

## DESCRIZIONE E FINALITA' DELL' INTERVENTO

L' area è ubicata a est dell'incrocio tra Via delle Sorgenti e Via Pian di Rota.

L'intervento si propone il mantenimento e il consolidamento delle attività produttive esistenti, perseguendone il complessivo riordino e la riqualificazione, anche in considerazione del contesto ambientale di pregio e della contiguità con il complesso del Cisternino Pian di Rota.

Con l'attuazione dell'intervento si dovrà conseguire una migliore integrazione del complesso produttivo esistente rispetto alle componenti paesaggistiche e monumentali caratterizzanti il contesto, con particolare riguardo alla passeggiata del complesso dell'acquedotto leopoldino anche in funzione dell'accesso al parco delle colline livornesi. (greenway)

L'AT è articolata in due sub-ambiti così come individuati nello stralcio cartografico contenuto nella presente scheda normativa.

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ

## DATI GENERALI

COPIANIFICAZIONE

ST **66.960 mq**

TR

SE (n.e.) **4.000 mq**

UTOE 1

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

- |   |  |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> residenziale                         | <input type="checkbox"/> turistico- ricettiva                |
| <input checked="" type="checkbox"/> industriale e artigianale | <input type="checkbox"/> direzionale e di servizio           |
| <input 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 - MARI\_Margine Inferiore
- II Invariante - Aree ad elevata artificialità
- III Invariante - TR11\_Campagna Urbanizzata
- IV Invariante - Aree ad elevata artificialità

