

## DESCRIZIONE E FINALITA' DELL' INTERVENTO

L'area oggetto di intervento, interamente di proprietà comunale, è situata in località Montenero Basso/Banditella ed è delimitata ad est dalla Via di Montenero e ad ovest da Via Mondolfi; è caratterizzata da una ampia estensione semi pianeggiante con presenza di coltivi residui e aree incolte, interclusi dalle infrastrutture viarie esistenti ai margini delle quali si attestano tessuti edilizi sfrangiati ed i complessi socio-sanitari pubblici di Villa Serena e del Pascoli.

Interessa in parte il territorio urbanizzato e in parte il territorio rurale.

Le ATS interessano parti rilevanti di città, prevalentemente di proprietà pubblica, caratterizzate da degrado fisico funzionale e/o dalla presenza di manufatti in disuso e/o dalla loro non piena valorizzazione, che rappresentano un'importante occasione di rigenerazione urbana, di promozione dello sviluppo sostenibile e di offerta di servizi di interesse generale e dotazioni pubbliche.

Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un Parco delle Generazioni finalizzato alla integrazione di servizi di tipo socio-sanitario con altri servizi e dotazioni di interesse collettivo, quali un nuovo polo scolastico, *senior housing*, centro diurno per anziani autosufficienti e unità abitative rivolte a disabili, da integrare adeguatamente con la componente del verde che dovrà costituire il tessuto connettivo e qualificante dell'intero complesso, fruibile al pubblico ed accessibile dalle diverse direttrici di connessione alle reti dei percorsi e della viabilità esistente.

Si prefigura quindi la realizzazione di una nuova polarità urbana, incentrata sull'implementazione e riqualificazione delle dotazioni di servizi di interesse pubblico, prevalentemente di tipo socio-assistenziale e per l'istruzione, che al contempo concorre:

- al consolidamento delle infrastrutture verdi urbane, integrandosi con il sistema delle *greenway* (in particolare la *greenway* n. 3 *Rio Ardenza*), in linea con le indicazioni del Piano comunale del verde che il Piano Operativo assume e concorre a mettere in opera, così come disciplinato all'art. 11 delle N.T.A. del PO;
- al soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale sociale (ERS) e agli obiettivi di "Abitare Livorno" così come disciplinato all'art. 12 delle N.T.A. del PO.

In ragione della rilevanza e articolazione funzionale dell'intervento l'A.C. si è dotata di uno specifico *Masterplan* (di seguito *Masterplan*) contenuto nell'elaborato QP.02.C (*Masterplan ambiti urbani*) parte integrante del PO, al fine di definire il modello insediativo e l'articolazione spaziale delle diverse funzioni, che Piano Operativo recepisce ed assume quale strumento programmatico e di indirizzo che dovrà pertanto orientare la definizione dei successivi livelli progettuali.

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

INDIRIZZI PROGETTUALI

FATTIBILITÀ

## DATI GENERALI

ST **78.000 mq**

TU/TR

SE (n.e.) **14.900 mq**

UTOE 8

## ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

In ragione delle attrezzature di interesse pubblico previste nella scheda, l'AT è assimilata alle Zone Territoriali Omogenee "F" ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968. Si specifica che tale destinazione è compatibile con la realizzazione e gestione di strutture, ivi previste, anche da parte di privati.

