

**LIVORNO**

LA CITTÀ  
DEL FUTURO



# Variante PIANO STRUTTURALE



COMUNE  
DI LIVORNO



## QCD.03 - Stato di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico

### QUADRO CONOSCITIVO

**Sindaco**  
Luca Salvetti

**Assessore all'Urbanistica**  
Silvia Viviani

**Cordinatore Ufficio di Piano, R.P.**  
Arch. Camilla Cerrina Feroni  
*Dirigente Settore Urbanistica e Programmi Complessi e Porto*

**Gruppo di coordinamento (GdC):**  
Dott. Geol. Leonardo Gonnelli  
*Dirigente Dipartimento LLPP Assetto del Territorio e Settore Ambiente e Verde*  
Arch. Maria Rosaria Guerrini  
*Resp.le Ufficio Pianificazione, gestione e attuazione strumentazione urbanistica*  
Dott.ssa Carla Bruni  
*Resp.le Staff Attività amministrativa, pianificazione e attuazione strumentazione urbanistica*

**Garante dell'informazione e della partecipazione**  
Dott.ssa Nicoletta Leoni

ADOZIONE  
MAGGIO 2023

## UFFICIO DI PIANO

**Segreteria tecnica Ufficio di Piano**  
**Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto**

**Staff Attività amministrativa, pianificazione e attuazione strumentazione urbanistica**

Carla Bruni  
Giulietta Scannapieco  
Sonia Stillitano

**Uff. Programmi Complessi**

Nicoletta Leoni  
Marco Maestri

**GRUPPO DI LAVORO OPERATIVO**  
**Progettazione urbanistica**

Camilla Cerrina Feroni  
Maria Rosaria Guerrini

**Collaboratori attività di progettazione urbanistica**

**Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto**  
**Ufficio Pianificazione, gestione e attuazione strumentazione urbanistica**

Michele Bastiani  
Claudia Bigongiali  
Jacopo Casamonti  
Manuela Ceremigna  
Giacomo Cupisti  
Irene Domenici  
Cinzia Ragonesi  
Elisa Taccini

**PROFESSIONISTI E CONTRIBUTI ESTERNI**

Società NEMO s.r.l. - VAS/componente ecosistemica e agroforestale e implementazione del quadro conoscitivo e previsionale  
Società LDP (Progetti GIS)- Supporto GIS  
CAIRE- Informazione e partecipazione  
SINLOC Sistema Iniziative- Studio di fattibilità di ambiti urbani strategici  
NOMISMA S.p.A.- analisi delle dinamiche e della domanda abitativa nel Comune di Livorno  
LSB architetti associati- Carta Strategica della sostenibilità degli spazi pubblici  
PFM S.r.l. Società tra Professionisti - indagini agronomiche  
RTP Hydrogeo/Geo Eco Progetti - indagini geologico-idrauliche e sismiche  
Cantieri Animati snc - gestione del percorso partecipativo

**REFERENTI ALTRI SETTORI DELL'A.C.**

**Direzione Generale**  
Luigi Pingitore

**Settore Ambiente e Verde**

Michele Danzi - Resp.le Uff. Bonifica e sostenibilità ambientale  
Alessio Tanda - Resp.le Uff. Difesa del territorio, energie rinnovabili e contrasto ai cambiamenti climatici  
Barbara Saliva - Resp.le Uff. Rifiuti ed igiene ambientale  
Mirco Branchetti - Resp.le Uff. Gestione e manutenzione dei parchi e del verde pubblico

**Settore Urbanizzazioni Infrastrutture e Mobilità**

Stella Sav' - Resp.le Uff. Mobilità Urbana Sostenibile  
Elga Pellegrini - Resp. e Uff. Progettazione stradale e di infrastrutture per la mobilità

**Settore Sviluppo Valorizzazione Manutenzione**

Christian Boneddu

**Settore Impianti Tecnologici**

Daniele Agostini - Dirigente  
Silvestro Abate - Resp.le Illum. pubbl., impianti semaforici progett. e videosorveglianza cittadina

**Settore Edilizia Privata e SUAP**

Caterina Pracchia  
Mauro Puccini

**Settore Protezione Civile e Demanio**

Jacopo Tamberi  
Valerio Pierotti

**Settore Società partecipate e Patrimonio**

Enrico Montagnagni - Dirigente

**Settore Sistemi Informativi**

Alberto Ughi - Resp.le Uff. Sistemi Informativi integrazione banche dati SIT e open data

**Settore Sviluppo Economico, Turismo e Sportello Europa**

Paoa Ramolino - Resp. le Uff. turismo  
Claudia Desideri- Uff. Commercio su aree private e a tre attività produttive  
Katia Le Rose - Resp. le Uff. Finanziamenti comunitari, sviluppo economico ed EDIC

**Settore Politiche Sociali Sociosanitarie e abitative**

Caterina Tocchini - Dirigente  
Elisabetta Cella - Resp. e Uff. Programmazione e servizi per il fabbisogno abitativo

**Referenti per redazione diretta ed aggiornamento delle indagini geologico-tecnico-idrauliche**

Alessio Tanda - Resp.le Uff. Difesa del territorio, energie rinnovabili e contrasto ai cambiamenti climatici- Settore Ambiente e Verde  
Valeria Bercodo - Resp.le Uff. Progettazione Opere idrauliche e gestione reti di drenaggio urbano- Settore Urbanizzazioni Infrastrutture e Mobilità

**Referente per redazione documento preliminare VAS**

Claudia Bigongiali - Ufficio Pianificazione, gestione e attuazione strumentazione urbanistica - Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto

**Supporto giuridico e amministrativo**

Carla Bruni - Resp. Staff Attività amministrativa, pianificazione e attuazione strumentazione urbanistica - Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Porto  
Cristiana Sardi - Avvocatura Civica

**Gruppo di supporto comunicazione ed informazione**

Ursula Galli - Responsabile Ufficio Stampa  
Andrea Valenti - video maker

INDICE ALLEGATI AL REGOLAMENTO URBANISTICO: MONITORAGGIO STATO DI ATTUAZIONE

---

<b>ALLEGATO A:</b>	ISOLATI DI RIQUALIFICAZIONE E AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	3
<b>ALLEGATO B:</b>	PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO DEI QUARTIERI NORD	29
<b>ALLEGATO C:</b>	AREE DI TRASFORMAZIONE	43
<b>ALLEGATO D:</b>	AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI	61
<b>ALLEGATO E:</b>	AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE	89
<b>ALLEGATO F:</b>	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA	95
<b>ALLEGATO G:</b>	AREE PER SERVIZI - INTERVENTI PER STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE - AREA DELLE FALESIE E DEL SANTUARIO DI MONTENERO	99





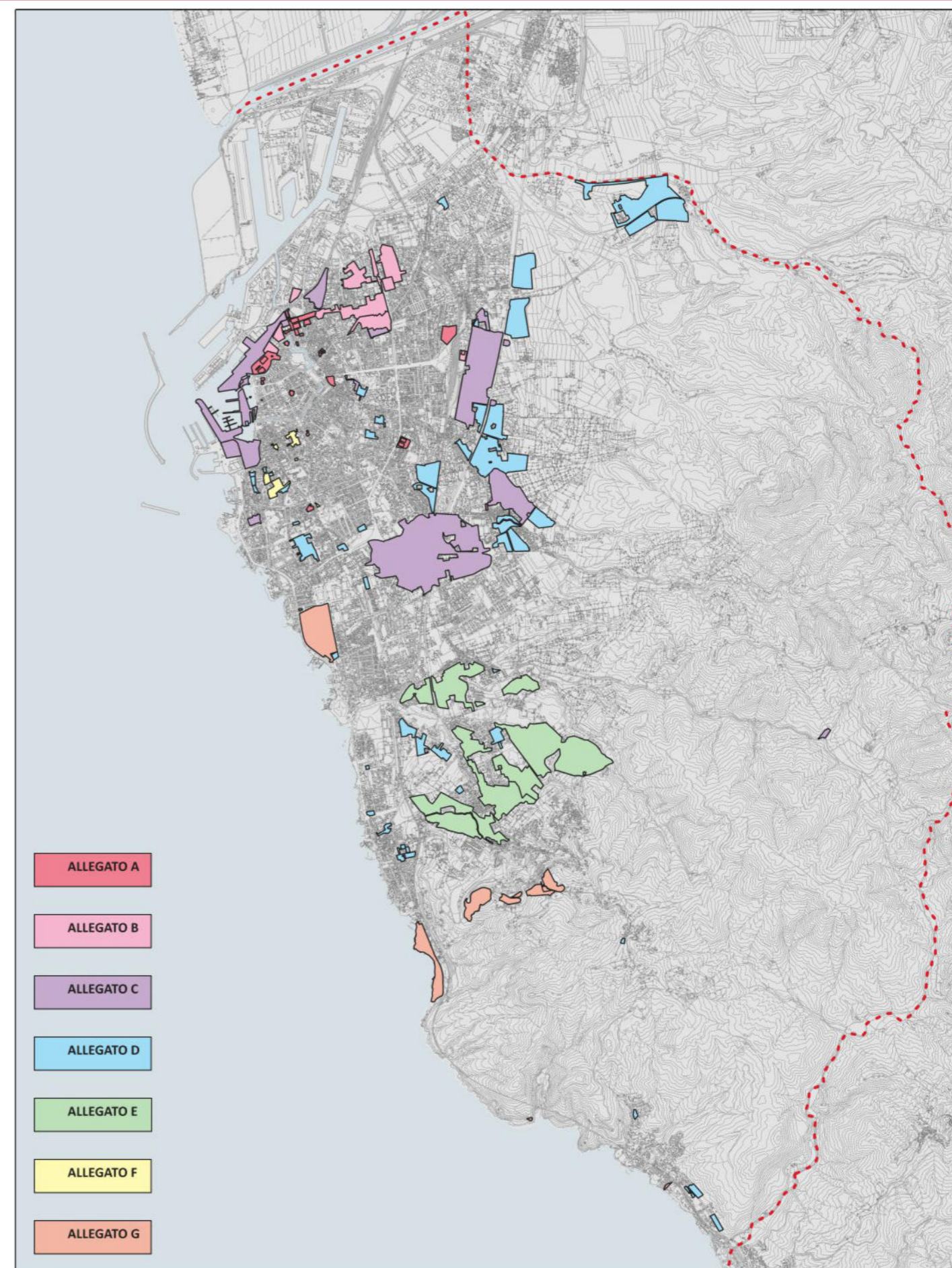
## INTRODUZIONE: MONITORAGGIO STATO DI ATTUAZIONE ALLEGATI AL RU

Il vigente RU demanda a specifiche schede normative tutte quelle trasformazioni che per la loro localizzazione, funzione e/o dimensione, necessitano di uno specifico indirizzo attuativo da realizzarsi con piani attuativi, studi unitari o progetti convenzionati.

Gli allegati individuati dal vigente RU e oggetto del seguente monitoraggio dello stato di attuazione sono:

- Allegato A: *isolati di riqualificazione* nelle aree normative di impianto storico di cui all'art.11 del RU e "Aree di ristrutturazione urbanistica" di cui all'art.16 del RU;
- Allegato B: *aree di ristrutturazione urbanistica ricomprese all'interno del perimetro individuato con delibera del CC n°200/1995* di cui all'art. 43 del RU;
- Allegato C: *aree di trasformazione* di cui all'art. 17 del RU;
- Allegato D: *aree di trasformazione per servizi* di cui all'art. 44 del RU;
- Allegato E: *aree di riqualificazione ambientale* di cui all'art. 45 del RU;
- Allegato F: *ambiti di riqualificazione urbana* di cui all'art.39 del RU;
- Allegato G: *Falese di Antignano, Santuario di Montenero e Interventi per strutture turistico ricettive* di cui agli art. 19 e 20 del RU.

Nel corso degli ultimi anni, tra il 2014 e il 2021, le trasformazioni individuate dal RU, la maggior parte delle quali già avviate al 2014, sono state portate avanti: si è quindi ritenuto opportuno, traguardando le future strategie di sviluppo della città, procedere ad una ricognizione puntuale dello stato di attuazione delle stesse che riportiamo nel presente Allegato al documento di avvio del procedimento.



Localizzazione Allegati del RU nel territorio comunale





**ALLEGATO A**

ISOLATI DI RIQUALIFICAZIONE E AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA



**NOTA INTRODUTTIVA E INDICE SCHEDE COSTITUENTI L'ALLEGATO**

Il vigente Regolamento Urbanistico individua una serie di aree nel territorio comunale individuate quali isolati di riqualificazione all'interno del territorio urbanizzato, ai fini del miglioramento funzionale dello spazio urbano e dell'eventuale incremento dei servizi pubblici. Le aree individuate sono divise in base alla localizzazione delle stesse all'interno delle aree di impianto storico di cui all'art. 11 delle NN.TT.A. oppure all'esterno, in aree di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 16 delle NN.TT.A. (di cui si riportano alcuni stralci significativi). Le aree così individuate dal RU sono puntualmente indicate nell'Allegato A delle NN.TT.A. con apposite schede normative e grafiche, di cui si riporta, per completezza, l'elenco nella tabella a fianco.

**Art.11 - AREE DI IMPIANTO STORICO**

**Definizione:**  
Sono definite "Aree di impianto storico" le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urban e sono classificate di categoria A ai sensi del D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.

**Modificazioni dell'assetto urbano - Nuovi Interventi: Isolati di riqualificazione**  
Il piano individua isolati di riqualificazione in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione degli edifici esistenti ristrutturazione urbanistica, secondo le indicazioni contenute nelle schede normative incluse nell'Allegato A ivi compresa la realizzazione di spazi pubblici o di uso pubblico complementari alla residenza.

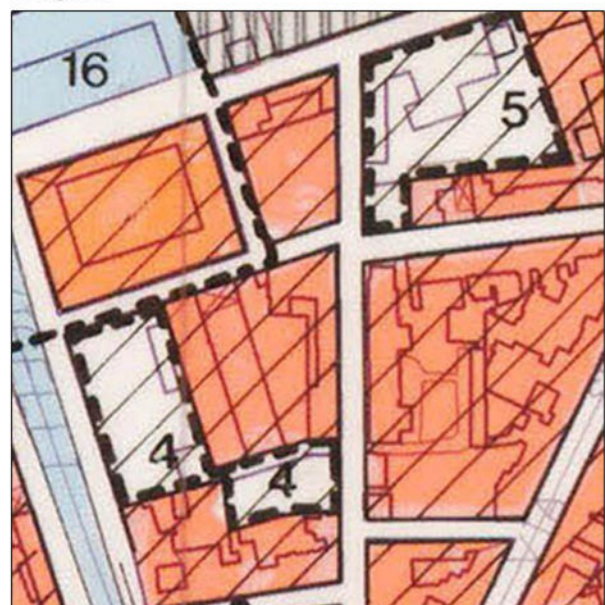
**Modalità attuative**  
Concessione, concessione convenzionata per gli interventi di sostituzione, piani di recupero o studio unitario per interventi di sostituzione degli edifici recenti in cui sono insediate le attività produttive e per gli interventi in "isolati di riqualificazione".

**Art. 16 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

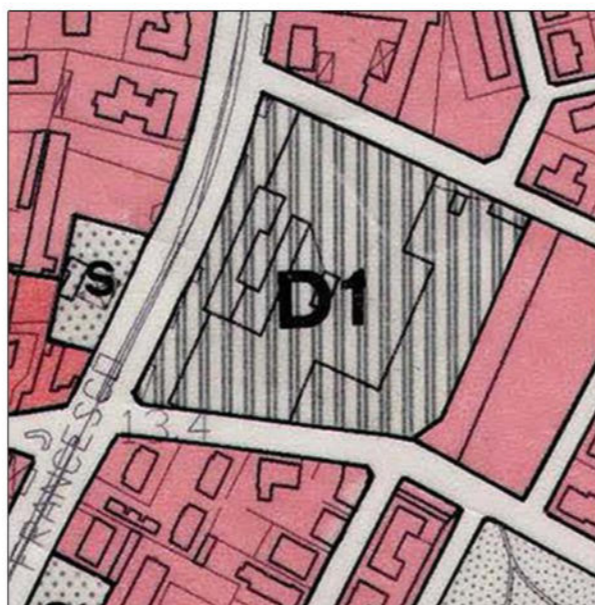
**Definizione:**  
Aree urbane che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica con inserimento di nuove funzioni e miglioramento dello standard abitativo e dello spazio pubblico.

**Modificazioni dell'assetto urbano:**  
I parametri edilizi e urbanistici sono definiti in ogni scheda specifica riscontrabile nell'allegato A.

**Modalità attuative:**  
Concessione, concessione convenzionata in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree a servizi e per la viabilità. Le aree per la viabilità e i servizi previsti sono indicati nelle tavole di piano e nelle schede normative allegate.



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO:  
esempio di identificazione di isolato di riqualificazione ai sensi dell'art.11



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO:  
esempio di identificazione di area di ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art.16

**ELENCO SCHEDE ART.11**

N.SCHEDA	NOME	N. CONVENZIONE	STATO DI ATTUAZIONE
A01	LUOGO PIO	59840 del 24/04/2014	ATTUATO NON REALIZZATO
A02	IL REFUGIO	59840 del 24/04/2014	ATTUATO NON REALIZZATO
A03	SAN GIOVANNI	-	NON ATTUATO
A04	SCALI DELLE MACINE	58230 del 08/07/2008	ATTUATO
A05	VIA LA MARMORA SUD	57828 DEL 12/12/2006	ATTUATO
A06	PERONI	41236 DEL 30/12/2005	ATTUATO
A07	UFFICIO DEI GRANI	53566 DEL 02/04/1998	ATTUATO
A08	PONTINO	57833 DEL 19/12/2006	ATTUATO NON REALIZZATO
A09	VIA PELLETTIER	-	NON ATTUATO
A10	VIA DELLA VENEZIA	-	ATTUATO
A11	VIA DELLE TRAVI	-	NON ATTUATO
A12	VIA ROMA	57728 DEL 10/10/2006	ATTUATO NON REALIZZATO
A13	VIA RICASOLI	56185 DEL 27/05/2003	ATTUATO
A14	PIAZZA DEI LEGNAMI	-	ATTUATO
A15	VIA DI SALVIANO	-	NON ATTUATO
A16	LAMARMORA	-	ATTUATO
A17	VIALE CAPRERA	59840 del 24/04/2014	ATTUATO NON REALIZZATO
A18	GRAN GUARDIA	-	ATTUATO

**ELENCO SCHEDE ART.16**

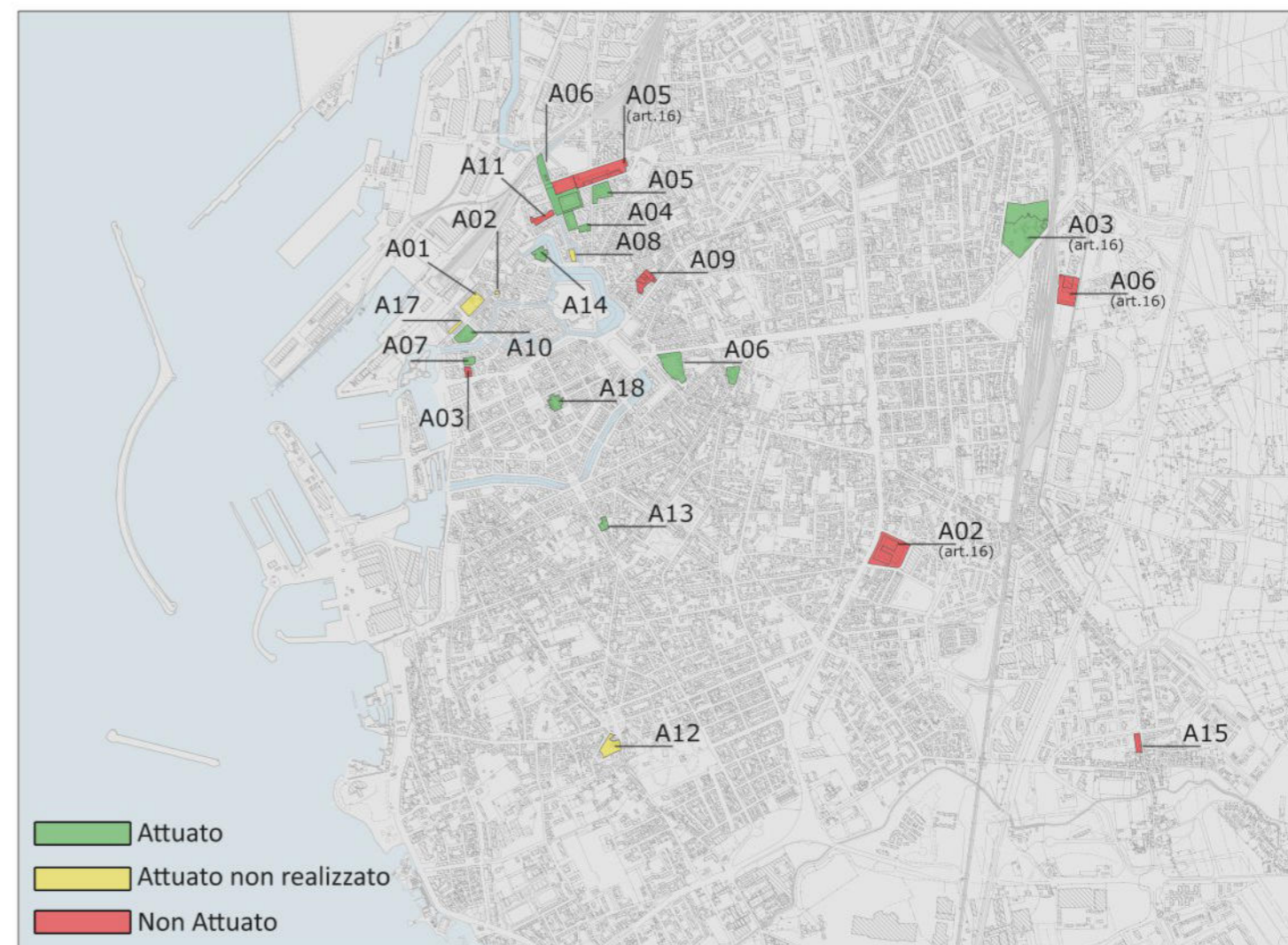
N.SCHEDA	NOME	N. CONVENZIONE	STATO DI ATTUAZIONE
A01	SOPPRESSA	-	-
A02	VIALE PETRARCA EST	60331 DEL 19/12/2018	ATTUATO
A03	TERME DELLA SALUTE	58622 DEL 15/12/2009	ATTUATO
A04	MURA LORENESI	53763 DEL 01/10/1998	ATTUATO
A05	VIA LAMARMORA NORD	-	NON ATTUATO
A06	VIA MASI	-	NON ATTUATO

Ai fini di una migliore comprensione dello stato di attuazione del RU al 30.06.2021 si adottano le seguenti definizioni:

**Stato attuato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, realizzati o in corso di realizzazione.

**Stato attuato non realizzato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, non realizzati.

**Stato non attuato:** interventi non convenzionati o per i quali non è stato approvato un piano attuativo di iniziativa pubblica.



LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELLE SCHEDE E STATO DI ATTUAZIONE





INDICAZIONI PER LA LETTURA DELLE SCHEDE DI ANALISI E DEI RIFERIMENTI

**IDENTIFICATIVO:**

Numero e nome della scheda in esame

**REGOLAMENTO URBANISTICO:**

Estratto della scheda in esame allegata al RU

**STATO ATTUALE AL 2021:**

elaborazione grafica dell'area oggetto della scheda attraverso l'utilizzo delle immagini reperibili tramite Google Earth.

**DATI NORMATIVI:**

Indicazioni normative relative alla scheda in oggetto - estratto dal RU

**SCHEDA N° A04 - ART.11: SCALI DELLE MACINE**



**A. Descrizione e localizzazione**  
 Area occupata da attività di deposito tra Scali delle Macine, via dell'Industria e via della Torretta come individuate sulle cartografie di PRG.

**B. Obiettivi**  
 Trasformazione dell'isolato

**C. Tipo di intervento**  
 Ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia.

**D. Parametri edilizi**  
 - n. piani: variabile da 2 a 3 come indicato nella scheda grafica  
 - h. degli edifici: variabile a seconda del numero dei piani e della larghezza della strada (m.7,50; m.10).  
 - filo edilizio: lungo le strade pubbliche conferma del filo preesistente  
 - parcheggi privati e privati pertinenziali: da reperire all'interno dell'area di intervento secondo gli standard di legge  
 - prospetti verso spazio pubblico: mantenimento dei prospetti esistenti lungo via dell'Industria e gli Scali delle Macine; facciata continua per gli edifici di nuova realizzazione; sono vietati i balconi sui prospetti verso lo spazio pubblico.

**E. Destinazioni d'uso**  
 Residenza e servizi alle persone.

**F. Modalità attuative**  
 Studio unitario e trasformazione per subambiti.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**ATTUATO**



ESTRATTO STUDIO UNITARIO: Planimetria generale

**NOTE:**  
 Scheda attuata attraverso Studio Unitario di iniziativa privata approvato con Delibera C.C. n° 133 del 13/10/2006.  
 L'intervento è stato attuato attraverso la trasformazione in 3 sub-ambiti al fine di procedere alla riqualificazione complessiva dell'isolato in fasi temporali differenti.  
 Attraverso la stipula di convenzione n° 58230 in data 08/07/2008 venivano regolati i rapporti tra Comune di Livorno e il soggetto attuatore, al fine di disciplinare tra l'altro, la cessione gratuita dell'area a servizi a favore dell'A.C. per un totale di 2502 mq, le modalità della sistemazione dell'area stessa, la costituzione del diritto di superficie in ipogeo, della durata di 90 anni, a favore del soggetto attuatore per la realizzazione di parcheggi pertinenziali per una superficie pari a mq 1.461 e la costituzione di servitù di passo, carrabile e pedonale di mq 50, attraverso la quale viene realizzato il collegamento tra la via pubblica (scali delle Macine) e il parcheggio pubblico.

La procedura amministrativa può essere ritenuta conclusa e la previsione urbanistica attuata.

**DATI SCHEDA RU:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 2 - Borghi Spianate  
 SLP totale : 5.827 mq  
 Area ceduta al comune: 2.502 mq

**STATO DI ATTUAZIONE:**

indicazione dello stato di attuazione al 30.06.2021

**ESTRATTI ELABORATI PROGETTUALI:**

estratto degli elaborati progettuali relativi alla scheda d'intervento

**NOTE SPECIFICHE:**

informazioni relative alla scheda oggetto di analisi

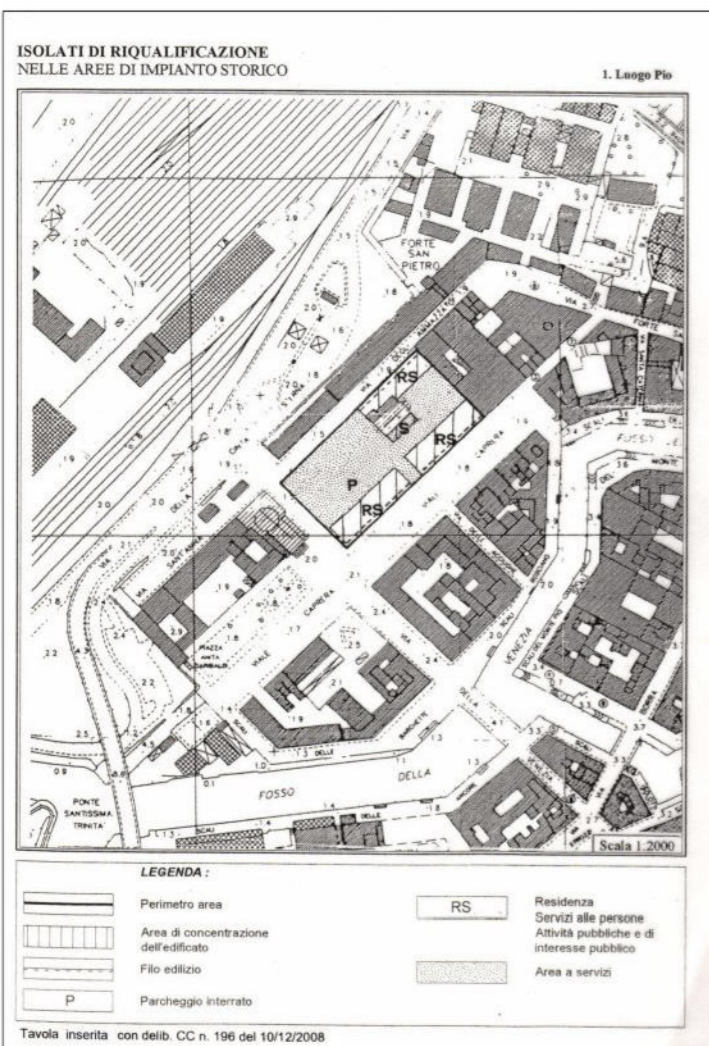
**DATI SCHEDA:**

Dati dimensionali della scheda e indicazione dell'UTOE di riferimento del PS vigente



**SCHEDA N° A01 - Art. 11: LUOGO PIO**

**ATTUATO NON REALIZZATO**



**Scheda n. 1  
Luogo Pio**

**A. Descrizione e localizzazione**

Area compresa tra piazza del Luogo Pio, via degli Ammazatoi, viale Caprera e immobile Bottini dell'Olio.

**B. Obiettivi**

Ricostruzione dell'immagine storica e riqualificazione dello spazio pubblico.  
Creazione di nuove unità residenziali.

**C. Tipo di intervento**

**Completamento**  
E' prevista la ricostruzione dei fabbricati preesistenti ( Case Pie ed edifici prospicienti via degli Ammazatoi), demoliti a seguito degli eventi bellici, prospicienti la piazza del Luogo Pio, via Caprera, via degli Ammazatoi, la realizzazione e il completamento della urbanizzazione di Piazza del Luogo Pio comprendente la riapertura del canale preesistente in corrispondenza dell'attuale viale Caprera e la realizzazione di un parcheggio sotterraneo in corrispondenza di Piazza del Luogo Pio.

**D. Parametri edilizi**

- Edifici su viale Caprera:
- altezza massima degli edifici fino a m 20;
  - numero massimo dei piani fuori terra: 6;
  - filo edilizio: come individuato nella scheda grafica allegata.
- Edifici su via degli Ammazatoi:
- altezza massima degli edifici fino a m 11;
  - numero massimo dei piani fuori terra: 3;
  - filo edilizio: come individuato nella scheda grafica allegata.

**E. Destinazioni d'uso**

Residenza, servizi alle persone, attività pubbliche e di interesse pubblico.  
Parcheggi privati, privati pertinenziali e pubblici come definiti dal PRU approvato.



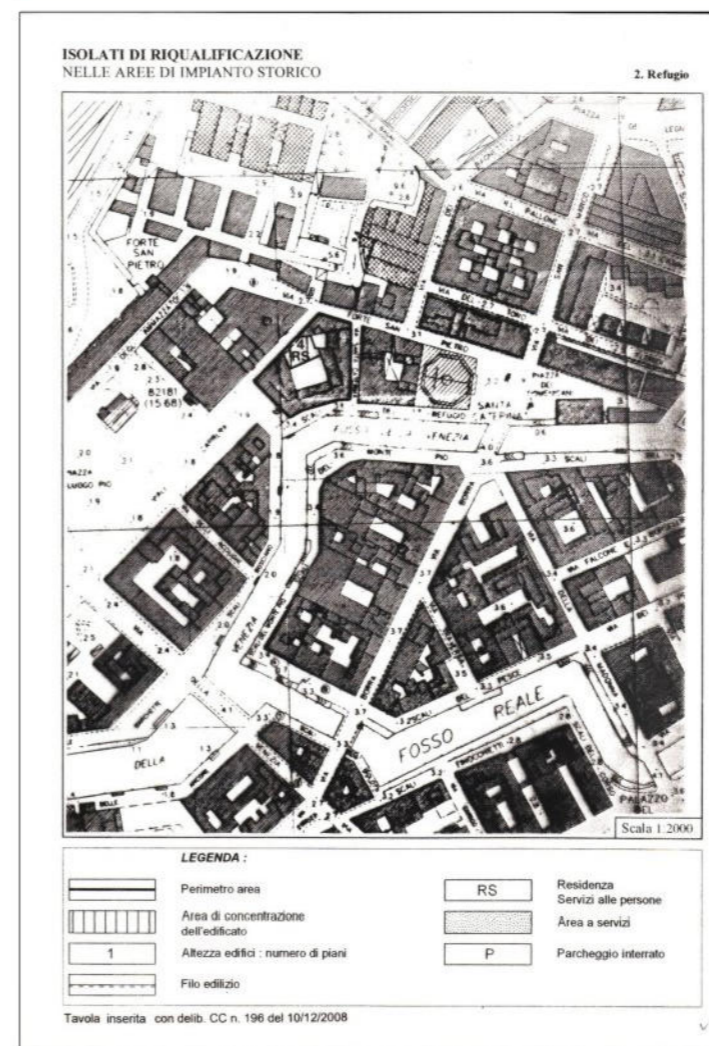
STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE

**SCHEDA N° A02 - Art. 11: IL REFUGIO**

**ATTUATO NON REALIZZATO**



**Scheda n. 2  
Il Refugio**

**A. Descrizione e localizzazione**

Immobile compreso tra via Scali del Rifugio, Santa Caterina, via del Forte San Pietro, via Bottini dell'Olio, viale Caprera.

**B. Obiettivi**

Ricostruzione di parte dell'immobile e recupero delle parti comuni dell'immobile stesso per edilizia residenziale pubblica e privata.

**C. Tipo di intervento**

Completamento e ristrutturazione per la parte di immobile demolito.  
Restauro delle parti comuni.

**D. Parametri edilizi**

- Altezza massima degli edifici fino a m 14;
- numero massimo dei piani fuori terra: 4;
- filo edilizio: come individuato nella scheda grafica allegata.

**E. Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso è residenziale, servizi alle persone e attività pubbliche e di interesse pubblico.  
Parcheggi pertinenziali definiti nel PRU approvato.

**NOTE:**

Il Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Piazza del Luogo Pio – Il Refugio" approvato con Deliberazione della G.C. n. 1532 del 28.12.1995 prevedeva la realizzazione di interventi pubblici e privati, nell'area tra il complesso parrocchiale di San Ferdinando e il Viale Caprera, nonché tutta la Piazza del Luogo Pio e l'immobile del Refugio. Il PRU poneva come obiettivo la ricostruzione e il recupero dell'immagine storica riproponendo le originarie linee prospettiche che caratterizzavano questa parte del quartiere della Venezia.

Successivamente all'approvazione del RU, con Dlb. di C.C. n. 107 e 108 del 31.05.2007 si adottano due varianti; la prima denominata "Viale Caprera" (scheda 17) e la seconda " Piazza del Luogo Pio-II Refugio" (schede 01-02), successivamente approvate con Dlb. di C.C. n. 196 del 10.12.2008 che hanno in parte modificato le originali previsioni del PRU.

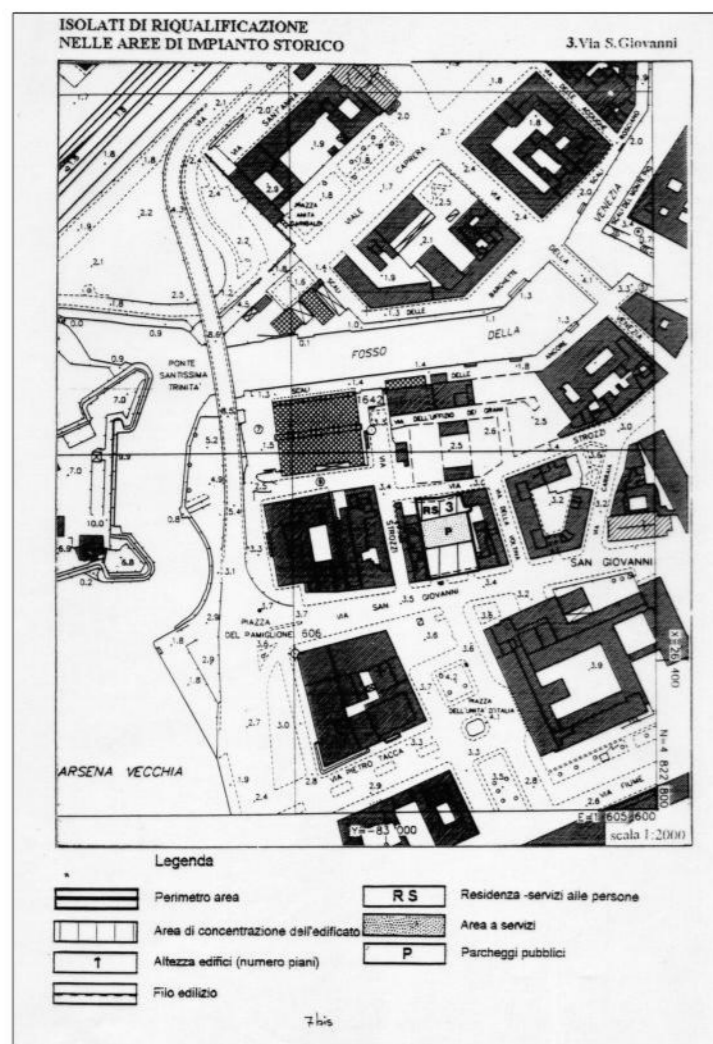
Con convenzione n.5880 del 20.07.2010 sono stati regolati i rapporti per quanto riguarda la scheda del Refugio e con convenzione n. 59840 del 24.04.2014 sono stati regolati i rapporti che prevedono un edificazione pari a 11.696 mq.

Le schede si intendono quindi attuate; tuttavia a seguito di diversi indirizzi assunti dall'amministrazione la realizzazione è sospesa.

**DATI SCHEDE:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 1 - Pentagono Venezia





**A. Descrizione e localizzazione**

Stabile e pertinenze site tra via San Giovanni e via Strozzi come individuate nelle tavole di PRG.

**B. Obiettivi**

Recuperare ad uso residenziale e per attività terziarie l'immobile odiernamente sede della SVS; intervento di nuovo impianto lungo via Strozzi.

**C. Tipo di intervento**

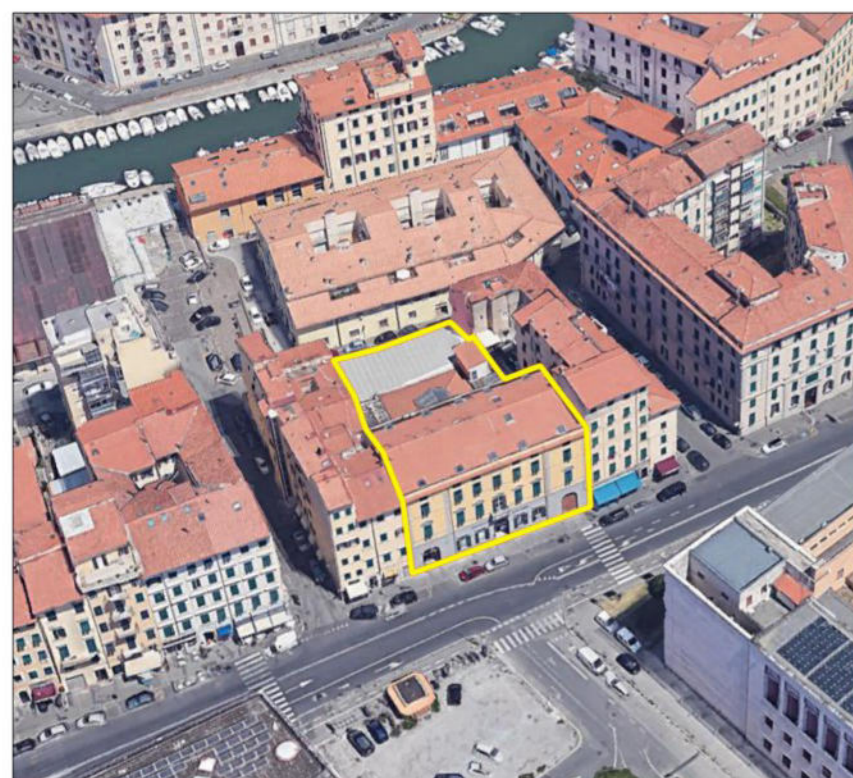
Ristrutturazione D3 o completamento.

**D. Parametri edilizi**

- n.piani: n. 3 edificio prospiciente via San Giovanni, n.3 edificio prospiciente via Strozzi
- h.: non sono ammesse modifiche dell'altezza su via San Giovanni; m. 9 edificio prospiciente via Strozzi;
- filo edilizio: come individuato nella tavola di Piano "Gruppi di edifici" e nella scheda grafica allegata.
- parcheggi pertinenziali da reperire all'interno dell'isolato o nel raggio massimo di m.500
- prospetti verso spazio pubblico: non sono consentite modifiche sul prospetto lungo via San Giovanni
- facciata continua lungo via Strozzi

**E. Destinazioni d'uso**

Residenza, servizi alle persone, servizi, parcheggio.

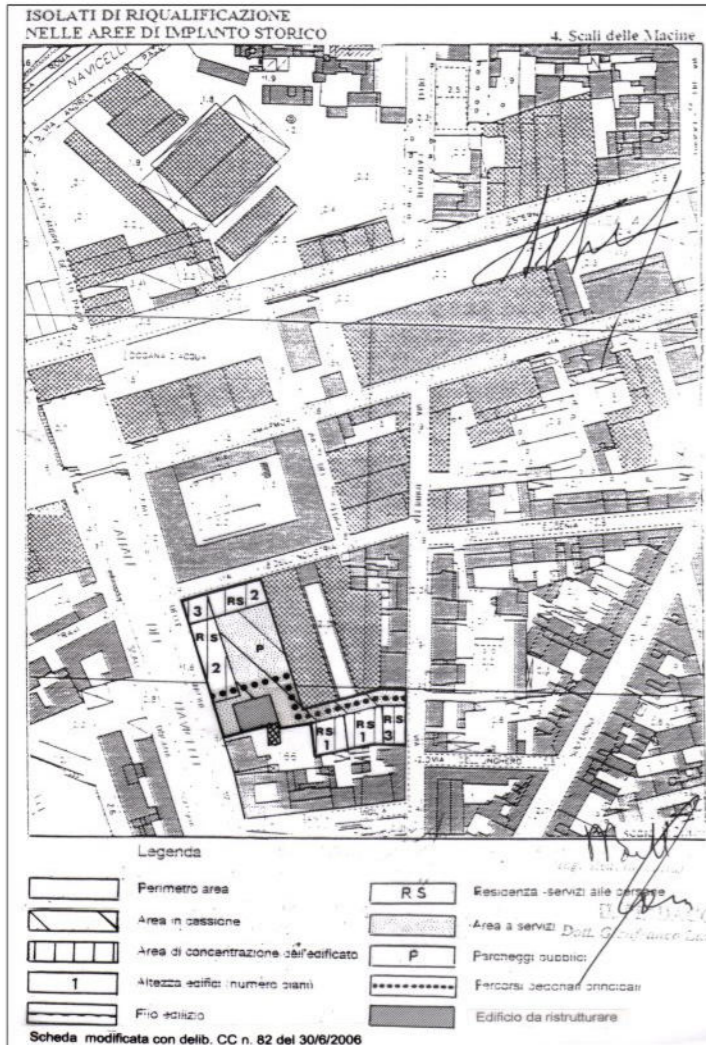


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° A04 - ART.11: SCALI DELLE MACINE**

**ATTUATO**



**A. Descrizione e localizzazione**  
Area occupata da attività di deposito tra Scali delle Macine, via dell'Industria e via della Torretta come individuate sulle cartografie di PRG.

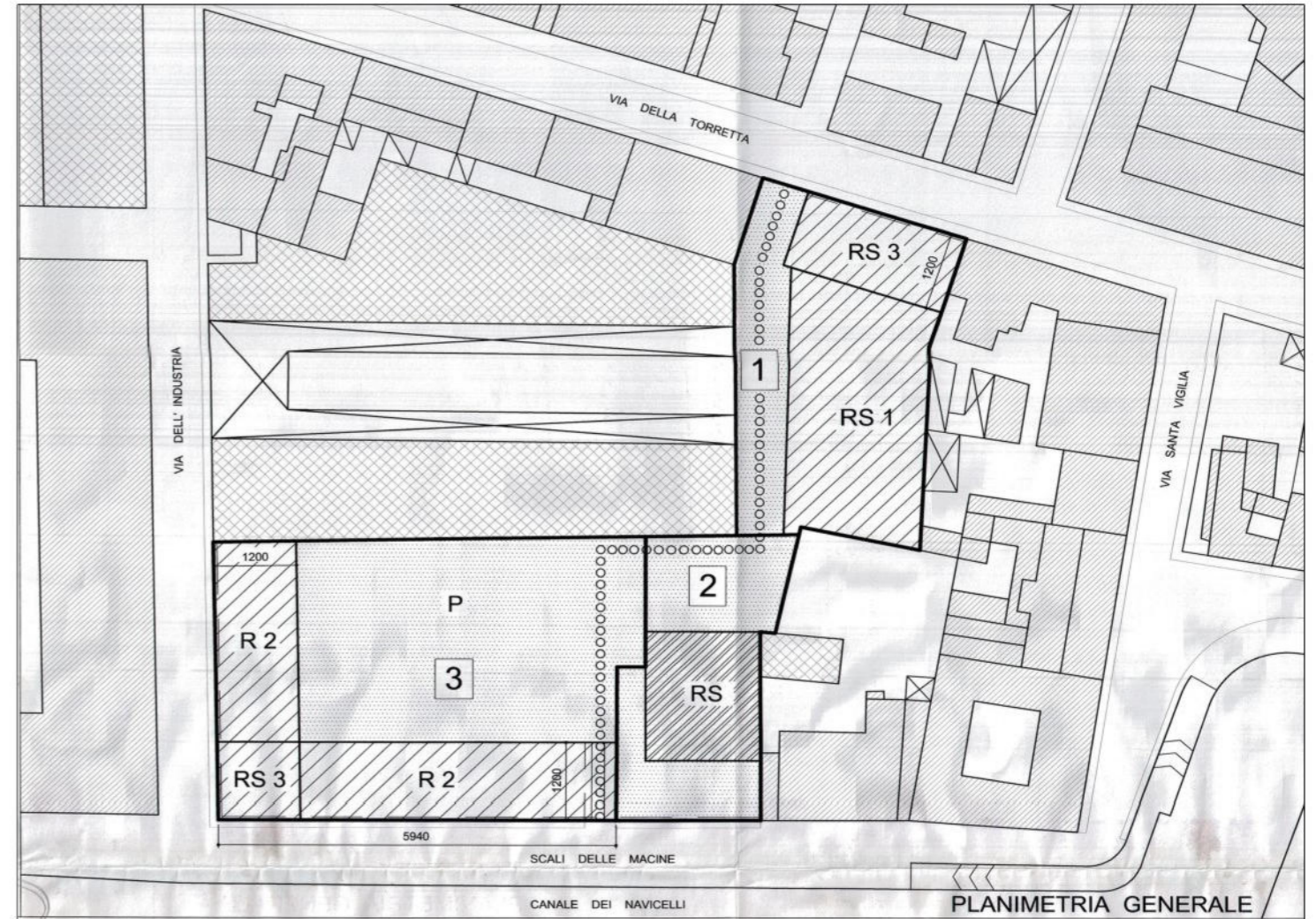
**B. Obiettivi**  
Trasformazione dell'isolato

**C. Tipo di intervento**  
Ristrutturazione urbanistica e ristrutturazione edilizia.

**D. Parametri edilizi**  
- n.piani: variabile da 2 a 3 come indicato nella scheda grafica  
- h. degli edifici: variabile a seconda del numero dei piani e della larghezza della strada (m.7,50; m.10).  
- filo edilizio: lungo le strade pubbliche conferma del filo preesistente  
- parcheggi privati e pubblici pertinenziali: da reperire all'interno dell'area di intervento secondo gli standard di legge  
- prospetti verso spazio pubblico: mantenimento dei prospetti esistenti lungo via dell'Industria e gli Scali delle Macine; facciata continua per gli edifici di nuova realizzazione; sono vietati i balconi sui prospetti verso lo spazio pubblico.

**E. Destinazioni d'uso**  
Residenza e servizi alle persone.

**F. Modalità attuative**  
Studio unitario e trasformazione per subambiti.



ESTRATTO STUDIO UNITARIO: Planimetria generale

**NOTE:**

Scheda attuata attraverso Studio Unitario di iniziativa privata approvato con Delibera C.C. n° 133 del 13.10.2006. L'intervento è stato attuato attraverso la trasformazione in 3 sub-ambiti al fine di procedere alla riqualificazione complessiva dell'isolato in fasi temporali differenti.

Attraverso la stipula di convenzione n. 58230 in data 08.07.2008 venivano regolati i rapporti tra Comune di Livorno e il soggetto attuatore, al fine di disciplinare tra l'altro, la cessione gratuita dell'area a servizi a favore dell'A.C. per un totale di 2502 mq, le modalità della sistemazione dell'area stessa, la costituzione del diritto di superficie in ipogeo, della durata di 90 anni, a favore del soggetto attuatore per la realizzazione di parcheggi pertinenziali per una superficie pari a mq 1.461 e la costituzione di servitù di passo, carrabile e pedonale di mq 50, attraverso la quale viene realizzato il collegamento tra la via pubblica (scali delle Macine) e il parcheggio pubblico.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 2 - Borghi Spianate  
SLP totale : 5.827 mq  
Area ceduta al comune: 2.502 mq

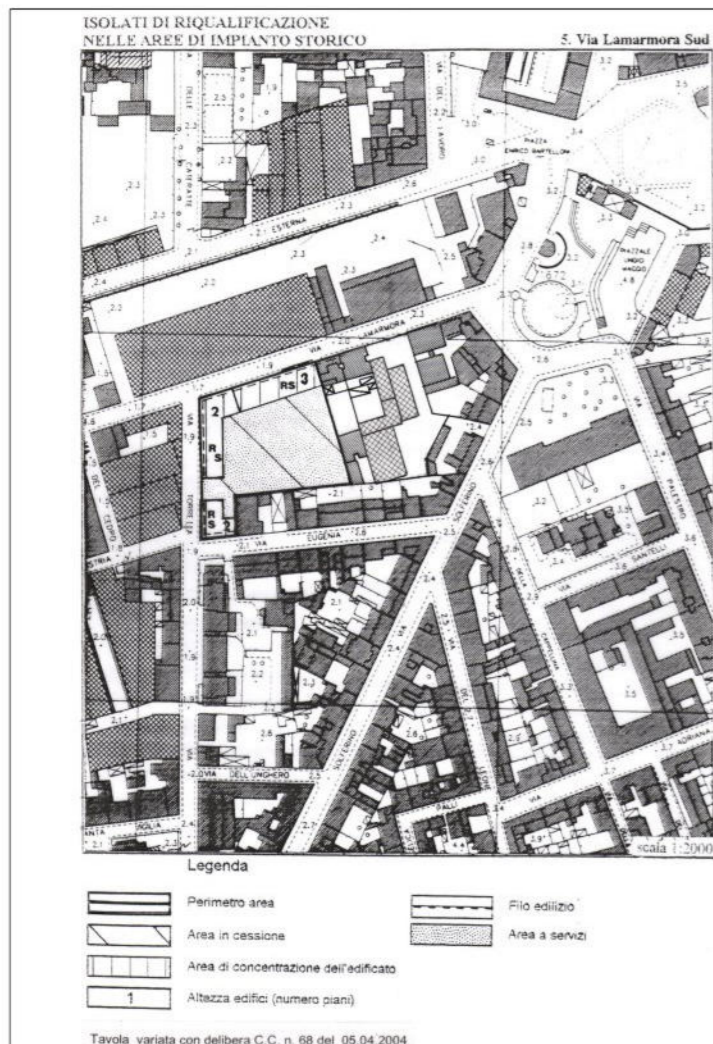


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



SCHEDA N° A05 - ART.11: VIA LAMARMORA SUD

ATTUATO



**A. Descrizione e localizzazione**

Area prospiciente via Lamarmora e via della Torretta come individuata nella cartografia di PRG. L'area presenta edifici occupati da attività artigianali, aree utilizzate come deposito.

**B. Obiettivi**

Riqualificare l'area, prossima alle mura lorenese, attraverso l'inserimento di residenze e servizi.

**C. Tipo di intervento**

Ristrutturazione urbanistica.

**D. Parametri edilizi**

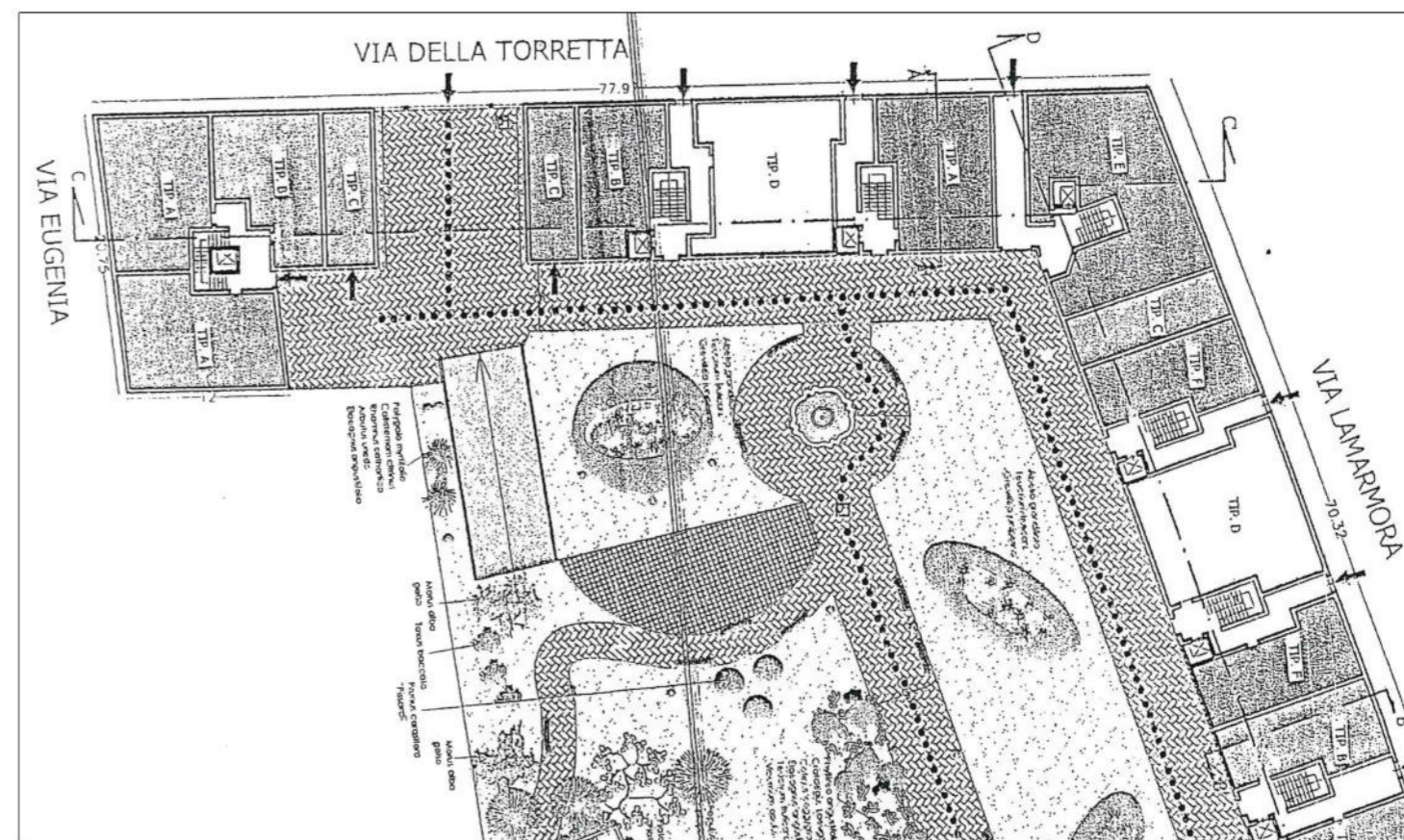
- n. piani: variabile tra 2 e 3 piani come indicato nella scheda grafica allegata
- h.: variabile a seconda del numero dei piani come indicati nella scheda grafica allegata (m.7,50; m.10)
- filo edilizio: rispetto del filo edilizio come indicato nella scheda grafica allegata.
- parcheggi privati e privati pertinenziali: da reperire all'interno dell'area di intervento in sottosuolo.
- spessore del corpo di fabbrica: max. m. 12.

**E. Destinazioni d'uso**

Residenza e servizi alle persone.

**F. Modalità di attuazione**

Studio unitario e trasformazione per subambiti.



ESTRATTO STUDIO UNITARIO: Estratto planimetria generale

NOTE:

Scheda attuata attraverso Studio Unitario di iniziativa privata approvato con apprezzamento di G.C. n° 101 del 26.04.2005.

L'intervento è stato attuato nell'ambito del più ampio programma "URBAN ITALIA", programma di intervento di delocalizzazione di attività incompatibili e riqualificazione delle aree, come da approvazione con Decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 1162 del 07.08.2005 e successivo accordo di programma con il Comune di Livorno del 27.05.2004.

Attraverso la stipula di convenzione n. 57828 in data 12.12.2006 venivano regolati i rapporti tra Comune di Livorno e il soggetto attuatore, al fine di disciplinare tra l'altro, la cessione gratuita dell'area da destinare a verde pubblico previsto a favore dell'A.C. per un totale di 3.496 mq, oltre ad altre eventuali opere da realizzarsi a scomputo degli oneri relativi all'intervento.

DATI SCHEDA:

UTOE PS vigente: UTOE n° 2 - Borghi Spianate  
SLP totale : 1710,00 mq  
Area ceduta al comune: 3.496 mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda





ESTRATO RU: aree normative

**Scheda n.6  
Peroni**

**A. Descrizione e localizzazione**

Aree comprese tra via De Larderel, via Mentana, via Chiellini e via Pio Alberto Del Corona come individuate nella tavola "Aree normative".

**B. Obiettivi**

Riqualificazione complessiva dell'area.

**C. Tipo di intervento**

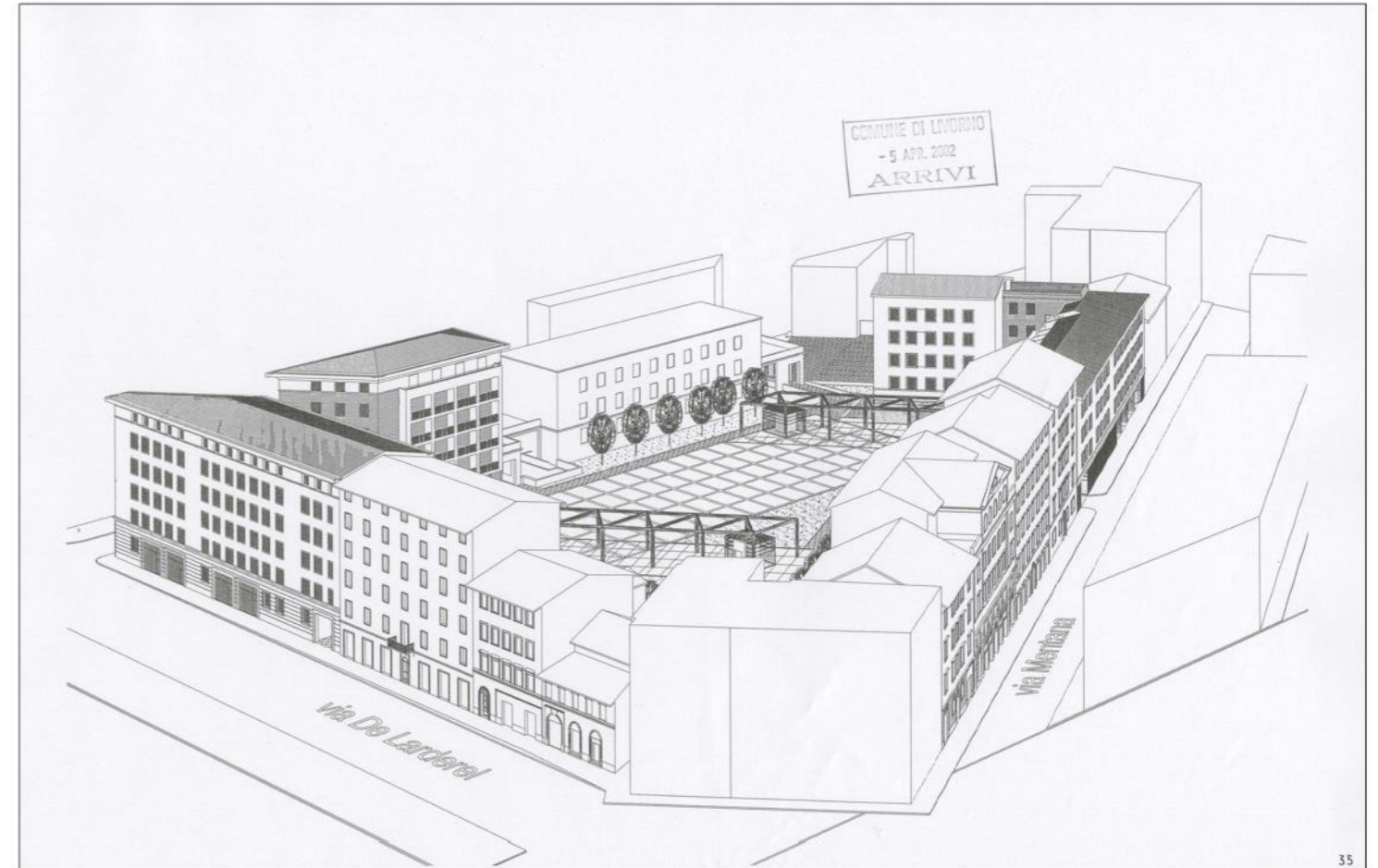
I tipi di intervento sono definiti dal Piano di Recupero approvato con delibera della Giunta Regionale toscana n.12072 del 12 dicembre 1994 che sarà variato da un successivo piano attuativo.

**D. Parametri edilizi**

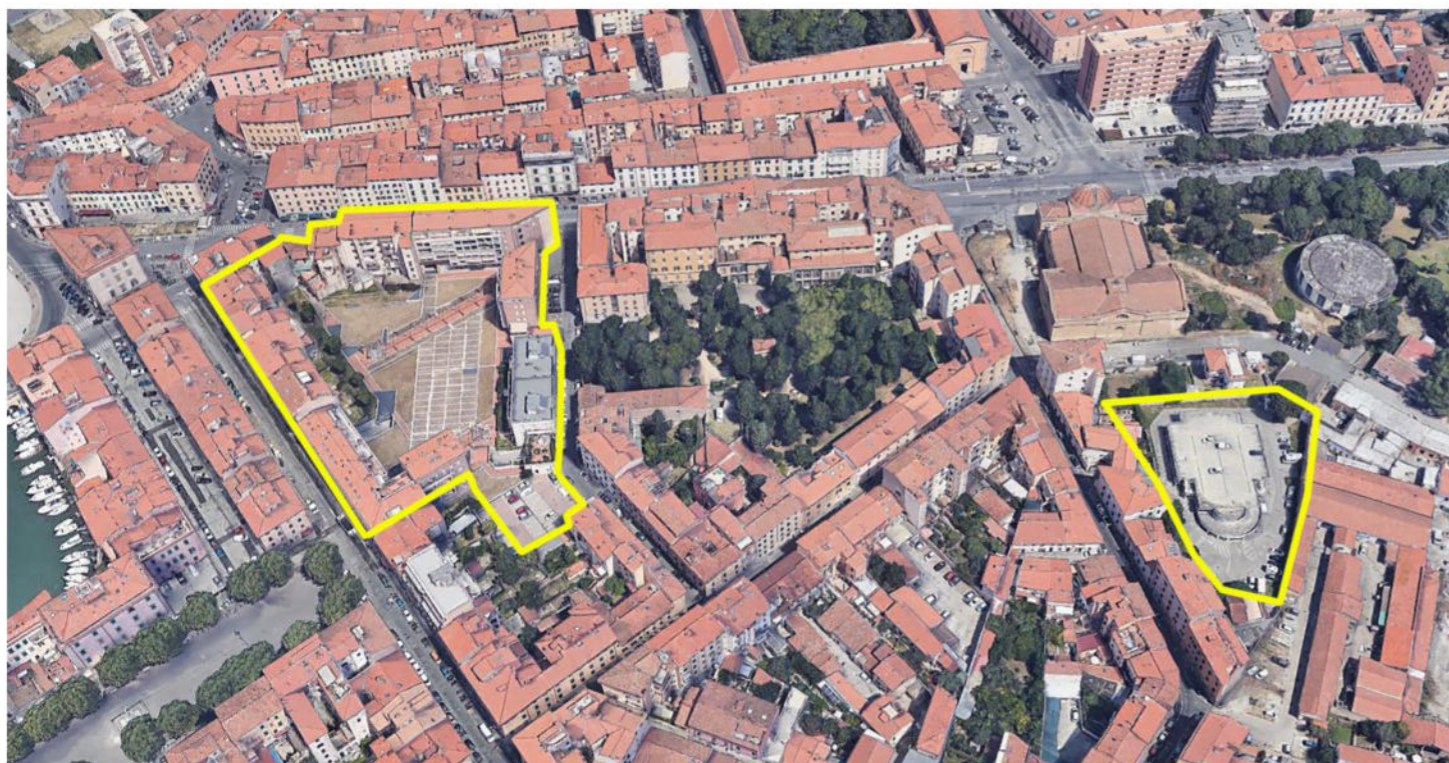
I parametri edilizi sono da definirsi nell'ambito di un piano attuativo in variante al Piano di recupero approvato.

**E. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso sono: residenza, parcheggi privati, privati pertinenziali, pubblici, interrati, parcheggi a raso, commerciale convenzionato, verde di servizio residenziale, verde pubblico, attività pubbliche e di interesse pubblico, servizi alle persone.



ESTRATTO DA STUDIO UNITARIO: Vista assometrica del progetto



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**NOTE:**

L'area in oggetto compresa fra Via De Larderel, Via Mentana e Via Chiellini, dove sorgeva la fabbrica Ex Peroni è stata oggetto di Piano di Recupero; il piano comprendeva il blocco A (compreso tra Via Mentana, Via De Larderel e Via Chiellini) e il blocco B, con accesso da Via P.A. del Corona.

Il PdR approvato con Dl. C.C. n. 69 del 09.04.2002 prevedeva il recupero degli edifici attraverso operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Attraverso la stipula delle convenzioni n. 55869 del 25.06.2002 e i successivi atti, repertorio n. 41236 del 30/12/2005 e n. 42545 del 07.11.2006 si regolavano i rapporti fra il Comune di Livorno e il soggetto attuatore; fra gli altri in particolare, in attuazione degli impegni di convenzione il soggetto attuatore ha realizzato e ceduto il fabbricato destinato a parcheggio in Via P.A. del Corona.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 2 - Borghi Spianate



**SCHEDA N° A07 - ART.11: UFFICIO DEI GRANI**

**ATTUATO**



**A. Descrizione e localizzazione**  
 Isolato compreso tra via Strozzi e via dell'Ufficio dei Grani soggetto a Piano di Recupero approvato dalla Giunta Regionale Toscana con DGRT 341 del 7 aprile 1997.

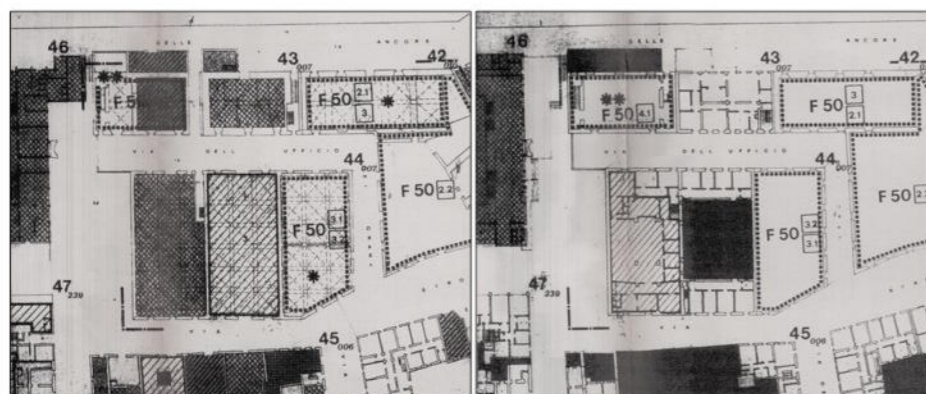
**B. Obiettivi**  
 I tipi di intervento e le destinazioni d'uso sono fissate dal Piano di Recupero.

**C. Tipo di intervento**  
 I tipi di intervento e le destinazioni d'uso sono fissate dal Piano di Recupero approvato con delibera della Giunta Regionale toscana n.341 del 7 aprile 1997.

**D. Parametri edilizi**  
 Come definiti dal Piano di recupero approvato.

**E. Destinazioni d'uso**  
 Come definiti dal Piano di Recupero approvato.

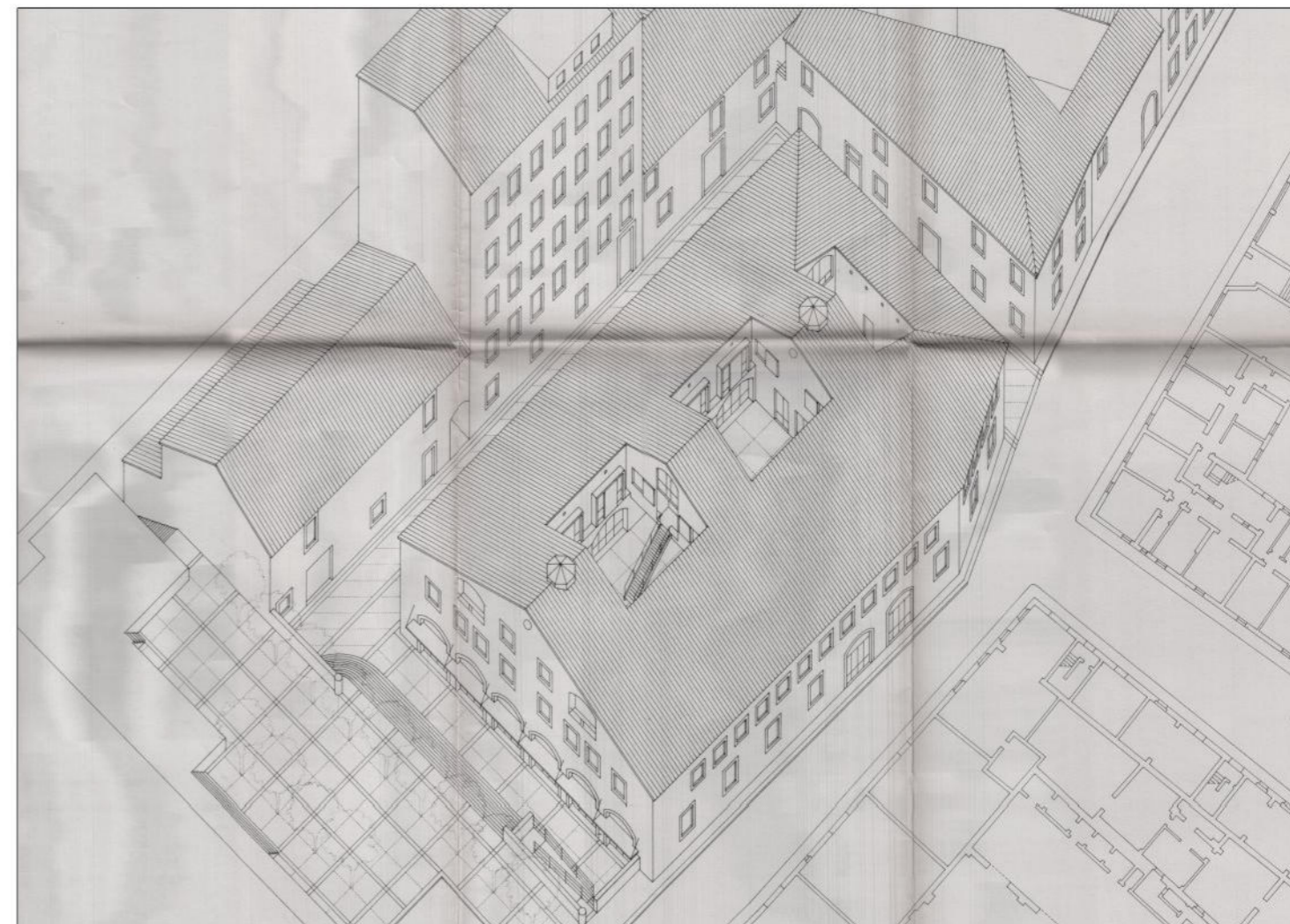
ESTRATTO DI PRG



ESTRATTO DI PP DELLA VENEZIA



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



ESTRATTO DEL PIANO DI RECUPERO: Vista assometrica dell'edificio oggetto d'intervento

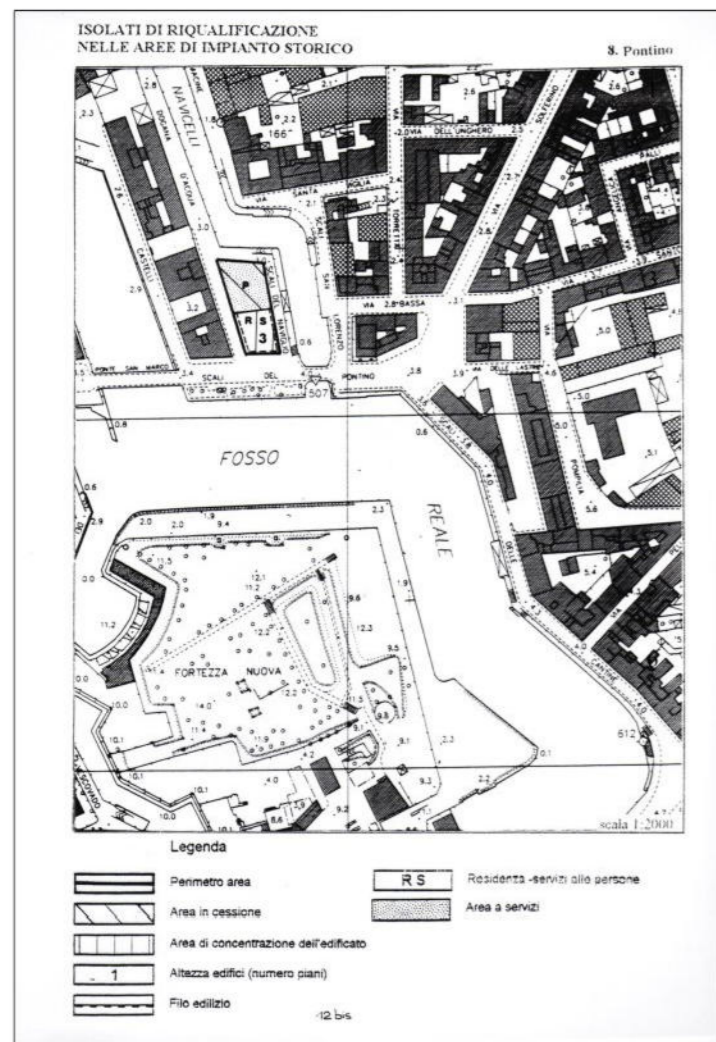
**NOTE:**

Scheda attuata attraverso Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Delibera C.C. n. 88 del 17.06.1997, antecedente al RU, PdR Approvato a seguito di variante al PRG approvata con Delibera del C.C. n. 14 del 30.01.1996. L'intervento è stato attuato nella sua interezza attraverso il recupero del complesso immobiliare, già oggetto del PP di ricostruzione della Venezia, parzialmente distrutto dai bombardamenti bellici, per la destinazione commerciale e ad uffici per il piano terra e residenziale per i piani superiori. Attraverso la stipula di convenzione n. 53566 in data 02.04.1998 venivano regolati i rapporti tra Comune di Livorno e il soggetto attuatore, al fine di disciplinare tra l'altro, la cessione gratuita di alcuni locali posti al piano terra a favore dell'A.C. per un totale di 50 mq, oltre la regolamentazione delle opere di urbanizzazione e della realizzazione delle aree esterne prospicienti il mercato Ittico e via dell'Ufficio dei Grani.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 1 - Pentagono Venezia  
 SLP totale : superficie recuperata dalla ristrutturazione degli immobili presenti in scheda  
 Area ceduta al comune: 50 mq





**Scheda n.8  
Pontino**

**A. Descrizione e localizzazione**

Isolato compreso tra Scali del Pontino, Scali della Dogana d'Acqua, via Scali del Naviglio.

**B. Obiettivi**

Ripristino della cortina edilizia lungo il Fosso Reale e riqualificazione dello spazio pubblico prospiciente il canale dei Navicelli.

**C. Tipo di intervento**

Ristrutturazione urbanistica.

**D. Parametri edilizi**

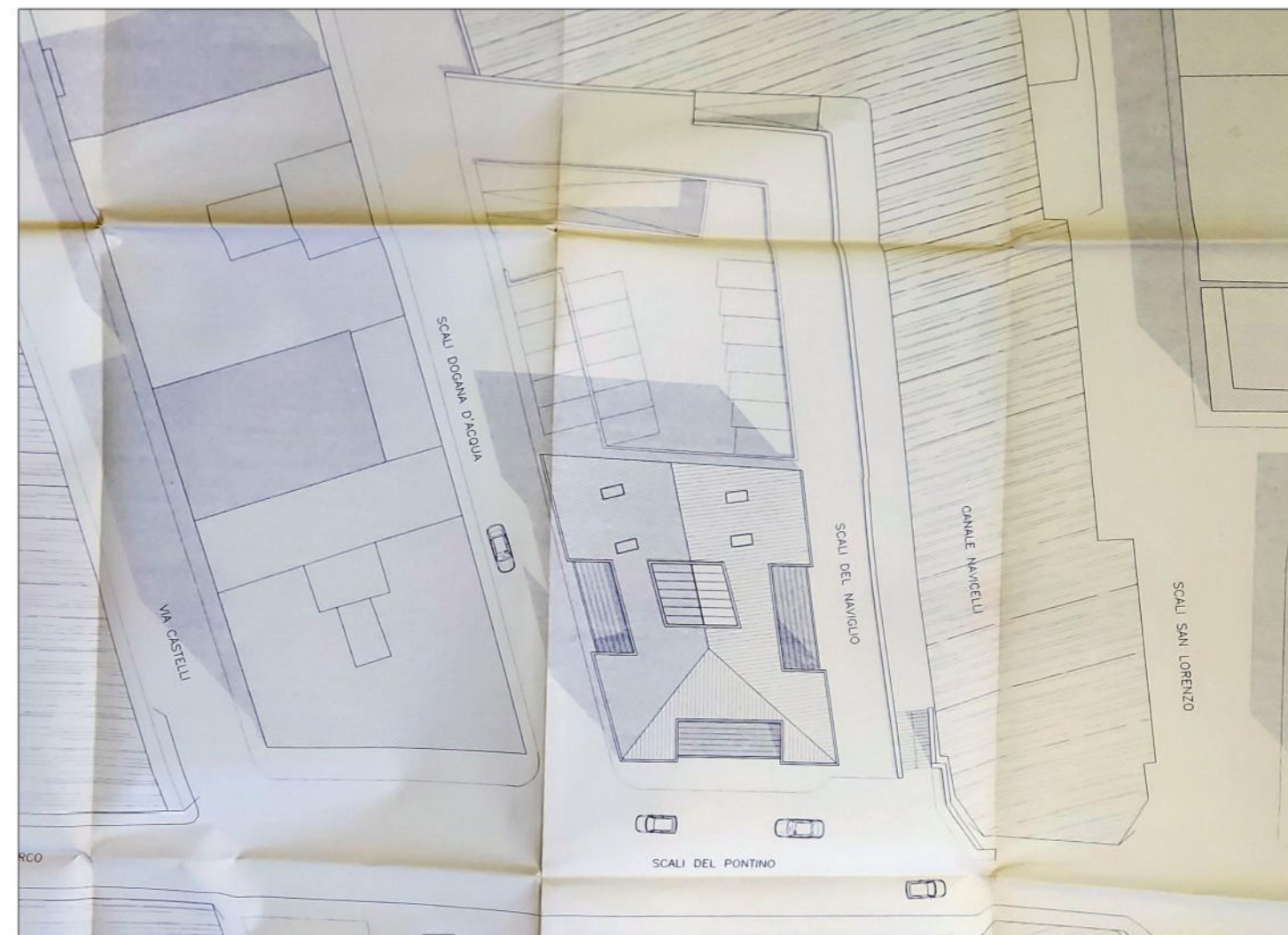
- n.piani: 3
- altezza: m.10
- filo edilizio: come individuato nella tavola di Piano "Gruppi di edifici"
- parcheggi pertinenziali: da reperire all'interno dell'isolato o nel raggio massimo di m.500.
- prospetti verso spazio pubblico: facciata continua, non sono realizzabili aggetti in sporgenza dal filo edilizio; aperture di dimensioni conformi a quelle degli edifici contigui.

**E. Destinazioni d'uso**

Residenza, servizi, servizi alle persone, verde pubblico, parcheggi.

**F. Modalità attuative**

Studio unitario.



ESTRATTO ELABORATI PROGETTUALI: Planimetria generale di progetto

NOTE:

I rapporti tra l'A.C. e la proprietà dell'area risultano regolati da tre convenzioni (n. rep. 57833/2007, n. rep.58621/2009 e n. rep. 58633/2009), stipulate a seguito dell'apprezzamento da parte della Giunta Comunale della proposta presentata concernente la riqualificazione di un compendio immobiliare situato nell'area mediante interventi di ristrutturazione urbanistica consistenti in particolare nella realizzazione di un edificio di tre piani sul resede di un edificio distrutto a seguito della seconda guerra mondiale e di un parcheggio pubblico sull'area adiacente da cedere gratuitamente all'A.C.

La proposta, tra l'altro, rientrava tra quelle a suo tempo selezionate dal Comune per la partecipazione al Programma Urban Italia (di cui all'Accordo di Programma sottoscritto tra il Ministero Infrastrutture e Trasporti e il Comune nel 2004) che, al fine di delocalizzare le attività incompatibili con la residenza e riqualificare le aree, prevedeva la concessione ai soggetti privati selezionati, di incentivi finanziari ministeriali per i costi di demolizione, di bonifica dei siti da destinare a fini pubblici, ceduti gratuitamente all'A.C., e per interventi edilizi.

A seguito della sottoscrizione delle convenzioni citate, la proprietà ha ceduto gratuitamente un'area di circa 700 mq da destinare a parcheggio pubblico, impegnandosi a realizzare opere di urbanizzazione a parziale scomputo degli oneri dovuti per l'intervento edilizio privato consistenti nella sistemazione degli Scali del Naviglio su i due lati dell'area oggetto d'intervento lungo il Canale dei Navicelli, e un parcheggio pubblico sull'area ceduta a suo totale carico, mentre l'A.C. ha costituito a favore della proprietà il diritto di superficie ipogeo in parte sottostante l'area ceduta e in parte sottostante un'area già di proprietà comunale per la realizzazione di un parcheggio privato pertinenziale all'edificio di tre piani da costruire su area adiacente all'area ceduta.

I permessi a costruire sono stati rilasciati, ma gli interventi proposti sull'area non sono stati realizzati, né per quanto attiene la costruzione dell'edificio privato, né per quanto attiene le opere di urbanizzazione.

