

## DESCRIZIONE E FINALITA' DELL' INTERVENTO

L' area, compresa nell'isolato delimitato da Via Garibaldi, Via della Campana e Via Pellettier, versa in condizioni di particolare degrado, in un contesto urbano densamente abitato. Sono presenti fabbricati di tipologia incongrua rispetto al contesto prevalentemente residenziale, che hanno saturato quasi completamente lo spazio interno all'isolato. Le consistenze edilizie esistenti hanno caratteristiche di capannoni ad uso magazzino in parte dismessi e le superfici interne all'isolato risultano completamente impermeabilizzate.

L'obiettivo dell'intervento è quello di promuovere la riqualificazione complessiva dell'area migliorandone le prestazioni ambientali e le condizioni di vivibilità, mediante la sostituzione e la riconversione funzionale dell'edificato esistente per funzioni residenziali e di servizio alla residenza (commercio di vicinato), nonché per incrementare l'offerta di sosta stanziale in un ambito urbano densamente abitato.

L'intervento concorre ai sensi dell'art. 12 delle NNTTA del PO al soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale sociale (ERS) e agli obiettivi di "Abitare Livorno". L'area è articolata in due sub-ambiti così come individuati nell'estratto cartografico della presente scheda.

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ

## DATI GENERALI

ST **4.660 mq**

SE (riuso) **4.300 mq**



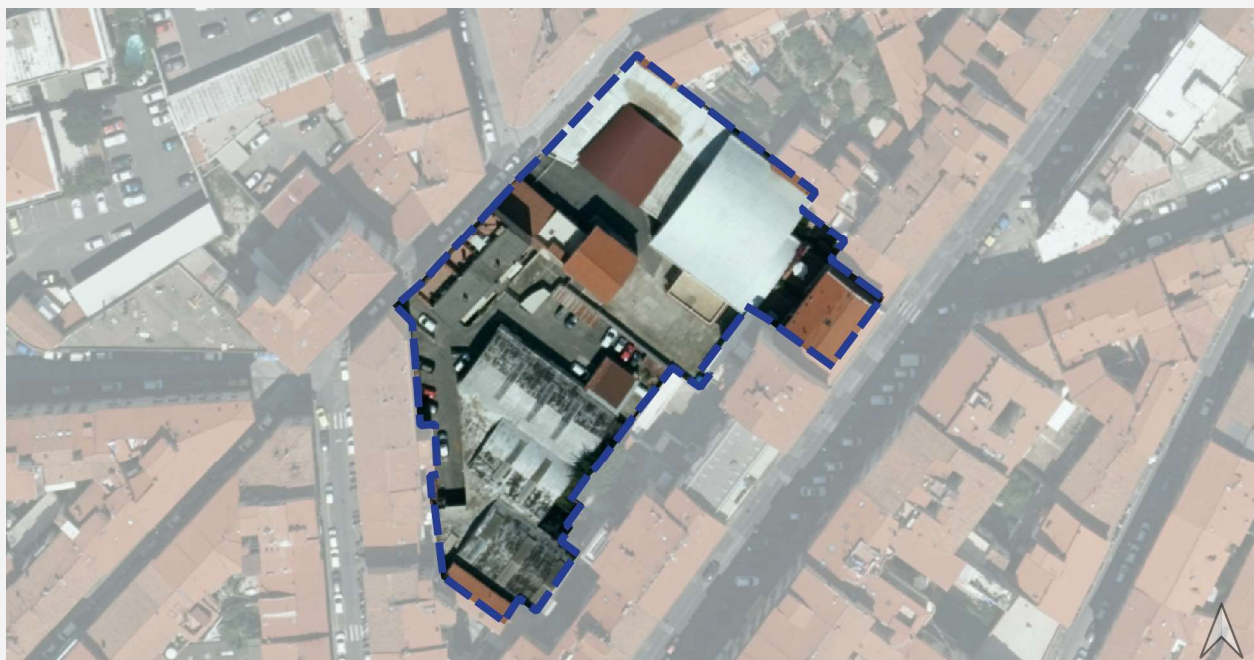
TU

UTOE 2

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

- |                                                              |                                                               |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <input checked="" 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  |

## ESTRATTO ORTOFOTO AGEA 2021



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 FON\_Fondovalle
- II Invariante - Morfotipo non presente
- III Invariante - Morfotipo TR1\_Tessuto a Isolati Chiusi o Semichiusi
- 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.