All'interno della stessa prevalente classificazione Zona F, si ritrovano sede le seguenti categorie funzionali (ai sensi dell'art. 99 della LR 65/2014):

- Residenziale
- Commerciale
- Direzionale e di servizio





INQUADRAMENTO GENERALE

ESTRATTO ORTOFOTO AGEA 2021

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

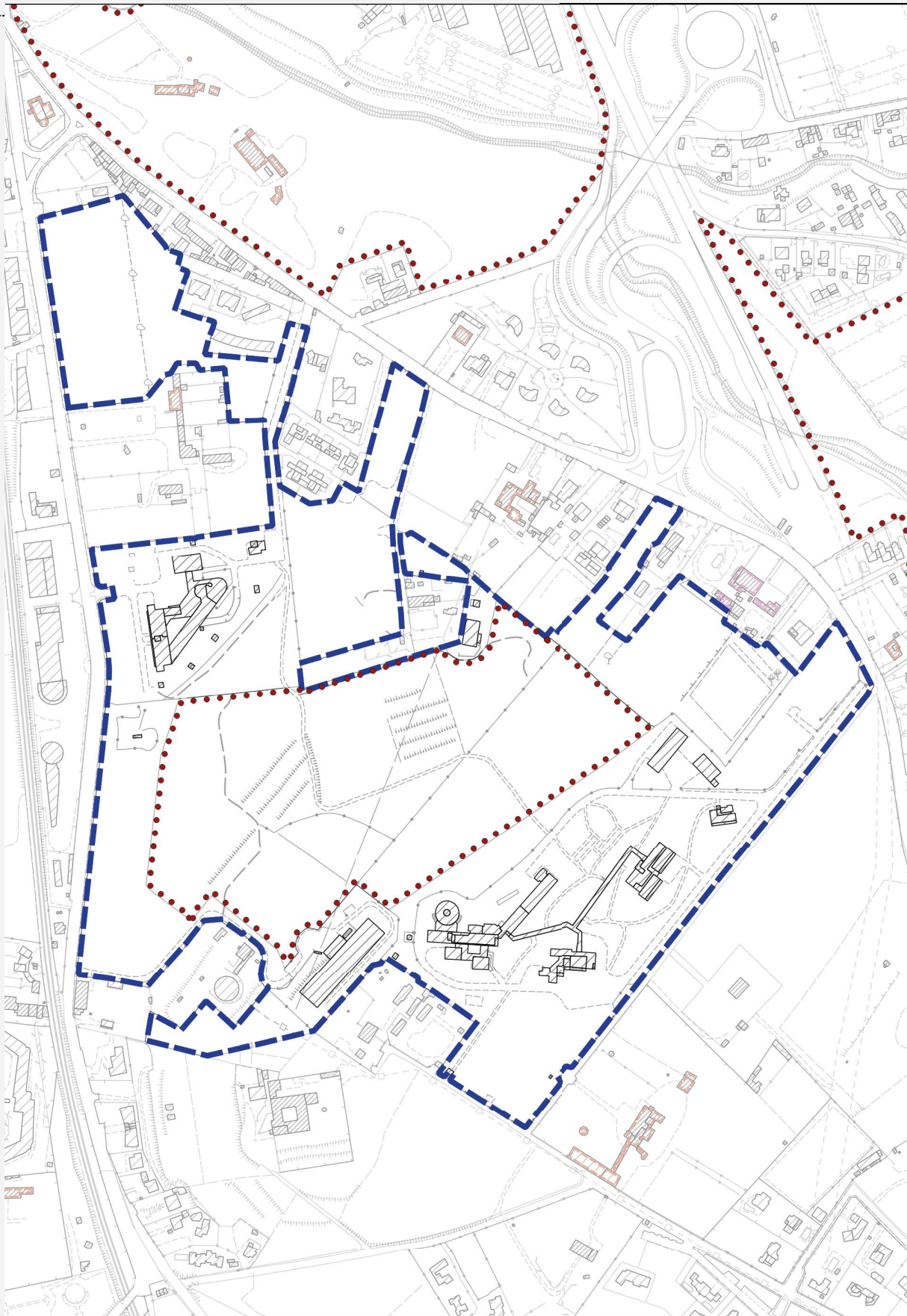
INDIRIZZI PROGETTUALI

FATTIBILITÀ





## SUDDIVISIONE AREA RISPETTO A TERRITORIO URBANIZZATO E TERRITORIO RURALE



INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

INDIRIZZI PROGETTUALI

FATTIBILITÀ



INQUADRAMENTO GENERALE

**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

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

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

- **I invariante** - Morfotipo MARI\_Margine Inferiore  
MAR\_Margine
- **II Invariante** - Ecosistemi fluviali e relative aree di pertinenza ecologica
- **III Invariante** - Morfotipo TPS3\_Insule Specializzate  
TR7\_Tessuto Sfrangiato di Margine
- **IV Invariante** - Morfotipo non presente

