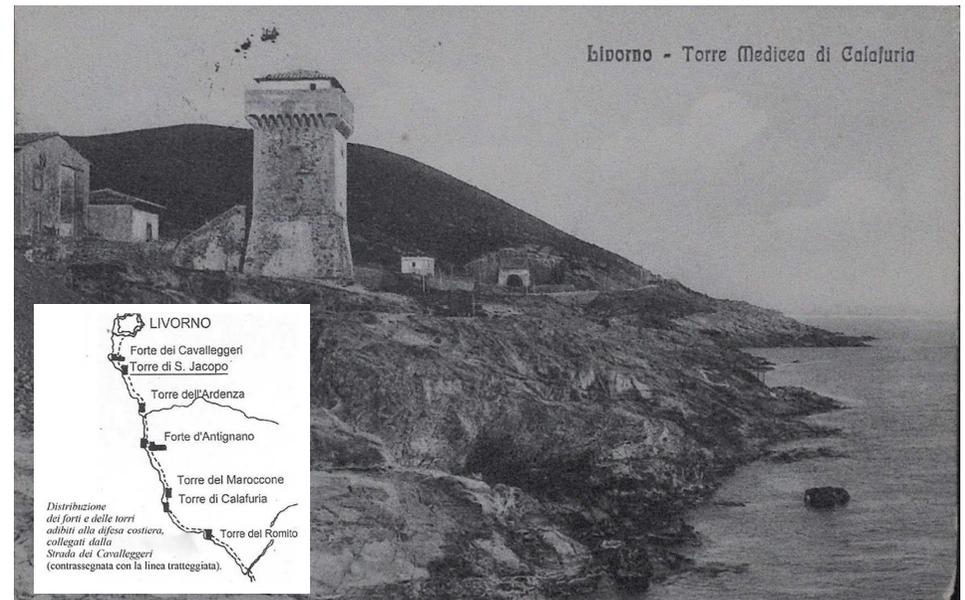


Foto storica periodo 1800



Foto anno 2021

### 3.3 Inquadramento tecnico-amministrativo

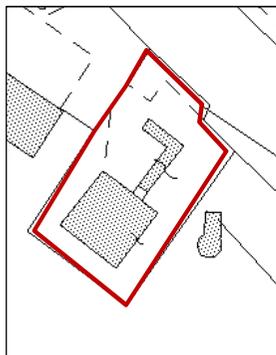
#### Scheda di sintesi

##### BENE DELLO STATO

La costruzione che risale al 1550 è stata realizzata in pietra e mattoni, a base rettangolare poggiante su una robusta opera muraria, con tre piani soprastanti e un locale per ogni piano, l'unico accesso esterno è al piano primo mediante una rampa di scala esterna, sempre in muratura, mentre i piani sono collegati tra loro da una scala interna di modeste dimensioni. I locali sono areati da piccole aperture nelle mura perimetrali di forte spessore.

La parte basamentale è tutta occupata da robusta massa muraria salvo la cisterna dell'acqua (relazione Università degli studi di Firenze facoltà di Architettura AA 1998-1999)

Nel 2020 l'edificio è stato oggetto di un intervento di messa in sicurezza mediante l'installazione di opere provvisorie e rimovibili, in particolare una struttura in acciaio avente la doppia funzione di parassì e supporto del ballatoio che presenta alcune criticità statiche e, pertanto, inagibile. La torre come corpo principale non è stata soggetta ad intervento e non presenta criticità strutturali conosciute. La struttura in acciaio è stata pensata come struttura temporanea con una durata iniziale di due anni, estendibile ad un ulteriore anno a seguito di verifica tecnica, la cui procedura non si è ancora conclusa.



##### DATI CATASTALI

Comune di Livorno  
NCT - NCEU  
Foglio 85, p.IIa 19

 Perimetro proprietà



COMUNE: Livorno

LOCALITA': Quartiere Antignano

INDIRIZZO: Via del Littorale

COORDINATE GEORIFERITE:

Lat. 43°28'20.01"N Long. 10°19'58.84"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: Pessimo

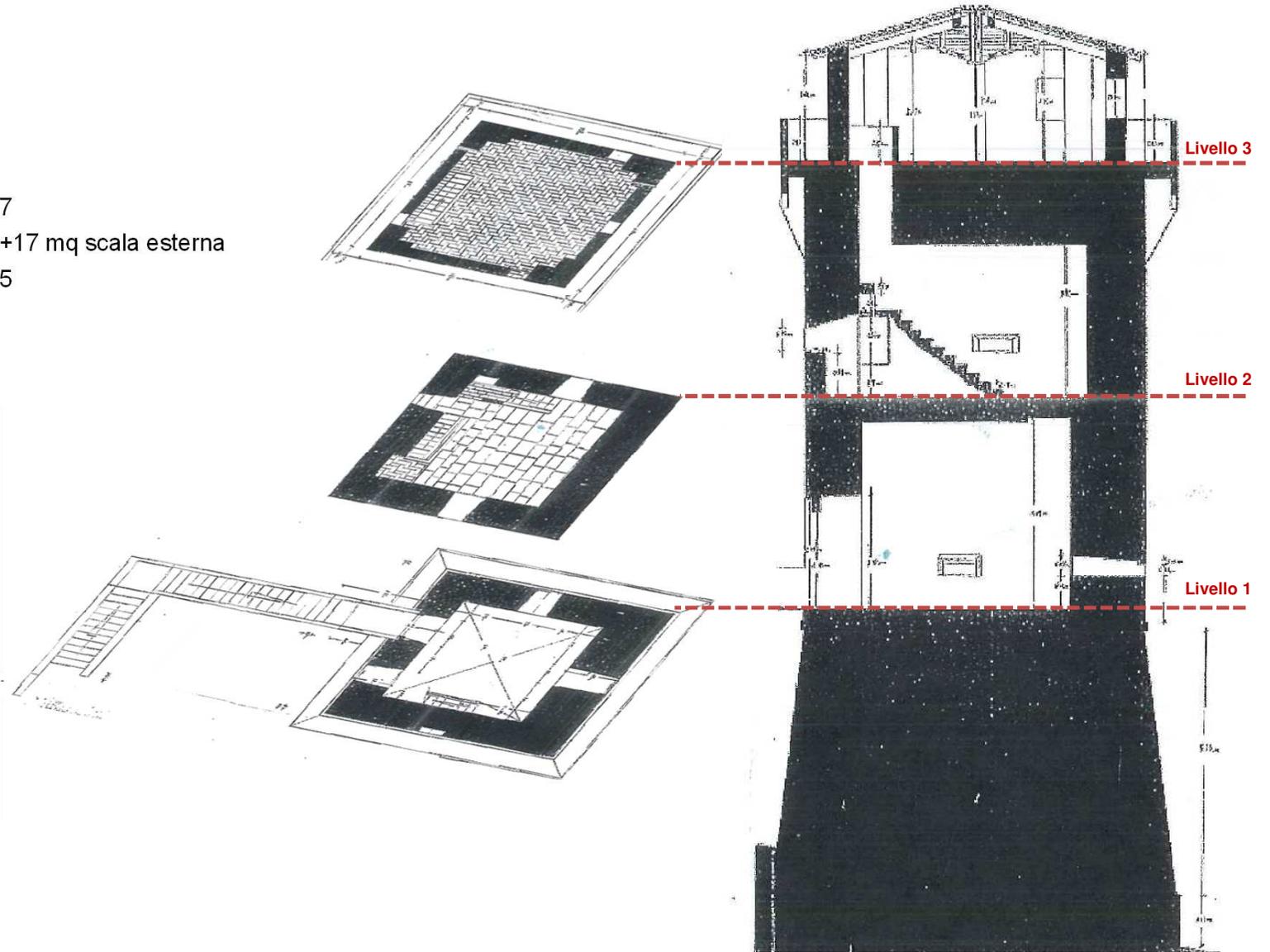
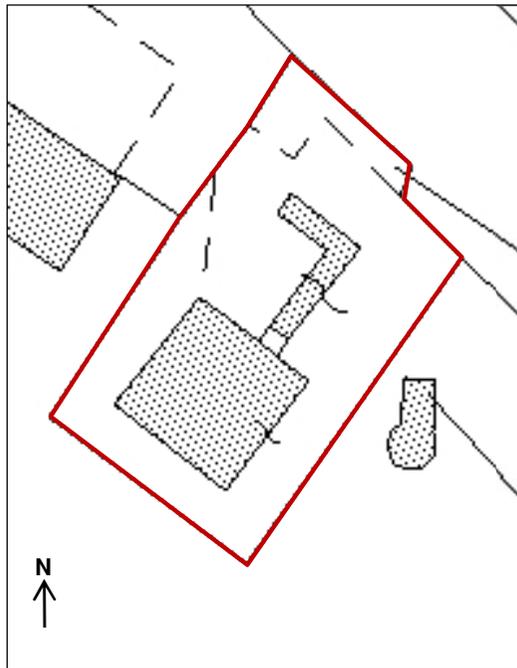
 Sup. territoriale 437 mq  
 Sup. lorda 155 mq



### 3.4 Caratteristiche fisiche

#### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 437
Superficie sedime:	mq 80+17 mq scala esterna
Superficie utile lorda:	mq 155
Superficie netta:	mq 80