NORMA FIGURATA

Elettrodotti e fasce di Rispetto

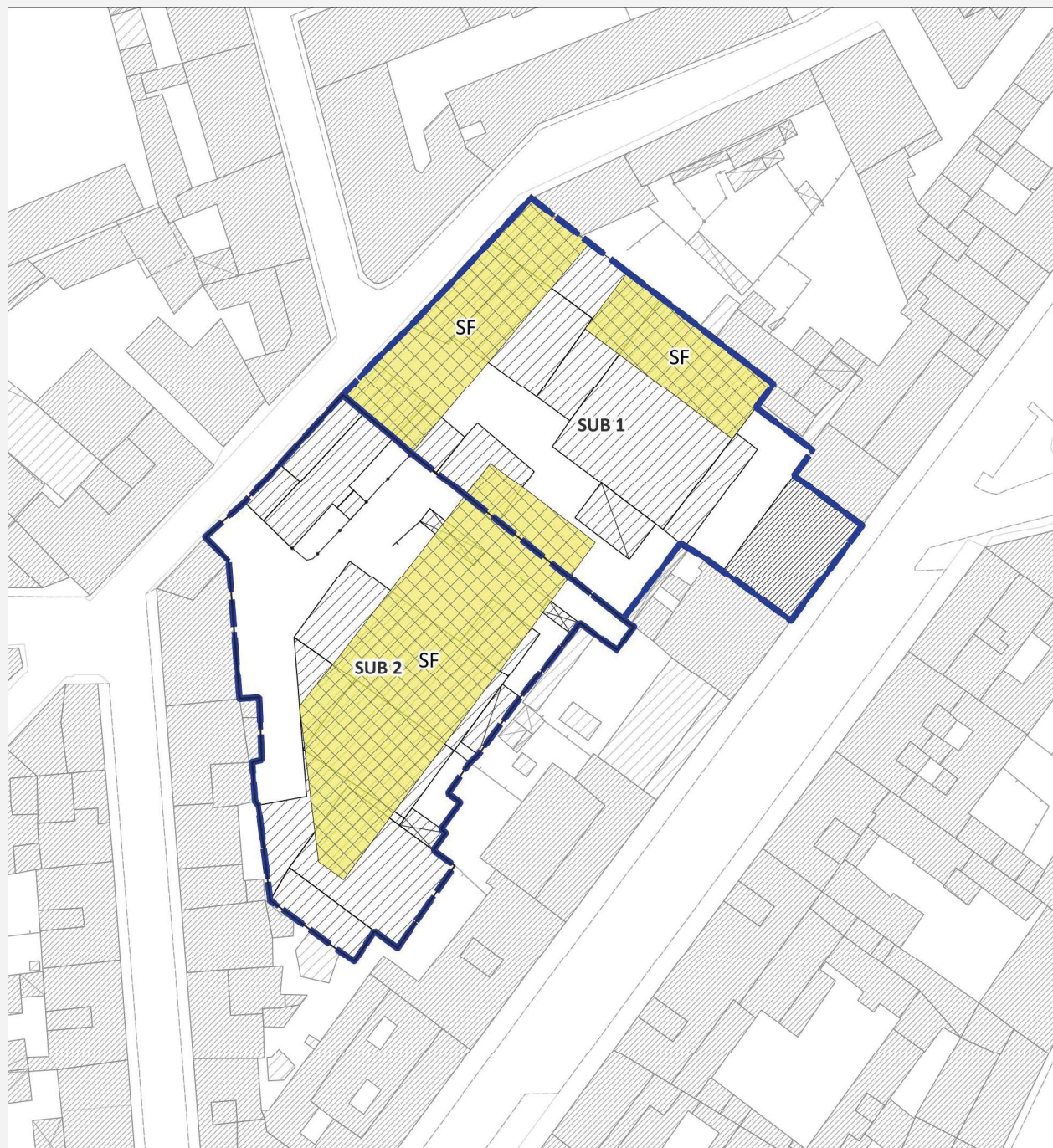
- |                                             |                                             |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 19 mt | <input type="checkbox"/> D.P.A. sx/dx 28 mt |
| <input type="checkbox"/> 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