DISPOSIZIONI NORMATIVE

**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.

INDIRIZZI PROGETTUALI

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 |

FATTIBILITÀ

- Fascia di Rispetto ferroviario (30m)
- Fascia di rispetto stradale - da verificare sulla Tavola QC.05



## PARAMETRI DI PROGETTO

- **S.E. tot.** - 14.900 mq
- **Destinazione:**

RESIDENZIALE	_ S.E. (n.e.)	1.200 mq
COMMERCIALE - DETTAGLIO	_ S.E. (n.e.)	2.000 mq
DIREZIONALE DI SERVIZIO (TU)	_ S.E. (n.e.)	5.200 mq
DIREZIONALE DI SERVIZIO (TR)	_ S.E. (n.e.)	6.500 mq

Il recupero e la riconversione funzionale degli edifici esistenti e delle funzioni pubbliche assimilabili a standard urbanistici è esclusa dal dimensionamento della presente scheda.

- **Rapporto di copertura:** 40% S.C./S.F.
- **Superficie permeabile:** 30% S.F.
- **Altezza massima:** 12 mt
- **Dotazione di standard minimi** (D.M. 1444/68)
  - aree a verde 7.800 mq
  - parcheggi 5.000 mq
  - attrezzature di interesse collettivo 30.000 mq

## MODALITÀ ATTUATIVA

In considerazione della complessità e della rilevanza tecnico-economica delle azioni di trasformazione previste per l'ATS, l'attuazione degli interventi richiede necessariamente una processualità articolata nel tempo, con strumenti/azioni diversificate e coordinate sulla base delle macro fasi realizzative individuate nel *Masterplan*, e sua successiva implementazione, così come indicato nella presente scheda.

Trattandosi di aree comunali/pubbliche gli interventi previsti si attueranno con progetti di opera pubblica, anche mediante il ricorso alle forme del PPP previste dall'ordinamento vigente, in conformità alle disposizioni contenute nella presente scheda ed in coerenza con gli scenari progettuali e con le indicazioni contenute nel *Masterplan*, che il PO assume quale strumento programmatico e di indirizzo che dovrà pertanto orientare la definizione dei successivi livelli progettuali.

## DISPOSIZIONI NORMATIVE

Si prevedono i seguenti interventi:

- demolizione e ricostruzione delle strutture sanitarie esistenti (Villa Serena e Pascoli), ormai obsolete e non adattabili alle nuove necessità
- realizzazione di nuove attrezzature articolate, indicativamente, nelle seguenti dotazioni:
  - residenza sanitaria assistenziale (RSA) per anziani non autosufficienti (120 posti letto)
  - centro diurno per anziani (20 ospiti)
  - centro diurno per persone con disabilità (20 ospiti)
  - alloggi per anziani autosufficienti (20 ospiti)
  - alloggi per persone con disabilità (dopo di noi) (20 u.a.)
  - asilo nido e scuola dell'infanzia (0-6 anni) (150/160 alunni)
  - scuola primaria e secondaria (6-14 anni) (400 alunni)
  - palestra, piscina, servizi di riabilitazione
  - servizi collettivi