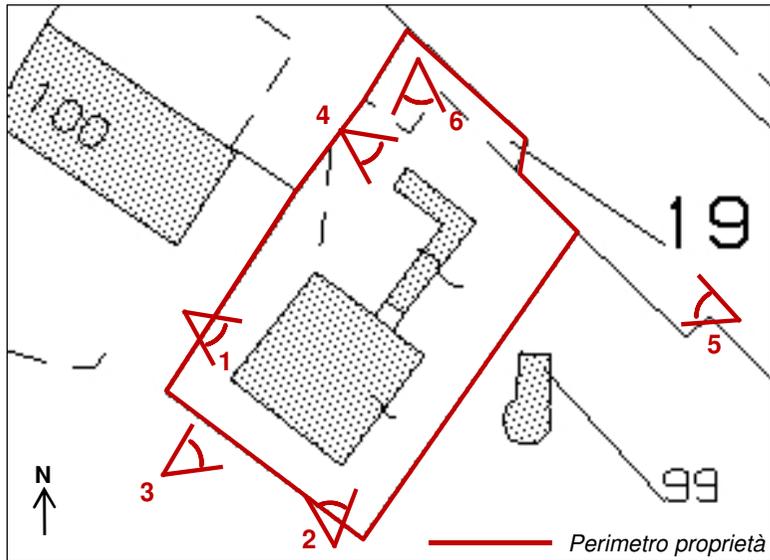
Planimetrie e Sezione non in scala

## Dotazioni Impiantistiche

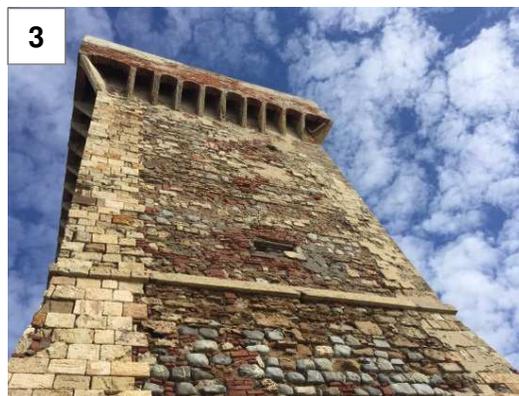
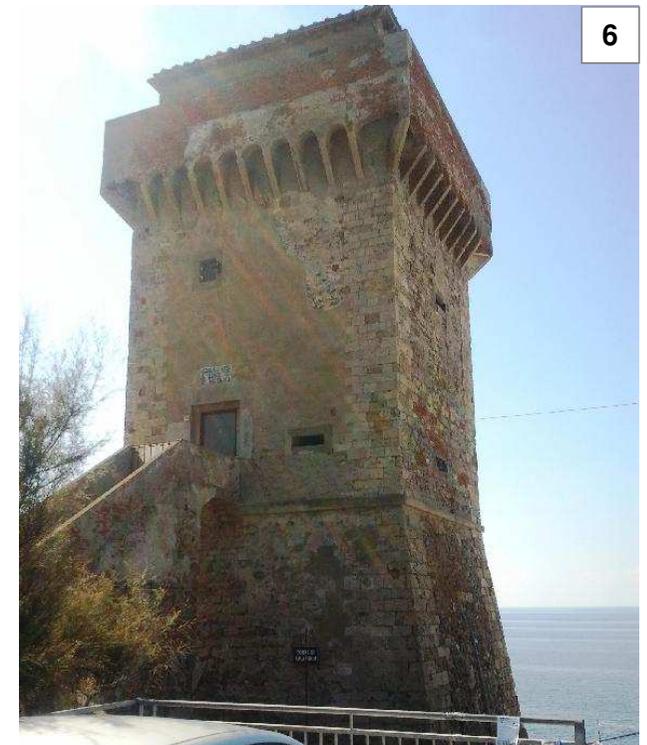
SISTEMA IMPIANTISTICO					
		UTENZE E CONTRATTI	STATO MANUTENTIVO	CONFORMITA'	NOTE
RETE IDRICA	Acqua corrente	Assente	assente	n.d.	//
	Acque reflue		n.d.	n.d.	//
	Fogne		n.d.	n.d.	//
RETE ELETTRICA	-----	Assente	mediocre	--	//
RETE GAS	-----	Assente	assente	--	//
RETE TELEFONICA	-----	Assente	assente	--	//
CLIMATIZZAZIONE	-----	Assente	assente	--	//
SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE Gronde, pluviali, scarichi	-----	Assente	assente	n.d.	//
RISALITA MECCANICA Ascensori e/o montacarichi	-----	Assente	assente	--	//
PROTEZIONE-SICUREZZA	Sistema di protezione dalle scariche elettriche atmosferiche	Assente	assente	--	//
	Antincendio	Assente	assente.	--	//
ALTRO	Specificare, qualora presente	Assente	--	--	//

### 3.5 Qualità architettonica e paesaggistica

Documentazione fotografica (rappresentazione della Torre prima degli interventi di messa in sicurezza)



Planimetria generale con indicazione dei coni ottici



### 3.6 Rilevanza storico-artistica

#### L'IMMOBILE

- **Interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22/01/2004 n.42, con declaratoria n.161/2016 del 21/09/2016.

#### IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici ambientale**, art.143 D.Lgs n.42 del 22/01/2004 e art. 33 L.Regionale n.1 del 03/01/2005 - notevole interesse pubblico della zona sita nel comune di Livorno comprensiva delle frazioni di Antignano, Montenero e Quercianella.
- **Piano Indirizzo Territoriale Reg. Toscana (PIT)** con valenza di piano paesaggistico appr. con delibera C.R.T. n.37 del 27/03/2015 e pubblicato sul B.U.R.T n.28 del 20/05/2015
- **Territori costieri** fascia di rispetto 300 mt dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettera a) del D.Lgs n.42/2004
- **Area di tutela fiumi, torrenti, corsi d-acqua** di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del D.Lgs n.42/2004
- **Zona di interesse archeologico** (proposta in accoglimenti di osservazioni) di cui all'art. 142 comma 1, lettera m), del D.Lgs n.42/2004



Visto il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;

Visto il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

Vista la Legge 24 giugno 2013 n. 71 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 26 aprile 2013, n. 43, recante disposizioni urgenti per il rilascio dell'area industriale di Piombino, di contrasto ad emergenze ambientali, in favore delle zone terremotate del maggio 2012 e per accelerare la ricostruzione in Abruzzo e la realizzazione degli interventi per Expo 2015. Trasferimento di funzioni in materia di turismo e disposizioni sulla composizione del CIPE. ";

Visto il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e successive modifiche e integrazioni";

Visto il DPCM 29 agosto 2014 n. 171 "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89. "

Visto il DDG del 09.03.2015, registrato alla Corte dei Conti in data 16 aprile 2015, Foglio 1516, con il quale il Direttore Generale Bilancio ha conferito all'arch. Paola Grifoni l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;

Vista la nota prot. n. 5630 del 18.05.2016, con la quale la ex Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno, ha comunicato, ai sensi dell'art. 14 del citato D. Lgs. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni, l'avvio del procedimento amministrativo di dichiarazione dell'interesse culturale dell'immobile appreso descritto;

Visto che non sono pervenute osservazioni;

Vista la delibera di dichiarazione di interesse culturale assunta dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 39 del DPCM 29 agosto 2014, n. 171 nella seduta del 07.09.2016, come da verbale agli atti d'ufficio;

Ritenuto che l'immobile

Declaratoria di interesse culturale



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo  
Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana  
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Denominato Torre di Calafuria ed area di pertinenza  
Provincia di Livorno  
Comune di Livorno  
Sito in Via del Littoriale  
Numero civico 256

Distinto al N.C.E.U al Foglio n. 85 part. 19.

confinante con Foglio n. 85 partt. 66, 67 e Via Aurelia, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

#### DICHIARA

il bene denominato "Torre di Calafuria ed area di pertinenza", meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., in quanto possiede i requisiti di interesse particolarmente importante e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante della presente dichiarazione che verrà notificata ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

La presente dichiarazione è trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso la presente dichiarazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.. Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
SEGRETARIO REGIONALE  
arch. Paola Grifoni



Firenze, 21 SET. 2016

### 3.7 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### Sintesi degli strumenti vigenti

<b>PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE</b> <b>PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT)</b> con valenza di piano paesaggistico Deliberazione 27/03/2015, n. 37-Regione Toscana	<b>PIANO STRUTTURALE 2 ADOZIONE</b> <b>PIANO STRUTTURALE 2 (PS2)</b> Adottato con D.C.C n. 160 del 26.07.2018 Approvato con D.C.C n. 75 del 07.04.2019	<b>REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE</b> <b>REGOLAMENTO URBANISTICO (RU)</b> Deliberazione del consiglio Comunale n. 43 del 24/03/1998
Ambito territoriale n.8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera	<b>Art. 14</b> – Interno al perimetro del territorio rurale <b>Art. 18</b> – Ambito aree tutelate <b>U.T.O.E. 21:</b> Costa di Calafuria	<b>Art. 7</b> – gruppo di edifici «Gruppo 1, monumenti, mura e fossi» <b>Art. 32</b> – aree di tutela ambientale e naturalistica <b>Art. 35</b> – costa nel sistema di tutela ambientale (zona omogenea F)

Scheda di piano

PIANO PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) con valenza di piano paesaggistico

Deliberazione 27/03/2015, n. 37 - Regione Toscana

INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE

- centri matrice
- insediamenti al 1850
- insediamenti al 1954
- insediamenti civili recenti
- insediamenti produttivi recenti
- percorsi fondativi
- viabilità recente
- aeroporti
- aree estrattive

COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRAULICHE-AGRARIE

- trama dei seminativi di pianura
- aree a vivaio
- serre
- vigneti
- zone agricole eterogenee
- vigneti terrazzati
- oliveti terrazzati
- zone agricole eterogenee terrazzate

CARATTERIZZAZIONE VEGETAZIONALE DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI

- boschi a prevalenza di leccio
- boschi a prevalenza di sughera
- boschi a prevalenza di rovere
- boschi a prevalenza di faggio
- boschi a prevalenza di pini
- boschi a prevalenza di cipresso
- boschi di abete rosso
- boschi di abete bianco
- macchia mediterranea

- gariga
- vegetazione ofiolitica
- pascoli e incolti di montagna
- castagneti da frutto
- vegetazione ripariale
- boschi planiziali

AREE UMIDE ED ELEMENTI IDRICI

- aree umide
- corsi d'acqua
- bacini d'acqua

FASCE BATIMETRICHE

- 0-10
- 10-50
- 50-100
- 100-200
- 200-500
- >500

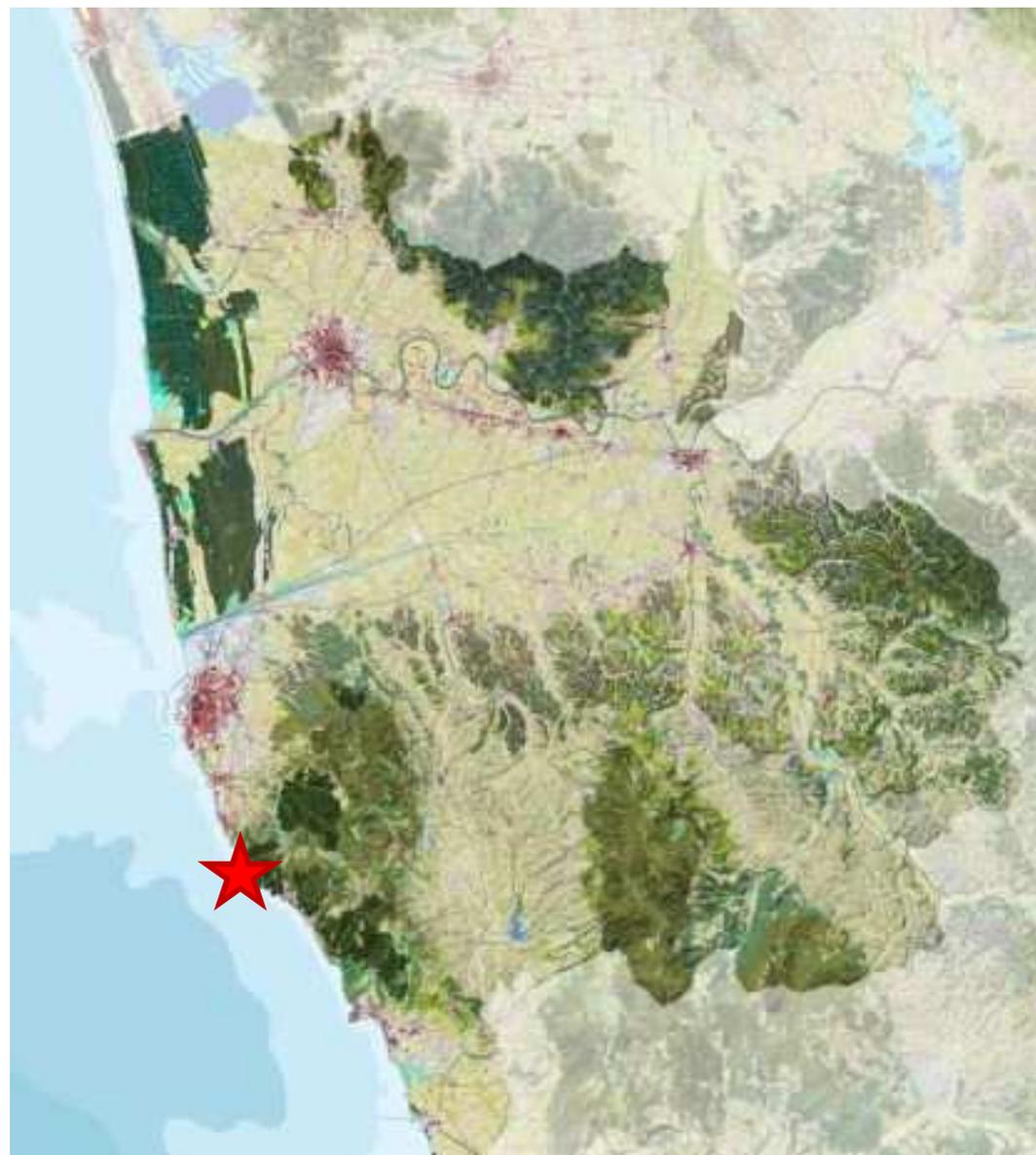


Tavola «Caratteri del Paesaggio»