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 |

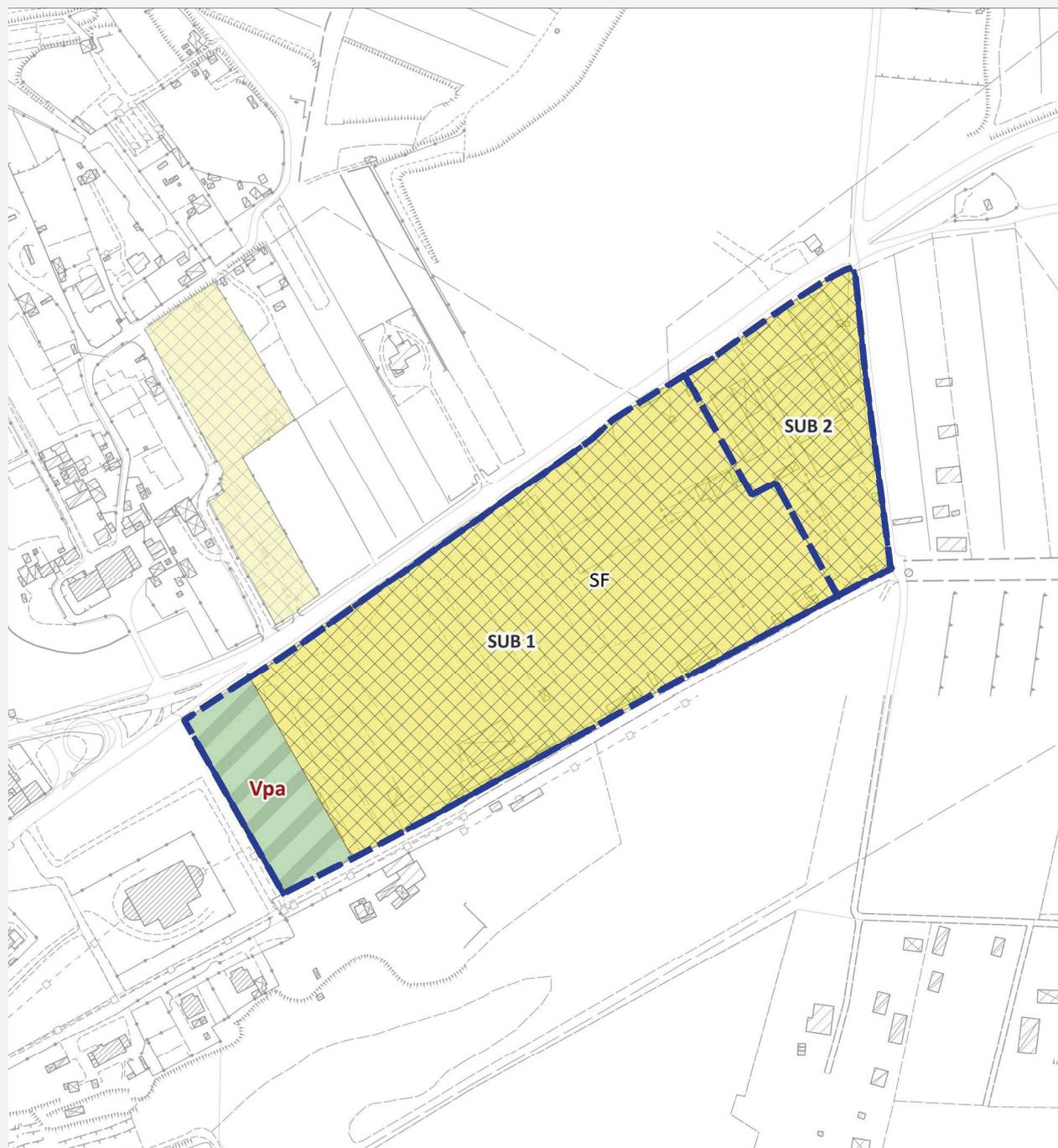
FATTIBILITÀ

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

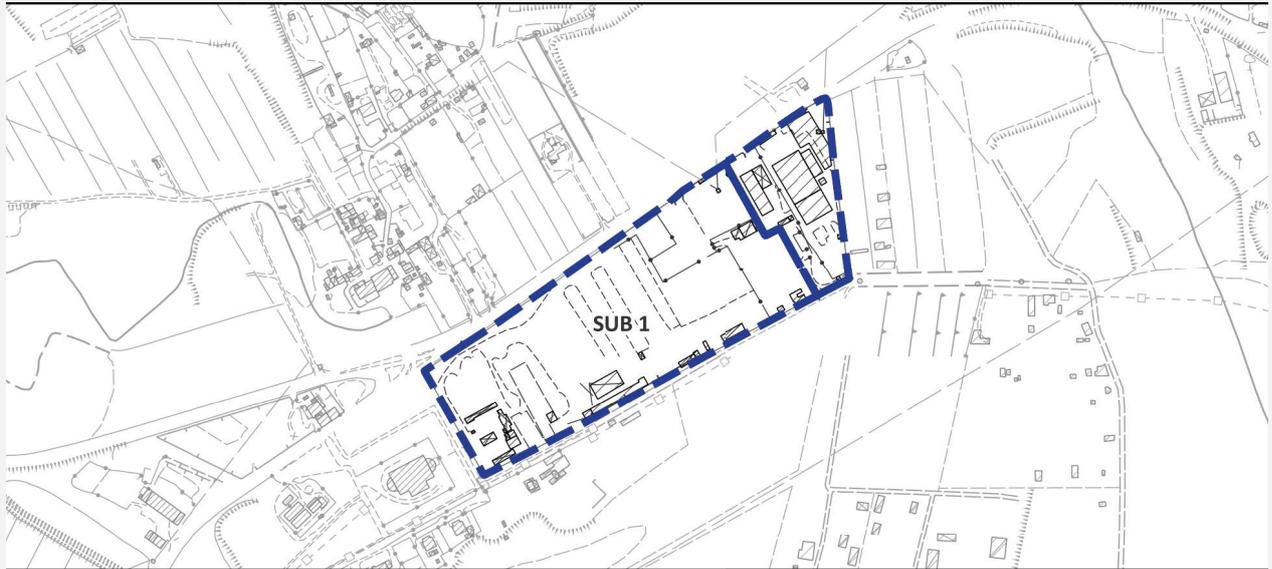
NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ



INQUADRAMENTO GENERALE

**PARAMETRI DI PROGETTO**



CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

**SUB - AMBITO\_1**

- S.T. - 53.670 mq
- S.F. - 47.770 mq
- S.E. tot. - 4.000 mq
- Destinazione: INDUSTRIALE - ARTIGIANALE \_ S.E. (n.e.) 4.000 mq  
(escluso I.6, I.8, I.9)
- Rapporto di copertura: 40% S.C./S.F.
- Superficie permeabile: 30% S.F.
- Superficie alberata minima: 50% della Sup. Perm.
- Altezza massima: 10 mt
- Aree a standard minimi da cedere - 5.900 mq
  - aree a verde 5900 mq

DISPOSIZIONI NORMATIVE

**ASSIMILAZIONE ZONA OMOGENEA**

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

**MODALITÀ ATTUATIVA**

Progetto Unitario Convenzionato (PUC – Art. 4 NN.TT.A del P.O.)

