

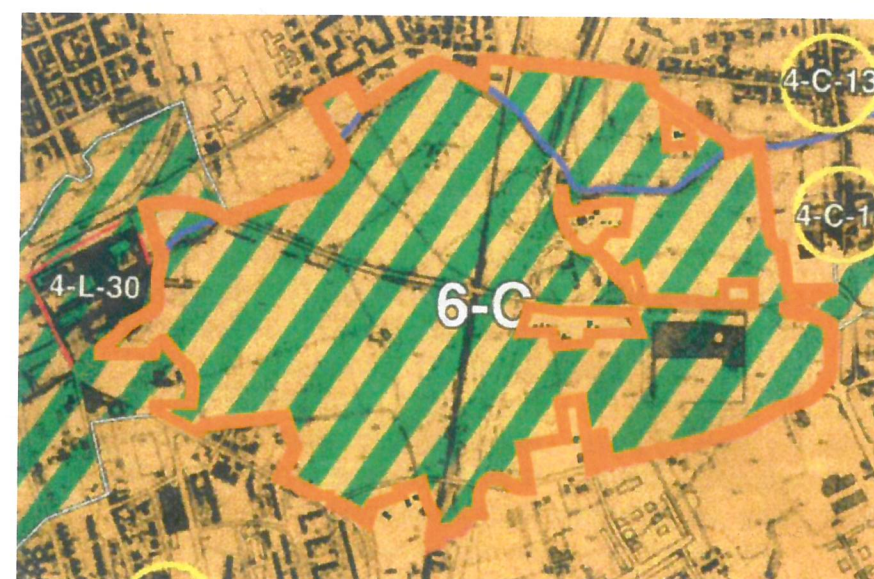
Comune di Livorno

ALLEGATO n° 5  
PARTE INTEGRANTE  
Delibera CC n° 78 del 15/5/08

Dipartimento 5 – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Unità Organizzativa URBANISTICA E QUALIFICAZIONE URBANA  
Ufficio Pianificazione e Programmazione Urbanistica

## VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

Fascicolo modificato a seguito accoglimento osservazioni



Il Dirigente Dipartimento 5  
e dell'U.Org.va Urbanistica e Qualificazione Urbana  
Ing. Gianfranco Chetoni

Dott. Ing. Gianfranco CHETONI  
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO  
SEZ. A Ing. Civile - Ambientale  
N. 665 Ing. Industriale  
Ing. dell'Informazione

Aprile 2008

## INDICE DELLE TAVOLE

1. Relazione
2. Tavola 1 (stato attuale e variato)
3. Tavola 2 – UTOE 4C18 (stato attuale e variato)
4. Tavola 2 – UTOE 4C26 (stato attuale e variato)
5. Tavola 2 – Legenda (stato attuale e variato)
6. Norme Tecniche di Attuazione – art. 21 (stato attuale e variato)
7. Norme Tecniche di Attuazione – art. 26 (stato attuale e variato)
8. Norme Tecniche di Attuazione - Tavola normativa n. 1 – Quadro sinottico dei sistemi territoriali, sottosistemi, unità territoriali organiche elementari (stato attuale e variato)
9. Norme Tecniche di Attuazione - Art. 30, Tavola normativa n. 2 – 4C Sottosistema insediativi di pianura, unità territoriali in cui sono ammessi incrementi di SLP (stato attuale e variato)
10. Norme Tecniche di Attuazione – Schede normative delle aree del Sistema 4 Insediativo – UTOE 4C18 Nuovo Centro (stato attuale e variato)

## RELAZIONE

### QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Con D.P.G.R. n. 145 del 21/07/1997 è stato approvato il Piano Strutturale.

L'area denominata "Nuovo Centro" è individuata nel Sistema Territoriale n. 4 insediativo, Sottosistema insediativo di pianura, Sistema funzionale n. 6 delle centralità, U.T.O.E. 4C18.

Le trasformazioni urbanistiche operabili sull'area in questione sono individuate nella scheda normativa U.T.O.E. 4C18 che costituisce allegato integrante il Piano Strutturale.