DATI SCHEDA:

UTOE PS vigente: UTOE n° 2 - Borghi e spianate



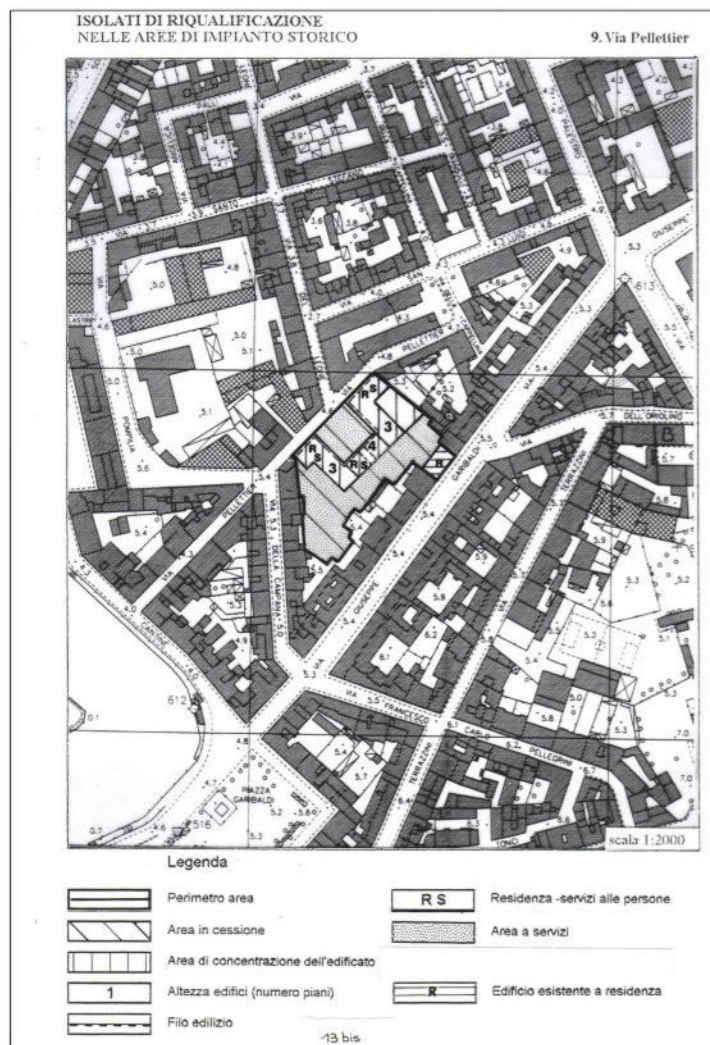
STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda





**SCHEDA N° A09 - ART.11: VIA PELLETTIER**

**NON ATTUATO**



**A. Descrizione e localizzazione**

Isolato compreso tra Via Garibaldi, via della Campana e via Pellettier come delimitato nella tavola di Piano "Aree normative".

**B. Obiettivi**

Trasferimento delle attività incompatibili con la residenza, realizzazione di nuovi spazi pubblici, interventi di integrazione residenziale.

**C. Tipo di intervento**

Ristrutturazione urbanistica.

**D. Parametri edilizi**

- n.piani: variabile da 3 a 4 come indicato nella scheda grafica allegata
- altezza.: variabile tra m. 9 e m.12.
- filo edilizio: come individuato nella scheda grafica allegata
- parcheggi privati e privati pertinenziali: da reperire, anche in sottosuolo, all'interno del lotto
- prospetti verso spazio pubblico: facciata continua, non sono realizzabili aggetti in sporgenza dal filo edilizio; aperture di dimensioni conformi a quelle degli edifici contigui.

**E. Destinazioni d'uso**

Residenza, servizi (verde pubblico), servizi alle persone.

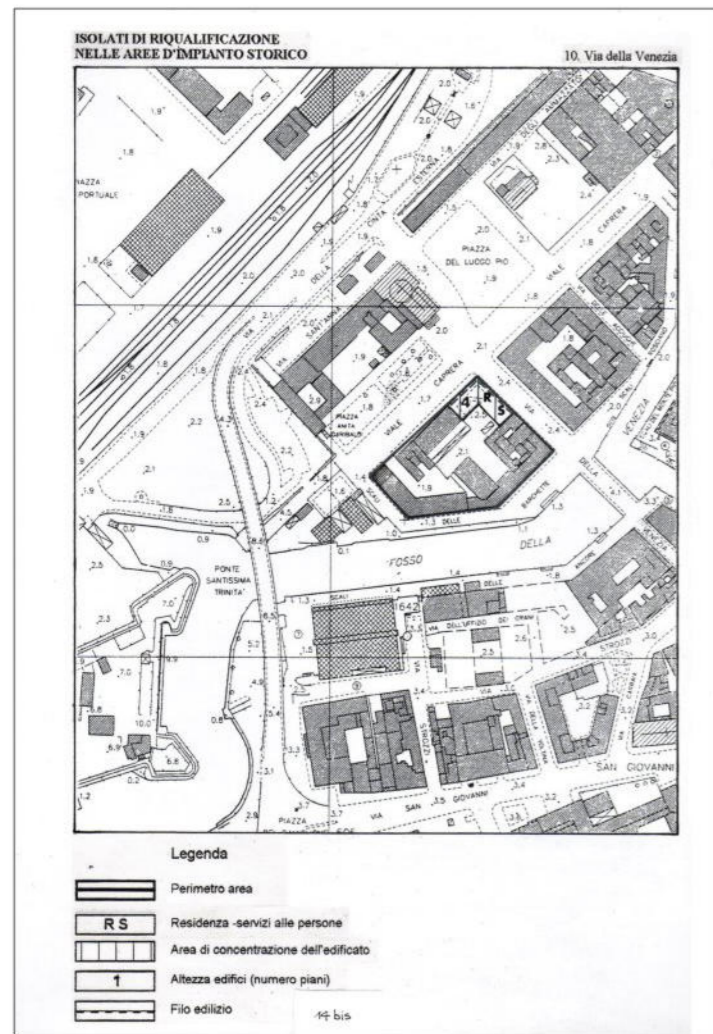
**F. Modalità attuative**

Studio unitario, trasformazione unitaria.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda





**Scheda n.10**  
**via della Venezia**

**A. Descrizione e localizzazione**  
Isolato compreso tra Via della Venezia, Scali delle Barchette e viale Caprera come delimitato nella tavola di Piano "Aree normative".

**B. Obiettivi**  
Interventi di integrazione residenziale, creazione di nuovi servizi.

**C. Tipo di intervento**  
Nuovo impianto.

**D. Parametri edilizi**

- n.piani: 4 per l'intero isolato nel caso di interventi di sostituzione e di nuovo impianto
- altezza: m. 12
- filo edilizio: come individuato nella scheda grafica allegata
- parcheggi pertinenziali: da reperire, anche in sottosuolo, all'interno del lotto.
- prospetti verso spazio pubblico: facciata continua, non sono realizzabili aggetti in sporgenza dal filo edilizio; aperture di dimensioni conformi a quelle degli edifici contigui.

**E. Destinazioni d'uso**  
Residenza, servizi alle persone, servizi.

**F. Modalità attuative**  
Studio unitario.

**Note specifiche**  
Il completamento dell'isolato si può realizzare trasferendo sul fronte stradale i volumi interni.



ESTRATTO ELABORATO PROGETTUALE: Planimetria generale sub-ambiti - Calcolo SLP Sub-Ambito 2

**NOTE:**

L'isolato posto tra Via della Venezia, Scali delle barchette e Viale Caprera è inserito dal vigente Regolamento Urbanistico nelle "Aree di impianto storico" di cui all'art. 11 e disciplinato dalla scheda n. 10 "Via della Venezia" dell'allegato A. La disciplina della scheda prevedeva la riqualificazione dell'isolato, da attuarsi anche mediante interventi di integrazione residenziale, la creazione di nuovi servizi e il completamento dell'isolato medesimo con la realizzazione di un edificio ad angolo tra Via della Venezia e Viale Caprera.

L'intervento è stato suddiviso nei seguenti sub-ambiti:

SUB 1: veniva individuato con riferimento alla parte dell'isolato costituita da edifici di Edilizia Residenziale Pubblica, destinati a civile abitazione costruiti negli anni immediatamente successivi alla fine dell'ultimo conflitto mondiale. Si tratta di edifici, ormai ceduti ai privati, in buono stato di conservazione che non necessitano, nell'immediato, di particolari interventi di riqualificazione. Gli interventi ammessi sono quelli puntualmente indicati all'art. 11 delle NN.TT.A. del Regolamento Urbanistico.

SUB 2: veniva individuato con riferimento sia alla porzione di isolato costituita dalle aree libere interne allo stesso, sia alla porzione attualmente occupata dall'edificio del quale la scheda preveda la demolizione. All'interno di questo sub-ambito sono previsti gli interventi più significativi per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione, ovvero sia la demolizione dell'edificio che ospitava la palestra della scuola e la costruzione del nuovo edificio sul fronte stradale a completamento della cortina edilizia.

SUB 3: veniva individuato con riferimento alla porzione di isolato costituita dal vecchio edificio del complesso "Paradisino" (che si caratterizza per il suo valore storico-documentale legato all'impianto seicentesco dell'allora ospedale femminile SS. Annunziata e San Ranieri, e poi, dalla presenza della scuola femminile gestita dalle Maestre Pie Venerini), nonché dal complesso immobiliare ricostruito dopo gli eventi bellici. Anche per questo sub-ambito gli interventi ammessi sono quelli puntualmente indicati all'art. 11 delle NN.TT.A. del Regolamento Urbanistico. La scheda viene attuata tramite predisposizione di Studio Unitario approvato con Delibera di C.C. n.53 del 13.04.2005.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 1 - Pentagono Venezia  
SLP totale : 961,82 mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



ESTRATTO FOTOGRAFICO: stato precedente

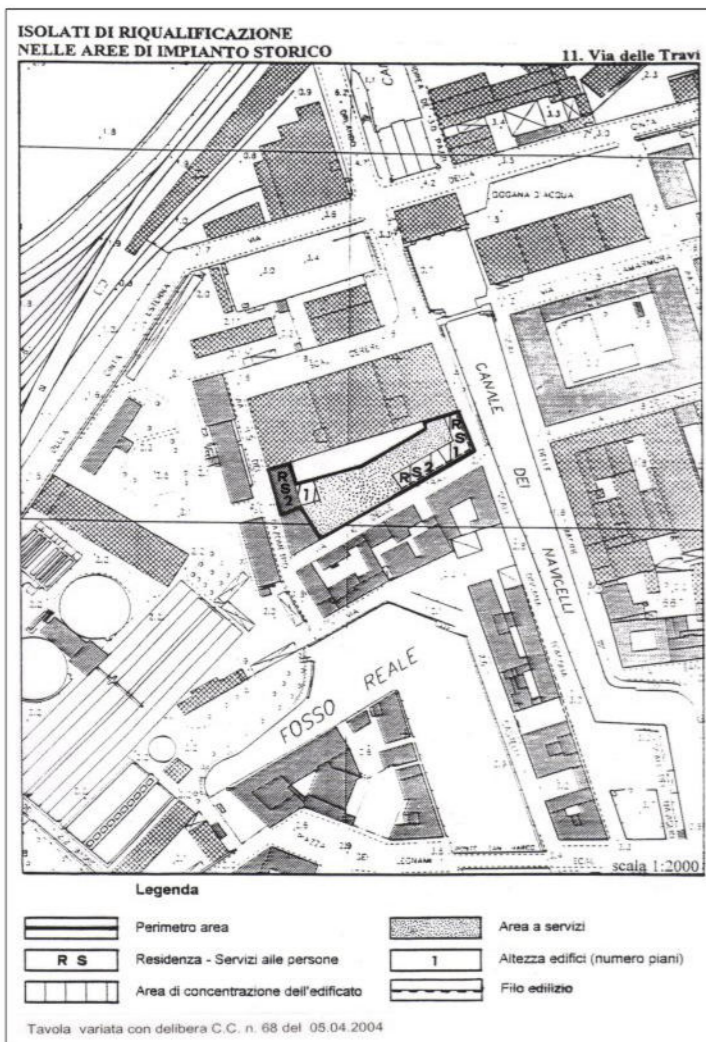


ESTRATTO FOTOGRAFICO: stato attuale



**SCHEDA N° A11 - ART.11: VIA DELLE TRAVI**

**NON ATTUATO**



**A. Descrizione e localizzazione**

Porzione dell'isolato compreso tra Via delle Travi, Scali della Dogana d'Acqua e via del Gasometro come delimitato nella tavola di Piano "Aree normative".

**B. Obiettivi**

Riqualificazione delle aree contigue alla Dogana d'Acqua.

**C. Tipo di intervento**

Ristrutturazione edilizia e Nuovo impianto.

**D. Parametri edilizi**

- n.piani: 1 e 2 come indicato nella scheda grafica allegata
- altezza: max. m. 7,50
- parcheggi privati e privati pertinenziali: da reperire, anche in sottosuolo, all'interno del lotto.
- prospetti verso spazio pubblico: facciata continua sul filo stradale. Non sono realizzabili aggetti in sporgenza dal filo edilizio; aperture di dimensioni conformi a quelle degli edifici contigui;
- spessore dei corpi di fabbrica max m.12.

**E. Destinazioni d'uso**

Residenza, servizi alle persone, servizi.

**F. Modalità attuative**

Studio unitario.

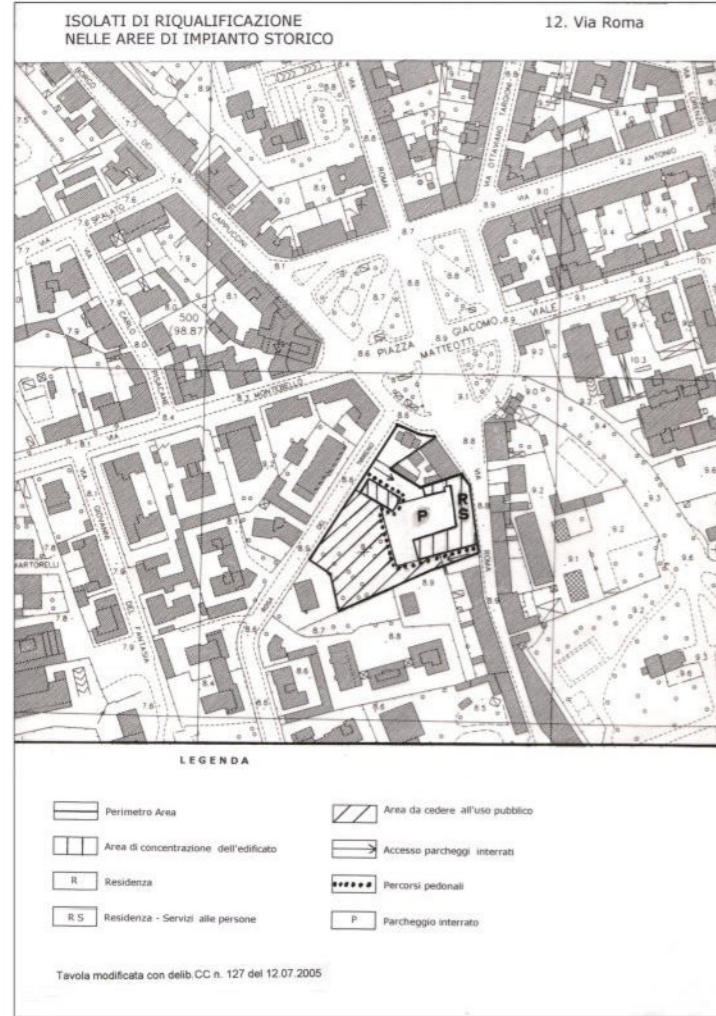
**Note specifiche**

L'edificio lungo via del Gazometro deve avere altezza non superiore al fronte dell'edificio adiacente a nord.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda





**Scheda n.12 via Roma**

**A. Descrizione e localizzazione**

Porzione dell'isolato compreso tra Via Rosa del Tirreno, via Roma e piazza G. Matteotti come delimitato nella tavola di Piano "Aree normative".

**B. Obiettivi**

Riqualificazione complessiva dell'area tramite interventi di ristrutturazione urbanistica. Il parco, compreso nell'isolato, è da cedere per uso pubblico.

**C. Tipo di intervento**

Ristrutturazione urbanistica, secondo le indicazioni della scheda grafica allegata.

**D. Parametri edilizi**

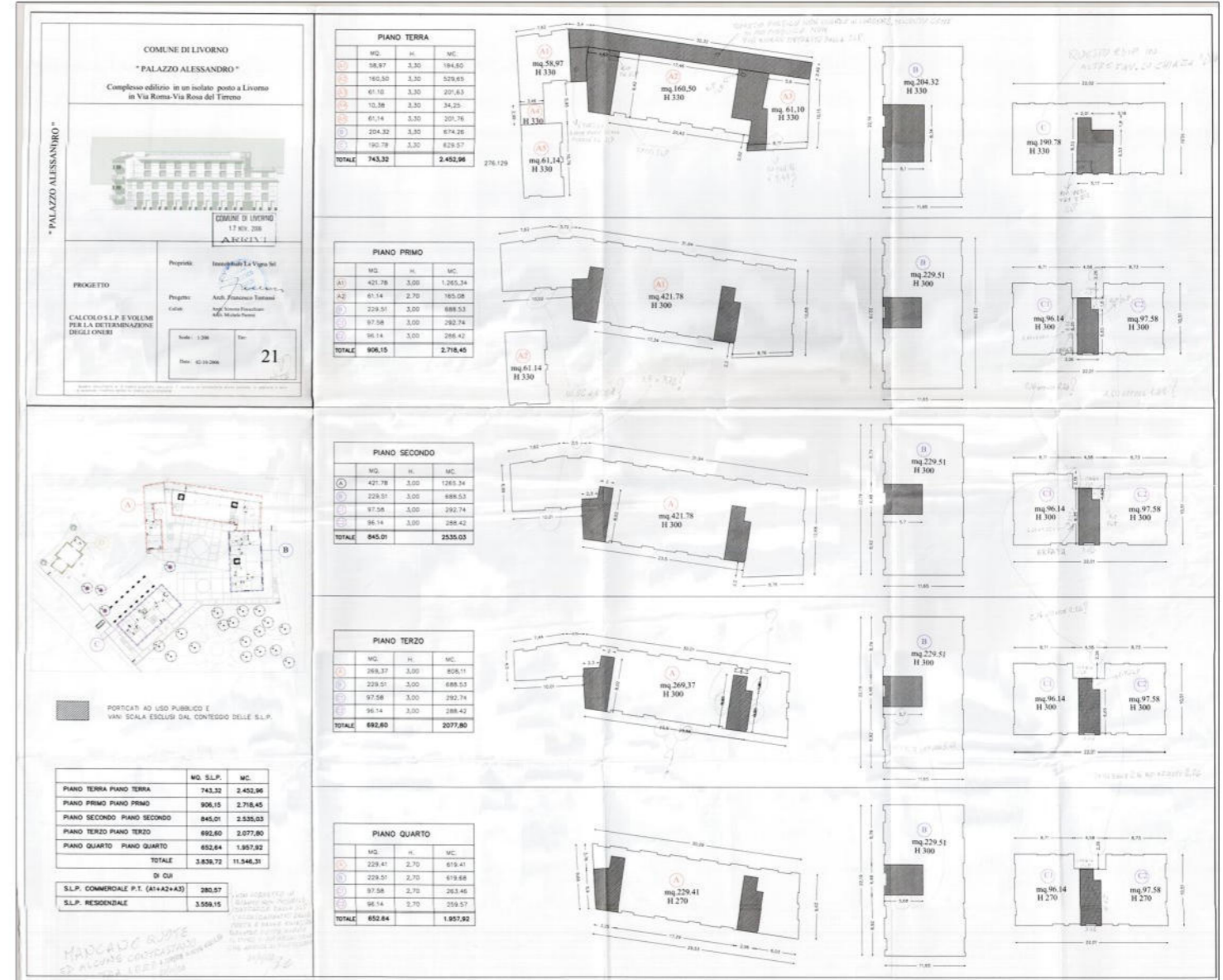
- n.piani: max:5;
- altezza: max. m. 15 fermo restando il rispetto dei limiti previsti dalla normativa relativa alle costruzioni in zona sismica;
- parcheggi privati e privati pertinenziali: da reperire all'interno del lotto, anche in sottosuolo, come indicato nella scheda grafica allegata.
- prospetti verso spazio pubblico: facciata continua con aperture di dimensioni conformi a quelle degli edifici contigui, con possibilità di porticati a piano terra lungo via Roma; non sono realizzabili aggetti in sporgenza dal filo edilizio.
- l'intervento deve avvenire nel rispetto della vegetazione del parco
- spessore del corpo di fabbrica: max. m. 12.

**E. Destinazioni d'uso**

Residenza, servizi alle persone, servizi.

**F. Modalità attuative**

Trasformazione unitaria con concessione convenzionata.



COMPLESSO EDILIZIO PALAZZO ALESSANDRO - ESTRATTO ELABORATI PROGETTUALI: Calcolo SLP di progetto

**NOTE:**

Il Comune di Livorno con Delibera G.C. n.250 del 15.07.2006 approva il progetto finalizzato alla riqualificazione urbanistica dell'area in oggetto, di 4885 mq, ricompresa fra Via Roma, Via Rosa del Tirreno e Piazza G. Matteotti. Attraverso la sottoscrizione della convenzione n. 57728 del 10.10.2006 vengono regolati i rapporti fra il Comune di Livorno e i proprietari dell'area, in cui si conferma la proposta dei privati finalizzata alla riqualificazione degli immobili in oggetto, mediante la demolizione di alcuni edifici esistenti, la ricostruzione della cortina edilizia su Via Roma, la ricostruzione di un nuovo edificio su Viale Rosa del Tirreno, la realizzazione di parcheggi nel Sottosuolo, e la cessione al Comune di Livorno di un'area da destinare a parco pubblico pari a 1821 mq. Successivamente alla sottoscrizione della convenzione, gli interventi non sono stati realizzati.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-Novecentesca



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

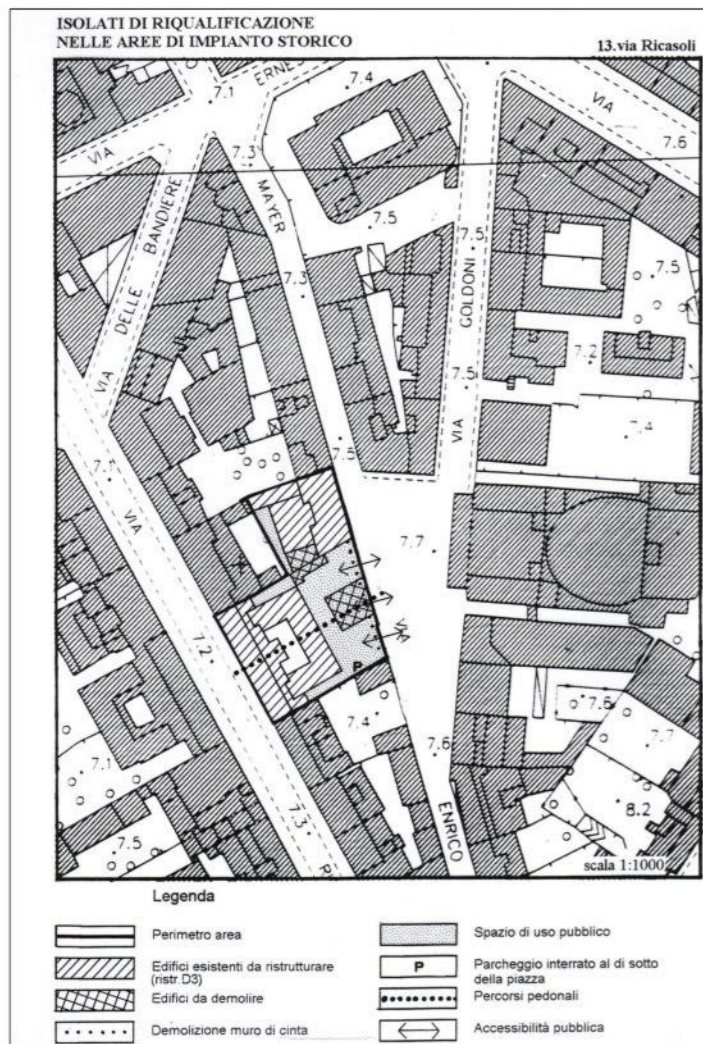


ESTRATTO CONVENZIONE: allegato c



**SCHEDA N° A13 - ART.11: VIA RICASOLI**

**ATTUATO**



**A. Descrizione e localizzazione**  
Porzione dell'isolato compreso tra via Ricasoli e via Mayer come delimitato nella tavola di Piano "Aree normative".

**B. Obiettivi**  
Riqualificazione complessiva dell'area attraverso interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti al fine di migliorare il rapporto con lo spazio pubblico. E' previsto l'inserimento di un percorso pedonale di attraversamento tra via Ricasoli e piazza Goldoni.

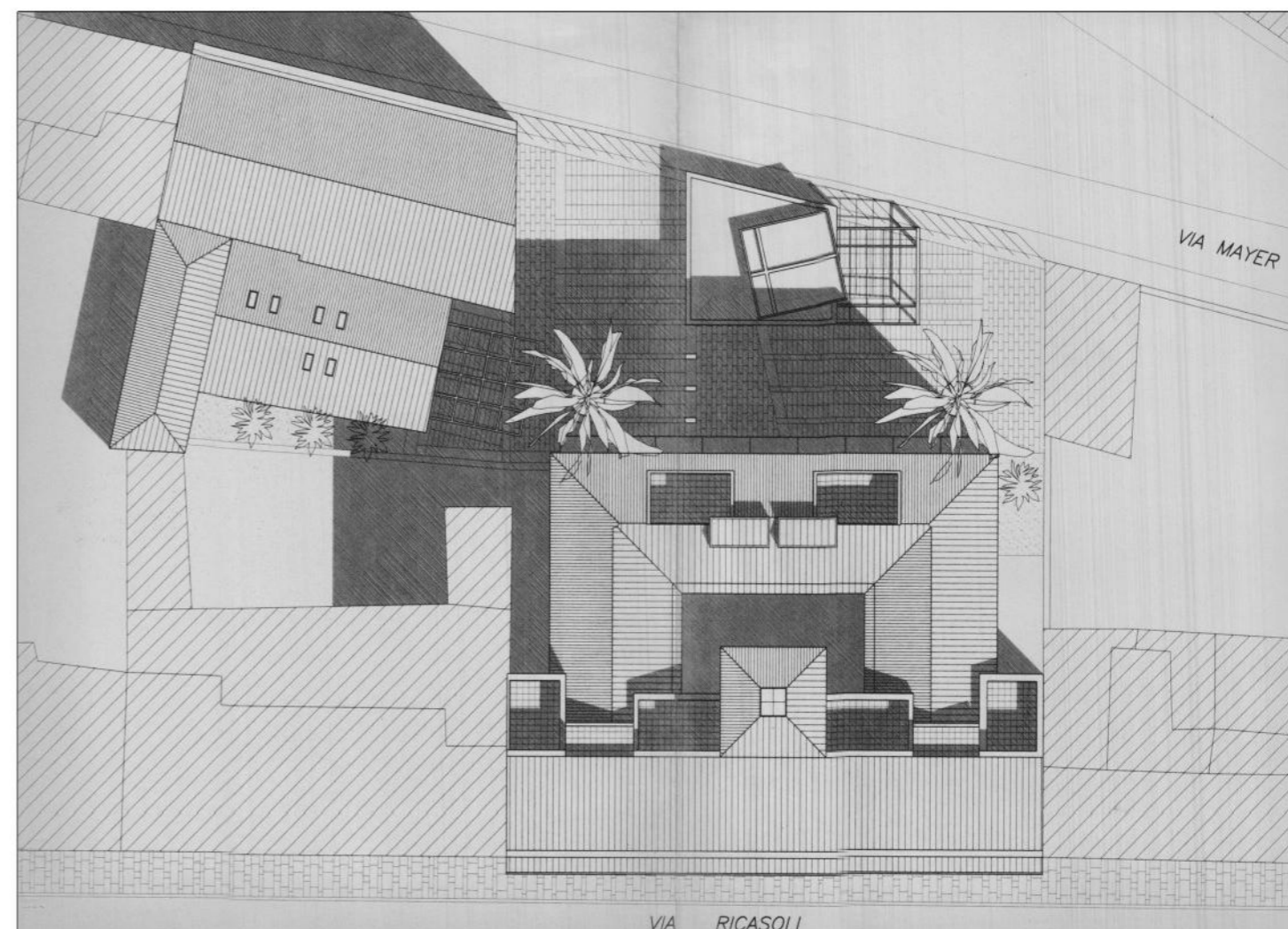
**C. Tipo di intervento**  
Ristrutturazione edilizia D3, demolizione.

**D. Parametri edilizi**  
- altezza: pari a quella degli edifici esistenti  
- filo edilizio: rispetto del filo edilizio preesistente.  
- parcheggi privati pertinenziali: da reperire all'interno dell'area di intervento in sottosuolo o entro il raggio massimo di 500 metri.

**E. Destinazioni d'uso**  
Residenza e servizi alle persone.

**F. Modalità attuative**  
Studio unitario.

Scheda modificata a seguito di Delibera di C.C. n. 128 del 12.07.2005



ESTRATTO STUDIO UNITARIO: Planimetria generale

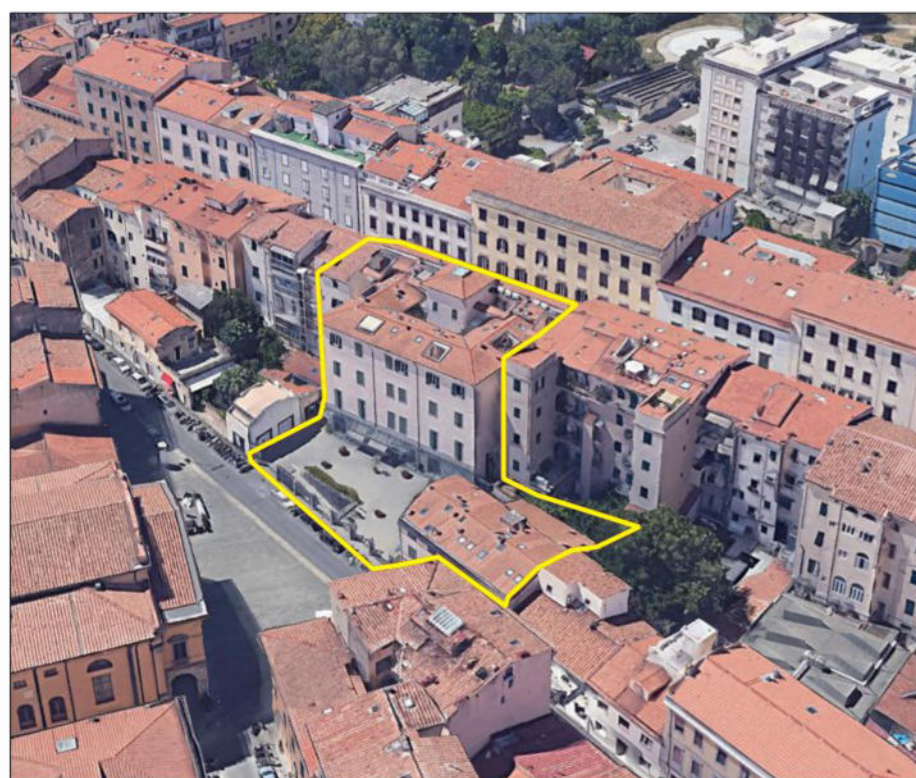
NOTE:

Scheda attuata attraverso Studio Unitario di iniziativa privata unitamente ad interventi diretti di ristrutturazione edilizia sugli immobili esistenti.

Attraverso la stipula di convenzione n. 56185 in data 27.05.2003 venivano regolati i rapporti tra Comune di Livorno e i soggetti attuatori, al fine di disciplinare tra l'altro, l'asservimento ad uso pubblico degli spazi esterni di pertinenza degli immobili di Via Ricasoli e di Via Mayer, attraverso la creazione di una piazza pavimentata, per un totale di 693 mq, oltre alla costituzione di servitù perpetua di passaggio e pubblico transito delle aree condominiali poste al piano terreno, al fine di consentire il collegamento pedonale tra le due vie pubbliche.

DATI SCHEDA:

UTOE PS vigente: UTOE n° 2 - Borghi Spianate  
SLP totale : superficie recuperata dalla ristrutturazione degli immobili presenti in scheda  
Area asservita ad uso pubblico: 693 mq

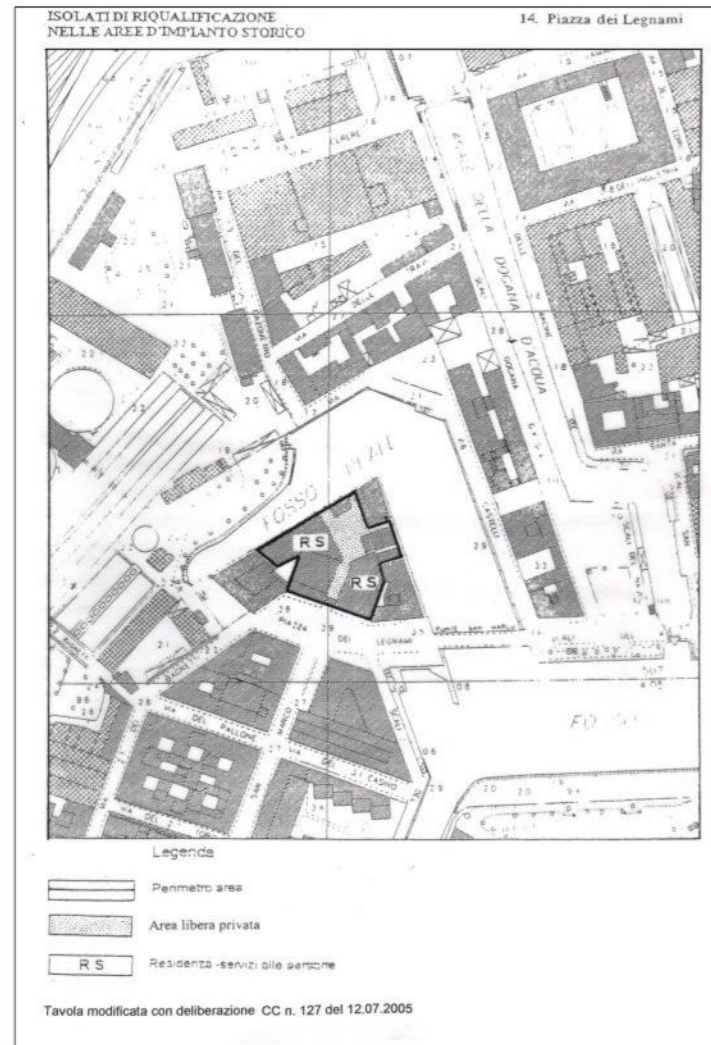


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° A14 - ART.11: P.ZZA DEI LEGNAMI**

**ATTUATO**



**A. Descrizione e localizzazione**

Porzione dell' isolato compreso tra il fosso reale e Piazza dei Legnami caratterizzato  
Dalla presenza dell'antico Rivellino.

**B. Obiettivi**

Recupero dei fabbricati esistenti.

**C. Tipo di intervento**

Ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 11, capoverso B.1.1

**D. parametri edilizi**

- h. degli edifici: invariata
- prospetti verso spazio pubblico: mantenimento dei prospetti esistenti su Piazza dei Legnami e sul fosso Reale.
- dimensione minima dell'unita' immobiliari residenziali: mq 90 di S.L.P.

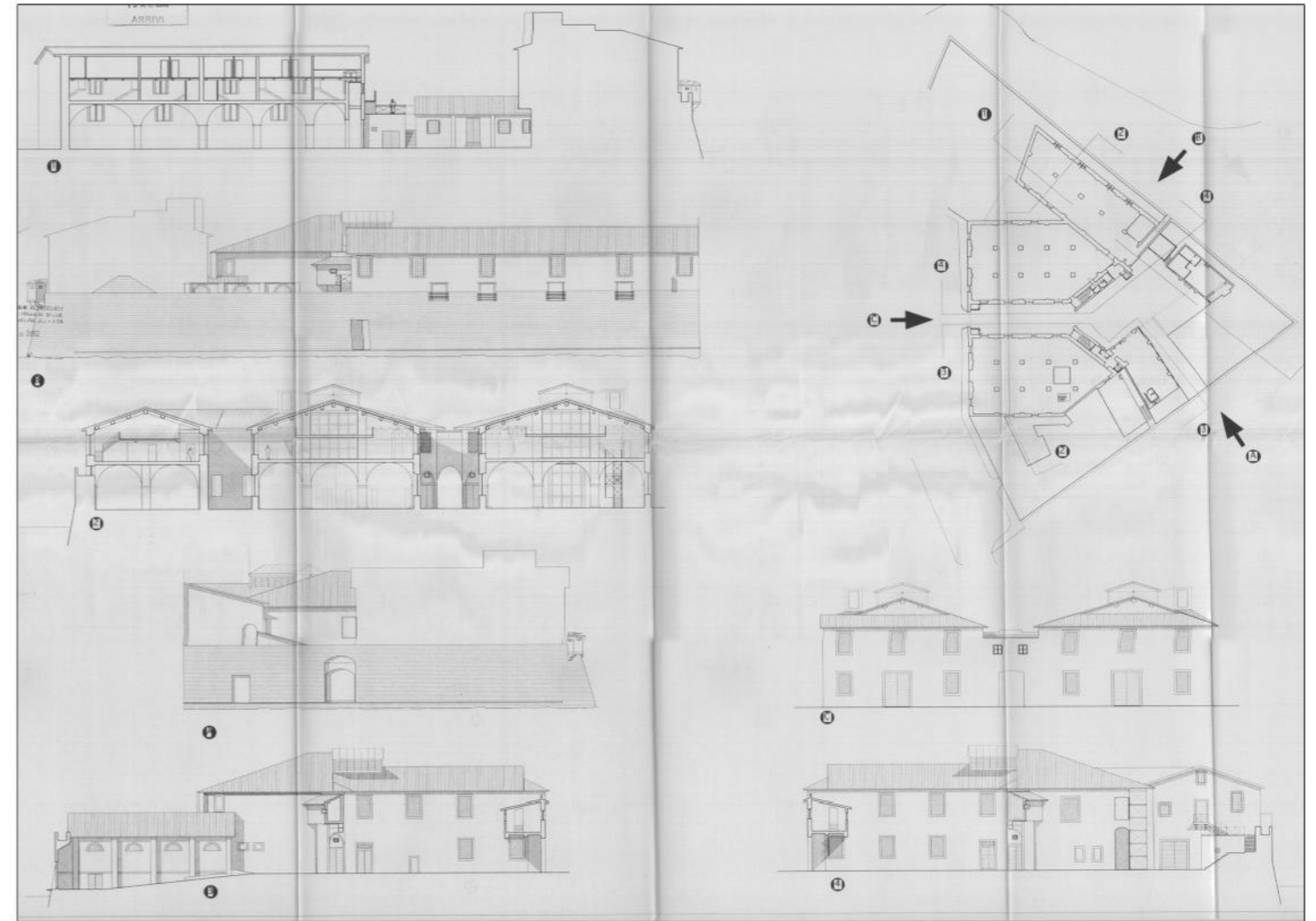
**E. Destinazioni d'uso**

Piano terra: Servizi alle persone.  
Altri piani: residenza e servizi alle persone.

**F. Modalità attuative**

Studio Unitario

Scheda introdotta a seguito di Delibera di C.C. n°127 del 12.07.2005



ESTRATTO DA TITOLO EDILIZIO: Sezioni e prospetti stato di progetto

**NOTE:**

Previsione attuata tramite intervento diretto, con pratica per risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia del 2002.

Non è stata prevista la cessione di aree all' Amministrazione Comunale.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 1 - Pentagono - Venezia

SLP totale : superficie recuperata dalla ristrutturazione degli immobili presenti in scheda

Area ceduta al comune: -

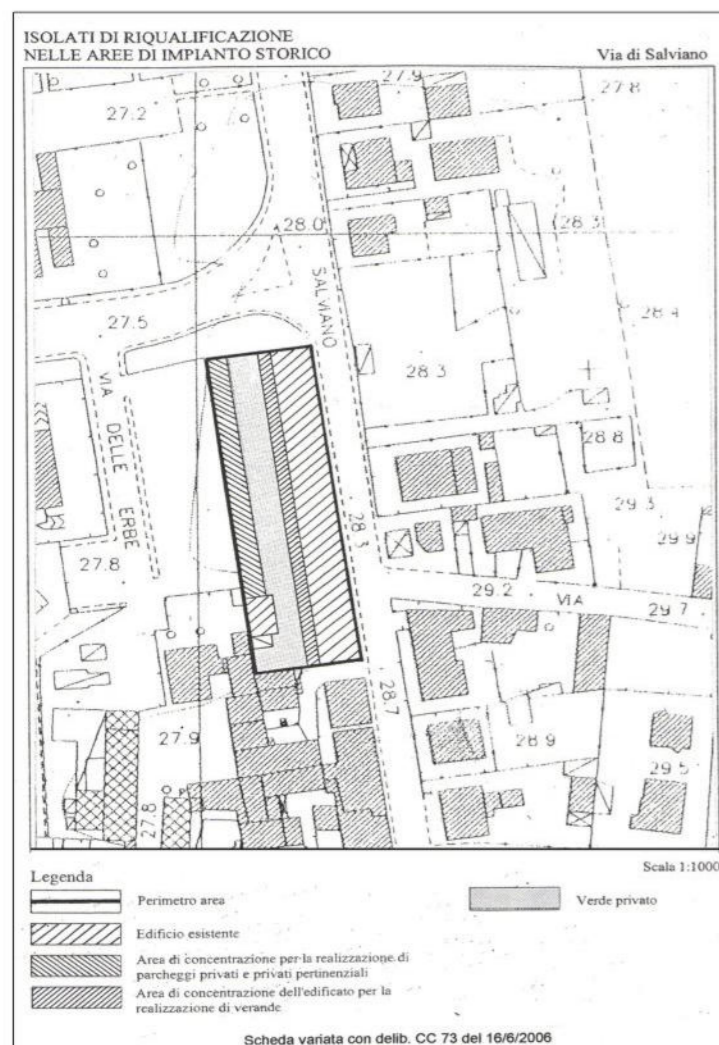


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° A15 - ART.11: VIA DI SALVIANO**

**NON ATTUATO**



**A. Descrizione e localizzazione**

Edificio ed area di pertinenza compresi tra via di Salviano, via Costanza e via delle Erbe

**B. Obiettivi**

Riqualificazione dell'immagine della facciata posteriore del fabbricato

**C. Tipo di intervento**

Ristrutturazione

**D. Parametri edilizi**

- ampliamento una tantum del 20% della SLP degli alloggi posti al piano terreno, comunque non superiore a 15 mq, finalizzato alla realizzazione di un sistema omogeneo di verande
- parcheggi privati e privati pertinenziali con accesso da via delle Erbe

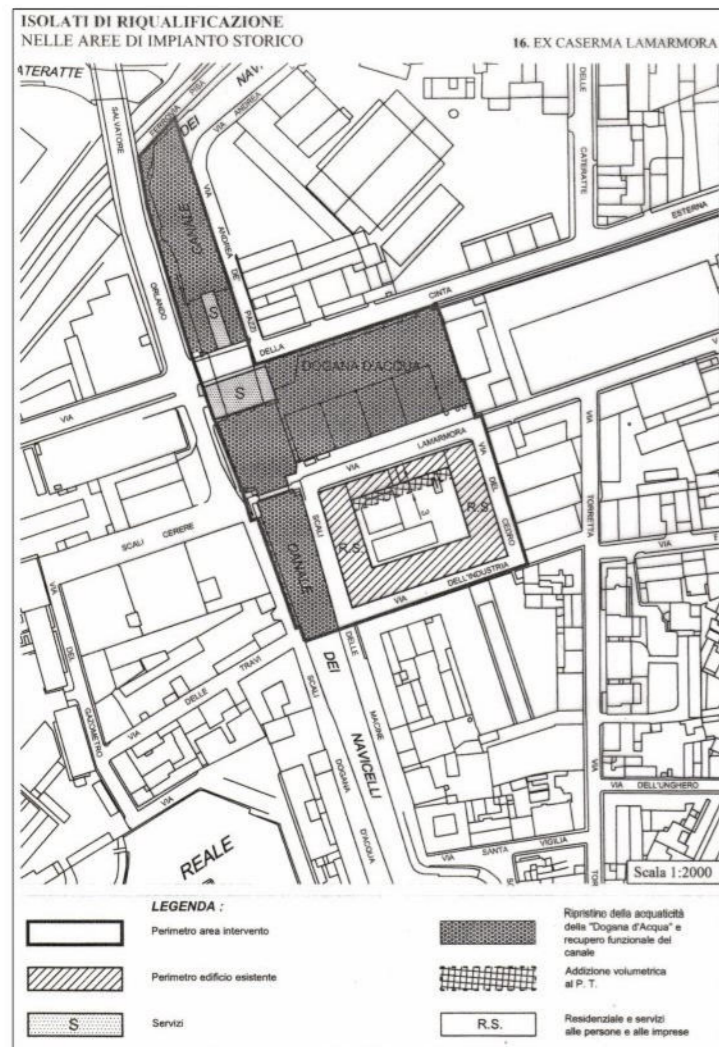
**E. Destinazioni d'uso**

Residenza, verde privato



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda





**A. Descrizione e localizzazione**

Isolato compreso tra via dell'Industria, via del Cedro, via della Cinta Esterna, via De Pazzi, la Ferrovia, via Salvatore Orlando e il Canale dei Navicelli inclusa la passerella pedonale sullo stesso canale.

**B. Obiettivi**

Riqualificazione dell'isolato mediante la ristrutturazione ed il recupero edilizio dei fabbricati esistenti, ripristino dell'acquaticità della Dogana d'Acqua, recupero funzionale del canale e restauro delle emergenze storiche.

**C. Tipo di intervento**

Ristrutturazione edilizia, addizioni volumetriche, ripristino dell'acquaticità della Dogana d'Acqua e restauro delle emergenze storiche.

**D. Parametri edilizi**

incrementi volumetrici: nei limiti fissati nella scheda;  
 altezza massima: pari a quella degli edifici e/o corpi di fabbrica esistenti con possibilità di incremento fino ad un massimo di mt 1,50;  
 filo edilizio: rispetto del filo edilizio esistente;  
 parcheggi pertinenziali: da reperire all'interno dell'isolato;  
 prospetti verso spazio pubblico: riproposizione delle attuali facciate con possibilità di creazione di nuove aperture necessarie all'inserimento delle nuove funzioni.

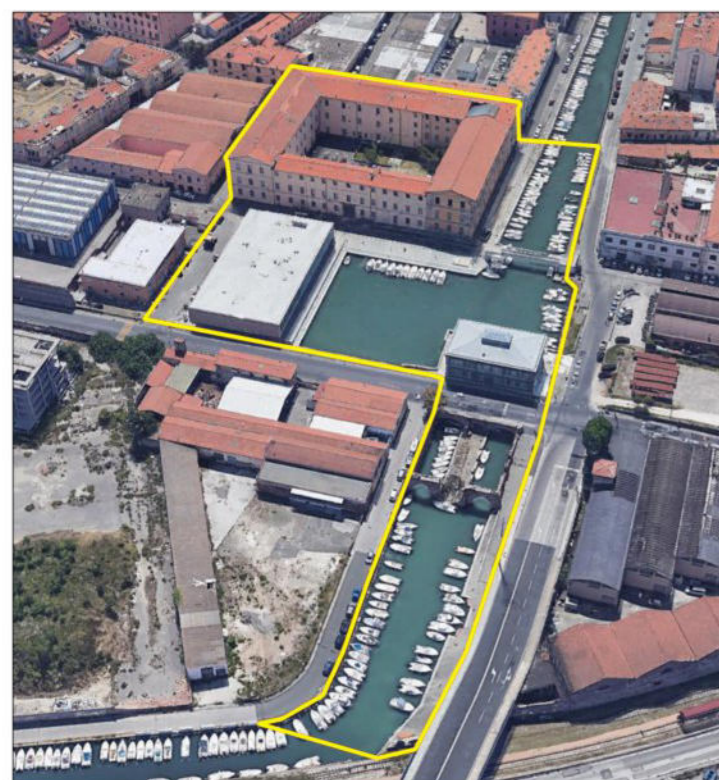
**E. Destinazioni d'uso**

Residenza, servizi alle persone ed alle imprese.

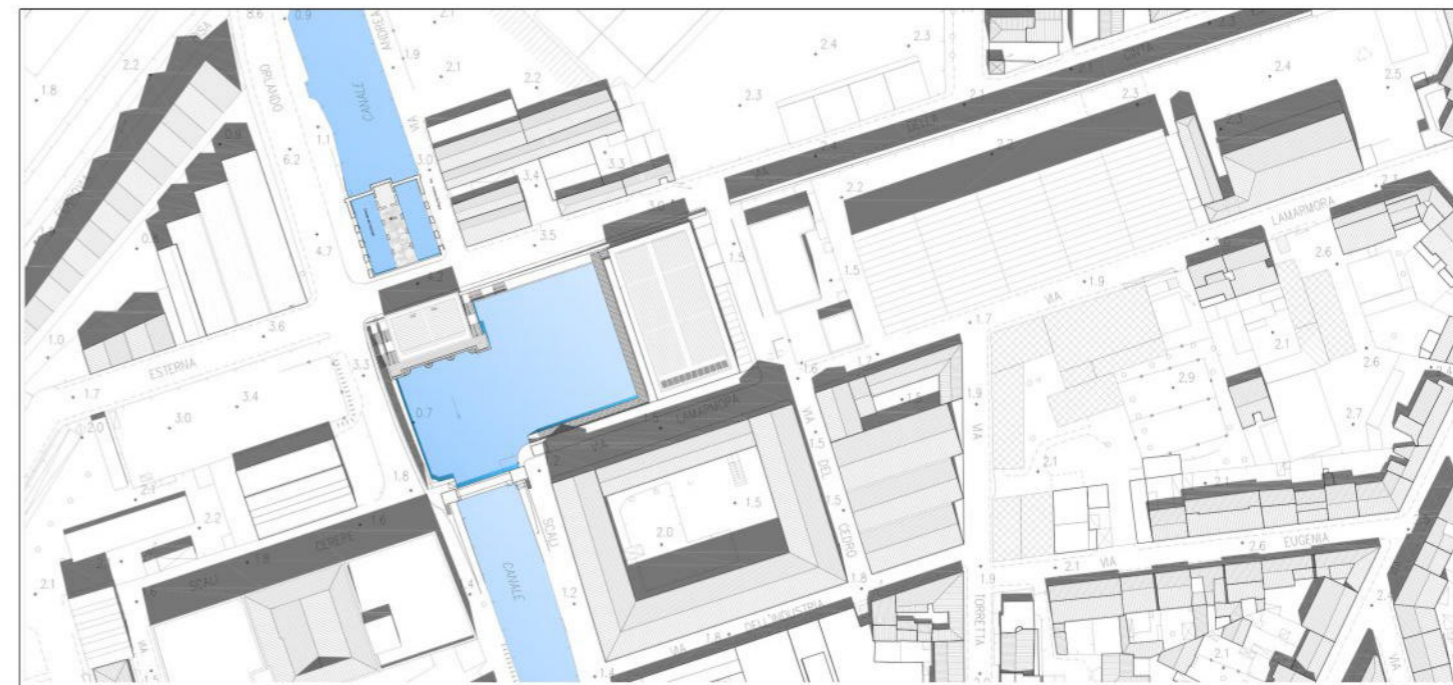
**F. Modalità attuative**

Progetto di opera pubblica.

Scheda introdotta a seguito di Delibera di C.C. n.13 del 29.01.2007



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



ESTRATTO DA PROGETTO DEFINITIVO: Planimetria generale e viste progettuali

NOTE:

OPERA PUBBLICA - Attuata attraverso il programma PIUSS "Livorno città delle Opportunità".

L'intervento, che insieme a quello di recupero dell'immobile dello Scoglio della Regina darà vita al Polo della logistica e delle Alte Tecnologie, ha avuto ad oggetto il restauro e la rifunzionalizzazione del complesso "Dogana d'Acqua", inteso come insieme del manufatto propriamente detto, distrutto a seguito degli eventi bellici, nonché di tutta l'area interessata, per una superficie totale di mq. 3.735.

Il progetto ha comportato la realizzazione di due edifici caratterizzati da un'unica anima filologico-urbanistica che ne risalta l'interdipendenza; il primo edificio è stato realizzato nel sedime dell'antico edificio della Dogana, mentre il secondo edificio si attesta sulla Via del Cedro. I nuovi spazi sono destinati ad ospitare sia attività di ricerca che di formazione e consulenza alle imprese, nel campo della logistica e della robotica, con particolare riguardo a tutto ciò che riguarda la tracciabilità delle merci e la logistica interportuale.

Oggetto di recente recupero è stata anche la ex Caserma Lamarmora, edificio ottocentesco, di proprietà del Comune, ubicata lungo il "percorso delle vie d'acqua" che è in necessaria relazione con la Dogana.

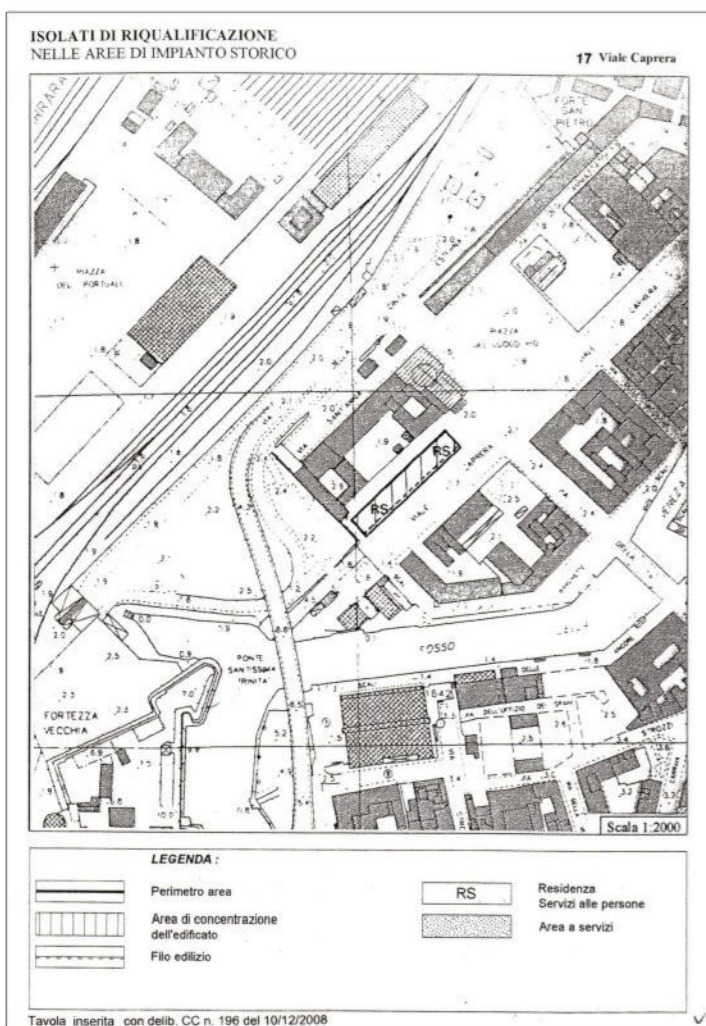
L'intervento di ristrutturazione ha interessato circa 2000 metri quadri dell'edificio. Nei primi tre piani dell'ex caserma sono stati realizzati 26 alloggi destinati ad affitti a canone concordato-sostenibile e dotati di attestati di qualificazione energetica; è inoltre in corso, su parte dell'edificio, un intervento di ristrutturazione, per la realizzazione di n° 10 alloggi in cohousing e n° 4 per l'emergenza abitativa.

DATI SCHEDA:

UTOE PS vigente: UTOE n° 2 - Borghi - Spianate







**Scheda n. 17**  
**Viale Caprera**

**A. Descrizione e localizzazione**

Area compresa tra viale Caprera, Piazza Anita Garibaldi e la Chiesa di San Ferdinando.

**B. Obiettivi**

Ricostruzione dell'immagine storica e riqualificazione dello spazio pubblico lungo il fosso di Viale Caprera.  
 Creazione di nuove unità residenziali.

**C. Tipo di intervento**

Completamento.  
 E' prevista la ricostruzione dei fabbricati preesistenti, demoliti a seguito degli eventi bellici e di interventi di risanamento igienico di inizio '900, prospicienti il Viale Caprera, la realizzazione ed il completamento della urbanizzazione di Piazza del Luogo Pio comprendente la riapertura del canale preesistente in corrispondenza dell'attuale viale Caprera.

**D. Parametri edilizi**

- altezza massima degli edifici fino a m 20;
- numero massimo dei piani fuori terra: 6;
- filo edilizio: come individuato nella scheda grafica allegata;
- parcheggi privati pertinenziali (possono essere realizzati in sottosuolo anche al di fuori dell'area di concentrazione dell'edificato).

**E. Destinazioni d'uso**

Residenza, servizi alle persone.

**NOTE:**

Il Programma di Riqualificazione Urbana denominato "Piazza del Luogo Pio – Il Refugio" approvato con Deliberazione della G.C. n. 1532 del 28.12.1995 prevedeva la realizzazione di interventi pubblici e privati, nell'area tra il complesso parrocchiale di San Ferdinando e il Viale Caprera, nonché tutta la Piazza del Luogo Pio e l'immobile del Refugio. Il PRU poneva come obiettivo la ricostruzione e il recupero dell'immagine storica riproponendo le originarie linee prospettiche che caratterizzavano questa parte del quartiere della Venezia.

Successivamente all'approvazione del RU, con Dlb. di C.C. n. 107 e 108 del 31.05.2007 si adottano due varianti; la prima denominata "Viale Caprera" (scheda 17) e la seconda " Piazza del Luogo Pio-Il Refugio" (schede 01-02), successivamente approvate con Dlb. di C.C. n. 196 del 10.12.2008 che hanno in parte modificato le originali previsioni del PRU.

Con convenzione n.5880 del 20.07.2010 sono stati regolati i rapporti per quanto riguarda la scheda del Refugio e con convenzione n. 59840 del 24.04.2014 sono stati regolati i rapporti che prevedono un edificazione pari a 11.696 mq.

Le schede si intendono quindi attuate; tuttavia a seguito di diversi indirizzi assunti dall'amministrazione la realizzazione è sospesa.

La seguente scheda è da leggersi di concerto con le schede n° A01 e A02, in quanto facenti parte delle medesime previsioni del precedente PRU del 1995.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 1 - Pentagono Venezia

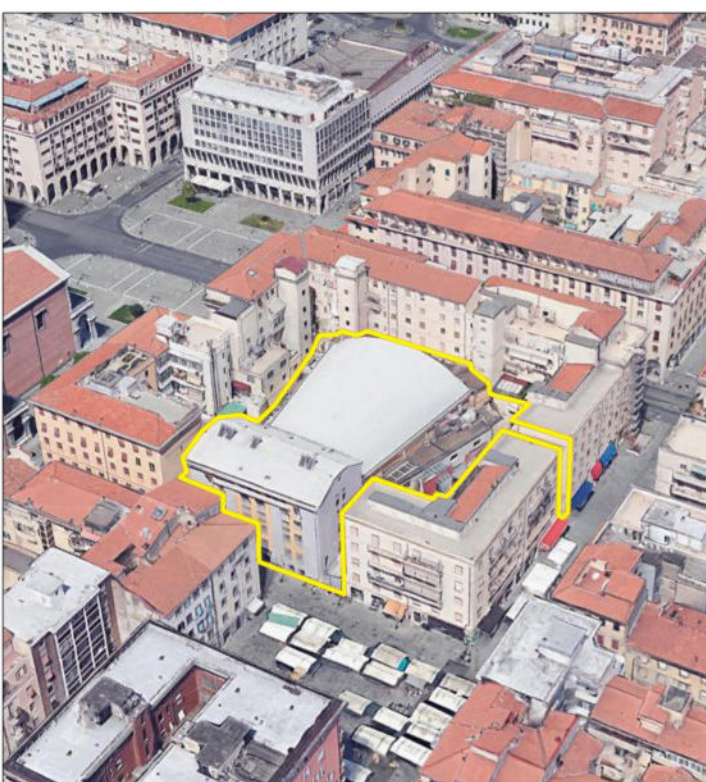
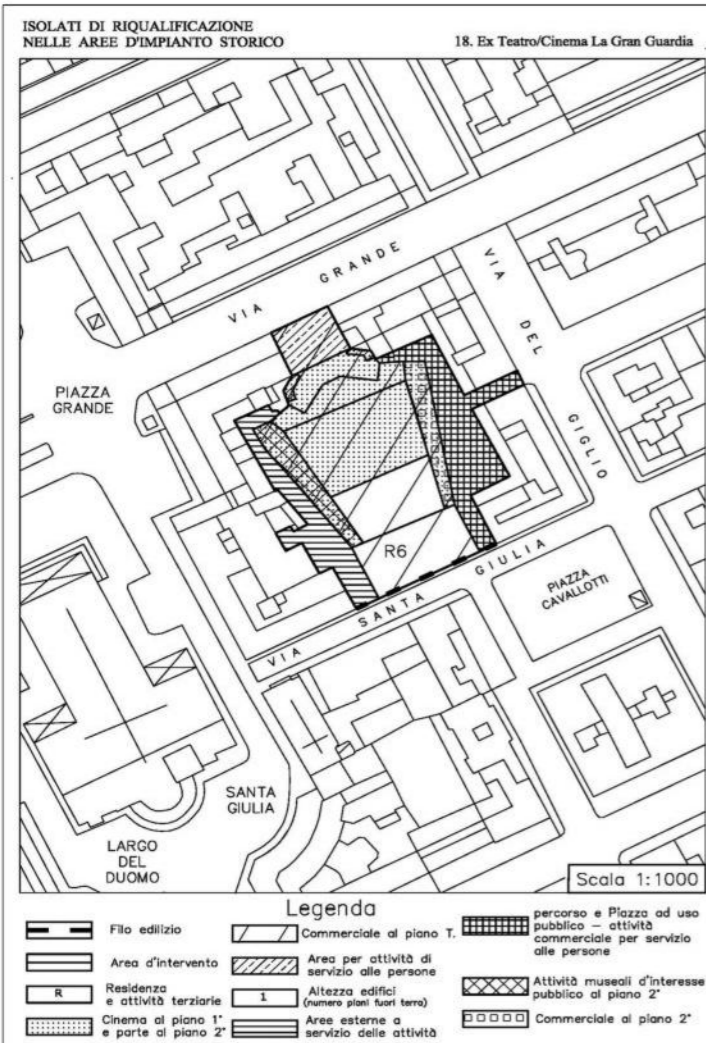


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE: superfici





STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**A. Descrizione e localizzazione**  
Area compresa tra via Grande, via del Giglio, via Santa Giulia e piazza Cavallotti.

**B. Obiettivi**  
Intervento finalizzato alla riqualificazione dello spazio pubblico e della qualità urbana; Valorizzare l'immagine urbana verso lo spazio pubblico; Recupero area e riqualificazione dell'isolato intesa all'apertura anche all'uso pubblico degli spazi esterni dell'edificio accessibili da piazza Cavallotti e da via del Giglio, al fine di creare un percorso di permeabilità pedonale con Piazza, anche coperta, e di spazi di relazione ad uso pubblico; Mantenimento della qualità riscontrata delle parti e non frazionabilità del "Foyer".

**C. Tipo di intervento**  
Ordinaria e Straordinaria manutenzione, come disciplinato dall'art. 15, punti 1 e 2 del vigente Regolamento Edilizio; Ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti, come disciplinato dal disposto dell'art. 15, punto 4, primo e secondo capoverso del vigente Regolamento Edilizio, con esclusione degli interventi di cui alle lettere a), d), e) del medesimo articolo.

**D. Destinazione d'uso**

- Attività commerciali;
- Residenza;
- Attività Terziarie;
- Attività espositive, congressuali e fieristiche;
- Attività di servizio alle persone;
- Attività pubbliche e d'interesse pubblico.

**E. Parametri edilizi**

1. Mantenimento della qualità riscontrata delle parti del "Foyer e degli elementi tipici dell'ex teatro";
2. - Parcheggi pertinenziali, 1 mq ogni 3 mq di SLP dell'unità immobiliare in cui si prevede di insediare la media struttura di vendita;  
- Parcheggi pertinenziali all'attività terziaria, 1 mq ogni mq di SLP;  
I parcheggi pertinenziali di cui al punto 2. qualora non reperibili nell'area di pertinenza, possono essere localizzati in un raggio di m. 500 dall'intervento.
3. Attività espositive, congressuali, fieristiche, Attività pubbliche e d'interesse pubblico e Attività di servizio alle persone, massimo mq 400 di SLP.
4. Nel caso di realizzazione di piazza coperta, la struttura portante non potrà avere altezza interna, dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura o dall'organismo di copertura, non inferiore a m. 6,50.

**Classi di Attività e superfici consentite:**

**Piano Terra:**

- Commerciale max 2.100 mq con superficie di vendita max 1.500 mq;
- Da via Santa Giulia/Piazza Cavallotti, area riservata per l'ingresso alle residenze ed alle attività terziarie, fino ad 80 mq di S.L.P.;
- Piazza privata ad uso pubblico, anche coperta, secondo i parametri edilizi di cui al punto 4 del precedente paragrafo;
- Struttura a servizio delle persone, massimo mq 60 di S.L.P. a presidio della piazza ad uso pubblico.

**Piano Primo:**

- Attività terziarie, S.L.P. Max 600 mq;
- Cinema, S.L.P. Non inferiore a 1.100 mq.

**Piano Secondo:**

- Residenza e/o Attività Terziarie, S.L.P. Max 400 mq;
- Cinema e servizi complementari, S.L.P. non inferiore a 80 mq;
- Attività commerciali e servizi di pertinenza;
- Attività mussali di interesse pubblico.

**Piano terzo quarto e quinto (nel volume della torre del palcoscenico dell'ex Teatro):**

- Residenza e/o attività Terziarie, S.L.P. Max 400 mq per ogni piano abitabile.

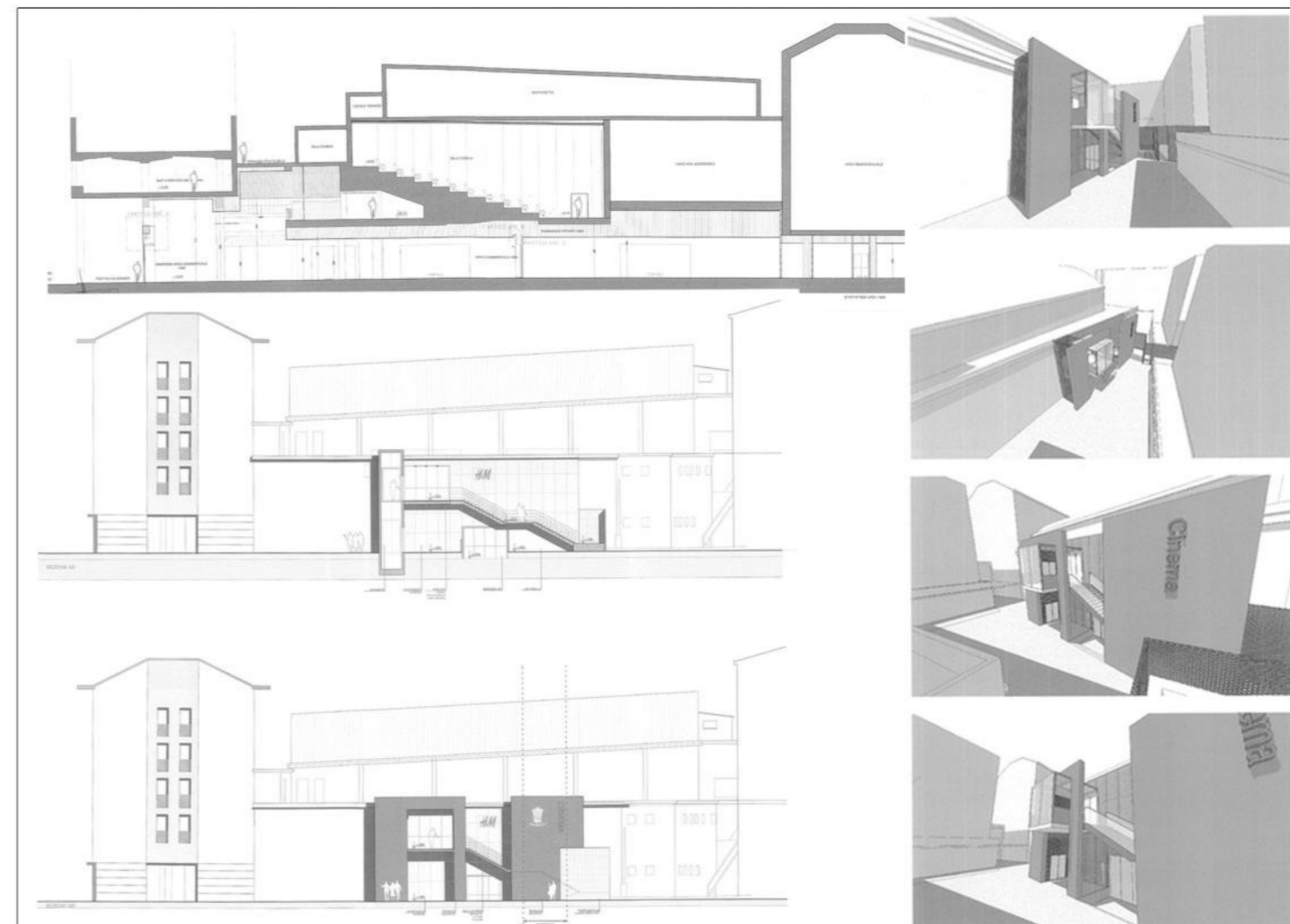
**F. Modalità attuative:**

1. Denuncia d'inizio attività previa stipula di convenzione, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alle Classi di attività e Superfici consentite;
2. Permisso di costruire convenzionato:
  - per le attività commerciali e servizi di pertinenza consentite al piano terra nell'area della piazza ad uso pubblico ed al piano secondo;
  - per la realizzazione della struttura a copertura della piazza privata ad uso pubblico.
3. Denuncia d'inizio attività, per gli interventi di straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia interessanti l'attuale cinema-teatro, senza modifiche di destinazione di uso.

**G. Classificazione:**

- L'isolato, compreso nel vigente Regolamento Urbanistico in Area di impianto storico è classificato di categoria A ai sensi del D.M. 1444/68

Scheda introdotta a seguito di Delibera di C.C. n.32 del 27.02.2012



ESTRATTI DA TITOLO EDILIZIO: Sezioni, prospetti e viste progettuali

NOTE:

In data 29.04.2011 il Comune di Livorno e il soggetto attuatore hanno sottoscritto un protocollo d'intesa volto al recupero multifunzionale dell'intero complesso immobiliare, in vista della rivitalizzazione economica e culturale della zona e del mantenimento degli elementi di pregio architettonici che caratterizzano l'ex Cinema Teatro, quale memoria storica e simbolo cittadino.

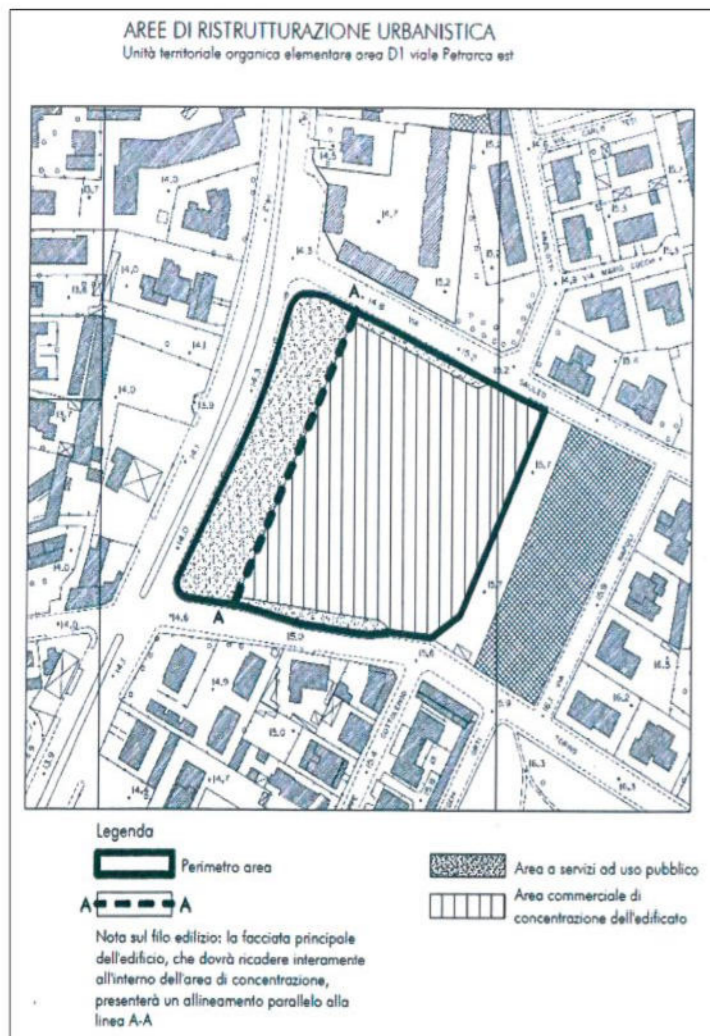
La presente scheda è stata approvata come variante al RU con D.C.C. n. 32 del 27.02.2012 e la sua attuazione, come da convenzione, è stata affidata al rilascio dei singoli titoli abilitativi per la realizzazione dell'intervento. Attraverso la stipula di convenzione n. 59526 in data 10.08.2012 venivano regolati i rapporti tra Comune di Livorno e il soggetto attuatore, al fine di disciplinare tra l'altro, oltre la stipula di convenzione n. 59525 per la costituzione di un centro culturale polivalente, la cessione gratuita a favore dell'A.C. di una unità immobiliare della superficie di ca. 130 mq, oltre alla realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra Via Grande, Via del Giglio e Via S. Giulia e alla costituzione di relativa servitù di uso pubblico sull'area realizzata.

DATI SCHEDA:

UTOE PS vigente: UTOE n° 1 - Pentagono Venezia  
SLP totale : superficie recuperata dalla ristrutturazione degli immobili presenti in scheda  
Unità immobiliare ceduta al comune: 130 mq

SCHEDA N° A02 - ART.16 : V.LE PETRARCA EST

ATTUATO



**A. Descrizione**

Area compresa tra viale Petrarca, via Galileo, via Torino come individuata nella tavola di Piano "Aree normative" con la sigla D1 su cui insistono edifici adibiti a esposizione, vendita, assistenza tecnica di autoveicoli; su cui insistono edifici adibiti a deposito e a vendita di prodotti alimentari e non.

**B. Obiettivi**

Compiere interventi di trasformazione dell'area in relazione alla riqualificazione della vecchia circonvallazione come asse urbano al fine di realizzare gli obiettivi del Piano strutturale: volti alla riqualificazione urbana.

**C. Tipo di intervento**

Ristrutturazione urbanistica.

**D. Parametri urbanistico-edilizi**

- Indice territoriale: 0,5 0,48 mq slp/St
- n. piani: 5; n. piani: 2 fuori terra e 2 interrati
- altezza massima: m.17 12
- filo edilizio: come indicato nella specificata nota della scheda normativa
- parcheggi privati, privati pertinenziali e pubblici ad uso pubblico da reperire all'interno dell'area
- i volumi tecnici, così come definiti all'art. 19, comma 41, del Regolamento Edilizio, non computabili ai fini del calcolo della SLP, possono essere realizzati fino alla concorrenza massima del 30% della SLP stessa.

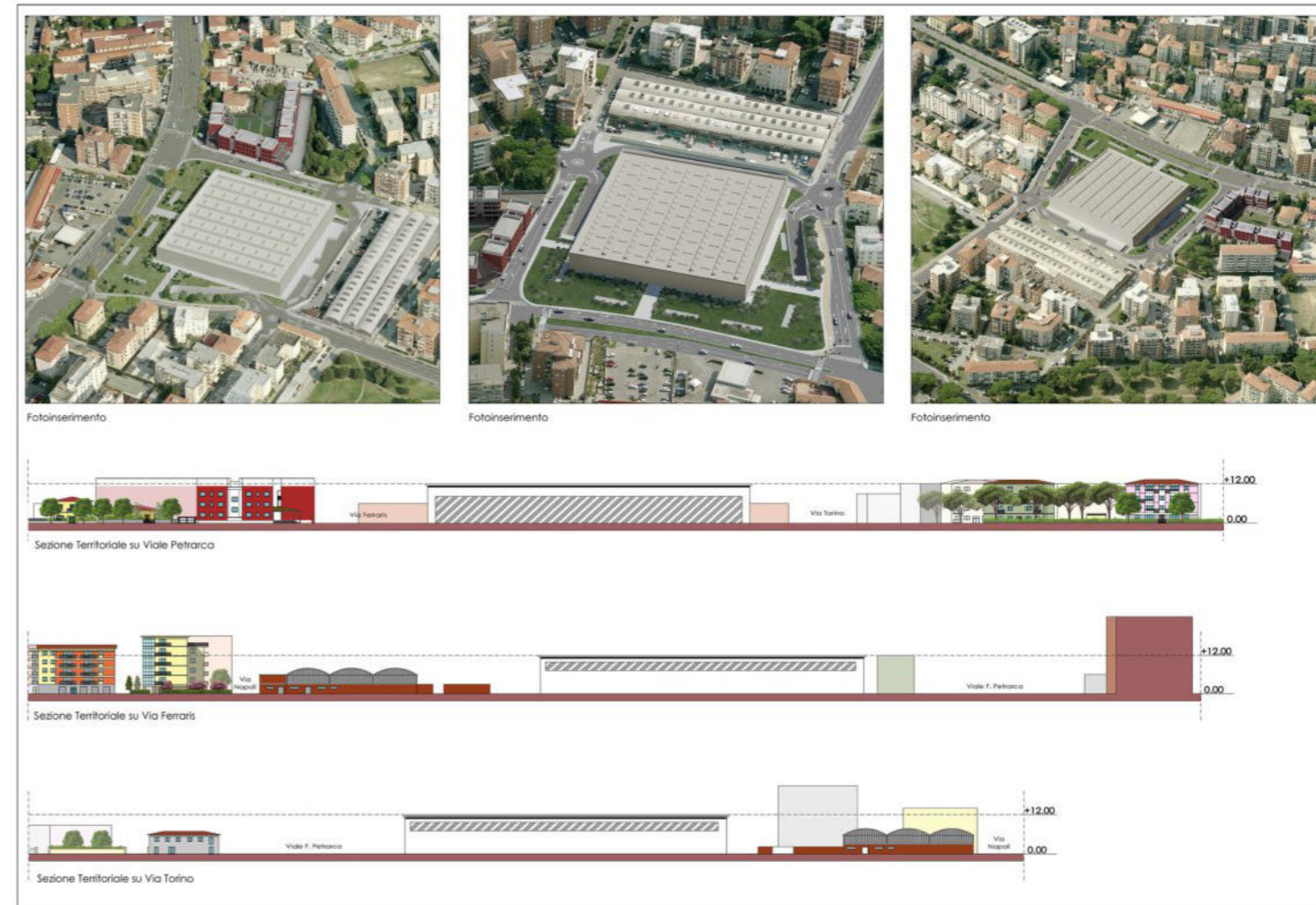
**E. Destinazioni d'uso**

Residenza e servizi alle persone;  
commercio; Commerciale  
Grande Struttura di Vendita per generi alimentari e non alimentari anche nella forma di centro commerciale uffici;

**F. Modalità attuative**

Studio unitario, concessione convenzionata;  
Piano attuativo.

Scheda modificata a seguito di Delibera di C.C. n.265 del 24.11.2017



ESTRATTO PIANO ATTUATIVO: Assetto planivolumetrico e sezioni ambientali

NOTE:

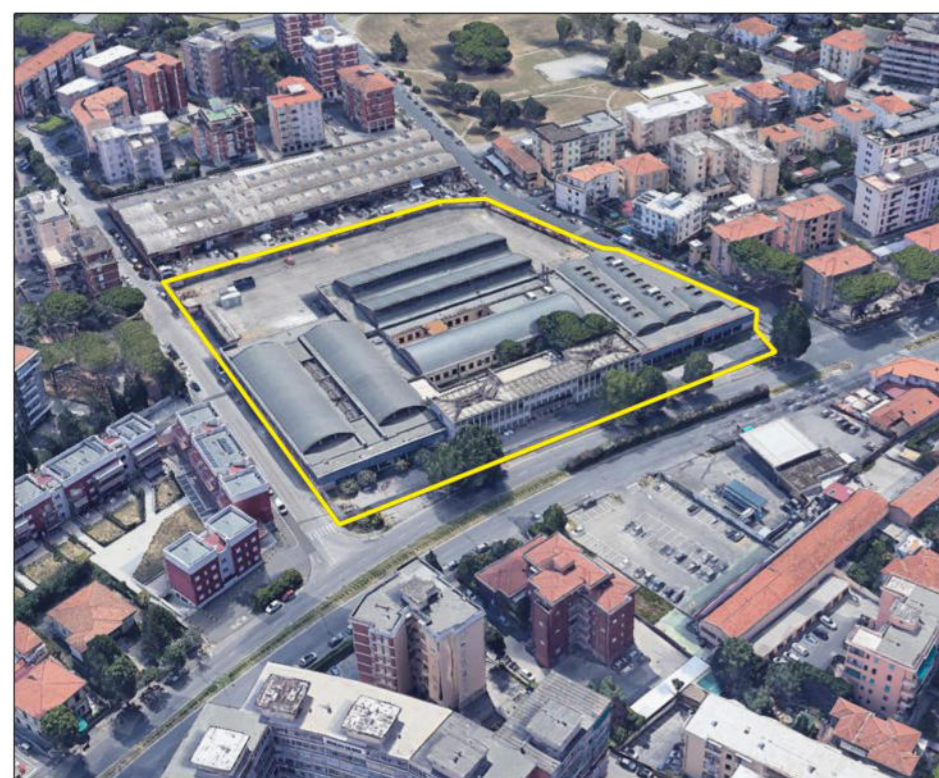
Scheda attuata attraverso Piano di Recupero di iniziativa privata approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 265 del 24.11.2017.

L'intervento è stato realizzato.

Attraverso la stipula di convenzione n. 60331 in data 19.12.2018 venivano regolati i rapporti tra Comune di Livorno e il soggetto attuatore, al fine di disciplinare tra l'altro, la cessione gratuita a favore dell'A.C. di aree e fabbricati per un totale di 830 mq, oltre all'assoggettamento all'uso pubblico di aree private per un totale di 13.100 mq.