Torre di Calafuria

Scheda di piano

PIANO PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) con valenza di piano paesaggistico

Deliberazione 27/03/2015, n. 37 - Regione Toscana

ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA

rete degli ecosistemi forestali

- nodo forestale primario
- nodo forestale secondario
- matrice forestale ad elevata connettività
- nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- aree forestali in evoluzione a bassa connettività
- corridoio ripariale

rete degli ecosistemi agropastorali

- nodo degli agroecosistemi
- matrice agroecosistemica collinare
- matrice agroecosistemica di pianura
- agroecosistema frammentato attivo
- agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
- agroecosistema intensivo

ecosistemi palustri e fluviali

- zone umide

corridoi fluviali

ecosistemi costieri

- coste sabbiose prive di sistemi dunali
- coste sabbiose con ecosistemi dunali integri o parzialmente alterati
- coste rocciose

ecosistemi rupestri e calanchivi

- ambienti rocciosi o calanchivi

superficie artificiale

- area urbanizzata

ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA

- direttrice di connettività extraregionale da mantenere
- direttrice di connettività da ricostruire
- direttrice di connettività da riqualificare
- corridoio ecologico costiero da riqualificare
- corridoio ecologico fluviale da riqualificare
- barriera infrastrutturale da mitigare
- aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare
- aree critiche per processi di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono culturale e dinamiche naturali

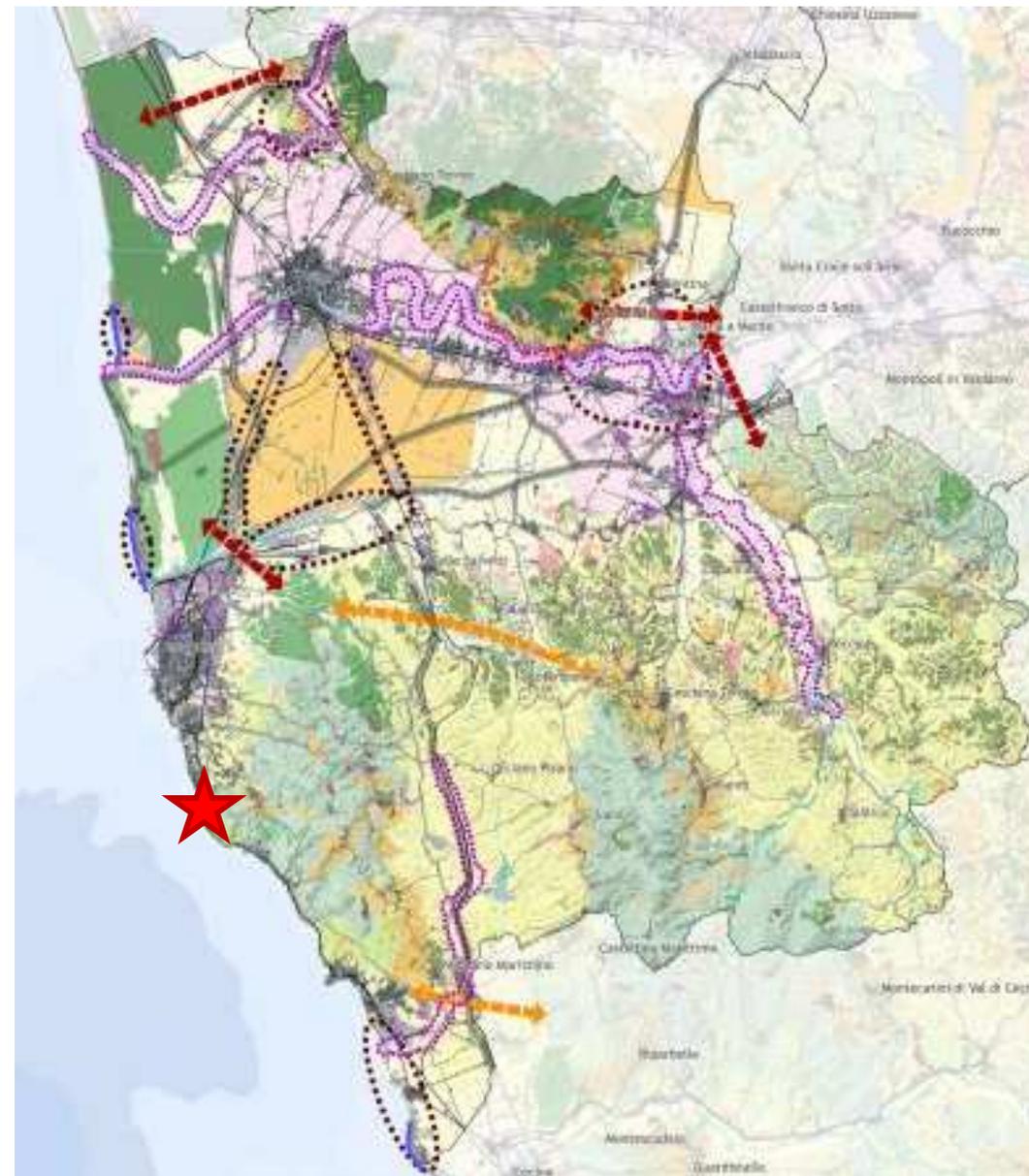


Tavola «Rete degli Ecosistemi»

Torre di Calafuria

Scheda di piano

PIANO PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) con valenza di piano paesaggistico

Deliberazione 27/03/2015, n. 37 - Regione Toscana

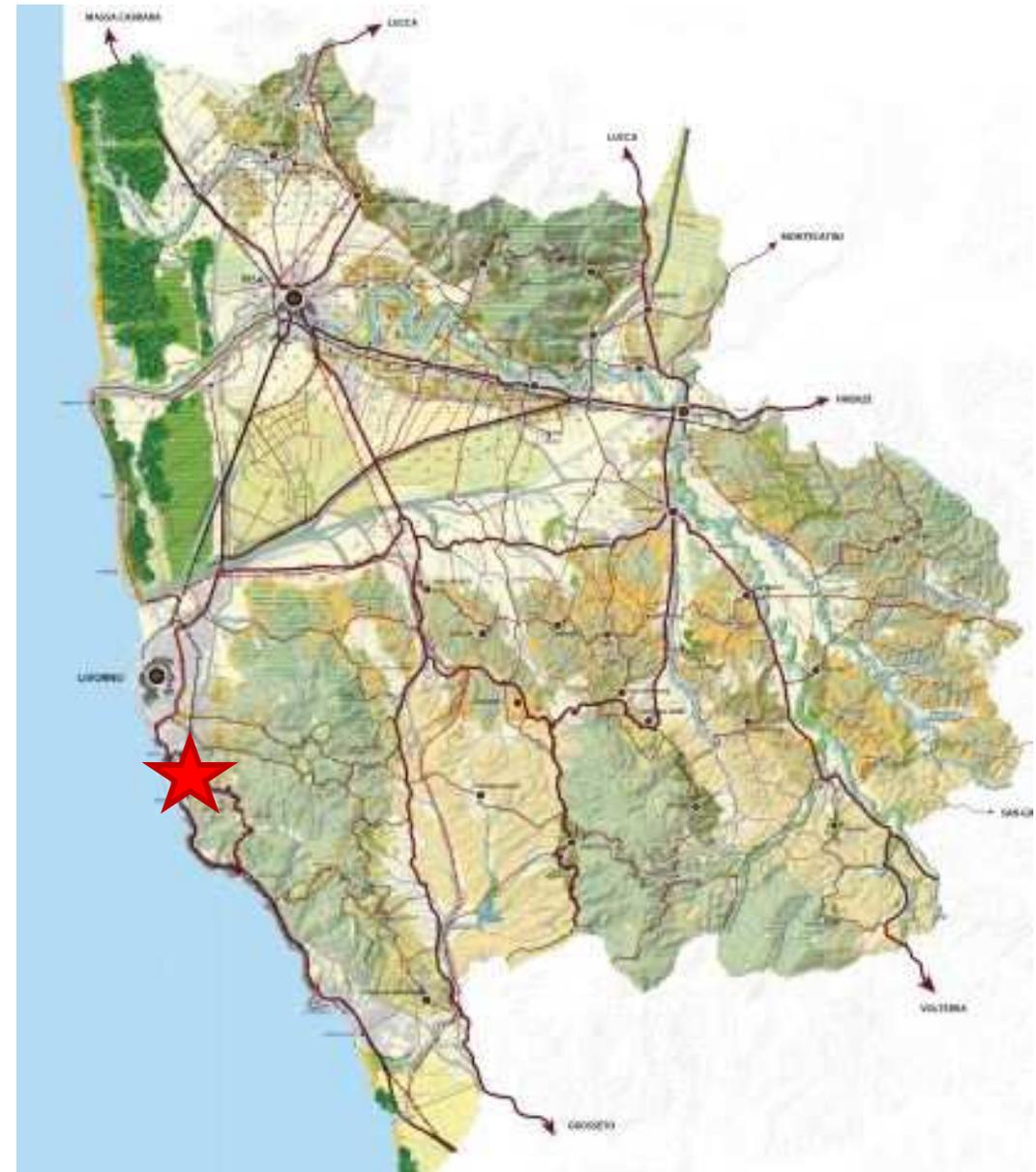


Tavola «Patrimonio territoriale e paesaggistico»

 Torre di Calafuria

Scheda di piano

PIANO PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) con valenza di piano paesaggistico