## ESTRATTO AREA DI TRASFORMAZIONE









### 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

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

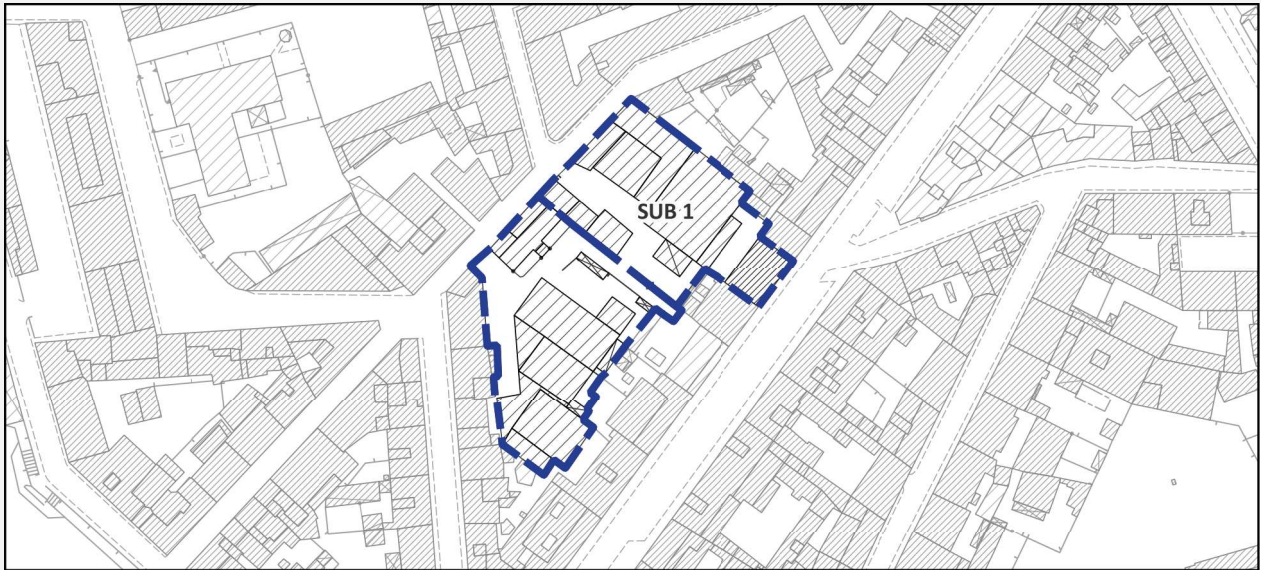
NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ



INQUADRAMENTO GENERALE

**PARAMETRI DI PROGETTO**



CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

**SUB - AMBITO\_1**

- S.F. - 2.440 mq
- S.E. tot. - 2.300 mq
- Destinazione: RESIDENZIALE\_ S.E. (riuso) 2.300 mq
- Rapporto di copertura: 50% S.C./S.F.
- Altezza massima: 12 mt - 4 Piani
- Aree a standard minimi da cedere: monetizzazione

DISPOSIZIONI NORMATIVE

**ASSIMILAZIONE ZONA OMOGENEA**

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

NORMA FIGURATA

**MODALITÀ ATTUATIVA**

Progetto Unitario Convenzionato (PUC – Art. 4 NN.TT.A del P.O.) da riferire a ciascun sub-ambito individuato nella presente scheda.

La convenzione dovrà disciplinare:

- la monetizzazione degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 57 "Monetizzazioni" delle NN.TT.A. del PO

- le modalità di gestione /fruizione degli spazi di uso pubblico (percorsi pedonali, spazi verdi e pedonali) interni all'isolato

E' facoltà del soggetto attuatore avvalersi delle disposizioni di cui all'Art. 74 delle NN.TT.A del PO per la realizzazione di interventi di ERS.

FATTIBILITÀ

**DISPOSIZIONI NORMATIVE**

**SUB - AMBITO 1**

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di sostituzione (S) finalizzati alla realizzazione di un complesso edilizio a destinazione residenziale, ad integrazione del tessuto urbano limitrofo. La configurazione planimetrica del nuovo edificato dovrà portare ad una disposizione a "C", così come indicato nell'estratto grafico (norma figurata) della presente scheda, con contestuale creazione di uno spazio libero interno privato di uso pubblico. Il progetto si dovrà caratterizzare



per coerenza morfotipologica e linguistica rispetto edifici di impianto otto-novecentesco che si attestano su Via Pellettier, con particolare riferimento agli allineamenti, alle dimensioni delle aperture e ai rapporti di pieno e vuoto.

L'intervento dovrà adottare soluzioni costruttive e tecnologiche che privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.

### **Configurazione degli spazi aperti**

Nella finitura degli spazi esterni e delle percorrenze dovranno essere utilizzate pavimentazioni drenanti, con sistemazione delle aree a verde.