L'art. 21 delle n.t.a. del Piano Strutturale subordina l'attuazione delle trasformazioni previste alla redazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

Con atto C.C. n. 36 del 20/02/2001 è stato deliberato di costituire la società di trasformazione urbana "Nuovo Centro" per l'elaborazione, tra l'altro, di una proposta di piano attuativo per il Subambito 2.

Con deliberazione G.C. n. 113 del 30 marzo 2001 venne altresì approvato lo schema di bando per l'individuazione di soci pubblici e privati per la costituzione della S.T.U. in oggetto e lo schema di convenzione di cui all'art. 120 comma 4 del D.L.gs. 267/2000 a disciplina dei rapporti tra il comune di Livorno e la S.T.U. "Nuovo Centro S.p.a."

In data 08 giugno 2004 (contratto Rep. 57045) venne affidata la redazione di uno studio di fattibilità relativo agli interventi di trasformazione previsti nell'U.T.O.E. 4C18, studio che è agli atti dell'amministrazione. Con deliberazione del C.R.T.

25 Gennaio 2005, n. 13 viene approvato il Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino di rilievo regionale Toscana Costa.

### QUADRO CONOSCITIVO

La proposta di cui sopra ad oggi non ha trovato attuazione, non essendo mai stata formalmente costituita la S.T.U. "Nuovo Centro".

L'area in questione risulta fortemente interessata dalla rete delle infrastrutture (Ferrovia, Variante Aurelia, asse di penetrazione urbana di via di Levante, elettrodotto aereo 132 KW). Il comparto territoriale in argomento, per una significativa quota già di proprietà pubblica, in gran parte di proprietà comunale, costituisce un vero e proprio territorio da riqualificare e valorizzare entro la città.

L'intorno urbano costituito dai quartieri di prevalente edilizia residenziale pubblica, La Rosa, Coteto, Salviano, La Leccia e La Scopaia, nettamente separati tra di loro dall'area in argomento, costituisce una sorta di interrompimento urbano.

Negli studi preliminari alla redazione del P.R.G. vigente, emergeva la congestione del centro cittadino, oggi tale condizione non è più manifesta e non è più necessario il trasferimento del Tribunale e di Uffici pubblici al di fuori del centro storico, con previsione di localizzazione nell'U.T.O.E. "Nuovo Centro". Sono state individuate altresì le aree a Pericolosità idraulica elevata e molto elevata e le aree A.S.I.P. in conformità ai criteri ed alle direttive del Piano stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino di rilievo regionale Toscana Costa.

### OBBIETTIVI E AZIONI CONSEGUENTI

E' invece necessaria la ricucitura dei quartieri collaterali all'area di trasformazione 4C18, con la previsione di realizzazione di servizi non in funzione di una terza polarità urbana, ma come aggregazione di strutture a servizio dei quartieri sopra citati.

Altresì risulta oggi inopportuno in tale contesto la dismissione dell'attività produttiva della W.A.S.S. di via di Levante, che riveste importante fattore occupazionale e che peraltro ad oggi necessiterebbe di ulteriore incremento di unità lavorative.

Tale attività consiste essenzialmente nella ricerca scientifica e tecnologica con occupazione di personale a maggioranza diplomato e laureato.

Non è altresì emersa la convenienza dei privati proprietari dei fabbricati siti in via del Crocino, via di Popogna e in via di Levante di aderire alle iniziative per la realizzazione dello STU "Nuovo Centro".

Peraltro le indicazioni di Piano Strutturale per l'area in argomento sono venute meno non essendo stato approvato il Piano attuativo o Studio unitario di iniziativa pubblica esteso all'intera area nei 5 anni come previsto dall'art. 55 comma 5 L.R. 1/2005.

Essendo quindi tali aree normative da considerarsi non pianificate per intervenuta decadenza della disciplina urbanistica, nasce l'esigenza di nuovamente pianificare tale area tenendo conto delle realtà socio-economiche che ad oggi interessano la città di Livorno.