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

INDIRIZZI PROGETTUALI

FATTIBILITÀ



INQUADRAMENTO GENERALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>• centro cottura</li> <li>• casa di comunità</li> </ul> <p>Le suddette dotazioni saranno dimensionate in sede di definizione dei progetti di opera pubblica, dovendosi pertanto intendersi del tutto indicativi i dimensionamenti sopra riportati, nel rispetto dei seguenti indirizzi e criteri progettuali ed in coerenza con l’assetto prefigurato dal <i>Masterplan</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ dovranno essere adottate soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica e privilegino soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con i caratteri ambientali e paesaggistici del contesto;</li> <li>◦ dovranno essere salvaguardate le relazioni visuali storicamente consolidate verso il mare e verso le colline che rappresentano una quinta scenica di grande valore paesaggistico;</li> <li>◦ dovrà essere salvaguardata la riconoscibilità delle relazioni strutturanti e percettive con il contesto rurale;</li> <li>◦ sono da evitare recinzioni interne all’area e a delimitazione degli spazi circostanti alle nuove strutture edifici al fine di garantire la massima permeabilità pedonale e fruizione degli spazi aperti e di relazione;</li> <li>◦ le nuove strutture saranno inserite nel sistema del verde attrezzato, sulla base delle indicazioni del <i>Masterplan</i>, che costituirà pertanto il tessuto connettivo e qualificante dell’intero complesso, fruibile al pubblico ed accessibile dalle diverse direttrici di connessione alle rete dei percorsi e della viabilità esistente;</li> <li>◦ la configurazione degli spazi aperti dovrà essere orientato alla creazione di un sistema di connessione tra le diverse funzioni previste, caratterizzandosi in funzione delle diverse attrezzature (scuola, riabilitazione, alloggi, ecc.);</li> <li>◦ il sistema principale degli accessi e dei parcheggi dovrà essere concepito in modo tale da lasciare il più possibile all’esterno del comparto la viabilità carrabile: una rete di percorsi, di tipo leggero e pedonale, sostanzialmente indipendente dal sistema principale, dovrà mettere in relazione i vari comparti costituenti il complesso.</li> </ul>
CHECKLIST VINCOLI E TUTELE	
DISPOSIZIONI NORMATIVE	
INDIRIZZI PROGETTUALI	<p>La sostenibilità ambientale complessiva degli interventi si incentra sulle seguenti azioni prioritarie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la progettazione dei nuovi edifici, dovrà tenere conto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici in materia di edilizia sostenibile;</li> <li>• adozione di dispositivi e soluzioni per il risparmio energetico e per la produzione energetica da fonti rinnovabili;</li> <li>• i percorsi carrabili e le eventuali aree di sosta dovranno essere finite con superfici permeabili;</li> <li>• gli impianti di illuminazione esterne devono adottare sistemi o dispositivi atti a limitare l’inquinamento luminoso;</li> <li>• rimboschimento tramite piantagione di alberi, arbusti e erbacee in grado di proteggere il nuovo suolo, di inverdire l’area e di fornire i servizi ecosistemici necessari, come il miglioramento del microclima, ombreggiamento, cattura della CO2, cattura delle polveri sottili e riduzione dei gas climalteranti, evotraspirazione, attenuazione dell’effetto delle piogge torrenziali sul suolo;</li> <li>• attenuazione dei rumori, tutela della biodiversità locale, benefici per la salute dei cittadini diretti e indiretti, benefici sociali, benefici economici.</li> </ul>
FATTIBILITÀ	<p>Trattandosi di aree di proprietà comunale, si dovranno comunque applicare i principi e le metodologie delle <i>Linee guida per la qualità dello spazio pubblico - carta strategica della sostenibilità urbana</i> di cui all’elaborato QPN.01.D parte integrante delle NTA del Piano Operativo.</p>



## CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

In considerazione della rilevante dimensione e complessità dell'intervento, la progettazione delle singole opere pubbliche dovrà essere accompagnata da una implementazione progettuale del *Masterplan*, al fine di:

