

DESCRIZIONE

L'area, delimitata a Nord - Est dagli Scali del Naviglio, ad ovest da Via degli Scali della Dogana d'Acqua e a Sud dagli Scali del Pontino, in prossimità della Fortezza Nuova, ad oggi in stato di abbandono, è stata oggetto di una proposta nell'ambito del programma URBAN ITALIA, ammessa a finanziamento ministeriale e convenzionata con l'A.C. (n. rep. 57833/2007, n. Rep. 58621/2009 e n. Rep. 58633/2009) per la realizzazioni di un edificio residenziale previa cessione gratuita al comune di un area destinata a parcheggio pubblico.

STATO DI ATTUAZIONE

L'area destinata a parcheggio è stata ceduta all'Amministrazione ma l'intervento privato e il parcheggio non sono stati realizzati.

OBIETTIVI DI PS

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

- promuovere il recupero degli ambienti e delle banchine lungo i fossi all'uso culturale - commerciale razionalizzando l'uso per la nautica (ormeggi, attività di rimessaggio e manutenzione);
- favorire il completamento e la densificazione delle cortine edilizie lungo le strade storiche.

OBIETTIVI DI PO

Il PO, in coerenza con le scelte strategiche del PS, conferma la previsione di realizzazione di un edificio multifunzionale, con esclusione della destinazione residenziale integrato a dotazioni urbane, nell'ambito delle azioni di rigenerazione e riqualificazione delle cortine edilizie lungo le strade storiche, del recupero all'uso culturale-commerciale degli ambienti e delle banchine lungo i fossi e nel rispetto del contesto insediativo di rilevante valore storico-monumentale all'interno del quale si individua tale previsione urbanistica. Pertanto, si prevede un intervento di trasformazione che, oltre ad eliminare il degrado attuale presente sull'area, contribuisca a innalzare la qualità urbana implementando le sistemazioni a verde, i parcheggi e i servizi.

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'intera area attraverso la realizzazione di un parcheggio in struttura integrato da servizi di vicinato, attività di somministrazione ed eventuali ulteriori dotazioni di servizio funzionali all'accoglienza turistica del circuito dei fossi. La collocazione della nuova costruzione, nell'area immediatamente adiacente al resede con i ruderi delle preesistenze edilizie, in posizione arretrata rispetto al filo stradale di scali del Pontino, permetterà di disporre di un nuovo spazio sistemato prevalentemente a verde pubblico, da cedere gratuitamente all'Amministrazione comunale e che si apre alla vista della Fortezza nuova; inoltre sul perimetro l'area che costeggia gli Scali del Naviglio e il canale dei Navicelli, dovrà essere ripavimentata e dotata di adeguata illuminazione.



INQUADRAMENTO ORTOFOTOGRAFICO

**DATI GENERALI**ST **1200 mq**

TU

SE (riuso) **1800 mq**

UTOE 2

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

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> residenziale | <input type="checkbox"/> turistico- ricettiva |
| <input type="checkbox"/> industriale e artigianale | <input checked="" type="checkbox"/> direzionale e di servizio |
| <input checked="" 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 FON_Fodovalle
- **II Invariante** - Morfotipo non presente
- **III Invariante** - Morfotipo non presente
- **IV Invariante** - Morfotipo non presente