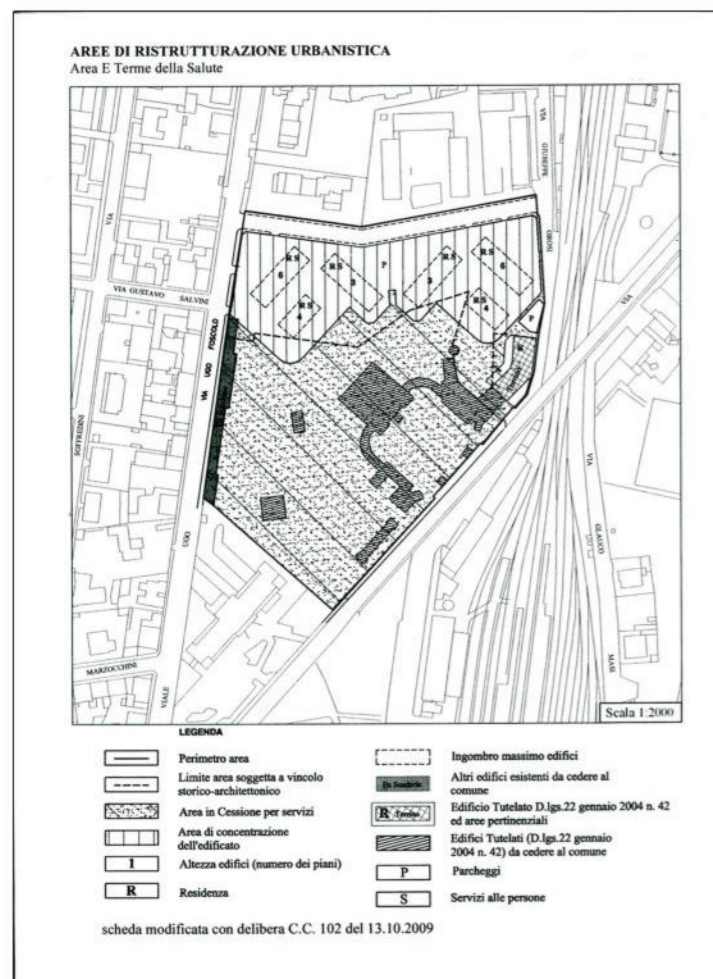
DATI SCHEDA:

UTOE PS vigente: UTOE n° 4a - Tra Circonvallazione e Ferrovia  
SLP totale: 4.000 mq  
Area ceduta al comune: 830 mq  
Aree assoggettate ad uso pubblico: 13.100 mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda





Scheda n. 3

Area E

Terme della Salute

A. Descrizione

Area compresa tra Viale Ugo Foscolo, Via degli Acquadotti e Viale Giuseppe Orosi come individuata nella tavola di Piano "Aree normative". Nell'area sorgono il complesso delle Terme della Salute notevolmente degradato e edifici industriali.

B. Obiettivi

Riqualificare l'area mediante il recupero del complesso delle Terme ed operando interventi di ristrutturazione urbanistica sulla parte dell'area su cui sorge l'insediamento produttivo mutandone la destinazione di uso verso la residenza ed attività con essa compatibili. Apertura di un nuovo collegamento stradale tra Via G. Orosi e Viale Ugo Foscolo.

C. Tipo di intervento

- Restauro per le aree e gli edifici tutelati
- Ristrutturazione Edilizia per l'edificio denominato "Torrino" e per l'edificio prospiciente Via Ugo Foscolo denominato "ex scuderie"
- ristrutturazione urbanistica per le restanti parti.

D. Parametri Urbanistico - edilizi

- Indice Territoriale - 0,25 mq slp/St
- N. piani : come indicato nella scheda grafica
- Altezza massima: m. 19,50
- Localizzazione degli edifici: come indicato nella scheda grafica
- Parcheggi privati, privati pertinenziali e parcheggi pubblici di standard da reperire all'interno dell'area di concentrazione dell'edificato.

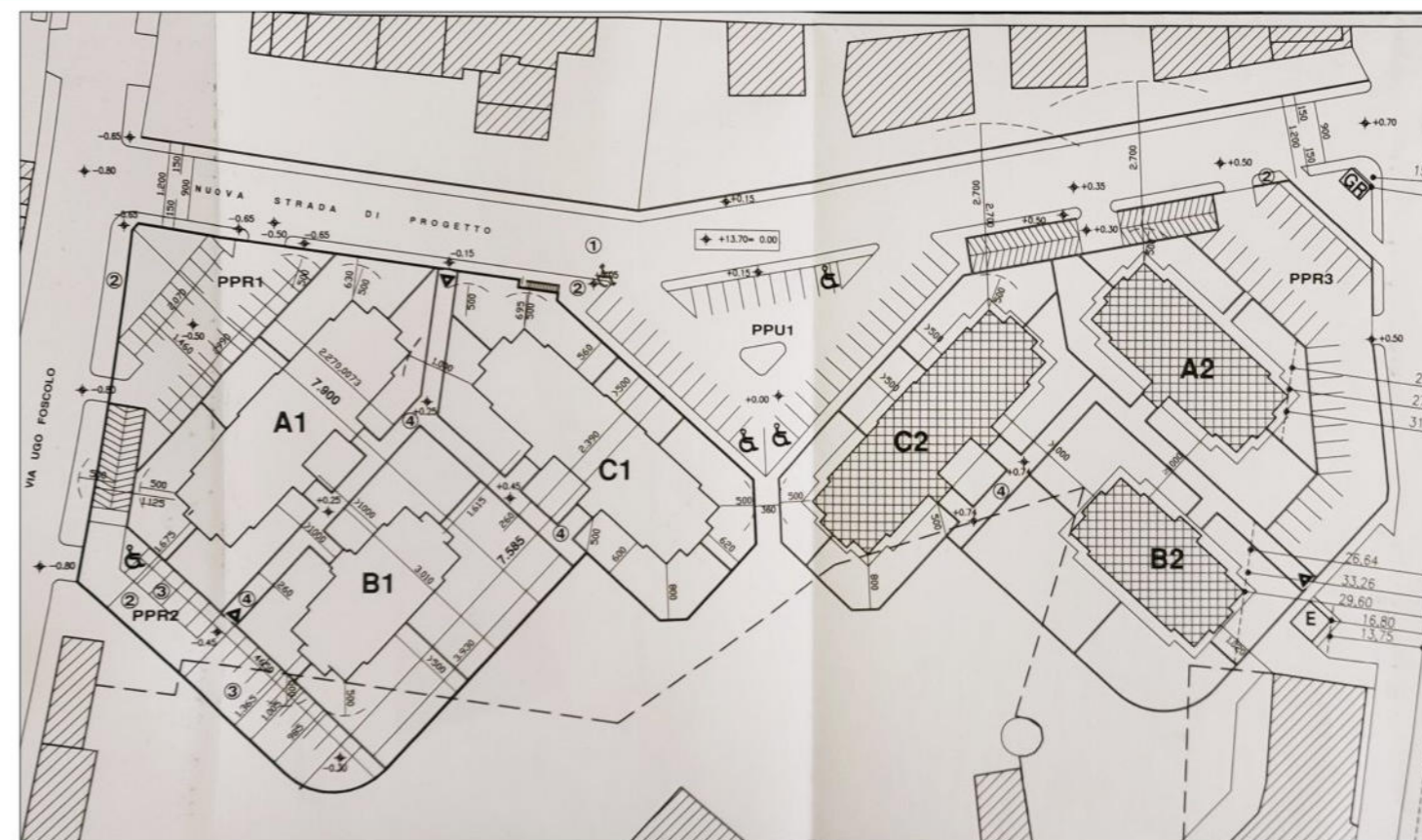
E. Destinazioni d'uso

Residenza;  
Servizi alle persone (massimo 20% della slp).

F. Modalità attuative

- Interventi di restauro: progetto di opera pubblica;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica : Piano Attuativo di iniziativa privata ;  
L'area destinata a servizi, deve essere ceduta all'A.C.

La convenzione dovrà disciplinare la cessione gratuita al Comune dell'area destinata a servizi, nonché contenere e disciplinare gli impegni dei soggetti privati per il concorso alle opere di urbanizzazione e infrastrutturali previste tra città e Porta a Terra, specificamente da destinare all'intervento di restauro definito nella scheda.



ESTRATTO DA PIANO ATTUATIVO: Planimetria generale di progetto

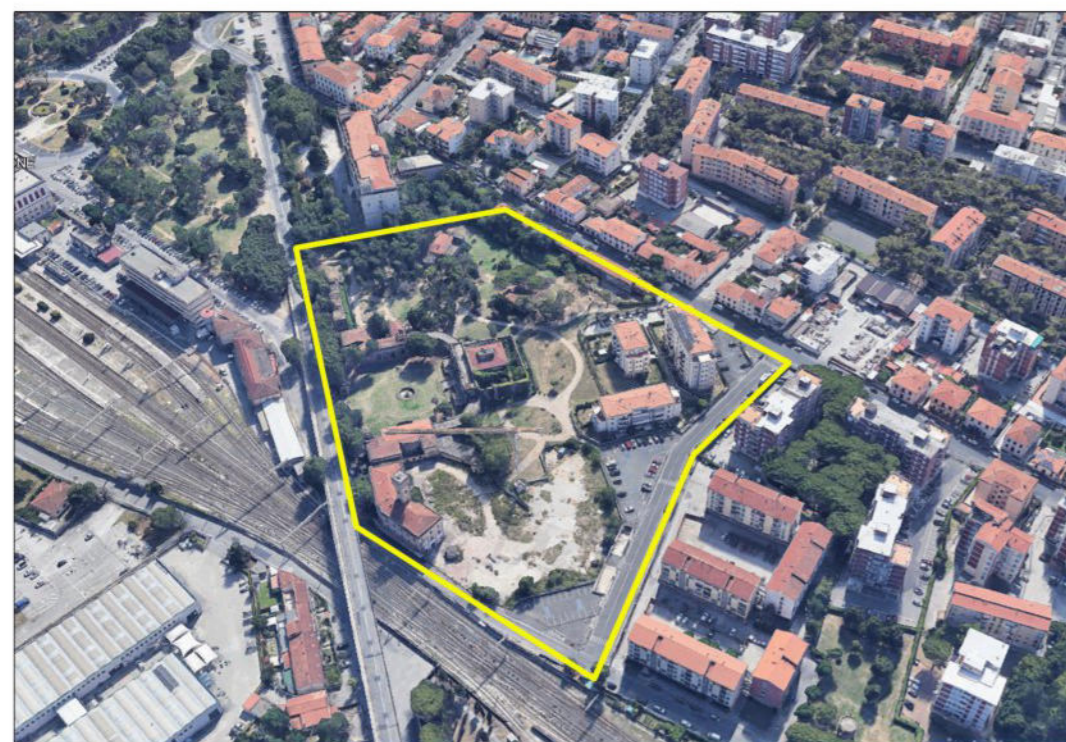
NOTE:

L'area si individua fra Via Ugo Foscolo, Via degli Acquadotti e Viale Orosi dove sorge il complesso delle Terme della Salute. La scheda prevedeva la riqualificazione dell'area operando interventi di ristrutturazione urbanistica. Il 13.10.2009 con Delibera di C.C. n. 102 si approva il Piano Attuativo 'Terme della Salute', variante al vigente RU, che prevedeva la totale demolizione dei capannoni esistenti e la costruzione dei nuovi edifici residenziali sull'area di concentrazione dell'edificato, la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree a servizi sulle quali sorge il complesso monumentale delle 'Terme della Salute'. Successivamente ai sensi dell'articolo 112 della L.R. 65/2014 con Delibera di C.C. n. 57 del 13.03.2017 si approva la variante al piano attuativo con relazione, schede di calcolo e tavole per modifica sagoma edificio A2.

Ad oggi sono stati realizzati tre dei sei edifici previsti, mentre le opere di urbanizzazione previste dal piano risultano completamente realizzate.

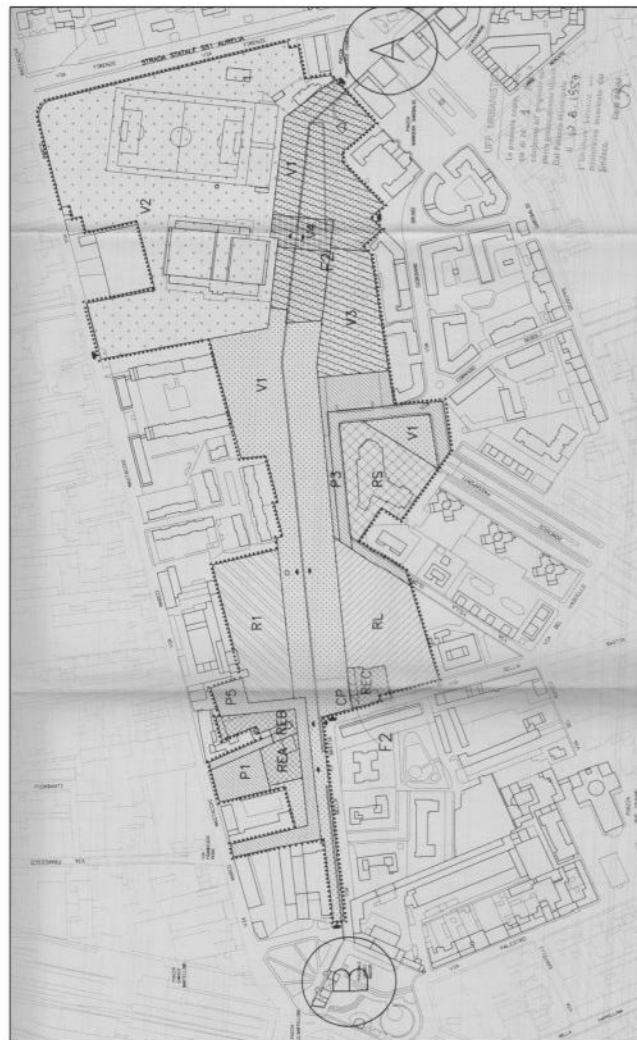
DATI SCHEDA:

UTOE PS vigente: UTOE n° 4 - Tra circonvallazione e ferrovia



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda





**A. Descrizione**

Aree comprese tra via Mastacchi e le Mura Lorenese e tra queste e via della Bastia come individuate nella tavola di Piano "Aree normative". Tali aree sono occupate da fabbricati residenziali e non, in parte inutilizzati e in cattive condizioni sono comprese nel PRU "Mura lorenese".

**B. Obiettivi**

Compiere interventi di ristrutturazione urbanistica in relazione alla riqualificazione delle mura lorenese ed alla creazione di nuove aree a servizi e a verde pubblico lungo il tracciato delle mura.

**C. Tipo di intervento**

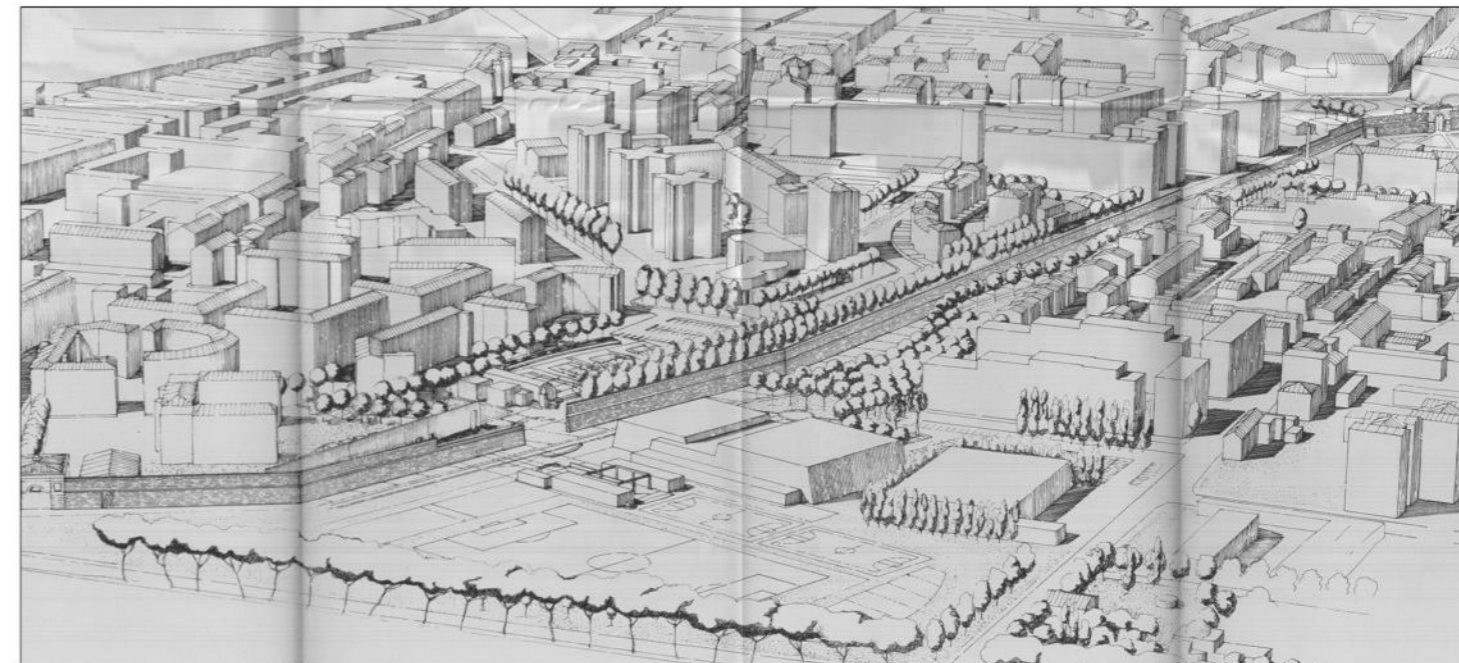
Ristrutturazione urbanistica.

**D. Parametri urbanistico-edilizi**

Sono definiti dal PRU approvato.

**E. Destinazioni d'uso**

Sono definite dal PRU approvato.



ESTRATTO PIANO DI RECUPERO: Vista assonometrica generale del PdR

**NOTE:**

Scheda attuata attraverso Piano di Recupero Urbano (PRU Mura Lorenese) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 45 del 24.03.1998.

Il programma di Riqualificazione urbana "Mura Lorenese" è stato interamente completato. La proposta presentata consisteva nella demolizione di circa 30.000 mq di capannoni e strutture adiacenti e/o appoggiate alle antiche mura e nel restauro delle mura stesse. Sulle aree di sedimentazione, da Piazza San Marco a barriera fiorentina, per quanto attiene la parte pubblica, gli interventi comprendono la realizzazione di percorsi pedonali, verde e parcheggi, passerelle e viabilità di servizio; per la parte privata, edilizia residenziale per 65 alloggi.

Attraverso la stipula di convenzione n. 53763 in data 01.10.1998 venivano regolati i rapporti tra Comune di Livorno e i soggetti attuatori, al fine di disciplinare il PRU, le fasi di intervento, gli interventi pubblici e gli interventi privati, oltre alle acquisizioni di aree da parte dell'A.C. per la realizzazione degli interventi pubblici.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-novecentesca e UTOE n° 4a - Tra Circonvallazione e Ferrovia

**Interventi pubblici:**

- Mura Lorenese: restauro completo, rimozione dei manufatti e degli edifici abusivi;
- aree demaniali: demolizione di tutti i manufatti abusivi;
- sistemazione a verde: realizzazione di un parco pubblico di 40.880 mq e di un centro servizi parco di 400 mq;
- realizzazione di parcheggi pubblici di 6.410 mq e nuova viabilità;
- ampliamento del complesso sportivo della Bastia;
- realizzazione di nuove strutture sportive per un totale di 5700 mq.

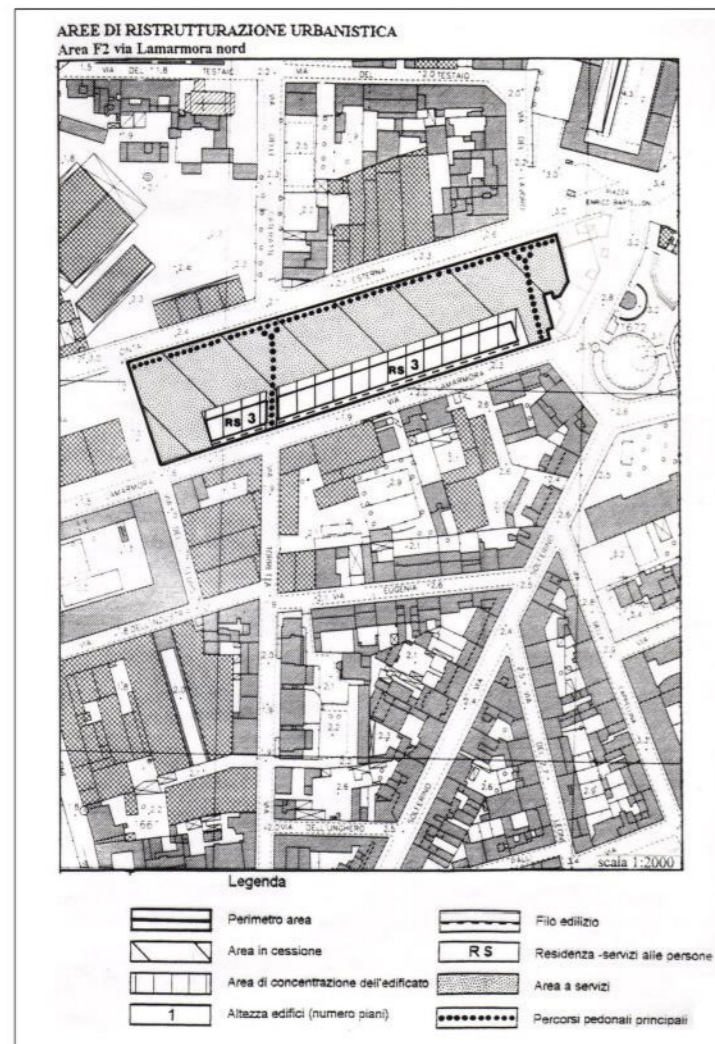
**Interventi privati:**

- nuova costruzione edilizia libera: un nucleo di 19.000 mc;
- nuova edificazione edilizia convenzionata: un nucleo di 16.250 mq;
- ristrutturazione edilizia libera: recupero di alcuni fabbricati privati esistenti per un totale di 4.140 mc.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda





A. Descrizione

Aree comprese tra via Lamarmora e le Mura lorenese attualmente occupate da attività di deposito.

B. Obiettivi

Riqualificare l'area prospiciente le Mura lorenese in relazione alla riqualificazione complessiva dei quartieri nord.

C. Tipo di intervento

Ristrutturazione urbanistica.

D. Parametri urbanistico-edilizi

- Indice territoriale: 0,5 mq SLP/mq.

All'interno degli isolati la edificazione privata non può occupare una superficie superiore al 50%.

- parcheggi parcheggi privati, privati pertinenziali e pubblici da reperire all'interno delle singole aree.

E. Destinazioni d'uso

Residenza e servizi alle persone.

F. Modalità attuative

Studio unitario

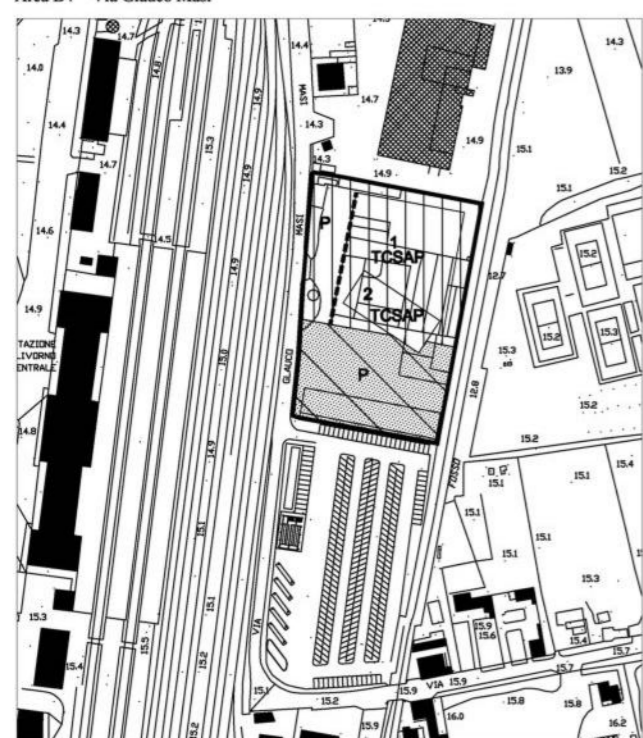


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Area B4 Via Glauco Masi



Scala 1: 2000

Legenda

	Perimetro area		TCSAP Terziario, commerciale, servizi alle persone e alle imprese, attività pubbliche o di interesse pubblico
	Area in servizi (poggi)		Area a servizi
	Area di concentrazione dell'edilizio		P Parcheggi
	Altezza edifici (numero piani)		Filo edilizio

scheda inserita con delib. CC n. 18 del 14/2/2013

A. Descrizione e localizzazione

Area compresa fra via Glauco Masi, il fosso della Cigna e il parcheggio pubblico ad Est della Stazione Ferroviaria Centrale, come individuata nella tavola di piano "Aree Normative" con la sigla B4, sulla quale insistono manufatti una volta destinati ad attività produttive, oggi dismessi e gravemente degradati.

B. Obiettivi

Riqualificazione dell'area mediante interventi di ristrutturazione urbanistica al fine di incrementare la dotazione di servizi nella zona.

C. Tipo di intervento

Ristrutturazione urbanistica.

D. Parametri urbanistico-edilizi

- viene confermata la SLP esistente;
- n. piani: 2;
- altezza massima: m. 10;
- filo edilizio: come indicato nella scheda normativa;
- parcheggi privati, privati pertinenziali e pubblici da reperire all'interno dell'area.

E. Destinazioni d'uso

Servizi alle persone ed alle imprese;  
 attività pubbliche e di interesse pubblico;  
 terziario;  
 commerciale.

F. Modalità attuative

Concessione convenzionata con cessione gratuita delle aree per servizi indicate nella scheda grafica.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda







**ALLEGATO B**

---

PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO



## NOTA INTRODUTTIVA

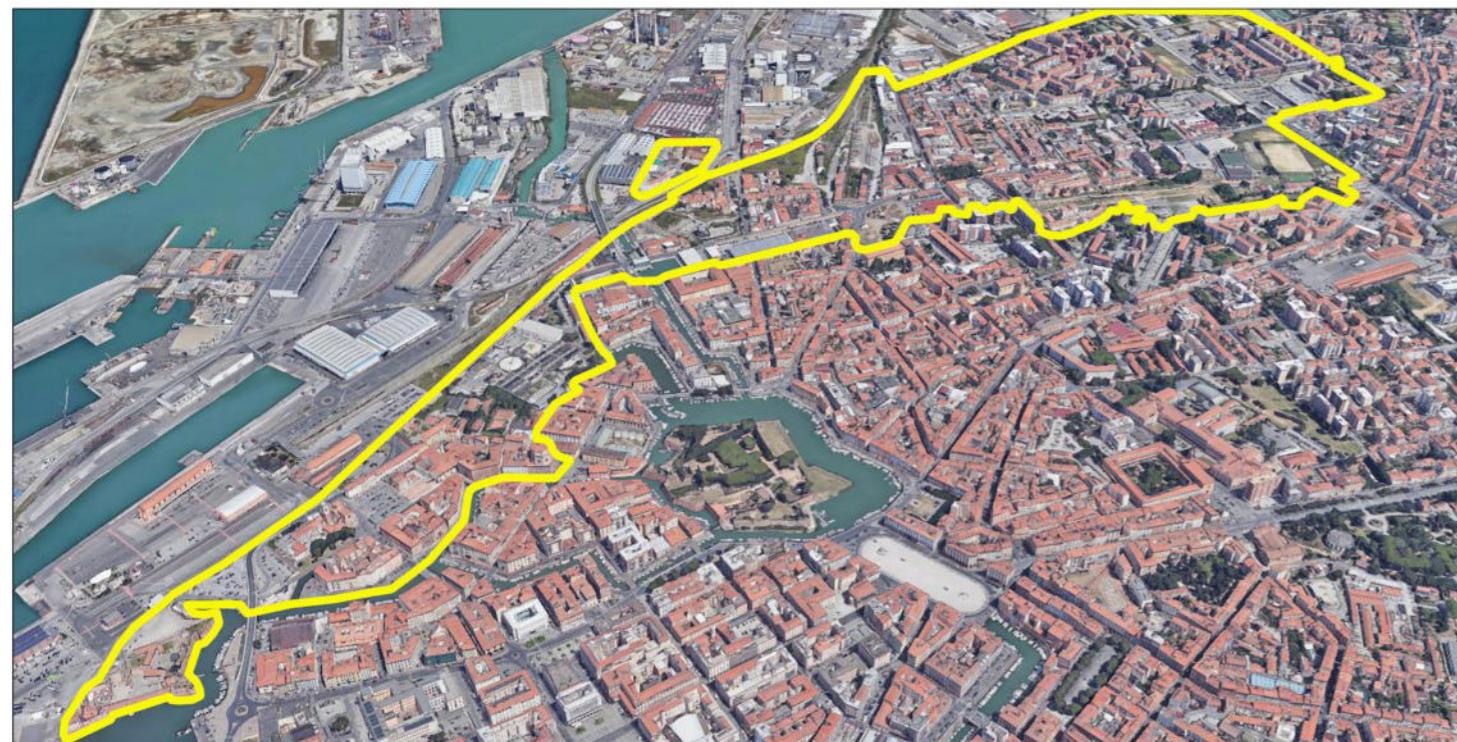
### LIVORNO E I PROGRAMMI COMPLESSI

#### Premesse

Livorno è una città dove si è largamente sperimentata la formula della trasformazione urbana, soprattutto con l'utilizzo di strumenti urbanistici cosiddetti "straordinari". E se è vero che la qualità urbana è individuabile secondo quattro dimensioni (sociale, ambientale, economica, fisico-spaziale) si può affermare che l'intento dell'Amministrazione, negli anni, è stato quello di perseguire la qualità urbana attraverso l'attivazione di "motori di cambiamento"; non una modalità incrementale, cioè idee estemporanee all'impostazione e alle previsioni di Piano, bensì trasformazioni incardinate nella visione strategica della città.

Quando nei primi Anni '90 del secolo scorso il Comune dette inizio alla riqualificazione delle aree popolari della città, i programmi complessi in Italia erano alla prima generazione, con il loro portato dirompente (seppur immaturo) nell'ordinamento urbanistico e quello che rese, fin da subito, interessante l'esperienza di Livorno nel panorama italiano fu il suo impianto strategico. Difatti, a partire dalla metà di quegli stessi anni fu posta in essere una costante e crescente continuità nelle politiche urbane che ha alla base una peculiare caratteristica pianificatoria, fondata sull'individuazione di un "ambito urbano preferenziale" e assunta come tale fin dal Piano della città (1997, Piano Strutturale Gregotti-Cagnardi). L'estensione di quest'ambito, sancita con la Delibera di Consiglio Comunale n. 200 del 1995, andava dalla Fortezza Vecchia fino ai quartieri popolari di Shangai e Corea, il quadrante nord della città, e rappresentava una vasta area in cui il degrado fisico e sociale imponeva di intervenire integrando risorse pubbliche e private. All'interno del perimetro individuato veniva data priorità alle iniziative e ai programmi in grado di attivare investimenti mirati alla riqualificazione del tessuto urbano. Così facendo, la decisione dell'Amministrazione consentì di cogliere tempestivamente le opportunità offerte dalla nuova legislazione, compiendo un percorso sperimentale coordinato con la elaborazione del nuovo PRG, potendo contare su un numero considerevole di strumenti, cosiddetti "complessi", di trasformazione urbana: due Programmi di Riqualificazione Urbana (PRiU) "Luogo Pio" e "Mura Lorenese"; due Contratti di Quartiere; il Programma URBAN-Italia; due Programmi Integrati di Intervento (PII) di matrice regionale.

Nel modo appena richiamato, cominciarono le operazioni che storicamente costituiscono la fase della vera e propria rigenerazione urbana del quadrante nord della città, rilevante soprattutto per la massiccia presenza di patrimonio ERP. I nuovi programmi furono quindi concentrati nel perimetro individuato con la Delibera 200, tanto che con URBAN-Italia l'ambito di intervento del programma si sovrappose sostanzialmente a quello della stessa Delibera. Non solo: quanto ricadeva all'interno dell'ambito era potenzialmente spendibile per operazioni non solo fisiche, ma anche di rigenerazione economica e sociale.



STATO AL 2021: Perimetrazione D.C.C. n.200/1995

La tecnica di costruzione dei vari programmi si basava su un approccio sistemico, dove ogni programma era parte di un *patchwork* e poteva essere motore di sviluppo e sostegno di ulteriori iniziative. In questa ottica, ad esempio, la costruzione del PII (Programma Integrato di Intervento) di Via Stenone, oltre a consentire all'investitore privato la realizzazione di alloggi in affitto calmierato con un'apprezzabile funzione sociale, costituiva esso stesso un tassello molto importante del programma URBAN-Italia, consentendo la compensazione di superfici e i trasferimenti di diritti edificatori e instaurando una formula di cooperazione del privato che rappresentava una garanzia della credibilità e fattibilità della proposta URBAN.

#### I primi casi di programmazione urbana complessa: i PRiU "Luogo Pio e Mura Lorenese"

Subito dopo la prima metà degli Anni '90 presero avvio i primi programmi urbani complessi livornesi: i PRiU "Luogo Pio" e "Mura Lorenese", riguardanti porzioni storiche della città.

Previsti dallo stesso decreto ministeriale, tali strumenti hanno prodotto risultati estremamente differenti.

Il PRiU "Mura Lorenese" è stato attuato in larga parte, il partenariato pubblico-privato ha funzionato ed oggi quel pezzo urbano può considerarsi a tutti gli effetti restituito alla città. Presentava una consistenza economica di 19 milioni di euro, di cui 6 di contributo pubblico e 13 di contributo privato. Gli interventi attuati hanno riguardato: il recupero della cinta daziaria ottocentesca, grazie alla rimozione delle superfetazioni (capannoni, ecc.) che erano presenti lungo la storica barriera; la creazione di un Parco lineare per un tratto esteso delle Mura Lorenese restaurate, fino a riconnettersi con il polo sportivo-ricreativo della Bastia; la ristrutturazione e ampliamento delle strutture sportive esistenti; la realizzazione di due nuovi nuclei residenziali (uno di edilizia libera e uno di edilizia convenzionata); il recupero ad uso residenziale di due edifici commerciali esistenti; la realizzazione della rete viaria di servizio e di parcheggi pubblici e privati. Si può dire che il programma ha raggiunto buoni risultati, ancorché nella sua attuazione abbia evidenziato alcuni fattori negativi circoscritti alla qualità degli interventi, intesa non tanto nella qualità architettonica, ma come progettazione della gestione degli spazi urbani riqualificati.

Il Programma di Riqualificazione Urbana "Luogo Pio" è stato solo parzialmente attuato. L'idea-cardine su cui si basava il programma era di intervenire su un pezzo di centro storico mutilato dall'evento bellico, tanto da ambire a farne un "salotto" della città. In tale ottica venne affidato l'incarico ad un architetto di fama (Adolfo Natalini) che, con scelte compositive erudite, ricostruì nel suo progetto il tessuto urbano storico. Il Programma presentava consistenza economica di 44,1 milioni di euro, di cui 14,1 per opere pubbliche e 30 di interventi privati. Oltre alla riapertura del Fosso di Viale Caprera, unico intervento realizzato con i fondi del Programma, gli interventi pubblici consistevano nella costruzione del Museo della Città e nel recupero della ex chiesa del Luogo Pio, poi realizzati grazie al finanziamento del PIUSS "Livorno città delle opportunità"; mentre gli interventi privati, non attuati, riguardavano la ricostruzione di immobili andati distrutti con gli eventi bellici, la riurbanizzazione primaria e secondaria dell'intera zona, la costruzione di un parcheggio pertinenziale interrato e la conseguente pedonalizzazione di Piazza del Luogo Pio. La vicenda tormentata di questo programma, incagliatosi nel tempo sulla rinegoziazione pubblica delle previsioni private, si è protratta sino ad oggi segnando, di fatto, il fallimento almeno parziale del programma.

#### Le esperienze successive del Contratto di Quartiere Corea, di URBAN-Italia, dei due Programmi integrati di Intervento Stenone e Lamarmora e del Contratto di Quartiere Il Shangai

Dopo i PRiU l'archetipo della generazione successiva di programmi fu il Contratto di Quartiere Corea, risalente agli anni '97/'98. Il programma aveva una consistenza complessiva di 23,4 milioni di euro, di cui 10,3 milioni di contributo del Ministero delle Infrastrutture, 5,8 milioni di finanziamento comunale, 3,5 di finanziamento pubblico della Regione e 3,8 di interventi privati.

L'obiettivo di fondo del programma era il miglioramento delle condizioni ambientali complessive di una parte del Quartiere Corea, grazie alla realizzazione di nuovi servizi ed alla riqualificazione fisica di edifici e spazi aperti, col miglioramento delle condizioni ambientali di tutta la zona.

La specificità di questo strumento poneva una particolare attenzione alla qualità e all'innovazione, secondo criteri di sostenibilità e di fruibilità da parte dei disabili. Il programma si fondava su un progetto scientifico, incentrato su un programma di sperimentazione articolato in tre obiettivi: la qualità morfologica, dove la sperimentazione si attuava attraverso un "Laboratorio di quartiere" ed un programma di coinvolgimento degli abitanti nella animazione degli spazi esterni; la qualità ecosistemica, con l'obiettivo di individuare tipi edilizi ad alto rendimento energetico e termoacustico; la qualità fruitiva, volta a realizzare tipologie di alloggi domotici.

**NOTA INTRODUTTIVA**

Da questo punto di vista tante sono state le azioni materiali e immateriali che hanno contrassegnato il programma: basti pensare alla dotazione di servizi (centro civico e commerciale) divenuti in pochissimo tempo apprezzati riferimenti di aggregazione sociale e le tante produzioni socio-culturali portate avanti grazie al Laboratorio di quartiere (corsi di teatro, arte e comunicazione per adulti e bambini). Forte anche l'impatto dal punto di vista della comunicazione sociale, con la realizzazione di un sito dedicato "Corea cambia" e di un Bollettino di quartiere.

Unica nota dolente è stata la progettazione degli interventi residenziali pubblici, modificata fino a intaccare la concezione bioclimatica del progetto iniziale. In sintesi, gli interventi realizzati più significativi del Contratto di Quartiere Corea sono:

- gli edifici per edilizia sovvenzionata sperimentale ed annesse urbanizzazioni (100 alloggi del cosiddetto Isolato Giardino");
- il Centro Civico e la Piazza Pedonale;
- il Centro commerciale PAM;
- il Laboratorio di quartiere;
- i 31 alloggi del cosiddetto Isolato di testata I;
- i 12 alloggi via Grandi 12;
- il parcheggio dell'Isolato Giardino.

Alla prima esperienza del Contratto di Quartiere Corea è seguita la partecipazione a URBAN-Italia, programma avviato con la L. 388 del 2000 e in continuità con i precedenti programmi di iniziativa comunitaria URBAN I e II.

Scopo di URBAN-Italia era quello di favorire azioni di coordinamento e cooperazione tra amministrazioni e sistemi del lavoro tramite la rivitalizzazione economica e sociale di parti importanti della città. Non comprendendo edilizia residenziale, la proposta di Livorno interveniva sostenendo azioni per l'ambiente, per il tessuto sociale, per l'identità storica, per la qualità dei vuoti urbani. L'attuazione del programma impose all'amministrazione un notevole sforzo organizzativo, derivante dalla normativa di matrice comunitaria, ma anche dalla varietà di azioni che furono attuate, ognuna delle quali mirava a "fare sistema" con altri interventi precedenti. Con URBAN-Italia la rigenerazione dell'ambiente costruito era sì, fisica, ma per la prima volta, era soprattutto sociale, ambientale ed economica. Per citare qualche esempio, "l'Asse di intervento prioritario 1" individuava un'area pubblica, lungo Via Firenze, occupata abusivamente in gran parte dai mezzi pesanti di diversi autotrasportatori, prevedendone la delocalizzazione; i gravi problemi di bonifica del sito diventarono la scommessa su cui si fondava l'idea-bersaglio di realizzare un grande parco nel Quartiere Corea, entro la prima metà dell'anno 2006. Ancora, l'attivazione di incentivi urbanistici ed economici consentì di delocalizzare una serie di attività, presenti nell'ambito del programma, incompatibili con la residenza e gli usi urbani. Gli incentivi economici riguardavano i costi di demolizione dei manufatti presenti, la bonifica delle aree che venivano trasferite a titolo gratuito al Comune per uso pubblico, gli interventi edilizi su parti di edifici destinati ad attività economiche. L'incentivo, di tipo urbanistico, era legato alla liberazione delle aree in cessione al Comune (a prescindere dalla bonifica e/o riqualificazione) e consisteva nell'abbattimento degli oneri di urbanizzazione del 30% rispetto alla misura ordinaria.

Per Urban-Italia, gli obiettivi significativi raggiunti col programma livornese sono:

- la realizzazione di una prima parte del Polo Scolastico in Via Stenone a Shanghai;
- la progettazione e realizzazione del Parco Baden Powell a Corea, previo accordo con gli autotrasportatori per la liberazione dell'area;
- gli interventi di risanamento eseguiti da privati (proposte selezionate con un apposito bando pubblico);
- l'insediamento di attività nel Centro Culturale Poerio;
- l'attivazione di agevolazioni per PMI attraverso bandi di evidenza pubblica.

La consistenza economica del programma ammontava a 15,5 milioni di euro, di cui 5 di contributi ministeriali, 5 di contributi pubblici locali, 5,5 di interventi privati. Vale la pena sottolineare che nel corso della sua attuazione URBAN-Italia di Livorno ottenne una premialità dal Ministero in considerazione dell'alta performance di spesa che l'Amministrazione labronica seppe garantire rispetto al cronoprogramma approvato.

L'attuazione di URBAN-Italia si intrecciava, come sopra ricordato, con il Programma Integrato d'Intervento (PII) che, di nuovo, interessava il Quartiere Shanghai.

I PII sono stati introdotti dall'art. 16 della Legge 179 del febbraio 1992 ("Norme per l'edilizia residenziale pubblica") quale strumento operativo finalizzato alla riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale. La norma prevedeva che i programmi integrati venissero promossi dai Comuni, ed i soggetti privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra di loro, potevano presentare al Comune proposte relative a zone in tutto od in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione, al fine della loro riqualificazione urbana ed ambientale.

Nell'anno 2001 la Regione Toscana approvò un Avviso pubblico riservato ai Comuni per l'assegnazione dei contributi regionali in materia di edilizia agevolata, ricadenti in programmi integrati alla citata Legge 179/92. Il Comune di Livorno decise di partecipare al Bando e il 14 maggio 2002 pubblicò un Avviso pubblico, con cui si invitavano i soggetti interessati e aventi titolo a presentare proposte per l'attuazione di un Programma Integrato d'Intervento per Livorno. La proposta che venne selezionata interessava un'area ubicata nel Quartiere Shanghai, posta tra Via Stenone e Via Mastacchi, di proprietà di un operatore privato, avente una superficie totale pari a 14.226 mq.

Il PII, definitivamente ammesso a finanziamento dalla Regione Toscana nell'anno 2004, prevedeva che l'operatore privato realizzasse un intervento di edilizia residenziale su una parte dell'area pari a 3.711 mq, assistito dal finanziamento regionale. La restante parte dell'area di 10.515 mq veniva ceduta al Comune per la realizzazione di un complesso scolastico e la viabilità di collegamento tra Via Mastacchi e il Quartiere Shanghai, in base ad un progetto beneficiario di un finanziamento pubblico disciplinato dalla legge 513/77 e già ricadente nel programma URBAN-Italia. Si prevedeva, inoltre, che il Comune:

- cedesse all'operatore privato i lotti "Q" e "N", comparto 2, del PEEP n° 17 la Scopaia, all'interno dei quali realizzare 7.110 mq di SIp di edilizia agevolata/convenzionata – per un totale di 78 alloggi - derivanti dal trasferimento della capacità edificatoria dell'area di 10.515 mq, oggetto della sopra citata cessione gratuita al Comune di Livorno;
- assegnasse all'operatore privato un'area in diritto di superficie all'interno del PEEP Scopaia ("Area a Servizi" della Scopaia) per la realizzazione di un intervento di edilizia commerciale/terziaria/servizi;
- cedesse gratuitamente all'operatore un immobile posto all'interno dell'isolato 416 del Quartiere Shanghai in cui realizzare 24 alloggi da dare in locazione permanente.

Il programma, che oggi può dirsi realizzato ad eccezione dell'area a servizi in Scopaia, in origine aveva una consistenza economica complessiva di 18,3 milioni di euro, di cui 2,8 di contributo regionale, 13,2 di risorse private, 2,3 milioni di risorse comunali.

In stretta connessione e continuità con i programmi finora ricordati, si pongono anche gli altri due programmi: il Contratto di Quartiere II, sempre su Shanghai, e il secondo PII, che interessava la riqualificazione e rifunzionalizzazione della ex Caserma Lamarmora.

La pubblicazione del D.M. il 21 novembre 2003, con il quale veniva approvato il Bando per la presentazione da parte dei Comuni delle regioni Toscana, Campania e Calabria di Proposte di Programma Innovativo in ambito urbano denominato Contratto di Quartiere II, è stata l'occasione per intraprendere un definitivo e più complessivo ripensamento dell'assetto urbanistico del Quartiere Shanghai.

Come per il Contratto di Quartiere I, tra i requisiti per la candidatura, vi era quello della vigenza di un Piano di Recupero. Inoltre, la proposta doveva incentrarsi su un Programma di sperimentazione che non riguardasse unicamente gli aspetti di carattere edilizio. In questo senso, il Quartiere Shanghai presentava criticità tali da potervi elaborare una proposta di recupero che, come per il Contratto di Quartiere I ed in continuità con quest'ultimo, contribuisse alla sua riqualificazione: elementi di forte degrado e carenze sotto il profilo urbanistico – edilizio (disposizione casuale degli isolati, che si ripetevano in modo seriale con una tipologia aperta o semichiusa, corti a parcheggio senza aree attrezzate a verde, forte carenza di aree destinate a servizi sociali ed attrezzature) a cui conseguiva un forte disagio socio – economico, di cui l'elemento più rilevante era il forte tasso di abbandono scolastico. Fattore sicuramente positivo era, invece, la presenza di associazioni operanti nel campo sociale, sanitario, culturale, che fin dagli anni '70 dello scorso secolo operavano, con iniziative di vario genere, all'interno del quartiere, con un impegno costante.



## NOTA INTRODUTTIVA

Nell'anno 2004 il Comune di Livorno, quindi, approvò la sua Proposta di Contratto di Quartiere Il Livorno, candidandola all'apposito bando emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. La Proposta venne apprezzata positivamente, ammessa a finanziamento e nell'anno 2007 furono sottoscritti il Protocollo d'Intesa e la Convenzione tra il Ministero delle Infrastrutture e il Comune. L'area su cui l'Amministrazione interveniva includeva una parte del Quartiere Shangai e un isolato del quartiere Corea (Isolato F) contiguo all'area di intervento del Contratto di Quartiere I. Come per gli altri programmi, l'attuazione degli interventi è avvenuta non solo ad opera del Comune, ma con il concorso di altri soggetti pubblici e privati (CASALP e un operatore privato selezionato mediante Avviso pubblico). La consistenza economica del programma ammontava a 33,8 milioni di euro, di cui 10 di finanziamento ministeriale, 7,4 di cofinanziamento pubblico locale, 16,4 di risorse private. Gli interventi pubblici di Comune e CASALP furono realizzati quasi interamente (rimane solo da realizzare un parco pubblico tra Via Firenze e Via Mastacchi) e riguardavano:

- la costruzione di 40 alloggi nel Quartiere di Corea (Isolato B - Via Gobetti);
- la costruzione di 60 alloggi di ERP in Via Stenone a Shangai da parte di CASALP (Isolato 419);
- il completamento del Polo scolastico di Shangai in Via Stenone con la costruzione della scuola materna;
- opere di urbanizzazione varie nei Quartieri Corea e Shangai, tra cui il Parco di Via Firenze Nord.

Nel corso del 2005 la Regione Toscana approvò un Avviso pubblico per l'assegnazione ai Comuni di contributi regionali destinati alla "Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione". Il Comune partecipò all'avviso con un Programma denominato "Programma Integrato d'Intervento - Ex Caserma Lamarmora", già parzialmente interessata dal programma URBAN-Italia.

Il PII, definitivamente ammesso a finanziamento dalla Regione Toscana nell'anno 2009, permise di intensificare la riqualificazione della ex Caserma e delle aree circostanti, che il Comune ancora oggi sta portando avanti grazie a finanziamenti su altri programmi. Nello specifico il PII, la cui consistenza complessiva ammontava a 6,8 milioni di euro, di cui 2,5 di finanziamento regionale per alloggi in affitto e 3,4 di risorse comunali, ha consentito di realizzare all'interno della ex Caserma Lamarmora 26 alloggi in affitto controllato e il recupero funzionale del piano terra per attività di interesse pubblico, nonché il recupero dell'attraversamento pedonale in ferro sul Canale dei Navicelli ed opere di urbanizzazione.

*Verso la dimensione della competitività territoriale: il Programma Innovativo in Ambito Urbano Porti Stazioni e il Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (PIUSS) POR CREO FESR 2007 – 2013 della Toscana*

Dal periodo storico finora descritto, alla logica della rigenerazione di quadranti urbani ben definiti fondata sulla perimetrazione della ormai nota Delibera C.C. n. 200/1995 si affianca, senza superarla del tutto, una programmazione basata su una dimensione urbana/territoriale progressivamente più ampia, seppur mantenendo (dove possibile) l'approccio sistemico che aveva caratterizzato la costruzione dei primi programmi.

L'Amministrazione centrale dello Stato in precedenza aveva tentato con i PRUSST (1998) il salto di scala verso la dimensione della competitività territoriale: un terreno di sperimentazione a scala nazionale, in un quadro ancora con luci e ombre, ma certamente innovativo.

Tuttavia, nel 2004 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti fece di più. Questa diversa impostazione faceva parte di una più ampia riflessione del ministero, in vista del ciclo di programmazione 2007-2013. Le risorse messe a disposizione per gli enti locali erano ridotte, a differenza delle iniziative descritte finora, ma orientate a fornire progettualità "alte", nel senso di idee-progetto fino a una scala sovracomunale. Uno di questi programmi è il Programma Innovativo in Ambito Urbano Porti Stazioni (PIAU) che il Ministero promosse ed elaborò un ragionamento di sistema chiamando le allora 20 e più Autorità portuali a collaborare con RFI e Comuni sedi delle stesse autorità per potenziare i nodi urbani dell'armatura infrastrutturale del Paese e dare maggiore forza al policentrismo italiano rispetto al sistema urbano europeo. Così, giocoforza, anche la proposta di Livorno andava oltre i confini spaziali della Delibera 200/95 e tentava di costruire un rapporto nuovo città-mare-territorio retroportuale.

Il programma, il cui finanziamento ammontava a 1,7 milioni di euro di risorse statali, prevedeva come soggetti attori, oltre al Comune, Ferrovie dello Stato e Autorità Portuale.

In breve, gli obiettivi del P.I.A.U. Porti Stazioni erano:

- I. migliorare il TPL, la mobilità urbana e la logistica legata al trasporto merci;
- II. attivare grandi motori di trasformazione connessi al miglioramento delle condizioni urbane, alla terziarizzazione e al loisir;
- III. sperimentare modelli valutativi, organizzativi e progettuali di strutture tecnico-gestionali aperte e multisettoriali.

Agli obiettivi suddetti si collegavano diverse azioni progettuali.

1. Azioni a carico dell'A.C.:

- costituzione e gestione di un Ufficio di scopo e affidamenti di incarichi di supporto alle attività dello stesso.

2. Azioni a carico delle Ferrovie dello Stato:

- progettazione e realizzazione di un parcheggio pubblico di scambio a pagamento di parte dell'area di pertinenza ferroviaria della stazione Centrale;
- interventi di rifunzionalizzazione del Fabbricato Viaggiatori secondo criteri di miglioramento dei servizi al viaggiatore e di integrazione della stazione nell'ambito urbano;
- studio di fattibilità per realizzare il complesso di interventi di riqualificazione urbana nell'area della stazione San Marco secondo le previsioni di PRG, previo trasferimento delle attività ferroviarie a Livorno Calambrone;
- studio di fattibilità per realizzare un collegamento ferroviario viaggiatori tra Livorno Centrale e il Porto Marittimo Viaggiatori (ex Livorno Porto Vecchio);
- interventi di completamento per rendere indipendenti i servizi di terminalizzazione sulla sponda est e ovest della Darsena Toscana del Porto Industriale;
- studio di fattibilità per il potenziamento del sistema e per la movimentazione treni nella parte nord del Porto Industriale;

3. Azioni a carico di Autorità Portuale:

- demolizione dei capannoni presenti nella Calata Sgarallino;
- studio di fattibilità per la cessione ad uso pubblico delle aree non più destinate ad uso portuale così come da Piano particolareggiato della Calata Sgarallino e della Stazione Marittima;
- conferimento all'Ufficio di Scopo costituito presso l'Amministrazione Comunale del complesso degli studi di fattibilità e delle progettazioni per la Stazione Marittima;
- ripristino (progettazione e attuazione) della corona d'acqua intorno alla Fortezza Vecchia nell'ambito del processo di valorizzazione dei monumenti cittadini;
- studio di prefattibilità per l'inserimento nel PIAU dell'accordo con Autorità Portuale, Soprintendenza, Provincia di Livorno per la valorizzazione del Sistema dei Fossi e delle Fortificazioni per il quale esiste una disponibilità ad effettuare un intervento sperimentale.



**NOTA INTRODUTTIVA**

Il P.I.A.U. Porti Stazioni è rimasto in buona parte inattuato ma, soprattutto, è stato parzialmente rimodulato in accordo del Ministero e, tutto sommato, proprio la sua rimodulazione ha consentito esiti piuttosto interessanti. In particolare, lo Studio di fattibilità (elaborato da un gruppo misto esterno e interno al Comune) consentì sulle aree strategiche di trasformazione all'amministrazione di disporre di una base di conoscenza e di scenari di trasformazione importanti, con la previsione di funzioni di eccellenza di rango sovracomunali, poi confluiti, nel 2008, anche nei tre concorsi di progettazione che l'Amministrazione Comunale promosse su altrettanti ambiti urbani: i concorsi per il restauro e il recupero di Dogana d'Acqua, per Forte San Pietro e per l'ex-Pirelli; gli stessi concorsi non ebbero il successo sperato, ma accesero comunque un'attenzione su alcuni assi di cambiamento della città.

Insomma, la mole di studi realizzata grazie al P.I.A.U. Porti Stazioni ha costituito la base per la progettazione del programma PIUSS "Livorno città delle opportunità" il cui ambito territoriale strategico d'intervento in parte coincide con quello del PIAU stesso.

Difatti, nel 2008 la Regione Toscana, per l'assegnazione dei finanziamenti sull'Asse V del POR CReO FESR 2007 – 2013, dette vita all'esperienza del Piano Integrato Urbano di Sviluppo Sostenibile (PIUSS) quale insieme coordinato di interventi di sviluppo socio-economico, di miglioramento della qualità urbana e ambientale e di un razionale utilizzo dello spazio urbano. Quello che veniva richiesto ai Comuni era di costruire un sistema di diversi tipi di operazioni, che consentissero di perseguire due obiettivi fondamentali tra loro interconnessi: lo sviluppo economico locale grazie ad una rigenerazione urbana che opera prevalentemente mediante interventi di recupero, riqualificazione, riconversione e la valorizzazione del patrimonio esistente pubblico.

Il PIUSS del Comune di Livorno si componeva di otto operazioni, per un valore complessivo di 26,4 milioni di euro, di cui 15,1 di contributo UE, Stato, Regione e 11,3 milioni di cofinanziamento comunale. La strategia del PIUSS era chiara, proprio perché faceva leva sugli studi precedenti derivanti P.I.A.U. Porti Stazioni e su due idee - programma che effettivamente si realizzarono: 1. l'offerta turistico-culturale della città porto; 2. il Polo della ricerca e della logistica.

Le otto operazioni:

- Piano integrato di recupero (PIR) dei Borghi: area d'intervento vie e piazze di Borgo Cappuccini;
- recupero, riqualificazione e parziale ricostruzione dell'immobile Scoglio della Regina e delle aree pertinenziali, per l'insediamento di una delle due sedi del Polo della logistica e delle Alte Tecnologie;
- recupero dell'area di Dogana d'Acqua con la realizzazione di due edifici (uno dei quali sull'area di sedime dell'antica Dogana) destinati a diventare la seconda sede del Polo della logistica e delle Alte Tecnologie ed incubatore d'impresa;
- recupero degli "ex-Asili notturni", con una porzione del Palazzo della Gherardesca per la realizzazione nuova sede Centro S.E.F.A. (Social Emergency First Aid);
- recupero della Chiesa dell'Assunzione della Vergine e San Giuseppe e degli spazi dei Bottini dell'Olio, per la realizzazione del Museo della città ed ampliamento Biblioteca labronica con la realizzazione del Polo culturale Luogo Pio - Bottini dell'Olio;
- riqualificazione Piazza XX Settembre, a seguito dello spostamento del Mercatino Americano presso la Stazione marittima;
- recupero della parte di Fortezza nuova che costituisce il sistema delle gallerie e dell'area immediatamente sovrastante;
- riqualificazione dell'area di Stazione Marittima per la nuova sede del Mercatino Americano.

A questo proposito è utile ricordare che i contenuti dei PIUSS presentati dai vari Comuni toscani vennero suddivisi dalla Regione in due fasce di ammissione: 1a fascia, i PIUSS immediatamente finanziabili; 2a fascia, i PIUSS ammessi ma non finanziati. Inoltre, le operazioni che componevano gli stessi PIUSS vennero indentificate in operazioni portanti ed operazioni funzionali, queste ultime finanziabili solo dopo il finanziamento delle prime.

Il PIUSS del Comune di Livorno venne classificato in 1a fascia e, pertanto, rientrò tra i piani immediatamente finanziati. Gli interventi PIR dei Borghi, Ex Asili Nottturni, Dogana d'Acqua, Scoglio della Regina, Luogo Pio, furono ritenuti portanti e quindi finanziati con fondi FESR e FAS, mentre gli interventi Fortezza Nuova, Piazza XX Settembre, Stazione Marittima, furono classificate come funzionali e non sono oggetto di finanziamento.

Ad oggi gli interventi portanti sono stati interamente realizzati, mentre le operazioni funzionali sono state realizzate in parte con fondi propri dell'Amministrazione Comunale.

L'affermazione della rigenerazione delle periferie

Sempre nell'anno 2008, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti varò un nuovo programma innovativo in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile", finalizzato a incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile, nonché a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo.

La Regione Toscana aderì al Programma, pubblicando nel gennaio 2009 un Avviso Pubblico per la partecipazione dei Comuni toscani al programma sperimentale in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile". Per la costruzione del programma il Comune a sua volta pubblicò un Avviso Pubblico, volto a selezionare un operatore privato, interessato alla partecipazione al programma regionale. La proposta che venne selezionata riguardava il Quartiere Fiorentina e, più precisamente, l'area del Mercato ortofrutticolo.

In un'ottica sinergica, alla proposta dell'operatore privato, il Comune affiancò una propria proposta che riguardava la realizzazione di alloggi ERP e di opere di urbanizzazione. Il Programma di riqualificazione urbana per realizzare alloggi a canone sostenibile area Mercato Ortofrutticolo candidato al bando della Regione Toscana si componeva, quindi, dei seguenti interventi:

- realizzazione da parte di CASALP di 18 alloggi ERP;
- realizzazione da parte dell'operatore privato di 26 alloggi destinati alla locazione a canone sostenibile;
- realizzazione da parte dell'operatore privato di 34 alloggi in vendita;
- realizzazione da parte del Comune di opere di urbanizzazione.

Il valore complessivo del programma ammontava a 6,6 milioni di euro, così ripartiti: 3,05 quale finanziamento del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, € 0,9 milioni il co-finanziamento della Regione Toscana e 1,2 quello del Comune.

Anche questo programma fu ammesso a finanziamento, nonostante il ritiro dell'operatore privato prima della sottoscrizione della Convenzione tra Comune e Regione (perché non più in grado di sostenere economicamente la proposta presentata). Peraltro, a seguito di tale vicenda il Comune, avvalendosi di quanto previsto nell'Avviso regionale, chiese a CASALP di subentrare quale soggetto attuatore della proposta in sostituzione dell'operatore privato.

Il programma ha avuto una parziale attuazione, in quanto CASALP sviluppò la progettazione degli immobili e il Comune dette inizio alle opere di urbanizzazione. Tuttavia, per una serie di problematiche non ipotizzabili al momento della candidatura, non fu possibile rispettare i tempi di attuazione previsti dal bando regionale, tanto che la Regione Toscana revocò il finanziamento. C'è da dire che, comunque, è rimasto vivo l'interesse all'attuazione del programma: per la sua realizzazione - non più come mix di alloggi (ERP, canone concordato, proprietà privata) ma solo come alloggi ERP - il Comune e CASALP spa hanno presentato alla Regione Toscana richiesta di finanziamento con risorse della Legge 560/93. La proposta è stata presentata al L.O.D.E. livornese, che nel giugno del 2020 ha approvato il nuovo Piano Operativo di Reinvestimento delle risorse. Il POR è stato approvato dalla Giunta della Regione Toscana nella seduta del 7.9.2020.

Tornando a qualche anno prima, il Programma di riqualificazione urbana per realizzare alloggi a canone sostenibile nell'area del Mercato Ortofrutticolo è stato anche uno dei perni intorno al quale il Comune ha costruito il Piano città di Livorno - Abitare Sociale Quartiere Garibaldi, candidato nell'anno 2012 al Piano nazionale per le città (art. 12, comma 3, del D.L. 22 giugno 2012 n. 83).

Il Piano Città di Livorno si concentrava sulla rigenerazione e riqualificazione degli assetti urbani e sociali del "Quartiere Garibaldi" e sul rapporto ed il ruolo di questo ambito nei confronti dell'intera città. Tale obiettivo generale trovava il suo fondamento nel Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Abitare sociale e riqualificazione del Quartiere Garibaldi", già approvato dall'Amministrazione Comunale nel gennaio dello stesso 2012.

Nella costruzione del Piano vennero coinvolti molti partner sia pubblici che privati (Interporto Toscano Spa, CASALP Spa, Confindustria, Confcommercio, Confesercenti, Lega delle Cooperative, CNA) che concorsero alla sua formazione anche con interventi da finanziare con fondi propri.

L'architettura complessiva del Piano consentiva di intervenire su un'area di oltre 19 ettari, di cui quasi 13 di proprietà pubblica. Anche il valore complessivo del Piano era decisamente ambizioso: ammontava a 73,8 milioni di euro, di cui 16,8 candidati sul Piano nazionale per le città. Importante era anche il finanziamento pubblico derivante da interventi già finanziati (18,7 milioni di euro) ed il finanziamento con risorse private (31,2 milioni di euro).



## NOTA INTRODUTTIVA

Le misure che componevano il Piano erano le seguenti:

- costruzione di 78 alloggi tra ERP, in affitto sociale a canone concordato e in proprietà realizzati da CASALP Spa, di cui al Programma di riqualificazione urbana per realizzare alloggi a canone sostenibile area Mercato Ortofrutticolo, che in quel momento si trovava in fase di attuazione;
- costruzione di 53 alloggi a canone sostenibile, tramite operazioni di partenariato pubblico-privato (e/o col Fondo per *housing* sociale);
- costruzione di 87 alloggi di ERP in sostituzione edilizia in via Giordano Bruno;
- costruzione di 22 alloggi derivanti dalla conversione della sede CASALP Spa in residenze sociali per l'emergenza abitativa tramite operazioni di partenariato pubblico-privato (e/o col Fondo per *housing* sociale);
- ultimazione della dismissione del Mercato Ortofrutticolo e delocalizzazione delle attività presenti previa realizzazione di una nuova struttura presso Interporto Toscano "A. Vespucci";
- recupero e rifunzionalizzazione degli edifici storici di Porta Garibaldi da adibire a servizi commerciali/altri servizi, tramite operazioni di partenariato pubblico-privato (e/o col Fondo per *housing* sociale);
- realizzazione di una nuova scuola media e nuova materna tramite operazioni di partenariato pubblico-privato;
- opere di urbanizzazione (riqualificazione di spazi pubblici, parcheggi e pista ciclabile) da realizzare all'interno del quartiere;
- trasformazione dell'area cd. AAMPS (attuale sede operativa dell'azienda per la raccolta rifiuti) a destinazione residenziale sociale con la previsione 58 alloggi.

Il Piano venne ritenuto ammissibile, ma in questo caso non fu finanziato.

Successivamente, per l'attuazione del programma sopra descritto, con tenacia fu avviata un'interlocuzione con CdP Investimenti SGR, della Cassa Depositi e Prestiti, che portò alla redazione di uno studio di fattibilità condiviso e alla conseguente stipula, nell'aprile 2014, di un Protocollo di intesa per la realizzazione della complessiva riqualificazione dell'area del Mercato Ortofrutticolo. Ribattezzato per l'occasione come "Programma edilizio Garibaldi", non solo prefigurava la piena attuazione di quanto previsto nel "Piano Città", ma si integravano in esso diverse e diffuse urbanizzazioni intorno alle residenze sociali, atte a rafforzare la città pubblica. Tuttavia, il cambio amministrativo del 2014 portò al blocco del "Programma edilizio Garibaldi", e il derivante disimpegno di CdP, tanto che le previste procedure ad evidenza pubblica per entrare nella fase attuativa non presero mai avvio.

La fine del primo decennio del XXI secolo ha visto la partecipazione ai due c.d. bandi periferie, banditi dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Nell'anno 2015 la Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle pari opportunità varò il Piano nazionale per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate (D.P.C.M. 15 ottobre 2015).

L'individuazione dell'area su cui intervenire in questo caso era fortemente guidata dalle previsioni del bando, che prevedevano non solo i criteri in base ai quali individuare l'area, ma anche formule matematiche per verificarne l'indice di degrado. Il Piano aveva una forte valenza sociale e conseguentemente un'area poteva definirsi degradata in base a indici quali il tasso di disoccupazione generale e giovanile, il reddito pro capite, criminalità, abbandono scolastico, opportunità culturali/formative/sociali, fenomeni di immigrazione ed infine degrado edilizio. Lo sforzo per l'individuazione dell'area è stato notevole ed ha coinvolto più settori dell'amministrazione. La scelta cadde sull'area della stazione centrale, che più rispondeva ai requisiti richiesti. Il finanziamento massimo che poteva essere richiesto sul Piano ammontava a 2 milioni di euro.

Il progetto presentato, Progetto di riqualificazione dell'area Stazione-Sorgenti, ammonta complessivamente a 2,4 milioni di euro, di cui 2 a valere sui finanziamenti statali e 0,4 milioni di contributo ancora non utilizzato dai residui fondi del P.I.A.U. Porti Stazioni.

Gli interventi che componevano la proposta livornese erano:

- la ristrutturazione Piazza Dante, con sistemazione dell'area compresa tra la stazione ferroviaria e il complesso architettonico delle Terme del Corallo, la pedonalizzazione dell'area antistante la stazione e una diversa distribuzione dei servizi in essa presenti, nonché la revisione del sistema della viabilità;
- la ristrutturazione dell'immobile di proprietà delle Ferrovie dello stato denominato ex-Ferrhotel, con il riuso del piano primo dell'immobile e di alcuni locali posti al piano terreno al fine di farne un Centro di accoglienza notturna per persone senza fissa dimora (*Help Center* come descritto qui a seguire);
- il servizio di *Help Center*, con la realizzazione di un sistema coordinato di lotta contro la marginalità estrema a integrazione delle competenze inter-istituzionali del sistema cittadino di emergenza sociale, delle componenti di prossimità e in risposta al problema dell'emarginazione gravitante nelle aree ferroviarie.

Per la mole di documentazione richiesta e l'alto numero di proposte presentate, la Presidenza del Consiglio dei Ministri è stata in grado di approvare la graduatoria dei Comuni ammessi a finanziamento solo nel giugno 2017, con risorse sufficienti a finanziare solo le prime 24 proposte ammesse. Il progetto del Comune, classificatosi al 60° posto, risultò ammesso, ma non finanziato.

Nell'anno 2016, mentre erano ancora in corso le procedure di esame delle proposte candidate al Piano del 2015 sopra descritto, la Presidenza del Consiglio, con il D.P.C.M. 25/06/2016 varava il "Programma straordinario d'intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" (notoriamente conosciuto come "Bando periferie"). In questo caso la P.D.C.M., forse anche facendo tesoro dell'esperienza del Piano del 2015, non vincolava le amministrazioni nella scelta dell'area, definendo in modo generico come periferie le aree urbane caratterizzate da situazioni di marginalità economica e sociale, degrado edilizio e carenza di servizi. Inoltre, l'iniziativa governativa prevedeva un'aliquota di risorse da destinare alle attività di pianificazione e progettazione, caratteristica che il Comune ha colto, come evidenziato più avanti.

La Candidatura di "Progetti per Livorno 2016" si componeva di un programma di più interventi, localizzati in diversi luoghi della città, riguardanti più tipologie di azione, legati tra loro da una strategia integrata che seguiva i seguenti principi:

- la qualità architettonica degli interventi di trasformazione urbana, quale elemento capace di contribuire significativamente al processo di recupero della dignità e dell'identità espressiva dei luoghi, rafforzando la coesione sociale,
- l'attrattività turistica ed il rilancio economico-sociale delle zone degradate;
- la sostenibilità degli interventi, in termini ambientali (consumo di suolo, efficienza energetica e mobilità sostenibile) e in termini di sussistenza nel tempo;
- la promozione della cultura come linfa pedagogica degli interventi, in grado di innescare processi di inclusione, a partire dalla ricostruzione dell'identità dei luoghi e del senso di appartenenza dei residenti.

Gli interventi si concentravano nelle aree urbane maggiormente caratterizzate da situazioni di marginalità economica e sociale, degrado edilizio e carenza di servizi, tra loro integrati e coordinati allo scopo di disegnare una sorta di percorso ideale per ricucire l'identità di una città fortemente colpita da una crisi economica senza precedenti (nel 2015 l'area di livornese era stata dichiarata dal MISE area di crisi industriale complessa). Il programma era composto da otto interventi di riqualificazione, di tipo prevalentemente materiale, dislocati in diversi quartieri della città, ai quali si sovrappongono due interventi di tipo immateriale, da sviluppare trasversalmente nelle diverse zone interessate; anche in questo caso era evidente la volontà di portare avanti la riqualificazione di porzioni di città già interessate dai precedenti programmi:

- realizzazione della nuova sede del Mercato ortofrutticolo, per consentire il complessivo recupero dell'area per usi urbani;
- realizzazione di 54 alloggi ERP La Chiccaia, nel Quartiere Shangai, previa demolizione degli immobili esistenti (intervento cofinanziato dalla Regione Toscana con la L.R. 560/93);
- restauro di alcuni padiglioni del complesso liberty delle Terme del Corallo, in fase avanzata di degrado;
- recupero di una tettoia in ferro presso la Stazione centrale, per la realizzazione di un locale, una Ciclostazione intermodale, attrezzato per la sosta delle biciclette;
- realizzazione del nuovo ponte di Viale Caprera per ricongiungere due tratti separati del Fosso di Viale Caprera;
- riqualificazione di un tratto del lungomare prospiciente lo specchio acqueo de La Bellana, quale spazio ciclo-pedonale inserito nel giardino del Viale Italia e della Terrazza Mascagni;
- realizzazione di una rete infrastrutturale per la ricarica di veicoli alimentati da energia elettrica, ubicate in varie zone del territorio comunale;



**NOTA INTRODUTTIVA**

- realizzazione di attività varie legate al mondo dello spettacolo itinerante in vari quartieri della città, denominato “Scenari di quartiere”, riguardante la formazione sui mestieri dello spettacolo e promozione dell'arte di strada;
- redazione del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile;
- Riproposizione dell'intervento di edilizia sociale Garibaldi nell'area del Mercato Ortofrutticolo (una volta realizzata la nuova sede dello stesso mercato) prevedendone l'attuazione tramite investitori privati (e non con risorse statali del Programma straordinario d'intervento).

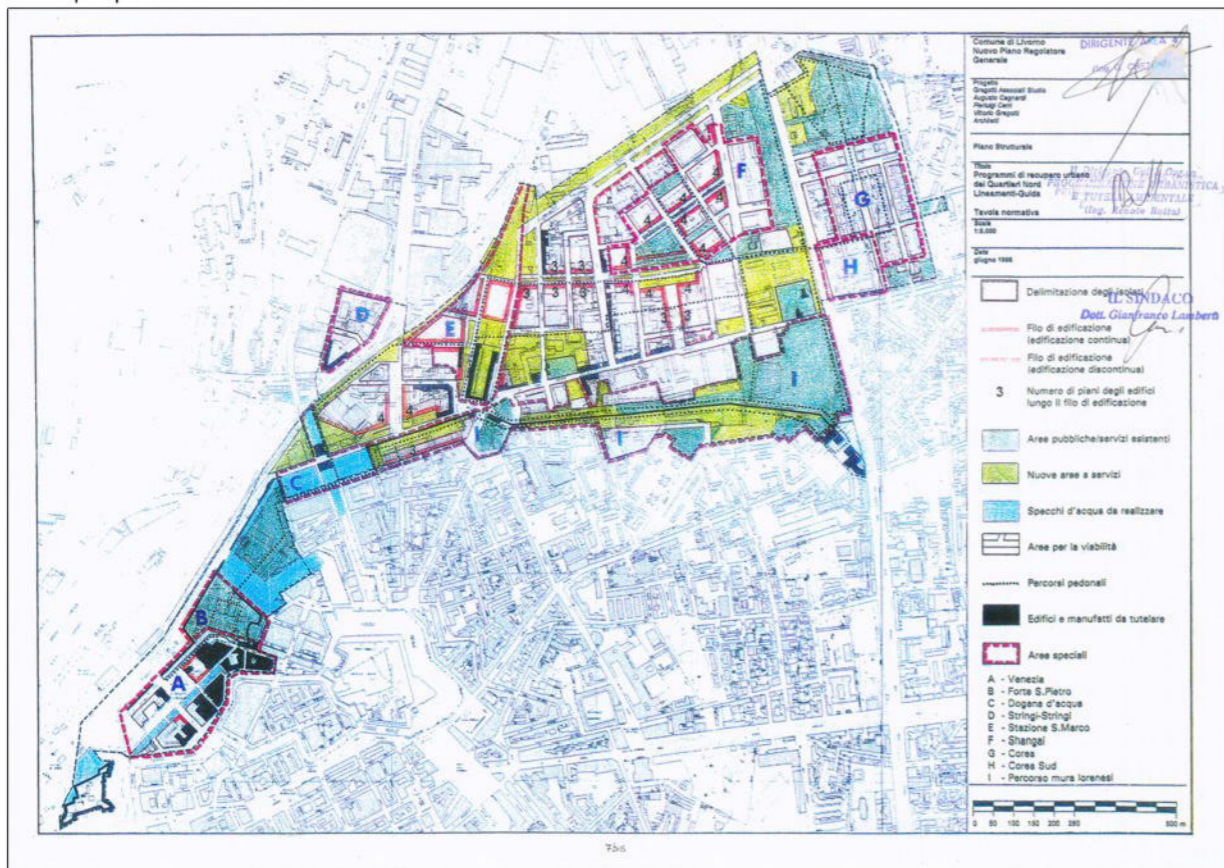
L'importo complessivo del Programma del Comune ammonta € 41,8 milioni di euro, di cui 17,8 di contributo statale e 24 di apporto di altri soggetti co-finanziatori pubblici e privati.

In questo caso la valutazione da parte della P.D.C.M. fu più veloce tanto che, con un provvedimento pubblicato nei primi giorni di gennaio del 2017, venne resa nota la graduatoria delle proposte ammesse. La proposta livornese non rientrava tra quelle immediatamente finanziate, ma il successivo rifinanziamento del programma da parte del Governo permise, nel mese di gennaio 2018, di sottoscrivere la Convenzione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri (a questo proposito si segnala che, ad oggi, sono conclusi gli interventi di carattere immateriale).



## INDICE AREE INTERVENTI, LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E STATO DI ATTUAZIONE

Il Regolamento Urbanistico individua all'interno dell'Allegato B una serie di aree individuate come "Aree di ristrutturazione urbanistica e aree ricomprese all'interno del perimetro individuato con Delibera del Consiglio comunale n.200 / 1995"; L'articolo 43 delle NN.TT.A. contiene prescrizioni di riferimento derivanti dai Lineamenti guida per i programmi di recupero urbano individuando una parte normativa e una tavola normativa allegata, che costituiscono parametri ai fini dell'esame delle proposte dei cittadini.



ESTRATTO DI RU: PLANIMETRIA GENERALE - TAVOLA NORMATIVA ALLEGATO B

Ai sensi dell'art. 43 delle NN.TT.A. solo un'intervento ha avuto attuazione, si tratta dell'intervento ricadente nell'area denominata "Ex-Feltrinelli", i restanti interventi attuati nel corso degli anni, concernenti le aree di Corea, Shanghai e del Quartiere Garibaldi, ricadenti all'interno del citato perimetro di cui alla D.C.C. n. 200/1995, sono stati ricompresi in Piani di Iniziativa Pubblica.

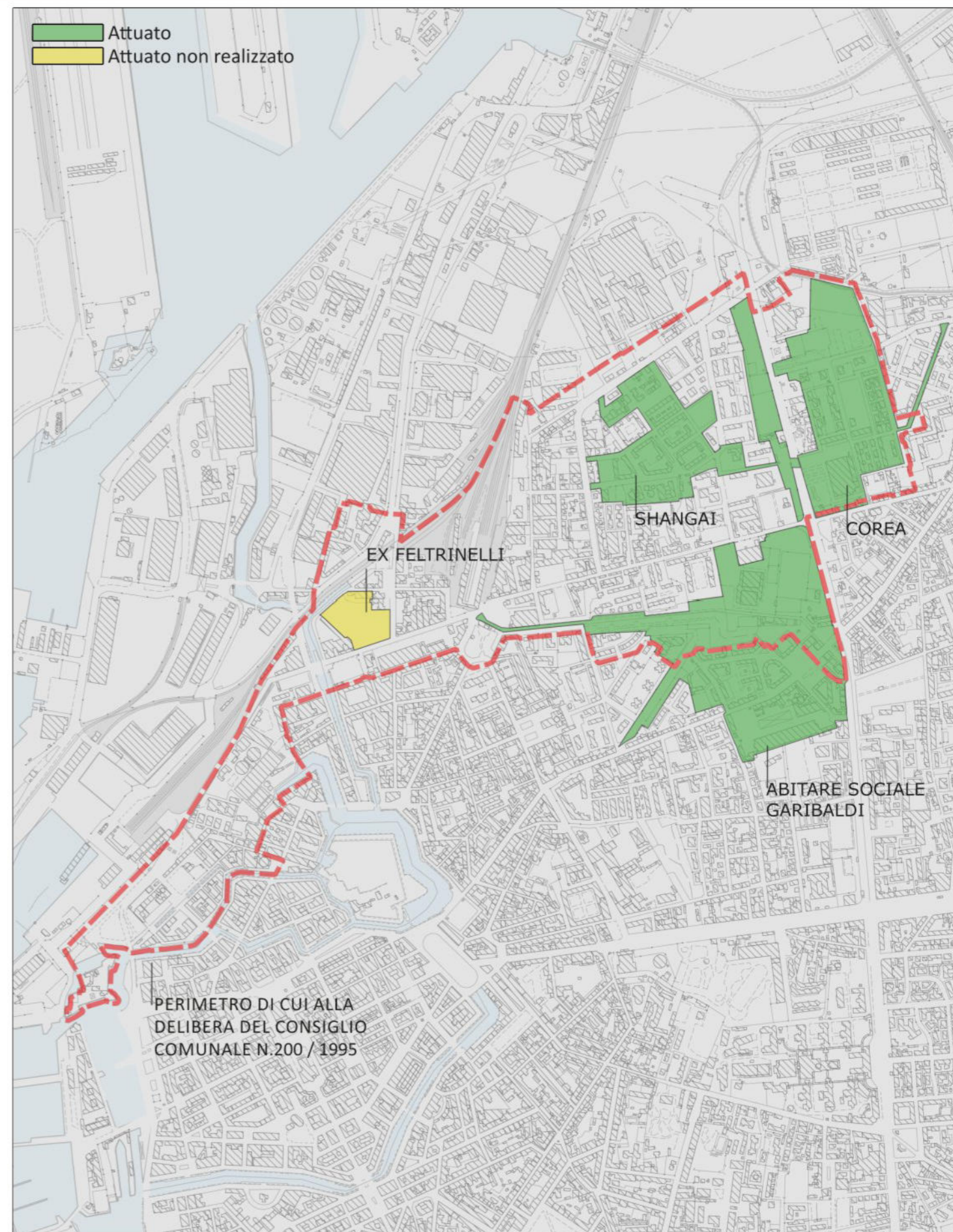
NOME	STATO DI ATTUAZIONE	NOTE
SHANGAI	ATTUATO	PIANO DI INIZIATIVA PUBBLICA
COREA SUD	ATTUATO	PIANO DI INIZIATIVA PUBBLICA
ABITARE SOCIALE GARIBALDI	ATTUATO	PIANO DI INIZIATIVA PUBBLICA
EX FELTRINELLI	ATTUATO NON REALIZZATO	ATTUATO AI SENSI DELL'ART.43

Ai fini di una migliore comprensione dello stato di attuazione del RU al 30.06.2021 si adottano le seguenti definizioni:

**Stato attuato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, realizzati o in corso di realizzazione.

**Stato attuato non realizzato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, non realizzati.

**Stato non attuato:** interventi non convenzionati o per i quali non è stato approvato un piano attuativo di iniziativa pubblica.



LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELLE AREE E STATO DI ATTUAZIONE





INDICAZIONI PER LA LETTURA DELLE SCHEDE DI ANALISI E DEI RIFERIMENTI

**IDENTIFICATIVO:**

nome del piano o dell'intervento  
 in esame

PIANO DI RECUPERO QUARTIERE COREA

ATTUATO

**STATO DI ATTUAZIONE:**

indicazione dello stato di  
 attuazione al 30.06.2021

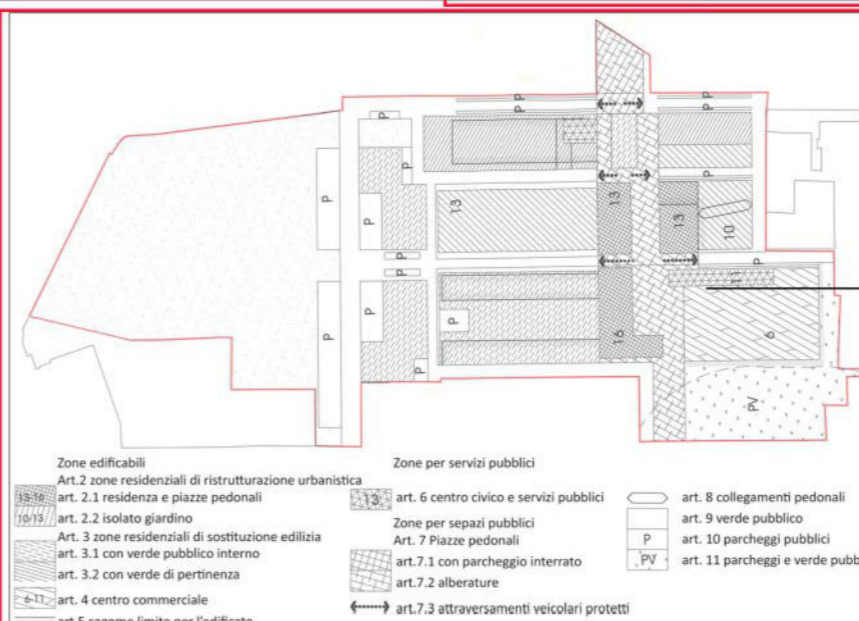
Il Piano di Recupero del quartiere Corea, è stato approvato con Delibera del C.C. n. 204 del 30.11.1998 e riguardava la parte del quartiere compresa nel perimetro definito da via Firenze a ovest, da via Don Albertario a est, da via Mastacchi a sud e dal Rio Cigna a nord. La proposta prevedeva, la realizzazione di interventi di recupero primario e secondario, di ristrutturazione urbanistica di alloggi ERP, oltre alla realizzazione di un Centro Civico/Commerciale, di una piazza pedonale e della realizzazione di un parco Urbano nella parte nord del piano.  
 In sede di progettazione definitiva degli interventi pubblici previsti, concernenti l'isolato I e quelli privati riguardanti l'Area H, si sono rese necessarie alcune modifiche relative all'azzonamento del Piano che hanno portato alla approvazione della Variante al piano con Del. del C.C. n.183 del 23.10.2001.  
 Attraverso la stipula di convenzione n. 54617 in data 06.06.2000 venivano regolati i rapporti tra Comune di Livorno e il soggetto attuatore degli interventi privati, al fine di disciplinare tra l'altro, la realizzazione del centro civico a spese del privato da accampionare all'A.C., la realizzazione della piazza pedonale e la sistemazione dell'area a verde con parcheggi a raso.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 4a - Tra circonvallazione e Ferrovia  
 SLP totale del piano: 52.889 mq

**NOTA INFORMATIVA:**

descrizione specifica del piano o  
 dell'intervento oggetto di analisi



**ESTRATTI ELABORATI PROGETTUALI:**

estratto degli elaborati progettuali  
 relativi all'area d'intervento

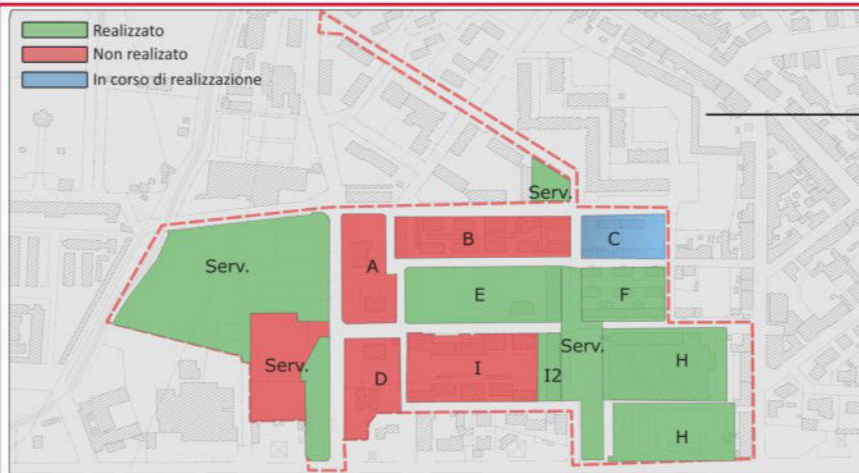
PLANIMETRIA GENERALE PIANO DI RECUPERO: azzonamento, fili edilizi e collegamenti pedonali



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area del Piano di Recupero

**STATO ATTUALE AL 2021:**

elaborazione grafica dell'area  
 d'intervento attraverso l'utilizzo  
 delle immagini reperibili tramite  
 Google Earth.