- definire il progetto complessivo del sistema degli spazi comuni, sia pavimentati che verdi (piazze, viabilità leggera e pedonale, giardini), l'assetto del parco, della viabilità primaria e secondaria di collegamento tra i comparti e spazi comuni, elemento fondamentale di connessione per il funzionamento dell'intera area;
- definire linee guida e/o progetto di paesaggio per orientare più puntualmente l'inserimento paesaggistico delle nuove strutture/edifici, comprendente l'analisi dei coni/bersagli visivi e delle visuali da tutelare ("da e verso il mare", "da e verso le colline")
- definizione di schede di indirizzo progettuale riferite a ciascuna macrofunzione e/o sub-comparto individuato;
- definizione delle macro fasi di attuazione, comprensive dei sottoservizi generali (sistema fognario e viabilità di servizio).

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

INDIRIZZI PROGETTUALI

FATTIBILITÀ





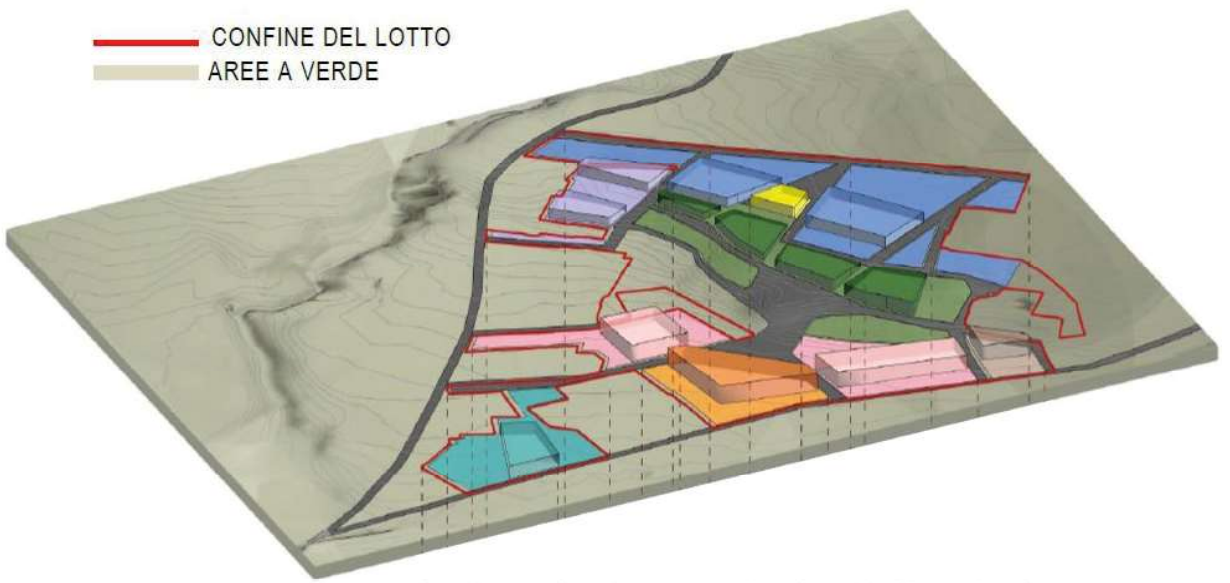
MASTERPLAN DI PROGETTO "PARCO DELLA SALUTE"