Deliberazione 27/03/2015, n. 37 - Regione Toscana

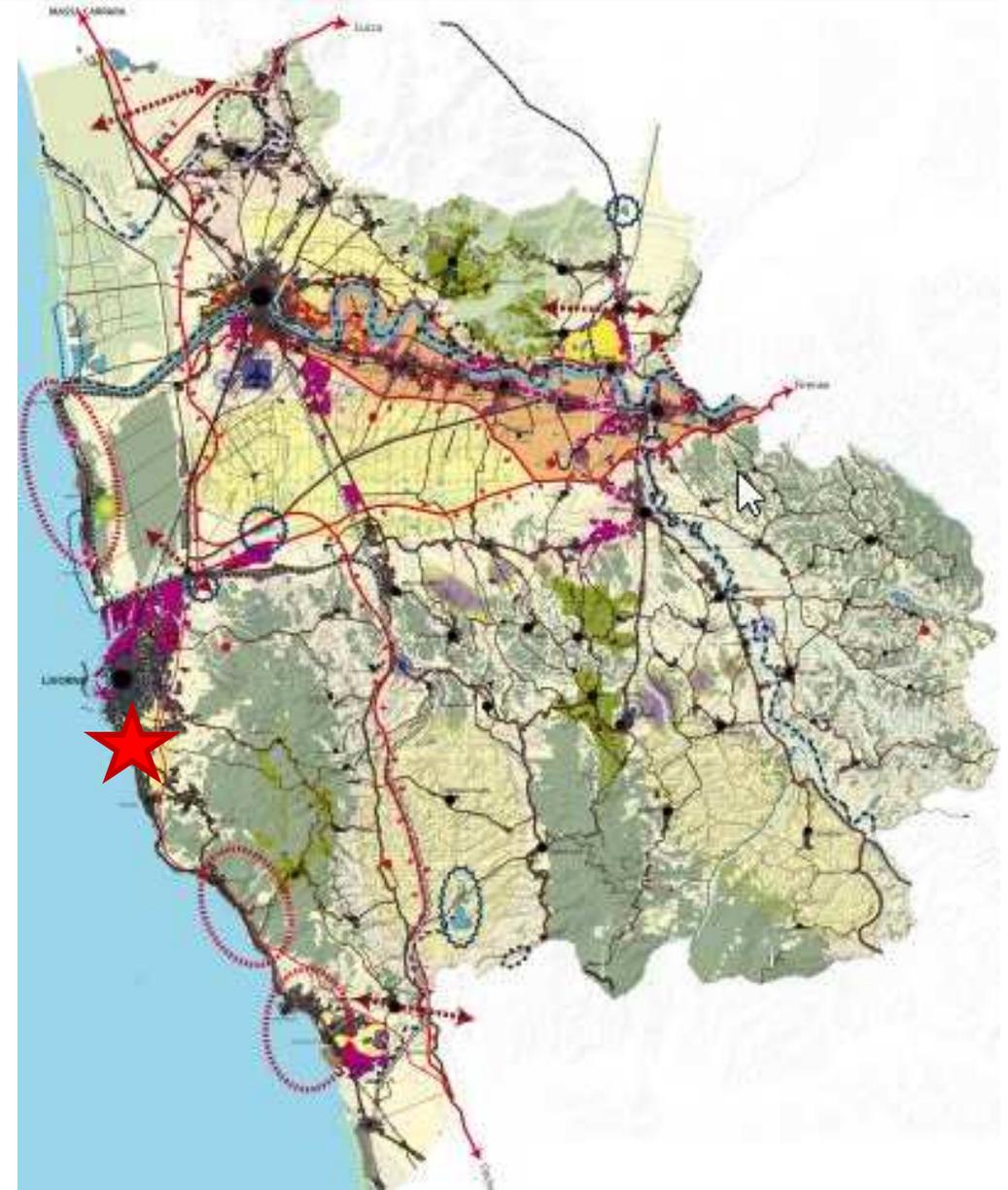
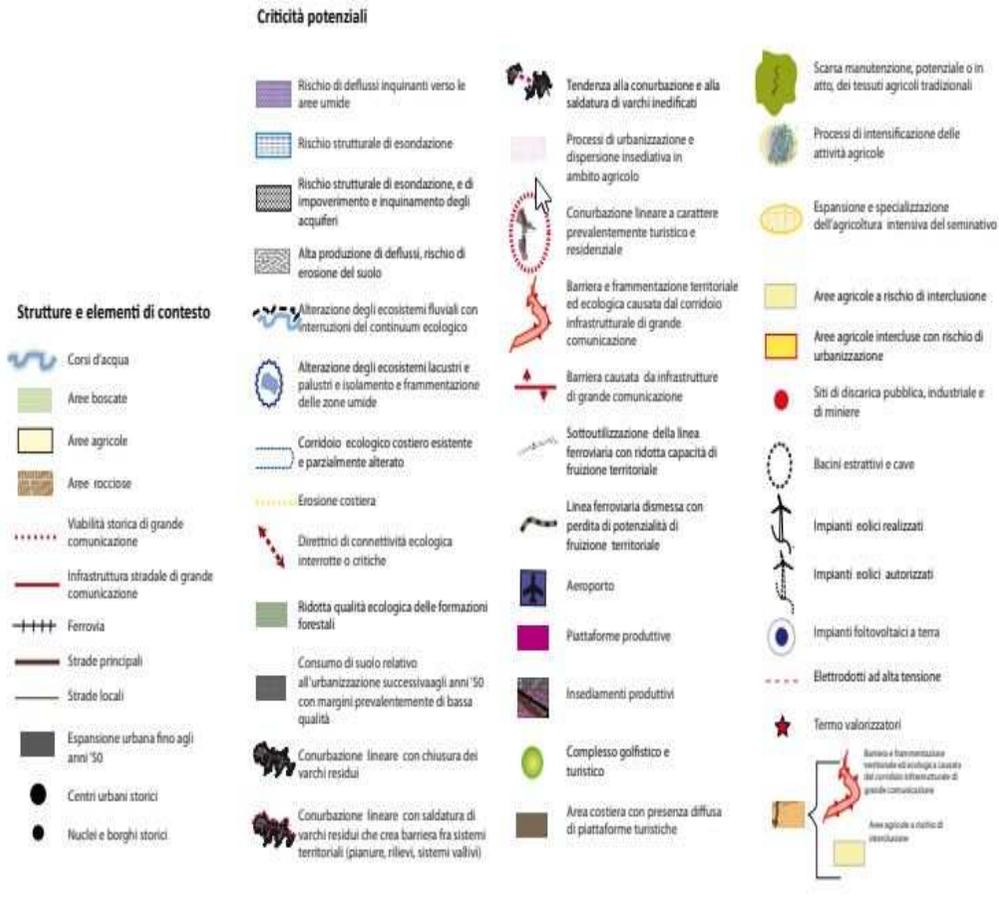


Tavola «Criticità»

★ Torre di Calafuria

## Scheda di piano

### PIANO STRUTTURALE

Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 160 del 26/07/2018

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 07/04/2019

Schede UTOE

#### UTOE 21 - Costa di Calafuria

##### Descrizione

La costa tra il Boccale e il Rogiolo è il luogo ove avviene, senza l'intermediazione dei terreni semipianeggianti o pianeggianti che si riscontra in corrispondenza del piano di Livorno, l'incontro tra il sistema montuoso della collina con il mare. Osservando lo stato dei luoghi, confrontandolo con le analisi geologiche e naturalistiche, emerge la particolarità di questo tratto di costa rispetto al territorio comunale e alla maggior parte della costa continentale toscana, data dalla morfologia, da particolarità geologiche immediatamente percepibili, dalla vegetazione, dall'esposizione e dall'acclività dei versanti, dal complesso di fortificazioni e visuali verso il mare che la contraddistinguono rispetto ai tratti di costa che la precedono e le succedono.

Tale complesso di condizioni ne fanno uno degli elementi che contribuiscono a definire l'identità ed il patrimonio territoriale della città.

La particolarità di tale tratto di costa è stata inoltre sancita, oltre che dall'apposizione del vincolo paesistico nell'immediato dopoguerra (D.M.29/1949), dalla istituzione della riserva naturale statale di Calafuria e dal Sito di Interesse regionale SIR B09 Calafuria.

Obiettivi del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) - Piano paesaggistico regionale

- Salvaguardare il patrimonio insediativo costiero di valore storico- identitario;
- Salvaguardare le aree di valore naturalistico costituito 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.

Prescrizioni vincolanti per il Piano Operativo

Categoria di intervento prevalente: conservazione; riqualificazione ambientale (cave costiere incluse dal Piano Strutturale nelle "aree di intervento").

##### VINCOLI SOVRAORDINATI

- Per edifici e manufatti vincolati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio si veda il documento: Piano Strutturale - Quadro conoscitivo - Allegato B Elenco degli edifici, dei palazzi e delle ville di interesse storico;
- Vincolo paesistico ex lege 1497/ 1939, D.M. 28 gennaio 1949 G.U. n. 29, 5 febbraio 1949, codice regionale 9049197, codice ministeriale 904197: "Zona situata nel comune di Livorno comprensiva delle frazioni di Antignano, Montenero e Quercianella";
- Fascia di rispetto ferroviario (DPR 753/1980);
- Fascia di rispetto Codice della Strada: Variante Aurelia.



UTOE 21 – Costa di Calafuria

## Scheda di piano

### Siti della Rete Natura 2000 - SIC

Direttiva 92/43/CEE "Habitat"

DPR 08 settembre 1997 n. 357 «Regolamento recante attuazione della direttiva 92/43/CEE relativa alla conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche (G.U. 23 ottobre 1997, n. 248, S.O.)»

Legge regionale 6 aprile 2000, n. 56 (abrogata e sostituita dalla LR 30/2015 – Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale)

Con Deliberazione 30 del Consiglio regionale del 26 maggio 2020 pubblicata in data 17.6.2020 sul BURT n. 25 è stato istituito il SIC «Calafuria - area terrestre e marina», da designare a ZSC

**Codice NAT2000: IT5160023**

La L.R. 19 marzo 2015, n. 30 “Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico- ambientale regionale”, agli artt. 87 e 88 stabilisce che:

Art. 87 -Valutazione di incidenza di piani e programmi: c.1 «Gli atti della pianificazione territoriale, urbanistica e di settore e le loro varianti, compresi i piani sovracomunali agricoli, forestali e faunistico venatori e gli atti di programmazione non direttamente connessi o necessari alla gestione dei siti, qualora interessino in tutto o in parte i siti della Rete Natura 2000, o comunque siano suscettibili di produrre effetti sugli stessi, contengono, ai fini della valutazione d'incidenza di cui all'art. 5 del D.P.R. 357/1997, apposito studio volto ad individuare i principali effetti sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo...*(omissis)*»

Art. 88 - Valutazione di incidenza di interventi e progetti: c.1 «I proponenti di interventi o progetti non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti o necessari alla gestione dei siti, ma che interessano in tutto o in parte i siti della Rete Natura 2000, o che possono avere incidenze significative sugli stessi siti, anche se ubicati al loro esterno, singolarmente o congiuntamente ad altri interventi, presentano al Parco, ai fini della valutazione d'incidenza ai sensi all'art. 5 del D.P.R. 357/1997, un apposito studio volto a individuare i principali effetti sul sito, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del medesimo...*(omissis)*»



Estratto da Geoscopio – Regione Toscana

### **LEGENDA**



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA



## ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

L'immobile, censito al N.C.E.U. al F. 85 particella 19, ricade nel nuovo Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 07.04.2019 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 26 del 26.06.2019, con la seguente destinazione:

- Interno al perimetro del territorio rurale (art. 14 delle NN.TT.A);
- Ambito aree tutelate (art. 18 delle NN.TT.A.);
- U.T.O.E. 21 "Costa di Calafuria";

ricade nel vigente Regolamento Urbanistico con la seguente destinazione:

- Aree di tutela ambientale naturalistica (art. 32 delle NN.TT.A). L'immobile, esterno al perimetro del centro abitato, è classificato come zona territoriale omogenea "F" secondo il D.M. 1444/68;
- Costa nel sistema di tutela ambientale (art. 35 delle NN.TT.A). L'immobile, esterno al perimetro del centro abitato, è classificato come zona territoriale omogenea "F" secondo il D.M. 1444/68;
- Gruppo di Edifici: gruppo 1 monumenti, mura e fossi (art. 7 delle NN.TT.A.).