PLANIMETRIA GENERALE PIANO DI RECUPERO: stato di realizzazione e suddivisione per isolati di intervento

**STATO DI REALIZZAZIONE:**

informazioni relative allo stato di  
 realizzazione



**PIANO DI RECUPERO QUARTIERE SHANGAI**

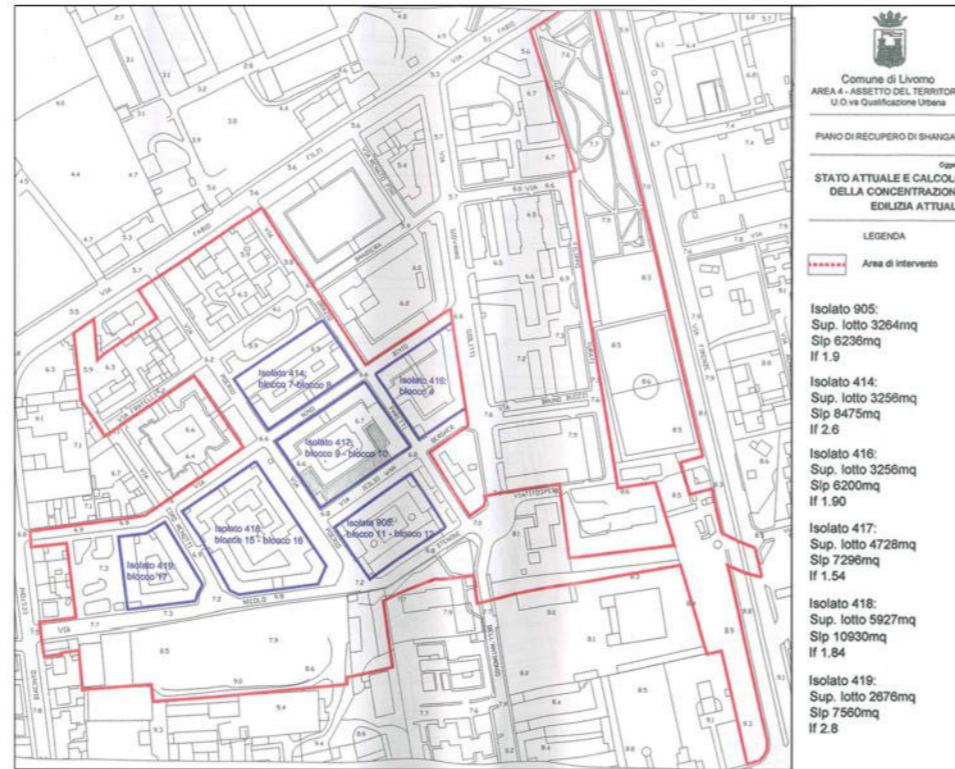
**ATTUATO**

Il Comune di Livorno in merito ai progetti di recupero e miglioramento dei quartieri nord con Deliberazioni n. 107/2004 e n. 166/2005 adotta e approva il piano di recupero concernente il quartiere Shanghai, allo scopo di completarne la riqualificazione del tessuto residenziale e potenziarne il livello infrastrutturale esistente.

Il Progetto del Piano prevedeva lavorando nel 'già costruito' dei quartieri, con la loro individualità e umanità e con la programmazione concreta degli interventi, di realizzare dei nuclei forti di servizi che attraggono utenze anche da altri quartieri, e collegare questi nuclei con una rete di comunicazione pedonale e ciclabile piacevole e facile da usare inserendola in un tessuto residenziale rinnovato di buona qualità edilizia e con una riequilibrata composizione sociale.

Molti degli obiettivi a tempo identificati come strategici risultano ad oggi completati, ad esempio il Centro Scolastico, il Centro Civico ed il Centro Culturale diventati punti di attrazione anche verso la popolazione di altri quartieri; mentre è in corso il completamento del processo di riqualificazione del tessuto residenziale di Shanghai.

Il nucleo centrale del piano è quindi rappresentato dagli isolati dell'edilizia popolare storica che sono già stati oggetto di progettazioni e di ampie analisi ma anche di molteplici realizzazioni. Gli isolati 416 - 418 - 419 sono in parte già demoliti e ricostruiti secondo i lineamenti del Piano mentre gli altri isolati potranno avere interventi fino alla ristrutturazione edilizia. L'isolato 417 è in corso di realizzazione.



ESTRATTO PdR: Stato precedente concentrazione edilizia



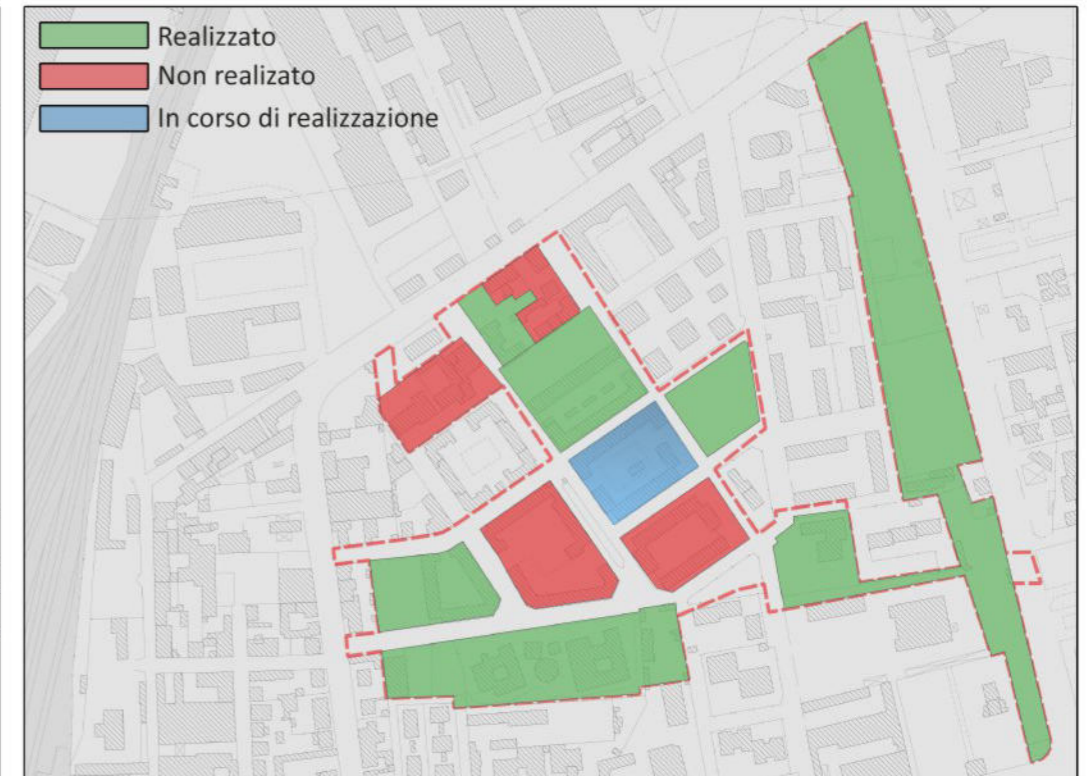
ESTRATTO DEL PIANO DI RECUPERO: Planivolumetrio generale quartiere Shanghai



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area del Piano di Recupero



ESTRATTO DI PdR: Stato di progetto zoning



PLANIMETRIA GENERALE: Stato di realizzazione



**PIANO DI RECUPERO QUARTIERE COREA**

**ATTUATO**

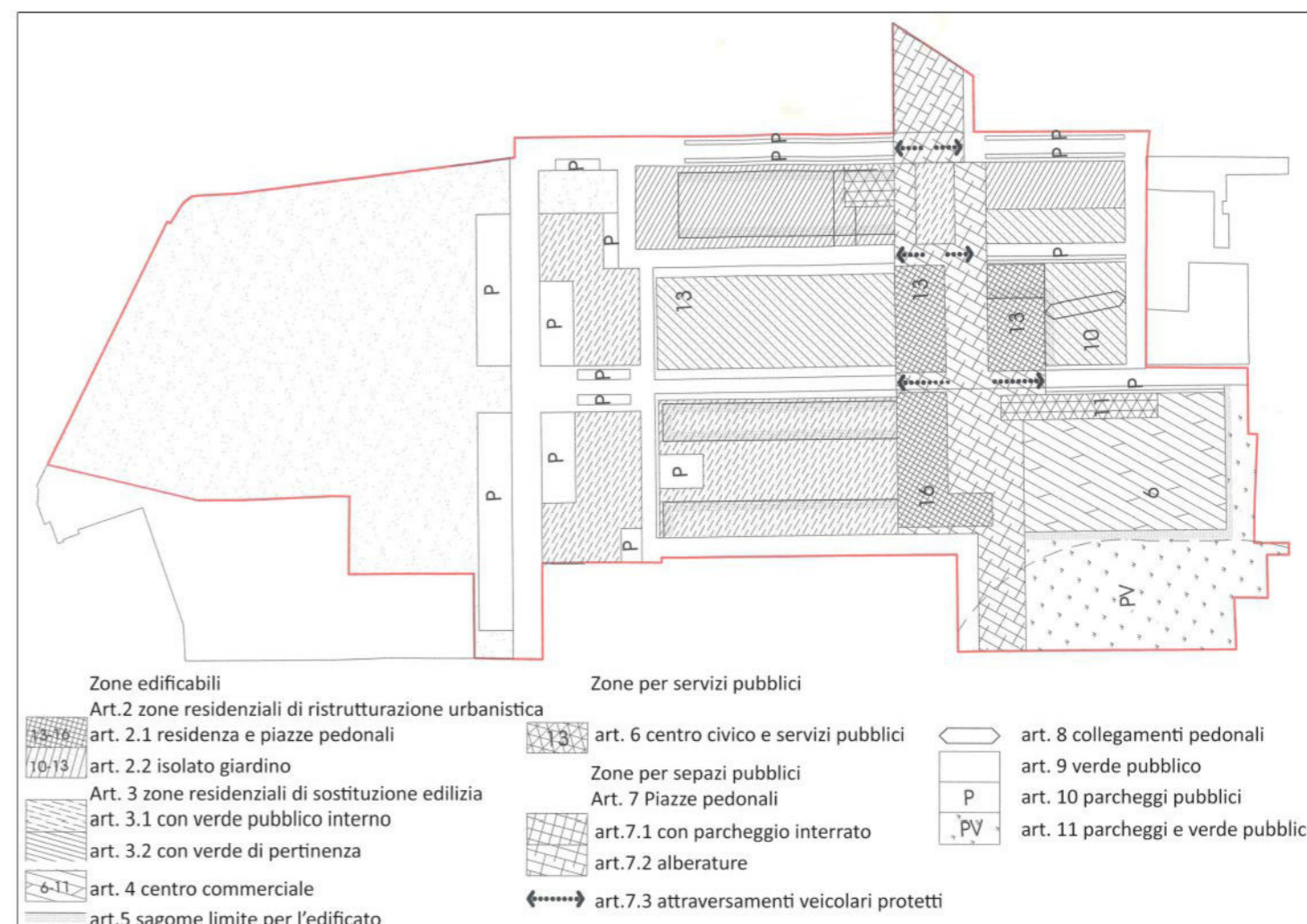
Il Piano di Recupero del quartiere Corea, è stato approvato con Delibera del C.C. n. 204 del 30.11.1998 e riguardava la parte del quartiere compresa nel perimetro definito da via Firenze a ovest, da via Don Albertario a est, da via Mastacchi a sud e dal Rio Cigna a nord. La proposta prevedeva, la realizzazione di interventi di recupero primario e secondario, di ristrutturazione urbanistica di alloggi ERP, oltre alla realizzazione di un Centro Civico/Commerciale, di una piazza pedonale e della realizzazione di un parco Urbano nella parte nord del piano.

In sede di progettazione definitiva degli interventi pubblici previsti, concernenti l'isolato I e quelli privati riguardanti l'Area H, si sono rese necessarie alcune modifiche relative all'azzoneamento del Piano che hanno portato alla approvazione della Variante al piano con Del. del C.C. n.183 del 23.10.2001.

Attraverso la stipula di convenzione n. 54617 in data 06.06.2000 venivano regolati i rapporti tra Comune di Livorno e il soggetto attuatore degli interventi privati, al fine di disciplinare tra l'altro, la realizzazione del centro civico a spese del privato da accampionare all'A.C., la realizzazione della piazza pedonale e la sistemazione dell'area a verde con parcheggi a raso.

**DATI SCHEDA:**

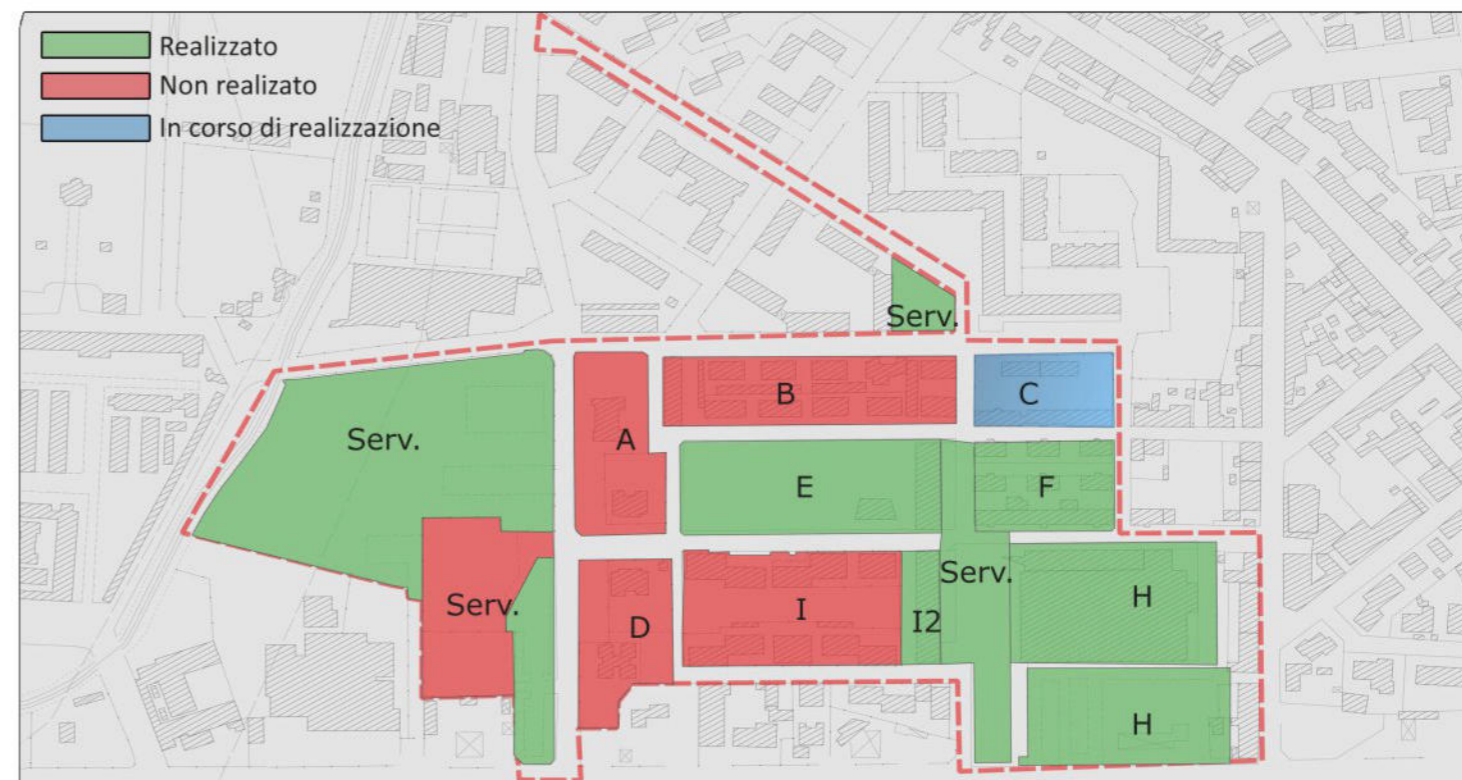
UTOE PS vigente: UTOE n° 4a - Tra circonvallazione e Ferrovia  
SLP totale del piano: 52.889 mq



PLANIMETRIA GENERALE PIANO DI RECUPERO: azzoneamento, fili edilizi e collegamenti pedonali



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area del Piano di Recupero



PLANIMETRIA GENERALE PIANO DI RECUPERO: stato di realizzazione e suddivisione per isolati di intervento



**PIANO DI RECUPERO "ABITARE SOCIALE" QUARTIERE GARIBALDI**

**ATTUATO**

Con Delibera del C.C. n.139 del 15.11.2011, l'A.C. ha approvato un piano attuativo di iniziativa pubblica avente ad oggetto la disciplina di dettaglio di interventi di edilizia residenziale sociale, consistenti in parte in interventi di nuova edificazione e in parte in interventi di recupero, da realizzarsi nell'area del mercato ortofrutticolo e nell'area di via G. Bruno (lato Mura Lorenesi), coordinando tali interventi con una più ampia visione di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli spazi pubblici caratterizzanti l'area del quartiere Garibaldi.

Con Delibera del C.C. n. 310 del 29.11.2016, a seguito di modifiche necessarie apportate in sede di progettazione, è emersa la necessita di approvare ai sensi dell'art.112 della L.R. 65/2014 una variante al piano attuativo approvato nel 2011.

Nel Piano di Recupero del quartiere Garibaldi, si prevedono anche interventi di riqualificazione urbana e di potenziamento degli standard pubblici a verde attrezzato e a parcheggi, nonché il completamento delle "Mura Lorenesi".

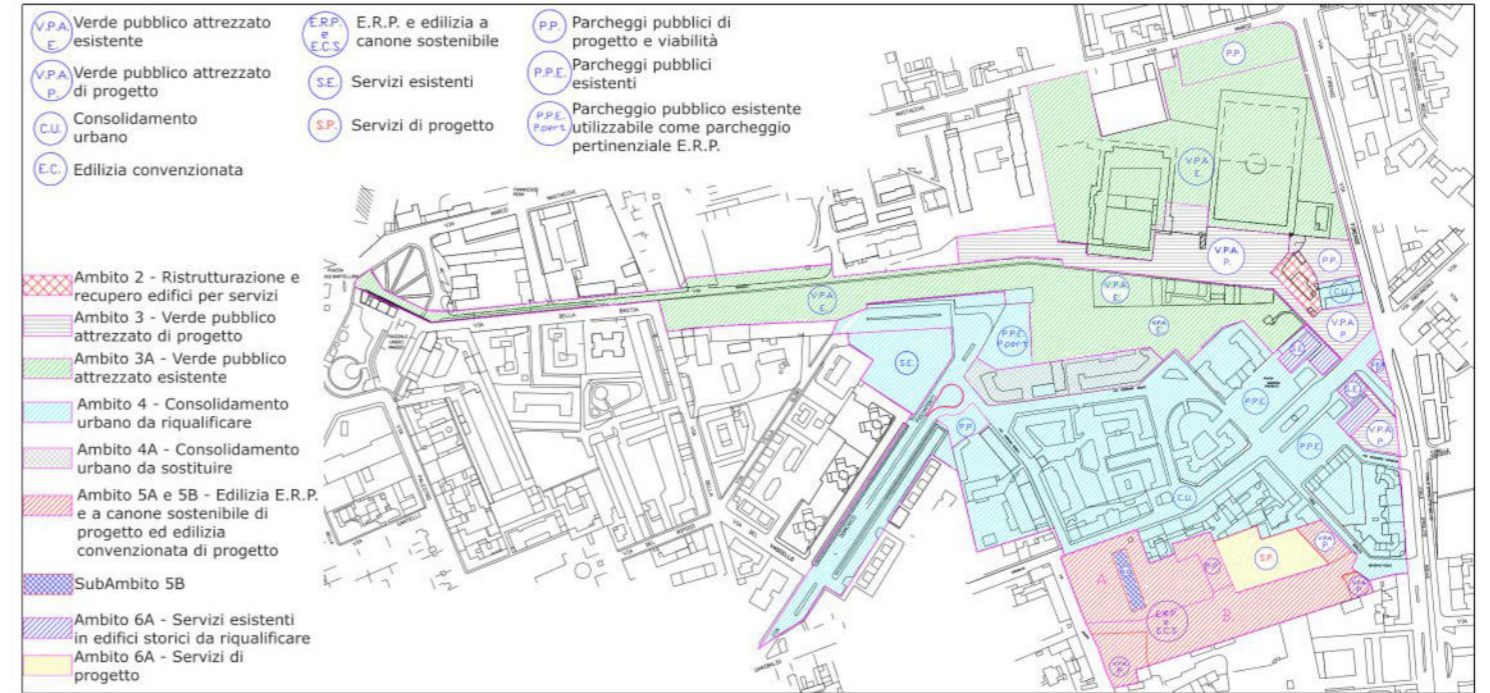
**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-Novecentesca e UTOE n° 4a - Tra circonvallazione e Ferrovia

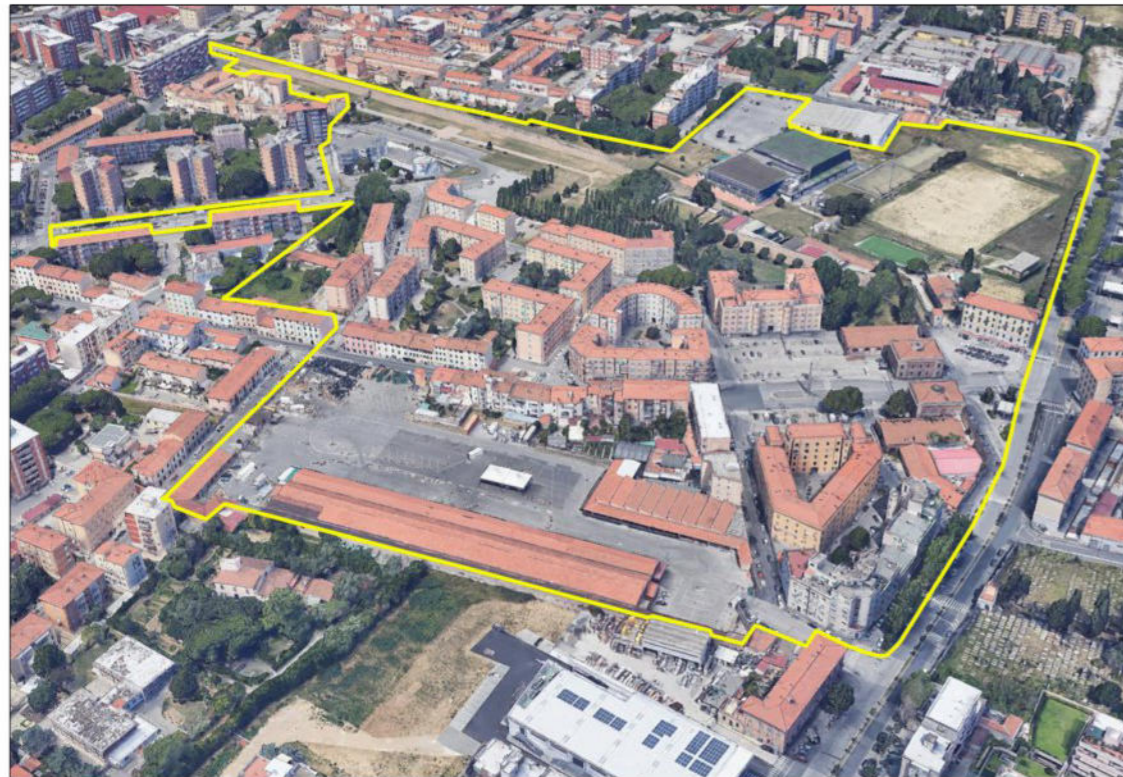
SLP immobili via G. Bruno: 1477,00 mq - derivante dalla volumetria degli edifici esistenti

SLP immobili residenziali Mercato Ortofrutticolo: 11.385 mq

SLP immobili a servizio Mercato Ortofrutticolo: 2.900 mq - slp recuperata a seguito della Variante Abitare sociale - Coteto



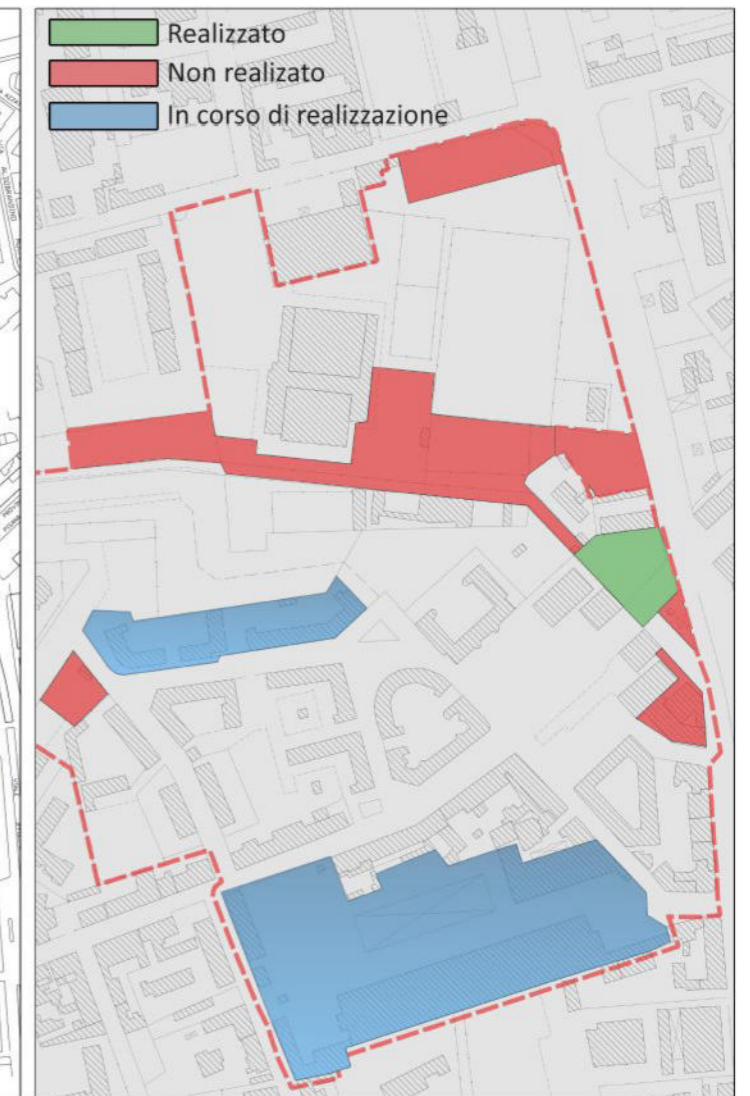
ESTRATTO PIANO DI RECUPERO: Planimetria generale con suddivisione in ambiti



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area del Piano di Recupero



ESTRATTO PIANO DI RECUPERO: Planimetria generale

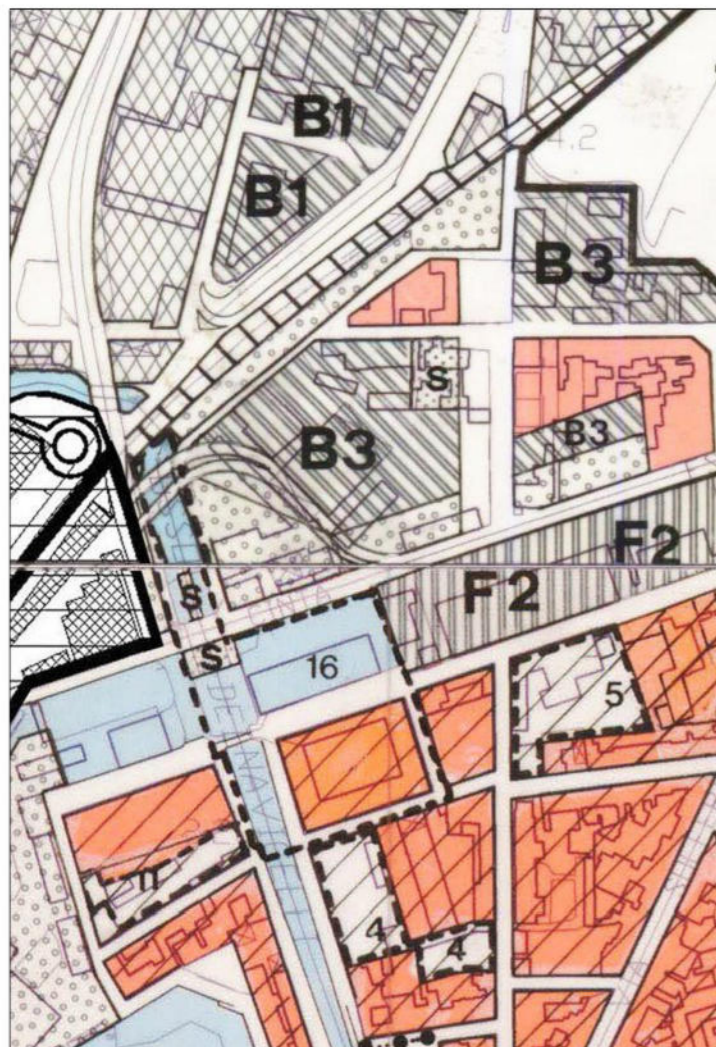


PLANIMETRIA GENERALE: Stato di realizzazione

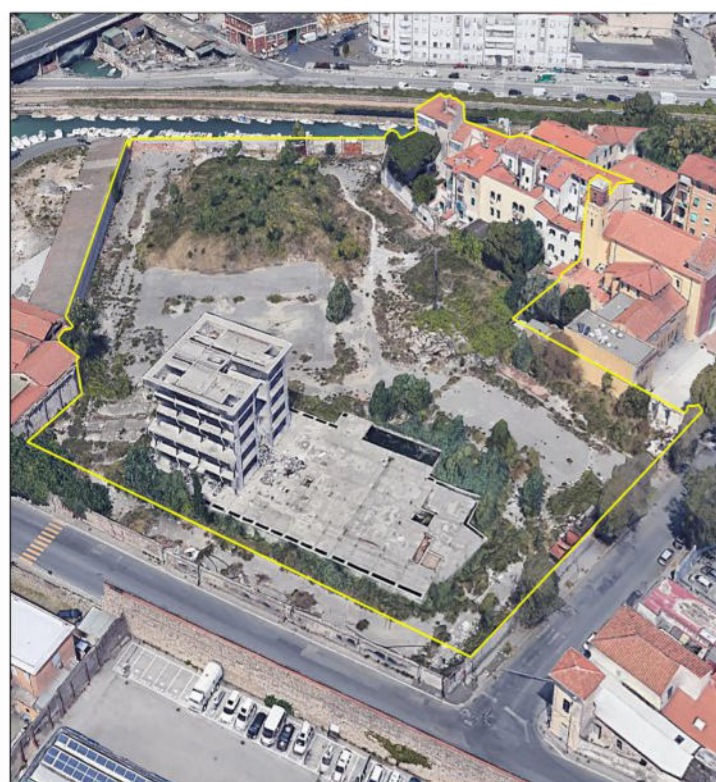


AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - B3 - AREA EX FELTRINELLI

ATTUATO NON REALIZZATO



ESTRATTO R.U. : Tavola aree normative



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area d'intervento

**Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica**

**A. Definizione**

Aree urbane che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica con inserimento di nuove funzioni e miglioramento dello standard abitativo e dello spazio pubblico. Il Regolamento urbanistico individua e diversamente disciplina le seguenti aree:

Aree B: aree con funzioni miste residenziale, produttiva o di deposito: Stringi-Stringi (B1), Corea sud (B2), altri isolati (B3), via Glauco Masi (B4).

**B. Modificazioni dell'assetto urbano**

**B1 Modificazioni degli edifici esistenti**

Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3)  
Le modificazioni sono disciplinate dall'art.12 delle presenti norme, senza cambiamento di destinazione d'uso, fatte salve diverse previsioni contenute in piani attuativi di iniziativa pubblica.  
Edifici recenti (gruppo 5) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia D1 senza cambio di destinazione d'uso.  
Edifici in contrasto con il Piano (Gruppo 6): manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.  
Sugli edifici recenti con attività produttive, purché non nocive o moleste, insediate sono consentiti interventi di ristrutturazione D1 con la permanenza delle attività in atto.

**B2 Modificazioni delle aree**

**1) Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico - edilizi**

I parametri urbanistico - edilizi sono i seguenti:

Aree B3: indice fondiario (slp/SF) 0,35 mq/mq;

Altezza massima degli edifici in piani:  
aree A1, B3 ricomprese nel P.d.R. Shangai: cinque piani;  
B3, F2: quattro piani;  
aree A2, B2, B3, D1: tre piani;

- distanza da confini: m. 5 - sono ammesse costruzioni in aderenza;
- distanza da fabbricati: m. 10 - sono ammesse costruzioni in aderenza;
- filo edilizio: è obbligatorio il rispetto del nuovo filo edilizio là dove indicato nella tavola di piano "Gruppi di edifici" e nelle schede normative allegate;
- parcheggi pertinenziali:  
1mq/3 mq. di slp residenziale; 1mq/mq di slp per attività direzionali.  
I parcheggi privati e privati pertinenziali possono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione purché, in quest'ultimo caso, compresi nella manica degli edifici o lungo il filo edilizio e reperiti in un raggio di 500 metri.

Gli spazi interni agli isolati e di pertinenza degli edifici devono essere liberi da costruzioni.

Per tutte le aree sono fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle singole schede.  
Su tutte le aree da A a F è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici.

**C. Modificazioni alle destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso di seguito riportate sono da attivarsi unicamente in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica come definito dalle schede allegate:

Aree B3:  
residenza (minimo 40%)  
terziario (massimo 20%)  
commercio (massimo 10%)  
attività artigianale (massimo 30%)

**D. Modalità attuative**

Concessione, concessione convenzionata in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree a servizi e per la viabilità.

Le aree per la viabilità e i servizi previsti sono indicati nelle tavole di piano e nelle schede normative allegate

**E. Classificazione**

Le aree di ristrutturazione urbanistica sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 e di recupero ai sensi della L. 457/78.



ESTRATTO PROGETTO PRELIMINARE: planimetria generale

**NOTE:**

Il proponente con proposta prot. n. 95216 del 29.11.2002 corredata di progetto planivolumetrico e successivamente integrata nel 2004 e nel 2006 per la conformità della proposta progettuale alla realizzazione della nuova viabilità prevista dal RU, ha partecipato alla selezione pubblica indetta dal Comune nell'ambito del programma Urban Italia di cui alla Deliberazione G.C. n. 432 del 06.12.2002 e del relativo accordo di programma sottoscritto tra Ministero e Comune in data 27.05.2004. La proposta è stata selezionata e candidata al finanziamento previsto.

In data 30.11.2006 rep. n. 57785 tra il Comune e il soggetto attuatore è stata stipulata una convenzione che stabilisce gli impegni delle parti per l'attuazione degli interventi proposti, in particolare si prevedeva la cessione a favore dell'Amministrazione Comunale di aree a servizi e viabilità per mq 4.460 previa bonifica, mentre il Comune si impegnava all'approvazione del progetto di caratterizzazione dell'area e al rilascio dei titoli abilitativi edilizi.

Nel gennaio 2007 con prot. n. 3778 viene presentato al Comune una nuova soluzione progettuale che viene apprezzata dalla Giunta Comunale con decisione n. 83 del 06.03.2007.

In data 01.08.2008 viene stipulata tra l'A.C. e la proprietà una convenzione con la quale viene ceduta l'area per servizi e viabilità al Comune.

I titoli edilizi del primo lotto d'intervento sono stati rilasciati in data 07.07.2008, ad oggi il titolo risulta scaduto e la realizzazione non ultimata.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 4b - Tra Circonvallazione e ferrovia

SLP totale massima: 9.980 mq

Area per servizi ceduta al comune: 4.460 mq



**ALLEGATO C**

---

AREE DI TRASFORMAZIONE



## NOTA INTRODUTTIVA, INDICE DELLE AREE, LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E STATO DI ATTUAZIONE

Il Regolamento Urbanistico individuava delle unità territoriali organiche elementari dettando le prescrizioni per la loro trasformazione nelle Norme Tecniche di Attuazione. Le aree di trasformazione più rilevanti sono state attuate tramite Piani Attuativi di Iniziativa Pubblica e tramite stipula di convenzione con soggetti privati.

### ART.17 - AREE DI TRASFORMAZIONE

#### Definizione:

Parti del territorio individuate nel Piano Strutturale come unità territoriali organiche elementari: 4C16 Porta a Terra, 4C17 Salviano 2, 4C18 Nuovo Centro, 4C21 Stazione San Marco, 4C22 Mercato Ortofrutticolo, 4C23 Via degli Acquedotti, 4C24 Depositi Comunali, 4C25 ATL Via Meyer. Viene inoltre individuata l'area 1A Ex Stabilimento Barcas.

Per tali aree sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

Modificazioni dell'assetto urbano - Modificazioni degli edifici esistenti in assenza di piano attuativo o di studio unitario: Edifici di interesse storico (gruppi 1,2,3,4); Edifici recenti (gruppo 5). Edifici in contrasto con il Piano della città (gruppo 6): manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

#### Modificazioni delle aree - Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistici ed edilizi:

Per ciascuna area le schede normative allegate precisano l'indice territoriale o, in mancanza dello stesso, le utilizzazioni edificatorie massime, le quantità minime di aree da cedere per servizi e viabilità, le aree di concentrazione dell'edificazione, i parametri edilizi ed urbanistici con indicazione di quelle prescrizioni che non possono essere modificate in fase attuativa ed eventuali prescrizioni specifiche, quali la quantità di SLP trasferibile dalle aree di impianto storico, dalle aree di trasformazione per servizi laddove previsto. I parcheggi pubblici, privati pertinenziali e privati possono essere realizzati a raso, in sottosuolo ed in elevazione secondo le indicazioni fornite dal piano attuativo o dallo studio unitario.

All'interno delle unità territoriali organiche elementari 4C16 e 4C18 è consentita la realizzazione di distributori di carburante in conformità al relativo Piano Attuativo.

Per le unità territoriali organiche elementari 4C18, 4C21, 4C24, 4C25, in attesa delle trasformazioni previste dal PRG sono consentiti adeguamenti di impianti tecnologici di servizio e messa a norma, a favore di attività pubbliche e produttive insediate tali da non alterare lo stato complessivo dell'area e da non compromettere la realizzabilità degli interventi previsti.

#### Modificazioni alle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso all'interno delle diverse aree sono precisate nelle schede normative allegate.

#### Modalità attuative

Piani attuativi estesi all'intero ambito.

Per i Piani Attuativi delle trasformazioni più rilevanti, quali la 4C16, 4C17 e 4C18, per la loro dimensione e complessità lo stato di attuazione è rimandato specificatamente alle singole schede di analisi dedicate.



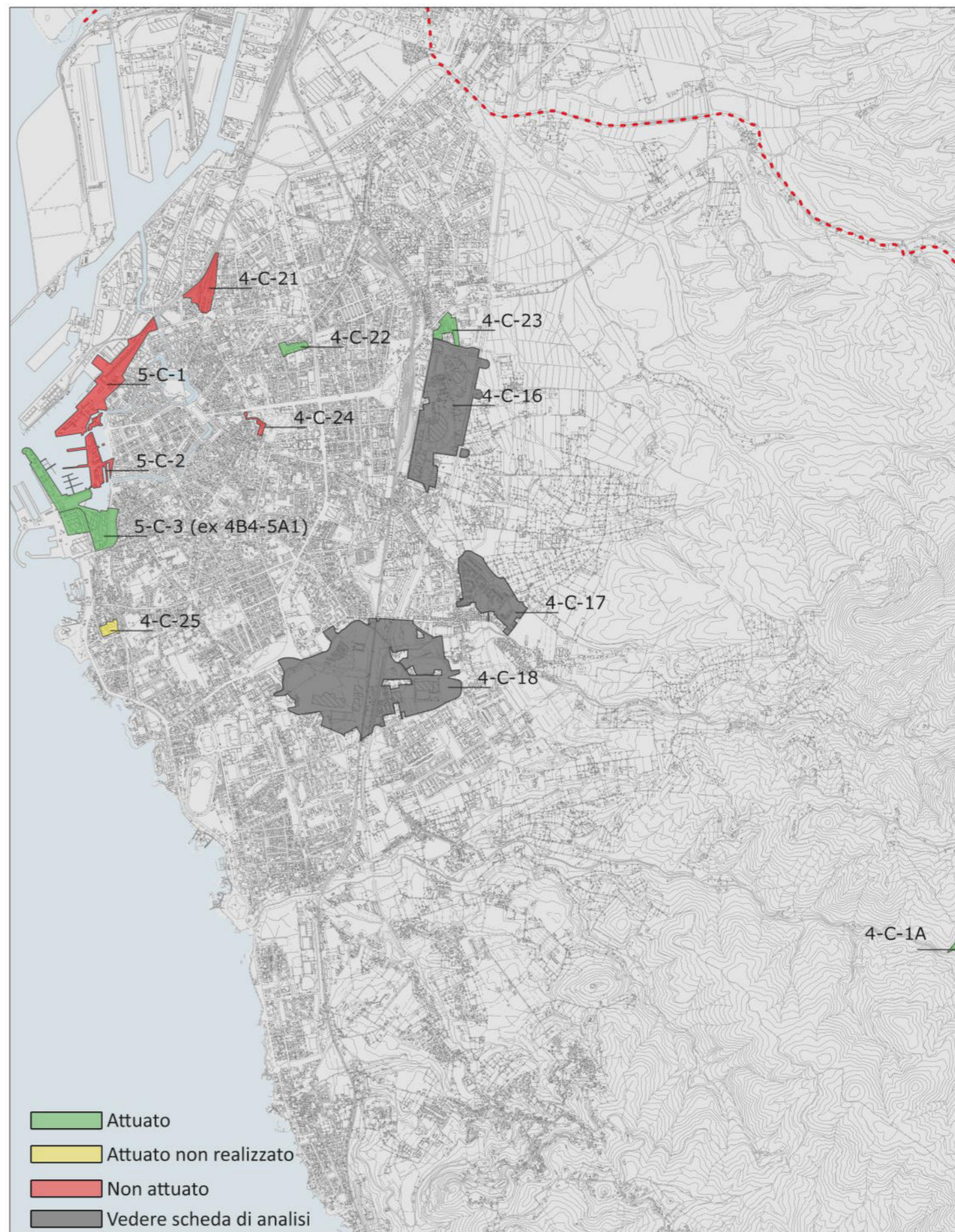
ESTRATTO DEL RU: esempio di rappresentazione dell'area di cui all'art.17 nella tavola delle aree normative

Ai fini di una migliore comprensione dello stato di attuazione del RU al 30.06.2021 si adottano le seguenti definizioni:

**Stato attuato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, realizzati o in corso di realizzazione.

**Stato attuato non realizzato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, non realizzati.

**Stato non attuato:** interventi non convenzionati o per i quali non è stato approvato un piano attuativo di iniziativa pubblica.



- Attuato
- Attuato non realizzato
- Non attuato
- Vedere scheda di analisi

LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE E STATO DI ATTUAZIONE





INDICAZIONI PER LA LETTURA DELLE SCHEDE DI ANALISI E DEI RIFERIMENTI

**IDENTIFICATIVO:**

numero e nome dell'area di trasformazione in esame

**ESTRATTI ELABORATI PROGETTUALI:**

estratto degli elaborati progettuali relativi all'area d'intervento

**STATO ATTUALE AL 2021:**

elaborazione grafica dell'area di trasformazione in analisi attraverso l'utilizzo delle immagini reperibili tramite Google Earth.

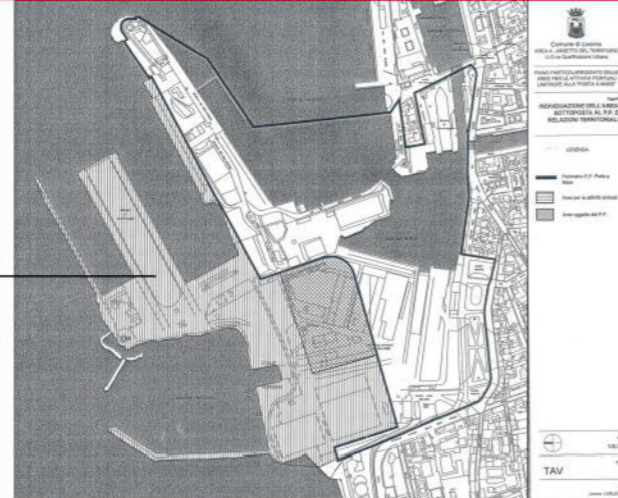
**NOTE SPECIFICHE:**  
informazioni relative all'area oggetto di analisi

**AREA DI TRASFORMAZIONE: PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE PER LE ATTIVITA' PORTUALI LIMITROFE ALLA "PORTA A MARE"**

Il Consiglio Comunale con Delibera n.126 del 17.07.2003 ha adottato il Piano Particolareggiato per le attività portuali limitrofe alla "Porta a Mare" e con D.C.C. n.170 del 14.10.2003 ha controdedotto le osservazioni pervenute e provveduto all'approvazione del Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato per le attività portuali limitrofe alla "Porta a Mare" ha previsto il collegamento tra il Viale Italia, le aree della "Porta a Mare" fino alla punta del Forte di Bocca avendo come obiettivo una progettazione attenta all'organizzazione e alla qualità degli spazi e delle attività che si attestano su questa strada.

La seguente previsione si è attuata con Convenzione tra l'A.C. e il soggetto attuatore n.56911 del 23.04.2004.



ESTRATTO PPAAP LIMITROFE ALLA "Porta a Mare": Stralcio Tav.1 - perimetrazione area



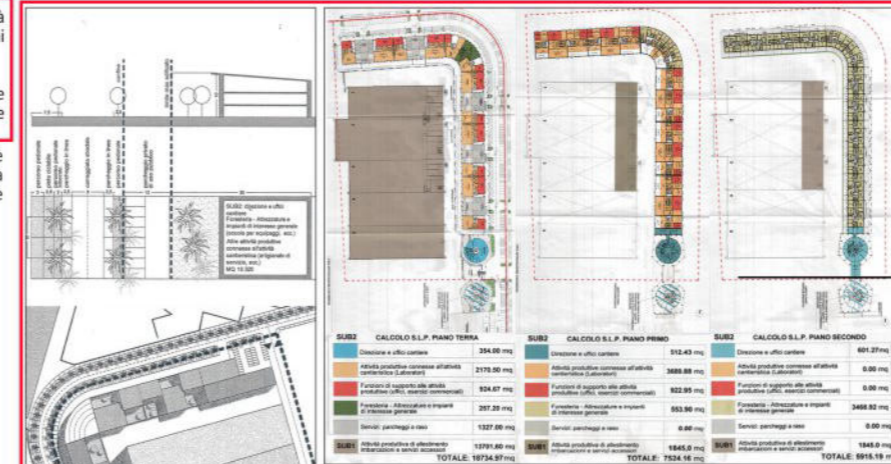
STATO AL 2021: perimetrazione dell'area di trasformazione

**ATTUATO**

**STATO DI ATTUAZIONE:**

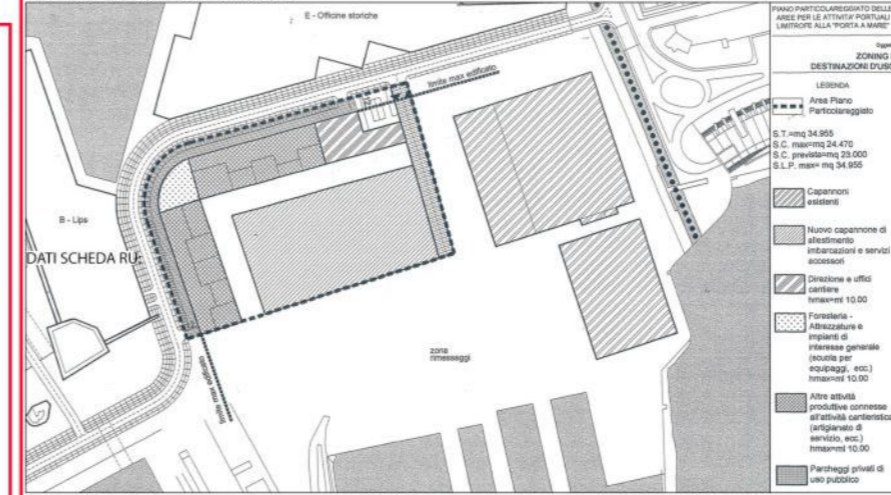
indicazione dello stato di attuazione al 30.06.2021

**ESTRATTI ELABORATI PROGETTUALI:**  
estratto degli elaborati progettuali relativi all'area d'intervento

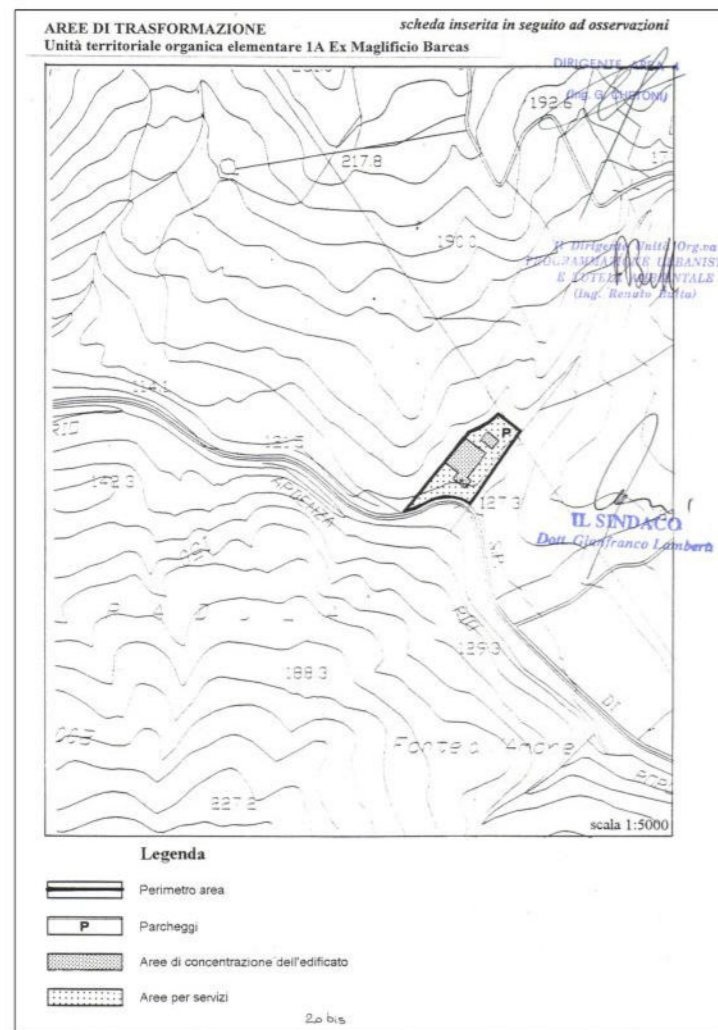


ESTRATTI VARIANTE PROGETTO PRELIMINARE DELLE AAP LIMITROFE ALLA "Porta a Mare": Tav.8-9-10 Planimetrie dei piani con indicazione delle S.L.P.

ESTRATTI VARIANTE PROGETTO PRELIMINARE DELLE AAP LIMITROFE ALLA "Porta a Mare": Tav.4 Planivolumetrico e sezioni ambientali



ESTRATTO PPAAP LIMITROFE ALLA "Porta a Mare": Estratto Tav. 2 - zoning e destinazioni d'uso



### Area di trasformazione 1A Ex-Maglificio Barcas

#### Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano Strutturale

##### Categorie d'intervento:

- conservazione (art.3.a.3) e recupero (art.3.b.1) - interventi di conservazione e di recupero finalizzati al riutilizzo anche ai fini della fruizione pubblica

#### A. Descrizione

Edificio ed aree pertinenziali dell'ex-Maglificio Barcas, site lungo la Strada provinciale di Popogna.

#### B. Obiettivi

Riuso dell'area e dell'edificio anche in relazione alla fruizione pubblica dei Monti livornesi attraverso l'introduzione di nuove funzioni.

#### C. Tipo di intervento

Ristrutturazione edilizia D1 e D3, sostituzione.

#### D. Parametri urbanistico-edilizi

Altezza massima: non superiore a quella degli edifici esistenti  
Distanza minima dai confini: m.5.

#### E. Destinazioni d'uso

Attività pubbliche e di interesse pubblico, servizi, servizi alle persone e alle imprese, attività di ricerca, anche a carattere innovativo, attrezzature turistico- ricettive.

#### F. Modalità attuative

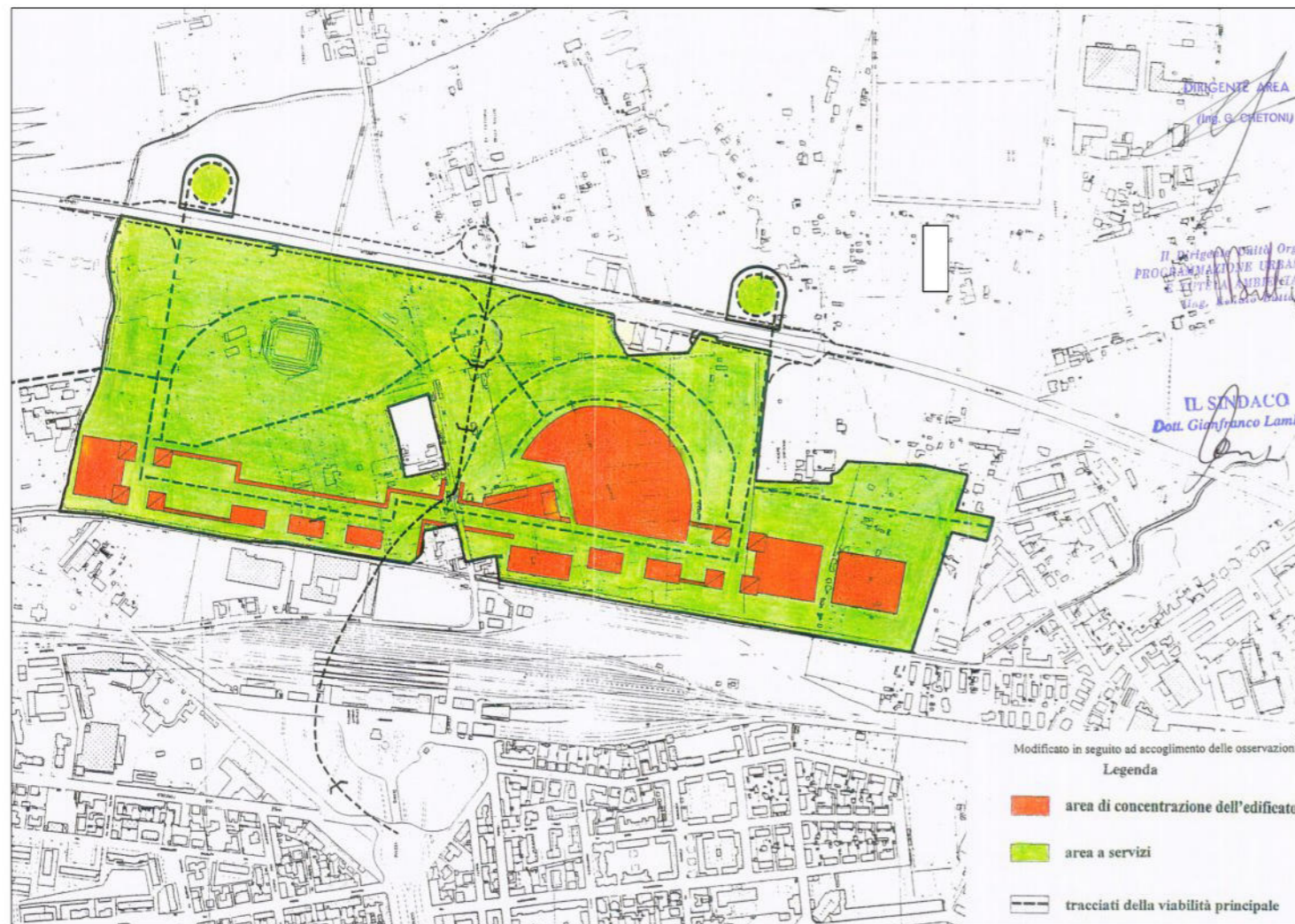
Studio unitario.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area di trasformazione



**AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C16 - PORTA A TERRA**



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area di trasformazione

**Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano Strutturale**

Indice territoriale massimo (mq slp/St): 0,25

**Destinazioni d'uso:**

- Attività terziarie
- Attività commerciali
- Attività fieristiche ed espositive
- Attività ricettive

Aree a servizi (percentuale minima di Superficie territoriale): 50%

L'intervento deve rispettare le prescrizioni contenute nell'allegata tavola normativa. Sono consentiti limitati adeguamenti migliorativi in sede di strumento esecutivo.

**A. Descrizione**

Area situata tra il rio Cigna e la Variante Aurelia in prossimità della stazione ferroviaria di Livorno centrale.

**B. Obiettivi**

Realizzazione di un nuovo insediamento di rilievo urbano per attività terziarie, commerciali fieristiche, espositive, ricettive e per il quale è prevista una notevole dotazione di aree a servizi. L'area sarà collegata alla viabilità cittadina attraverso un sottopasso stradale da realizzarsi in direzione di Viale Carducci e alla variante Aurelia attraverso appositi svincoli previsti dalla scheda normativa allegata al Piano Strutturale.

**C. Tipo di intervento**

Nuovo impianto.

**D. Parametri urbanistico-edilizi**

Indice territoriale: 0,25 mq slp/ST;

Aree a servizi: minimo 50% della superficie territoriale dell'intera area.

**E. Destinazioni d'uso**

- Attività terziarie
- Attività commerciali
- Attività fieristiche ed espositive
- Attività turistico-ricettive
- Attività pubbliche o di interesse pubblico
- Attività di servizio alle persone.

**F. Modalità di attuazione**

Piano attuativo.

La concessione convenzionata inerente gli interventi dovrà contenere e altresì disciplinare gli impegni dei soggetti attuatori per la realizzazione ed il concorso alle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali ivi comprese la realizzazione del sottopasso.



## AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C16 - PORTA A TERRA

L'operazione di trasformazione dell'area Porta a Terra, comprendente il Palazzetto dello Sport, è stata parte fondamentale del processo di modernizzazione e incremento della dotazione delle aree verdi, strutture commerciali e terziarie, alberghiere e sportive.

L'intervento è stato tra i più rilevanti tra quelli previsti dal Regolamento Urbanistico e ha introdotto funzioni e servizi del tutto nuovi per la città.

Il Piano Particolareggiato denominato "Porta a Terra" concernente l'UTOE 4C16 "Porta a Terra" - art.17 "aree di trasformazione" del Regolamento Urbanistico è stato adottato e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 25.01.1999, ai sensi e per gli effetti dell'art.31 della L.R. n.5/95.

Durante la fase di attuazione del Piano Particolareggiato, in risposta ai problemi e necessità sorte è stata approntata una prima variante di assestamento approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 215 del 23.12.2002. Tale variante riguardava principalmente alcuni assestamenti funzionali della nuova viabilità e l'adeguamento delle fasce di rispetto del Rio Cignolo e dell'elettrodotto a servizio delle Ferrovie dello Stato, questo senza variare la capacità edificatoria globale prevista e aumentando la superficie territoriale dello standard a verde pubblico e viabilità.

Ulteriori problematiche sorte durante la fase di attuazione, relative alla necessità di incrementare la dotazione dei parcheggi pubblici nella zona limitrofa al Palasport, la realizzazione di un collegamento pedonale con la zona della Stazione ferroviaria, modifiche alla viabilità e allontanamento del nuovo distributore dal nucleo abitato, hanno portato all'approvazione della seconda variante di assestamento, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 13.04.2005. Anche la seconda variante ha lasciato inalterate le capacità edificatorie del Piano Particolareggiato.

Nel corso del tempo sono state sottoscritte le convenzioni per l'attuazione dei sub-ambiti del piano.

Lo stato di attuazione della presente aree di trasformazione è stato assunto in riferimento allo stato di realizzazione fisico delle singole lottizzazioni costituenti in piano.



ESTRATTO DEL P.P.: Estratto Tav.14 - planivolumetrico genera-

### STATO DI ATTUAZIONE DEI SUBAMBITI IN TERMINI DI SLP

SUDDIVISIONE IN SUBAMBITI	SUPERFICIE TERRITOR. AMBITI	INDICE EDIF. DI PIANO	SLP COMMERCIO	SLP TERZIARIA	SLP ALBERGHIERA	SLP TOTALE	SLP REALIZZATA	SLP RESIDUA
	452.300,00	0,25	57.243,00	8.200,00	47.632,00	113.075,00	78.807,00	34.268,00
<b>SUBAMBITO 1</b>	<b>101.435,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUBAMBITO 2</b>	<b>90.248,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUBAMBITO 3</b>	<b>14.535,00</b>		<b>7.950,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.950,00</b>	<b>7.950,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUBAMBITO 4</b>	<b>35.590,00</b>		<b>440,00</b>	<b>1.400,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.840,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.840,00</b>
SUB 4/1	30.690,00		0,00	1.400,00	0,00	1.400,00	0,00	1.400,00
SUB 4/2	4.900,00		440,00	0,00	0,00	440,00	0,00	440,00
<b>SUBAMBITO 5</b>	<b>48.660,00</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUBAMBITO 6</b>	<b>65.400,00</b>		<b>27.550,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.550,00</b>	<b>27.550,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUBAMBITO 7</b>	<b>28.668,00</b>		<b>7.196,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.196,00</b>	<b>7.196,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUBAMBITO 8</b>	<b>24.702,00</b>		<b>0,00</b>	<b>6.800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.800,00</b>	<b>6.800,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUBAMBITO 9</b>	<b>6.677,00</b>		<b>960,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23.816,00</b>	<b>24.776,00</b>	<b>8.800,00</b>	<b>15.976,00</b>
SUB 9/1 - 9/2	1.950,00		960,00	0,00	7.840,00	8.800,00	8.800,00	0,00
SUB 9/3 - 9/4	4.727,00		0,00	0,00	15.976,00	15.976,00	0,00	15.976,00
<b>SUBAMBITO 10</b>	<b>9.400,00</b>		<b>270,00</b>	<b>0,00</b>	<b>23.816,00</b>	<b>24.086,00</b>	<b>17.649,00</b>	<b>6.437,00</b>
<b>SUBAMBITO 11</b>	<b>8.700,00</b>		<b>2.862,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.862,00</b>	<b>2.862,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SUBAMBITO 12</b>	<b>3.285,00</b>		<b>2.689,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.689,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.689,00</b>
SUB 12/1	2.425,00		2.275,00	0,00	0,00	2.275,00	0,00	2.275,00
SUB 12/2	860,00		414,00	0,00	0,00	414,00	0,00	414,00
<b>SUBAMBITO 13</b>	<b>15.000,00</b>		<b>7.326,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.326,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.326,00</b>

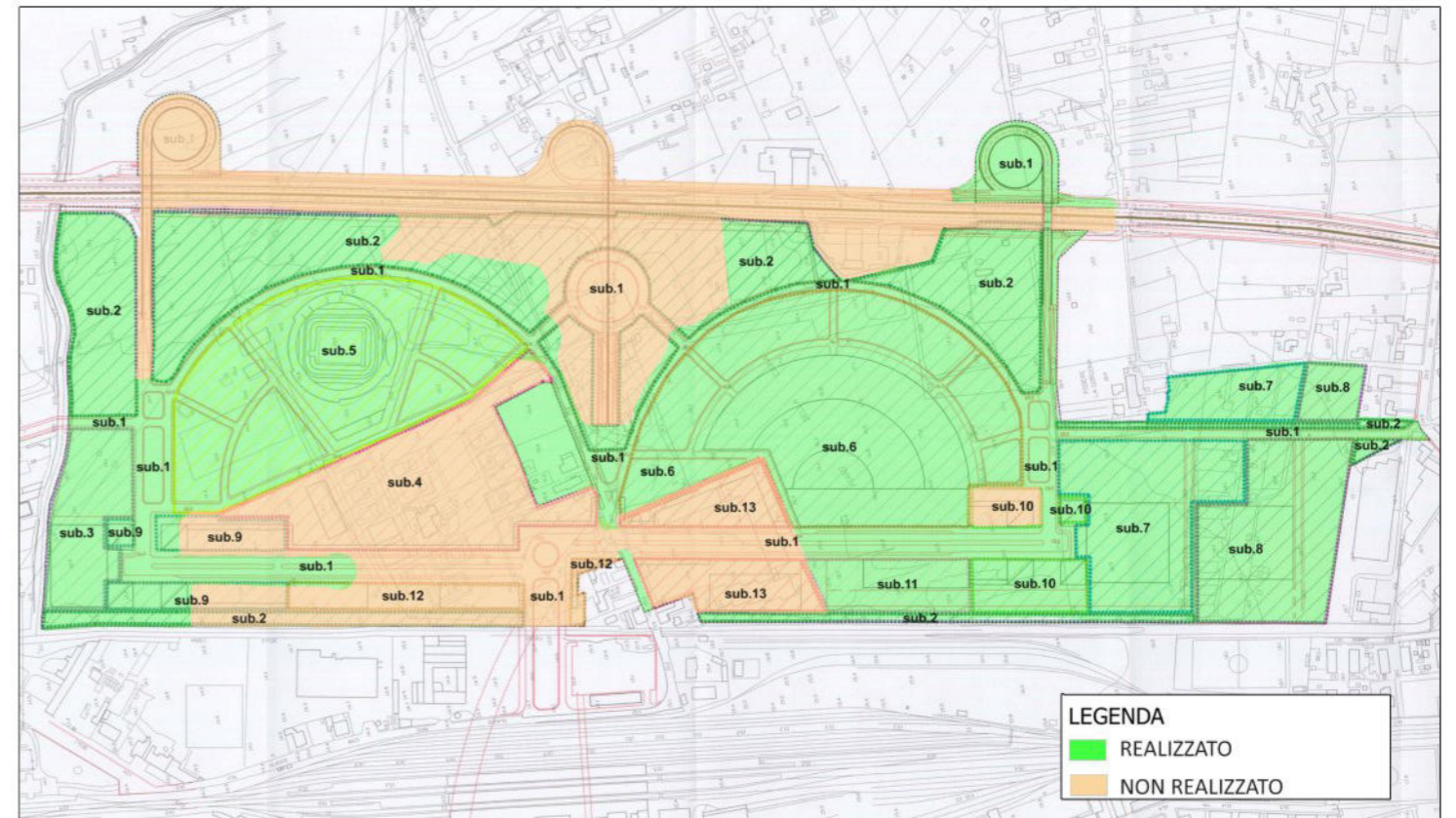
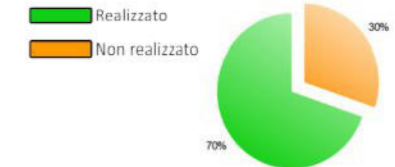
STATO DI ATTUAZIONE DEI SUBAMBITI IN TERMINI DI SLP



### STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE E SERVIZI PUBBLICI: VERDE E PARCHEGGI

SUPERFICIE TERRITORIALE DI PIANO	SUP. AREE A SERVIZI PREVISTI	COMPLETATO	RESIDUO
452.300,00	226.000,00	157.926,00	68.074,00
<b>SUBAMBITI 1-2</b>			
<b>STANDARD PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO</b>			
<b>PARCHEGGI PUBBLICI</b>	126.000,00	91.045,00	34.955,00
<b>AREE A VERDE</b>	100.000,00	66.881,00	33.119,00

STATO DI ATTUAZIONE AREE E SERVIZI PUBBLICI



LEGENDA  
REALIZZATO  
NON REALIZZATO

PLANIMETRIA GENERALE P.P.: Stato di realizzazione



**AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C16 - PORTA A TERRA**

Il piano particolareggiato prevede il completamento della trasformazione urbanistica delle aree comprese nell'UTOE 4C16, art. 17 "Aree di trasformazione" NN.TT.A. di RU, mediante interventi di nuova edificazione e realizzazione delle relative urbanizzazioni.

Il precedente piano denominato "Porta a Terra" per mezzo del quale l'A.C. aveva disciplinato la trasformazione urbanistica della UTOE 4C16 ha perso efficacia a far data dal 31 maggio 2009, rimanendo non attuato per circa il 30% delle previsioni; peraltro, vista l'importanza attribuita dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico al complessivo assetto urbanistico di tale UTOE e la conseguente persistenza dell'interesse pubblico a completare la trasformazione di una parte del territorio livornese che si caratterizza sia per la presenza di rilevanti funzioni sia per la vicinanza a importanti infrastrutture, l'A.C. ha ritenuto opportuno predisporre un nuovo atto di governo avente ad oggetto la rinnovazione della scelta pianificatoria di dettaglio allo scopo di completarne le previsioni.

Nel presente progetto di piano, denominato "Porta a Terra 2", viene mantenuta la suddivisione in sub ambiti (che mantengono altresì la medesima numerazione) e, più in generale, la medesima impostazione normativa e grafica del precedente piano, trattandosi ai sensi dell'art. 17, comma 2 L. n. 1150/1942 di provvedere al necessario assetto di previsioni rimaste inattuato. Il Piano Particolareggiato è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 129 del 2013 e approvato con ulteriore Deliberazione n. 88 del 22.03.2016.

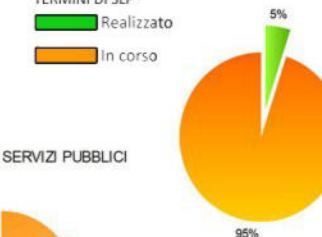
Lo stato di attuazione della presente aree di trasformazione è stato assunto in riferimento allo stato di realizzazione fisico delle singole lottizzazioni costituenti in piano.

**STATO DI ATTUAZIONE DEI SUBAMBITI IN TERMINI DI SLP**

SUPERFICIE TOTALE DI PIANO	SUP. TOT. LOTTI	INDICE EDIF. DI PIANO	SLP COMMERCIO	SLP COMM. TERZIARIA	SLP ALBERGHIERA	SLP TOTALE	SLP REALIZZATA	SLP RESIDUA
175.614,00	128.215,00	0,25	10.680,00	1.883,00	21.930,00	34.493,00	1.787,45	34.055,55
<b>SUBAMBITO 1</b>	<b>34.955,00</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SUBAMBITO 2</b>	<b>33.119,00</b>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>SUBAMBITO 4</b>	<b>35.146,00</b>		440,00	1.400,00	0,00	1.840,00	437,45	1.402,55
SUB 4/1	30.690,00		0,00	1.400,00	0,00	1.400,00	0,00	1.400,00
SUB 4/2	4.456,00		440,00	0,00	0,00	440,00	437,45	2,55
<b>SUBAMBITO 9</b>	<b>3.192,00</b>		0,00	0,00	15.976,00	15.976,00	0,00	15.976,00
SUB 9/3	1.750,00		0,00	0,00	7.988,00	7.988,00	0,00	7.988,00
SUB 9/4	1.442,00		0,00	0,00	7.988,00	7.988,00	0,00	7.988,00
<b>SUBAMBITO 10</b>	<b>2.610,00</b>		0,00	483,00	5.954,00	6.437,00	0,00	6.437,00
SUBAMBITO 10 – TORRE	-		0,00	0,00	5.954,00	0,00	0,00	5.954,00
SUBAMBITO 10 – GALLERIA	-		0,00	483,00	0,00	0,00	0,00	483,00
<b>SUBAMBITO 12</b>	<b>4.193,00</b>		2.910,00	0,00	0,00	2.910,00	1.350,00	2.910,00
SUB 12/1	1.778,00		1.455,00	0,00	0,00	1.455,00	1.350,00	105,00
SUB 12/2	2.415,00		1.455,00	0,00	0,00	1.455,00	0,00	1.455,00
<b>SUBAMBITO 13</b>	<b>15.000,00</b>		7.330,00	0,00	0,00	7.330,00	0,00	7.330,00

STATO DI ATTUAZIONE DEI SUBAMBITI IN TERMINI DI SLP

Realizzato  
 In corso

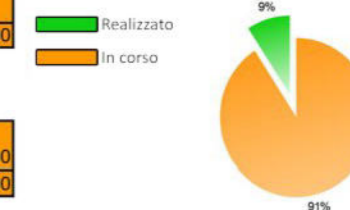


**STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE A SERVIZI PUBBLICI: VERDE E PARCHEGGI**

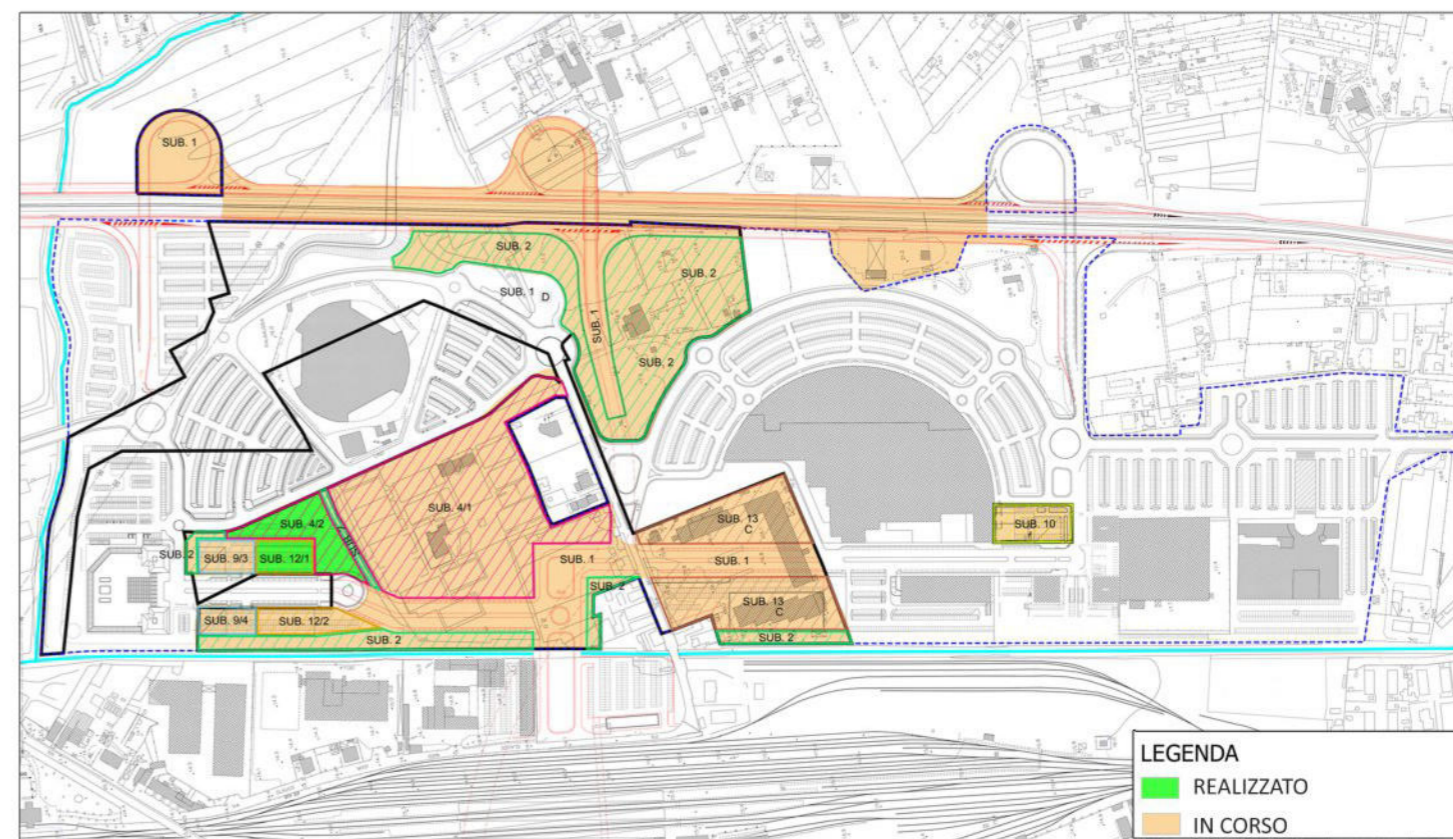
SUPERFICIE TERRITORIALE DI PIANO	SUP. AREE A SERVIZI PREVISTI	COMPLETATO	RESIDUO
128.215,00	68.074,00	6.234,00	61.840,00
<b>SUBAMBITI 1-2</b>			
<b>STANDARD PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO</b>			
PARCHEGGI E VIABILITA' PUBBLICA	34.955,00	3.100,00	31.855,00
AREE A VERDE	33.119,00	3.134,00	29.985,00

STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE A SERVIZI PUBBLICI

Realizzato  
 In corso



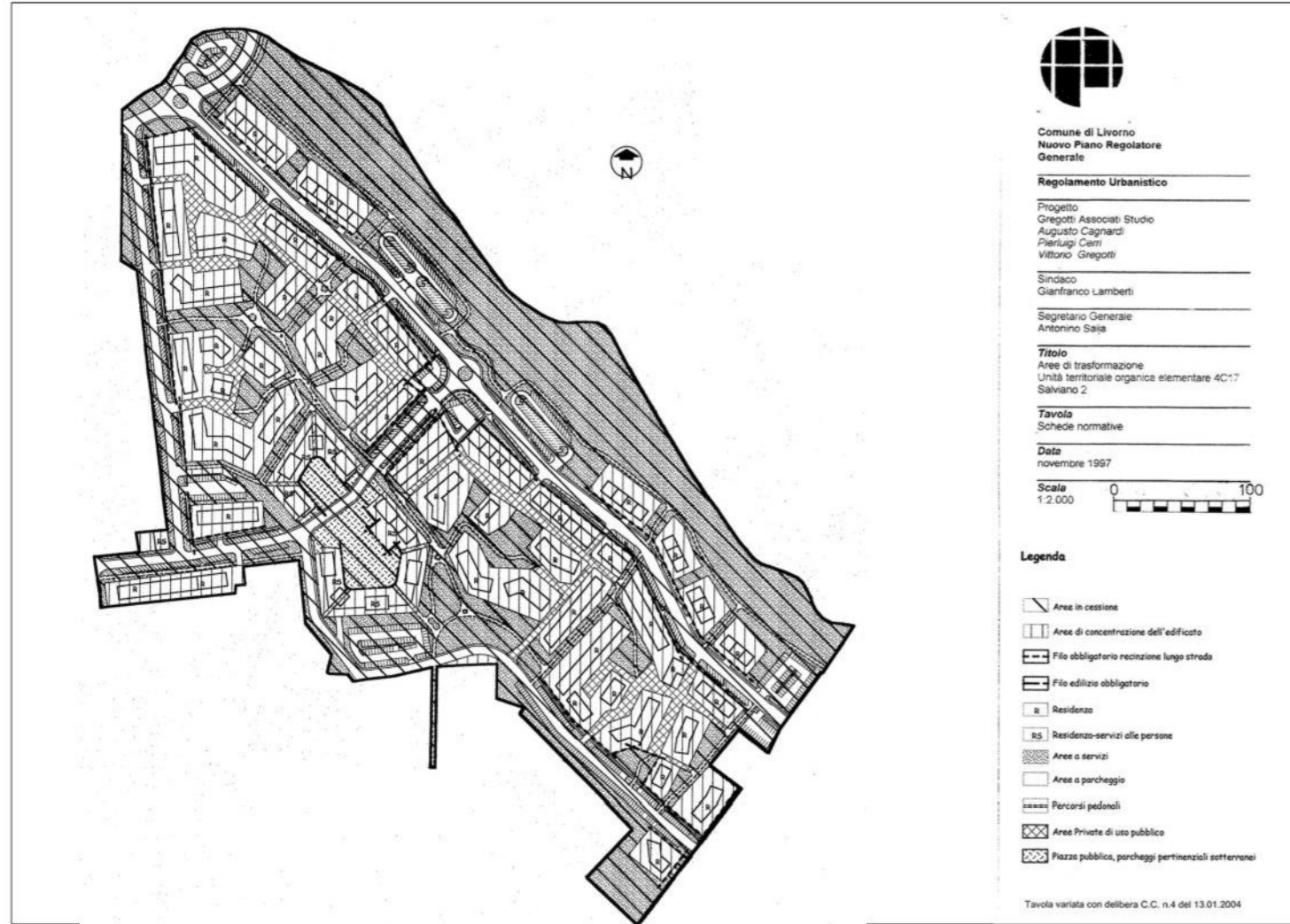
STATO AL 2021: perimetrazione dell'area di trasformazione



PLANIMETRIA GENERALE P.P.: Stato di realizzazione



AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C17 - SALVIANO 2



**Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano Strutturale**

Indice territoriale massimo (mq slp/St): 0,25

Destinazione d'uso principale:  
residenza

Destinazioni d'uso secondarie:  
Attività terziarie  
Attività commerciali

Area a servizi (percentuale minima di Superficie territoriale): 50%

Le aree per servizi devono concentrarsi lungo il corso del rio Cigna per realizzare un parco di transizione verso gli orti urbani. Con la realizzazione del parco si devono studiare le arginature per mettere in sicurezza l'intervento contro le alluvioni, in conformità alle disposizioni di legge vigenti.

**A. Descrizione**

Area situata tra il rio Cigna e l'insediamento di Salviano.

**B. Obiettivi**

Realizzazione di un nuovo insediamento residenziale caratterizzato da un'alta dotazione di servizi diretti anche a soddisfare il fabbisogno delle aree contigue.  
Lungo il rio Cigna è prevista la realizzazione di un parco di transizione tra la città e le aree collinari.