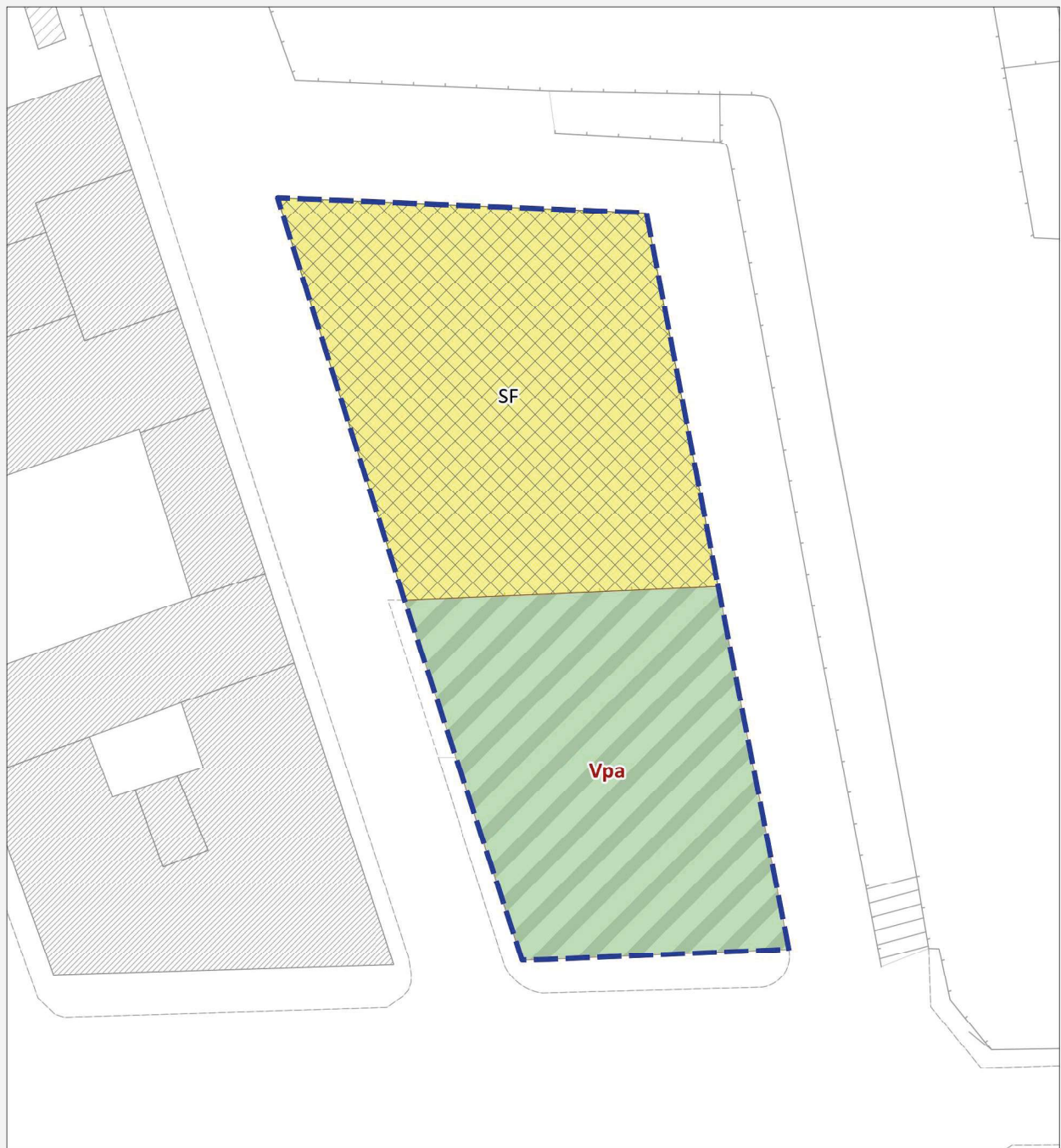
CHECK LIST VINCOLI AMBIENTALI E IGIENICO SANITARI (PO - Tav. QC.05)

- 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. - 664mq
- S.E. tot. - 1800 mq
- Destinazione: COMMERCIALE - DETTAGLIO _ S.E. (n.e.) 0 mq - S.E. (riuso) 600 mq
DIREZIONALE E SERVIZI _ S.E. (n.e.) 0 mq - S.E. (riuso) 1200 mq
- Aree a standard minimi da cedere/oggetto di permuta
 - aree a verde 531 mq

ASSIMILAZIONE ZONA OMOGENEA

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

MODALITÀ ATTUATIVA

Progetto Unitario Convenzionato (PUC Art.4 NN.TT.A. del PO).

La convenzione dovrà disciplinare la permuta delle aree pubblico\private in attuazione di quanto previsto nella presente scheda.

DISPOSIZIONI NORMATIVE

La nuova costruzione, di altezza massima pari a 3 piani fuori terra, dovrà essere realizzata all'interno del nuovo sedime individuato nell'estratto cartografico della presente scheda ed essere coerente con gli allineamenti dell'impianto urbano, rispettando la cortina edilizia preesistente con il mantenimento del filo edilizio di Via degli Scali della Dogana d'Acqua.

Il progetto dovrà caratterizzarsi per soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare negativamente con il contesto urbano circostante, fortemente connotato dall'emergenza monumentale della Fortezza Nuova e dall'architettura di recente realizzazione della Nuova Dogana d'Acqua posta in asse con l'area oggetto della presente scheda, non escludendo il ricorso a materiali e linguaggi dell'architettura contemporanea laddove tali soluzioni possano contribuire a costruire nuovo "paesaggio urbano".

La progettazione degli spazi esterni dovrà prevedere l'implementazione delle aree a verde e dovranno essere utilizzati materiali drenanti ed evitate superfici totalmente impermeabili.

Nella finitura degli spazi esterni e delle percorrenze sono da privilegiare l'uso di pavimentazioni drenanti e l'integrazione degli spazi a verde con il costruito sarà volto al miglioramento del microclima e alla mitigazione degli squilibri ambientali.

La sistemazione a verde dell'area sarà realizzata a scomputo degli oneri di urbanizzazione.



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

In caso di decadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del P.O. senza che sia intervenuta l'approvazione del Progetto unitario Convenzionato e la sottoscrizione della relativa convenzione, 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 Progetto unitario Convenzionato per gli edifici realizzati sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa (REC).