Vincoli:

- Vincolo paesistico ex lege 1497/1939 (art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004);
- Zone archeologiche tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a), b) e c) della disciplina dei beni paesaggistici;

- Area tutelata di 300 mt. dalla linea di costa (art. 142, c.1 lett. a del D.Lgs. n. 42/2004);
- Vincolo di 150 mt. da fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142, c.1 lett. c del D.Lgs. n. 42/2004).
- Vincolo idrogeologico (R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267);
- Fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753).

Il Responsabile dell'Ufficio  
(Arch. Maria Rosaria Guerrini)



*Il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 21 comma 2, del D.Lgs. 82/2005.*

Scheda di piano

**REGOLAMENTO URBANISTICO (RU)**

Deliberazione del consiglio Comunale n. 43 del 24/03/1998

Approvato con Delibera C.C. n. 19 del 25.01.1999

Tavola modificata con Del C.C. n. 128 del 12.07.2005

▪ **NTA**

**Art. 7– gruppo di edifici «Gruppo 1, monumenti, mura e fossi»**

Art. 7 Individuazione dei gruppi di edifici

Gruppo 1) Monumenti, mura e fossi Tale gruppo comprende: - edifici monumentali; - le mura e le fortificazioni (bastioni, torri, fortezze, porte) medicee e lorenesi; - manufatti di interesse storico (alcuni ponti, l'acquedotto di Colognole, monumenti isolati nello spazio pubblico); - i fossi della città (tratto urbano del canale dei Navicelli, fosso Reale, fosso della Venezia, canali da riaprire) e i manufatti pertinenti (muri di sostegno, banchine, scalandroni); - chiese; - cimiteri storici.

**Art. 32 – aree di tutela ambientale e naturalistica**

Area collinare di particolare valore paesistico di rilievo territoriale da tutelare e valorizzare nel rispetto dei valori ambientali storicamente consolidati. L'area normativa include l'area nazionale protetta di Calafuria (D.M. Agricoltura e Foreste 13 febbraio 1977 e Deliberazione comitato per le aree protette 21 dicembre 1993). All'interno dell' area normativa sono presenti situazioni di degrado ambientale - quali aree di dissesto, aree percorse da incendi, microlottizzazioni agricole - che il Piano strutturale intende riqualificare. Sono ammesse modificazioni verso la destinazione a servizi, attività turistico-ricettiva e agricole per le attività agricole esistenti e nuove attività a favore di imprenditori agricoli ex lege 153/75 e 252/76.

**Art. 35 – costa nel sistema di tutela ambientale (zona omogenea F)**

Costa compresa tra il rio Maroccone, il Rogiolo e la S.S. 1 Via Aurelia caratterizzata da alto valore ambientale e parzialmente compresa nell'Area nazionale protetta Calafuria (D.M. Agricoltura e Foreste 13 febbraio 1977 e Deliberazione comitato per le aree protette 21 dicembre 1993). La destinazione d'uso è a servizi, attività turistico-ricettive.

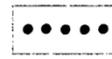


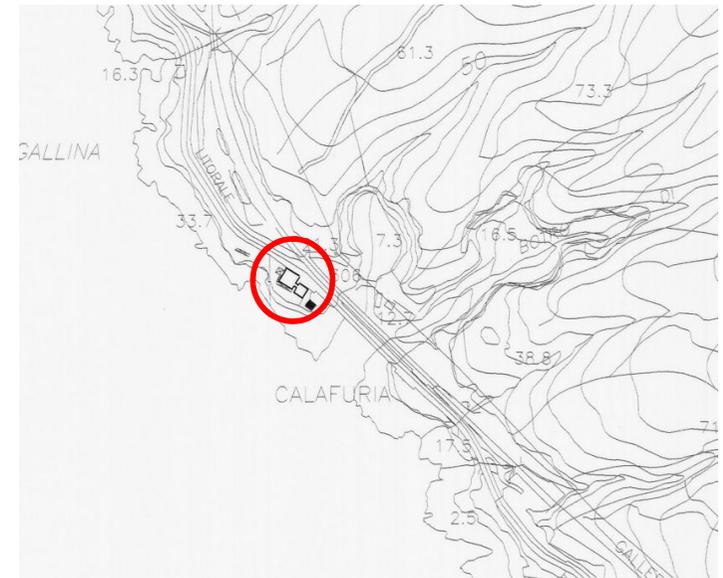
Tavole di Piano - Azzonamento e aree normative  
Tavola AN 24

 Torre di Calafuria

**LEGENDA  
AZZONAMENTO E AREE NORMATIVE**

 Aree di tutela ambientale naturalistica (art.32)

 Costa nel sistema di tutela ambientale (art.35)



Tavole di Piano - Gruppi di edifici  
Tavola AN 24

**LEGENDA  
GRUPPI DI EDIFICI**

 Monumenti, mura e fossi (gruppo 1) (art.7)

## Approfondimento

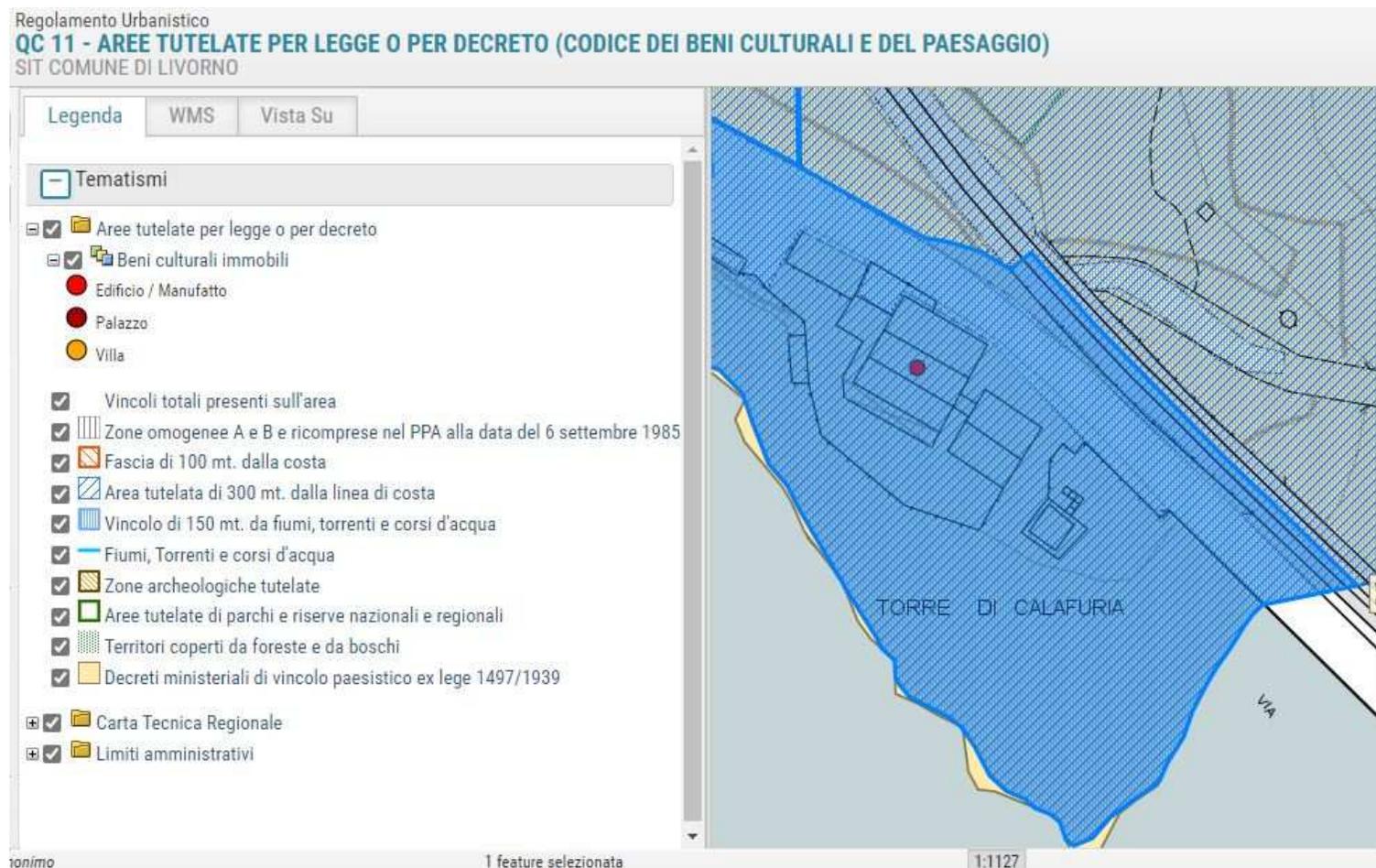
### REGOLAMENTO URBANISTICO vigente

Deliberazione del consiglio Comunale n. 43 del 24/03/1998

Approvato con Delibera C.C. n. 19 del 25.01.1999

Tavola modificata con Del C.C. n. 128 del 12.07.2005

### Tavola QC11 – AREE TUTELATE PER LEGGE O PER DECRETO (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio)



### Vincoli presenti sull'area:

- Area tutelata di 300 mt dalla linea di costa
- Vincolo di 150 mt da fiumi, torrenti e corsi d'acqua