**C. Tipo di intervento**

Nuovo impianto, secondo le indicazioni dell'allegata scheda grafica.

**D. Parametri urbanistico-edilizi**

Indice territoriale: 0,25 mq slp/ST  
 Area a servizi: minimo 50% della superficie territoriale dell'intera area di trasformazione.  
 N.piani massimo: 4 piani  
 Altezza massima: edifici con destinazione mista - m. 15  
 Edifici con destinazione residenziale - m. 13  
 Filo edilizio: come indicato nella scheda grafica allegata.

**E. Destinazioni d'uso**

Residenza : minimo 85%  
 Servizi alle persone: massimo 15%

**F. Modalità di attuazione**

Piano attuativo. Nell'ambito della convenzione l'Amministrazione comunale avrà titolo per pretendere la cessione gratuita di aree pari al 20% della superficie territoriale della U.T.O.E., anche per l'eventuale allocazione della capacità edificatoria attribuita alle aree di trasformazione per servizi.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area di trasformazione



**AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C17 - SALVIANO 2**

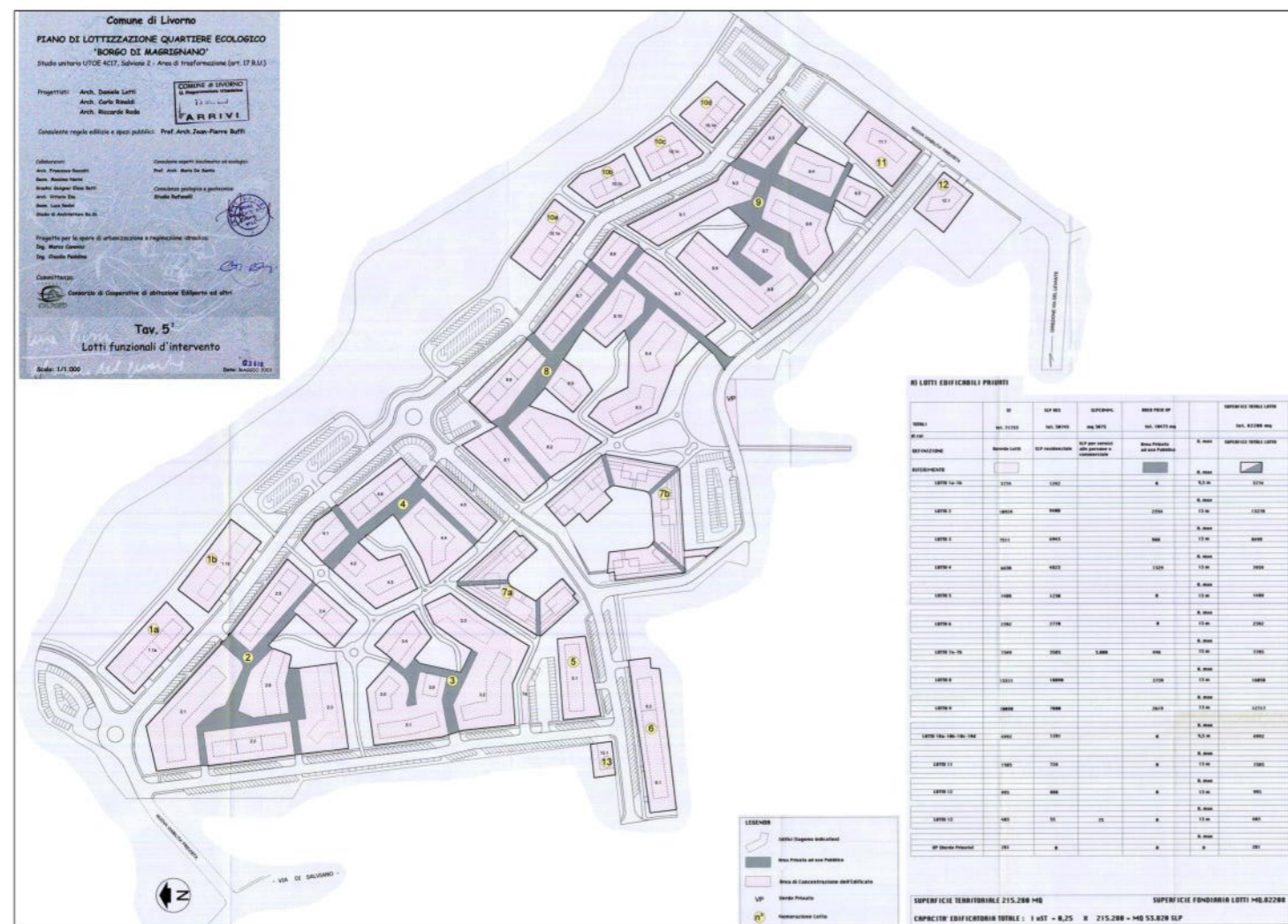
Il Piano di lottizzazione denominato "Borgo di Magrignano" concernente l'UTOE 4C17 "Salviano2" - art.17 "aree di trasformazione" del Regolamento Urbanistico è stato adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 148 del 28.07.2003, e approvato con D.C.C n. 4 del 13.01.2004.

Dopo l'approvazione del piano, in data 25.01.2005 è stata stipulata la convenzione n. rep. 57270 con la quale sono stati disciplinati i rapporti e i reciproci impegni tra il Comune di Livorno ed il Soggetto Attuatore del piano di lottizzazione.

Detta convenzione viene integrata nel 2013 con una ulteriore convenzione n. rep 59754 con la quale sono state stabilite le procedure per la consegna e la presa in carico dei sottoservizi da parte del Comune solo ai fini della loro gestione.

Infine, con la convenzione n. rep. 59862 del 04.07.2014 a seguito di richiesta del soggetto attuatore è stata formalizzata la proroga di tre anni - ex D.L. n. 69/2013 - dei termini convenzionali e individuati i nuovi termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione prorogando sia la validità della convenzione nel suo complesso, cioè fino al 25 gennaio 2018, sia prevedendo termini specifici in ragione delle singole opere (anteriori al 25 gennaio 2018).

Lo stato di attuazione della presente aree di trasformazione è stato assunto in riferimento allo stato di realizzazione fisico delle singole lottizzazioni costituenti in piano.



ESTRATTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE: suddivisione in lotti funzionali d'intervento



ESTRATTO PIANO DI LOTTIZZAZIONE: Estratto Tav. 06 - Planivolumetrico

**AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C17 - SALVIANO 2**

A seguito delle citate convenzioni n. rep. 57270, n. rep. 59754 e n. rep. 59862, il Piano di Lottizzazione ha avuto attuazione tramite il rilascio di singoli Permessi a Costruire per ogni sub-lotto ed è stato completato al 69% negli interventi di edificazione dei fabbricati residenziali.

Una piccola percentuale di circa il 3% non ha visto completata interamente la realizzazione dei fabbricati concessionati, che sono stati lasciati allo stato strutturale o dei tamponamenti mentre le opere di urbanizzazione realizzate corrispondono al 38.44% del totale.

Di seguito si riporta la tabella di riepilogo dello stato di attuazione delle lottizzazioni private, delle aree a servizi e delle opere di urbanizzazione, in riferimento alla realizzazione dei singoli lotti.

**STATO DI ATTUAZIONE DEI SUBAMBITI IN TERMINI DI SLP**

SUPERFICIE TERRITORIALE DI PIANO	SUP. TOT. LOTTI	SUPERF. FONDIARIA	AREE PRIV. USO PUBBL.	SLP RESIDENZ.	SLP COMM./SER.	SLP REALIZZATA	SLP RESIDUA	SLP DA COMPLETARE
215.280,00	82.208,00	71.733,00	10.475,00	50.745,00	3.075,00	37.314,34	15.306,35	1.696,29

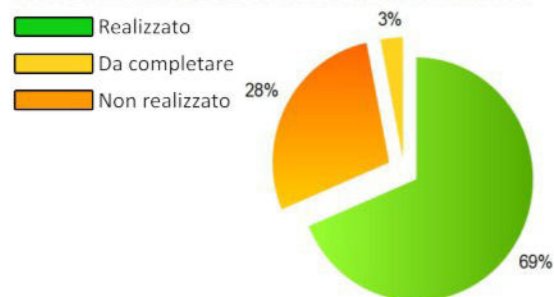
**SUDDIVISIONE IN LOTTI**

LOTTO	SUP. TOT. LOTTI	SUPERF. FONDIARIA	AREE PRIV. USO PUBBL.	SLP RESIDENZ.	SLP COMM./SER.	SLP REALIZZATA	SLP RESIDUA	SLP DA COMPLETARE
LOTTO 1a-1b	3.774,00	3.774,00	0,00	1.242,00	0,00	673,55	0,45	568,00
LOTTO 2	13.278,00	10.924,00	2.354,00	9.400,00	0,00	9.610,42	-210,42	0,00
LOTTO 3	8.499,00	7.511,00	988,00	6.943,00	0,00	6.480,70	462,30	0,00
LOTTO 4	7.959,00	6.630,00	1.329,00	4.823,00	0,00	4.529,05	293,95	0,00
LOTTO 5	1.488,00	1.488,00	0,00	1.230,00	0,00	1.200,27	29,73	0,00
LOTTO 6	2.392,00	2.392,00	0,00	2.770,00	0,00	1.418,00	1.352,00	0,00
LOTTO 7a-7b	7.795,00	7.349,00	446,00	3.585,00	3.000,00	0,00	6.585,00	0,00
LOTTO 8	16.050,00	13.311,00	2.739,00	10.090,00	0,00	9.210,20	248,49	1.128,29
LOTTO 9	12.717,00	10.098,00	2.619,00	7.800,00	0,00	2.088,91	5.711,09	0,00
LOTTO 10a-10b-10c-10d	4.992,00	4.992,00	0,00	1.281,00	0,00	428,46	852,54	0,00
LOTTO 11	1.585,00	1.585,00	0,00	726,00	0,00	709,28	16,72	0,00
LOTTO 12	995,00	995,00	0,00	800,00	0,00	816,06	-16,06	0,00
LOTTO 13	403,00	403,00	0,00	55,00	75,00	149,44	-19,44	0,00
VERDE PRIVATO	281,00	281,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

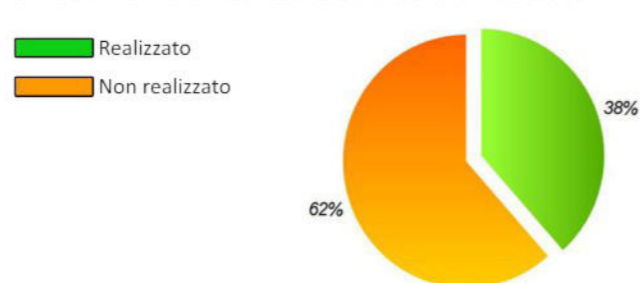
**STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE A SERVIZI E URBANIZZAZIONI**

SUPERFICIE TERRITORIALE DI PIANO	SUP. AREE A SERVIZI PREVISTI	DI CUI VERDE E PERCORSI	COMPLETATO	RESIDUO
215.280,00	110.835,00		32.736,23	78.098,77
VERDE PUBBLICO (A+ASIP)	74.670,00			
VERDE PUBBLICO B	6.170,00			
PERCORSI CICLOPEDONALI	7.810,00	88.650,00	18573,23	70.076,77
PIAZZA	4.525,00		0,00	4.525,00
PARCHEGGI PUBBLICI	17.660,00		14.163,00	3.497,00
VIABILITA' PUBBLICA EXTRA STANDARD	22.237,00		22.237,00	0,00

**STATO DI ATTUAZIONE DELLE LOTTIZZAZIONI IN TERMINI DI SLP**

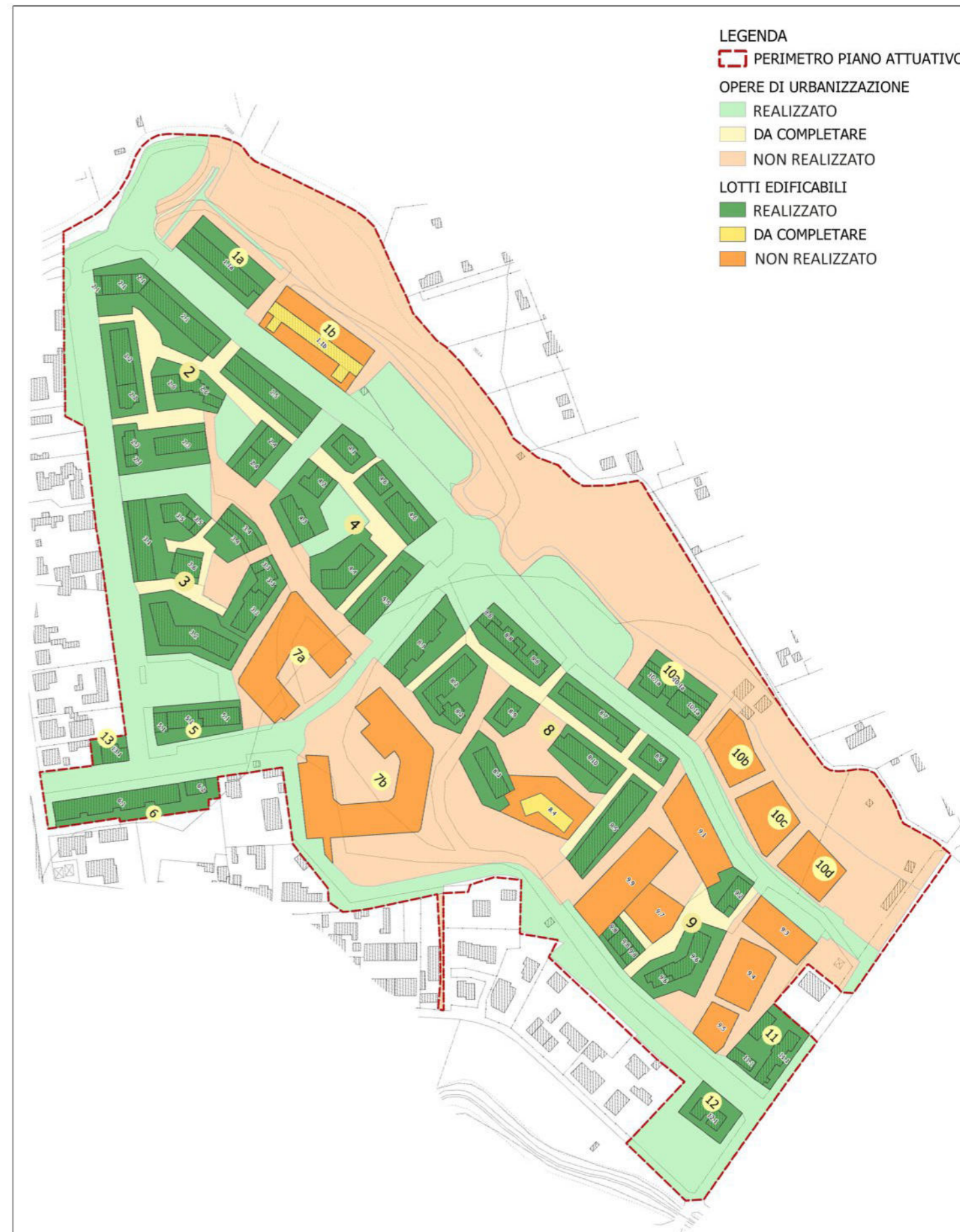


**STATO DI ATTUAZIONE AREE A SERVIZI E OPERE DI URBANIZZAZIONE**



**LEGENDA**

- PERIMETRO PIANO ATTUATIVO
- OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- REALIZZATO
- DA COMPLETARE
- NON REALIZZATO
- LOTTI EDIFICABILI**
- REALIZZATO
- DA COMPLETARE
- NON REALIZZATO

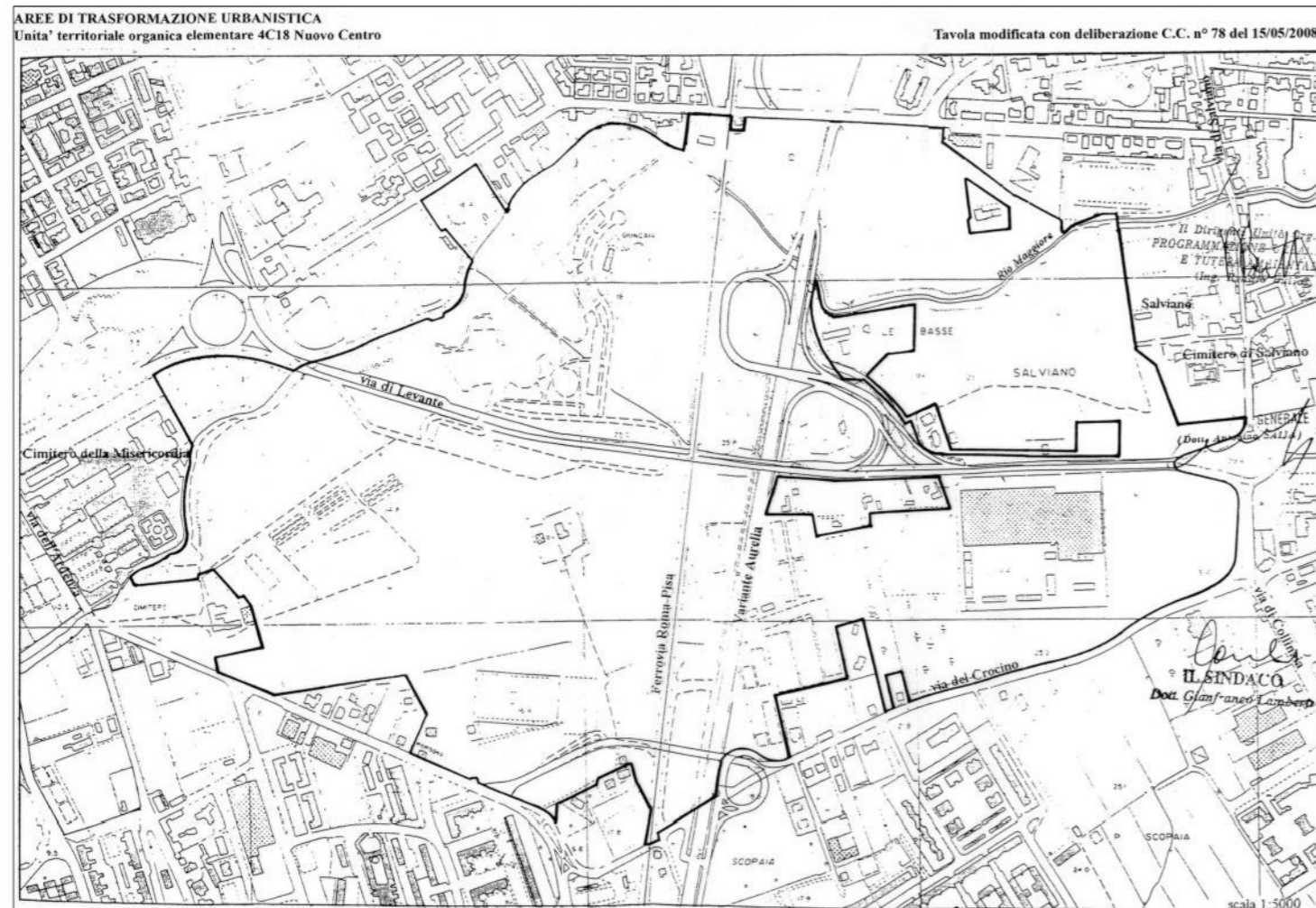


PLANIMETRIA GENERALE P.L.: Stato di realizzazione e indicazione dei singoli lotti





## AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C18 - NUOVO CENTRO



### Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano Strutturale

Indice territoriale massimo (mq slp/St): 0,25

#### Destinazioni d'uso principali:

Attività terziarie  
Commercio  
Residenza  
Attività pubbliche e di interesse pubblico  
Attività correlate alla ricerca scientifica e innovazione tecnologica

#### Destinazioni d'uso secondarie:

Attività turistico-ricettive  
Attività produttive  
Servizi alle persone ed alle imprese

Aree a servizi e infrastrutture (percentuale minima di Superficie territoriale): 50%

#### A. Descrizione

Area compresa tra i quartieri di edilizia economica e popolare La Rosa, Leccia e Scopaia e la città consolidata.

#### B. Obiettivi

Ricomposizione del tessuto urbanistico.  
Recupero e riqualificazione dell'area attraverso interventi di trasformazione urbanistica finalizzati a creare nuovi insediamenti e servizi. Conferma della attività produttive esistenti.

#### C. Tipo di intervento

Nuovo impianto.

#### D. Parametri urbanistico-edilizi

Indice territoriale:

aree private comprese entro il perimetro dell'area: 0,25 mq slp/ST;

aree di proprietà pubblica: 0,30 mq slp/mq;

aree soggette a vincolo cimiteriale: 0,05 mq slp/mq.

Sono escluse dall'applicazione dell'indice territoriale:

le aree attualmente interessate dalle infrastrutture stradali: Variante Aurelia, via del Levante, compreso il raddoppio, via del Crocino;

la sede della ferrovia Roma-Pisa;

le aree demaniali del rio Maggiore.

Il piano attuativo esteso all'intera area fornirà i parametri urbanistico-edilizi.

#### E. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali:

Attività terziarie;  
Commercio;  
Residenza;  
attività pubbliche e di interesse pubblico e servizi di interesse generale tra cui il nuovo deposito ATL;  
Attività correlate alla ricerca scientifica e innovazione tecnologica.

Destinazioni d'uso secondarie:

Turistico-ricettiva;  
Attività produttive;  
servizi alle persone ed alle imprese.

#### F. Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa pubblica esteso all'intera area.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area di trasformazione

Scheda modificata con Delibera CC n° 78 del 15.05.2008



**AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C18 - NUOVO CENTRO**

Il piano particolareggiato del Nuovo Centro inerente la trasformazione urbanistica dell'Utoe 4C18, è stato adottato con D.C.C. n.195 del 04.12.2007 e approvato con contestuali varianti al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico con D.C.C. n.78 del 15.05.2008 e successivamente variato con Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 22.03.2016. Il 22.07.2009 con convenzione n.58517 il Comune di Livorno affida al soggetto attuatore l'attuazione della prima convenzione inerente le opere di messa in sicurezza idraulica dell'area. A seguito di detta Prima Convenzione il piano ha avuto attuazione tramite successive convenzioni relative ai lotti di edificazione e relativi stralci di opere di urbanizzazione.

Lo stato di attuazione della presente aree di trasformazione è stato assunto in riferimento allo stato di attuazione giuridico dei singoli subambti in cui è articolato in piano.

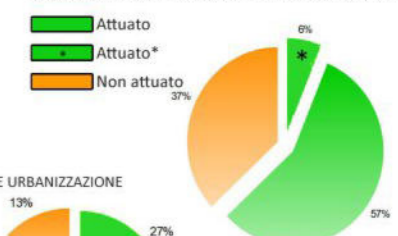
STATO DI ATTUAZIONE DEI SUBAMBITI IN TERMINI DI SLP

SUDDIVISIONE IN SUBAMBITI	INDICE EDIF. DI PIANO	SLP RESIDENZ.	SLP COMMERCIO	SLP DIREZION.	SLP COMM. TERZIARIO	SLP PRODUTTIVO	SLP SERVIZI E CENTRI RIC.	SLP TOTALE	SLP ATTUATO*	SLP ATTUATO	SLP NON ATTUATO
	0,2	57.340,00	43.000,00	24.000,00	5.500,00	32.212,50	30.735,00	192.787,50	12.000,00	109.505,57	71.281,93
SUBAMBITO RES 1 - 13 - 14		14.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.800,00	0,00	14.800,00	0,00
SUBAMBITO RES 2 - 3 - 4		13.330,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.330,00	0,00	13.330,00	0,00
SUBAMBITO RES 5		2.215,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.215,00	0,00	0,00	2.215,00
SUBAMBITO RES 5*		1.585,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.585,00	0,00	1.585,00	0,00
SUBAMBITO RES 6		7.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.000,00	0,00	7.000,00	0,00
SUBAMBITO RES 7 - 8 - 9		8.190,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.190,00	0,00	8.190,00	0,00
SUBAMBITO RES 10		1.590,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.590,00	0,00	1.156,50	433,50
SUBAMBITO RES 11		2.360,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.360,00	0,00	2.360,00	0,00
SUBAMBITO RES 12		6.270,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.270,00	0,00	6.270,00	0,00
COM		0,00	41.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.000,00	0,00	39.000,00	2.000,00
DIR1		0,00	0,00	24.000,00	0,00	0,00	0,00	24.000,00	12.000,00	0,00	12.000,00
DIR2		0,00	0,00	0,00	5.500,00	0,00	0,00	5.500,00	0,00	5.500,00	0,00
PRO		0,00	0,00	0,00	0,00	32.212,50	0,00	32.212,50	0,00	0,00	32.212,50
CAR		0,00	2.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.000,00	0,00	2.000,00	0,00
SER+CR		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	30.735,00	30.735,00	0,00	8.314,07	22.420,93

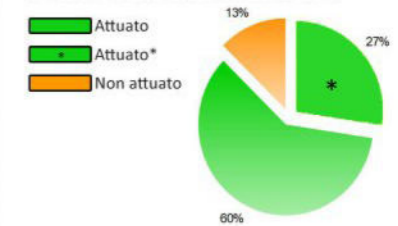
STATO DI ATTUAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE DI PIANO	1.046.262,00	OP.U. ATTUATO*	OP.U. ATTUATO	OP.U. NON ATTUATO
OPERE URBANIZZAZIONE	430.780,00	118000	258.280,00	54.500,00
PARCHEGGI PUBBLICI	83.500,00			
VIABILITA'	104.233,00			
AREE A VERDE	243.047,00			

STATO DI ATTUAZIONE DEI SUBAMBITI IN TERMINI DI SLP

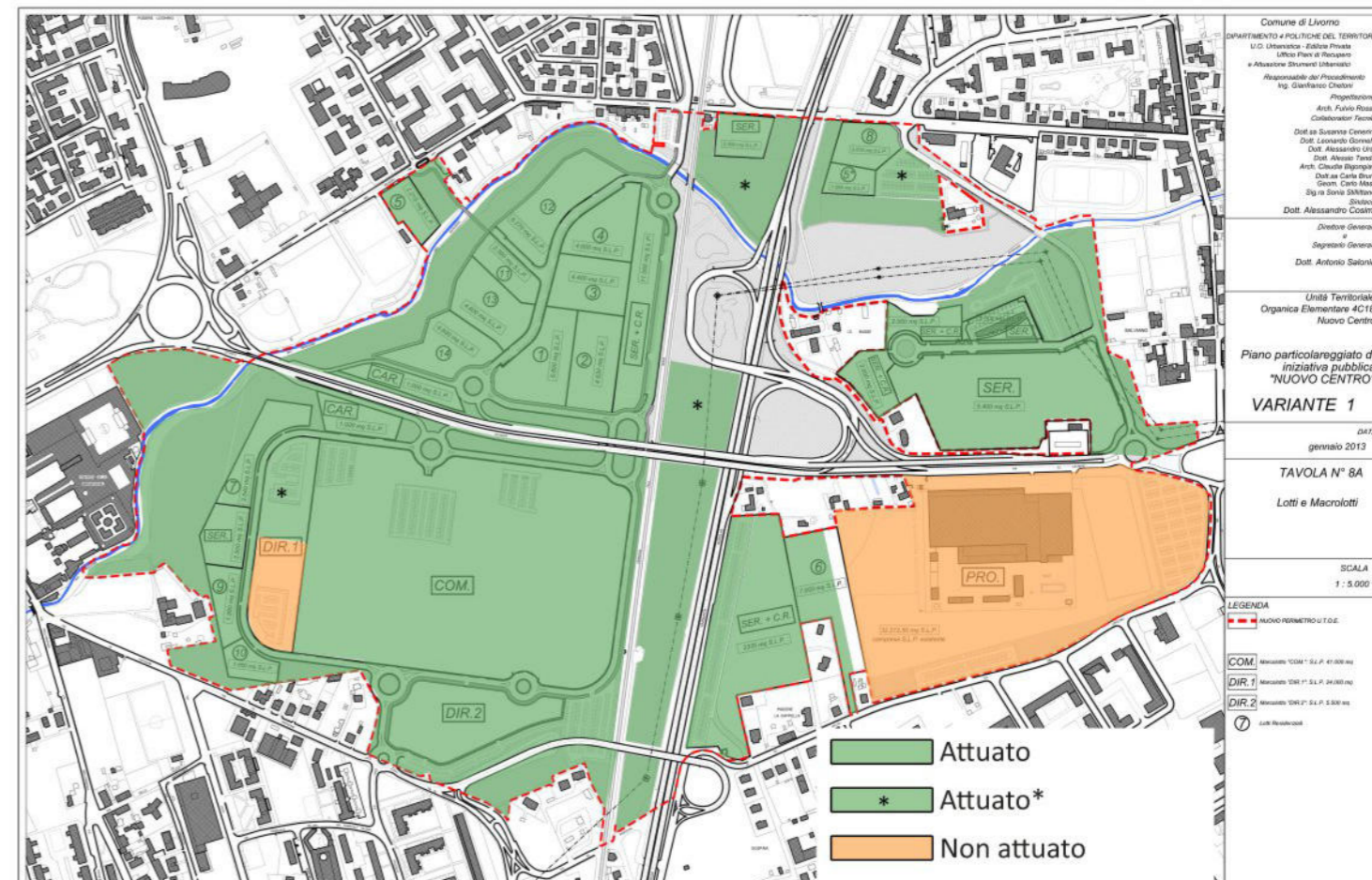
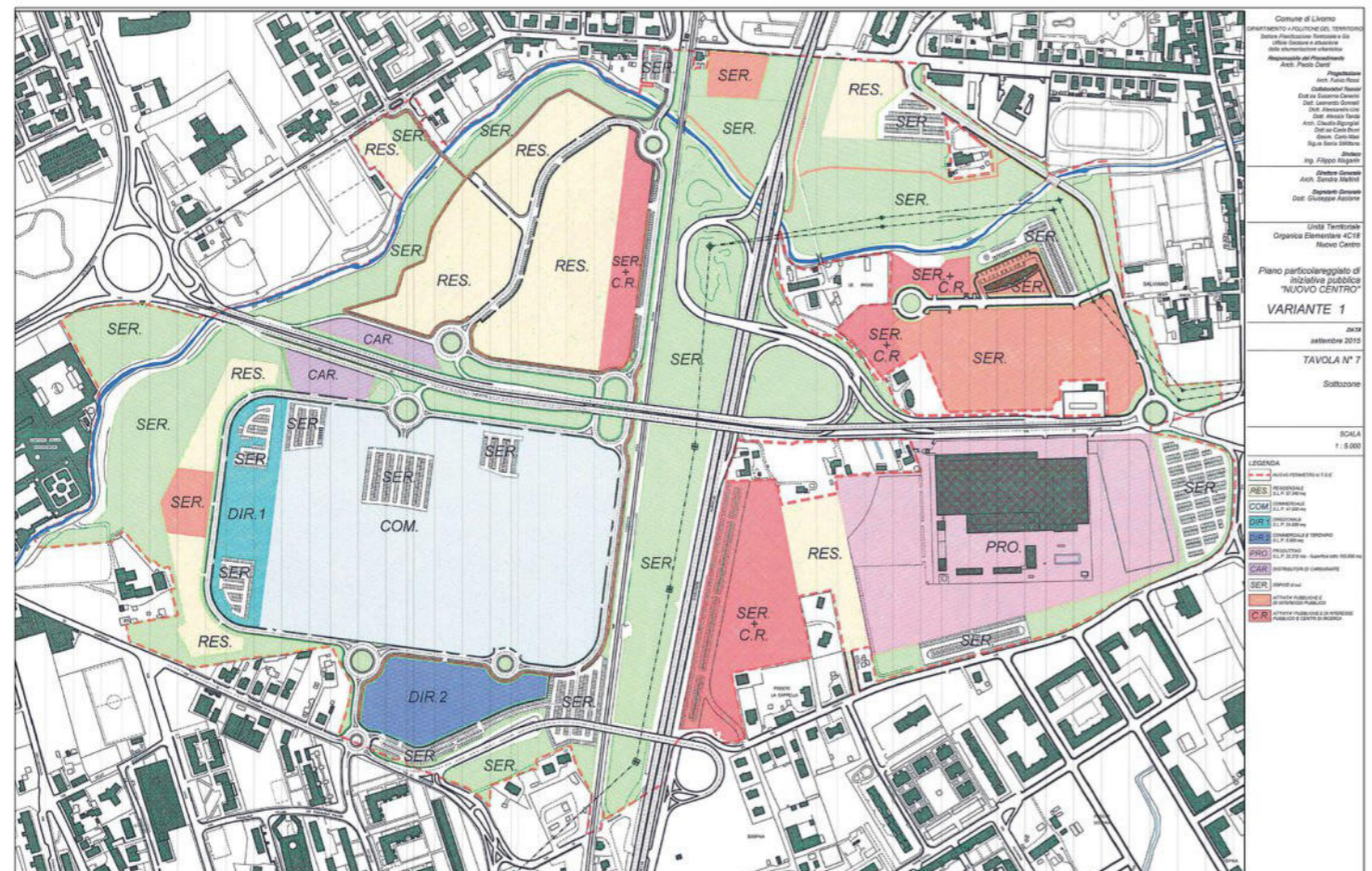


STATO DI ATTUAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE



Ai fini di una migliore comprensione dello stato di attuazione della presente area di trasformazione del RU al 30.06.2021 si adottano le seguenti definizioni:

- Stato attuato:** interventi convenzionati.
- Stato attuato\*:** interventi in attesa di convenzione integrativa.
- Stato non attuato:** interventi non convenzionati.



ESTRATTO VARIANTE 1 AL PP: Tav.07 - sottozone

PLANIMETRIA GENERALE DEL PP : Stato di attuazione giuridico



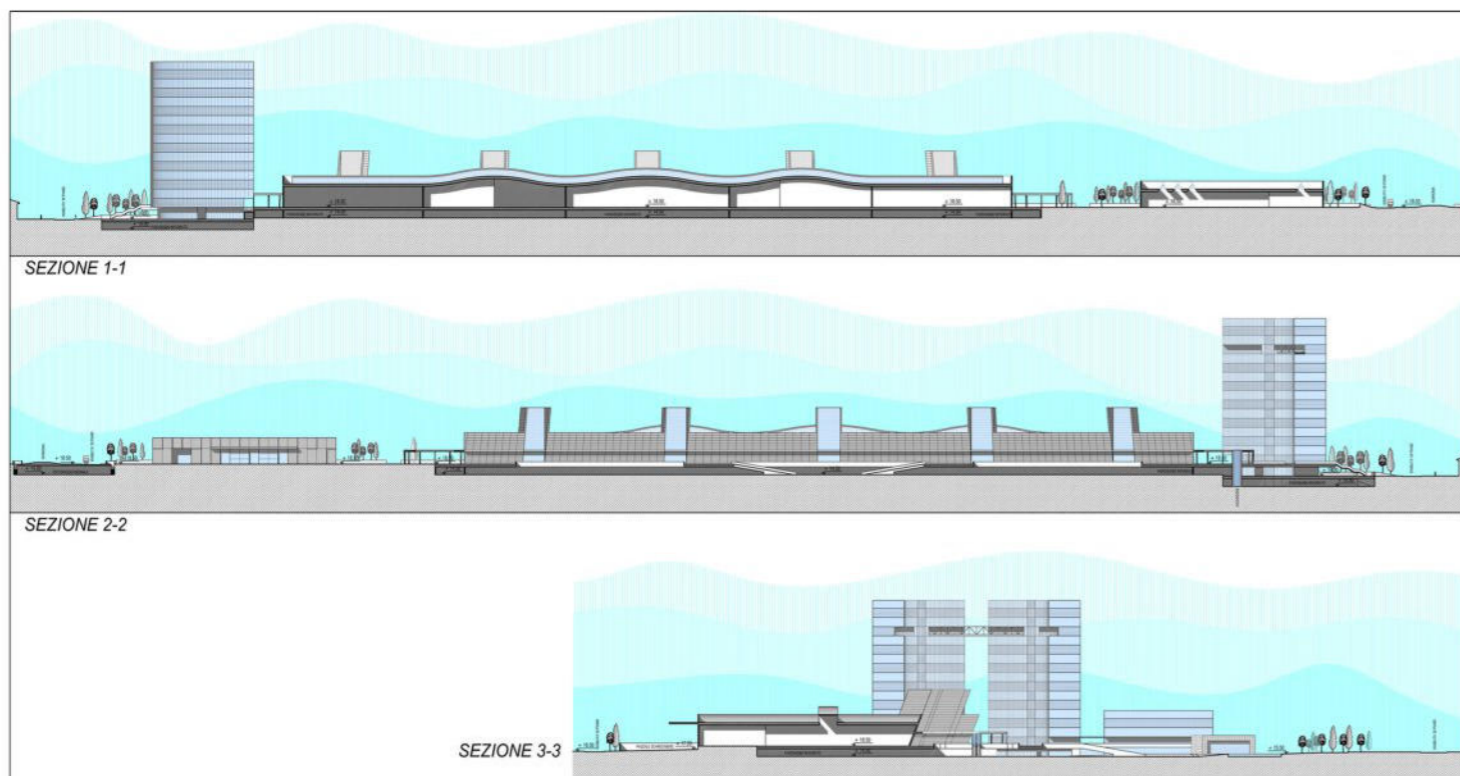
AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C18 - NUOVO CENTRO



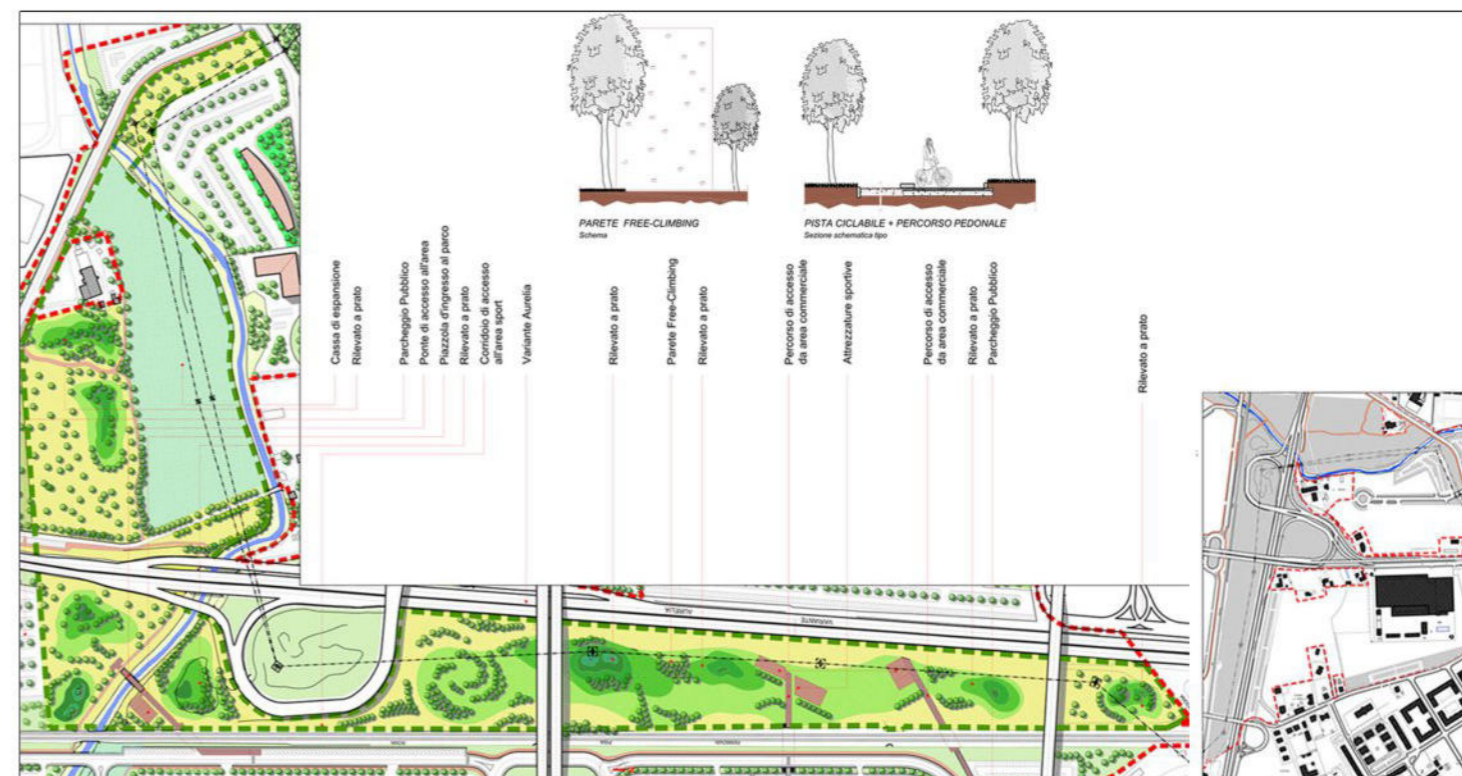
ESTRATTO PIANO PARTICOLAREGGIATO: Estratto Tav.11 - Planivolumetrico con indicazione del perimetro dell'area di trasformazione come modificato a seguito delle proposte di controdeduzioni alle osservazioni pervenute (Aprile 2009).



ESTRATTO PIANO PARTICOLAREGGIATO : Planivolumetrico dell'area di trasformazione



ESTRATTO PIANO PARTICOLAREGGIATO : Estratto Tav.16 - prospetti e sezioni centro commerciale

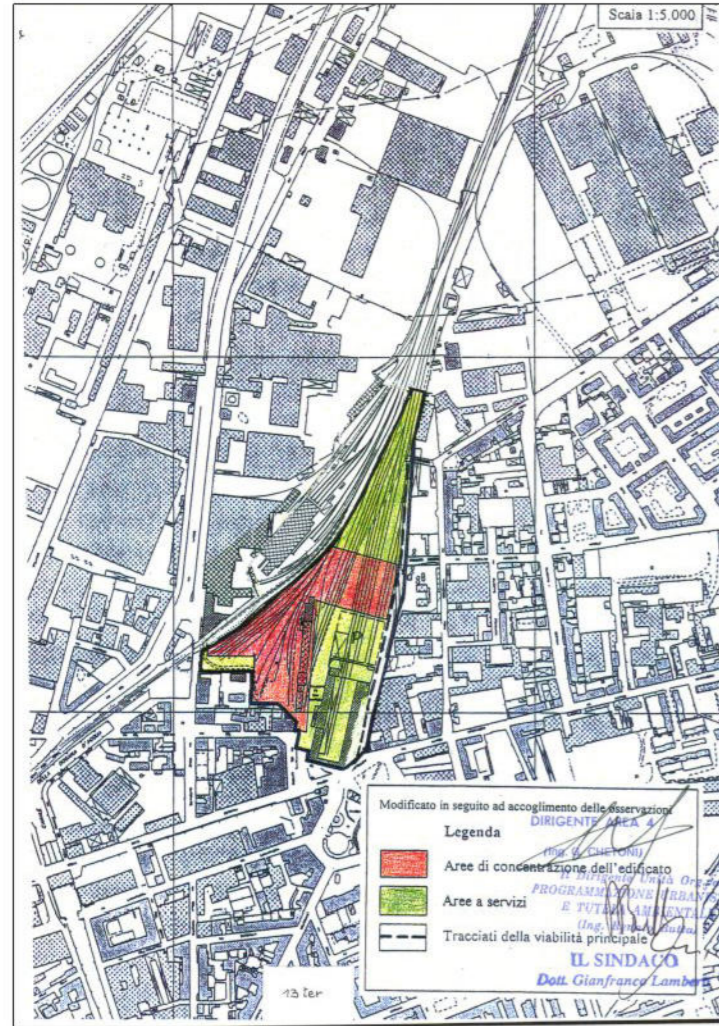


ESTRATTO PIANO PARTICOLAREGGIATO : Estratto Tav.14 - lineamenti di sistemazione a parco attrezzato



**AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C21 - STAZIONE S. MARCO**

**NON ATTUATO**



Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano strutturale

Indice territoriale max (mq slp/mq ST): 0,5

Destinazione d'uso principale:  
Servizi e residenza

Destinazioni d'uso secondarie:  
Attività terziarie  
Attività commerciali

Aree a servizi min (% ST): 50%

La trasformazione deve garantire l'uso per attrezzature di interesse generale e di pubblico interesse con modalità e procedure da definire in sede di convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale. La relativa slp non è da computare nella quantità massima edificabile nell'ambito. La trasformazione è vincolata alla stipula di accordi con le FS per la realizzazione di interventi infrastrutturali che migliorino l'offerta merci complessiva del sistema logistico porto - interporto - aeroporto, il ripristino di linee ferroviarie a servizio viaggiatori (Stazione Centrale - Porto Vecchio) e il miglioramento dei servizi passeggeri metropolitani. A questi va aggiunto, quale opera di interesse urbano, il sottopasso ferroviario di accesso all'area "Porta a Terra" previsto dal Piano. L'intervento deve rispettare le prescrizioni contenute nell'allegata tavola normativa. Sono consentiti limitati adeguamenti migliorativi in sede di strumento esecutivo.

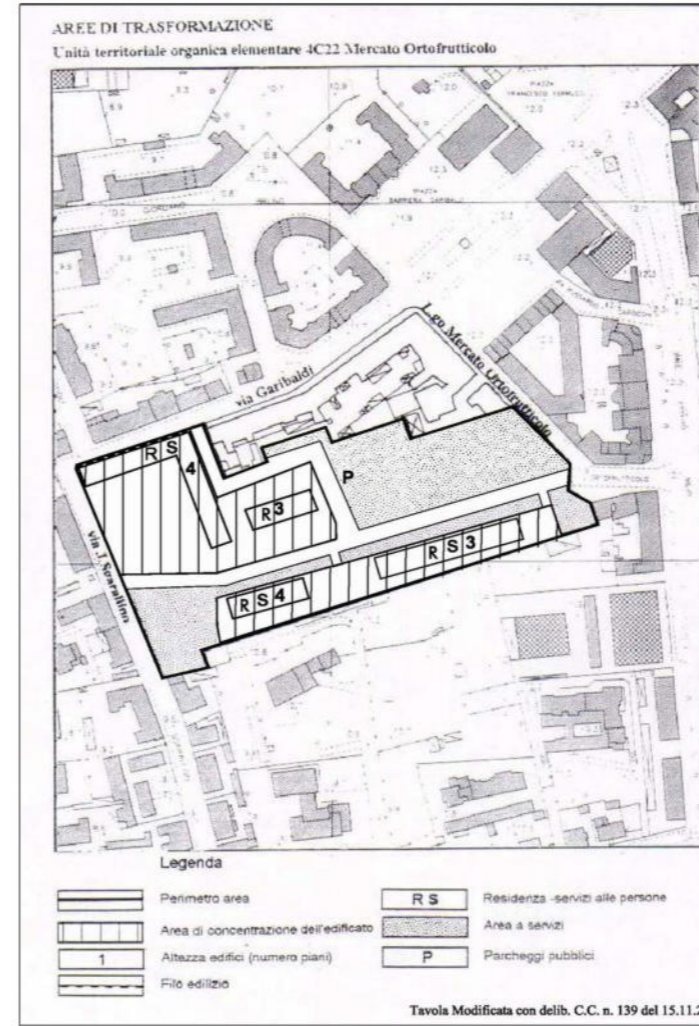
Prescrizioni aggiuntive del Regolamento urbanistico

Obiettivi

La trasformazione deve garantire l'uso del fabbricato della Stazione San Marco per attrezzature di interesse generale e di pubblico interesse con modalità e procedure da definire in sede di convenzione da stipulare con l'Amministrazione comunale.

**AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C22- MERCATO ORTOFRUTTICOLO**

**ATTUATO**



Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano Strutturale

Indice territoriale max (mq slp/mq ST) 0,5

Destinazioni d'uso secondarie:  
Attività terziarie  
Attività commerciali

L'edificazione deve avvenire entro il 50% dell'area. La restante metà è destinata alla realizzazione delle utilizzazioni edificatorie delle aree per la realizzazione dei nuovi servizi, che può avvenire fino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo di 1 mq slp/mq ST.

A. Descrizione

Area corrispondente al Mercato ortofrutticolo comunale di cui è previsto in seguito a protocolli di intesa tra gli enti territoriali il trasferimento al di fuori del territorio comunale.

B. Obiettivi

Integrazione dell'area al tessuto urbano mediante la realizzazione di nuove residenze e servizi. Nell'area è ammessa la possibilità di realizzare parte della capacità edificatoria derivante dalle aree di trasformazione per servizi fino a raggiungere un indice territoriale massimo pari a 1 mq slp/ST.

C. Tipo di intervento

Nuovo impianto.

D. Parametri urbanistico-edilizi

Indice territoriale massimo: 0,5 mq slp/ST

N. piani massimo: 4;

Altezza massima: m. 14.

Filo edilizio: come indicato nella scheda grafica allegata

E. Destinazioni d'uso

Residenza;

Servizi.

F. Modalità attuative

Piano attuativo esteso all'intera area o progetto unitario.

Note

L'indice territoriale massimo pari a 0,5 mq slp/ST quantifica la capacità edificatoria propria dell'area di trasformazione.

In aggiunta a tale capacità edificatoria è consentito il trasferimento delle capacità edificatorie attribuite alle aree di trasformazione per servizi.

NOTE:

L'area in oggetto è stata ricompresa e disciplinata con P.A. di iniziativa pubblica approvato con Dlb. di C.C. n. 139 del 15.11.2011 e successivamente variato ai sensi dell'art. 112 della L.R. 65/2014 con Dlb. di C.C. n.310 del 29.11.2016.

Per una migliore comprensione la scheda è da leggersi do concerto con la scheda "Abitare Sociale Garibaldi - Piano di Recupero" di cui all'allegato B.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area di trasformazione

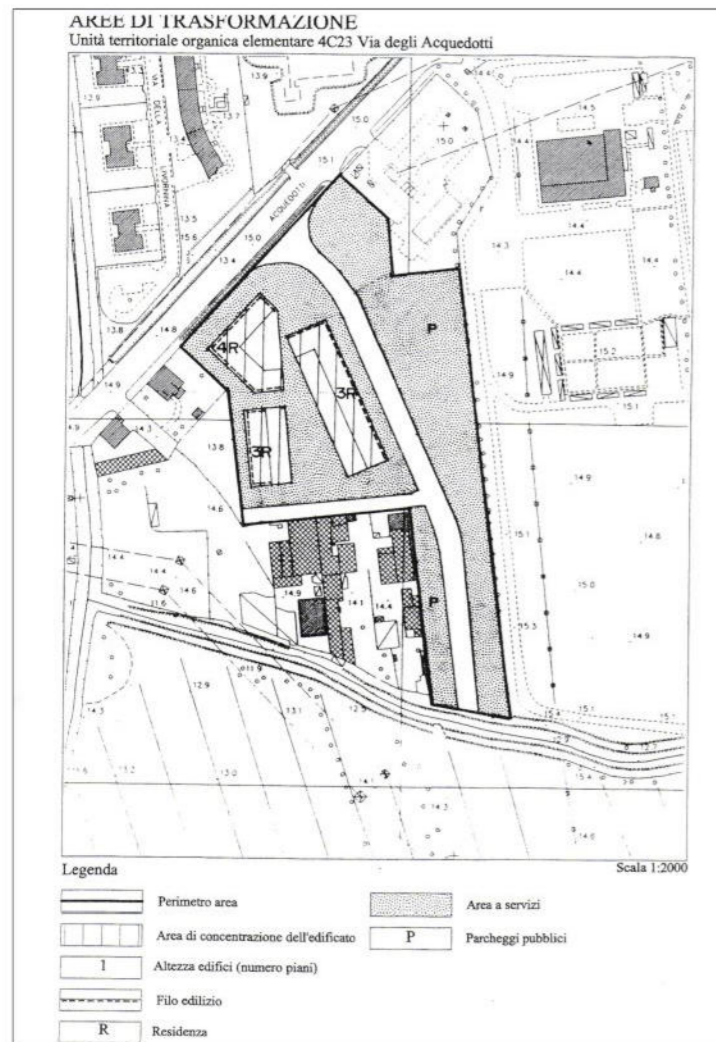


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area di trasformazione



AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C 23 - VIA DEGLI ACQUEDOTTI

ATTUATO



Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano Strutturale

Indice territoriale max(mq slp/mq ST): 0,25

Destinazioni d'uso principale:  
Residenza.

Destinazioni d'uso secondarie:  
Attività terziarie;  
Attività commerciali.

Aree a servizi min.(%ST): 50%.

**A. Descrizione**

Area prevalentemente di proprietà comunale compresa tra via degli Acquadotti e la Porta a Terra.

**B. Obiettivi**

Realizzazione di interventi di edilizia residenziale collegati alla realizzazione della Porta a Terra e di una strada di collegamento tra la viabilità esistente e quella da realizzare all'interno della Porta a Terra.

**C. Tipo di intervento**

Nuovo impianto.

**D. Parametri urbanistico-edilizi**

SLP realizzabile mq 6750  
Area per servizi : min. 50% della Superficie territoriale  
Numero piani: 4

**E. Destinazioni d'uso**

Residenza minimo 90%;  
Servizi alle persone: massimo 10%.

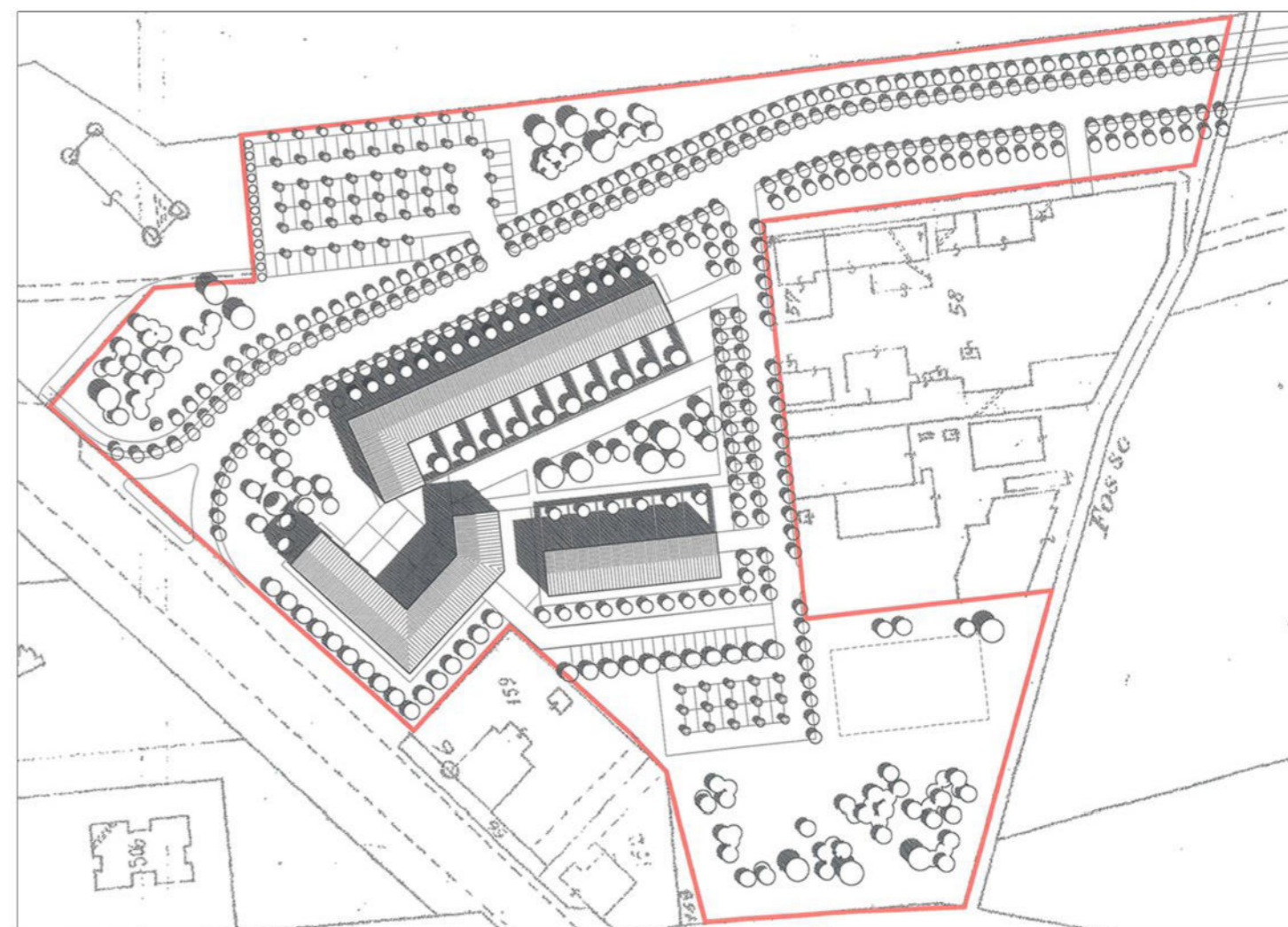
**F. Modalità attuative**

Piano attuativo esteso all'intero ambito o progetto unitario.

**Note**

L'area di proprietà comunale è destinata ad accogliere il trasferimento di parte della capacità edificatoria attribuita alle aree di trasformazione per servizi.

Scheda modificata con delib CC n. 83 del 29.04.2002



ESTRATTO P.P.: estratto Tav. 10 - planivolumetria generale

NOTE:

Con Delibere di Consiglio Comunale n. 199 del 12.11.2001 e n.83 del 29.04.2002 è stato adottato e approvato il Piano Particolareggiato in variante al RU, e in data 28.06.2005 è stata sottoscritta la convenzione n. 57351 tra il Comune e l'operatore privato per l'attuazione del piano.

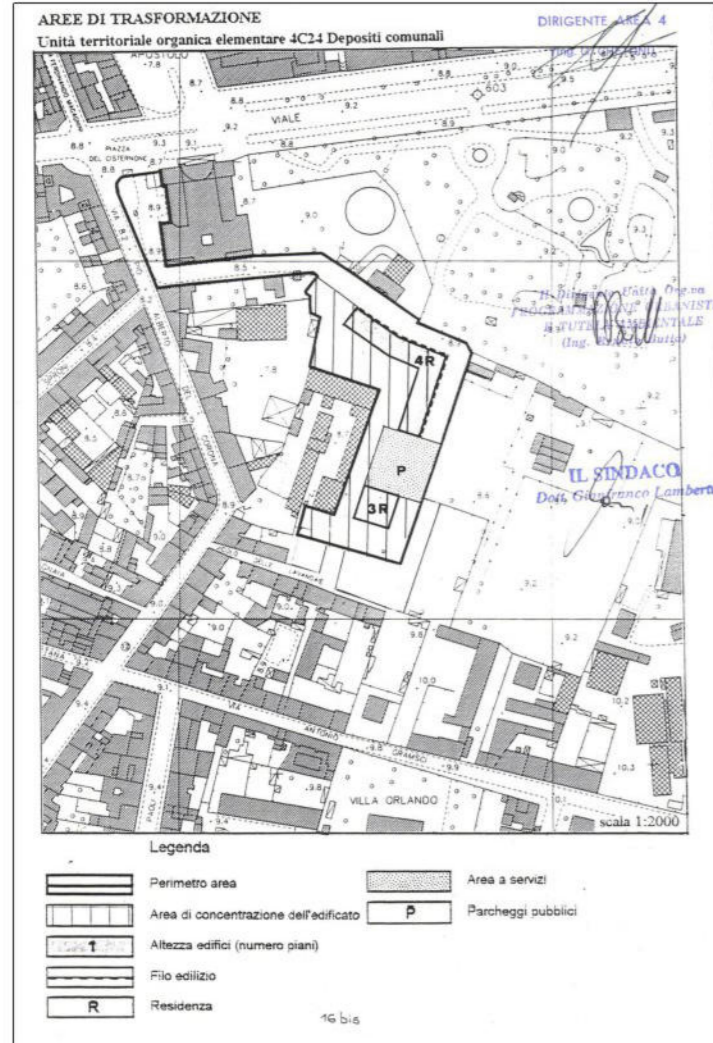


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C24 - DEPOSITI COMUNALI**

**NON ATTUATO**



Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano Strutturale

Indice territoriale max(mq slp/mq ST): 0,5

Destinazioni d'uso principale:  
Residenza

Destinazioni d'uso secondarie:  
Attività terziarie  
Attività commerciali

A. Descrizione  
Area pubblica sita in prossimità del Cisternone.

B. Obiettivi  
Integrazione del tessuto urbano mediante interventi di edilizia residenziale, incremento della dotazione di aree a servizi.

C. Tipo di intervento  
Nuovo impianto.

D. Parametri urbanistico-edilizi  
Indice territoriale: 0,5 mq slp/ST;  
N piani massimo: 4;  
Altezza massima: m. 14;  
Filo edilizio: come indicato nella scheda grafica allegata.

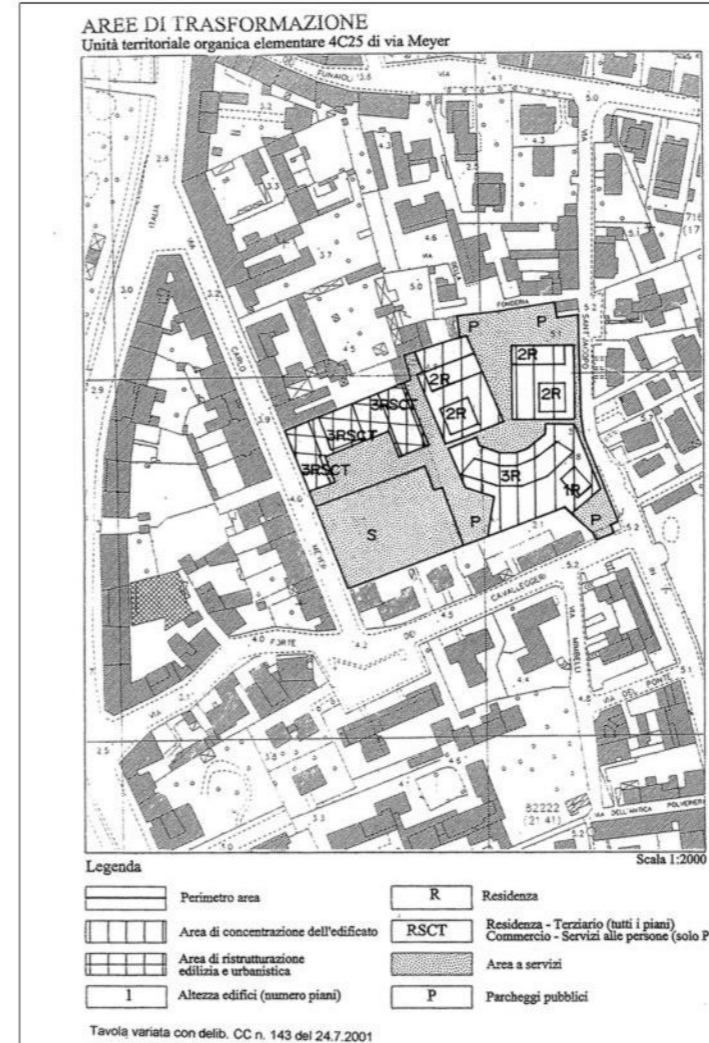
E. Destinazioni d'uso  
Residenza minimo 90%;  
Servizi alle persone : massimo 10%.

F. Modalità attuative  
Piano attuativo.

Note  
L'area di proprietà pubblica è destinata ad accogliere il trasferimento di parte della capacità edificatoria attribuita alle aree di trasformazione per servizi.

**AREA DI TRASFORMAZIONE: 4C25 - ATL - via Meyer**

**ATTUATO NON REALIZZATO**



A. Descrizione  
Area corrispondente al deposito ATL.

B. Obiettivi  
Inserimento dell'area nel tessuto urbano mediante interventi di edilizia residenziale ed interventi rivolti all'incremento della dotazione di aree a servizi e trasferimento del deposito ATL.

C. Interventi consentiti  
Ristrutturazione e demolizione parziali degli edifici esistenti, in conformità alle indicazioni contenute nella scheda grafica allegata.  
Nuova edificazione.

D. Parametri urbanistico-edilizi

Gli interventi consentiti devono essere eseguiti in conformità alle indicazioni della scheda grafica allegata e nel rispetto dei parametri urbanistico edilizi e delle prescrizioni di seguito indicate:  
Indice territoriale : 0,5 mq slp ST;  
N piani massimo: 4  
Altezza massima: m. 14  
Parcheggi pertinenziali in sottosuolo

E. Disciplina delle destinazioni d'uso

Nel caso di realizzazione degli interventi di cui al comma 3 sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:  
Residenza;  
Servizi alle persone;  
Commercio;  
Attività terziarie;  
Verde e servizi;  
Parcheggi pubblici (da realizzare a raso o all'interno dell'edificio esistente, in conformità alle previsioni della scheda grafica allegata).

F. Modalità attuative

Gli interventi previsti nella U.T.O.E. devono essere realizzati previa approvazione di un piano attuativo

modificato con delib. cc 143 del 24.7.2001

NOTE: Con Dlb. di C.C. n. 143 del 24.07.2001 è stato approvato il piano attuativo dell'area di trasformazione in oggetto contestualmente alla variante al Regolamento Urbanistico. L'intervento non ha avuto seguito e le opere previste non sono state realizzate.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area di trasformazione



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area di trasformazione



**AREA DI TRASFORMAZIONE: PIANO PARTICOLAREGGIATO PORTA A MARE**

**ATTUATO**

Il Precedente Piano Strutturale, prevedeva e disciplinava il Sottosistema 6 - D "Porta a Mare" corrispondente all'insieme delle UTOE 4B4 Cantiere Orlando, 4C19 Stazione Marittima e 5A1 Porto Mediceo.

Ugualmente il Regolamento Urbanistico confermava le UTOE previste nel P.S. e le disciplinava all'Art.17 "Aree di Trasformazione - Allegato C - delle NN.TT.A.

Viste le norme concordate di attuazione operativa per i comparti urbanistici U.T.O.E. 4C19 – 5A1 – 4B4, definite tra l'Autorità Portuale e l'Amministrazione Comunale nella conferenza dei servizi del 7 Maggio 2003 che trasferiscono a quest' ultima la facoltà di redigere gli strumenti urbanistici per l' UTOE 4B4 e per il sub ambito 3 dell' UTOE 5A1, si è proceduto alla redazione del Piano Particolareggiato "Porta a Mare", adottato con Dlb. di C.C. n. 125/2001 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.169/2003 e successivamente variato con Dlb. di C.C. n.59/2018.



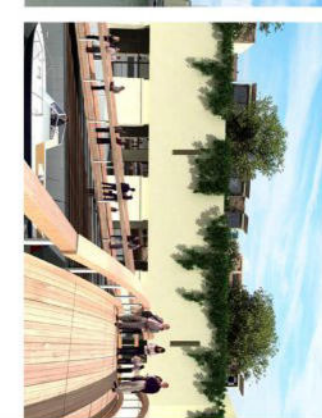
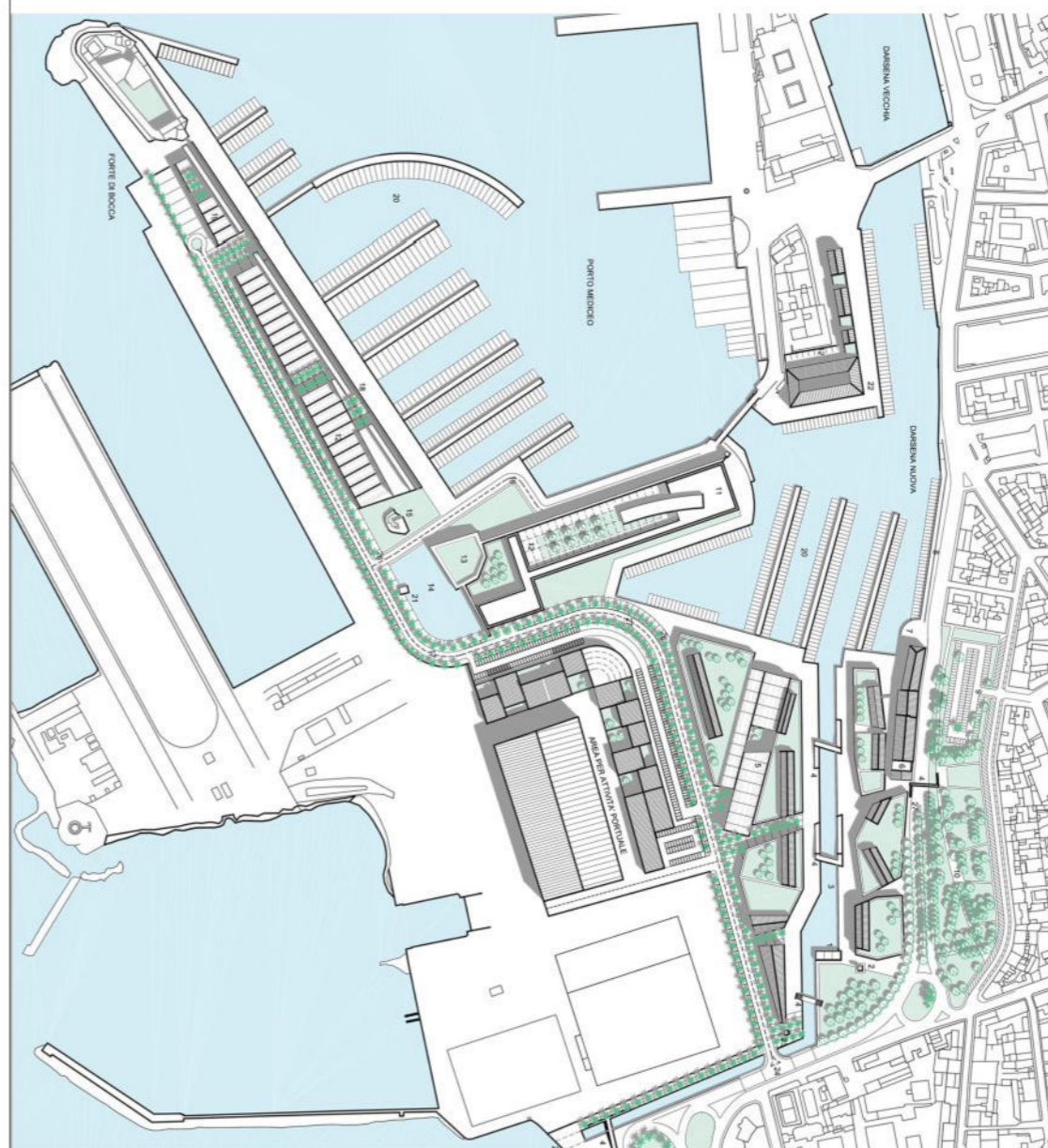
ESTRATTO P.P. "Porta a Mare": Stralcio della Tavola 4V sub ambiti di progettazione



STATO AL 2021: Perimetrazione dell'area di trasformazione

**PREVISIONE DELLA VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE SLP PER DESTINAZIONE D'USO (D.C.C. N.59/2018)**

SUDDIVISIONE IN LOTTI	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	SLP TERZIARIO	SLP TURISTICO RICETTIVO	SLP COMMERCIALE	SLP RESIDENZIALE	SLP TOTALE
		45.042,00	27.351,50	24.600,00	6.079,00	11.597,00	88.304,50
SUB 2 (VARIATO)	D - Mazzini E - Officina storica	26.365,00	22.408,00	0,00	5.579,00	11.597,00	39.584,00
SUB 3	C - Arsenal	3.979,00	0,00	9.000,00	500,00	0,00	13.479,00
SUB 4	B - Lipo	10.924,00	0,00	13.700,00	0,00	0,00	24.624,00
SUB 5	A - Molo Mediceo	3.774,00	4.943,50	1.900,00	0,00	0,00	10.617,50



ESTRATTO P.P. "Porta a Mare": Stralcio della Tav.9 - planivolumetrico e viste progettuali

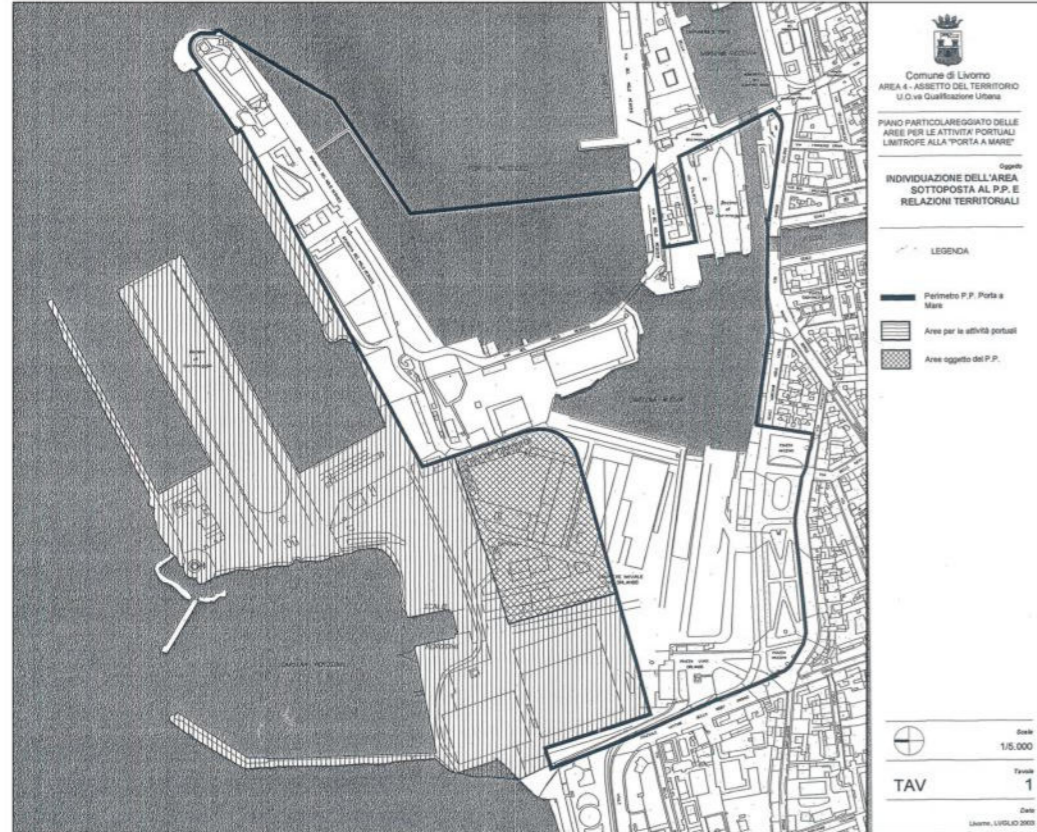


AREA DI TRASFORMAZIONE: PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE PER LE ATTIVITA' PORTUALI LIMITROFE ALLA "PORTA A MARE"

ATTUATO

Il Consiglio Comunale con Delibera n.126 del 17.07.2003 ha adottato il Piano Particolareggiato per le attività portuali limitrofe alla "Porta a Mare" e con D.C.C. n.170 del 14.10.2003 ha controdedotto le osservazioni pervenute e provveduto all'approvazione del Piano Particolareggiato.

Il Piano Particolareggiato per le attività portuali limitrofe alla "Porta a Mare" ha previsto il collegamento tra il Viale Italia, le aree della "Porta a Mare" fino alla punta del Forte di Bocca avendo come obiettivo una progettazione attenta all'organizzazione e alla qualità degli spazi e delle attività che si attestano su questa strada.

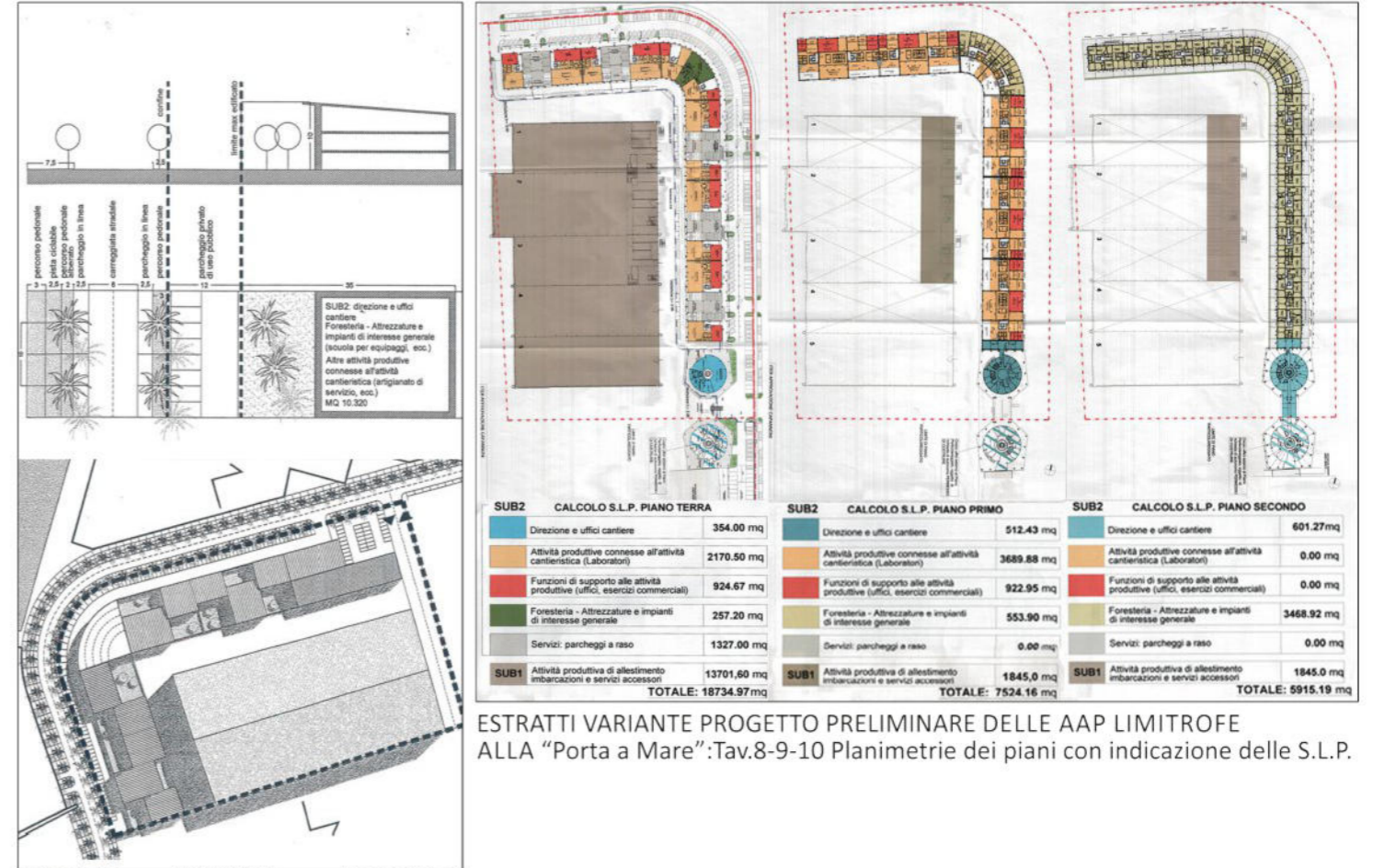


La seguente previsione si è attuata con Convenzione tra l'A.C. e il soggetto attuatore n.56911 del 23.04.2004.

ESTRATTO PPAAP LIMITROFE ALLA "Porta a Mare": Stralcio Tav.1 - perimetrazione area

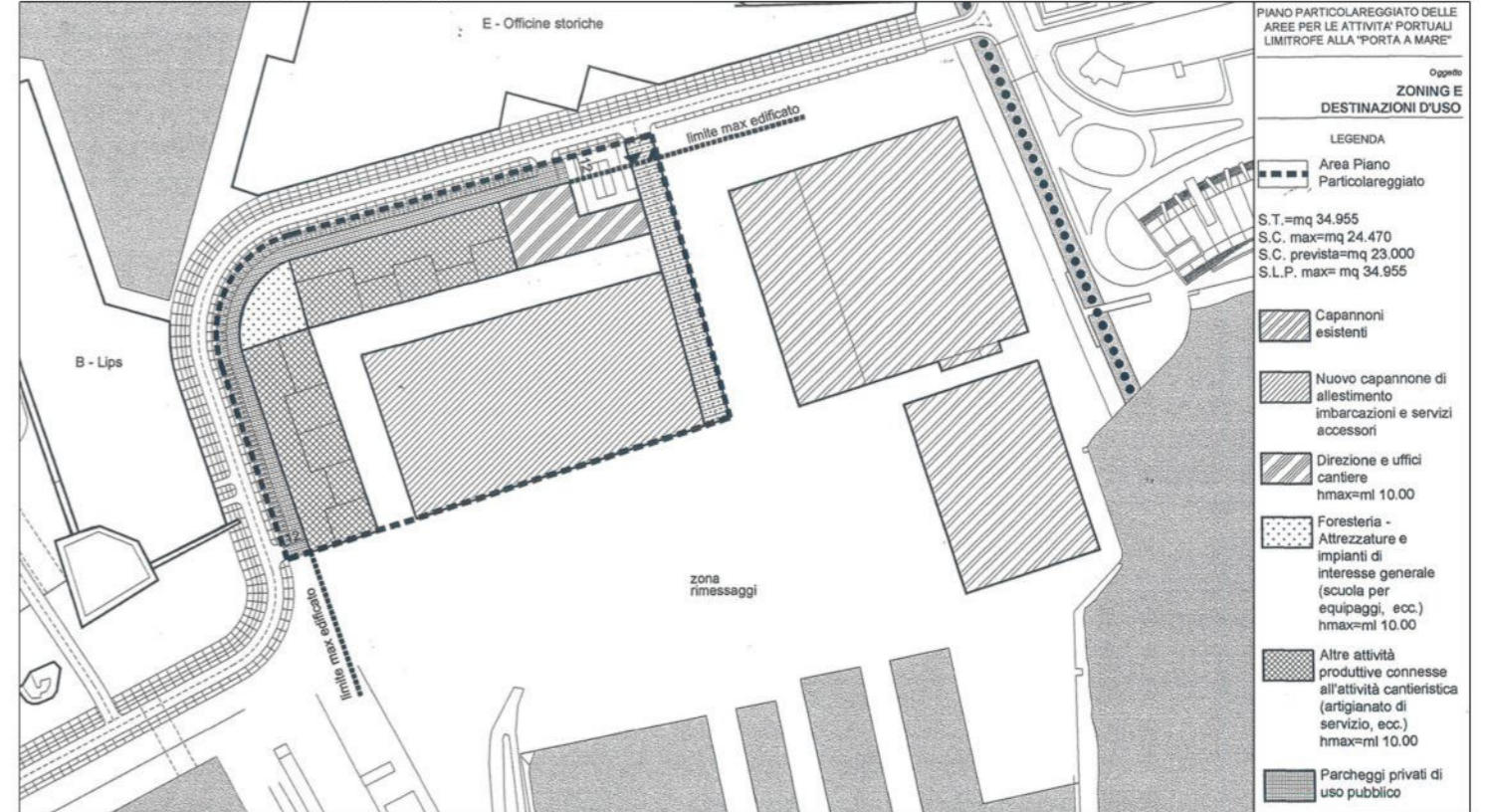


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area di trasformazione



ESTRATTI VARIANTE PROGETTO PRELIMINARE DELLE AAP LIMITROFE ALLA "Porta a Mare": Tav.8-9-10 Planimetrie dei piani con indicazione delle S.L.P.