NORMA FIGURATA

**DISPOSIZIONI NORMATIVE**

**Configurazione degli spazi edificati - edifici**

L'attuazione dell'intervento è condizionato alla redazione di un progetto architettonico e di integrazione paesaggistica che ridefinisca l'immagine dello stabilimento produttivo visibile dalla strada provinciale e dal complesso storico monumentale del Cisternino.

A tal fine si dovrà ricorrere a soluzioni architettoniche innovative con l'esclusione di tipologie standardizzate e prefabbricate tipiche degli insediamenti produttivi ordinari e seriali.

Gli immobili produttivi, le attività di stoccaggio e deposito dovranno integrare dispositivi per la produzione energetica da fonti rinnovabili.

FATTIBILITÀ

**Configurazione degli spazi aperti**

L'intervento dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- creazione di una fascia a filtro di verde lungo il confine dell'area di intervento a con



integrazione e messa a dimora di nuove masse vegetazionali.

- Le superfici dei parcheggi dovranno essere realizzate in materiale autobloccante con permeabilità minima del 50%.
- le soluzioni adottate dovranno garantire la permeabilità dei suoli anche nelle aree destinate a parcheggio pertinenziale.

### Opere e dotazioni pubbliche o di interesse pubblico

Intervento di depavimentazione, eventuale bonifica ambientale e riqualificazione a verde dell'area in cessione con messa a dimora di alberature secondo le indicazioni di cui alle Linee guida per la qualità dello spazio pubblico "Carta Strategica della Sostenibilità" (elaborato QPN.01.D) parte integrante delle NTA del POC a cui la progettazione dell'intervento dovrà riferirsi.

### CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

L'intervento è subordinato alla riorganizzazione dello svincolo viabilistico esistente in corrispondenza dell'intersezione tra SP4 e Via delle Sorgenti così come indicato nelle tavole di disciplina del presente piano operativo. L'intervento potrà essere realizzato a cura del soggetto attuatore a scapito degli oneri di urbanizzazione previa intesa o parere favorevole degli Enti competenti.

### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Le superfici destinate a verde pubblico e privato, dovranno essere destinate alla creazione di elementi forestali lineari di schermatura e di un bosco planiziale mediante impianto di specie forestali autoctone in grado di ricostituire una continuità forestale con i nuclei boscati circostanti (attraverso l'utilizzo prevalente di *Quercus cerris*) e con sesto di impianto non regolare tendente alla formazione di un bosco naturale.

Massima riduzione dell'inquinamento luminoso: gli impianti di illuminazione esterna dovranno essere attuati con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso e nel rispetto della normativa regionale vigente (LR 37/2000) e le relative linee guida regionali. Tra le principali indicazioni: illuminazione solo verso il basso e schermatura verso le vicine aree boscate, scelta adeguata dei punti luce e limitazione dell'intensità luminosa, privilegiando l'utilizzazione di lampade ai vapori di sodio a bassa pressione.