Permane infatti, l'interesse pubblico alla trasformazione urbanistica di detta area, intesa all'inglobamento effettivo nel tessuto connettivo urbano cittadino dei quartieri residenziali esistenti a contorno, mediante la previsione di aree a servizi, di

insediamenti residenziali, artigianali non nocivi nonché il mantenimento delle attività produttive attualmente già insediate e di quelle commerciali, prevedendo anche la realizzazione di grandi strutture di vendita, peraltro già ammesse nell'U.T.O.E. 4C18 "Nuovo Centro", dall'art.53, comma 4 – quadro sinottico – delle NN.TT.A. del Regolamento Urbanistico, in sede di prima attuazione.

Ne discende per conseguenza la necessità di operare una variante al Piano Strutturale che tuttavia non modifichi il dimensionamento del piano medesimo recependo integralmente, nel contempo, le norme del Piano di Assetto Idrogeologico approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 13 del 25 Gennaio 2005.

Tale variante risponderà altresì a principi di buona amministrazione, in quanto consentirà di porre fine ad un annoso contenzioso con la famiglia Fremura con la quale è in corso un accordo transattivo, i cui contenuti principali sono stati già apprezzati dalla G.C. con decisione n. 100 del 20 marzo 2007.

Tale Variante sarà anzitutto intesa a dettare previsioni di fattibilità concrete, tenendo conto delle realtà in atto su detto territorio, in modo da costituire veicolo di convenienza pubblica e privata che sinergicamente possa effettivamente rendere esaustive le operazioni di ricucitura del tessuto urbanistico tra la città consolidata ed i suoi quartieri periferici mediante implementazione di servizi, di attività economiche-produttive di interesse quartierale e cittadino, nonché del verde pubblico e parcheggi.

Inoltre si ritiene superato il ricorso allo strumento dello STU ex art. 126 del T.U. n. 267/2000 che era

stato previsto con delibera n.36 del 2001 per la realizzazione del sub-ambito 2 sopra citato.

Viste le considerazioni di cui sopra, la variante al Piano Strutturale comporterà la variazione del contorno perimetrico dell'U.T.O.E. 4C18 "Nuovo Centro" a seguito dello stralcio di alcune aree di proprietà privata interessate da edifici residenziali, di edifici con altra destinazione di uso recentemente ristrutturati e dell'area con destinazione a servizio su cui insiste il cimitero di Salviano compresa in vincolo.

Le aree stralciate saranno mantenute nel Sistema Territoriale n. 4 insediativo, Sottosistema insediativo di pianura.

Saranno confermate le destinazioni di uso precedentemente previste, implementate di quella commerciale, peraltro già prevista in sede di prima attuazione di Regolamento Urbanistico e sarà previsto il mantenimento dell'attività produttiva esistente della W.A.S.S. come richiesto dalla stessa W.A.S.S e dai sindacati di categoria.

Sarà altresì confermato l'indice territoriale pari a (max) 0,25 mq/mq.

Le previsioni del Piano Attuativo saranno disciplinate da apposita normativa.

#### EFFETTI TERRITORIALI E AMBIENTALI

##### ATTESI

- Valorizzazione della risorsa territoriale.
- Riduzione del rischio idraulico.
- Creazione di nuove strutture a servizio dei quartieri limitrofi e creazione di nuove aree a verde pubblico.

- Conservazione e sviluppo dell'attività produttiva esistente
- Nel rispetto degli indirizzi del P.I.T. approvato con deliberazione del C.R.T. n. 72 del 24 luglio 2007, è stato verificato che in corrispondenza del principale accesso ad Ovest, verso l'area "Nuovo centro" la dotazione di parcheggi di interscambio è assolta dall'esistente parcheggio "Libertà" che sarà incrementato dall'area di via Roma, via Caduti del Lavoro, che sarà sistemata a parcheggio con funzioni anche di interscambio, una volta perfezionata la proposta di cessione da parte della proprietà, già accettata dalla G.C. con Decisione n. 142 del 26.04.2007, in ambito del procedimento di cui all'art. 44 delle n.t.a. del Regolamento urbanistico vigente.