ESTRATTI VARIANTE PROGETTO PRELIMINARE DELLE AAP LIMITROFE ALLA "Porta a Mare": Tav.4 Planivolumetrico e sezioni ambientali



ESTRATTO PPAAP LIMITROFE ALLA "Porta a Mare": Estratto Tav. 2 - zoning e destinazioni d'uso





**ALLEGATO D**

---

AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI



## NOTA INTRODUTTIVA E INDICE SCHEDE COSTITUENTI L'ALLEGATO

Il vigente Regolamento Urbanistico individua una serie di aree (sparse per il territorio comunale), destinate alla realizzazione di servizi esistenti e di nuovi servizi ai fini del miglioramento funzionale dello spazio urbano e dell'incremento dei servizi pubblici. In particolare l'art. 44 NN.TT.A. (sotto riportato nella sua interezza), nella parte dedicata alle proposte del cittadino, prevede come meccanismo alternativo all'esproprio per l'acquisizione delle aree destinate a servizi, la cessione gratuita da parte del proprietario dell'area stessa, in cambio del riconoscimento di una capacità edificatoria come stabilita dal RU. Le aree su cui è consentito tale meccanismo sono puntualmente indicate nell'Allegato D delle NN.TT.A. con apposite schede normative e grafiche, di cui si riporta, per completezza, l'elenco nella tabella a fianco.

### ART.44 - AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI

#### Definizione:

Aree di proprietà privata destinate a verde e a servizi e così classificate secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

#### Campo di articolazione delle proposte:

I privati possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area destinata a servizi all'Amministrazione utilizzando una edificabilità pari ad un indice di 0,1 mq SLP/mq ST. Per l'area a servizi destinata a cassa di espansione del rio Cignolori compresa nel sistema 3 pedecollinare, e per le aree a servizi situate nel territorio comunale a sud del Rio Ardenza, per le aree ricadenti in tutto o in parte nel vincolo cimiteriale, visto il contesto territoriale in cui sono inserite e il loro particolare valore ambientale, l'indice è fissato in 0,05 mq SLP/mq ST. Qualora all'interno delle aree di trasformazione per servizi siano ubicati edifici è consentito ai privati di riutilizzare la slp esistente per usi residenziali. Le aree di trasformazione per servizi comprese nei sistemi territoriali di tutela ambientale e pedecollinare non hanno attribuito indice di utilizzazione territoriale. L'edificazione può essere realizzata sull'area stessa o su altra area a ciò predisposta dal piano conformemente alle indicazioni contenute nella tavola 2 "Aree normative" e nelle schede normative allegate.

La cessione gratuita delle aree per servizi è pari al 100% dell'area nel caso in cui le utilizzazioni edificatorie vengano trasferite su altra area e non può essere inferiore all'80% della ST dell'area stessa nel caso in cui la concentrazione edificatoria sia interna all'area salvo specifica diversa indicazione della scheda normativa. Le aree cedute gratuitamente per servizi devono essere utilizzate per usi pubblici. I parcheggi pubblici, privati pertinenziali e privati (vedi art.2) possono essere realizzati a raso e sottosuolo. I parcheggi possono essere realizzati anche in elevazione con h. massima da definirsi nel rispetto del valore storico ambientale degli edifici circostanti e dell'area.

#### Condizioni specifiche di accettabilità:

La tavola di piano "Aree normative" individua le aree di trasformazione per servizi, le schede allegate relative ad ogni area indicano in quali casi l'edificabilità può essere realizzata sull'area e quando deve essere trasferita. Le proposte possono essere estese a più ambiti con la procedura e le modalità esplicitate al precedente art.6.

Gli interventi sono attuati con piano attuativo o concessione convenzionata nell'ambito della quale vengono cedute gratuitamente le aree destinate a servizi. La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione delle utilizzazioni edificatorie, cessione delle aree a servizi e la realizzazione degli stessi deve avvenire in conformità a quanto previsto all'art.5.5.

#### Parametri edilizi per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie:

Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza

Distanza da confini: m. 5 o aderenza

Distanza da strade: filo edilizio preesistente minimo o metri 5N.

Piani fuori terra e h.: definito dalle schede normative

Destinazioni d'uso: Residenziale, turistico-ricettiva.

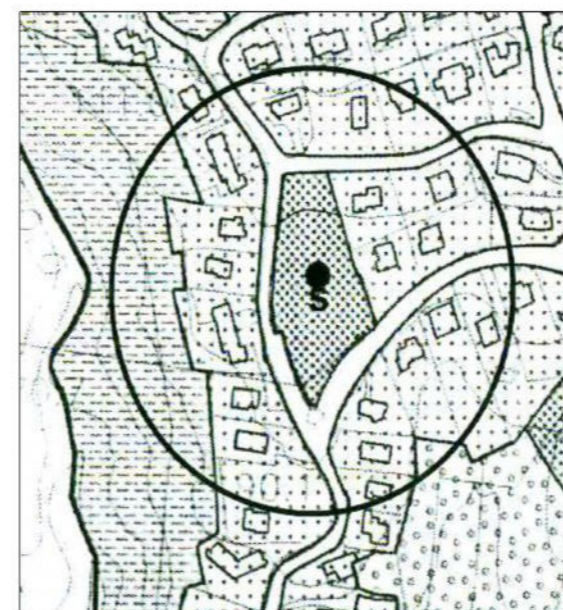
Aree a servizio: servizi pubblici o servizi convenzionati all'uso pubblico. Eventuali ulteriori destinazioni sono specificate nelle schede normative in relazione a funzioni di interesse pubblico.

#### Modalità di attuazione:

Piano attuativo, Studio unitario e concessione convenzionata.

N.SCHEDA	NOME	ST_SCHEDA (mq)
D01	I CAMPACCI	115.000
D02	PIAN DI ROTA NORD	274.720
D03	PIAN DI ROTA SUD	162.220
D04	POGGIO DELLA FORNACE	20.000
D05	PONTICINO	216.099
D06	LE SUGHERA	93.000
D07	VIA DI COLLINAIA	6.400
D08	CASSA D'ESPANSIONE RIO CIGNOLO	123.000
D09	FOSSO DELLA CIGNA	50.200
D10	VIALE VESPUCCI	11.400
D11	VIA PIGAFETTA	3.500
D12	VIA DEI MACCHIAIOLI	15.200
D13	VIA PUCCINI	3.900
D14	VIA COLOMBO	9.500
D15	CHIOMA	11.400
D16	ASTORIA	5.540
D17	VIA SAN CARLO	3.400
D18	VIA CECCONI	1.100
D19	VIA DI POPOGNA	2.600
D20	VIA HAIPHONG	2.000
D21	VIA MASI SUD	10.900
D22	VIA PROVINCIALE PISANA NORD	10.580
D23	VIA ZOLA	9.200
D24	PIAZZA LAVAGNA	10.690
D25	VIA MANASSE	12.400
D26	VIA CORCOS	2.400
D27	VIA MICHELI	3.250
D28	VIA ROMA OVEST	2.000
D29	VIA ROMA EST	8.000
D30	VIA ZAMBELLI	6.400
D31	VIA SETTE SANTI OVEST	2.600
D32	VIA GOITO	61.795
D33	COTETO	110.880
D34	VILLA LETIZIA	5.600
D35	VIA MONDOLFI OVEST	11.100
D36	VIA MONDOLFI EST	500
D37	VIA ZEME	23.500
D38	VIA CINELLI	4.200
D39	VIA DELLE MARGHERITE	8.000
D40	ANTIGNANO NORD	70.600

N.SCHEDA	NOME	ST_SCHEDA (mq)
D41	VIA FIRENZE NORD	15450
D42	VIA FIRENZE OVEST	5800
D43	VIA FIRENZE EST	5000
D44	BORGO SAN JACOPO	5460
D45	VIA DEL PARTIGIANO	4740
D46	PIAZZA MAZZINI	4000
D47	VIA ARDENZA NORD	76680
D48	VIA GRMASCI	11896
D49	PIAZZA MATTEOTTI	3200
D50	VIA ROMA/VIA CADUTI DEL LAVORO	2700
D51	VIA DEI SETTE SANTI	2600
D52	VILLA CHELONI	SOPPRESSA
D53	VIA DEGLI ARCHI SUD	1300
D54	VIA CALATAFIMI	7400
D55	ARDENZA SUD EST	7600
D56	ARDENZA SUD OVEST	21000
D57	VIA DI SALVIANO NORD	20000
D58	VIA DELLA PADULA NORD	37400
D59	VIA DELLA PADULA SUD	6500
D60	VIA DEL LITTORALE EST	14350
D61	VIALE DI ANTIGNANO	5000
D62	VIA BOCCHERINI NORD	1800
D63	VIA BOCCHERINI SUD	3400
D64	VIA DEL GIAGGIOLO	15550
D65	VIA VALLE BENEDETTA NORD	23640
D66	VIA DELLA VALLE BENEDETTA SUD	62700
D67	VIA DEGLI ACQUEDOTTI 1	1200
D68	VIA DEGLI ACQUEDOTTI 2	3600
D69	VIA DEGLI ACQUEDOTTI 3	2100
D70	VIA BRIN	2400
D71	VIA CATANZARO	2120
D72	APPARIZIONE	33800
D73	VIA MONTENERO NORD	29000
D74	VIA MONTENERO SUD	24880
D75	VIA BERNHEIMER	5360
D76	QUERCIANELLA NORD EST	60400
D77	CASTELLACCIO NORD	27200
D78	CASTELLACCIO SUD	1600
D79	VIA DEI GINEPRI	5400
D80	VIA DEL LITTORALE NORD	5180
D81	VIA DEL LITTORALE SUD	4480
D82	VIA PASCOLI	516
D83	VIA DEL PINO	28420
D84	QUERCIANELLA SUD	31700



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO:  
esempio di identificazione di area soggetta ad art.44 e riscontrabile all'interno delle schede dell'allegato D



**VARIANTE ABITARE SOCIALE - COTETO****OBIETTIVI DELLA MANOVRA URBANISTICA:**

Con Deliberazione della G.C. n. 149 del 16.04.2009, l'Amministrazione ha dato formale avvio al procedimento di revisione generale del PS ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/2005. La deliberazione era accompagnata anche dal QC di riferimento comprensivo dell'accertamento dello stato delle risorse interessate dall'atto di pianificazione e delle relative dinamiche presenti sul territorio.

Dalle analisi effettuate, relativamente alle dinamiche abitative, emerse la necessità di dare risposta concreta (ed immediata) alle problematiche del settore, attraverso l'aumento, sia dell'offerta di alloggi a canone sociale, che dell'offerta di alloggi a canone concordato e/o sostenibile, da destinare a quei soggetti che si ritrovavano in quella fascia reddituale medio bassa, tale da non consentirne né l'accesso all'ERP né al mercato immobiliare privato.

Poiché la conclusione del procedimento di revisione dell'allora vigente PS richiedeva tempi lunghi, non coincidenti con le necessità imminenti di dare risposta al disagio abitativo (così come sottolineato nelle decisioni della G.C. n. 19 del 20.01.2009 e n. 312 del 27.10.2009), l'Amministrazione decise di procedere ad una variante anticipatrice al RU, senza variare il dimensionamento massimo del PS.

**OGGETTO DELLA VARIANTE: ABITARE SOCIALE - COTETO - VARIANTE AL RU VIGENTE**

Approvata con delibera C.C. n.18 del 14.02.2013.

Dalle analisi effettuate, al momento della variante, fu riscontrato come il ricorso al meccanismo dettato dall'art. 44 del RU non risultasse più funzionale alla acquisizione delle aree per servizi, avendo di fatto esaurito la spinta propulsiva per cui era stato predisposto. Dalla ricognizione effettuata sulla effettiva necessità delle aree destinate a servizi che non risultavano ancora attuate, emerse che alcune aree non rivestivano più quel connotato di strategicità definito nel RU e, pertanto, fu proceduto allo stralcio delle stesse con il relativo recupero della connessa SLP pari a mq 31.049, da destinare a futuri interventi di edilizia residenziale pubblica.

Alle aree stralciate fu attribuita quindi una nuova destinazione urbanistica e si provvide ad aggiornarne la destinazione di tutte quelle aree che risultavano attuate.

Nello specifico le nuove destinazioni urbanistiche, attribuite tenendo conto delle oggettive caratteristiche dell'area e della classificazione della aree contermini, risultarono identificate nel seguente modo:

**- Schede Attuate ai sensi dell'Art.44 del RU:**

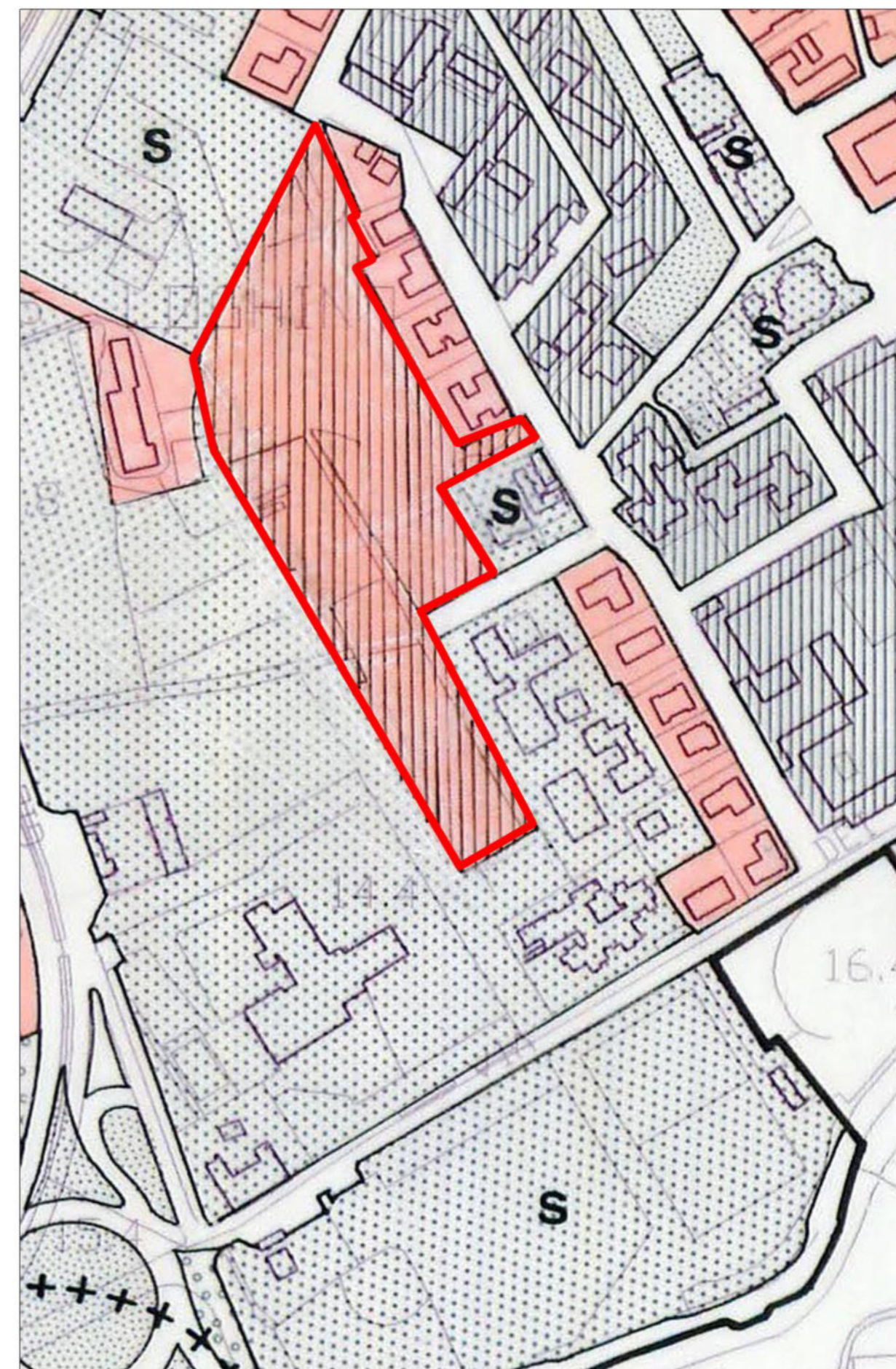
- Art. 13 NN.TT.A. (aree consolidate di iniziativa privata) per la parte relativa all'area di concentrazione edificato;
- Art. 37 NN.TT.A. (aree per servizi esistenti e previsti) per la parte ceduta gratuitamente all'AC.

**- Schede Stralciate:**

- Art. 21 NN.TT.A. (aree di rispetto panoramico e di tutela idrogeologica) per le aree in vicinanza della costa, di notevole valore ambientale e turistico e per le aree in prossimità dei corsi d'acqua e per quelle che il PAI definiva a pericolosità elevata o molto elevata;
- Art. 50 NN.TT.A. (fasce di rispetto stradale) per le aree in prossimità dell'aurelia o, meno frequentemente, limitrofe a strade urbane non a scorrimento veloce.

Con la variante si provvide ad individuare un'area urbanizzata, già di proprietà comunale, sulla quale realizzare le capacità edificatorie recuperate, da destinare alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'area individuata risulta essere quella ubicata all'interno del quartiere Coteto di estensione pari a 54.290 mq. L'area in oggetto, a seguito della variante, è stata inserita all'interno dell'art. 13 bis NN.TT.A., area per l'edilizia residenziale pubblica.

Con la presente variante, quindi, si è provveduto anche a sopprimere le schede già attuate, ai sensi dell'art. 44, unitamente alle schede non ritenute più strategiche.



ESTRATTO REGOLAMENTO URBANISTICO: Variante Abitare Sociale Coteto



**STATO DI ATTUAZIONE ALLEGATO D: ELENCO SCHEDE**

N.SCHEDA	NOME	ST_SCHEDA (mq)	ST_CEDUTA (mq)	SLP REALIZZATA (mq)	STATO A SEGUITO VARIANTE ABITARE SOCIALE	N. CONVENZIONE	STATO ATTUAZIONE	SLP RECUPERATA (mq)
D01	I CAMPACCI	115.000	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D02	PIAN DI ROTA NORD	274.720	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D03	PIAN DI ROTA SUD	162.220	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D04	POGGIO DELLA FORNACE	20.000	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	-
D05	PONTICINO	216.099	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D06	LE SUGHERA	93.000	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D07	VIA DI COLLINAIA	6.400	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	-
D08	CASSA D'ESPANSIONE RIO CIGNOLO	123.000	-	-	SOPPRESSA	-	ATTUATO	-
D09	FOSSO DELLA CIGNA	50.200	-	-	SOPPRESSA	-	ATTUATO	2.550
D10	VIALE VESPUCCI	11.400	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	570
D11	VIA PIGAFETTA	3.500	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	175
D12	VIA DEI MACCHIAIOLI	15.200	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	760
D13	VIA PUCCINI	3.900	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	195
D14	VIA COLOMBO	9.500	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	475
D15	CHIOMA	11.400	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	570
D16	ASTORIA	5.540	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	554
D17	VIA SAN CARLO	3.400	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	340
D18	VIA CECCONI	1.100	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	110
D19	VIA DI POPOGNA	2.600	-	255	CONFERMATA	58901 DEL 06/08/2010	ATTUATO	-
D20	VIA HAIPHONG	2.000	1.416	200	SOPPRESSA	58240 DEL 29/07/2008	ATTUATO	-
D21	VIA MASI SUD	10.900	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	-
D22	VIA PROVINCIALE PISANA NORD	10.580	-	1.058	CONFERMATA	58044 DEL 31/10/2007	ATTUATO NON REALIZZATO	-
D23	VIA ZOLA	9.200	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	920
D24	PIAZZA LAVAGNA	10.690	9.060	1.069	SOPPRESSA	55805 DEL 14/05/2002	ATTUATO	-
D25	VIA MANASSE	12.400	9.830	1.240	SOPPRESSA	57691 DEL 20/07/2006	ATTUATO	-
D26	VIA CORCOS	2.400	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	270
D27	VIA MICHELI	3.250	3.397	339	SOPPRESSA	55695 DEL 07/03/2002	ATTUATO	-
D28	VIA ROMA OVEST	2.000	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	200
D29	VIA ROMA EST	8.000	6.404	797,97	SOPPRESSA	58025 DEL 27/09/2007	ATTUATO	-
D30	VIA ZAMBELLI	6.400	6.745	674	SOPPRESSA	56377 DEL 08/07/2003	ATTUATO	-
D31	VIA SETTE SANTI OVEST	2.600	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D32	VIA GOITO	61.795	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	750
D33	COTETO	110.880	91.660	11.016	SOPPRESSA	56787 DEL 08/01/2004 58181 DEL 15/04/2008	ATTUATO	-
D34	VILLA LETIZIA	5.600	-	-	SOPPRESSA	-	ATTUATO	-
D35	VIA MONDOLFI OVEST	11.100	9.340	555	CONFERMATA	58456 DEL 06/05/2009	ATTUATO	-
D36	VIA MONDOLFI EST	500	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	25
D37	VIA ZE' ME	23.500	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D38	VIA CINELLI	4.200	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	210
D39	VIA DELLE MARGHERITE	8.000	5.660	362,50	SOPPRESSA	58128 DEL 06/03/2008	ATTUATO	-
D40	ANTIGNANO NORD	70.600	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	3.530
D41	VIA FIRENZE NORD	15.450	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	773
D42	VIA FIRENZE OVEST	5.800	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	290

N.SCHEDA	NOME	ST_SCHEDA (mq)	ST_CEDUTA (mq)	SLP REALIZZATA (mq)	STATO A SEGUITO VARIANTE ABITARE SOCIALE	N. CONVENZIONE	STATO ATTUAZIONE	SLP RECUPERATA (mq)
D43	VIA FIRENZE EST	5.000	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	250
D44	BORGO SAN JACOPO	5.460	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D45	VIA DEL PARTIGIANO	4.740	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D46	PIAZZA MAZZINI	4.000	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D47	VIA ARDENZA NORD	76.680	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	3.834
D48	VIA GRMASC	11.896	10.561	1.190	SOPPRESSA	58085 DEL 18/12/2007	ATTUATO	-
D49	PIAZZA MATTEOTTI	3.200	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	320
D50	VIA ROMA/VIA CADUTI DEL LAVORO	2.700	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	270
D51	VIA DEI SETTE SANTI	2.600	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	260
D52	VILLA CHELONI	SOPPRESSA	-	-	GIA SOPPRESSA DCC 4/2004	-	NON ATTUATO	1.573
D53	VIA DEGLI ARCHI SUD	1.300	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	130
D54	VIA CALATAFIMI	7.400	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D55	ARDENZA SUD EST	7.600	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	760
D56	ARDENZA SUD OVEST	21.000	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	2.100
D57	VIA DI SALVIANO NORD	20.000	D71	D71	SOPPRESSA	55940 DEL 30/09/2002	ATTUATO	-
D58	VIA DELLA PADULA NORD	37.400	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D59	VIA DELLA PADULA SUD	6.500	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	650
D60	VIA DEL LITORALE EST	14.350	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	718
D61	VIALE DI ANTIGNANO	5.000	4.001	250	CONFERMATA	58487 DEL 15/06/2009	ATTUATO	-
D62	VIA BOCCHERINI NORD	1.800	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	180
D63	VIA BOCCHERINI SUD	3.400	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	340
D64	VIA DEL GIAGGIOLO	15.550	11.565	1.156,5	SOPPRESSA	59175 DEL 27/06/2011	ATTUATO	-
D65	VIA VALLE BENEDETTA NORD	23.640	26.350	2.364	SOPPRESSA	58467 DEL 21/05/2009	ATTUATO	-
D66	VIA DELLA VALLE BENEDETTA SUD	62.700	69.090	6.270	SOPPRESSA	58979 DEL 26/11/2010	ATTUATO	-
D67	VIA DEGLI ACQUEDOTTI 1	1.200	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	120
D68	VIA DEGLI ACQUEDOTTI 2	3.600	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	360
D69	VIA DEGLI ACQUEDOTTI 3	2.100	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	210
D70	VIA BRIN	2.400	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	240
D71	VIA CATANZARO	2.120	20.482	2.160	SOPPRESSA	55940 DEL 30/09/2002	ATTUATO	-
D72	APPARIZIONE	33.800	23.702	1.606,45	SOPPRESSA	57387 DEL 09/08/2005	ATTUATO	-
D73	VIA MONTENERO NORD	29.000	21.098	1.301,3	SOPPRESSA	55496 DEL 29/11/2001	ATTUATO	-
D74	VIA MONTENERO SUD	24.880	20.915	1.203,50	CONFERMATA	58805 DEL 20/05/2010	ATTUATO NON REALIZZATO	-
D75	VIA BERNHEIMER	5.360	-	-	CONFERMATA	-	NON ATTUATO	-
D76	QUERCIANELLA NORD EST	60.400	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	3.020
D77	CASTELLACCIO NORD	27.200	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	1.290
D78	CASTELLACCIO SUD	1.600	-	-	SOPPRESSA	-	ATTUATO	80
D79	VIA DEI GINEPRI	5.400	4.050	253	SOPPRESSA	56840 DEL 26/02/2004	ATTUATO	-
D80	VIA DEL LITORALE NORD	5.180	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	259
D81	VIA DEL LITORALE SUD	4.480	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	224
D82	VIA PASCOLI	516	-	-	SOPPRESSA	-	NON ATTUATO	26
D83	VIA DEL PINO	28.420	23.101	1.421	SOPPRESSA	55907 DEL 08/08/2002	ATTUATO	-
D84	QUERCIANELLA SUD	31.700	25.569	1.585	CONFERMATA	57988 DEL 25/06/2007	ATTUATO NON REALIZZATO	-

Ai fini di una migliore comprensione dello stato di attuazione del RU al 30.06.2021 si adottano le seguenti definizioni:

**Stato attuato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, realizzati o in corso di realizzazione.

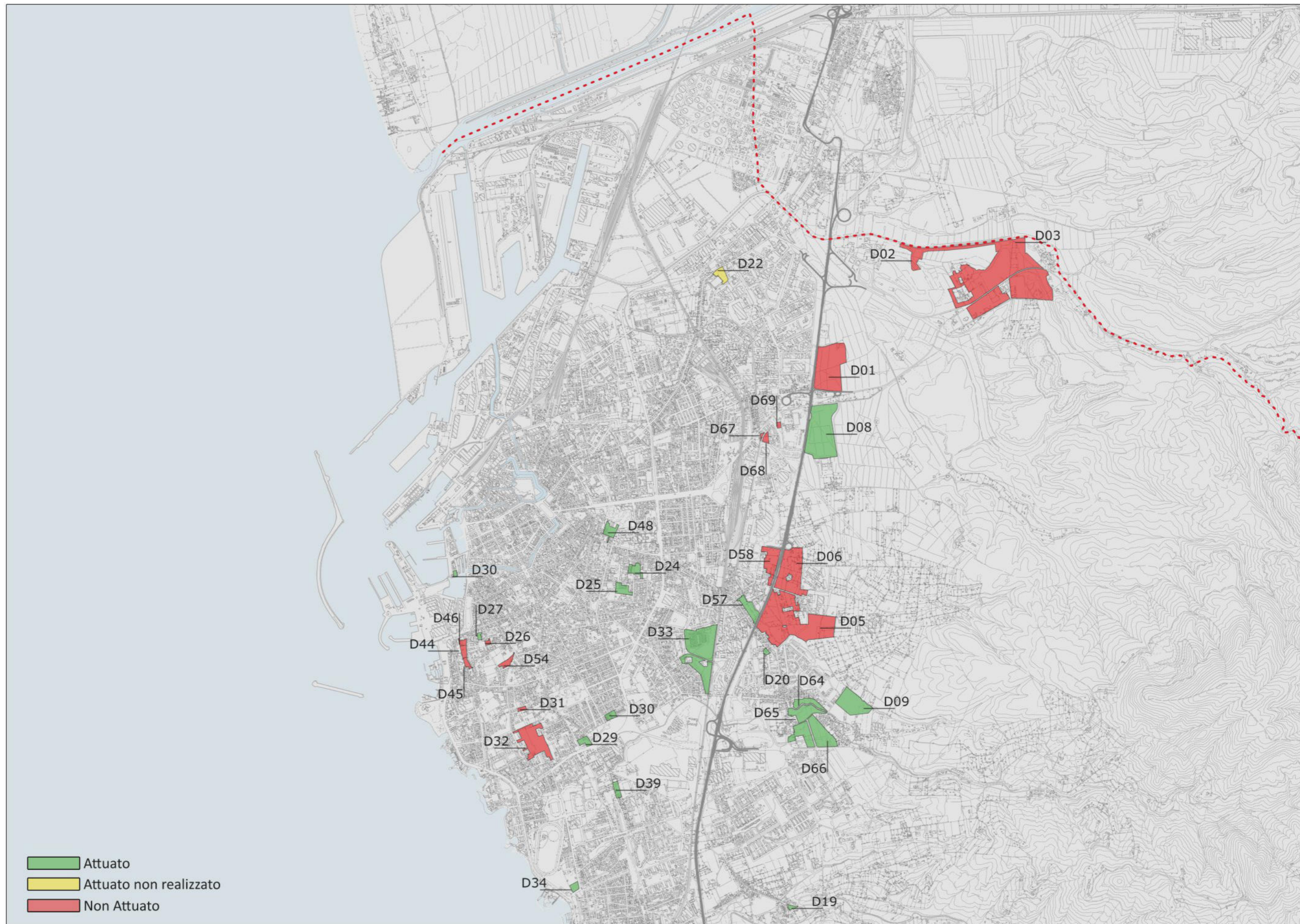
**Stato attuato non realizzato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, non realizzati.

**Stato non attuato:** interventi non convenzionati o per i quali non è stato approvato un piano attuativo di iniziativa pubblica.

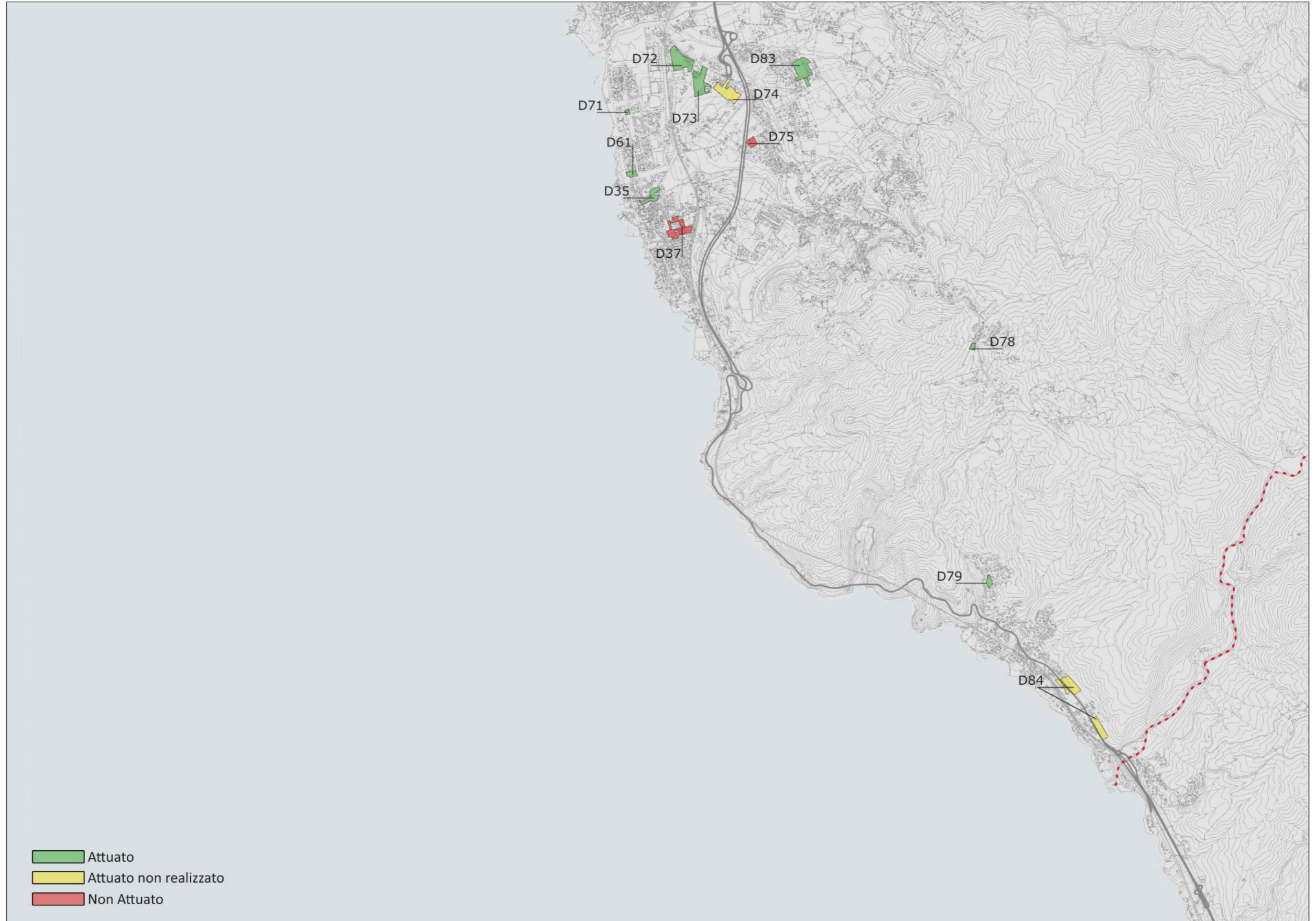
Nelle pagine e nelle tavole di localizzazione territoriale che seguono sono riportate le schede attuate ai sensi dell'art.44 fino al 2013 e le schede confermate a seguito della variante attuate e non attuate.



LOCALIZZAZIONE SCHEDE ALLEGATO D NEL TERRITORIO COMUNALE E STATO DI ATTUAZIONE - NORD



LOCALIZZAZIONE SCHEDE ALLEGATO D NEL TERRITORIO COMUNALE E STATO DI ATTUAZIONE - SUD



INDICAZIONI PER LA LETTURA DELLE SCHEDE DI ANALISI E DEI RIFERIMENTI

**IDENTIFICATIVO:**  
Numero e nome della scheda in esame

**REGOLAMENTO URBANISTICO:**  
Estratto della scheda in esame allegata al RU

**STATO ATTUALE AL 2021:**  
elaborazione grafica dell'area oggetto della scheda attraverso l'utilizzo delle immagini reperibili tramite *Google Earth*.

SCHEDA N° D44: BORGO SAN JACOPO	NON ATTUATA																																	
	<p><b>AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI</b> <b>SCHEDE NORMATIVA</b></p> <table border="1"> <tr> <td>Codice Area</td> <td>Sottosistema</td> <td>N. Progressivo</td> </tr> <tr> <td>4 C</td> <td>Borgo San Jacopo</td> <td>44</td> </tr> <tr> <td>Area</td> <td colspan="2">Borgo San Jacopo</td> </tr> <tr> <td>Sup. Territoriale (ST) mq.</td> <td colspan="2">5.460</td> </tr> <tr> <td>Indice (IT)</td> <td colspan="2">0.1</td> </tr> <tr> <td>Cap. Edificatoria (IT x ST)</td> <td colspan="2">546 + 130 (SLP edifici esistenti)</td> </tr> <tr> <td>Quantità R da realizzare all'interno dell'area</td> <td colspan="2">546 + 130 (SLP edifici esistenti)</td> </tr> <tr> <td>Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Area da espropriare mq.</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="3">ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA</td> </tr> <tr> <td>Numero MAX di piani</td> <td colspan="2">3</td> </tr> </table>	Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo	4 C	Borgo San Jacopo	44	Area	Borgo San Jacopo		Sup. Territoriale (ST) mq.	5.460		Indice (IT)	0.1		Cap. Edificatoria (IT x ST)	546 + 130 (SLP edifici esistenti)		Quantità R da realizzare all'interno dell'area	546 + 130 (SLP edifici esistenti)		Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione			Area da espropriare mq.			ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA			Numero MAX di piani	3	
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo																																
4 C	Borgo San Jacopo	44																																
Area	Borgo San Jacopo																																	
Sup. Territoriale (ST) mq.	5.460																																	
Indice (IT)	0.1																																	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	546 + 130 (SLP edifici esistenti)																																	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	546 + 130 (SLP edifici esistenti)																																	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione																																		
Area da espropriare mq.																																		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA																																		
Numero MAX di piani	3																																	
 <p>STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda</p>	<p><b>NOTE:</b></p> <p>Area posta sul retro delle abitazioni di Borgo San Jacopo, tra queste e il Liceo Enriquez, in parte incolta e in parte coltivata ad orto.</p> <p>A seguito di accoglimento di osservazione ed al fine di rendere coerente la pianificazione urbanistica con il reale stato dei luoghi, l'area di pertinenza dell'edificato esistente sul lato nord della scheda 46 viene inserita tra le aree consolidate di iniziativa privata (art. 13 NTA), con conseguente modifica della perimetrazione della scheda stessa.</p> <p>Le schede 44,45,46 vengono rimodulate in conformità alla proposta già apprezzata dalla GC con Decisione n°196/2010. La quantità delle aree da cedere gratuitamente all'A.C. rimane invariata.</p>																																	
	<p><b>DATI SCHEDA:</b></p> <p>UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-novecentesca SLP totale : - mq Area ceduta al comune: - mq</p>																																	

**STATO DI ATTUAZIONE:**  
indicazione dello stato di attuazione al 30.06.2021

**DATI NORMATIVI:**  
Indicazioni normative relative alla scheda in oggetto - estratto dal RU

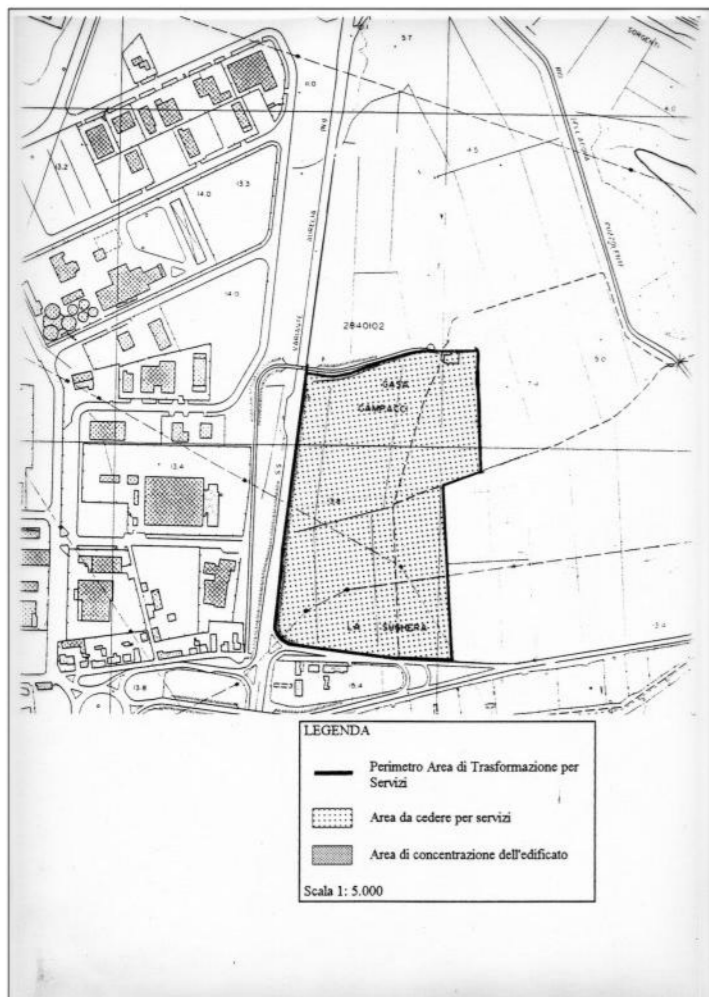
**NOTE SPECIFICHE:**  
informazioni relative alla scheda oggetto di analisi

**DATI SCHEDA:**  
Dati dimensionali della scheda e indicazione dell'UTOE di riferimento del PS vigente



**SCHEDA N° D01: I CAMPACCI**

**NON ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	3 A	1
Sup. Territoriale (ST) mq.	I Campacci	
Indice (IT)		
Cap. Edificatoria (IT x ST)		
Quantità R da realizzare all'interno dell'area		
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.	115.000	

**NOTE:**

Area di circa 11 ettari posta in angolo tra la Variante Aurelia e Via delle Sorgenti, utilizzata come seminativo, attualmente incolta.  
Per la sua collocazione all'interno del sistema 3 pedocollinare non vede attribuito un indice di utilizzazione territoriale.

**DATI SCHEDA:**

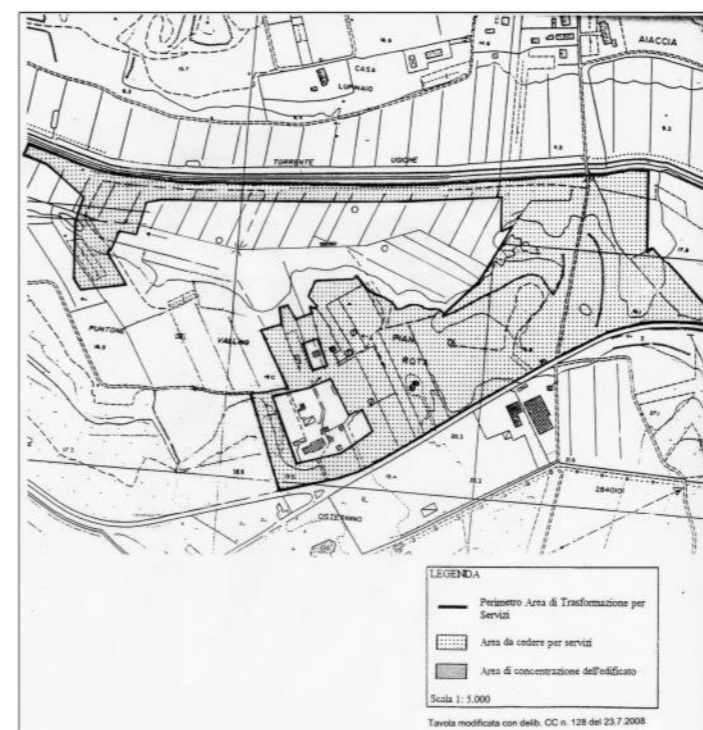
UTOE PS vigente: UTOE n° 17 - Agricoltura  
SLP totale : - mq  
Area ceduta al comune: - mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D02: PIAN DI ROTA NORD**

**NON ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	3 A	2
Sup. Territoriale (ST) mq.	Pian di Rota nord	
Indice (IT)		
Cap. Edificatoria (IT x ST)		
Quantità R da realizzare all'interno dell'area		
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.	274.720	
Nota	Area destinata al nuovo cimitero e altri servizi	

Tavola variata con Deliberazione CC n. 128 del 23.07.2008

**NOTE:**

Area posta tra il torrente Ugione e Via delle Sorgenti, in parte utilizzata come seminativo, attualmente incolta, ed in parte, nella zona più vicina al complesso abitativo di Pian di Rota, più frazionata ed utilizzata ad orto.  
L'area sarà oggetto della costruzione delle opere di captazione delle acque della cassa di espansione in sinistra idraulica del Torrente Ugione.  
Per la sua collocazione all'interno del sistema 3 pedocollinare non vede attribuito un indice di utilizzazione territoriale.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 17 - Agricoltura  
SLP totale : - mq  
Area ceduta al comune: - mq



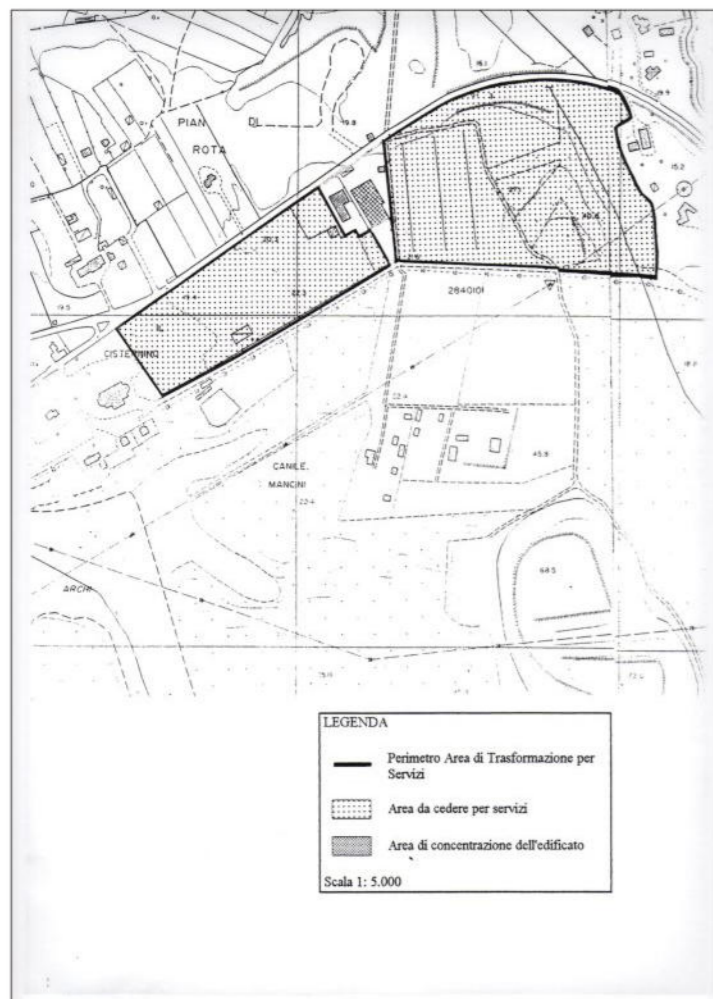
STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda





**SCHEDA N° D03: PIAN DI ROTA SUD**

**NON ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	3 A	3
Sup. Territoriale (ST) mq.	Pian di Rota sud	
Indice (IT)	162.220	
Cap. Edificatoria (IT x ST)		
Quantità R da realizzare all'interno dell'area		
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.	162.220	
Nota	Area destinata al nuovo cimitero e altri servizi	

**NOTE:**

L'area si estende dal Cisternino verso Est, in adiacenza alla Via delle Sorgenti e al tracciato dell'acquedotto di Colognole. In parte incolta, ma produttiva, in parte utilizzata come deposito di autoarticolati di una ditta di trasporti su gomma. Per la sua collocazione all'interno del sistema 3 pedocollinare non vede attribuito un indice di utilizzazione territoriale.

**DATI SCHEDA:**

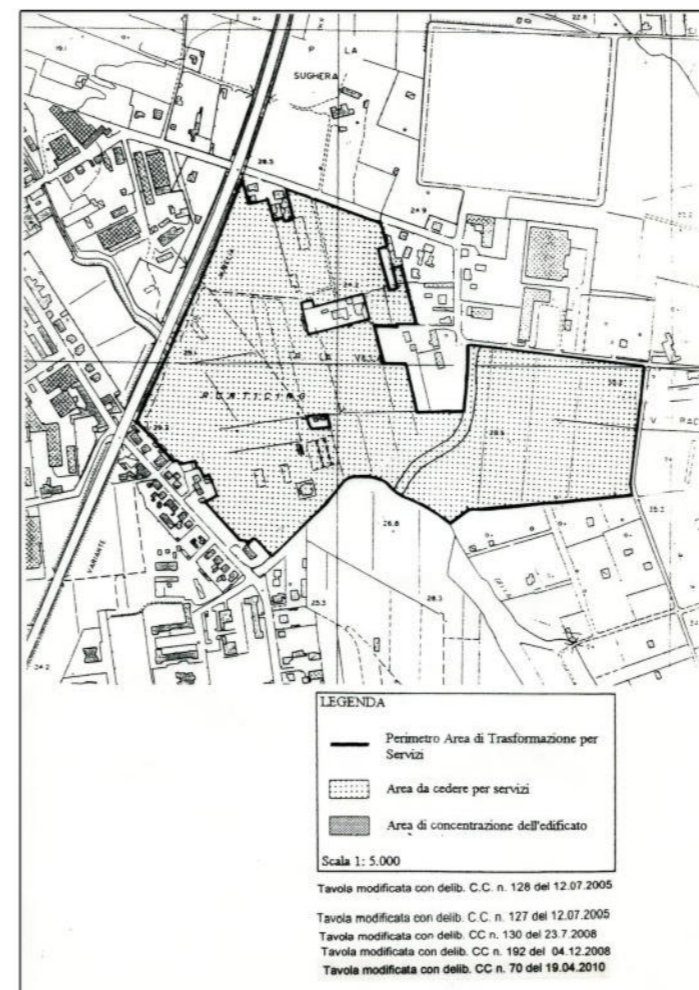
UTOE PS vigente: UTOE n° 17d - Agricoltura/ 19 - Aree tutelate dei colli livornesi  
 SLP totale : - mq  
 Area ceduta al comune: - mq



STATO AL 2021:perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D05: PONTICINO**

**NON ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema 3 A	N. Progressivo 5
Area	Ponticino	
Sup. Territoriale (ST) mq.	216.099	
Indice (IT)		
Cap. Edificatoria (IT x ST)		
Quantità R da realizzare all'interno dell'area		
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.	216.099	
Nota	Area destinata prevalentemente ad impianti ed attrezzature sportive	

Tavola variata con Deliberazione CC n. 127 del 12.07.2005  
 Tavola variata con Deliberazione CC n. 130 del 23.07.2008  
 Tavola variata con Deliberazione CC n. 192 del 04.12.2008  
 Tavola variata con Deliberazione CC n. 70 del 19.04.2010

**NOTE:**

Area circa 22 ettari, posta tra la Variante Aurelia, Via di Salviano e Via della Padula, utilizzata in parte ad orto, in parte incolta, ma produttiva. Per la sua collocazione all'interno del sistema 3 pedocollinare non vede attribuito un indice di utilizzazione territoriale.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 5 - Grandi Quartieri  
 SLP totale : - mq  
 Area ceduta al comune: - mq

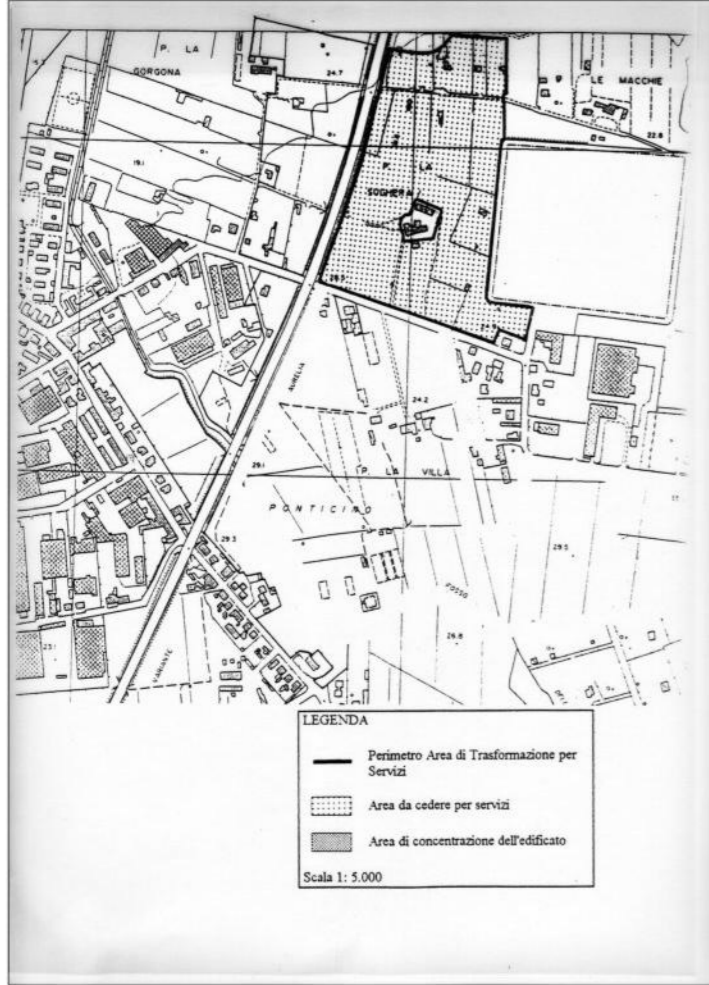


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D06: LA SUGHERA**

**NON ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
	3 A	6
Area	La Sughera	
Sup. Territoriale (ST) mq.	93.000	
Indice (IT)		
Cap. Edificatoria (IT x ST)		
Quantità R da realizzare all'interno dell'area		
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.	93.000	
Nota	Area destinata prevalentemente ad impianti ed attrezzature sportive	

**NOTE:**

Area in angolo tra la Variante Aurelia e Via della Padula, attualmente incolta se si eccettuano gli orti urbani con annesso agricolo presenti, soprattutto nella parte nord. Per la sua collocazione all'interno del sistema 3 pedocollinare non vede attribuito un indice di utilizzazione territoriale.

**DATI SCHEDA:**

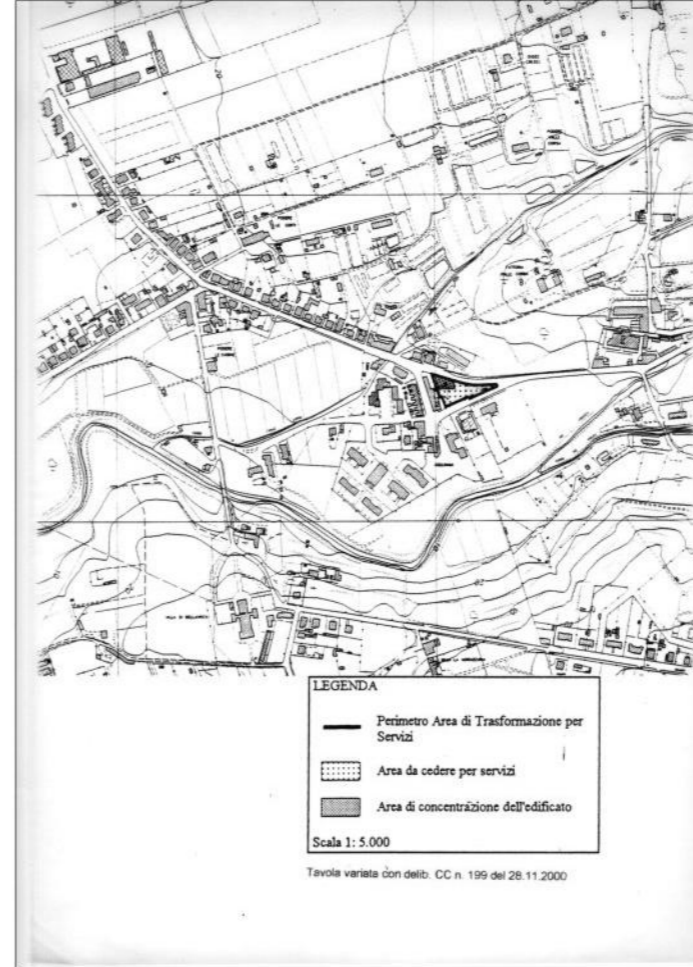
UTOE PS vigente: UTOE n° 18 - Territorio Rurale  
SLP totale : - mq  
Area ceduta al comune: - mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D19: VIA DI POPOGNA**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
	4 C	19
Area	Via di Popogna	
Sup. Territoriale (ST) mq.	2.600	
Indice (IT)	0,1	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	260	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	260	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero max. di piani	2	

Scheda modificata con delib CC n. 199/2000

**NOTE:**

Con Convenzione n.58901 del 06.08.2010 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria dell'area e il Comune di Livorno. Con tale atto sono state cedute aree per mq 2.040 da trasformare per servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 5 - Grandi Quartieri  
SLP totale : 255 mq  
Area ceduta al comune: 2.040 mq

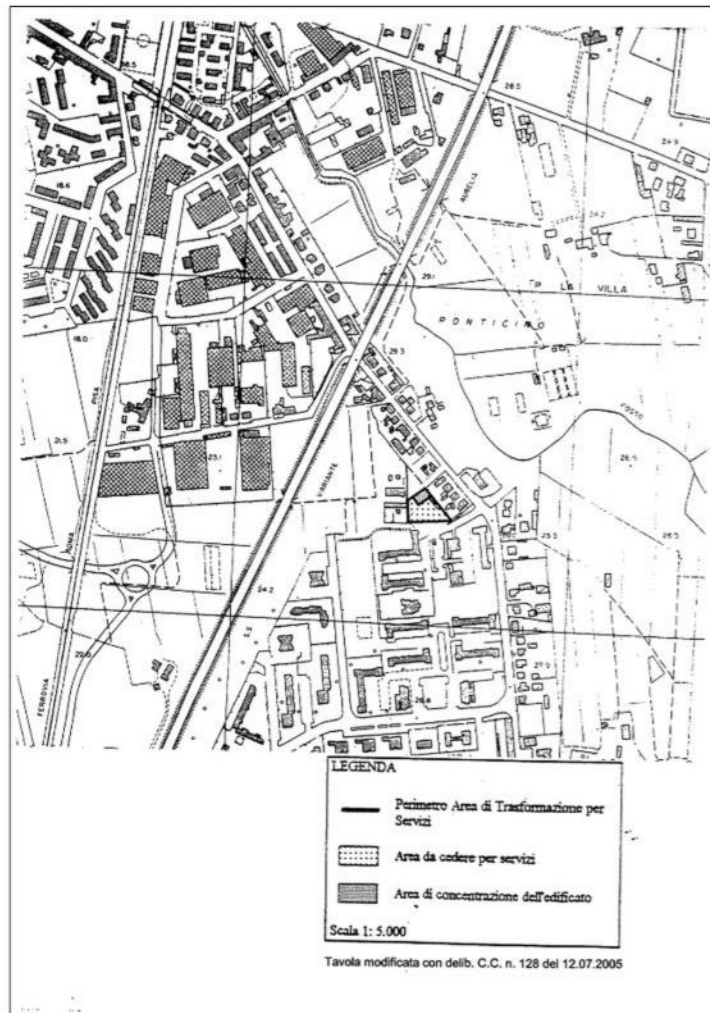


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D20: VIA HAIPHONG**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	20
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via Haiphong	
Indice (IT)	2.000	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0,1	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	200	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero max. di piani	2	

Tavola modificata con deliberazione CC n. 128 del 12.7.2005

**NOTE:**

Piccola area interna a Via di Salviano. Con Convenzione n. 58240 del 29.07.2008 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria dell'area e il Comune di Livorno, con i quali sono state cedute aree per mq 1.416, da trasformare per servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria di mq 200 di slp, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà. L'area di concentrazione dell'edificato viene così, inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

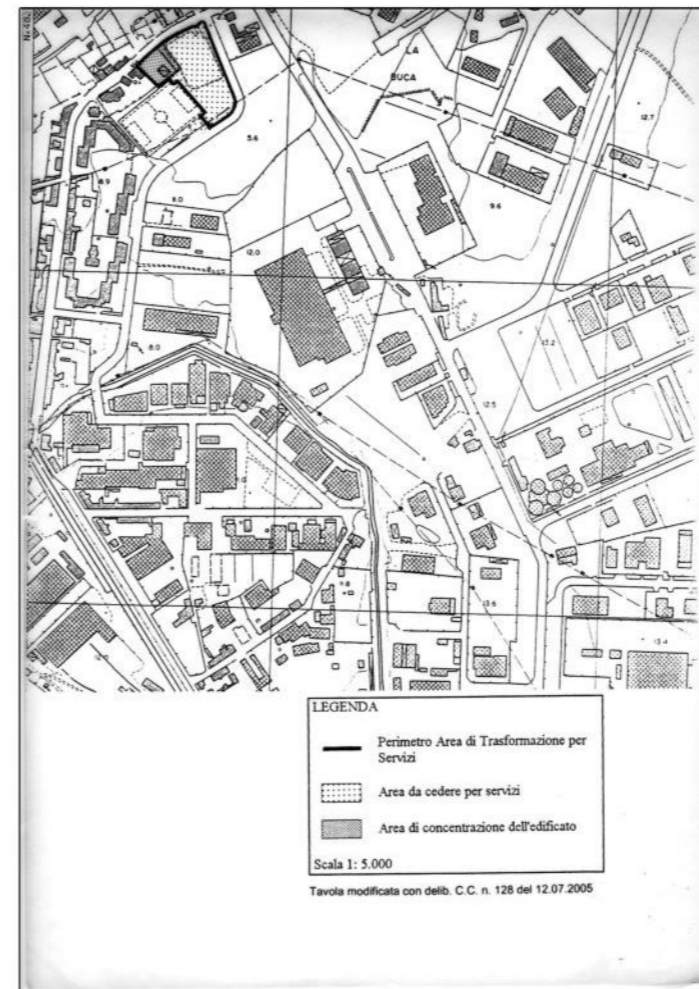
UTOE PS vigente: UTOE n° 5 - Grandi Quartieri  
SLP totale : 200 mq  
Area ceduta al comune: 1.416 mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D22: VIA PROVINCIALE PISANA NORD**

**ATTUATO NON REALIZZATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	22
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via Provinciale Pisana Nord	
Indice (IT)	10.580	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0,1	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	1.058	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero max. di piani	2	

Tavola modificata con deliberazione CC n. 128 del 12.7.2005

**NOTE:**

Area posta tra Via Russo e Via provinciale Pisana. Con Convenzione n.58044 del 31.10.2007 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria dell'area e il Comune di Livorno con i quali sono state cedute aree per mq 7.511, da trasformare per servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 4 - Tra Circonvallazione e ferrovia  
SLP totale : 1.058 mq  
Area ceduta al comune: 7.511 mq

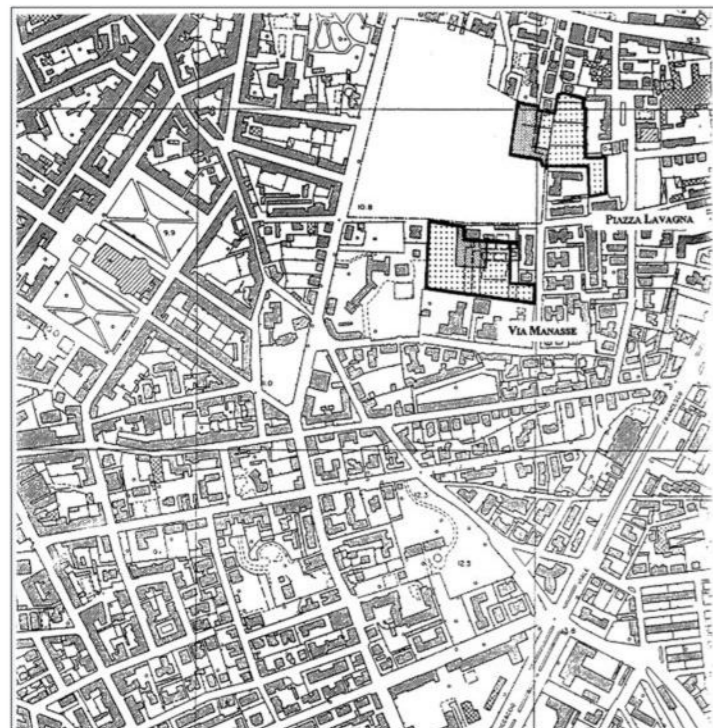


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D24: PIAZZA LAVAGNA**

**ATTUATO**



LEGENDA

- Perimetro Area di Trasformazione per Servizi
- ▨ Area da cedere per servizi
- ▩ Area di concentrazione dell'edificato

Scala 1: 5.000

Tavola modificata con delib. C.C. n. 128 del 12.07.2005

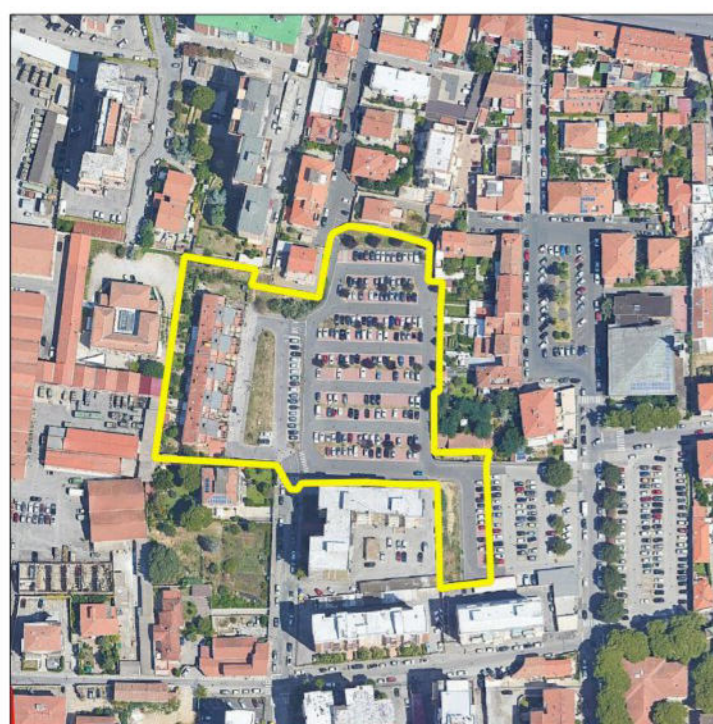
AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	24
Sup. Territoriale (ST) mq.	Piazza Lavagna	
Indice (IT)	0.1	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	1.069	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	1.069	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero MAX di piani	2	

**NOTE:**

Con Convenzione n. 55805 del 14.05.2002 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria dell'area e il Comune di Livorno. Con tale atto sono state cedute aree per mq 9.060, da trasformare per servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato nella scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà. L'area di concentrazione dell'edificato viene così, inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

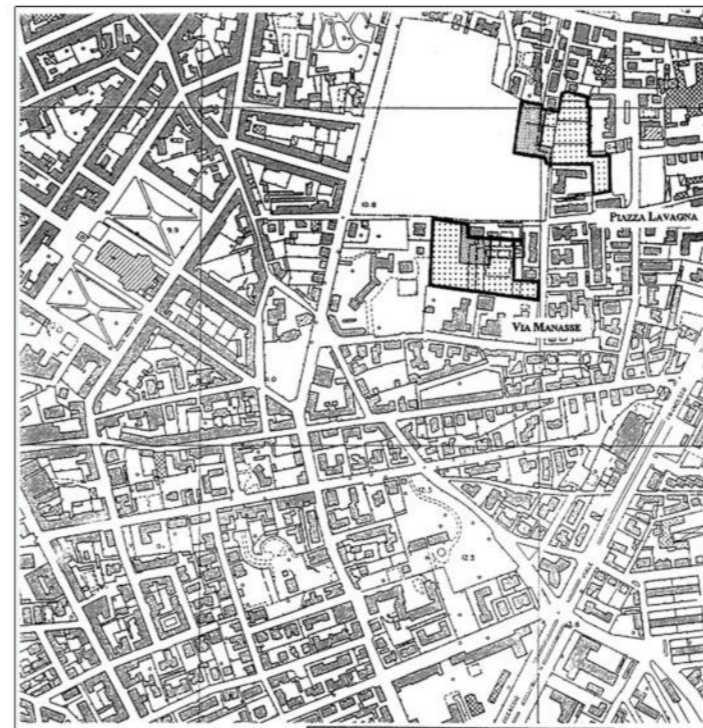
UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-Novecentesca  
SLP totale : 1.069mq  
Area ceduta al comune: 9.060 mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D25: VIA MANASSE**

**ATTUATO**



LEGENDA

- Perimetro Area di Trasformazione per Servizi
- ▨ Area da cedere per servizi
- ▩ Area di concentrazione dell'edificato

Scala 1: 5.000

Tavola modificata con delib. C.C. n. 128 del 12.07.2005

AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	25
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via Manasse	
Indice (IT)	0.1	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	1.240	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	1.240	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero MAX di piani	2	

**NOTE:**

L'Area in oggetto è posta tra Via del Fagiano, Via Manasse, Via San Gaetano. Con Convenzione n.57691 del 20.07.2006 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria dell'area e il Comune di Livorno. Con tale atto sono state cedute aree per mq 9.830 da trasformare per servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà. L'area di concentrazione dell'edificato viene così, inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-Novecentesca  
SLP totale : 1.240mq  
Area ceduta al comune: 9.830 mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D26: VIA CORCOS**

**NON ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
	4 C	26
Area	Via Corcos	
Sup. Territoriale (ST) mq.	2.400	
Indice (IT)	0,1	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	240	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area		
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	240	
Area da espropriare mq.	I diritti edificatori si realizzano all'interno dell'area di trasformazione per servizi Via Goito	

Scheda modificata con deliberazione CC n. 18 del 14.02.2013

NOTE:

La scheda grafica è composta da due distinte aree: una in Via Corcos e l'altra in Via degli Archi.

DATI SCHEDA:

UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-Novecentesca  
 SLP totale : - mq  
 Area ceduta al comune: - mq

LEGENDA

	Perimetro Area di Trasformazione per Servizi
	Area da cedere per Servizi
	Area di concentrazione dell'edificato

Scala 1: 5.000

tavola modificata con Delibera CC n. 18 del 14/2/2013



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D27: VIA MICHELI**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
	4 C	27
Area	Via Micheli	
Sup. Territoriale (ST) mq.	3.250	
Indice (IT)	0,1	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	325	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area		
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	325	
Area da espropriare mq.	I diritti edificatori si realizzano all'interno dell'area di trasformazione per servizi Via Goito	
Nota		

NOTE:

Area interna a Corso Mazzini, compresa tra Via Corcos e Via Micheli, in parte utilizzata ad orto familiare, di proprietà pubblica. Con Convenzione n.55695 del 07.03.2002 il Comune acquisiva dai proprietari dell'area mq 3.397 di terreno. La scheda normativa e grafica vengono soppresse e l'area viene classificata in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti). Conseguentemente viene variata anche la previsione contenuta nell'allegato F "Ambiti di riqualificazione urbana".

DATI SCHEDA:

UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-Novecentesca  
 SLP totale : 339 mq  
 Area ceduta al comune: 3.397 mq

LEGENDA

	Perimetro Area di Trasformazione per Servizi
	Area da cedere per Servizi
	Area di concentrazione dell'edificato

Scala 1: 5.000

tavola modificata con Delibera CC n. 18 del 14/2/2013

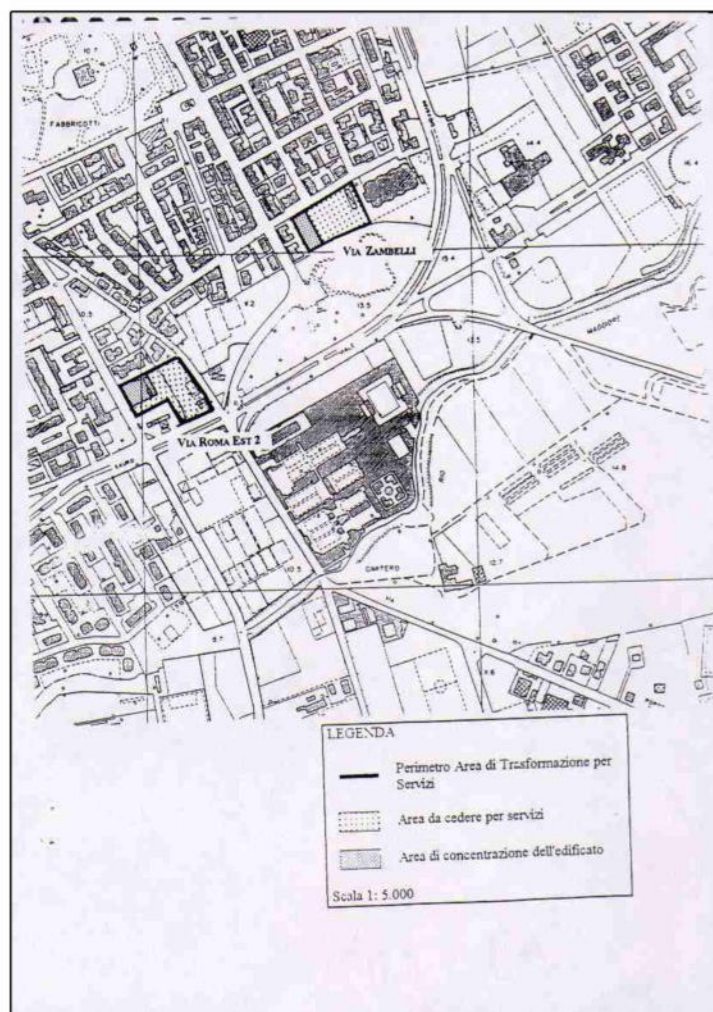


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D29: VIA ROMA EST**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	Via Roma est	29
Sup. Territoriale (ST) mq.	8.000	
Indice (IT)	0.1	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	800	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	800	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero MAX di piani	3	

**NOTE:**

Area collocata tra Via Roma e Via Caduti del Lavoro, utilizzata per la produzione di fiori. Con Convenzione n. 58025 del 27.09.2007 sono stati regolati i rapporti tra il proprietario dell'area e il Comune di Livorno. Con tale atto sono state cedute aree per mq 6.404, da trasformare per servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà. L'area di concentrazione dell'edificato viene così inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata) come pure il negozio di fiori e il tempietto all'angolo tra Via Roma e Viale Nazario Sauro, mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

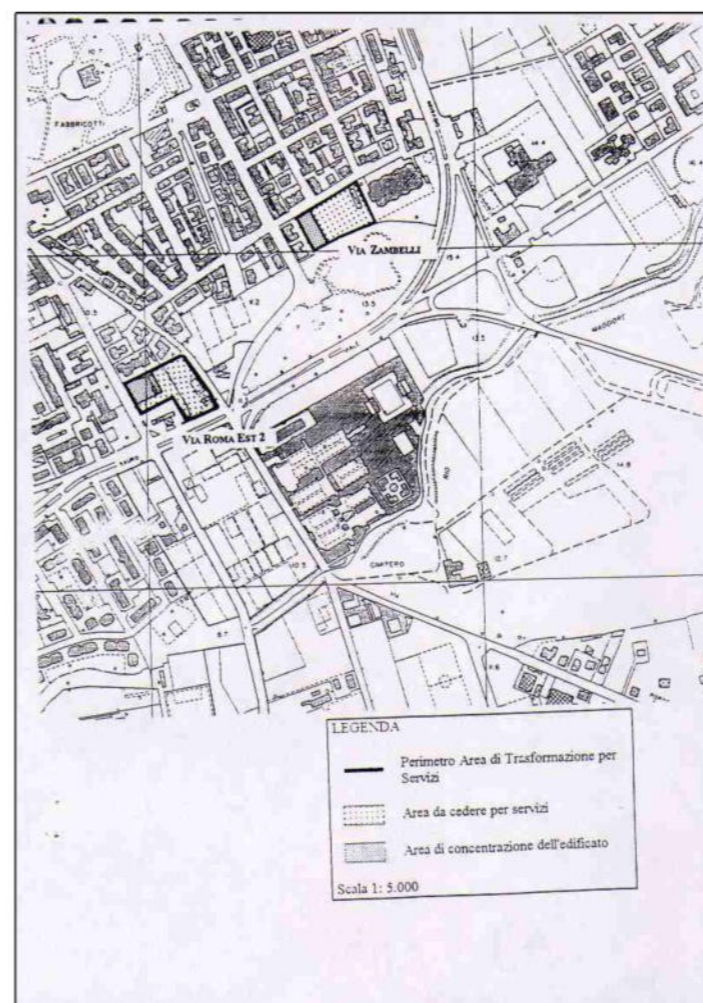
UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-Novecentesca  
SLP totale : 797.97 mq  
Area ceduta al comune: 6.404 mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D30: VIA ZAMBELLI**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	Via Zambelli	30
Sup. Territoriale (ST) mq.	6.400	
Indice (IT)	0.1	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	640	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	640	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero MAX di piani	3	

**NOTE:**

Con Convenzione n. 56377 del 08.07.2003 sono stati regolati i rapporti tra il proprietario dell'area e il Comune di Livorno. Con tale atto sono state cedute aree per mq 6.745, da trasformare per servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà. L'area di concentrazione dell'edificato viene così inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-Novecentesca  
SLP totale : 674 mq  
Area ceduta al comune: 6.745 mq

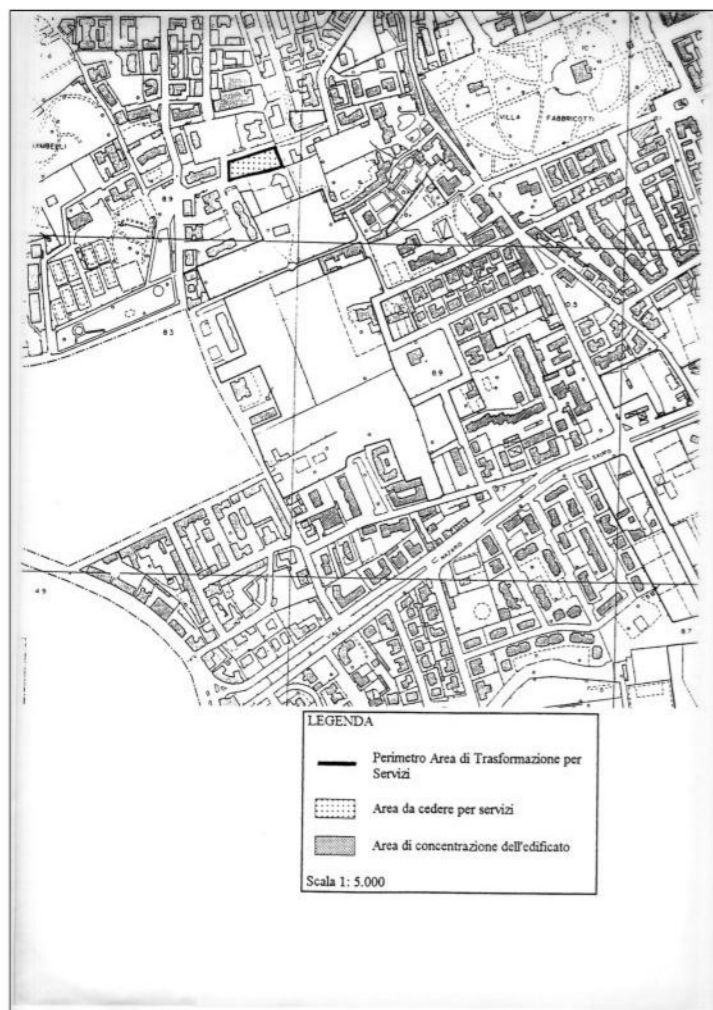


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D31: VIA SETTE SANTI**

**NON ATTUATO**



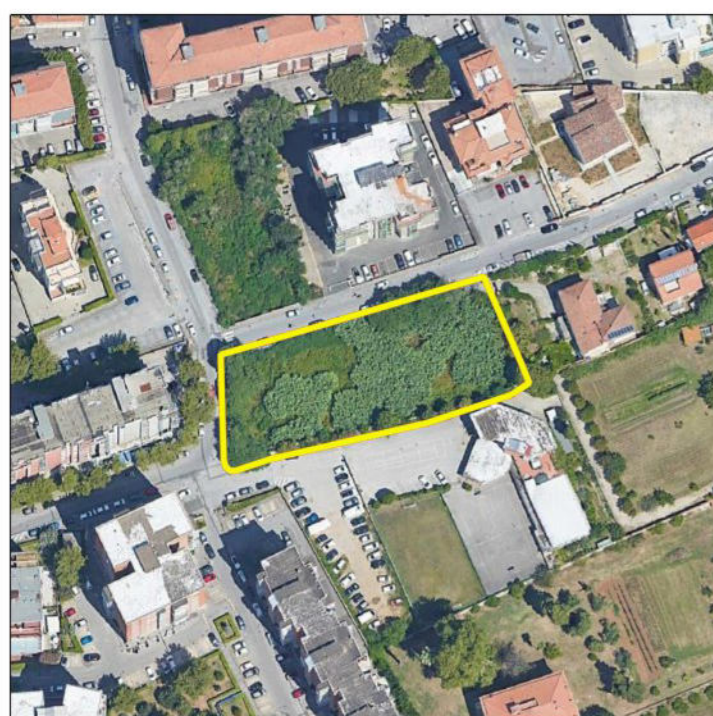
AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	31
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via Sette Santi ovest	
Indice (IT)	2.600	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0.1	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	260	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	I diritti edificatori si realizzano all'interno dell'area di trasformazione per servizi Via Goito	
Area da espropriare mq.	Via Goito	

**NOTE:**

Area tra Via Sette Santi e la chiesa omonima, inutilizzata. Su di essa, sono presenti alberature.