Dovranno essere mantenuti ed incrementati gli attraversamenti del lotto con percorrenze pedonali, andando a riqualificare i varchi esistenti su Via Pellettier e ricercando una nuova connessione pedonale con Via Garibaldi. Nell'ambito dell'intervento dovranno essere realizzati i parcheggi pertinenziali ai piani terra degli edifici e/o in sottosuolo e garantita una quota di verde privato di uso pubblico finalizzato all'implementazione delle dotazioni verdi e al miglioramento del microclima urbano.

### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Nessuna condizione specifica

### **CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Si dovranno comunque applicare le misure e le azioni di sostenibilità ambientale di cui all'art. 54 delle Norme del Piano (Condizioni per l'uso sostenibile delle risorse).

### **DISCIPLINA IN CASO DI MANCATA ATTUAZIONE O DECADENZA PREVISIONI P.O.C.**

In caso di mancata attuazione della previsione della scheda di trasformazione - nel quinquennio di efficacia del P.O. - si applica la disciplina prevista all'art. 170 "Aree non pianificate" di cui alle NN.TT.A del presente piano.

Nelle more dell'attuazione della presente scheda, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria (MS) senza mutamento della destinazione d'uso.

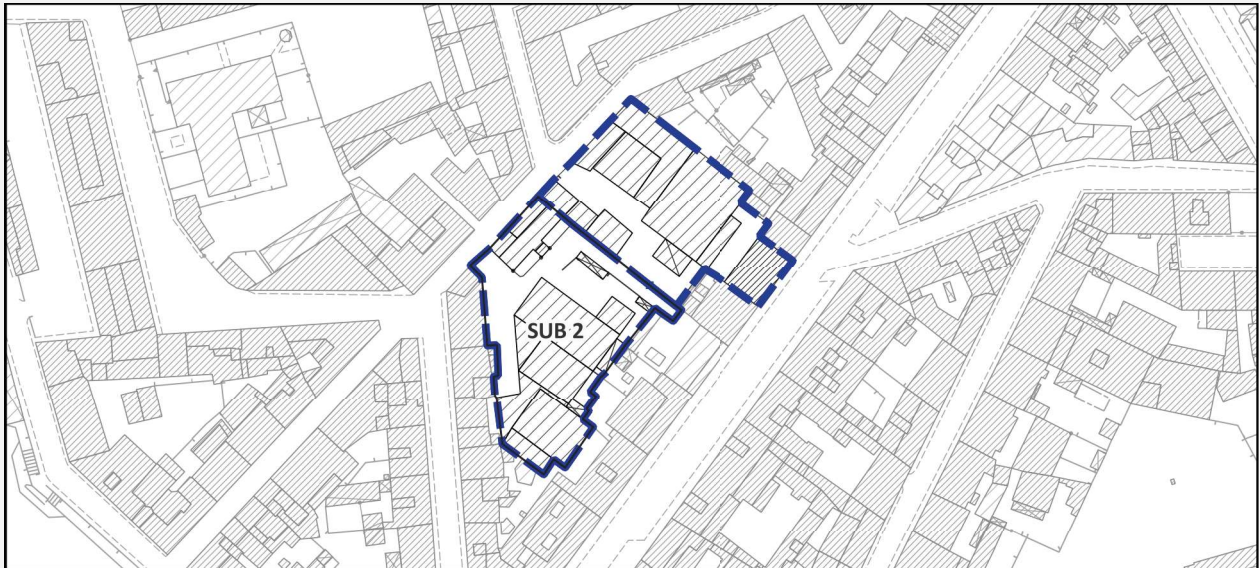
### **DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Sugli edifici realizzati in attuazione della Scheda di Trasformazione sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione edilizia conservativa (REC).



INQUADRAMENTO GENERALE

**PARAMETRI DI PROGETTO**



CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

**SUB - AMBITO\_2**

- **S.F** - 2.220 mq
- **S.E. tot.** - 2.220 mq
- **Destinazione:** COMMERCIALE - DETTAGLIO \_ **S.E. (riuso)** 500 mq  
DIREZIONALE E SERVIZI \_ **S.E. (riuso)** 1.500 mq
- **Rapporto di copertura:** 50% S.C./S.F.
- **Altezza massima:** 7,50 m - 2 Piani
- **Aree a standard minimi da cedere:** monetizzazione

DISPOSIZIONI NORMATIVE

**ASSIMILAZIONE ZONA OMOGENEA**

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

NORMA FIGURATA

**MODALITÀ ATTUATIVA**

Progetto Unitario Convenzionato (PUC – Art. 4 NN.TT.A del P.O.) da riferire a ciascun sub-ambito individuato nella presente scheda.

