

## DESCRIZIONE E FINALITA' DELL' INTERVENTO

Si tratta di un'area ineditata situata in località Condotti Vecchi, in un contesto periurbano, a nord di Via del Limone e adiacente alla Via della Querciaiola per la quale si prevede la realizzazione di una struttura turistico-ricettiva inclusiva.

Obiettivo dell'intervento è offrire servizio di accoglienza che favorisca il rapporto diretto con la natura, promuovendo il presidio e lo sviluppo di attività legate al territorio rurale nella forma della struttura ricettiva della residenza turistica alberghiera (RTA).

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ

## DATI GENERALI

COPIANIFICAZIONE

ST **14.650 mq**

TR

SE (n.e.) **700 mq**

UTOE 7

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

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> residenziale              | <input checked="" type="checkbox"/> turistico- ricettiva     |
| <input 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



**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 6\_Agroecosistemi a dominanza di seminativi con media presenza di dotazioni ecologiche
- **III Invariante** - Morfotipo non presente
- **IV Invariante** - Morfotipo 6\_Seminativi semplificati di pianura o fondovalle

**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 checked="" 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**

## PARAMETRI DI PROGETTO

- S.F. - 3.000 mq
- S.E. tot. - 700 mq
- Destinazione: TURISTICO - RICETTIVA \_ S.E. (n.e.) 700 mq
- Rapporto di copertura: 20% S.F./S.C.
- Superficie permeabile: 30% S.F.
- Superficie alberata minima: 50% della Sup. Perm.
- Altezza massima: 7,50 ml - 2 PIANI

## ASSIMILAZIONE ZONA OMOGENEA

Area assimilata alle Zone Territoriali Omogenee denominate Zona E) ai sensi dell'Art.4 del D.M. 1444/68

## MODALITÀ ATTUATIVA

Permesso a Costruire Convenzionato

La convenzione dovrà disciplinare l'eventuale modalità di gestione della struttura di servizio in funzione della fruizione dei percorsi ciclo-pedonali delle colline livornesi.

## DISPOSIZIONI NORMATIVE

La realizzazione dell'intervento dovrà privilegiare soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica riguardo alle forme, ai materiali e alle cromie tali da non impattare con i caratteri ambientali e rurali del contesto. La progettazione dovrà essere orientata all'impiego di tecniche ecosostenibili, volte all'efficientamento energetico degli edifici.

### Configurazione degli spazi aperti

Le aree di pertinenza della struttura ricettiva dovranno configurarsi come parco agricolo a carattere naturale in continuità con il paesaggio rurale circostante. Le superfici destinate a parcheggio pertinenziale dovranno essere permeabili e rifinite con pavimentazioni di tipo drenante. Le aree di sosta dovranno essere realizzate con materiali drenanti/permeabili, opportunamente schermate e collocate funzionalmente alla struttura.

Le recinzioni e gli elementi a protezione dell'area dovranno essere realizzate con piantumazione di essenze arbustive e rete a maglia sciolta tale da non compromettere la percezione del territorio rurale e collinare che si estende ad est dell'area di trasformazione.

L'impianto di illuminazione esterna dovrà essere realizzato con sistemi o dispositivi atti a limitare l'inquinamento luminoso.

## CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

- Nessuna condizione specifica



**CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

Gli interventi dovranno osservare i seguenti criteri:

- creazione di un bosco planiziale nella intera porzione centro settentrionale dell'area non interessata dalle trasformazioni, mediante impianto di specie forestali autoctone (ad es. Quercus robur, Quercus cerris, Ulmus campestris, Acer campestre) e con sesto di impianto non regolare tendente alla formazione di un bosco naturale.

**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.

**DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

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



## NORMA FIGURATA



INQUADRAMENTO GENERALE

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 VIABILITA'



INQUADRAMENTO GENERALE	<p><b>FATTIBILITÀ IDRAULICA</b></p> <p>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.</p> <p>Assenza Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. con reticolo idrografico</p>
CHECKLIST VINCOLI E TUTELE	<p>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.</p>
DISPOSIZIONI NORMATIVE	<p><b>FATTIBILITÀ SISMICA</b></p> <p>Pericolosità sismica: classe S2 pericolosità media in quanto zona stabile con possibilità di amplificazione con <math>F_a \leq 1,4</math>.          Criteri di fattibilità sismica: Non si prevedono particolari condizionamenti per la fattibilità sismica oltre quanto previsto dalla normativa nazionale.</p>
NORMA FIGURATA	<p><b>FATTIBILITÀ GEOLOGICA</b></p> <p>Pericolosità geologica: G2 pericolosità media.          Criteri di fattibilità geologica:          La fattibilità è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche sitospecifiche, da svolgersi a livello di progettazione, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC_2018 e DPGR 1/R/2022 per classe di indagine 3), al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e per la definizione dei parametri geotecnici da utilizzarsi per le necessarie verifiche inerenti portanza dei terreni, cedimenti e adeguate scelte fondazionali. In caso siano previsti piani interrati si dovrà procedere alla verifica di stabilità dei fronti di scavo e ad adeguato</p>
FATTIBILITÀ	<p>In relazione all'aspetto idrogeologico si prescrive il rispetto delle indicazioni riportate nella disciplina del PO per le aree a vulnerabilità molto elevata/elevata.</p>