**DATI SCHEDA:**

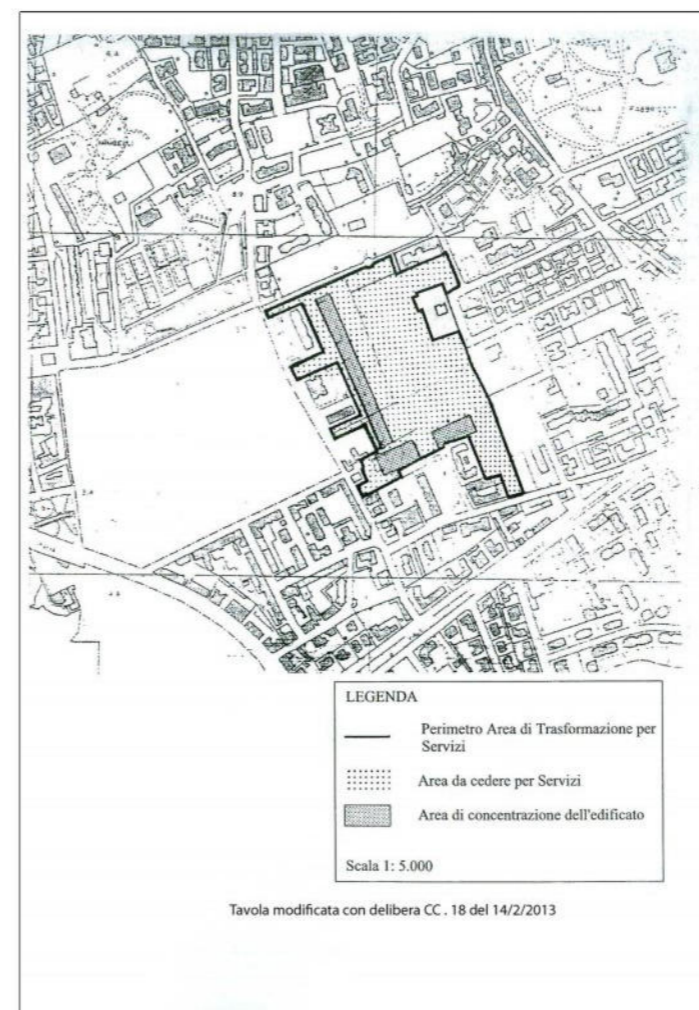
UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-novecentesca  
 SLP totale : - mq  
 Area ceduta al comune: - mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D32: VIA GOITO**

**NON ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	32
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via Goito	
Indice (IT)	61.795	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0.1	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	6.180	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	7.420	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	di cui 1.240 mq. provenienti dalle aree di trasformazione per servizi: via Corcos, via dei Sette Santi Ovest, via Calatafimi	
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero MAX di piani	4	

scheda modificata con deliberazione CC 4/2004  
 Scheda modificata con deliberazione CC n. 18 del 14.02.2013

**NOTE:**

Vasta area utilizzata in parte ad orto e in parte inutilizzata posta tra Via Goito, Via dell'Ambrogiana, Via dell'Erbuccia e Via G. da Verrazzano.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-novecentesca  
 SLP totale : - mq  
 Area ceduta al comune: - mq

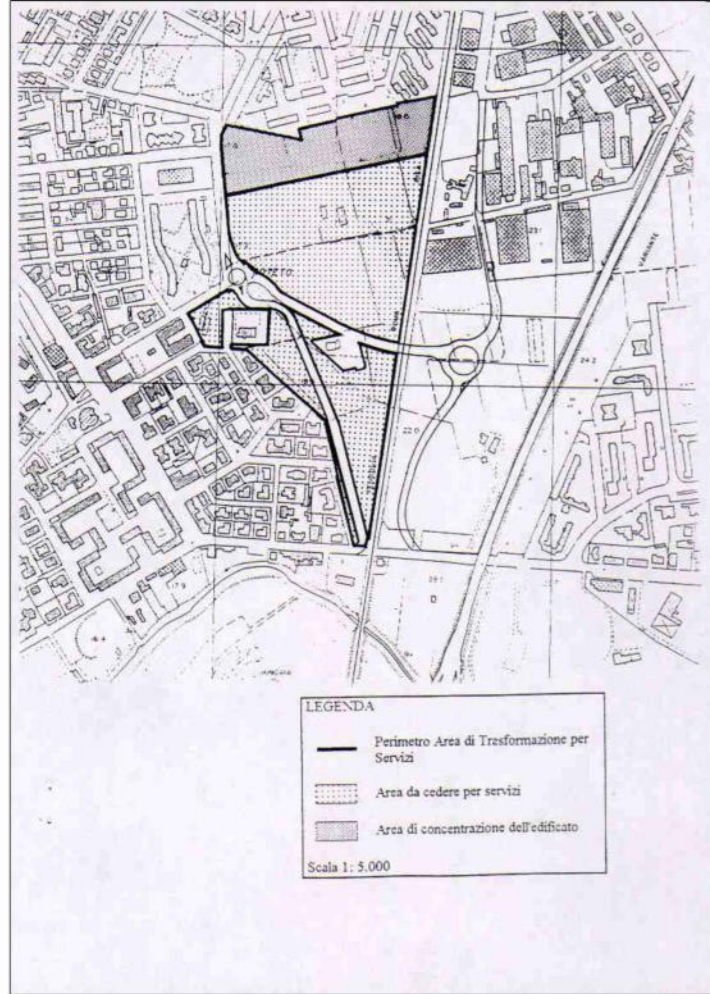


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D33: COTETO**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	33
Sup. Territoriale (ST) mq.	Coteto	
Indice (IT)	110.880	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0.1	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	11.088	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero MAX di piani	3	

**NOTE:**

Con Convenzione n.56787 del 08.01.2004 e n. 58181 del 15.04.2008 sono stati regolati i rapporti tra il proprietario dell'area e il Comune di Livorno. Con tale atto sono state cedute aree per mq 91.660, da trasformare per servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato nella scheda. L'area di concentrazione dell'edificato viene così inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata) mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

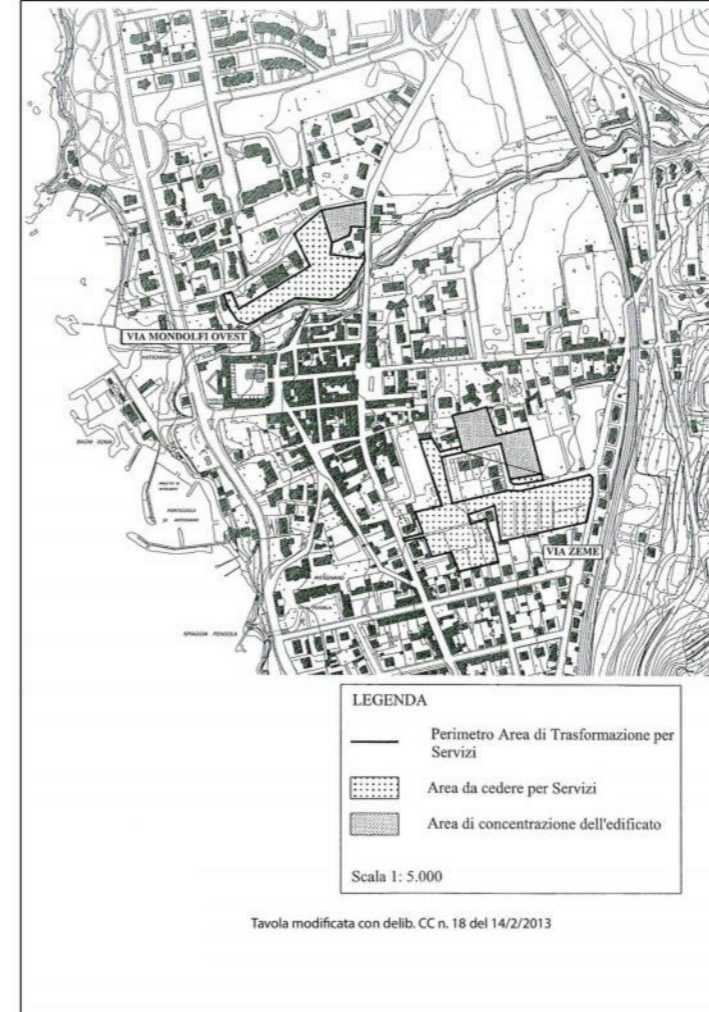
UTOE PS vigente: UTOE n° 4 - Tra circonvallazione e ferrovia  
SLP totale : 11.016 mq  
Area ceduta al comune: 91.160 mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D35: VIA MONDOLFI OVEST**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	35
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via Mondolfi ovest	
Indice (IT)	11.100	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0.05	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	555	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero MAX di piani	2	

**NOTE:**

Con Convenzione n.58456 del 06.05.2009 sono stati regolati i rapporti tra il proprietario dell'area e il Comune di Livorno. Con tale atto sono state cedute aree per mq 9.340, da trasformare per servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato nella scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 7 - Antignano  
SLP totale : 555 mq  
Area ceduta al comune: 9.340 mq



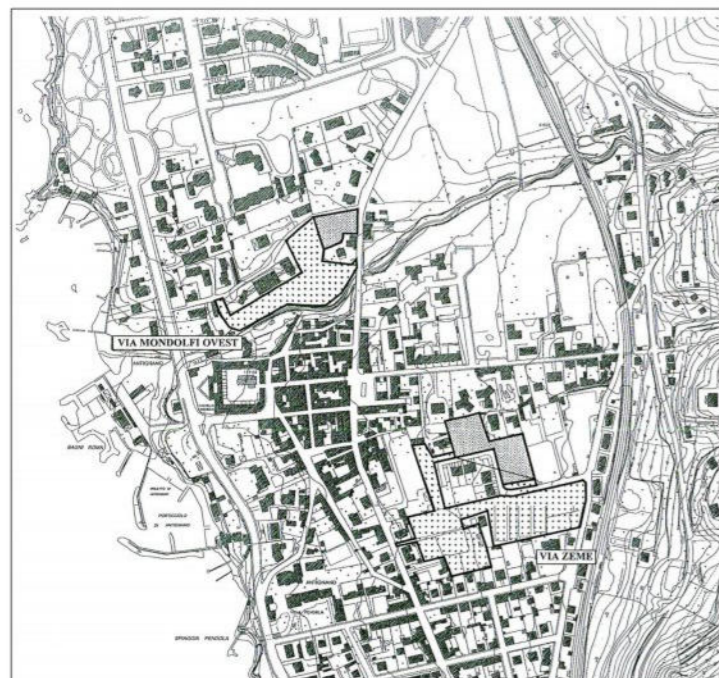
STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda





**SCHEDA N° D37: VIA ZEME**

**NON ATTUATO**



**LEGENDA**

- Perimetro Area di Trasformazione per Servizi
- ▨ Area da cedere per Servizi
- ▩ Area di concentrazione dell'edificato

Scala 1: 5.000

Tavola modificata con delib. CC n. 18 del 14/2/2013

AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	Via Zeme	37
Sup. Territoriale (ST) mq.	23.500	
Indice (IT)	0,05	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	1.175	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	1.175	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Numero MAX di piani	3
---------------------	---

Scheda modificata con delib. CC n. 18 del 14/2/2013

**NOTE:**

Area posta in Antignano, in fregio a Via Cinelli, utilizzata in parte ad orto e in parte in serra.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 7 - Antignano

SLP totale : - mq

Area ceduta al comune: - mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D39: VIA DELLE MARGHERITE**

**ATTUATO**



**LEGENDA**

- Perimetro Area di Trasformazione per Servizi
- ▨ Area da cedere per servizi
- ▩ Area di concentrazione dell'edificato

Scala 1: 5.000

Tavola modificata con delib. C.C. n. 128 del 12.07.2005

AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	via delle Margherite	39
Sup. Territoriale (ST) mq.	8.000	
Indice (IT)	0,05	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	400	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	400	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		

ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA

Numero MAX di piani	2
---------------------	---

**NOTE:**

Con Convenzione n. 58128 del 06.03.2008 sono stati regolati i rapporti tra il proprietario dell'area e il Comune di Livorno. Con tale atto sono state cedute aree per mq 5.660, da trasformare per servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà. L'area di concentrazione dell'edificato viene così inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 5 - Grandi quartieri

SLP totale : 362.5 mq

Area ceduta al comune: 5.660 mq

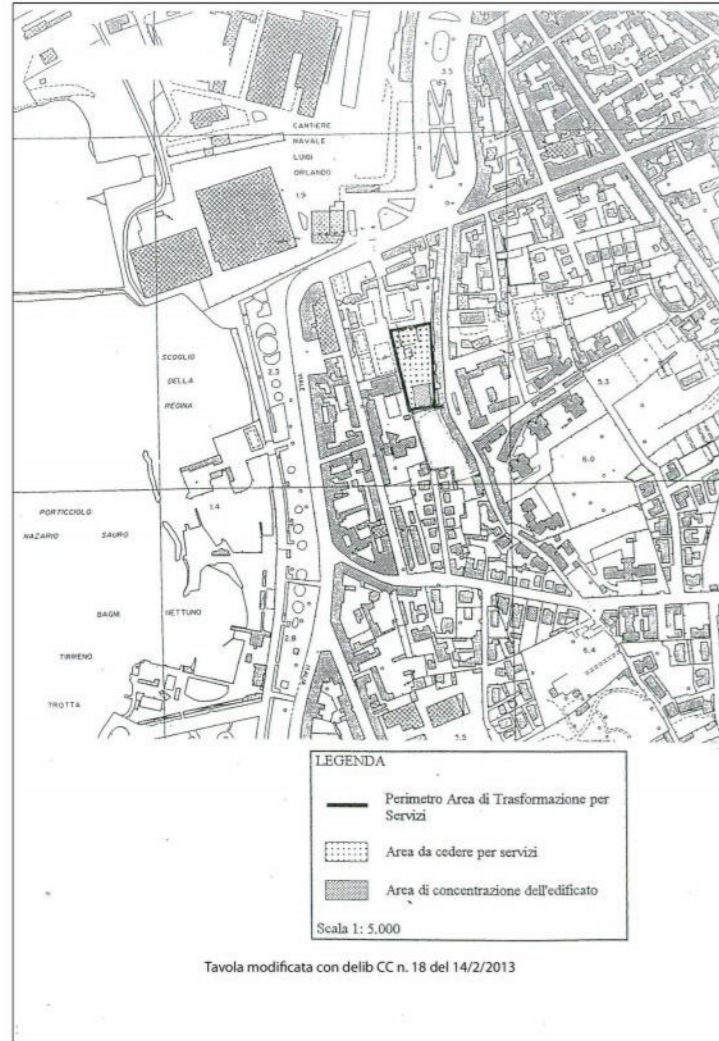


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D44: BORGO SAN JACOPO**

**NON ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	Borgo San Jacopo	44
Sup. Territoriale (ST) mq.	5.460	
Indice (II)	0.1	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	546 + 130 (SLP edifici esistenti)	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	546 + 130 (SLP edifici esistenti)	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero MAX di piani	3	

**NOTE:**

Area posta sul retro delle abitazioni di Borgo San Jacopo, tra queste e il Liceo Enriquez, in parte incolta e in parte coltivata ad orto.

**DATI SCHEDA:**

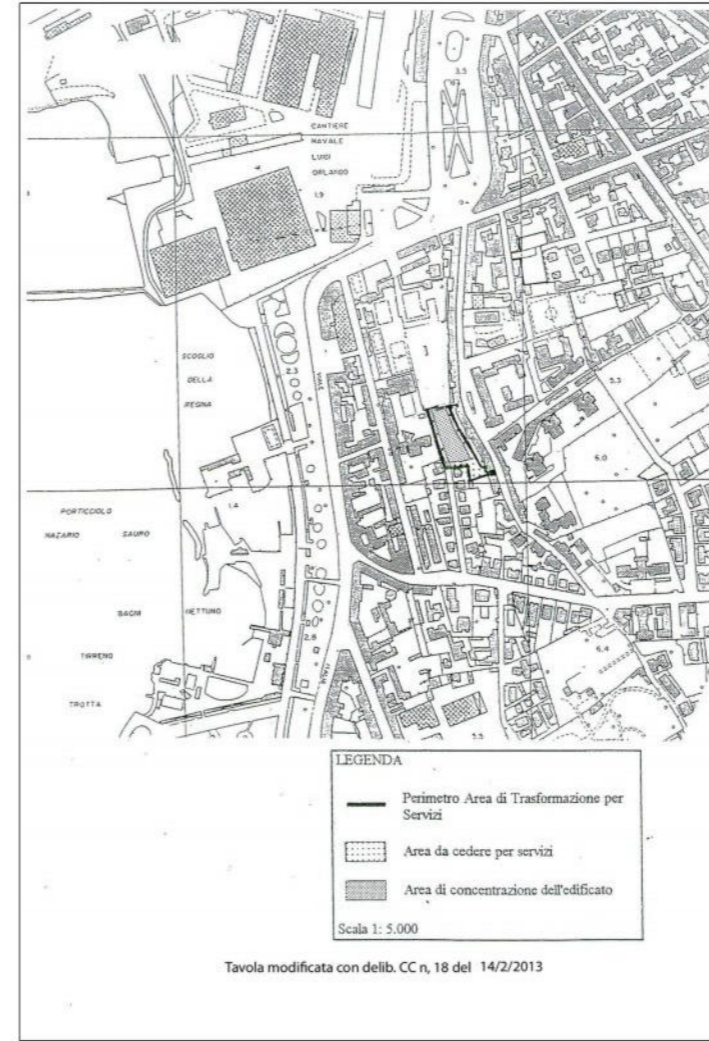
UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-novecentesca  
SLP totale : - mq  
Area ceduta al comune: - mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D45: VIA DEL PARTIGIANO**

**NON ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	Via del Partigiano	45
Sup. Territoriale (ST) mq.	4.740	
Indice (II)	0.1	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	474	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	474	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero MAX di piani	3	

**NOTE:**

Area posta sul retro delle abitazioni di Borgo San Jacopo, tra queste e il Liceo Enriquez, in parte incolta e in parte coltivata ad orto.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-novecentesca  
SLP totale : - mq  
Area ceduta al comune: - mq

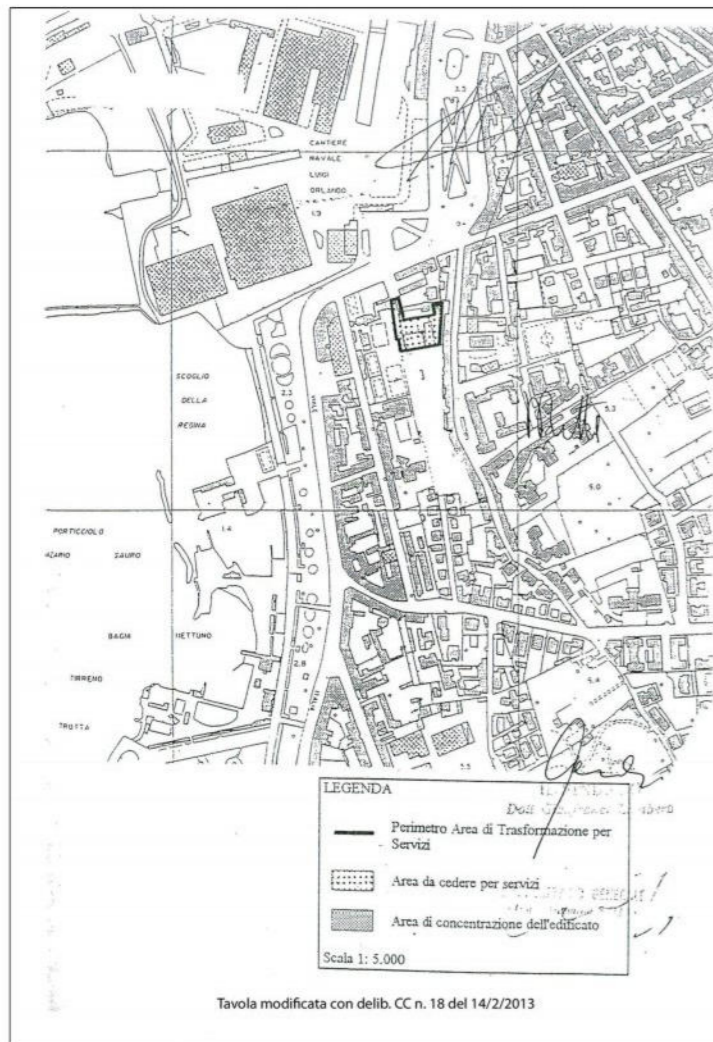


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D46: PIAZZA MAZZINI**

**NON ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	46
Sup. Territoriale (ST) mq.	Piazza Mazzini	
Indice (II)	4.000	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0,1	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	400 + 226 (SLP edifici esistenti)	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	400 + 226 (SLP edifici esistenti)	
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero MAX di piani	3	

NOTE:

L'area comprende le ex officine Montano.

DATI SCHEDA:

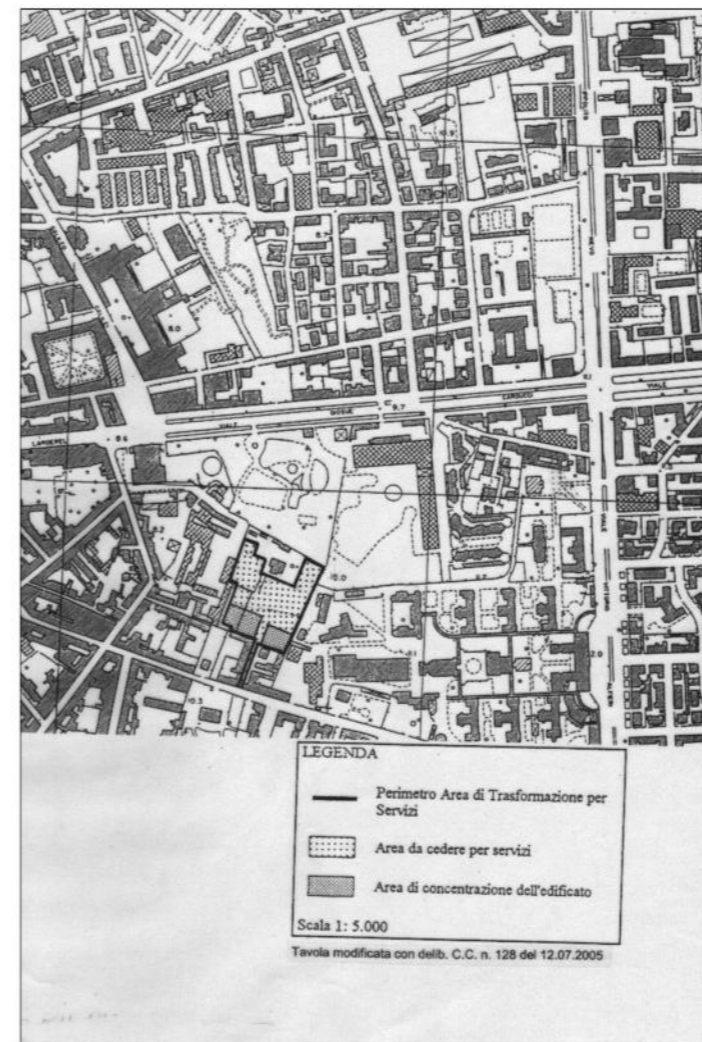
UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-novecentesca  
SLP totale : - mq  
Area ceduta al comune: - mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D48: VIA GRAMSCI**

**ATTUATO**



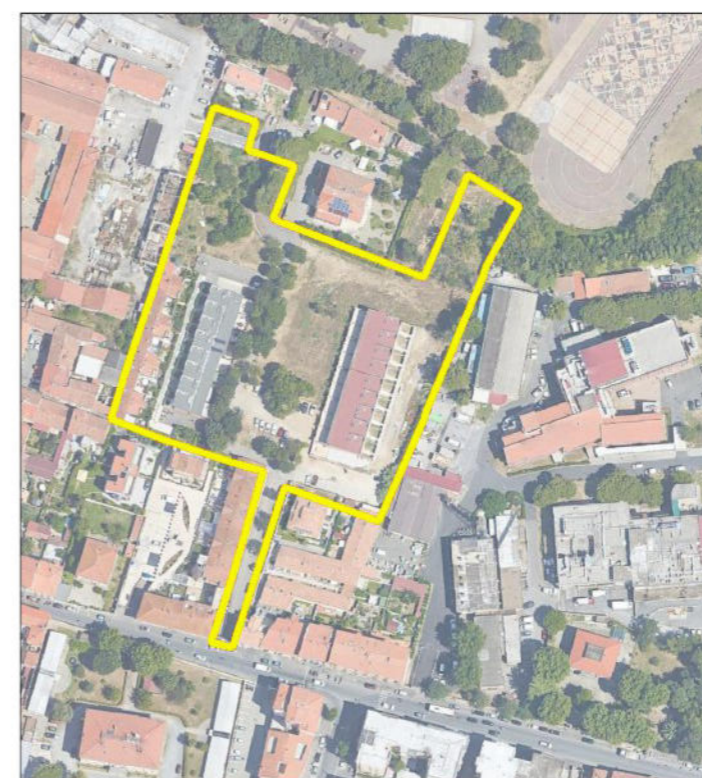
AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	48
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via Gramsci	
Indice (II)	11.896	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0,1	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	1.190	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	1.190	
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero MAX di piani	2	

NOTE:

Con Convenzione n. 58085 del 18.12.2007 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria e il Comune di Livorno, con i quali sono state cedute aree per 10.598 mq da trasformare a servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà. L'area di concentrazione dell'edificato viene così inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche

DATI SCHEDA:

UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-Novecentesca  
SLP totale : 1.190 mq  
Area ceduta al comune: 10.561 mq

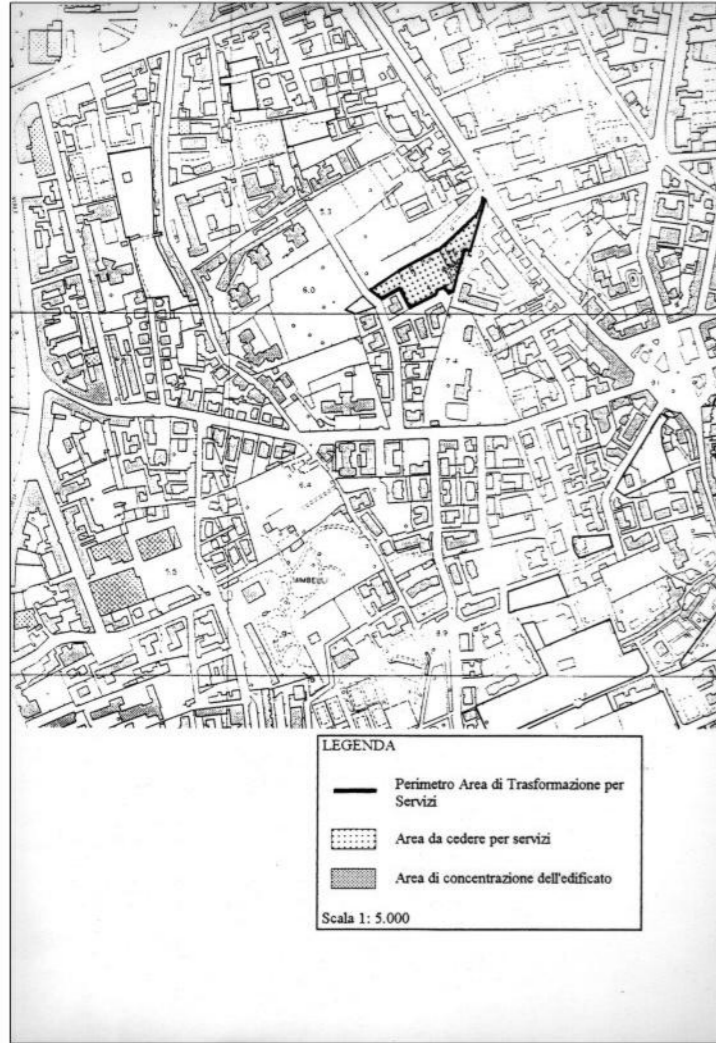


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D54: VIA CALATAFIMI**

**NON ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	Via Calatafimi	54
Sup. Territoriale (ST) mq.	7.400	
Indice (IT)	0,1	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	740	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	740	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	I diritti edificatori si realizzano all'interno dell'area di trasformazione <i>Via Giotto</i>	
Area da espropriare mq.		

NOTE:

Area posta tra via Calatafimi e Borgo Cappuccini, in parte incolta e in parte coltivata ad orto.

DATI SCHEDA:

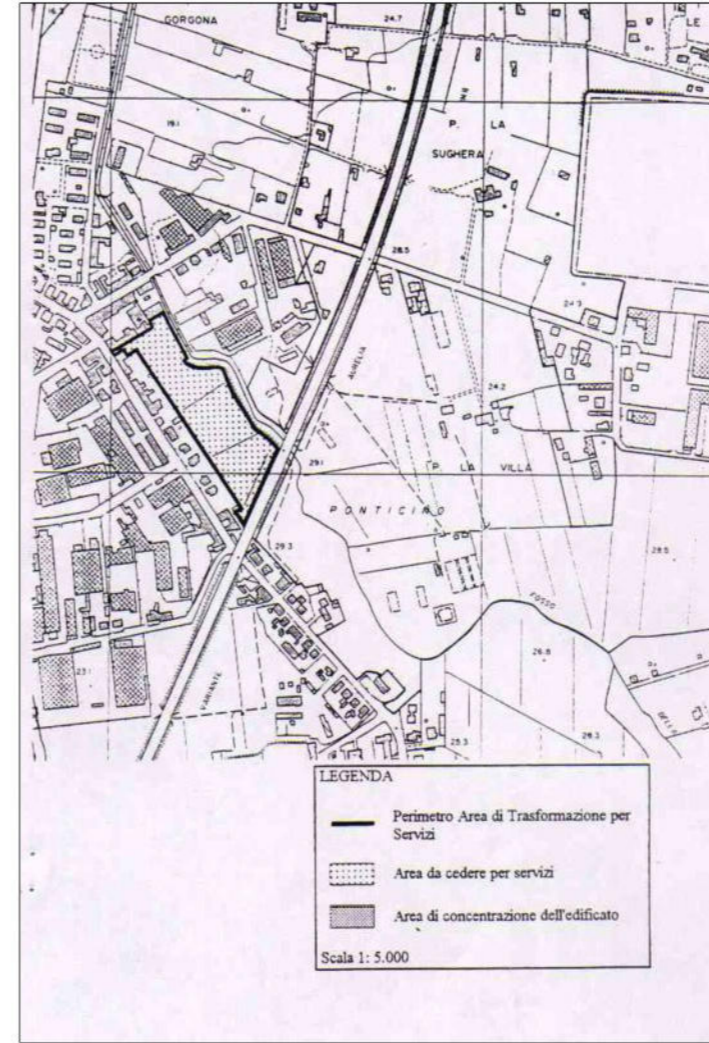
UTOE PS vigente: UTOE n° 3 - Città Otto-novecentesca  
SLP totale : - mq  
Area ceduta al comune: - mq



STATO AL 2021 perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D57: VIA DI SALVIANO NORD**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	Via di Salviano nord	57
Sup. Territoriale (ST) mq.	20.000	
Indice (IT)	0,1	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	2.000	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	2.000	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		

NOTE:

Area interna a via di Salviano, in località Rombolino, in parte coltivata ad orto e in parte trasformata a servizi dall'Amministrazione Comunale (orti per anziani).  
Con Convenzione n. 55940 del 30.09.2002 sono stati ceduti al Comune 20.482 mq di terreno in cambio dello sfruttamento della capacità edificatoria in via Catanzaro (scheda 71).  
L'area viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti).

DATI SCHEDA:

UTOE PS vigente: UTOE n° 4a - Tra Circonvallazione e Ferrovia  
SLP totale : trasferita nella scheda D71  
Area ceduta al comune: ved. scheda D71

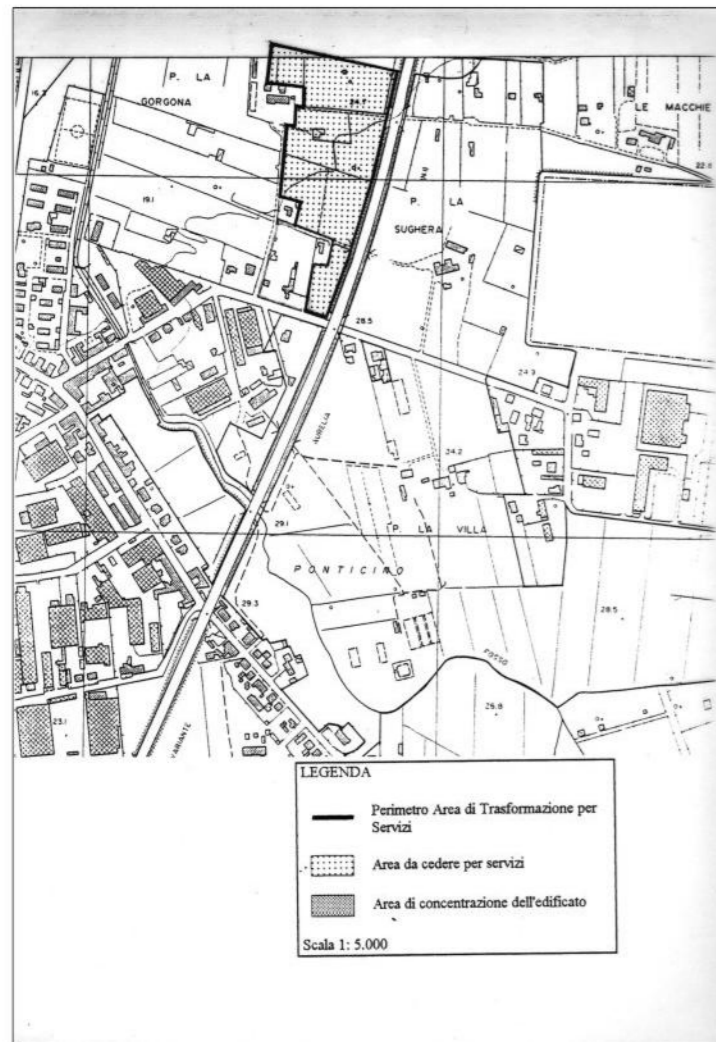


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D58: VIA DELLA PADULA NORD**

**NON ATTUATO**



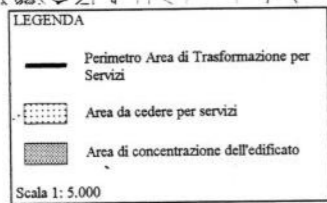
AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	58
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via della Padula nord	
Indice (IT)	37.400	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0.1	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	3.740	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		

**NOTE:**

Area tangente la Variante Aurelia, tra questa e l'insediamento di Porta a Terra, incolta od utilizzata ad orto. Nella parte a sud è presente un campo di calcio.

**DATI SCHEDA:**

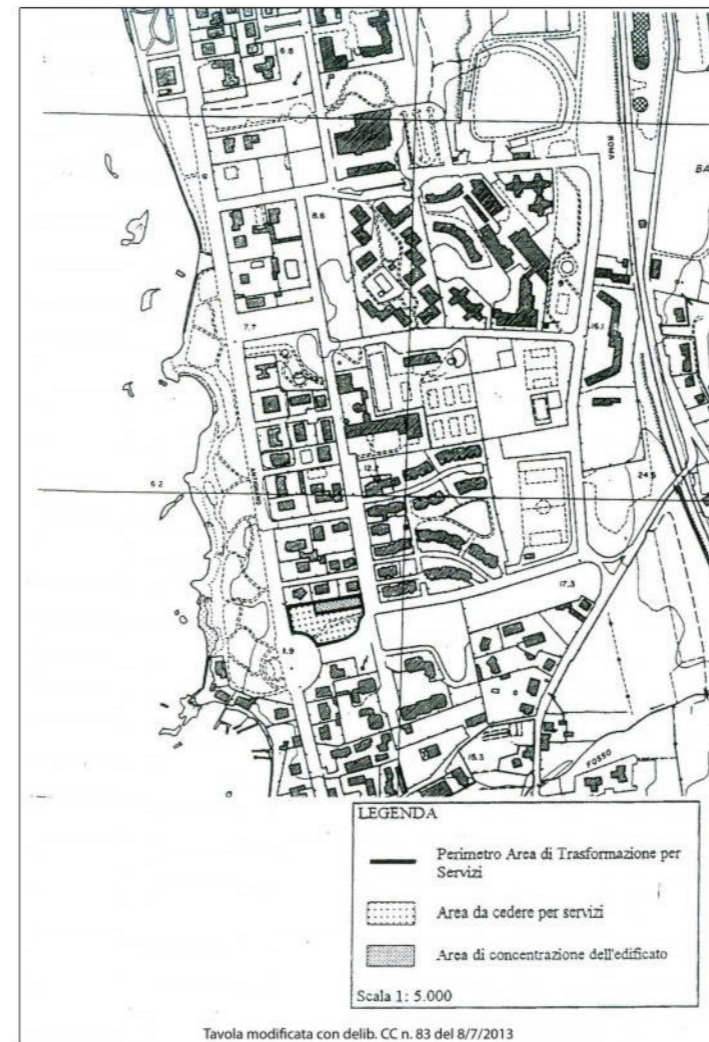
UTOE PS vigente: UTOE n° 4a - Tra Circonvallazione e Ferrovia e n° 5 Grandi Quartieri  
SLP totale : - mq  
Area ceduta al comune: - mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D61: VIALE DI ANTIGNANO**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	61
Sup. Territoriale (ST) mq.	V.le di Antignano	
Indice (IT)	5.000	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0.05	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	250	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero max. di piani	2	

**NOTE:**

Con Convenzione n. 58487 del 15.06.2009 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria e il Comune di Livorno, con i quali sono state cedute aree per 4.001 mq da trasformare a servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 7- Antignano  
SLP totale : 250 mq  
Area ceduta al comune: 4001 mq

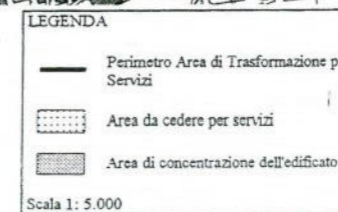


Tavola modificata con delib. CC n. 83 del 8/7/2013

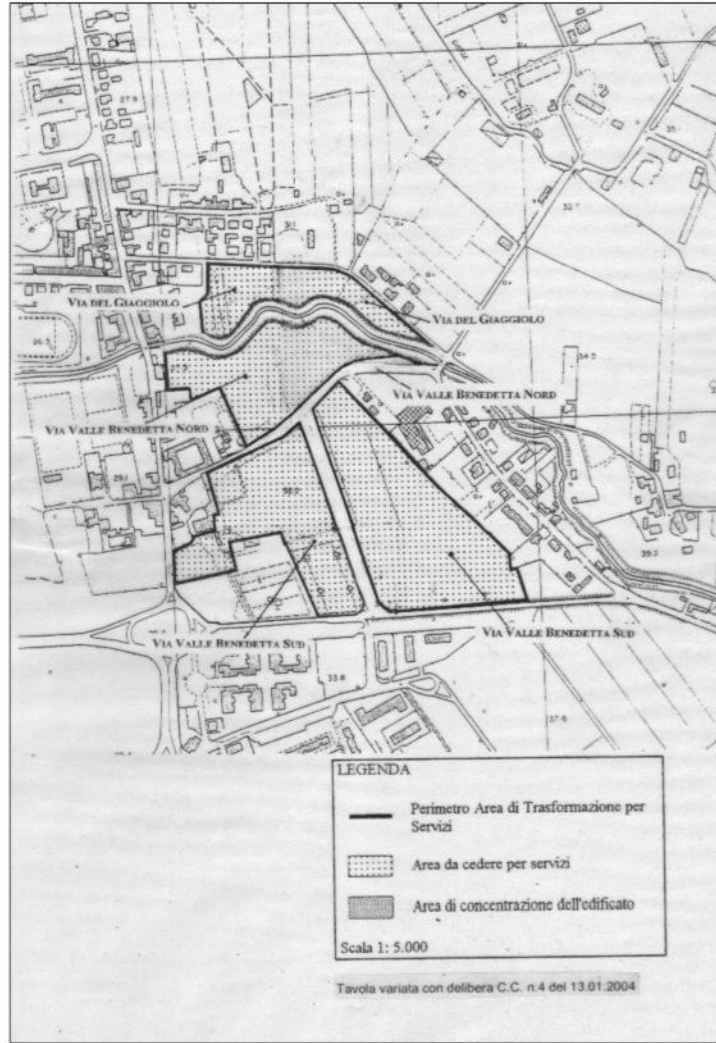


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D64: VIA DEL GIAGGIOLO**

**ATTUATO**



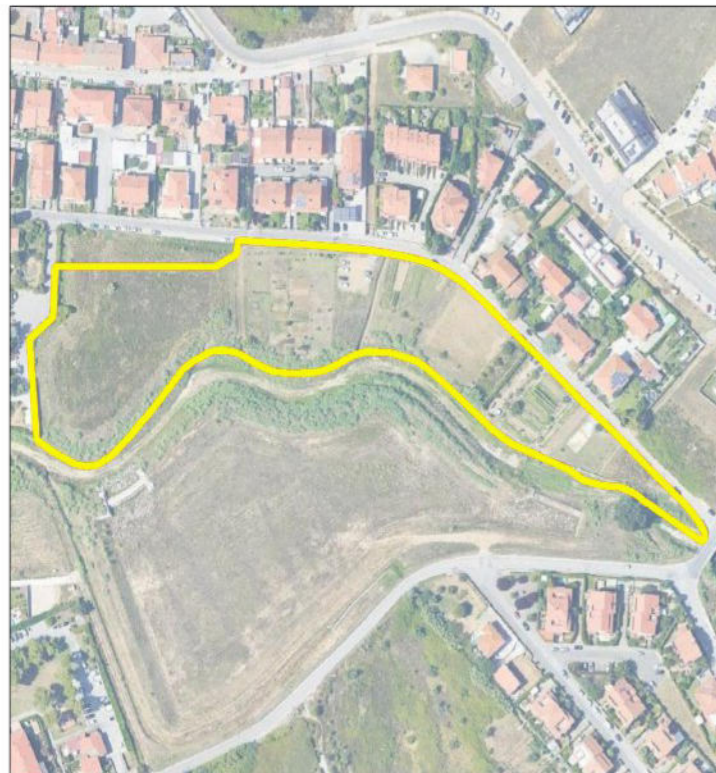
AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	64
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via del Giaggiolo	
Indice (IT)	15.900	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0,1	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	1.590	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	Le utilizzazioni edificatorie sono da trasferire nell'area di trasformazione <i>Nuovo Centro</i>	
Area da espropriare mq.		

**NOTE:**

Area posta tra via del Giaggiolo e il Rio Maggiore, utilizzata prevalentemente ad orto.  
Con Convenzione n. 59175 del 27.06.2011 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria e il Comune di Livorno, con i quali sono state cedute aree per 11.565 mq da trasformare a servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi all'interno del Nuovo Centro.  
Non tutte le proprietà inserite nella scheda hanno ceduto le loro aree, nel caso specifico quelle più vicine a via dell'Uliveta.  
L'area che rimane nella disponibilità della proprietà viene inserita in art. 21 (aree di tutela idrogeologica), mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

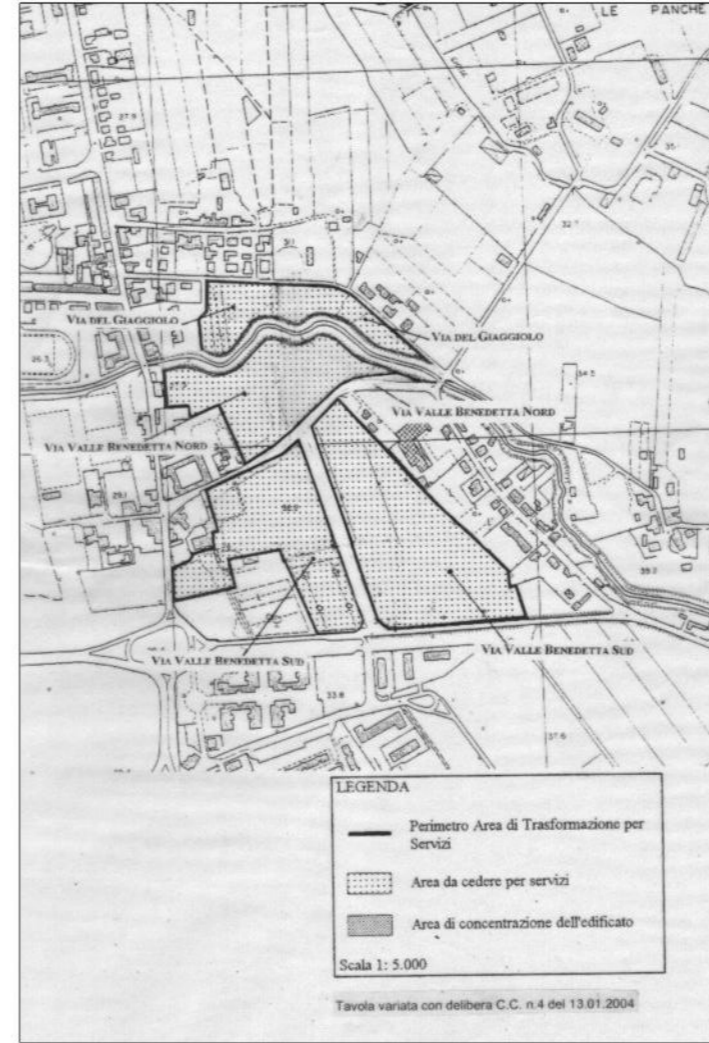
UTOE PS vigente: UTOE n° 5 - Grandi Quartieri  
SLP totale : 1.156,50 mq - da utilizzare nel P.A. Nuovo Centro  
Area ceduta al comune: 11.565 mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D65: VIA VALLE BENEDETTA NORD**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	65
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via Valle Benedetta nord	
Indice (IT)	23.640	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0,1	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	2.364	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	Le utilizzazioni edificatorie sono da trasferire nell'area di trasformazione <i>Nuovo Centro</i>	
Area da espropriare mq.		

**NOTE:**

Area posta tra via della Valle Benedetta e il Rio Maggiore.  
Con Convenzione n. 58467 del 21.05.2009 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria e il Comune di Livorno, con i quali sono state cedute aree per 26.350 mq da trasformare a servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi all'interno del Nuovo Centro.  
L'area ceduta corrisponde alla quantità necessaria per produrre la slp indicata nella scheda, una volta applicato l'indice territoriale. Il resto è rimasto nelle disponibilità della proprietà.  
L'area che rimane nella disponibilità della proprietà viene inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 5 - Grandi Quartieri  
SLP totale : 2.364 mq - da utilizzare nel P.A. Nuovo Centro  
Area ceduta al comune: 26.350 mq

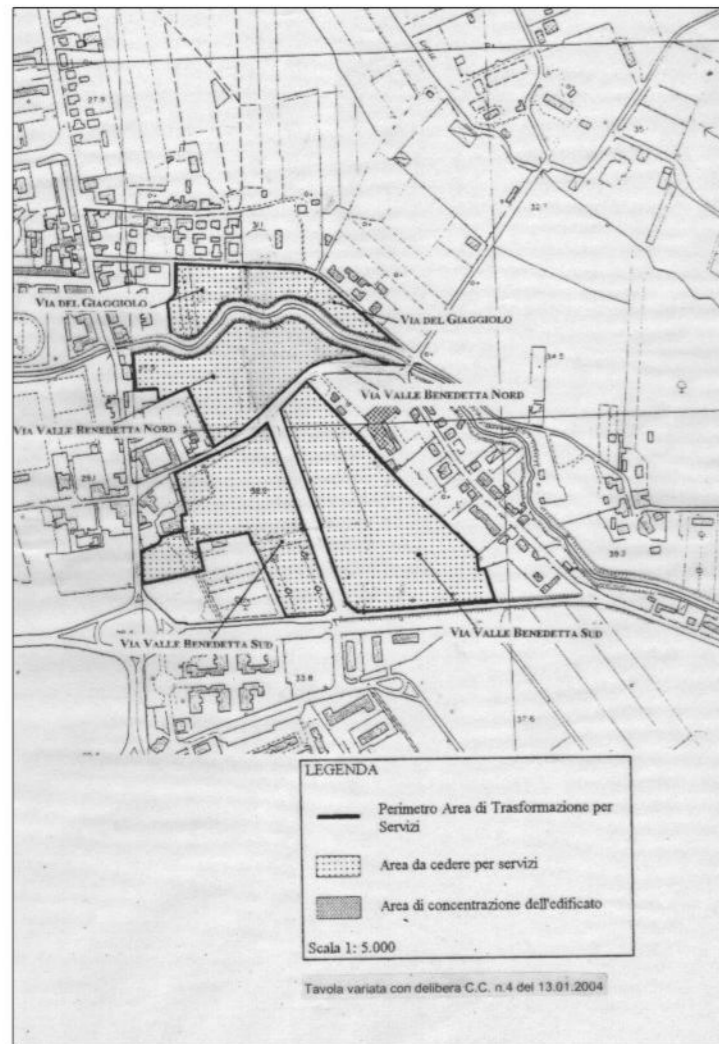


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D66: VIA VALLE BENEDETTA SUD**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 C	66
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via Valle Benedetta sud	
Indice (IT)	62.700	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0,1	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	6.270	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione	Le utilizzazioni edificatorie sono da trasferire nell'area di trasformazione Nuovo Centro	
Area da espropriare mq.		

**NOTE:**

Area posta tra via della Valle Benedetta e via di Levante. Con Convenzione n. 58979 del 26.11.2010 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria e il Comune di Livorno, con i quali sono state cedute aree per 69.090 mq da trasformare a servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi all'interno del Nuovo Centro. Non tutte le proprietà inserite nella scheda hanno ceduto le loro aree, nel caso specifico quelle limitrofe al fabbricato rurale, in parte sottoposte a vincolo cimiteriale. L'area che rimane nella disponibilità della proprietà viene inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 5 - Grandi Quartieri  
SLP totale : 6.270 mq - da utilizzare nel P.A. Nuovo Centro  
Area ceduta al comune: 69.090 mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D71: VIA CATANZARO**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	Via C. Catanzaro	71
Sup. Territoriale (ST) mq.	2.120	
Indice (IT)	0,05	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	106 mq.	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area mq.	2.000 mq. Nell'area si concentrano inoltre quote di utilizzazioni edificatorie (SLP) derivanti dal trasferimento dei diritti edificatori di altre aree di trasformazione per servizi, da cedere gratuitamente all'Amministrazione con rinuncia alla realizzazione delle utilizzazioni edificatorie internamente all'area da cedere o su aree differenti dalla presente.	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione (mq.)		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONVENZIONE CONVENZIONATA		
Numero max. n. piani	3	
distanze	distanza minima dal muro di cinta della villa storica m. 5	
parcheggi e servizi tecnici	interrati	

**NOTE:**

Con Convenzione n. 55940 del 30.09.2002, in ottemperanza a quanto prescritto nella scheda normativa, venivano ceduti al Comune 20.482 mq di terreno in via di Salviano (si veda scheda 57). La potenzialità edificatoria derivata (2000 mq di slp) veniva trasferita in via Catanzaro, dove sono stati costruiti edifici di civile abitazione. L'area di concentrazione dell'edificato viene inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 7 - Antignano  
SLP totale : 2.160 mq  
Area ceduta al comune: 20.482 mq

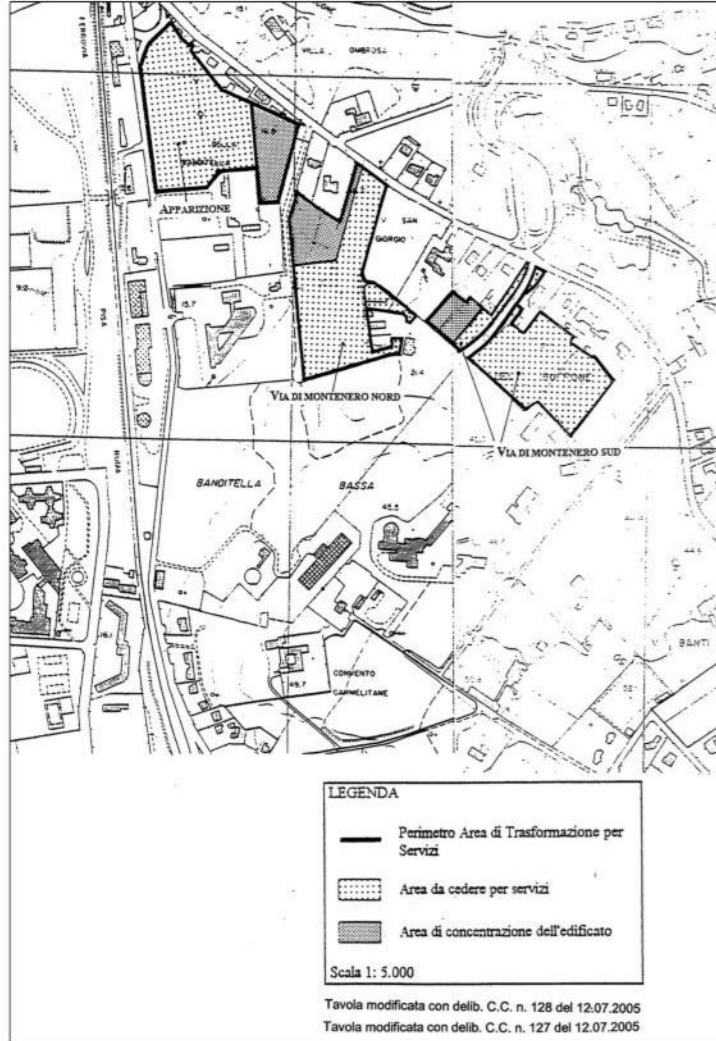


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D72: APPARIZIONE**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 D	72
Sup. Territoriale (ST) mq.	Apparizione	
Indice (IT)	33.800	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0.05	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	1.690	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero max. di piani	2	

**NOTE:**

Con Convenzione n. 57387 del 09.08.2005 sono stati regolati i rapporti tra i proprietari della maggior parte dell'area e il Comune di Livorno. Con tale atto sono state cedute aree per 23.702 mq da trasformare a servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà. L'area di concentrazione dell'edificato e quella di coloro che non hanno aderito viene, così, inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

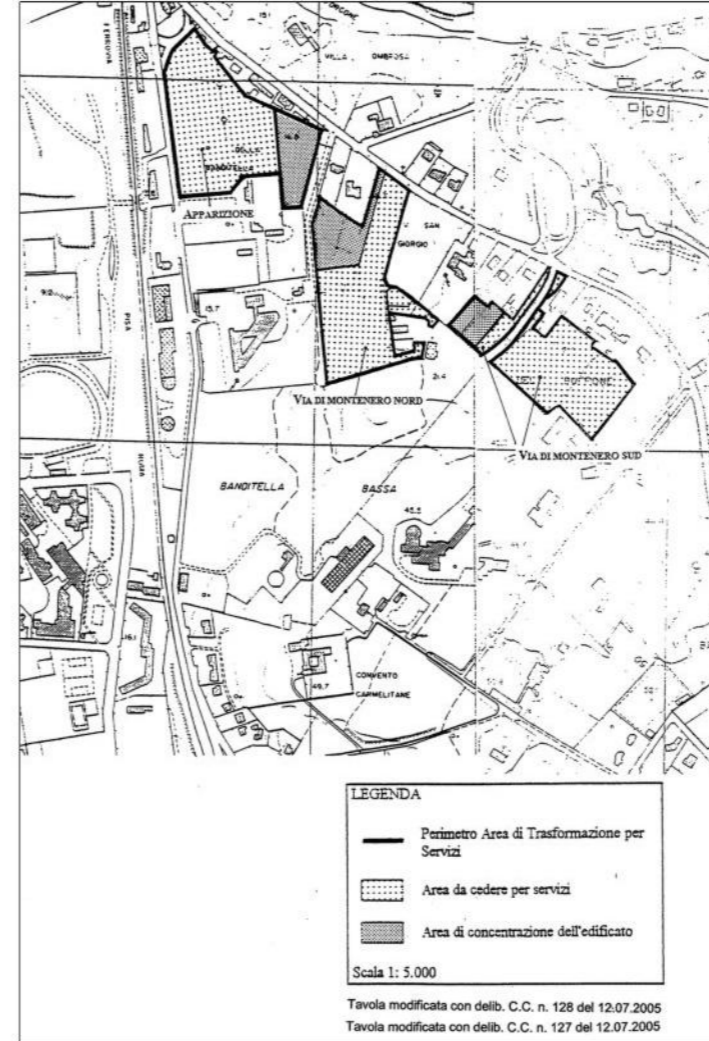
UTOE PS vigente: UTOE n° 8 - Banditella Alta  
SLP totale : 1.606,45mq  
Area ceduta al comune: 23.702 mq



STATO AL 2021:perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D73: VIA MONTENERDO NORD**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 D	73
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via Montenero Nord	
Indice (IT)	29.000	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0.05	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	1.450	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero max. di piani	2	

**NOTE:**

Con Convenzione n. 55496 del 29.11.2001 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria dell'area e il Comune di Livorno, con i quali sono state cedute aree per 21.098 mq da trasformare a servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà. L'area di concentrazione dell'edificato viene, così, inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 8 - Banditella Alta  
SLP totale : 1.301,30 mq  
Area ceduta al comune: 21.098 mq



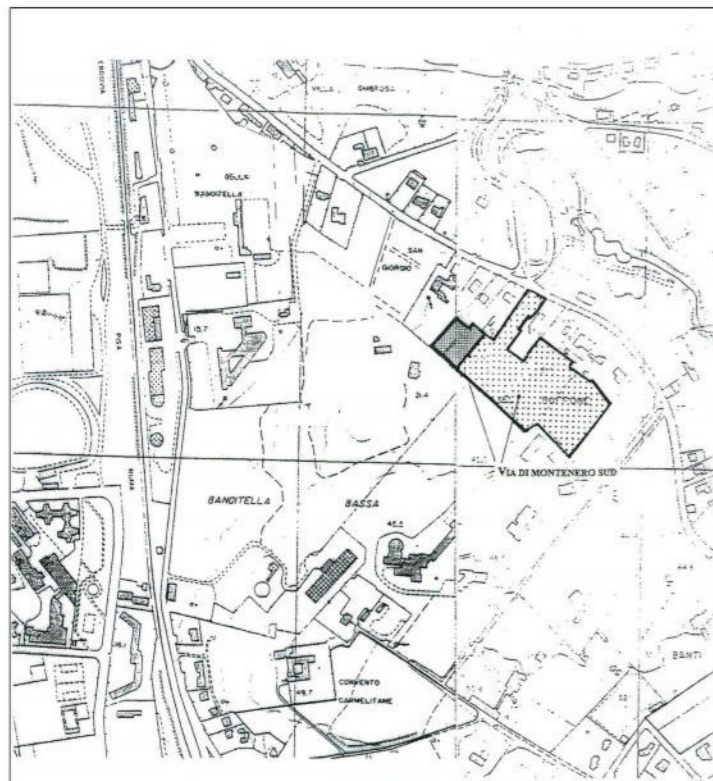
STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda





**SCHEDA N° D74: VIA MONTENERO SUD**

**ATTUATO NON REALIZZATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	Via Montenero sud	74
Sup. Territoriale (ST) mq.	24.800	
Indice (IT)	0,05	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	1.244	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	1.244	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		

Scheda modificata con deliberazione CC n. 127 del 12.07.2005  
Scheda modificata con deliberazione CC n. 31 del 20.02.2008  
Scheda modificata con deliberazione CC n. 18 del 14.02.2013

**NOTE:**

Con Convenzione n. 58805 del 20.05.2010 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria e il Comune di Livorno, con i quali sono state cedute aree per 20.915 mq da trasformare a servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà.

Titoli abilitativi non rilasciati.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 8 - Banditella Alta  
SLP totale : 1203,50 mq  
Area ceduta al comune: 20.915 mq

**LEGENDA**

- Perimetro Area di Trasformazione per Servizi
- Area da cedere per servizi
- Area di concentrazione dell'edificato

Scala 1: 5.000

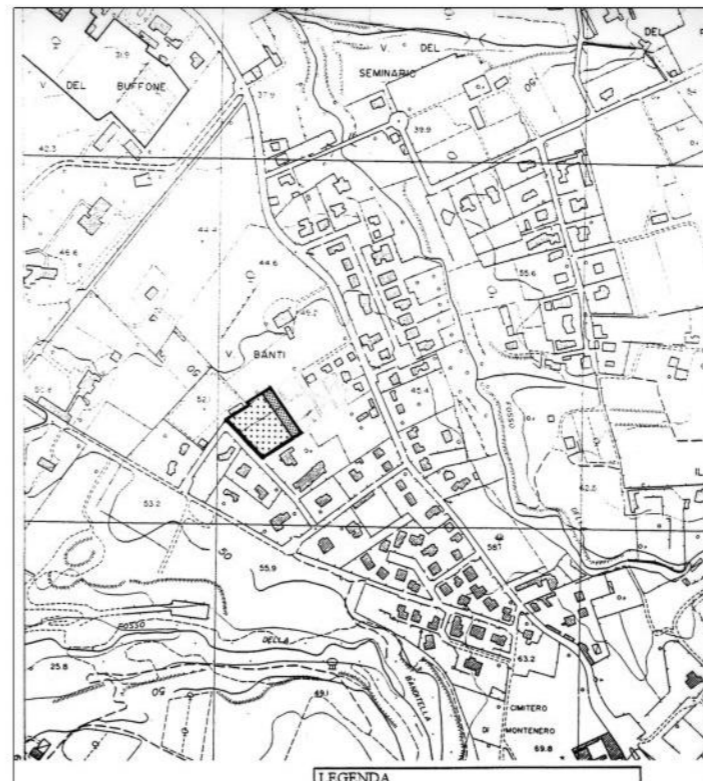
Tavola modificata con delib. C.C. n. 127 del 12.07.2005  
Tavola modificata con delib. C.C. n. 129 del 12.07.2005  
Tavola modificata con delib. C.C. n. 31 del 20.02.2008  
Tavola modificata con delib. C.C. n. 18 del 14/2/2013



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D75: VIA BERNHEIMER**

**NON ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	Via C. Bernheimer	75
Sup. Territoriale (ST) mq.	5.360	
Indice (IT)	0,05	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	268	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	268	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero max. di piani	2	

**NOTE:**

Area interna a Via Montenero, posta in adiacenza al campo di calcio in una zona caratterizzata da villette mono-bifamiliari.  
L'area è considerata strategica per la dotazione di servizi per la collettività, in particolare per la costruzione di un parcheggio pubblico a servizio del campo di calcio.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 8 - Banditella Alta  
SLP totale : - mq  
Area ceduta al comune: - mq

**LEGENDA**

- Perimetro Area di Trasformazione per Servizi
- Area da cedere per servizi
- Area di concentrazione dell'edificato

Scala 1: 5.000

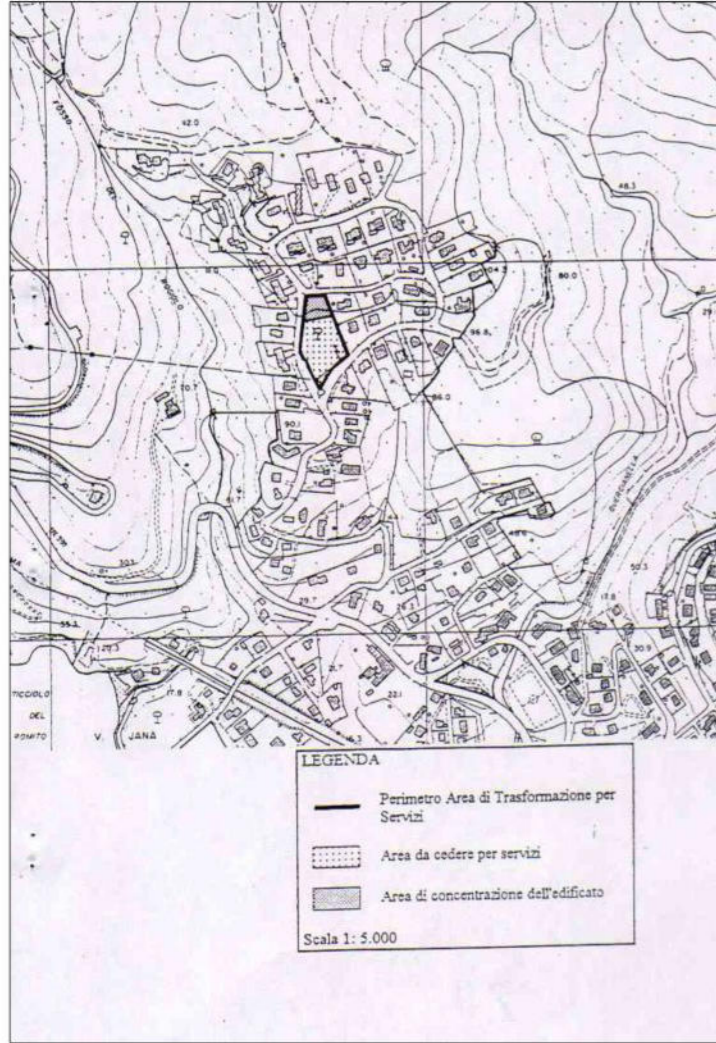


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA N° D79: VIA DEI GINEPRI**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 D	79
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via dei Ginepri	
Indice (IT)	5.400	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0.05	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	270	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero max. di piani	2	

**NOTE:**

Con Convenzione n. 56840 del 26.02.2004 sono stati regolati i rapporti tra il proprietario dell'area e il Comune di Livorno. Con tale atto sono state cedute aree per 4.075 mq da trasformare a servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà.  
L'area di concentrazione dell'edificato viene, così, inserita in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), mentre quella ceduta viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

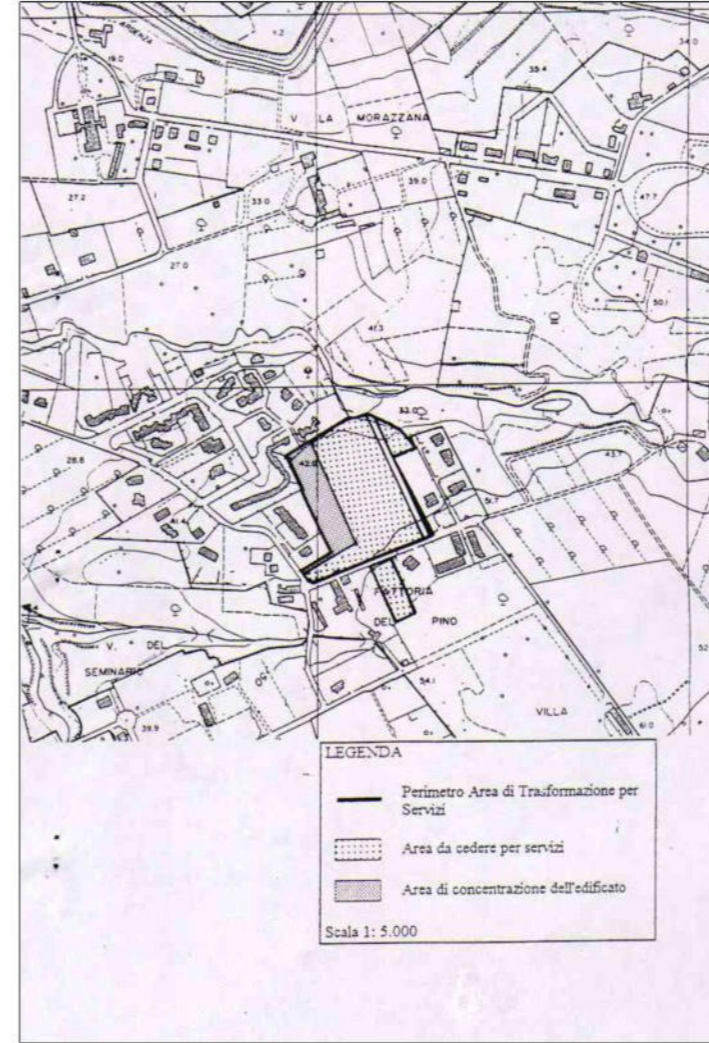
UTOE PS vigente: UTOE n° 14 - Quercianella  
SLP totale : 253 mq  
Area ceduta al comune: 4.050 mq



STATO AL 2021:perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA N° D83: VIA DEL PINO**

**ATTUATO**



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
Area	4 D	83
Sup. Territoriale (ST) mq.	Via del Pino	
Indice (IT)	28.420	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	0.05	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	1.421	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero max. di piani	2	

**NOTE:**

Con Convenzione n. 55907 del 08.08.2002 sono stati regolati i rapporti tra il proprietario dell'area e il Comune di Livorno. Con tale atto sono state cedute aree per 23.101 mq da trasformare a servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà.  
Successivamente tramite una permuta il Comune ha acquisito alcune aree che hanno consentito di realizzare il proseguimento di via Campanella fino via Curiel.  
L'area di concentrazione dell'edificato e quella permutata ai privati vengono, così, inserite in art. 13 (aree consolidate di iniziativa privata), mentre quella ceduta dai privati al Comune viene inserita in art. 37 (aree per i servizi esistenti e previsti), per rendere coerente la destinazione con l'attuazione delle previsioni urbanistiche.

**DATI SCHEDA:**

UTOE PS vigente: UTOE n° 8 - Banditella Alta  
SLP totale : 1.421 mq  
Area ceduta al comune: 23.101 mq

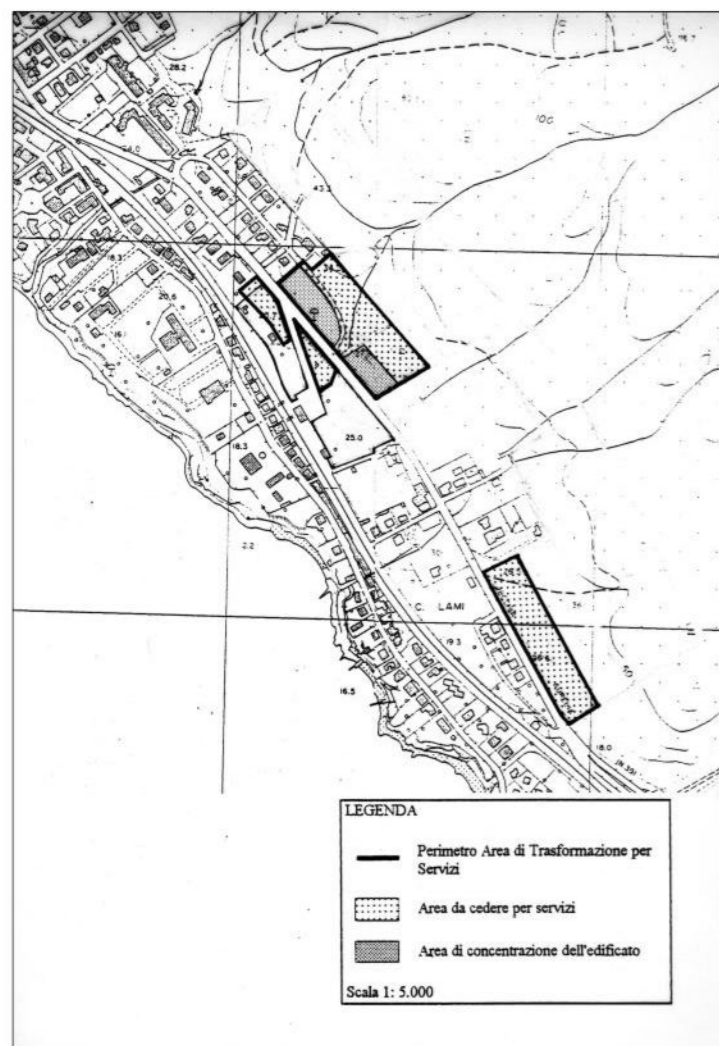


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



SCHEDA N° D84: QUERCIANELLA SUD

ATTUATO NON REALIZZATO



AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI SCHEDA NORMATIVA		
Codice Area	Sottosistema	N. Progressivo
	4 D	84
Area	Quercianella Sud	
Sup. Territoriale (ST) mq.	31.700	
Indice (IT)	0.05	
Cap. Edificatoria (IT x ST)	1.585	
Quantità R da realizzare all'interno dell'area	1.585	
Quantità R da realizzare all'interno di altre aree di trasformazione		
Area da espropriare mq.		
ULTERIORI PRESCRIZIONI IN CASO DI CONCESSIONE CONVENZIONATA		
Numero max. di piani	2	

NOTE:

Con Convenzione n. 57988 del 25.06.2007 sono stati regolati i rapporti tra la parte proprietaria e il Comune di Livorno, con i quali sono state cedute aree per 25.379 mq da trasformare a servizi ed in cambio è stata riconosciuta la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice indicato dalla scheda, da concentrarsi su parte dell'area di proprietà.

Titoli abilitativi non rilasciati.

DATI SCHEDA:

UTOE PS vigente: UTOE n° 14 - Quercianella  
 SLP totale : 1.585 mq  
 Area ceduta al comune: 25.569 mq



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



## RESOCONTO STATO DI ATTUAZIONE

### STATO DI ATTUAZIONE SCHEDE ALLEGATO D AI SENSI DELL'ART.44 NN.TT.A. DEL RU AL 2013

#### SCHEDE ATTUATE AI SENSI DELL'ART.44NN.TT.A. DEL RU.

SLP realizzata dall'attuazione delle singole schede: **33.421,72 mq**

Superfici cedute al comune: **344.171,00 mq**

SLP non realizzata: **1.151,00 mq**

### STATO DI ATTUAZIONE A SEGUITO DELLA VARIANTE ABITARE SOCIALE - COTETO DAL 2013

#### SCHEDE DI CUI ALL'ALLEGATO D SOPPRESSE A SEGUITO DELLA VARIANTE

SLP recuperata dalla soppressione delle singole schede e inserita in variante: **29.461,00 mq**

SLP non realizzata derivante dalle schede attuate ai sensi dell'art. 44 NN.TT.A. e recuperata all'interno della Variante: **1.151,00 mq**

SLP derivante dalle schede confermate a seguito della variante, da attuare ai sensi dell'art. 44 NN.TT.A. e recuperata all'interno della Variante: **1.020,00 mq**

#### VARIANTE ABITARE SOCIALE - COTETO

SLP totale realizzabile con la variante: **31.632,00 mq**

Totale superfici cedute al comune: **403.996,00 mq**

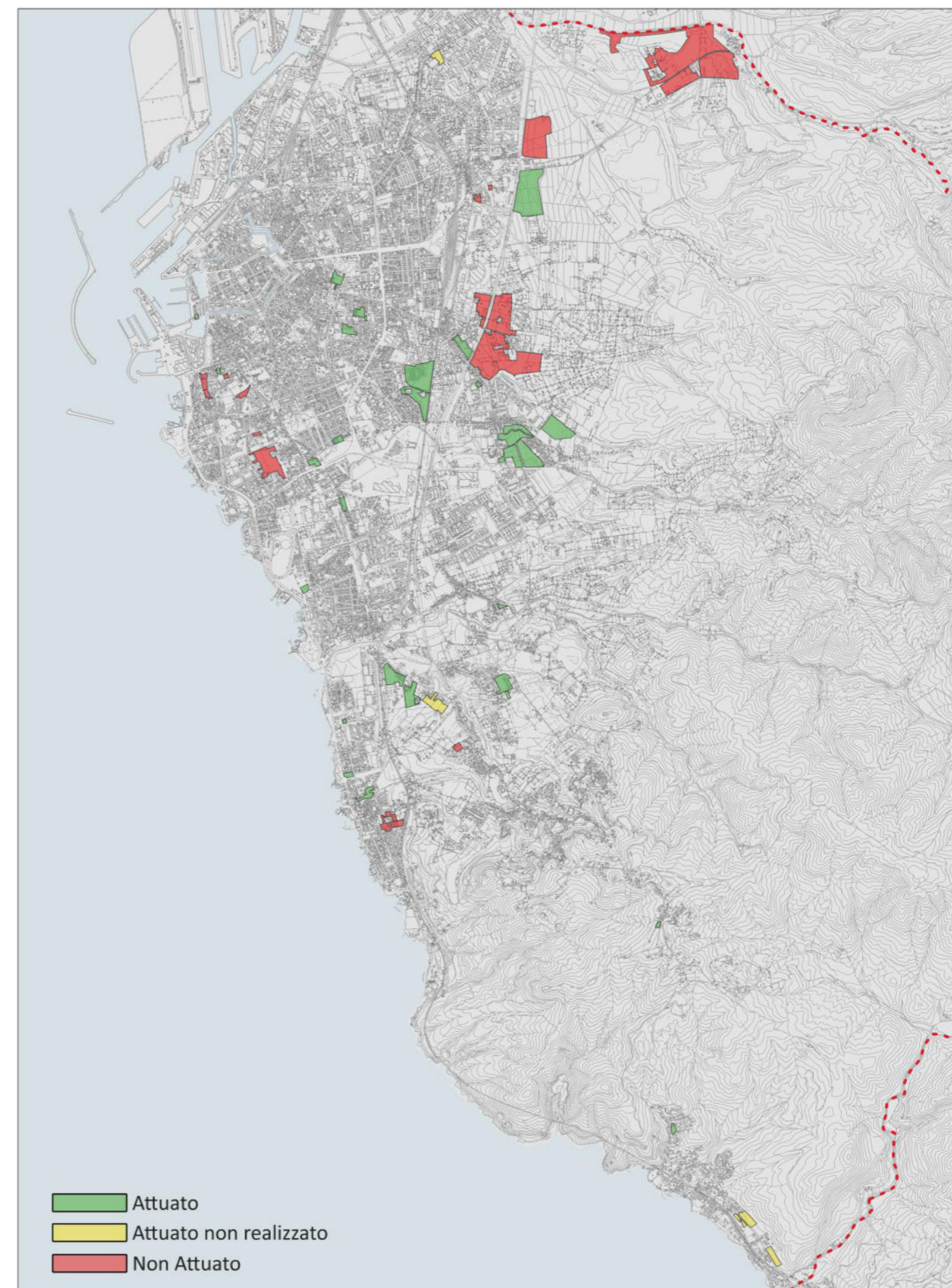
### STATO DI ATTUAZIONE SCHEDE ALL'ALLEGATO D CONFERMATE A SEGUITO DELLA VARIANTE AL 30.06.2021

SLP realizzata dall'attuazione delle singole schede: **4.907,00 mq**

Superfici cedute al comune: **59.825,00 mq**

SLP recuperata a seguito della variante da trasferire all'interno delle aree pubbliche di trasformazione, all'interno della UTOE 4C17 o all'interno di altre aree indicate dall'amministrazione: **4.980,00 mq** di cui **1.240,00 mq** da utilizzare in via Goito.

Ai fini di una migliore comprensione dello stato di attuazione del RU al 30.06.2021 si adottano le seguenti definizioni:  
**Stato attuato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, realizzati o in corso di realizzazione.  
**Stato attuato non realizzato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, non realizzati.  
**Stato non attuato:** interventi non convenzionati o per i quali non è stato approvato un piano attuativo di iniziativa pubblica.



LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELLE AREE E STATO DI ATTUAZIONE GENERALE

**ALLEGATO E**

---

AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE



**ALLEGATO E: INDICAZIONI PER LA LETTURA DELLE SCHEDE DI ANALISI E DEI RIFERIMENTI**

**NOTA INTRODUTTIVA:**

nota introduttiva generale  
riguardo l'allegato oggetto  
d'esame

**DATI NORMATIVI:**

indicazioni normative relative alla  
scheda in oggetto - estratto dal  
RU

**NOTE SPECIFICHE:**

informazioni relative all' ambito  
oggetto di analisi

**STATO DI ATTUAZIONE:**

indicazione dello stato di  
attuazione al 30.06.2021

**IDENTIFICATIVO:**

nome dell'allegato in esame

**NOTA INTRODUTTIVA**

Il Regolamento Urbanistico individuava all'art. 45 NN.T.T.A. i seguenti nove ambiti di riqualificazione ambientale dettando le prescrizioni per la loro trasformazione:

1. Ardenza Ovest;
2. Collinaia;
3. Conca Est;
4. Banditella Nord;
5. Banditella Sud;
6. Ardenza Est;
7. Conca Ovest;
8. Prugnolaccia;
9. Servizi.

Di seguito si riporta lo stralcio dei commi 1 e 6 dell'art.45 delle NN.T.T.A., riportanti la definizione delle Aree di riqualificazione ambientale e le modalità attuative.

**AMBITI 4 - 5: BANDITELLA NORD E BANDITELLA SUD**

**AMBITO 4: STATO DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONI IN TERMINI DI SLP**

SUBDIVISIONE IN LOTTI	SLP TOT. LOTTI	INDICE EDIF. DI PIANO	SLP RESIDENZ.	SLP REALIZZATA	SLP RESIDUA
LOTTO 1	1.900,00	0,20	200,00	0,00	200,00
LOTTO 2	1.900,00	0,20	200,00	0,00	200,00
LOTTO 3	1.900,00	0,20	200,00	200,00	0,00
LOTTO 4	1.900,00	0,20	200,00	200,00	0,00
LOTTO 5	1.900,00	0,20	200,00	0,00	200,00
LOTTO 6	1.900,00	0,20	200,00	200,00	0,00
LOTTO 7	1.900,00	0,20	200,00	0,00	200,00
LOTTO 8	1.900,00	0,20	200,00	0,00	200,00
LOTTO 9	1.900,00	0,20	200,00	0,00	200,00
LOTTO 10	1.900,00	0,20	200,00	0,00	200,00
LOTTO 11	1.900,00	0,20	200,00	0,00	200,00
LOTTO 12	1.900,00	0,20	200,00	0,00	200,00
LOTTO 13	1.900,00	0,20	200,00	200,00	0,00
LOTTO 14	1.900,00	0,20	200,00	0,00	200,00
LOTTO 15	1.900,00	0,20	200,00	0,00	200,00
LOTTO 16	1.900,00	0,20	200,00	0,00	200,00

**STATO DI ATTUAZIONE DELLA AREE A SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

DESTINAZIONE	STRALCIO 1	STRALCIO 2	STRALCIO 3
PARCHESIO	60,00%	30,00%	10,00%
MABILITA' PUBBLICA	33,33%	33,33%	33,33%
AREA A VERDE/PARCO	30,00%	0,00%	70,00%
MABILITA' PRIVATA DI SERVIZIO	75,00%	75,00%	0,00%
COMPLEMENTO STRALCIO	100,00%	90,00%	10,00%

**AMBITO 5: STATO DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONI IN TERMINI DI SLP**

SUBDIVISIONE IN LOTTI	SLP TOT. LOTTI	INDICE EDIF. DI PIANO	SLP RESIDENZ.	SLP REALIZZATA	SLP RESIDUA
LOTTO 1	948,00	0,02	202,5	0,00	202,5
LOTTO 2	948,00	0,02	202,5	0,00	202,5
LOTTO 3	948,00	0,02	202,5	0,00	202,5
LOTTO 4	948,00	0,02	202,5	0,00	202,5
LOTTO 5	948,00	0,02	202,5	0,00	202,5
LOTTO 6	948,00	0,02	202,5	0,00	202,5
LOTTO 7	948,00	0,02	202,5	0,00	202,5
LOTTO 8	948,00	0,02	202,5	0,00	202,5
LOTTO 9	948,00	0,02	202,5	0,00	202,5
LOTTO 10	948,00	0,02	202,5	0,00	202,5

**REGOLAMENTO URBANISTICO:**  
estratto della scheda in esame allegata al RU

**STATO ATTUALE AL 2021:**  
elaborazione grafica dell'area oggetto della scheda attraverso l'utilizzo delle immagini reperibili tramite Google Earth.

**ESTRATTI ELABORATI PROGETTUALI:**  
estratto degli elaborati progettuali relativi all'ambito d'intervento

**STATO DI ATTUAZIONE:**  
informazioni relative allo stato di attuazione dei relativi comparti



**NOTA INTRODUTTIVA**

Il Regolamento Urbanistico individuava all'art. 45 NN.TT.A. i seguenti nove ambiti di riqualificazione ambientale dettando le prescrizioni per la loro trasformazione:

1. Ardenza Ovest;
2. Collinaia;
3. Conca Est;
4. Banditella Nord;
5. Banditella Sud;
6. Ardenza Est;
7. Conca Ovest;
8. Prugnolliccia;
9. Servizi.

Di seguito si riporta lo stralcio dei commi 1 e 6 dell'art.45 delle NN.TT.A., riportanti la definizione delle Aree di riqualificazione ambientale e le modalità attuative.



**Art. 45 - Aree di riqualificazione ambientale**

**A. Definizione**

Parti del territorio denominate Collinaia e Conca di Montenero destinate ad una operazione di complessiva riqualificazione attraverso la realizzazione di aree a verde e servizi ad alto valore ambientale.  
 Per servizi ad alto valore ambientale si intendono quei servizi inseriti in una zona che, per il suo particolare valore, devono essere concepiti con riguardo al contesto ambientale in cui si collocano ed in particolare per singola destinazione d'uso: uffici dell'istituendo Ente Parco delle colline livornesi; attività di ricerca e studio collegate al Parco delle colline livornesi; giardino botanico della macchia mediterranea; attività di supporto al Parco; punti di ristoro, servizi, servizi alle persone.

**Campo di articolazione delle proposte**

I privati possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione utilizzando una edificabilità pari alla applicazione dell'indice di 0,020 mq SLP/mq ST. Le aree cedute gratuitamente non possono essere inferiori al 90% della ST dell'ambito o subambito. La edificabilità può essere utilizzata per residenze unifamiliari e bifamiliari. L'area di concentrazione dell'edificato non può superare il 10% della ST. Le utilizzazioni edificatorie sono articolate in 9 ambiti così come individuate nelle schede normative.  
 ambito n.1 Ardenza Ovest;  
 ambito n.2 Collinaia;  
 ambito n.3 Conca Est;  
 ambito n.4 Banditella Nord;  
 ambito n.5 Banditella Sud;  
 ambito n.6 Ardenza Est;  
 ambito n.7 Conca Ovest;  
 ambito n.8 Prugnolliccia;  
 ambito n.9 Servizi pubblici e servizi per le persone.  
 Le utilizzazioni edificatorie degli ambiti da 1 a 8 sono generate dall'applicazione dell'indice di 0,020 mq SLP/mq ST.  
 Le utilizzazioni edificatorie relative all'ambito n.9 sono pari a mq. 5.000 di SLP. Tale SLP non deriva dall'applicazione dell'indice.

**Condizioni specifiche di accettabilità**

I proprietari delle aree vincolate possono cedere all'Amministrazione Comunale le aree per verde e servizi e realizzare le capacità edificatorie stabilite dal Regolamento Urbanistico.  
 La capacità edificatoria a destinazione residenziale si realizza entro le aree di concentrazione dell'edificato degli ambiti 1,2,3,4, 5,6,7,8 individuate nella [scheda normativa](#) allegata.  
 La capacità edificatoria dei servizi dell'ambito 9, pari a 5.000 mq di SLP è da realizzare all'interno dell'ambito stesso.  
 La ubicazione delle aree di concentrazione individuata nelle schede non è modificabile dato il valore ambientale dell'area che il Piano intende tutelare. Sono fatte salve modeste modifiche a seguito dell'approvazione dello studio unitario.

**Parametri edilizi**

- Ambiti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8:
- dimensione max del lotto: mq. 1000
  - dimensione minima delle residenze uni o bifamiliari a destinazione residenziale: mq.200 di slp;
  - h.max: m 7,50;
  - n piani max: 2;
  - rapporto di copertura massimo : 40% del lotto
  - distanza da confini privati: m 5, sono consentite costruzioni in aderenza
  - distanza da strade: m 10;
  - recinzioni: siepi h. max cm 200
  - parcheggi pertinenziali: 1 mq ogni 3 mq di SLP.

**Ambito 9:**

- altezza massima: m.7,50
- n piani: 2
- rapporto di copertura massimo: 30%
- parcheggi pertinenziali: 1 mq. ogni 3 mq. di SLP.
- parcheggi a standard: 1 mq ogni mq di SLP per destinazioni servizi pubblici e servizi per le persone.

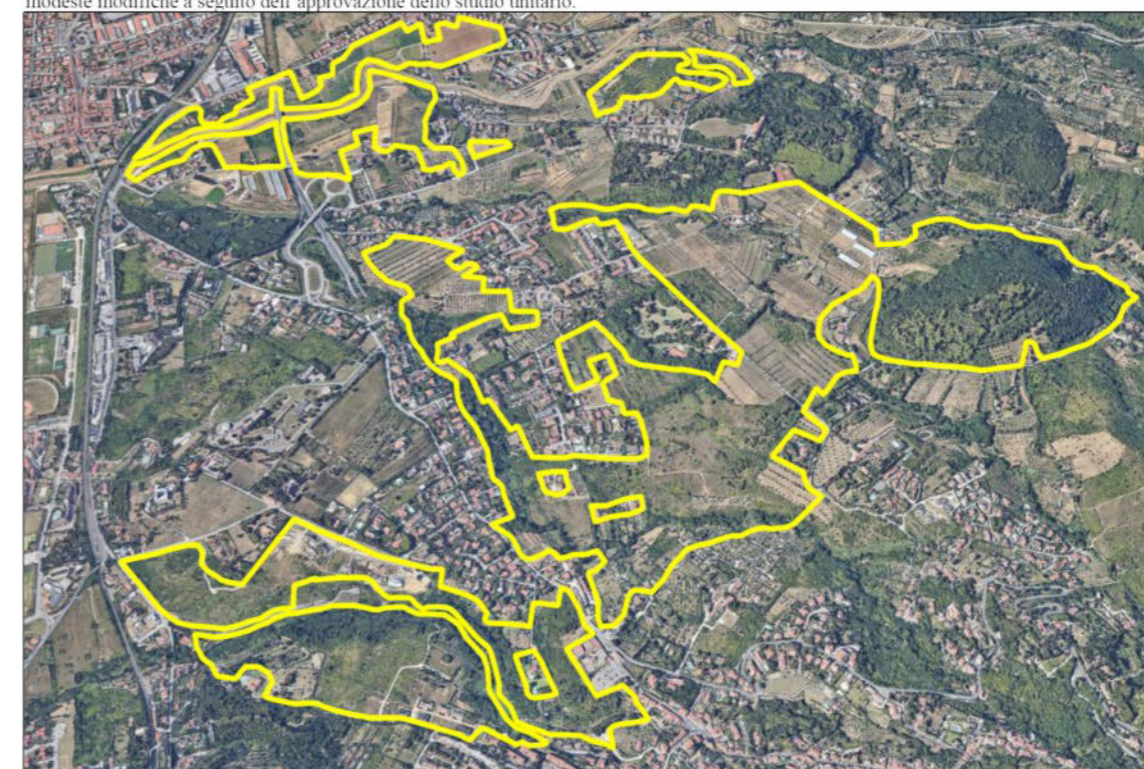
**Parametri urbanistici**

I parametri urbanistici di trasformazione, le aree di concentrazione e le destinazioni d'uso delle utilizzazioni edificatorie generate sono precisate nella scheda normativa riferita all'intera area articolata in ambiti e non sono modificabili. Le aree di concentrazione qualora non siano utilizzate per l'edificazione privata sono destinate a parco pubblico.  
 Le aree destinate alla realizzazione della strada principale di adduzione al parco devono essere alberate e dotate di pista ciclabile e di percorsi pedonali all'aperto.

**Modalità di attuazione**

L'attuazione può avvenire per ambiti e subambiti a condizione venga approvato, con deliberazione dell'Amministrazione comunale, uno "studio unitario" esteso a ciascun ambito fatta eccezione per gli ambiti 3 e 7, per i quali deve essere presentato uno studio unitario congiunto con le procedure specificate all'art.6, lett.B.  
 Limitatamente agli ambiti 2,3,7, l'intervento può essere articolato per sub-ambiti aventi ciascuno un'estensione non inferiore al 50% dell'ambito.  
 L'attuazione degli interventi deve garantire all'Amministrazione la realizzazione di aree contigue e continue di parco in modo da garantire la fruibilità dello stesso.  
 L'intervento è attuato con piano attuativo o concessione convenzionata con la quale vengono dismesse gratuitamente le aree destinate a verde e servizi.  
 Nell'ambito 9 la concessione convenzionata deve altresì prevedere la quota parte di area da cedere gratuitamente al Comune e la quota su cui realizzare i servizi alle persone. La convenzione deve avere i contenuti specificati all'art.5.  
 Le aree cedute devono essere tra loro contigue.

In mancanza di una proposta presentata dai cittadini l'intera area, destinata a verde e servizi, è comunque soggetta a esproprio.  
 In tale caso il Comune direttamente o affida in concessione a privati la realizzazione dei servizi e i servizi alle persone.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



## INDICE DELLE AREE, LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E STATO DI ATTUAZIONE

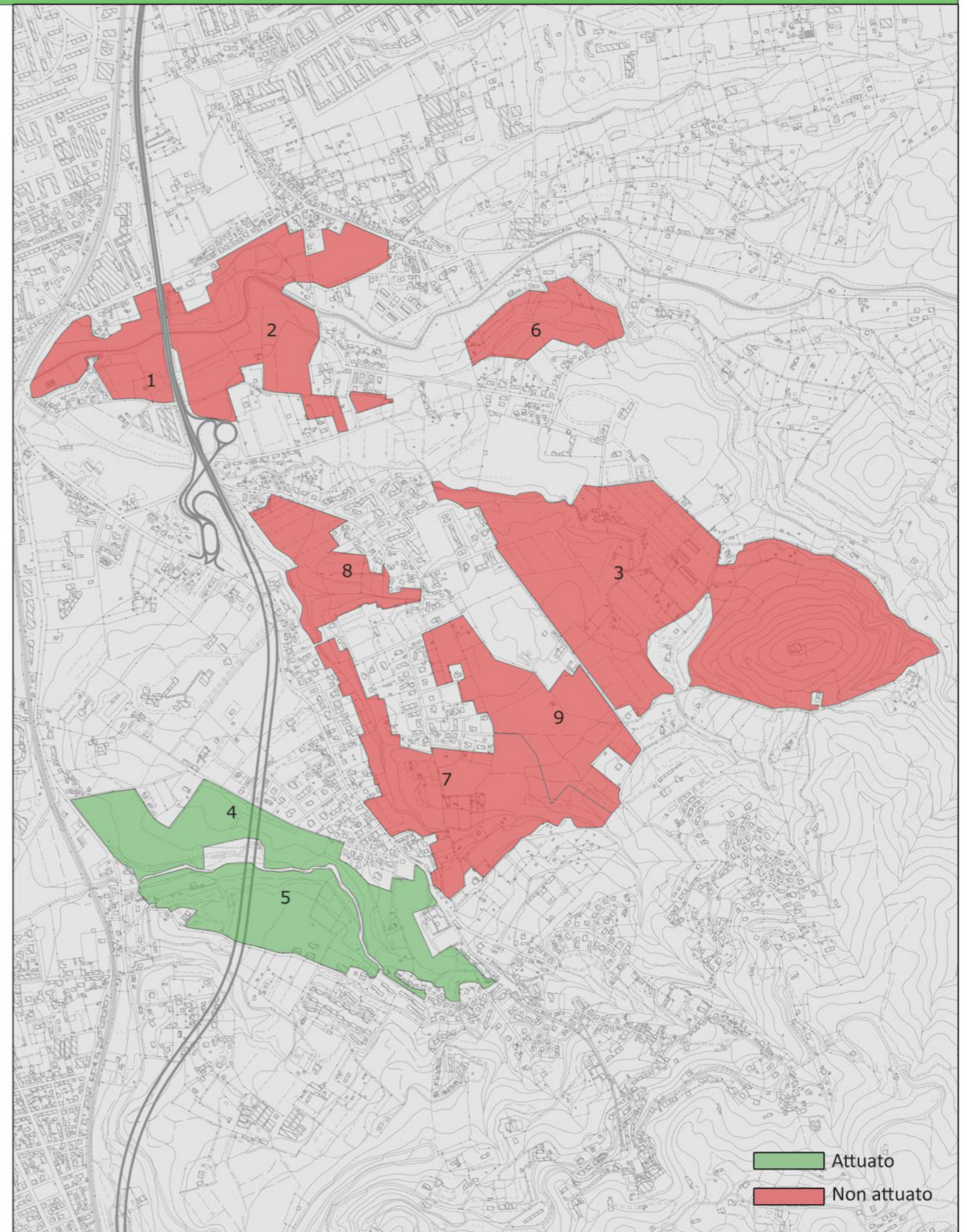
N.AREA	NOME	STATO DI ATTUAZIONE
1	ARDENZA OVEST	NON ATTUATO
2	COLLINAIA	NON ATTUATO
3	COLLINAIA EST	NON ATTUATO
4	BANDITELLA NORD	ATTUATO
5	BANDITELLA SUD	ATTUATO
6	ARDENZA EST	NON ATTUATO
7	CONCA OVEST	NON ATTUATO
8	PRUGNOLICCIA	NON ATTUATO
9	SERVIZI	NON ATTUATO

Nota: ai fini di una migliore comprensione dello stato di attuazione del RU al 30.06.2021 si adottano le seguenti definizioni:

**Stato attuato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, realizzati o in corso di realizzazione.

**Stato attuato non realizzato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, non realizzati.

**Stato non attuato:** interventi non convenzionati o per i quali non è stato approvato un piano attuativo di iniziativa pubblica.



LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELLE AREE E STATO DI ATTUAZIONE





**AMBITI 4 - 5 : BANDITELLA NORD E BANDITELLA SUD**

**ATTUATO**

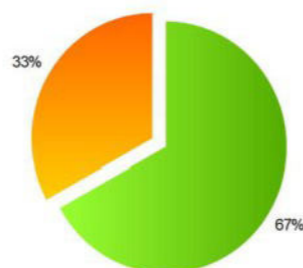
Dei nove ambiti di riqualificazione ambientale previsti dal RU solo due hanno avuto ad oggi attuazione, e sono in fase di ultimazione: le aree Banditella Nord e Sud relative agli ambiti 4 e 5 della scheda allegata all' art.45 delle NN.TT.A.. Il Comune di Livorno, con propria deliberazione n. 139 del 27.7.2005 ha adottato la variante al Regolamento Urbanistico denominata " Area di riqualificazione ambientale - ambito 4 "Banditella Nord"/Ambito 5 "Banditella Sud", il Piano di lottizzazione concernente l' Ambito n. 4 "Banditella Nord" e il piano di lottizzazione Ambito n. 5 "Banditella Sud". Per l'attuazione degli ambiti suddetti sono state stipulate tre convenzioni , la n. 57892 e la n. 57893, del 16.03.2007, dove i soggetti attuatori si impegnavano alla cessione delle aree e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a fronte della acquisizione della capacità edificatoria. Successivamente viene stipulata una ulteriore convenzione n. 57894 del 16.03.2007 e sua integrazione n. 60133 del 29.12.2016 per la suddivisione in stralci delle opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

**STATO DI ATTUAZIONE DELLE AREE A SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

DESTINAZIONE	QUANTITA' ASSEGNATE AGLI STRALCI		
	STRALCIO 1	STRALCIO 2	STRALCIO 3
PARCHEGGI	60,00%	30,00%	10,00%
VIABILITA' PUBBLICA	33,33%	33,33%	33,33%
AREA A VERDE/PARCO	30,00%	0,00%	70,00%
VIABILITA' PRIVATA DI SERVIZIO	75,00%	25,00%	0,00%
COMPLETAMENTO STRALCIO	100,00%	90,00%	10,00%

Realizzato  
Non realizzato

COMPLETAMENTO AREE A SERVIZI E URBANIZZAZIONI	
COMPLETATO	RESIDUO
67%	33%



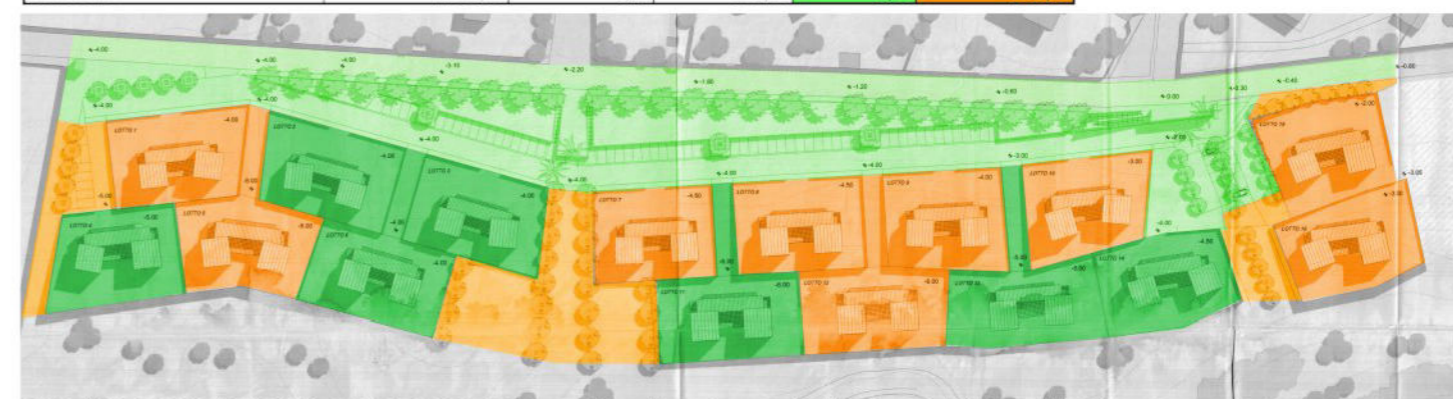
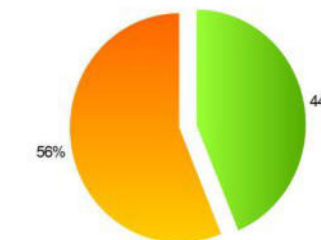
**AMBITO 4: STATO DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONI IN TERMINI DI SLP**

SUPERFICIE TERRITORIALE	SUP. TOT. LOTTI	INDICE EDIF. DI PIANO	SLP RESIDENZ.	SLP REALIZZATA	SLP RESIDUA
AMBITO 4	162.010,00	16.000,00	0,2	3.200,00	1.400,00

Realizzato  
Non realizzato

SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO	SLP REALIZZATA	SLP RESIDUA
LOTTO 1	0,00	200,00
LOTTO 2	200,00	0,00
LOTTO 3	200,00	0,00
LOTTO 4	200,00	0,00
LOTTO 5	0,00	200,00
LOTTO 6	200,00	0,00
LOTTO 7	0,00	200,00
LOTTO 8	0,00	200,00
LOTTO 9	0,00	200,00
LOTTO 10	0,00	200,00
LOTTO 11	200,00	0,00
LOTTO 12	0,00	200,00
LOTTO 13	200,00	0,00
LOTTO 14	200,00	0,00
LOTTO 15	0,00	200,00
LOTTO 16	0,00	200,00



AMBITO 4: PLANIMETRIA GENERALE P.L.: Stato di realizzazione e indicazione dei singoli lotti

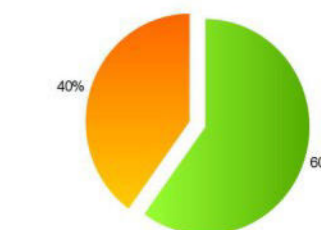
**AMBITO 5: STATO DI ATTUAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONI IN TERMINI DI SLP**

SUPERFICIE TERRITORIALE	SUP. TOT. LOTTI	INDICE EDIF. DI PIANO	SLP RESIDENZ.	SLP REALIZZATA	SLP RESIDUA
AMBITO 5	101.134,00	8.765,00	0,02	2.023	1.213,6

Realizzato  
Non realizzato

SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO	SLP REALIZZATA	SLP RESIDUA
LOTTO 1	202,3	0,0
LOTTO 2	202,3	0,0
LOTTO 3	202,3	0,0
LOTTO 4	0,0	202,3
LOTTO 5	202,3	0,0
LOTTO 6	0,0	202,3
LOTTO 7	202,3	0,0
LOTTO 8	202,3	0,0
LOTTO 9	202,3	0,0
LOTTO 10	0,00	202,3



AMBITO 5: PLANIMETRIA GENERALE P.L.: Stato di realizzazione e indicazione dei singoli lotti



ESTRATTO CARTOGRAFICO: stralci funzionali - all. A convenzione n.60133 del 29.12.2016





**ALLEGATO F**

---

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA



**ALLEGATO F: INDICAZIONI PER LA LETTURA DELLE SCHEDE DI ANALISI E DEI RIFERIMENTI**

**REGOLAMENTO URBANISTICO:**  
 Estratto della scheda in esame  
 allegata al RU

**IDENTIFICATIVO:**  
 Nome dell'allegato in esame

**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**NON ATTUATO**

Il RU perimetra gli ambiti di riqualificazione urbana, di cui al presente allegato, laddove il precedente PS ne aveva riconosciuto aree di impianto storico, luoghi con statuto speciale, luoghi centrali ed ambiti degradati della città ed in particolare nelle aree consolidate o aree già costruite con interventi di edilizia pubblica, al fine di riqualificare lo spazio pubblico e migliorare la qualità urbana, favorire l'integrazione delle preesistenze storiche con il tessuto consolidato, migliorare la qualità della vita di parti di città introducendo servizi, attività pubbliche e private in grado di ridurre l'isolamento contestualmente alla politica dei tempi.  
 Il presente allegato è normato ai sensi dell'art. 39 delle NN.TT.A. del RU, di cui si riporta un'estratto delle parti significative:

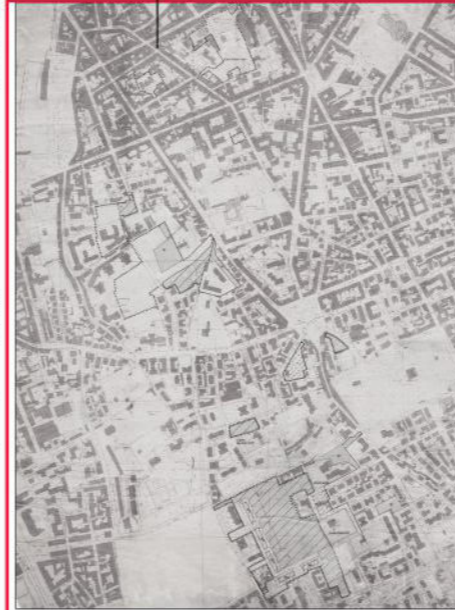
Il progetto di riqualificazione coordina gli interventi previsti e valuta gli interventi stessi in relazione alla disciplina delle aree normative incluse nel perimetro e il corretto inserimento di funzioni, così come richiamate all'art. 3, quali:

- servizi;
- artigianato di servizio;
- attività di servizio alle persone;
- attività terziarie e commerciali.

Nel caso di interventi compresi all'interno di quartieri di edilizia residenziale pubblica il progetto può attribuire utilizzazioni edificatorie aggiuntive. L'utilizzazione edificatoria attribuita agli interventi di riqualificazione non deve comunque superare il 5% di quella totale esistente all'interno della perimetrazione dell'ambito. Tale utilizzazione edificatoria è di esclusiva disponibilità dell'Amministrazione Comunale, che può realizzarla in via diretta o affidarla in concessione.

Il progetto di riqualificazione urbana ha i contenuti e segue le procedure di formazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o dello studio unitario (art. 6). Sulla base dei suoi contenuti, vengono realizzate le opere previste.

Nel complesso le previsioni del seguente allegato non sono state attuate, inoltre alcune aree individuate sono state poi inserite all'interno dell'allegato D.



ESTRATTO RU: Cartografia Allegato F



ESTRATTO CARTOGRAFICO: Stato di attuazione

**STATO DI ATTUAZIONE:**  
 indicazione dello stato di  
 attuazione al 30.06.2021

**NOTA INFORMATIVA:**  
 Descrizione specifica del piano o  
 dell'intervento oggetto della  
 scheda

**STATO DI ATTUAZIONE:**  
 informazioni relative allo stato di  
 attuazione

**STATO ATTUALE AL 2021:**  
 elaborazione grafica dell'area  
 oggetto di analisi attraverso  
 l'utilizzo delle immagini reperibili  
 tramite Google Earth.



STATO AL 2021: perimetrazione delle aree dell'allegato



STATO AL 2021: perimetrazione delle aree dell'allegato



STATO AL 2021: perimetrazione delle aree dell'allegato



**AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**NON ATTUATO**

Il RU perimetra gli ambiti di riqualificazione urbana, di cui al presente allegato, laddove il precedente PS ne aveva riconosciuto aree di impianto storico, luoghi con statuto speciale, luoghi centrali ed ambiti degradati della città ed in particolare nelle aree consolidate o aree già costruite con interventi di edilizia pubblica, al fine di riqualificare lo spazio pubblico e migliorare la qualità urbana, favorire l'integrazione delle preesistenze storiche con il tessuto consolidato, migliorare la qualità della vita di parti di città introducendo servizi, attività pubbliche e private in grado di ridurre l'isolamento contestualmente alla politica dei tempi.

Il presente allegato è normato ai sensi dell'art. 39 delle NN.TT.A. del RU, di cui si riporta un'estratto delle parti significative:

Il progetto di riqualificazione coordina gli interventi previsti e valuta gli interventi stessi in relazione alla disciplina delle aree normative incluse nel perimetro e il corretto inserimento di funzioni, così come richiamate all'art. 3, quali:

- servizi;
- artigianato di servizio;
- attività di servizio alle persone;
- attività terziarie e commerciali.

Nel caso di interventi compresi all'interno di quartieri di edilizia residenziale pubblica il progetto può attribuire utilizzazioni edificatorie aggiuntive. L'utilizzazione edificatoria attribuita agli interventi di riqualificazione non deve comunque superare il 5% di quella totale esistente all'interno della perimetrazione dell'ambito. Tale utilizzazione edificatoria è di esclusiva disponibilità dell'Amministrazione Comunale, che può realizzarla in via diretta o affidarla in concessione.

Il progetto di riqualificazione urbana ha i contenuti e segue le procedure di formazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o dello studio unitario (art. 6). Sulla base dei suoi contenuti, vengono realizzate le opere previste.

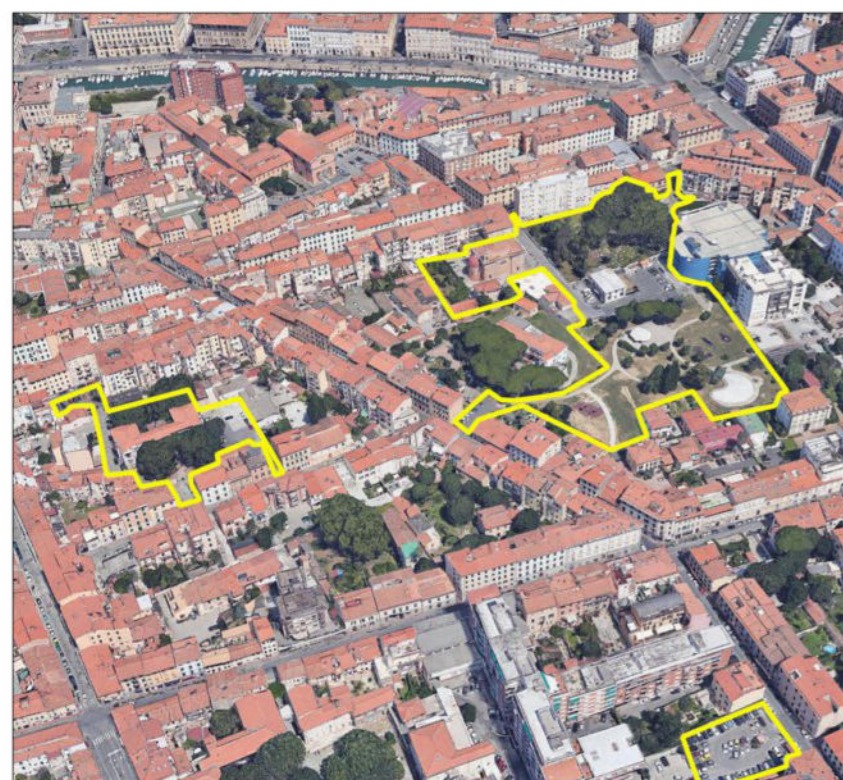
Nel complesso le previsioni del seguente allegato non sono state attuate, inoltre alcune aree individuate sono state poi inserite all'interno dell'allegato D.



ESTRATTO RU: Cartografia Allegato F



ESTRATTO CARTOGRAFICO: Stato di attuazione



STATO AL 2021: perimetrazione delle aree dell'allegato



STATO AL 2021: perimetrazione delle aree dell'allegato



STATO AL 2021: perimetrazione delle aree dell'allegato





**ALLEGATO G**

---

AREE PER SERVIZI - INTERVENTI PER STRUTTURE RICETTIVE  
AREA DELLE FALESIE DI ANTIGNANO E DEL SANTUARIO DI MONTENERO



## NOTA INTRODUTTIVA, INDICE, LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE E STATO DI ATTUAZIONE

Il RU comprende al seguente allegato quelle aree del territorio comunale caratterizzate da particolari peculiarità o dalla presenza di impianti turistico ricettivi per i quali si rende necessaria una normazione specifica. In particolare nell'allegato sono identificate le seguenti schede:

- Falesie di Antignano di cui all'art. 19 del R.U.;
- Santuario di Montenero di cui all'art. 20 del R.U.;
- Il Romito;
- Via Tellini;
- Villa Margherita;
- Ippodromo Caprilli;
- Hotel Goldoni;
- Hotel Gennarino.

Dalle analisi effettuate risulta che l'allegato F ha avuto attuazione, come dal seguente resoconto, precisando che per le schede dalla n. 4 alla n.8, trattandosi di interventi diretti su singoli edifici, sono in corso verifiche puntuali.

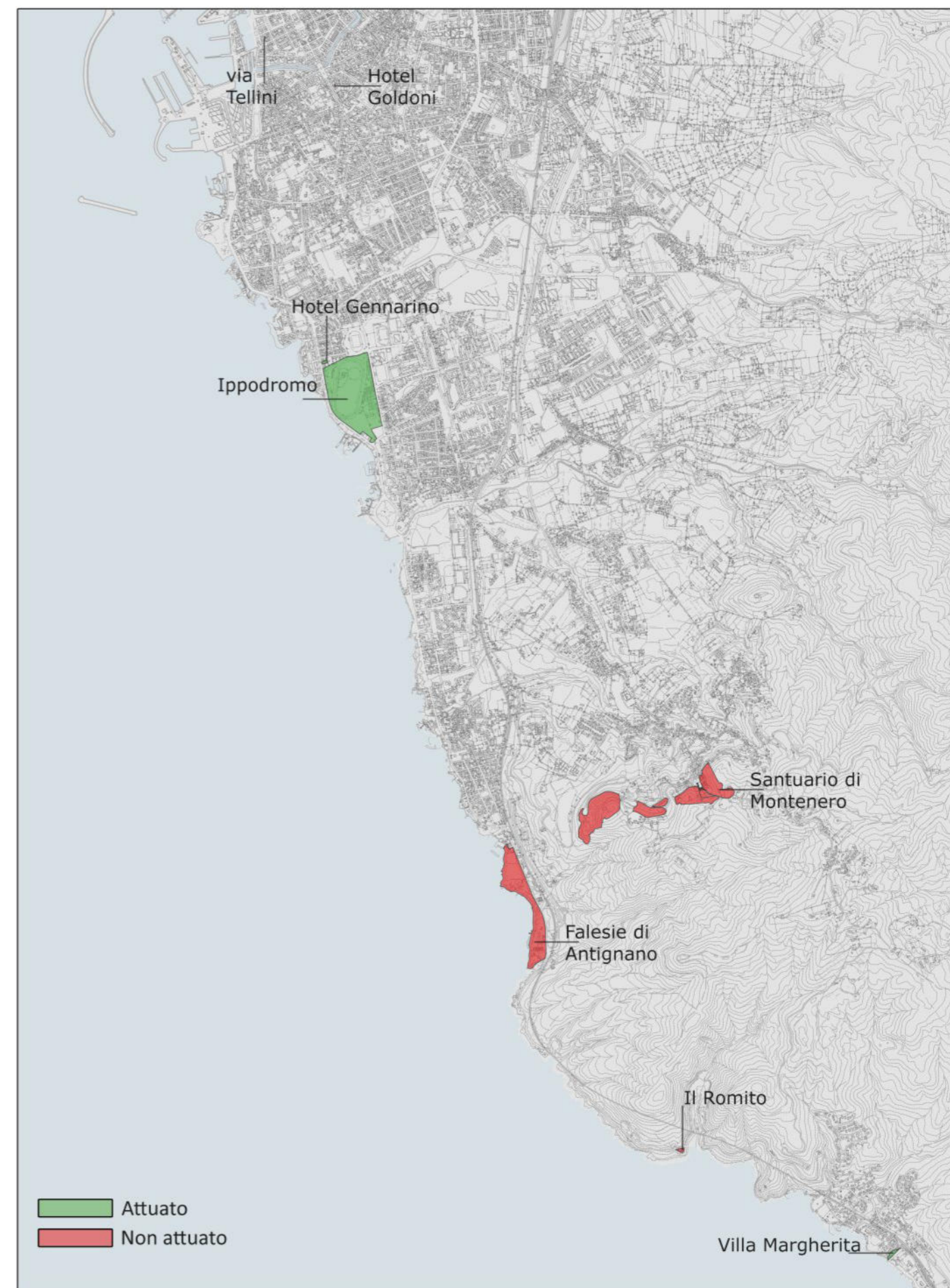
N.AREA	NOME	STATO DI ATTUAZIONE
1	FALESIE DI ANTIGNANO	NON ATTUATO
2	SANTUARIO DI MONTENERO	NON ATTUATO
3	IPPODROMO	ATTUATO
4	HOTEL GENNARINO	ATTUATO
5	ROMITO	NON ATTUATO
6	HOTEL GOLDONI	NON ATTUATO
7	VIA TELLINI	NON ATTUATO
8	VILLA MARGHERITA	ATTUATO

Nota: ai fini di una migliore comprensione dello stato di attuazione del RU al 30.06.2021 si adottano le seguenti definizioni:

**Stato attuato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, realizzati o in corso di realizzazione.

**Stato attuato non realizzato:** interventi convenzionati o derivanti da piani attuativi di iniziativa pubblica approvati, non realizzati.

**Stato non attuato:** interventi non convenzionati o per i quali non è stato approvato un piano attuativo di iniziativa pubblica.



LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE DELLE AREE E STATO DI ATTUAZIONE



INDICAZIONI PER LA LETTURA DELLE SCHEDE DI ANALISI E DEI RIFERIMENTI

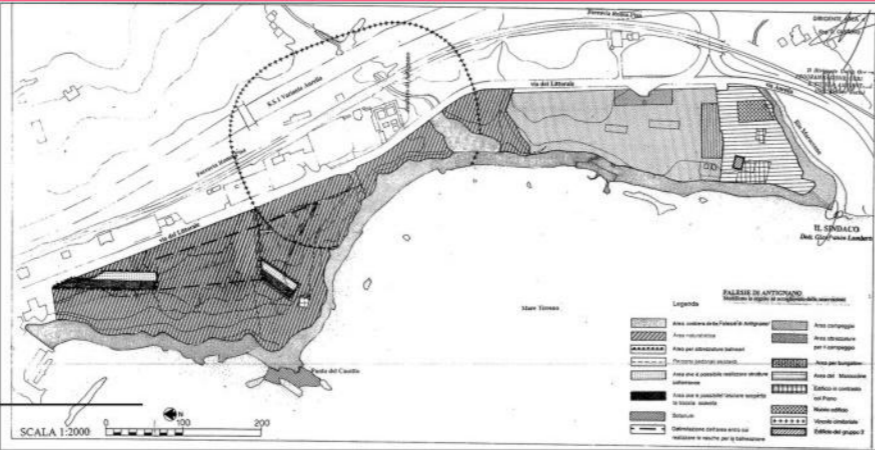
**IDENTIFICATIVO:**  
 Numero e nome della scheda in esame

**REGOLAMENTO URBANISTICO:**  
 Estratto della scheda in esame allegata al RU

**STATO ATTUALE AL 2021:**  
 elaborazione grafica dell'area oggetto della scheda attraverso l'utilizzo delle immagini reperibili tramite Google Earth.

**SCHEDA: FALESIE DI ANTIGNANO**

**ATTUATO**



FALESIE DI ANTIGNANO  
 Modifica la regola di assegnazione delle aree

**Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti**

**Invarianti**  
*Falesie di Antignano*  
 Categoria d'intervento: conservazione (Art. 3.a.1. 3.a.2. 3.a.3), sono consentite attrezzature per la balneazione nel rigoroso rispetto delle caratteristiche paesistiche, ambientali e vegetazionali del luogo.

**Art. 19 - Area delle Falesie di Antignano**

**A. Definizione**  
 Area a sud dell'abitato di Antignano compresa tra via del Litorale-via Aurelia, Rio del Marocco e il mare, di particolare pregio ambientale.  
 L'area è ulteriormente suddivisa in "Area naturalistica", "Area per campeggio", "Area del Marocco", "Area costiera Falesie".

**B. Modificazioni dell'assetto urbano**

**B1 Modificazioni degli edifici esistenti**

-Area naturalistica  
 Tutti gli edifici esistenti sono in contrasto con il Piano, di essi è prevista la demolizione preventivamente all'attuazione degli interventi previsti dal Piano. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Area per campeggio. Sugli edifici esistenti, in attesa dell'attuazione del piano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

-Area del Marocco  
 Edifici in contrasto con il Piano: manutenzione ordinaria senza cambio di destinazione d'uso.  
 Edificio esistente (Gruppo 3): manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Ristrutturazione edilizia D1 e D3 esclusivamente per attività turistico-ricettive.

**B2 Modificazioni delle aree**

1) Area naturalistica  
 L'area è destinata a prevalente uso pubblico; è consentita la realizzazione di attrezzature da realizzare nei siti individuati dalla scheda normativa.  
 Le attrezzature devono essere realizzate nel rispetto dell'alto valore ambientale dei luoghi, esse devono essere realizzate in quota ribassata rispetto al terreno e coperte o parzialmente coperte con la ricostruzione del terreno alla quota esistente. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni in muratura o materiali similari in soprasuolo né emergenti dall'orizzonte attuale.  
 All'interno dell'area restante devono essere rispettati i percorsi esistenti e la vegetazione naturale.  
 E' possibile realizzare vasche per la balneazione incassate nel terreno nei siti indicati dalla scheda normativa. E' ammessa la realizzazione di una attrezzatura di solarium nel settore tra gli scogli affioranti prospicienti la Punta del Casotto e la costa da realizzarsi in listelli di legno in quota di poco superiore al livello del mare. E' garantita la percorribilità e l'accessibilità pubblica alla riva del mare e la visibilità del mare. Considerato l'uso pubblico dell'area non sono ammesse delimitazioni di alcun tipo. Nelle aree delimitate dalla scheda normativa ove sono previste attrezzature di servizio e ove è consentita la realizzazione di vasche per la balneazione è consentita la realizzazione di siepi o staccionate di altezza

non superiore a m. 1,20.  
 E' vietata la realizzazione di parcheggi all'interno dell'area.

2) Area per campeggio  
 Gli interventi devono essere realizzati secondo le prescrizioni della L.R.83/1997 e secondo le ulteriori indicazioni, rilevato l'alto valore ambientale del luogo, della scheda normativa.  
 La ricettività massima del campeggio è comunque stabilita in 150 piazzole-posto tenda, corrispondenti a circa 600 ospiti di cui una parte può essere occupata da strutture (bungalow) non vincolate permanentemente al suolo, strutture costruite con materiali leggeri non vincolate permanentemente al suolo, con esclusioni di murature, temporaneamente ancorate al suolo per il periodo di permanenza del campeggio della dimensione massima di 20 mq. Le strutture di servizio possono essere realizzate sia nell'area indicata dalla scheda, sia mediante sostituzione a parità di slp, delle strutture esistenti adibite a tale uso, anche in modificazione della sagoma.  
 Altezza massima dei servizi e dei bungalow: m. 3.  
 La scheda normativa individua le aree per il campeggio, le aree di concentrazione per le strutture di servizio e le aree per i bungalow. I parcheggi devono essere reperiti nelle aree destinate a servizi o nella fascia di rispetto stradale.  
 Deve essere garantita la percorribilità e l'accessibilità pubblica alla riva del mare.

3) Area del Marocco  
 Gli edifici da destinare ad attrezzature turistico-ricettive devono avere altezza massima di m.3, devono essere realizzati nel sito indicato dalla scheda normativa, previa totale demolizione degli edifici in contrasto con il piano.  
 Tale intervento deve essere correlato all'intervento di ristrutturazione dell'immobile del Gruppo 3 presente nell'area di cui al precedente punto 3.  
 Gli spazi esistenti devono essere riqualificati, secondo le indicazioni fornite all'art.48. I parcheggi devono essere reperiti in sottosuolo; è vietato il parcheggio a raso sull'area. Deve essere garantita la percorribilità e l'accessibilità pubblica alla riva del mare.


4) Area costiera delle Falesie  
 Sono ammessi esclusivamente interventi di messa in sicurezza e ripristino ambientale secondo le prescrizioni degli studi curati dall'Amministrazione Comunale sulla pericolosità della costa allegati al Regolamento urbanistico.  
 Gli accessi al mare e gli interventi di messa in sicurezza devono essere realizzati con materiali che non contrastino con la qualità del luogo e secondo modalità costruttive che non alterino la specificità del paesaggio.

**C. Modificazioni alle destinazioni d'uso:**

1) Area naturalistica: attrezzature di servizio e ristoro ove indicato nella scheda normativa  
 2) Area a campeggio: campeggio  
 3) Area del Marocco: attività turistico-ricettive.

**D. Modalità attuative**  
 Studio unitario esteso alle singole aree:  
 1) Area naturalistica,  
 2) Area a campeggio,  
 3) Area del Marocco.  
 Lo studio unitario riferito alle singole aree deve ricomprendere la relativa porzione dell'adiacente "Area costiera delle Falesie".  
 E' ammessa l'attuazione per parti in presenza di studio unitario (vedi art.6).

**E. Classificazione**  
 L'area è classificata zona F ai sensi del D.M. 1444/1968.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

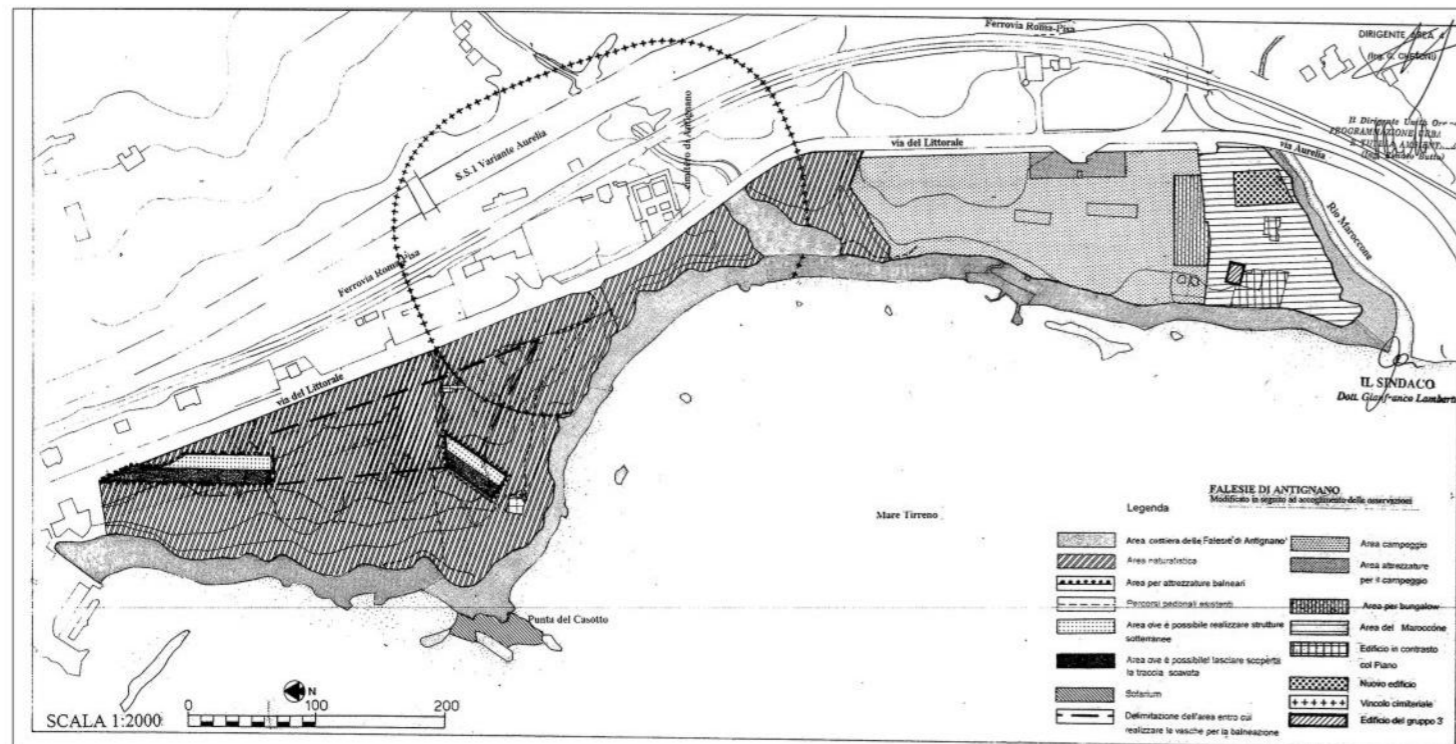
**STATO DI ATTUAZIONE:**  
 indicazione dello stato di attuazione al 30.06.2021

**DATI NORMATIVI:**  
 Indicazioni normative relative alla scheda in oggetto - estratto dal RU



**SCHEDA: FALESIE DI ANTIGNANO**

**NON ATTUATO**



**Riferimenti al Piano Strutturale – Prescrizioni vincolanti**

**Invarianti**  
 Falesie di Antignano  
 Categoria d'intervento: conservazione (Art. 3.a.1, 3.a.2, 3.a.3), sono consentite attrezzature per la balneazione nel rigoroso rispetto delle caratteristiche paesistiche, ambientali e vegetazionali del luogo.

**Art. 19 - Area delle Falesie di Antignano**

**A. Definizione**  
 Area a sud dell'abitato di Antignano compresa tra via del Littorale-via Aurelia, Rio del Maroccone e il mare, di particolare pregio ambientale.  
 L'area è ulteriormente suddivisa in "Area naturalistica", "Area per campeggio", "Area del Maroccone", "Area costiera falesie".

**B. Modificazioni dell'assetto urbano**

**B1 Modificazioni degli edifici esistenti**

-Area naturalistica  
 Tutti gli edifici esistenti sono in contrasto con il Piano, di essi è prevista la demolizione preventivamente all'attuazione degli interventi previsti dal Piano. Interventi ammessi: manutenzione ordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Area per campeggio. Sugli edifici esistenti, in attesa dell'attuazione del piano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.  
 -Area del Maroccone  
 Edifici in contrasto con il Piano: manutenzione ordinaria senza cambio di destinazione d'uso.  
 Edificio esistente (Gruppo 3): manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Ristrutturazione edilizia D1 e D3 esclusivamente per attività turistico-ricettive.

**B2 Modificazioni delle aree**

1) Area naturalistica  
 L'area è destinata a prevalente uso pubblico; è consentita la realizzazione di attrezzature da realizzare nei siti individuati dalla scheda normativa.  
 Le attrezzature devono essere realizzate nel rispetto dell'alto valore ambientale dei luoghi; esse devono essere realizzate in quota ribassata rispetto al terreno e coperte o parzialmente coperte con la ricostituzione del terreno alla quota esistente. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni in muratura o materiali similari in soprasuolo né emergenti dall'orizzonte attuale.  
 All'interno dell'area restante devono essere rispettati i percorsi esistenti e la vegetazione naturale.  
 E' possibile realizzare vasche per la balneazione incassate nel terreno nei siti indicati dalla scheda normativa. E' ammessa la realizzazione di una attrezzatura di solarium nel settore tra gli scogli affioranti prospicienti la Punta del Casotto e la costa da realizzarsi in listellati di legno in quota di poco superiore al livello del mare. E' garantita la percorribilità e l'accessibilità pubblica alla riva del mare e la visibilità del mare. Considerato l'uso pubblico dell'area non sono ammesse delimitazioni di alcun tipo. Nelle aree delimitate dalla scheda normativa ove sono previste attrezzature di servizio e ove è consentita la realizzazione di vasche per la balneazione è consentita la realizzazione di siepi o staccionate di altezza

non superiore a m. 1,20.  
 E' vietata la realizzazione di parcheggi all'interno dell'area.

2) Area per campeggio  
 Gli interventi devono essere realizzati secondo le prescrizioni della L.R.83/1997 e secondo le ulteriori indicazioni, rilevato l'alto valore ambientale del luogo, della scheda normativa.  
 La ricettività massima del campeggio è comunque stabilita in 150 piazzole-posto tenda, corrispondenti a circa 600 ospiti di cui una parte può essere occupata da strutture (bungalow) non vincolate permanentemente al suolo, strutture costruite con materiali leggeri non vincolate permanentemente al suolo, con esclusione di murature, temporaneamente ancorate al suolo per il periodo di permanenza del campeggio della dimensione massima di 20 mq. Le strutture di servizio possono essere realizzate sia nell'area indicata dalla scheda, sia mediante sostituzione a parità di slp, delle strutture esistenti adibite a tale uso, anche in modificazione della sagoma.  
 Altezza massima dei servizi e dei bungalow: m. 3.  
 La scheda normativa individua le aree per il campeggio, le aree di concentrazione per le strutture di servizio e le aree per i bungalow. I parcheggi devono essere reperiti nelle aree destinate a servizi o nella fascia di rispetto stradale.  
 Deve essere garantita la percorribilità e l'accessibilità pubblica alla riva del mare.

3) Area del Maroccone  
 Gli edifici da destinare ad attrezzature turistico-ricettive devono avere altezza massima di m.3, devono essere realizzati nel sito indicato dalla scheda normativa, previa totale demolizione degli edifici in contrasto con il piano.  
 Tale intervento deve essere correlato all'intervento di ristrutturazione dell'immobile del Gruppo 3 presente nell'area di cui al precedente punto 3.  
 Gli spazi esistenti devono essere riqualificati, secondo le indicazioni fornite all'art.48. I parcheggi devono essere reperiti in sottosuolo; è vietato il parcheggio a raso sull'area. Deve essere garantita la percorribilità e l'accessibilità pubblica alla riva del mare.

4) Area costiera delle Falesie  
 Sono ammessi esclusivamente interventi di messa in sicurezza e ripristino ambientale secondo le prescrizioni degli studi curati dall'Amministrazione Comunale sulla pericolosità della costa allegati al Regolamento urbanistico.  
 Gli accessi al mare e gli interventi di messa in sicurezza devono essere realizzati con materiali che non contrastino con la qualità del luogo e secondo modalità costruttive che non alterino la specificità del paesaggio.

**C) Modificazioni alle destinazioni d'uso:**  
 1) Area naturalistica: attrezzature di servizio e ristoro ove indicato nella scheda normativa  
 2) Area a campeggio: campeggio  
 3) Area del Maroccone: attività turistico-ricettive.

**D. Modalità attuative**  
 Studio unitario esteso alle singole aree:  
 1) Area naturalistica,  
 2) Area a campeggio,  
 3) Area del Maroccone.  
 Lo studio unitario riferito alle singole aree deve ricomprendere la relativa porzione dell'adiacente "Area costiera delle Falesie".  
 E' ammessa l'attuazione per parti in presenza di studio unitario (vedi art.6).

**E. Classificazione**  
 L'area è classificata zona F ai sensi del D.M. 1444/1968.

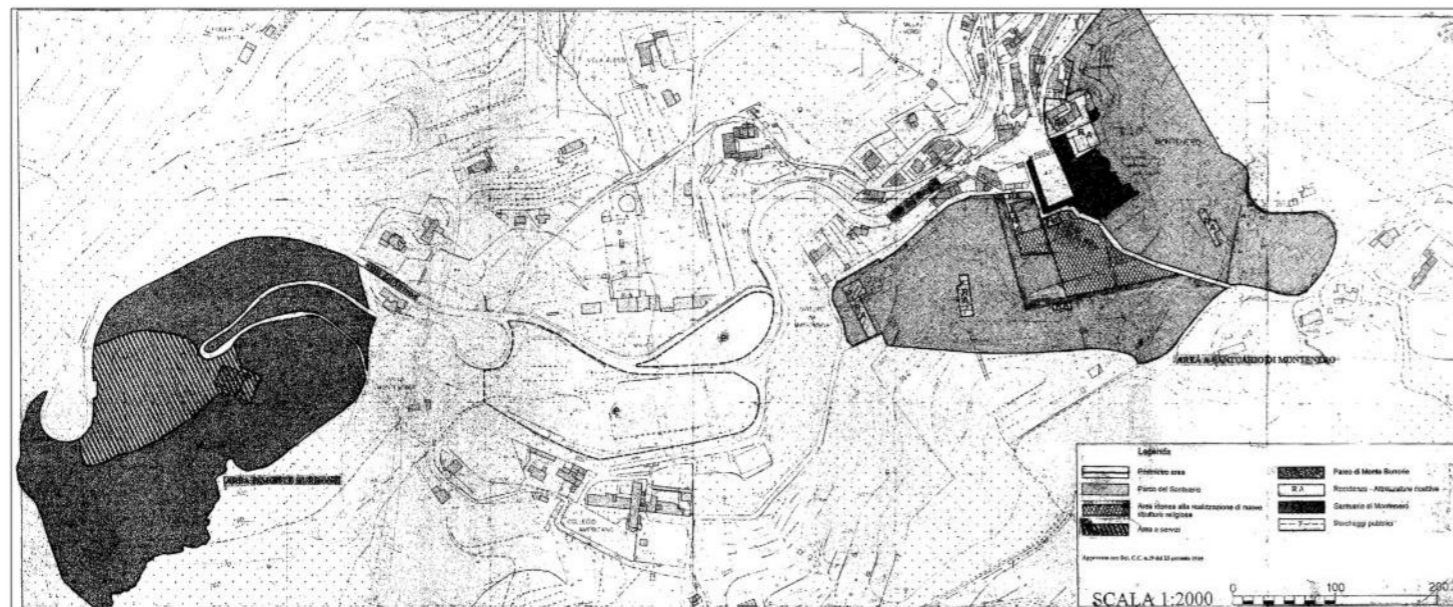


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA: SANTUARIO DI MONTENERO**

**NON ATTUATO**



**A. Descrizione**

Area comprendente il Santuario di Montenero) e le aree ad esso pertinenti (Area A) e le pendici di Monte Burrone (areaB) come individuate nella tavola del Regolamento urbanistico "Aree normative" e nella scheda grafica allegata.  
 L'area è inserita in un contesto ad alto valore ambientale, le strutture, le funzioni esistenti caratterizzano fortemente il paesaggio naturale e architettonico e costituiscono una attrattiva turistica e luogo religioso di importanza nazionale.

**B. Obiettivi**

Migliorare la fruizione del Santuario, creazione di nuove aree per servizi nel rispetto dei valori ambientali dell'area.

**Art.20 Area del Santuario di Montenero**

**Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti**

*Luoghi con statuto speciale:*  
 Santuario di Montenero

*Categorie di intervento prevalenti:*  
 Edifici e manufatti storici: *conservazione, tutela e valorizzazione.*  
 Completamento con specifico riferimento alla creazione di nuove strutture religiose, ricettive e di servizio.

**Art. 20 - Area del Santuario di Montenero**

**A. Definizione**

Area comprendente il Santuario di Montenero e le aree ad esso pertinenti (Area A) e le pendici di Monte Burrone (areaB) come individuate nella tavola del Regolamento urbanistico "Aree normative" e nella scheda normativa.  
 L'area è inserita in un contesto ad alto valore ambientale, le strutture, le funzioni esistenti caratterizzano fortemente il paesaggio naturale e architettonico e costituiscono una attrattiva turistica e luogo religioso di importanza nazionale.

**B. Modificazioni dell'assetto urbano**

**BI Modificazioni degli edifici esistenti**

Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4)  
 Le modificazioni sono disciplinate dall'articolo 12 delle presenti norme.  
 Edifici recenti: ristrutturazione edilizia D1 e D3, sostituzione con riconferma del filo edilizio e dell'altezza esistenti.  
 Edifici in contrasto con il piano (Gruppo 6). Manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

**B2 Modificazioni delle aree**

**Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico-edilizi**

1) Area A  
 Aree libere o rese libere: ristrutturazione urbanistica o nuovo impianto.  
 Le aree boscate sono inedificabili.

Altezza massima: di norma non superiore a due piani rispetto alla parte superiore del piano di campagna e comunque da definirsi in sede di progetto esecutivo nel rispetto delle valenze storico-ambientali dell'area.  
 E' ammessa la realizzazione di strutture ipogee.  
 E' ammessa il recupero degli edifici esistenti per realizzare strutture turistico ricettive.  
 Parcheggi: 1 mq ogni mq di slp di nuova edificazione da reperire entro la distanza massima di m.500 dall'intervento o comunque in area a servizi da convenzionare con l'Amministrazione comunale.  
 E' prevista la realizzazione di parcheggi pubblici nell'area tra viale Giovanni XXIII e via della Lecceca.  
 E' consentita la realizzazione di nuovi percorsi pedonali di connessione tra i differenti edifici ed i luoghi sacri all'interno del parco del Santuario e l'adeguamento della viabilità esistente.

Tutti gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti devono essere sottoposti a verifica di fattibilità in relazione alle caratteristiche geotecniche del terreno, gli interventi devono essere realizzati nel massimo rispetto dei caratteri storico-ambientali del luogo.

2)Area B  
 All'interno dell'area è consentito realizzare uno spazio all'aperto per raduni, manifestazioni di massa. Tale spazio dovrà essere realizzato con materiali congruenti con la specificità del luogo.  
 I manufatti esistenti all'interno dell'area sono destinati a servizi e/o attrezzature turistico-ricettive secondo le indicazioni della scheda normativa.

Nella scheda normativa allegata sono evidenziate, per le aree A e B i siti idonei alla realizzazione di nuove attrezzature religiose, le aree a servizi, gli edifici destinati a residenza ed attrezzature ricettive, le aree a parco e le aree da destinare a parcheggio.

**C. Modificazioni alle destinazioni d'uso**  
 E' consentito il cambio di destinazione d'uso esclusivamente per attività pubbliche e di interesse pubblico, attrezzature turistico ricettive.

**D. Modalità attuative**  
 Piani attuativi estesi alle intere aree A e B o studio unitario. E' ammessa l'attuazione per parti in presenza di piano attuativo o studio unitario (v. art. 6)

**E. Classificazione**  
 L'area Santuario di Montenero è classificata zona territoriale omogenea F secondo il DM 2/4/1968, n.1444.

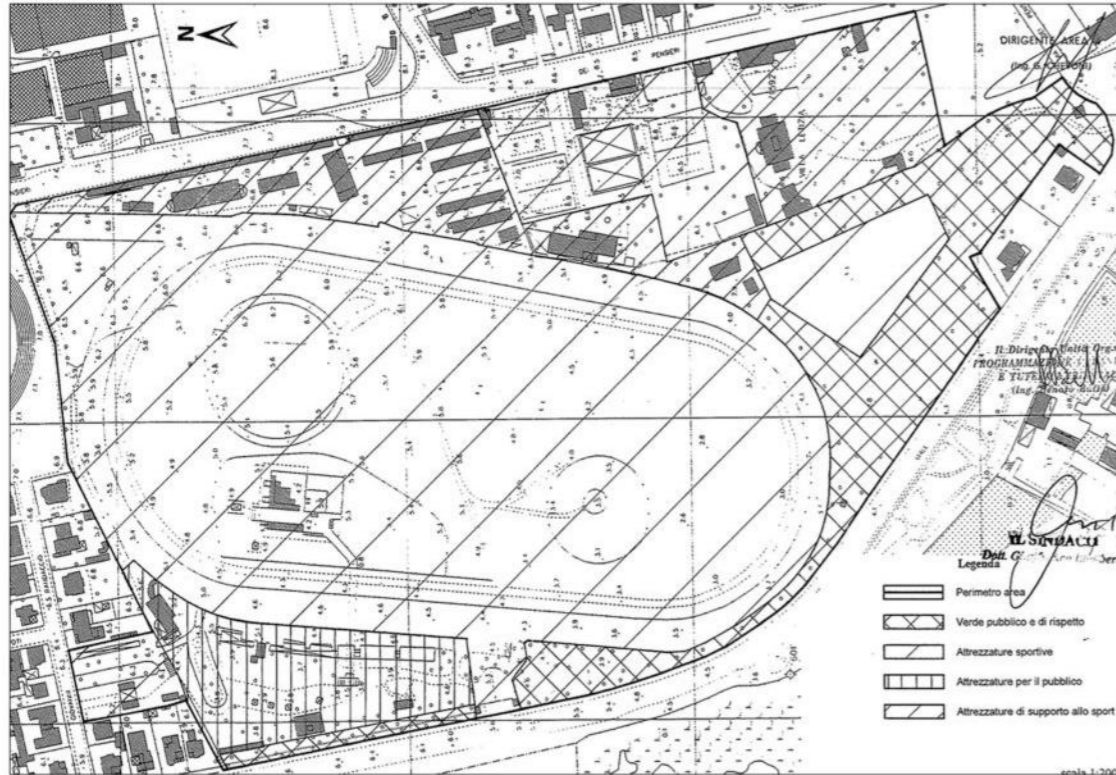


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA: IPODROMO**

**ATTUATO**



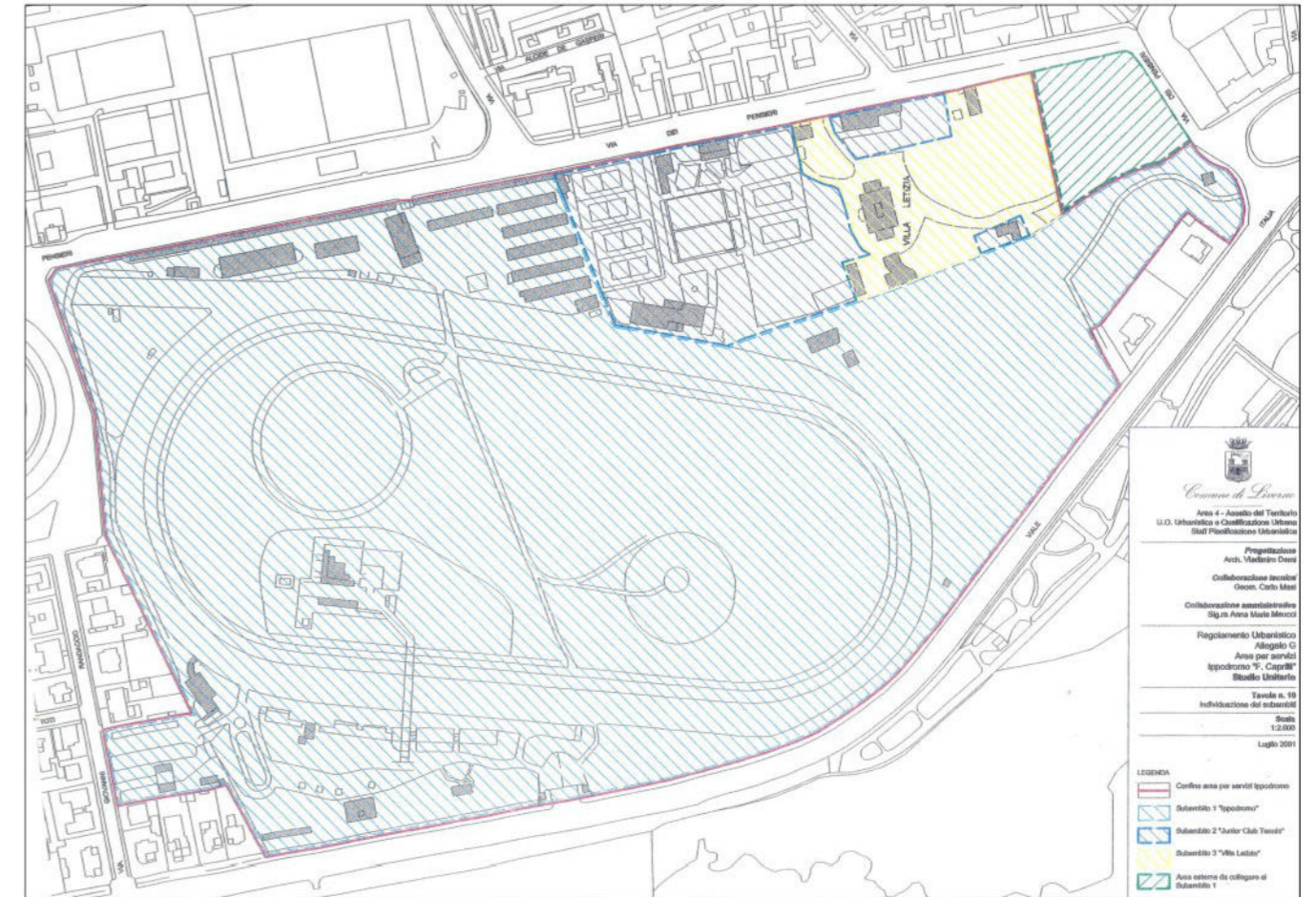
**A. Descrizione**  
Area corrispondente all'ippodromo "F. Caprilli" ed al parco di villa Letizia comprese tra via dei Pensieri, viale Italia, via Giovanni Randaccio, Piazza del Montello come indicato nella scheda grafica allegata.

**B. Obiettivi**  
Razionalizzare l'impianto sportivo dell'ippodromo "F. Caprilli", consentire la realizzazione di attrezzature per il pubblico, di nuove attrezzature sportive proprie e collaterali e di attrezzature di supporto allo sport, attrezzature turistico-ricettive con impianti collaterali alla attività turistico-ricettiva. Tutela e valorizzazione della villa storica e tutela della fascia di vegetazione dunale mediterranea lungo viale Italia.

**C. Tipo di intervento**  
Ristrutturazione, completamente.

**D. Parametri urbanistico-edilizi**  
Altezza massima: da definire in sede di progetto nel rispetto dei valori ambientali della zona e comunque no superiore a metri 10.  
Parcheggi da realizzare entro 500 metri dall'intervento.

**Modalità attuative**  
Studio unitario di iniziativa pubblica o privata.



ESTRATTO STUDIO UNITARIO: planimetria generale, individuazione subambiti



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

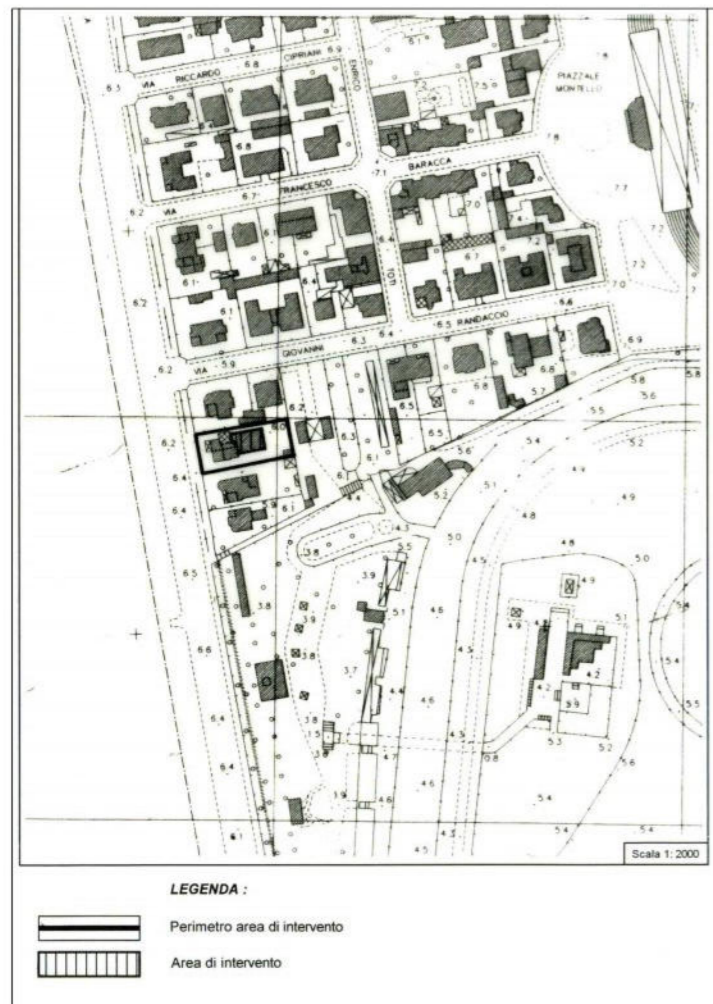
**NOTE:**

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 197 del 16/11/2001 è stato approvato lo Studio Unitario della scheda in oggetto.



**SCHEDA: HOTEL GENNARINO**

**ATTUATO**



Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano Strutturale  
 Categoria d'intervento prevalente nel sottosistema insediativo di pianura:  
 - conservazione: art. 3.a;  
 - recupero: art. 3.b;  
 - riqualificazione: art. 3.c;  
 - completamento: 3.d.

**A. Descrizione e localizzazione**

Area corrispondente a quella su cui insiste l'Hotel Gennarino e le relative pertinenze ubicata in viale Italia 301.

**B. Obiettivi**

Migliorare l'offerta turistico-ricettiva della località anche con interventi di ristrutturazione ed ampliamento di attrezzature esistenti.

**C. Tipo di intervento**

Ristrutturazione edilizia;  
 addizioni volumetriche realizzabili esclusivamente all'interno dell'area indicata nella scheda grafica.

**D. Parametri edilizi**

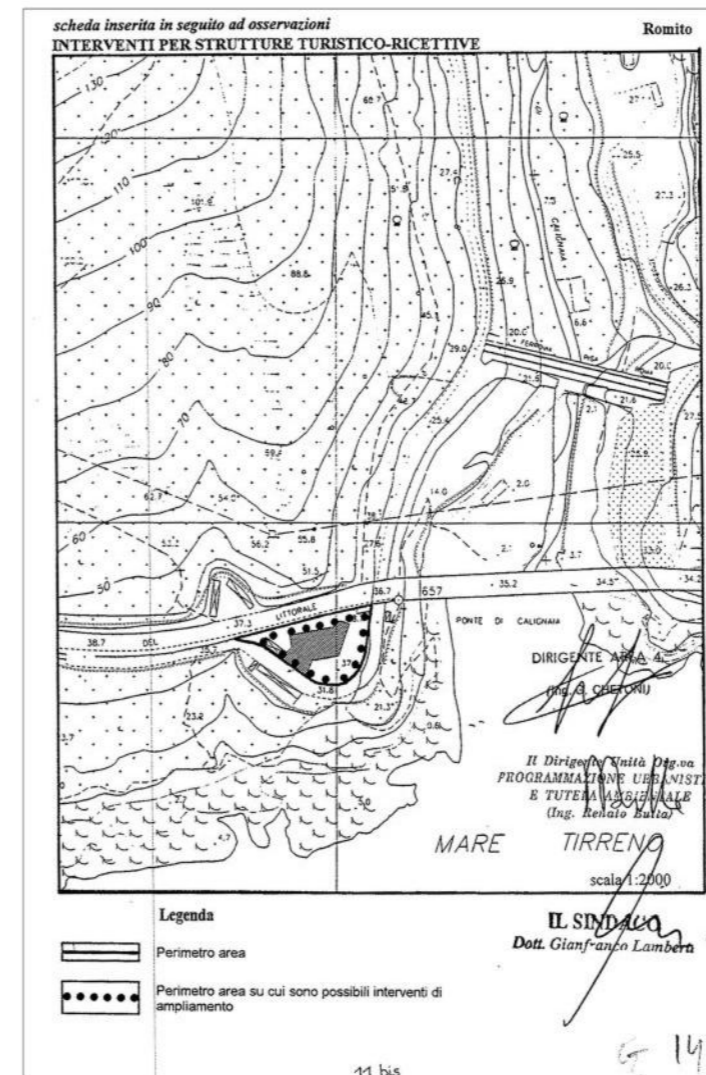
L'intervento relativo all'addizione volumetrica non può comportare un incremento della SLP superiore a 140 mq;  
 altezza massima: 4 piani.

**E. Modalità attuative**

Attuazione diretta.

**SCHEDA: ROMITO**

**NON ATTUATO**



**Interventi per strutture turistico-ricettive Romito**

Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano strutturale

Tratto di costa Calafuria-Romito:  
 Categoria d'intervento:  
 - conservazione: art.3.a. - ed inoltre interventi di difesa spondale, ripristino della situazione di dissesto, interventi di adeguamento delle strutture turistiche.

**A. Descrizione**

Area su cui insiste l'edificio del ristorante-albergo "Il Romito" lungo la S.S.n.1 Via Aurelia.

**B. Obiettivi**

Consentire interventi di adeguamento della struttura al fine di migliorare ed integrare l'offerta ricettiva in relazione ai flussi turistici

**C. Tipo di intervento**

Ristrutturazione edilizia.

**D. Parametri urbanistico-edilizi**

Gli interventi devono essere circoscritti all'interno dell'impronta dell'edificio esistente fino ad un massimo del 30% del volume esistente.  
 Altezza massima: m.7,50 sulla S.S.n.1 Via Aurelia con sopraelevazione esclusivamente delle strutture esistenti.

**E. Destinazioni d'uso**

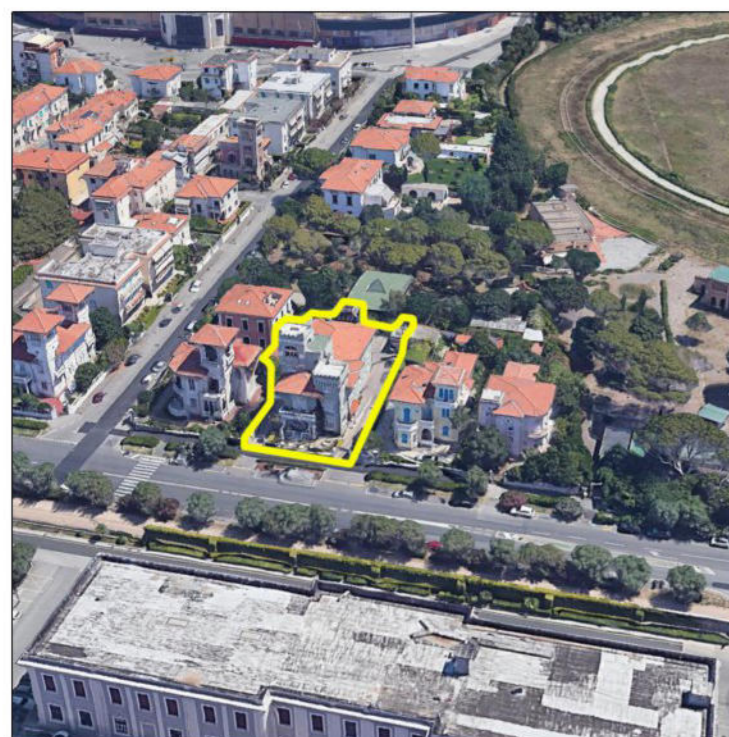
Attività turistico-ricettive con vincolo specifico.

**Modalità attuative**

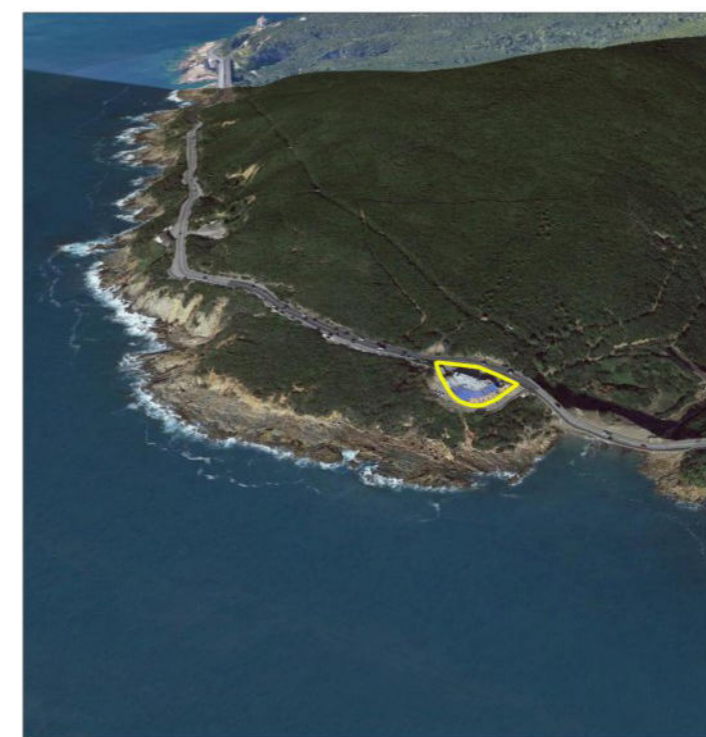
Concessione convenzionata.

**NOTE:**

A seguito dell'attuazione della scheda risultano realizzati circa 45 mq dei 140 mq previsti.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda



**SCHEDA: HOTEL GOLDONI**

**NON ATTUATO**

INTERVENTI PER STRUTTURE TURISTICO- RICETTIVE HOTEL GOLDONI



**LEGENDA**

- Perimetro Area
- Perimetro area su cui sono possibili interventi di ampliamento

Scheda inserita con delib. CC 127 del 12/7/2005

**Interventi per strutture turistico-ricettive  
 Hotel Goldoni**

Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano Strutturale  
 Categoria d'intervento prevalenti nel sottosistema insediativo centrale:  
 - conservazione e recupero: art.3.a. e 3.b;

A. Descrizione

Area corrispondente a quella su cui insiste l'Hotel Goldoni e le relative pertinenze (manufatti e giardino) sito in via Meyer 42.

B. Obiettivi

Migliorare l'offerta turistico-ricettiva della località anche con interventi di Ristrutturazione ed ampliamento di attrezzature esistenti

C. Tipo di intervento

Ristrutturazione edilizia con ampliamento massimo fino a 80 mq. di slp realizzabile, intervenendo esclusivamente all'interno dell'area indicata dalla scheda grafica allegata.

D. Parametri urbanistico-edilizi per l'intervento di ampliamento

Incremento della SLP esistente: max 80 mq.  
 Altezza massima: m. 4; piani 1.  
 Parcheggi da realizzare entro 500 metri dall'intervento.

E. Modalità attuative

Concessione

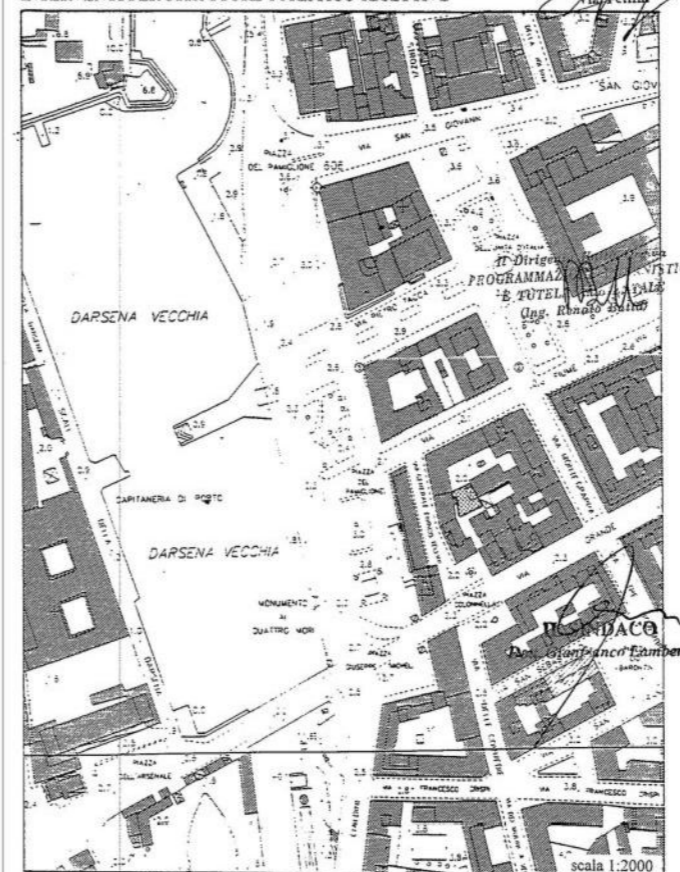


STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

**SCHEDA: VIA TELLINI**

**NON ATTUATO**

scheda inserita in seguito ad osservazioni  
 INTERVENTI PER STRUTTURE TURISTICO- RICETTIVE



**Legenda**

- Ubicazione sala per conferenze

13 bis

**Interventi per strutture turistico-ricettive  
 Via Tellini**

Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano strutturale  
 Categoria d'intervento prevalenti nel sottosistema insediativo di collina:  
 - conservazione: art.3.a.;  
 - riqualificazione (art.3.c) delle strutture turistico-ricettive;  
 - completamento (art.3.d).

A. Descrizione

Area compresa all'interno dell'isolato compreso tra via Tellini, via Grande, via Monte Grappa, via Fiume, ove localizzare una nuova sala convegni come indicato nella scheda grafica allegata.

B. Obiettivi

Realizzazione di una sala convegni in relazione all'attività turistico-ricettiva dell'hotel Granduca.

C. Tipo di intervento

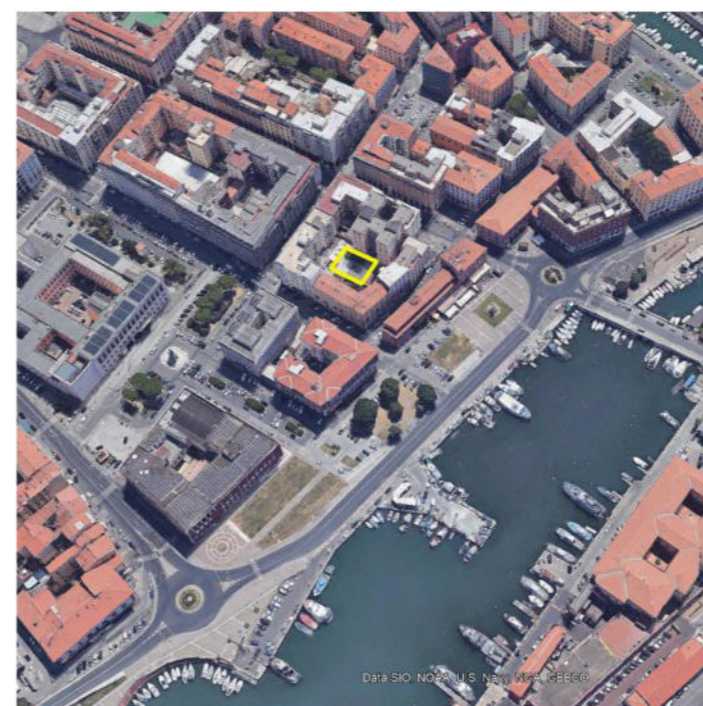
Nuovo impianto

D. Parametri urbanistico-edilizi

Superficie massima: mq. 250.  
 Altezza massima: piani 1, m. 4;  
 Parcheggi da realizzare entro 500 metri dall'intervento.

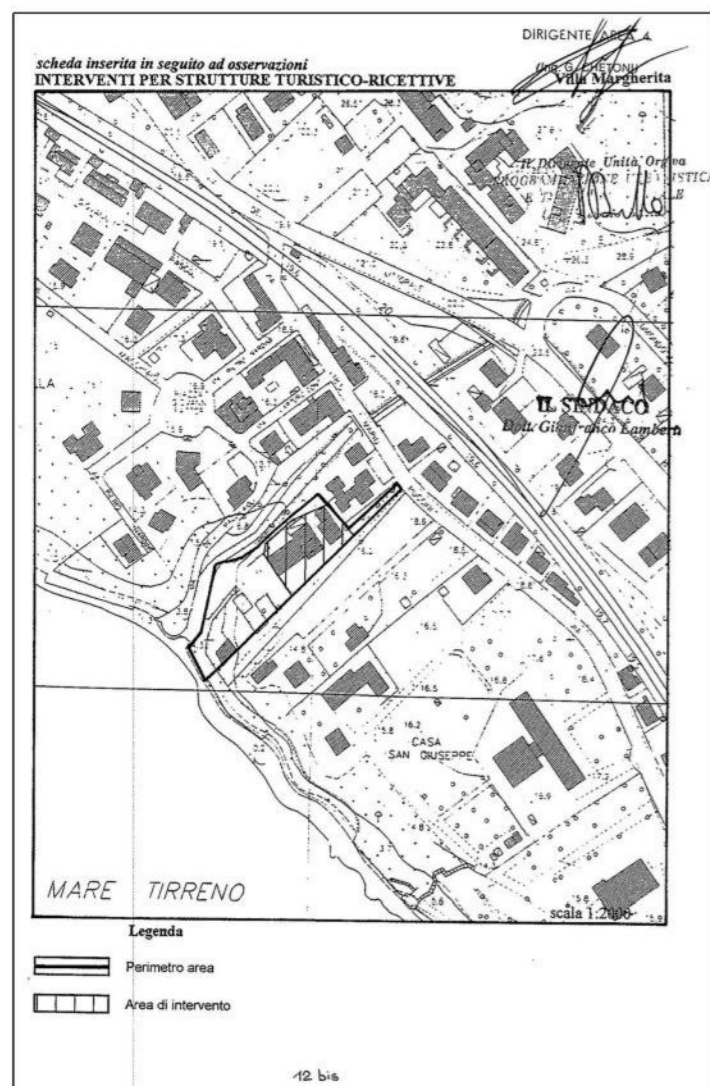
E. Modalità attuative

Concessione convenzionata.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda





**Interventi per strutture turistico-ricettive  
 Villa Margherita**

Prescrizioni vincolanti derivanti dal Piano strutturale  
 Categoria d'intervento prevalenti nel sottosistema insediativo di collina:  
 - conservazione (art.3.a.);  
 - riqualificazione (art.3.c) delle strutture turistico-ricettive;  
 - completamento (art.3.d).

**A. Descrizione**  
 Area corrispondente a quella su cui insistono l'hotel Villa Margherita e le relative pertinenze (edifici e giardino) sito in via Mario Puccini, 44, Quercianella.

**B. Obiettivi**  
 Migliorare l'offerta turistico-ricettiva della località anche con interventi di ristrutturazione ed ampliamento di attrezzature esistenti.

**C. Tipo di intervento**  
 Ristrutturazione edilizia con ampliamento massimo, rispetto alla slp esistente alla Data del 25 gennaio 1999, fino a 500 mq. di slp tale intervento deve essere realizzato unitamente ad intervento di ristrutturazione complessiva dell'area ed esclusivamente intervenendo all'interno dell'area indicata dalla scheda grafica allegata.

**D. Parametri urbanistico-edilizi**  
 Altezza massima: m.10; piani 3.

**E. Modalità attuative**  
 Concessione convenzionata.

**NOTE:**

A seguito dell'attuazione della scheda risultano realizzati circa 364 mq dei 550 mq previsti.



STATO AL 2021: perimetrazione dell'area della scheda