La convenzione dovrà disciplinare:

- la monetizzazione degli standard urbanistici ai sensi dell'art. 57 "Monetizzazioni" delle NN.TT.A. del PO;
- le modalità di gestione /fruizione egli spazi di uso pubblico (percorsi pedonali, spazi verdi e pedonali) interni al Sub-Ambito;
- l'eventuale riserva di una quota di posti auto del parcheggio multipiano per l'uso pubblico.

FATTIBILITÀ

**DISPOSIZIONI NORMATIVE**

**Configurazione degli spazi edificati - edifici**

La riqualificazione ed il riassetto urbanistico dell'area, dovranno condurre ad un innalzamento complessivo della qualità architettonica e all'efficienza energetica dell'edificato. Le azioni che verranno messe in atto, saranno inoltre finalizzate ad un aumento della permeabilità dell'area, attraverso la sistemazione a verde delle aree scoperte private.



Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di sostituzione (S) finalizzati alla realizzazione di un parcheggio multipiano, con eventuale piano interrato, integrato da esercizi commerciali di vicinato. La soluzione formale/materica dovrà rispondere a criteri di sostenibilità ambientale attraverso l'utilizzo di facciate vegetali, giardini pensili, recupero acque piovane, impiantistica improntata al risparmio energetico.

#### **Configurazione degli spazi aperti**

Nella finitura degli spazi esterni dovranno essere utilizzate pavimentazioni drenanti, con sistemazione delle aree a verde compatibilmente con la circolazione interna all'area e con il funzionamento del parcheggio multipiano.

#### **CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Nessuna condizione specifica

#### **CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Si dovranno comunque applicare le misure e le azioni di sostenibilità ambientale di cui all'art. 54 delle Norme del Piano (Condizioni per l'uso sostenibile delle risorse).

#### **DISCIPLINA IN CASO DI MANCATA ATTUAZIONE O DECADENZA PREVISIONI P.O.C.**

In caso di mancata attuazione della previsione della scheda di trasformazione - nel quinquennio di efficacia del P.O. - si applica la disciplina prevista all'art. 170 "Aree non pianificate" di cui alle NN.TT.A del presente piano.

Nelle more dell'attuazione della presente scheda, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria (MS) senza mutamento della destinazione d'uso.

#### **DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Sugli edifici realizzati in attuazione della Scheda di Trasformazione sono consentiti interventi fino alla Ristrutturazione edilizia conservativa (REC).



INQUADRAMENTO GENERALE

**NORMA FIGURATA**



CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

**LEGENDA**

- |  |                                                   |  |                                                             |
|--|---------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------|
|  | VERDE ECOLOGICO<br>FASCE DI CONNESSIONE ECOLOGICA |  | RIQUALIFICAZIONE FABBRICATI<br>CON MIGLIORAMENTO ENERGETICO |
|  | PERCORSI CICLO PEDONALI                           |  | DEMOLIZIONE FABBRICATI<br>CON RECUPERO SUOLO PERMEABILE     |
|  | ATTREZZATURE LUDICO SPORTIVE                      |  | NUOVA EDIFICAZIONE<br>CON ALTA EFFICIENZA ENERGETICA        |
|  | PARCHEGGI VERDI PERMEABILI                        |  | NUOVA VIABILITA'                                            |

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

Criteria 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 S3 pericolosità elevata in quanto terreni scadenti che possono dar luogo e cedimenti rilevanti ancorché zona stabile con possibilità di amplificazione con  $F_a \leq 1,4$ .

Criteria di fattibilità sismica: Per l'intervento di sostituzione edilizia nella zona con terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, si prescrive, già a livello di PUC, l'esecuzione di indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti. Tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologico-tecnico e sismico presente negli studi di MS, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1/R/2022 e dalle NTC 2018 par. 6.1.1/6.1.2.

La valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3) da condurre in fase di progettazione.

## FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Pericolosità geologica: G2 pericolosità media.

Criteria di fattibilità geologica:

La fattibilità è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già a livello di PUC, 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 ristrutturazione edilizia e nuova edificazione si prescrive comunque il monitoraggio piezometrico per l'area nel suo complesso per adeguato periodo temporale. Il supporto alla fase di progettazione dovrà provvedere alla esplicitazione degli accorgimenti necessari al controllo delle acque di dilavamento, in specie in fase di cantierizzazione, al fine di evitare la percolazione di inquinati idroveicolati in falda.

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ



