

## DESCRIZIONE

L'area, compresa tra via degli Acquedotti e viale Ugo Foscolo, in prossimità della Stazione centrale di Livorno e in adiacenza al complesso Terme della Salute, è stata in parte oggetto di un Piano di Recupero approvato nel 2009 con deliberazione C.C. n. 102 (successivamente variato nel 2017 con deliberazione C.C. n.57) e convenzionato con l'A.C. (rep. 58622/2009) per la realizzazione tramite interventi di ristrutturazione urbanistica di edifici residenziali privati, di opere di urbanizzazione primaria a carico del soggetto attuatore e acquisizione al patrimonio comunale del complesso termale.

## STATO DI ATTUAZIONE

Ad oggi risultano realizzati tre dei sei edifici previsti mentre le opere di urbanizzazione risultano completate.

## OBIETTIVI DI PS

Il PS inserisce l'area nell' UTOE 2 Città storica e consolidata nella quale sono previsti i seguenti obiettivi specifici:

- completamento dell'assetto morfologico e funzionale dei tessuti urbani;
- promuovere il miglioramento la qualità urbana dei quartieri recenti;
- individuare le aree per la nuova residenza, che dovrà essere realizzata con particolare attenzione alla qualità ambientale e urbana;
- aumentare la dotazione dei servizi anche di livello territoriale;
- incrementare e migliorare il grado di connettività con i quartieri circostanti anche mediante interventi di completamento e riaggiornamento dei tessuti edilizi e della trama viaria;
- promuovere e favorire il completamento dell'intervento di recupero funzionale e di restauro delle terme del Corallo per l'attuazione del progetto di rilevanza regionale c.d. "Uffici al mare", da realizzare in sinergia con la Regione Toscana e Galleria degli Uffici attraverso la contestuale demolizione del cavalcaferrovia della Stazione.

## OBIETTIVI DI PO

Il PO, in coerenza con le scelte strategiche del PS, conferma il parziale completamento dell'intervento di nuova edificazione con incremento delle dotazioni verdi e della qualità architettonica del nuovo costruito in ragione della prossimità al complesso storico monumentale delle Terme.



## INQUADRAMENTO ORTOFOTOGRAFICO

**DATI GENERALI**ST **4870 mq**

TU

SE (n.e.) **1200 mq**

UTOE 2

**CATEGORIE FUNZIONALI** ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> residenziale   | <input checked="" type="checkbox"/> turistico- ricettiva      |
| <input type="checkbox"/> industriale e artigianale | <input checked="" type="checkbox"/> direzionale e di servizio |
| <input type="checkbox"/> commerciale al dettaglio  | <input type="checkbox"/> commerciale all'ingrosso e depositi  |

## CHECK LIST VINCOLI DLGS 42/2004

## ■ Beni Culturali - Parte II Dlsg. 42/2004 (PO - Tav. QC.03)

## Beni Paesaggistici - Art. 136 - Parte III Dlsg. 42/2004 (PO - Tav. QC.04)

- D.M. 03/12/1948 - G.U. n. 294 del 18/12/1948 - Zona litoranea nel comune di Livorno nel tratto cantiere navale o.t.o. - rio Ardenza con esclusione della parte costiera occupata dall'accademia navale.
- D.M. 28/01/1949 - G.U. n. 29 del 05/02/1949 - Zona situata nel comune di Livorno comprensiva delle frazioni di Antignano, Montenero e Quercianella;

## Beni Paesaggistici - Art. 142 - Parte III Dlsg. 42/2004 (PO - Tav. QC.04)

- lett. a - Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare.
- lett. c - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933 n.1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna
- lett. f - Parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
- lett. g - Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227";
- lett. m - le zone di interesse archeologico
- zone territoriali omogenee A e B - ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

## DISCIPLINA PS - INVARIANTI STRUTTURALI (PS - Tav. ST.05)

- I invariante - Morfotipo MARi\_Margine inferiore
- II Invariante - Morfotipo non presente
- III Invariante - Morfotipo TR4\_tessuti a isolati pareti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata / TPS3S\_Insule specializzate di impianto storico
- IV Invariante - Morfotipo non presente

## CHECK LIST VINCOLI AMBIENTALI E IGIENICO SANITARI (PO - Tav. QC.05)

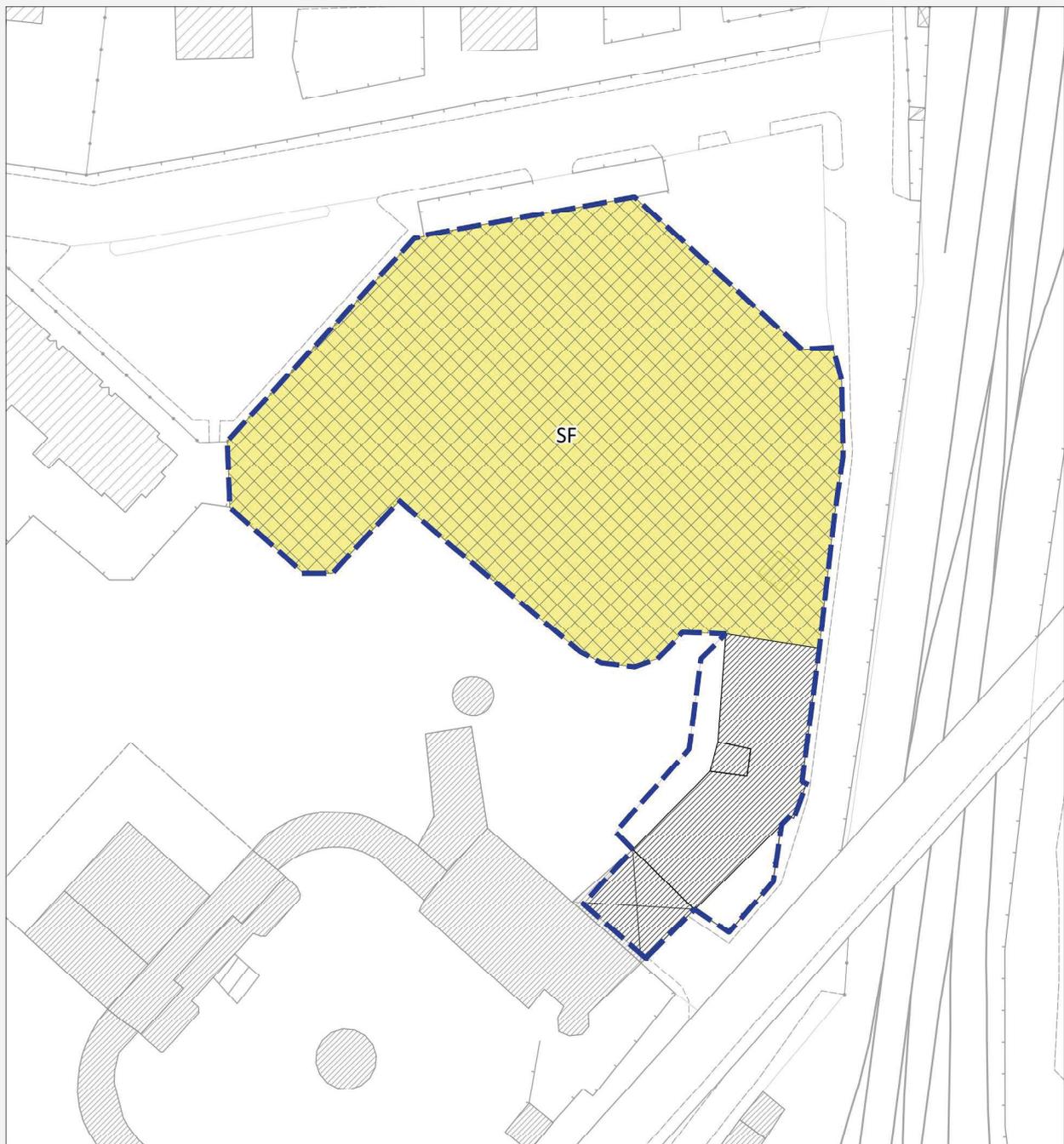
- Vincolo Idrogeologico - R.D. n°3267/1923
- Aree di Rispetto Cimiteriale
- zona di rispetto cimiteriale ridotta con D.C.C.
- zona di rispetto cimiteriale 200 m
- Area di rispetto R.I.R.
- Elettrodotti e fasce di Rispetto
- |   |   |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 19 mt | <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 28 mt |
| <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 22 mt | <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 31 mt |
| <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 27 mt | <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 32 mt |

## ■ Fascia di Rispetto ferroviario (30m)

## ■ Fascia di rispetto stradale - da verificare sulla Tavola QC.05



## ESTRATTO AREA DI COMPLETAMENTO



### Legenda



Perimetro area

#### Aree private



SF - Superficie Fondiaria



ARE-area e/o edificio da riqualificare



Vp - Verde Privato

#### Attrezzature, dotazioni e servizi di interesse generale



P2 - Aree di sosta di qualificazione degli insediamenti esistenti



Vpa - Parchi e verde pubblico attrezzato



Vn - Verde naturale di connettività ecologica



S - aree per sedi stradali



Pv - Parcheggi Verdi



Pzv - Piazze verdi



## PARAMETRI DI PROGETTO

- **S.F.** - 4877 mq
- **S.E. tot.** - 2720 mq
- **Destinazione** RESIDENZIALE \_ **S.E. (n.e.)** 1000 mq - **S.E. (riuso)** 1520mq  
TURISTICO -RICETTIVA  
DIREZIONALE-SERVIZIO\_ **S.E. (n.e.)** 200 mq - **S.E. (riuso)** 0 mq
- **Rapporto di copertura:** 40% S.C./S.F.
- **Superficie permeabile:** 60% S.F.
- **Superficie alberata minima:** 70% della Sup. Perm.
- **Altezza massima:** \_ ml - 3 PIANI (residenziale, turistico-ricettivo)
- **Altezza massima:** \_ ml - 1 PIANO (direzionale e servizi)

## ASSIMILAZIONE ZONA OMOGENEA

Area assimilata alla Zona Territoriale Omogenea denominata Zona B) ai sensi dell'Art.4 del D.M. 1444/68

## MODALITÀ ATTUATIVA

Permesso di costruire per la realizzazione dei nuovi fabbricati; permesso a costruire convenzionato per gli interventi di recupero del "Torrino", al fine di disciplinare la destinazione all'uso pubblico del passaggio pedonale sottostante l'edificio.

## DISPOSIZIONI NORMATIVE

1. L'intervento dovrà essere realizzato sulla base dei seguenti parametri.
  - SE massima: 2720 mq
  - categorie funzionali: residenziale /turistico-ricettivo massimo per mq 2520  
direzionale di servizio massimo per mq 200
  - altezza massima: 3 piani fuori terra per i nuovi fabbricati a destinazione residenziale e/o turistico ricettiva; 1 piano fuori terra per i nuovi fabbricati a destinazione direzionale e servizi.
2. I nuovi fabbricati a destinazione residenziale e/o turistico ricettiva dovranno essere collocati nella superficie fondiaria indicata nell'estratto cartografico della presente scheda adottando soluzioni formali, materiali e tecnologie che privilegino l'edilizia ecocompatibile ed il risparmio energetico.
3. I nuovi fabbricati a destinazione direzionale e servizi dovranno essere collocati all'interno del verde privato pertinenziale e potranno essere realizzati in un unico fabbricato o in più corpi di fabbrica. La soluzione architettonica deve essere integrata nel verde e privilegiare materiali naturali.
4. L'area privata pertinenziale non dovrà essere suddivisa o frazionata e si dovrà configurare come un'unica area a parco pertinenziale dell'edificato, in stretta correlazione e sinergia con l'adiacente complesso Terme della Salute.
5. Nel fabbricato esistente (Torrino) sono consentiti interventi fino al restauro e al risanamento conservativo con destinazione residenziale/turistico ricettiva.
6. Modalità attuative: permesso di costruire per la realizzazione dei nuovi fabbricati; permesso a costruire convenzionato per gli interventi di recupero del "Torrino", al fine di disciplinare la destinazione all'uso pubblico del passaggio pedonale sottostante l'edificio.



**DISCIPLINA IN CASO DI DECADENZA DELLE PREVISIONI DEL P.O.C.**

In caso di decadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del PO senza che sia intervenuto il rilascio del PdC agli immobile ed alle aree comprese nella presente area di completamento si applica la disciplina di cui all'art. 170 delle norme del piano (aree non pianificate).

**DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Ad avvenuta ultimazione degli interventi previsti dal PdC per gli edifici realizzati sono consentiti i seguenti interventi:

- fino alla ristrutturazione edilizia conservativa (REC) per gli edifici di nuova realizzazione.
- restauro e risanamento conservativo (RRC) per l'edificio del Torino.