## Approfondimento

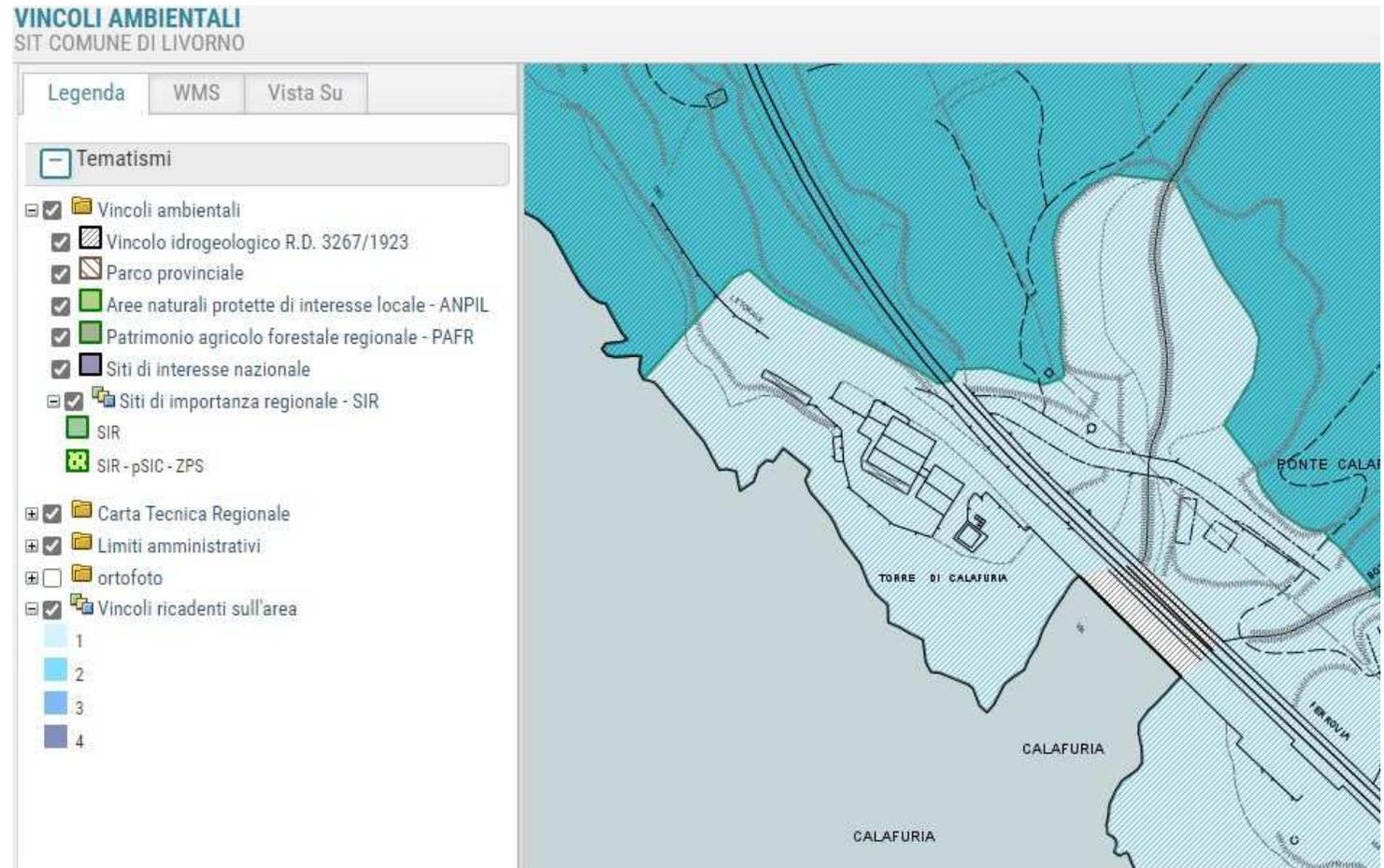
### REGOLAMENTO URBANISTICO vigente

Deliberazione del consiglio Comunale n. 43 del 24/03/1998

Approvato con Delibera C.C. n. 19 del 25.01.1999

Tavola modificata con Del C.C. n. 128 del 12.07.2005

### VINCOLI AMBIENTALI



### Vincoli presenti sull'area:

- Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923: adeguamento dell'archivio del vincolo idrogeologico alle specifiche tecniche approvate con Decreto 21/11/2003 n.7227 pubblicato su B.U.R.T N.52 del 24/12/2003

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq 437,00
Superficie sedime:	mq 80 + 17 mq scala esterna
Superficie utile lorda:	mq 155,00
Superficie netta:	mq 80,00

##### **Parametri edilizi**

Incidenza media della muratura 30% della s.u.l.

##### **Nuovi usi**

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

##### **Tipologie di intervento**

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



#### **STANDARD E ONERI URBANISTICI**



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, è stato individuato lo strumento concessorio, da applicare per la valorizzazione dell'immobile in considerazione delle sue caratteristiche: la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

### *Concessione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)*

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale [www.artbonus.gov.it](http://www.artbonus.gov.it)

### 4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

## 4.4 Partnership

### Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MEF – Agenzia del Demanio
- Ministero della Difesa – DIFESA SERVIZI S.p.A
- ENIT

### Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

### Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

## 5. Partnership e supporto economico finanziario

### 5.1 Cooperazione a supporto del progetto

#### *Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti*

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da **Amministrazioni titolari di risorse**, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel **PNRR**, si evidenzia quanto indicato nell'ambito della

**Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”**

**Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”**

**Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali**

#### *Così come*

**Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici**, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani,

## 6. Appendice

### 6.1 Accordi, provvedimenti e pareri

*Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.*

**Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:**

- **Vincolo di interesse storico artistico** emesso dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana, Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale, della Torre di Calafuria ed area di pertinenza - ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con Decreto n. 161/2016 del 21/09/2016.  
L'immobile è stato dichiarato di particolare interesse ai sensi dell'art. 10 c. 3 lett. d) del D.Lgs. n. 42/2004 in quanto trattasi di significativo esempio di struttura fortificata connessa alla storia politica e militare e alla cultura architettonica ed identitaria in ambito locale e nazionale. Con nota prot. n. 10640 del 18/09/2015 della Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province Pisa e Livorno è stata confermata l'inalienabilità della Torre di Calafuria come fu ribadito dall'allora Ministero dell'Istruzione nel 1915 in riscontro a specifica richiesta di alienazione.
- **Parere favorevole** alla concessione è stato e emesso dal Ministero della Cultura – Segretariato Regionale per il Patrimonio Culturale, dell'immobile denominato «Torre di Calafuria ed area di pertinenza», ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, con decreto n. 144 del 16/09/2022.
- La concessione è autorizzata a condizione che:
  - L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 3 ss.mm.ii.
  - In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.
  - L'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tal riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. 42/2002 e ss.mm.ii.

## 6.2 Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia - FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI** la proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale** del Sistema Costiero del Litorale livornese e del SIC "Calafuria - area terrestre e marina", in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio costiero di riferimento.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire uno turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

La valorizzazione dovrà prevedere un riuso dell'immobile in linea con gli strumenti di pianificazione territoriale vigenti e al contempo favorire la fruizione pubblica e forme di servizio legati alla promozione, tutela, studio, fruizione del territorio e dell'ambiente.

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

In linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti

▪ saranno previste le seguenti categorie e modalità di intervento:

- *restauro (RU NTA Art. 12)*
- *manutenzione ordinaria e straordinaria (R.U. NTA “Art. 11 – Aree di impianto storico)*
- *per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro (R.U. NTA “Art. 11 – Aree di impianto storico)*
- *restauro filologico, rimozione di tutti gli elementi incongrui e al ripristino delle strutture originarie.*

▪ non saranno previsti invece le seguenti categorie e modalità di intervento come indicato negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbana e di tutela vigenti

- *Non è ammessa la demolizione degli edifici appartenenti ai gruppi 1, 2, 3, 4. (R.U.)*
- *Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti rispetto alle tecniche costruttive originarie (R.U.)*
- *Le aree libere di pertinenza degli edifici di interesse storico (Gruppi 1, 2, 3, 4) sono inedificabili. Fanno eccezione i casi richiamati ai precedenti commi 21 e 25 ( R.U. NTA “Art. 11 – Aree di impianto storico)*

▪ saranno previste le seguenti funzioni

- *La destinazione d'uso è a servizi, attività turistico-ricettive.*

## Allegati

*Ministero**dei beni e delle attività culturali e del turismo*

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

Firenze - 3 OTT. 2016

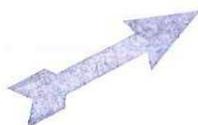
All' Agenzia del Demanio  
Direzione Generale  
Via Barberini, 38 - 00187 ROMAProt. n. 11273 Allegati 1

Classifica: \_\_\_\_\_

Risposta al foglio del \_\_\_\_\_

Div. \_\_\_\_\_ Sez. \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_

**OGGETTO: COMUNE DI LIVORNO – Immobile denominato “Torre di Calafuria ed area di pertinenza”, sito in Via del del Littorale, 256, distinto in Catasto al N.C.E.U. Foglio n. 85 part. 19 - Dichiarazione di interesse ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii.. NOTIFICA PROVVEDIMENTO DI TUTELA**

All' Agenzia del Demanio  
Filiale Toscana  
Via Laura, 64 - 50100 FIRENZE

Al Comune di Livorno

Ai sensi e in applicazione dell'art. 15 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii., si notifica a codeste Agenzie in qualità di proprietari del bene in oggetto, copia conforme all'originale del provvedimento di dichiarazione dell'interesse culturale di cui all'art. 10, comma 1, emesso ai sensi dell'art. 13 in data 21.09.2016 n. 161/2016, a seguito di procedura di verifica ai sensi dell'art. 12 del Decreto Legislativo medesimo.

Si trasmette al Comune di Livorno, nel cui territorio è ubicato l'immobile in oggetto, copia conforme all'originale del provvedimento di tutela.

**per IL SEGRETARIO REGIONALE  
arch. Paola Grifoni**IL FUNZIONARIO  
AMMINISTRATIVO  
Francesca Grazia

MT/dd

Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

Via dei Castellani, 3

Ufficio Firenze V.R. Casella Postale 136 - 50123 Firenze

Cent. 055 27189750 - email: sr-tos@beniculturali.it - PEC: mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale***IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
IL SEGRETARIO REGIONALE**

**Visto** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 *“Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”* e s.m.i.;

**Visto** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 *“Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”*, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *“Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*;

**Vista** la Legge 24 giugno 2013 n. 71 *“Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 26 aprile 2013, n. 43, recante disposizioni urgenti per il rilascio dell'area industriale di Piombino, di contrasto ad emergenze ambientali, in favore delle zone terremotate del maggio 2012 e per accelerare la ricostruzione in Abruzzo e la realizzazione degli interventi per Expo 2015. Trasferimento di funzioni in materia di turismo e disposizioni sulla composizione del CIPE.”*;

**Visto** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 *“Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e successive modifiche e integrazioni”*;

**Visto** il DPCM 29 agosto 2014 n. 171 *“Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89.”*

**Visto** il DDG del 09.03.2015, registrato alla Corte dei Conti in data 16 aprile 2015, Foglio 1516, con il quale il Direttore Generale Bilancio ha conferito all'arch. Paola Grifoni l'incarico di funzione dirigenziale di livello non generale di Segretario regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana;

**Vista** la nota prot. n. 5630 del 18.05.2016, con la quale la ex Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno, ha comunicato, ai sensi dell'art. 14 del citato D. Lgs. 42/04 e successive modifiche ed integrazioni, l'avvio del procedimento amministrativo di dichiarazione dell'interesse culturale dell'immobile appresso descritto;

**Visto** che non sono pervenute osservazioni;

**Vista** la delibera di dichiarazione di interesse culturale assunta dalla Commissione regionale per il patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 39 del DPCM 29 agosto 2014, n. 171 nella seduta del 07.09.2016, come da verbale agli atti d'ufficio;

**Ritenuto che l'immobile**



# Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

Denominato	Torre di Calafuria ed area di pertinenza
Provincia di	Livorno
Comune di	Livorno
Sito in	Via del Littorale
Numero civico	256

Distinto al N.C.E.U al Foglio n. 85 part. 19.

confinante con Foglio n. 85 partt. 66, 67 e Via Aurelia, come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. in quanto possiede i requisiti di interesse storico-artistico per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata;

## DICHIARA

il bene denominato “**Torre di Calafuria ed area di pertinenza**”, meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., in quanto possiede i requisiti di interesse particolarmente importante e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante della presente dichiarazione che verrà notificata ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

La presente dichiarazione è trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso la presente dichiarazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.. Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
SEGRETARIO REGIONALE  
arch. Paola Griffoni



Firenze, 21 SET. 2016



# Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

Relazione Allegata

## Identificazione del Bene

Denominazione	Torre di Calafuria ed area di pertinenza
Regione	Toscana
Provincia	Livorno
Comune	Livorno
Nome strada	Via del Littorale
Numero civico	256

## Relazione Storico-Artistica

### *Descrizione Morfologica*

Percorrendo la Strada Statale Aurelia, a Sud di Livorno, si giunge in località Calafuria.

In questo punto il paesaggio è fortemente caratterizzato da una tipica Torre costiera, parte di un sistema di fortificazioni per l'avvistamento e la difesa.

Costruita sulla scogliera rocciosa, ha basamento a scarpa tronco-piramidale a pianta quadrata, con lato di base di circa nove metri. Sul restringimento superiore, con lato di poco meno di otto metri, poggia la muratura verticale della torre, dotata di poche ridotte aperture e conclusa da camminamento di ronda aggettante sostenuto da mensoloni con beccatelli, tipici elementi afferenti all'architettura militare.

Dal camminamento si accede a un vano con ampia finestra, la cui copertura a padiglione ha orditura lignea con pianelle e manto in cotto. La torre è alta circa diciotto metri.

La muratura portante perimetrale è in blocchi di pietra calcarea a faccia a vista con cantonali di rinforzo di maggiore dimensione e in blocchi squadrati. La tessitura muraria ha conci più piccoli, irregolari e grossolanamente sbazzati.

L'accesso alla torre è posto al di sopra del basamento.

Attualmente la facciata esposta a Sud presenta ancora ampi residui di finitura a intonaco, evidente materiale di sacrificio per la forte erosione dovuta ai venti e alla presenza di salmastro.

Beccatelli e camminamento di ronda sono realizzati in laterizio con finitura a intonaco, mentre mensole monolitiche in calcare sorreggono gli archetti pensili.

### *Descrizione storica*

La Torre fa parte del possente sistema di difesa dell'abitato di Livorno, costituito dalle fortificazioni cittadine e da una serie di torri d'avvistamento e avamposti militari eretti lungo la costa e nell'entroterra e di seguito elencati. Partendo da Nord, il sistema era originariamente costituito dalle torri di Porto Pisano come quella del Magnale, dalle torri del Marzocco e del Mulinaccio in prossimità del lazzaretto di San Rocco, dal Forte dei Cavalleggeri nel luogo ove ora si apre la terrazza Mascagni, dalla torre dell'Ardenza posta a margine della *Rotonda* e presente fino alla seconda Guerra mondiale, dalla torre di villa Conti, dalla torre ora scomparsa di Campo al Lupo, di Montenero e dal castello di Antignano. La necessità di avvistamento e comunicazione mediante l'uso di fuochi lungo il tratto frastagliato di costa del *Romito* ha comportato l'edificazione delle tre torri del Marroccone, o del Diavolo, di Calafuria e di San Salvatore, attuale castello Sonnino (Cfr. a cura di M. Pozzana, *Livorno, la costruzione di un'immagine. Paesaggi e giardini*, Cinisello Balsamo 2002, pp. 69-87).



# Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

La Torre di Calafuria integrava pertanto un sistema difensivo che da Livorno raggiungeva la costa più meridionale dell'attuale provincia.

Edificata nel 1560 per volere di Cosimo I de' Medici, secondo Duca di Toscana (1537-1574), è documentata in un disegno della fine del XVI secolo (A.S.F. Miscellanea Medicea, E 83, c. 196).

Una lapide posta in facciata riporta la seguente iscrizione:

COSMUS MED: FLORENTIE ET SENAR: DUX II

L'ulteriore denominazione di "torre dei Mattaccini" (G. Piombanti, *Guida storica ed artistica della città e dei dintorni di Livorno*, Livorno 1903, p. 387) induce a ritenere probabile la rielaborazione cinquecentesca di una preesistente torre medievale di origine pisana.

Un disegno di Odoardo Warren, afferente alla sua "*Raccolta di piante delle principali città e fortezze del Granducato di Toscana*" (1745) riporta, in prossimità del piede del basamento a scarpa, un basso edificio di un solo piano destinato ad alloggio del presidio militare.

Le riproduzioni fotografiche di fine Ottocento evidenziano tre fabbricati in prossimità della torre che sembrano corrispondere alla rappresentazione catastale del 1824 (Cfr. R. Manetti, *Torri costiere del Litorale Toscano*, Firenze, 1991).

Questi edifici furono in seguito demoliti per consentire l'ampliamento della Strada Statale Aurelia. Cessate le funzioni prettamente difensive, la torre fu utilizzata dalla Guardia di Finanza per il controllo della costa.

Fu restaurata nei primi anni del Novecento con interventi di ricostruzione in copertura e sul camminamento di ronda; contestualmente, la ferrovia Tirrenica realizzava un maestoso ponte sulla gola di Calafuria.

La torre di Calafuria è stata un frequente riferimento per la scenografia cinematografica italiana; compare nelle riprese dei film "*Il pirata sono io!*" (1940), "*E' arrivato mio fratello*" (1985) e, soprattutto, in prossimità della torre avviene il tragico epilogo del più famoso film "*Il sorpasso*" (1962).

Recentemente, per circa vent'anni, ha ospitato lo studio del pittore labronico Alberto Fremura (Livorno 1936).

Con Declaratoria del Ministro della Pubblica Istruzione del 2 maggio 1967 la Torre di Calafuria è stata riconosciuta di particolare interesse culturale ai sensi della legge 1 giugno 1939 n. 1089 quale immobile afferente al Demanio pubblico ai sensi dell'articolo 822 del Codice Civile.

## Motivazione

La Torre di Calafuria è meritevole di tutela in quanto per le vicende storiche e per la conservazione dei caratteri tipologici originari rappresenta uno dei più significativi esempi di torre costiera del sistema fortificato realizzato a difesa del litorale toscano.

Il Funzionario f.to Arch. Marta Ciafaloni, visto il Soprintendente f.to Andrea Muzzi

IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
SEGRETARIO REGIONALE

arch. Paola Grifoni



Firenze, 21 SET. 2016



# Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana

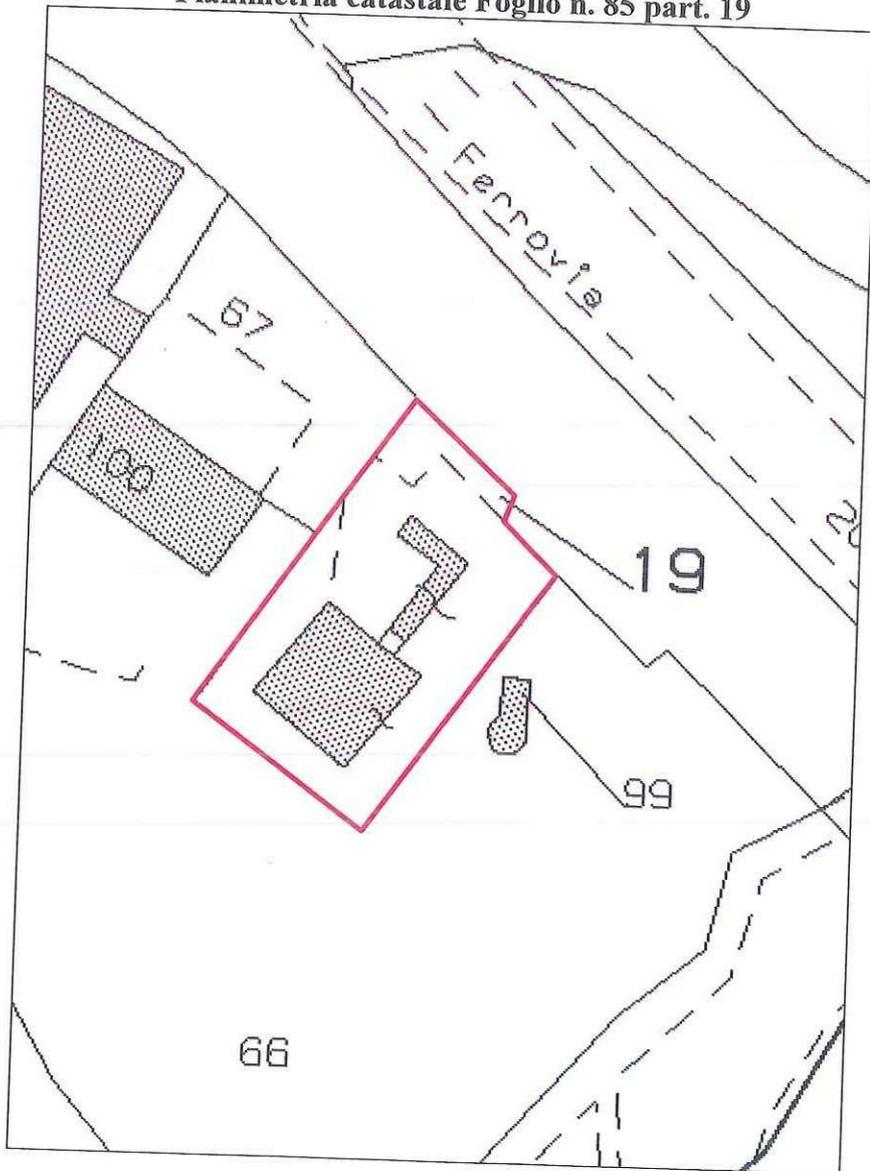
Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale

Planimetria Allegata

## Identificazione del Bene

Denominazione	Torre di Calafuria ed area di pertinenza
Provincia	Livorno
Comune	Livorno
Nome strada	Via del Littorale
Numero civico	256

Planimetria catastale Foglio n. 85 part. 19



IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
SECRETARIO REGIONALE  
arch. Paola Grifoni

Firenze, 21 SET. 2016



Si attesta che la presente copia  
composta da n. 5 pagine è  
conforme al documento originale.  
FIRENZE, 23 SET. 2019

L'ASSISTENTE AMMINISTRATIVO  
GESTORIALE  
MARIA MARC





## *Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

### **IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE IL SEGRETARIO REGIONALE**

**Visto** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 “*Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche*” e s.m.i.;

**Visto** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 “*Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59*”, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 “*Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell’art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137*”;

**Visto** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “*Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 e successive modifiche e integrazioni*”;

**Visto** il Decreto Legge 1 Marzo 2021 n. 22, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 aprile 2021, n. 55 “*Disposizioni urgenti in materia di riordino delle attribuzioni dei Ministeri*”;

**Visto** il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019 n. 169 “*Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance*”;

**Visto** l’incarico del Segretariato Generale (rep contratti SG n.35 del 24/04/2020 - repertoriato al n. 226 del 24/04/2020 rep. decreti SG) con il quale è stato assegnato l’incarico di Segretario Regionale per la Toscana alla dott.ssa Giorgia Muratori, con decorrenza 4 maggio 2020, registrato al n. 1307 del 14/05/2020 presso la Corte dei Conti;

**Vista** la Delibera n. 207/2018 del 19.12.2018 rilasciata all’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana Umbria, con la quale è stata autorizzata la concessione in uso per un periodo di anni 10 (dieci) dell’immobile denominato “**Torre di Calafuria**” sito in Provincia di Livorno, Comune di Livorno, Via del Littorale n. 256, distinto in Catasto al Foglio n. 85, part. 19;

**Vista** la nota prot. n. 7891 del 23.05.2022 con la quale l’Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Toscana Umbria, ha comunicato che a seguito della suddetta autorizzazione n. 207/2018 del 19.12.2018, non è seguita alcuna concessione e che si è reso necessario richiederne una nuova in considerazione della diversa tempistica connessa al progetto di valorizzazione nell’ambito di Valore Paese Italia;

**Vista** la richiesta di autorizzazione alla concessione in uso per un periodo di anni non inferiore a 6 (sei) e, non superiore a 50 (cinquanta), presentata dall’Ente “**Agenzia del Demanio – Direzione regionale Toscana e Umbria**”, proprietario dell’immobile denominato “**Torre di Calafuria ed area di pertinenza**”, sito in Provincia di Livorno, Comune di Livorno, Via del Littorale, 256 - distinto al N.C.E.U/N.C.T. al **Foglio n. 85, part. 19**, richiesta pervenuta completa alla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno in data 23.05.2022 e assunta in protocollo in data 23.05.2022 al n. 7760;

**Visto** il parere espresso dalla Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Pisa e Livorno trasmesso con nota prot. n. 11136 del 26.07.2022, con indicate prescrizioni e condizioni;



## *Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

### *Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

**Accertato** che l'immobile suddetto è soggetto per intero a tutte le disposizioni di tutela dei beni culturali contenute nel predetto Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii. per effetto del Decreto Dirigenziale del 21.09.2016 n. 161/2016;

**Visto** che il suddetto Decreto Dirigenziale è stato trascritto presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22.11.2016, Reg. gen. 17967, Reg. part. 12072, affinché abbia efficacia anche nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo;

**Vista** la natura giuridica dell'Ente proprietario dell'immobile per cui il medesimo rientra tra i beni culturali indicati dall'art. 10, comma 1 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

**Vista** la nota prot. n. 11188 del 27.07.2022 con la quale la competente Soprintendenza ha chiesto, entro il termine di giorni 30, il nulla osta di competenza alla Regione Toscana e per il suo tramite agli altri Enti territorialmente interessati;

**Visto** che la Regione Toscana, ai fini degli adempimenti di cui all'art. 55 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., non ha comunicato, nei tempi previsti, i motivi ostativi manifestati da parte della Regione o degli Enti territoriali interessati;

**Visto** l'art. 53 del D. Lgs. 42 /2004 e ss.mm.ii. per cui l'immobile rientra nel demanio culturale;

**Considerato** che la destinazione d'uso proposta non è suscettibile di recare pregiudizio alla conservazione e fruizione pubblica del bene e comunque risulta compatibile con il carattere storico artistico del bene medesimo;

**Visto** che la Commissione regionale per il patrimonio culturale, ai sensi dell'art. 47 del DPCM 2 dicembre 2019 n. 169, ha espresso parere favorevole alla concessione in uso nella seduta del 15.09.2022, come da verbale agli atti d'ufficio;

### **DELIBERA**

ai sensi dell'art. 57-bis del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., l'autorizzazione alla concessione in uso per un periodo di anni non inferiore a 6 (sei) e, non superiore a 50 (cinquanta) dell'immobile denominato **“Torre di Calafuria ed area di pertinenza”**, sito in Provincia di Livorno, Comune di Livorno, Via del Littorale, 256 - distinto al N.C.E.U/N.C.T. al **Foglio n. 85, part. 19**, con le seguenti prescrizioni e condizioni che, ai sensi dell'art. 57-bis del citato decreto legislativo, dovranno essere riportate nell'atto di concessione:

1. L'esecuzione di lavori ed opere di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..
2. In relazione alle condizioni di fruizione pubblica dell'immobile, si prende atto che non intervengono modifiche alla situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso.
3. L'immobile non dovrà comunque essere **destinato ad usi**, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione e fruizione pubblica o comunque non compatibili con il carattere storico e artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà



*Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

La planimetria catastale fa parte integrante della presente delibera che sarà notificata, in via amministrativa, agli interessati.

La presente autorizzazione è trascritta presso la competente Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso la presente autorizzazione è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero della cultura ai sensi dell'articolo 16 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii..

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale ai sensi del D.Lgs. 2 luglio 2010, n. 104.

**Identificazione del Bene**

Denominazione

Torre di Calafuria ed area di pertinenza

**Planimetria Allegata**



*Ministero della cultura*

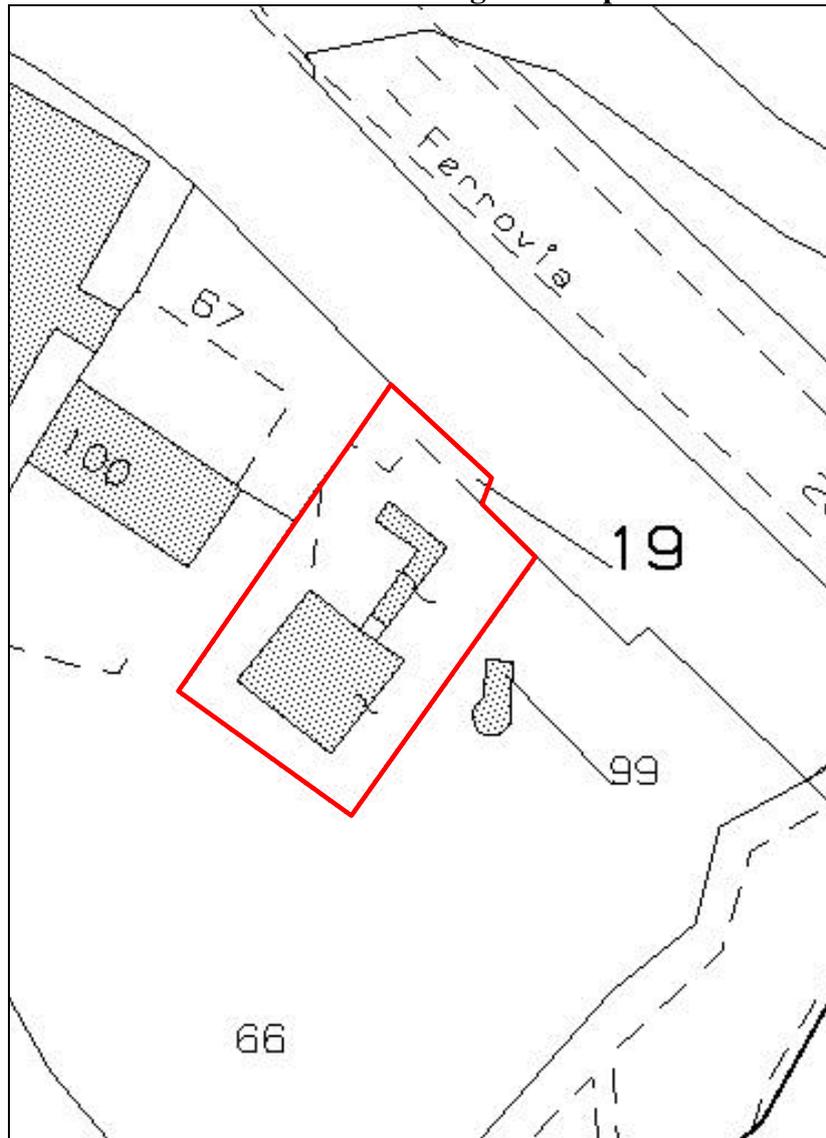
SECRETARIATO REGIONALE PER LA TOSCANA

*Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale*

Provincia  
Comune  
Nome strada  
Numero civico

Livorno  
Livorno  
Via del Littorale  
256

**Planimetria catastale Foglio n. 85 part. 19**



**IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE REGIONALE  
SECRETARIO REGIONALE  
dott.ssa Giorgia Muratori  
(firmata digitalmente)**

**Firenze,**



## COMUNE DI LIVORNO

Dipartimento Lavori Pubblici e Assetto del Territorio  
Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto  
Ufficio Pianificazione, Gestione e attuazione Strumentazione Urbanistica

### ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

L'immobile, censito al N.C.E.U. al F. 85 particella 19, ricade nel nuovo Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 07.04.2019 e pubblicato sul B.U.R.T. n. 26 del 26.06.2019, con la seguente destinazione:

- Interno al perimetro del territorio rurale (art. 14 delle NN.TT.A.);
- Ambito aree tutelate (art. 18 delle NN.TT.A.);
- U.T.O.E. 21 "Costa di Calafuria";

ricade nel vigente Regolamento Urbanistico con la seguente destinazione:

- Aree di tutela ambientale naturalistica (art. 32 delle NN.TT.A). L'immobile, esterno al perimetro del centro abitato, è classificato come zona territoriale omogenea "F" secondo il D.M. 1444/'68;
- Costa nel sistema di tutela ambientale (art. 35 delle NN.TT.A). L'immobile, esterno al perimetro del centro abitato, è classificato come zona territoriale omogenea "F" secondo il D.M. 1444/'68;
- Gruppo di Edifici: gruppo 1 monumenti, mura e fossi (art. 7 delle NN.TT.A.).

Vincoli:

- Vincolo paesistico ex lege 1497/1939 (art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004);
- Zone archeologiche tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a), b) e c) della disciplina dei beni paesaggistici;.

- Area tutelata di 300 mt. dalla linea di costa (art. 142, c.1 lett. a del D.Lgs. n. 42/2004);
- Vincolo di 150 mt. da fiumi, torrenti e corsi d'acqua (art. 142, c.1 lett. c del D.Lgs. n. 42/2004).
- Vincolo idrogeologico (R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267);
- Fascia di rispetto ferroviaria (D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753).

Il Responsabile dell'Ufficio

*(Arch. Maria Rosaria Guerrini)*



*Il presente documento è firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 21 comma 2, del D.Lgs. 82/2005.*