scala 1



<b>ERCOSSI EDONALI</b>	
<b>REE VERDI</b>	
<b>PARCO</b>	
<b>IA FUNZIONI</b>	
<b>NI (120 PL)</b>	
ER EDIFICATO	8842 mq
PARCO	5,2
CHESG	2376 mq
E ESTERNE	2376 mq
A PERTINENZA	2382 mq
mq. max. max. max. max.	
<b>INTO RSA (+120 PL)</b>	
ER EDIFICATO	9108 mq
PARCO	5,2
CHESG	9108 mq
E ESTERNE	9108 mq
A PERTINENZA	9108 mq
mq. max. max. max. max.	
<b>ANZIANI E DISABILI</b>	
ER EDIFICATO	8842 mq
PARCO	5,2
CHESG	2376 mq
E ESTERNE	2376 mq
A PERTINENZA	2382 mq
mq. max. max. max. max.	
<b>ANZIANI / DOPO DI NOI</b>	
ER EDIFICATO	2376 mq
PARCO	5,2
CHESG	2376 mq
E ESTERNE	2376 mq
A PERTINENZA	2382 mq
mq. max. max. max. max.	
<b>SCUOLA E SCUOLA INFANZIA</b>	
ER EDIFICATO	2823 mq
PARCO	5,2
CHESG	2823 mq
E ESTERNE	2823 mq
A PERTINENZA	2823 mq
mq. max. max. max. max.	
<b>RM / SECONDO (6-14)</b>	
ER EDIFICATO	1208 mq
PARCO	5,2
CHESG	3028 mq
E ESTERNE	3028 mq
A PERTINENZA	3045 mq
mq. max. max. max. max.	
<b>RIABILITAZIONE</b>	
ER EDIFICATO	1813 mq
PARCO	5,2
CHESG	1813 mq
E ESTERNE	1813 mq
A PERTINENZA	1813 mq
mq. max. max. max. max.	
<b>PLETTIVI</b>	
ER EDIFICATO	8113 mq
PARCO	5,2
CHESG	8113 mq
E ESTERNE	8113 mq
A PERTINENZA	8113 mq
mq. max. max. max. max.	
<b>ATTURA</b>	
ER EDIFICATO	1762 mq
PARCO	5,2
CHESG	2388 mq
E ESTERNE	2388 mq
A PERTINENZA	2419 mq
mq. max. max. max. max.	
<b>UNITA</b>	
ER EDIFICATO	4467 mq
PARCO	5,2
CHESG	2616 mq
E ESTERNE	2616 mq
A PERTINENZA	2616 mq
mq. max. max. max. max.	

— CONFINO DEL LOTTO  
— AREE A VERDE



INDIRIZZI PROGETTUALI

FATTIBILITÀ





## FATTIBILITÀ IDRAULICA

Pericolosità idraulica: P1  
 Battente TR 200 anni: --- m  
 Livello TR 200 anni: --- m slm  
 Magnitudo Idraulica LR 41/18: ---  
 Franco di sicurezza: --- m  
 Quota di sicurezza: +--- m da p.c.

Assenza Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. con reticolo idrografico

Criteri di fattibilità idraulica:

Non sussistono condizionamenti alla trasformabilità dell'area.

I progetti dovranno contenere l'analisi del sistema di "drenaggio superficiale" presente nelle aree oggetto di trasformazione e, se necessario, nelle aree limitrofe; nel caso in cui la trasformazione comporti una variazione nella funzionalità idraulica di tale sistema dovranno altresì contenere le opportune misure di riordino o ripristino delle suddette funzionalità.

## FATTIBILITÀ SISMICA

Pericolosità sismica: classe S2 pericolosità media in quanto zona stabile con possibilità di amplificazione con  $F_a \leq 1,4$ .

Criteri di fattibilità sismica: Nessuna condizione di fattibilità.

## FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Pericolosità geologica: G2 pericolosità media.

Criteri di fattibilità geologica:

La fattibilità è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già a livello di progetto di opera pubblica, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022 per classe di indagine 4), finalizzate alla definizione dei parametri geotecnici da utilizzarsi per le necessarie verifiche inerenti portanza dei terreni, cedimenti e cedimenti differenziali e adeguate scelte fondazionali, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area

L'area non risulta classificabile ai fini della valutazione delle proprie caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica. In relazione alla significativa quantità volumetrica fra riuso e nuova edificazione si prescrive comunque il monitoraggio piezometrico per l'area nel suo complesso per adeguato periodo temporale.

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

INDIRIZZI PROGETTUALI

FATTIBILITÀ