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

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

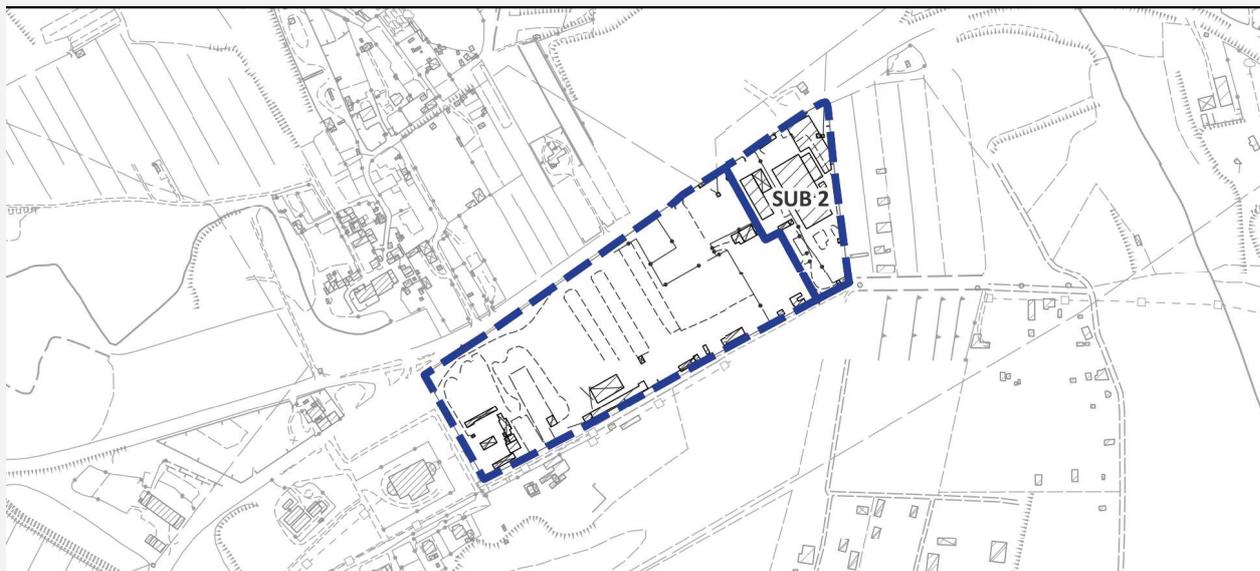
NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ



INQUADRAMENTO GENERALE

**PARAMETRI DI PROGETTO**



CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

**SUB - AMBITO\_2**

- S.F. - 13.288 mq
- **Destinazione:** INDUSTRIALE - ARTIGIANALE  
(escluso I.6, I.8, I.9)

DISPOSIZIONI NORMATIVE

**ASSIMILAZIONE ZONA OMOGENEA**

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

**MODALITÀ ATTUATIVA**

Titolo Edilizio Diretto

NORMA FIGURATA

**DISPOSIZIONI NORMATIVE**

**Configurazione degli spazi edificati - edifici**

Si prevede un intervento di riordino e consolidamento degli insediamenti produttivi esistente. A tal fine sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia (S) e/o di addizione volumetrica (AV) con ampliamento fino al 20% della SE esistente.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno adottare soluzioni architettoniche e planimetriche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da conformarsi con i caratteri ambientali del contesto rurale. Le attività di stoccaggio e deposito dovranno essere esercitate in strutture preferibilmente coperte, integrate con dispositivi per la produzione energetica da fonti rinnovabili.

FATTIBILITÀ

**Configurazione degli spazi aperti**

L'intervento dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- creazione di una fascia a filtro di verde lungo il confine dell'area di intervento, lato sud, con integrazione e messa a dimora di nuove masse vegetazionali con le caratteristiche stabilite nella presente scheda al Sub-Ambito 1;
- soluzioni per garantire la permeabilità dei suoli anche nella aree destinate a parcheggio pertinenziale.



**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

Nessuna condizione specifica

**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

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ



INQUADRAMENTO GENERALE

NORMA FIGURATA

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ



LEGENDA

VERDE ECOLOGICO  
FASCE DI CONNESSIONE ECOLOGICA

RIQUALIFICAZIONE FABBRICATI  
CON MIGLIORAMENTO ENERGETICO

PERCORSI CICLO PEDONALI

DEMOLIZIONE FABBRICATI  
CON RECUPERO SUOLO PERMEABILE

ATTREZZATURE LUDICO SPORTIVE

NUOVA EDIFICAZIONE  
CON ALTA EFFICIENZA ENERGETICA

PARCHEGGI VERDI PERMEABILI

NUOVA VIABILITÀ



## FATTIBILITÀ IDRAULICA

Dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione idraulica delle aree stesse e del rischio residuo che può derivare dall'intermittenza di scolo del reticolo minore sul reticolo principale.

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 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.  
 In relazione all'aspetto idrogeologico si prescrive il rispetto delle indicazioni riportate nella disciplina del PO per le aree a vulnerabilità molto elevata/elevata. 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