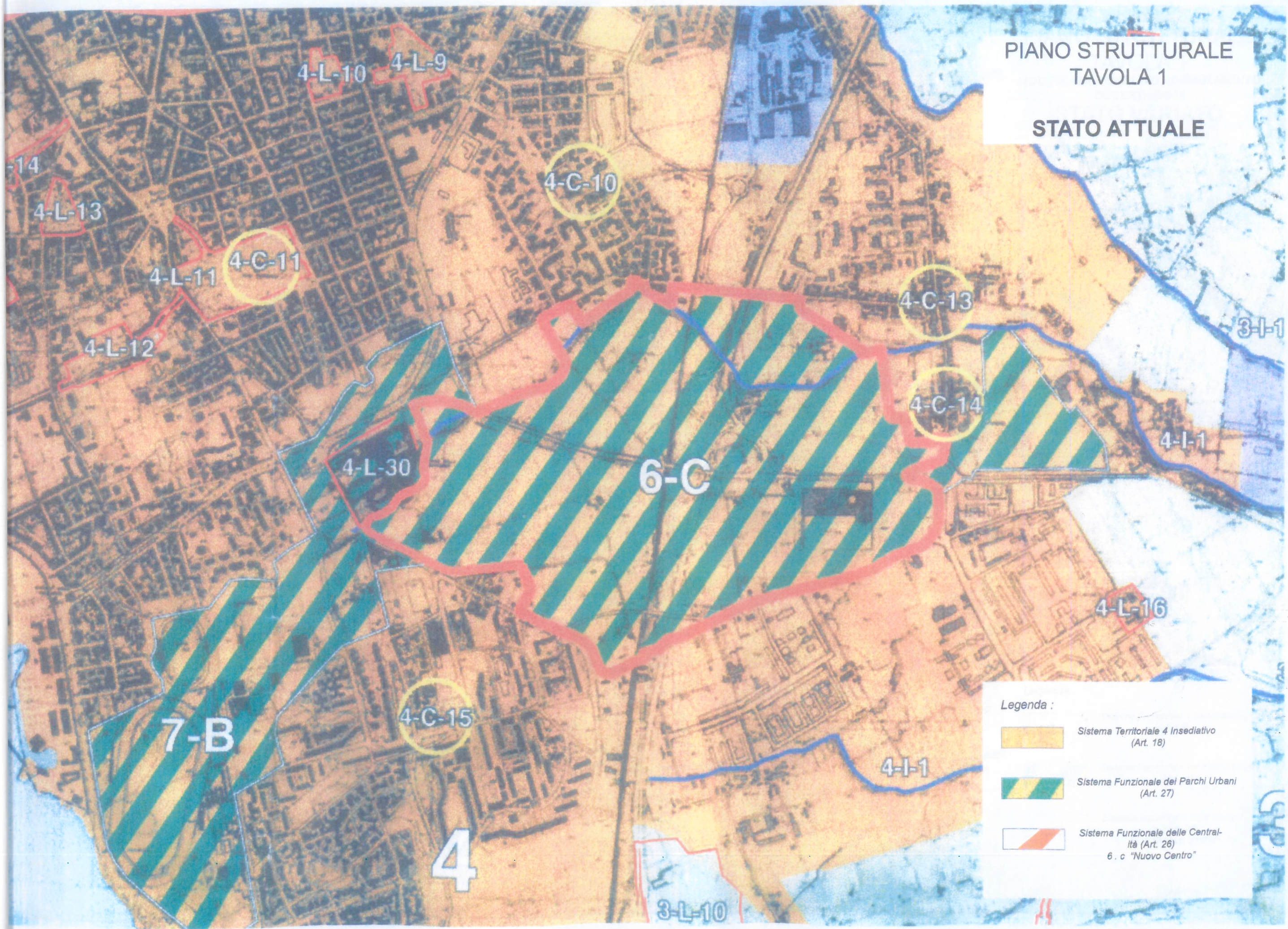
Un parcheggio, anche con funzioni di interscambio potrà essere previsto, ad Est in ambito del Nuovo Centro su area in previsione di cessione per servizi.

Entrambe le aree di parcheggio sopra citate sono già ad oggi in prossimità di strade ove è in esercizio il servizio di trasporto pubblico locale.

Il responsabile del procedimento  
*ing. Gianfranco Chetoni*

PIANO STRUTTURALE  
TAVOLA 1

STATO ATTUALE



Legenda :



Sistema Territoriale 4 Insediativo  
(Art. 18)

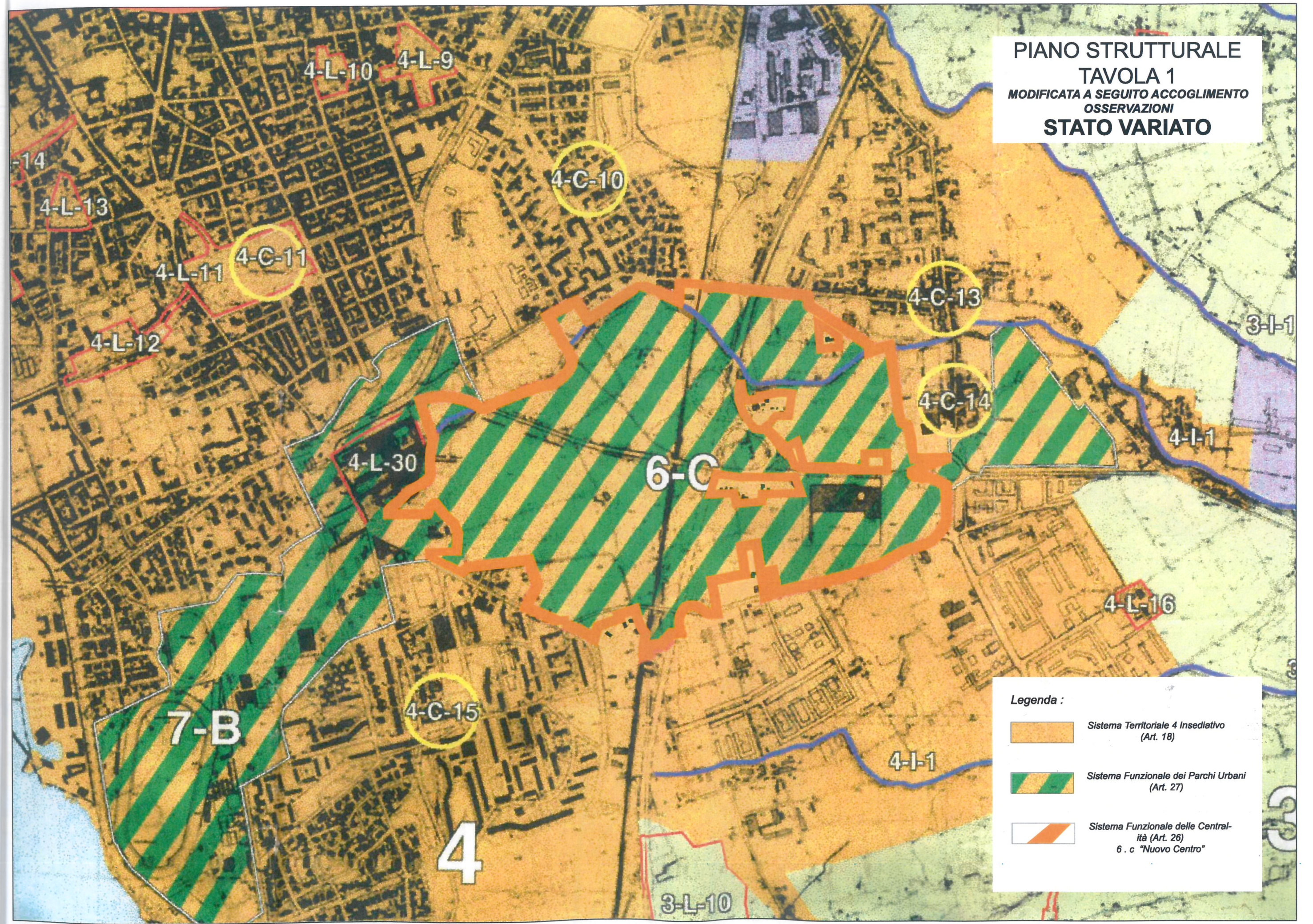


Sistema Funzionale dei Parchi Urbani  
(Art. 27)






Sistema Funzionale delle Centralità  
(Art. 26)  
6. c "Nuovo Centro"

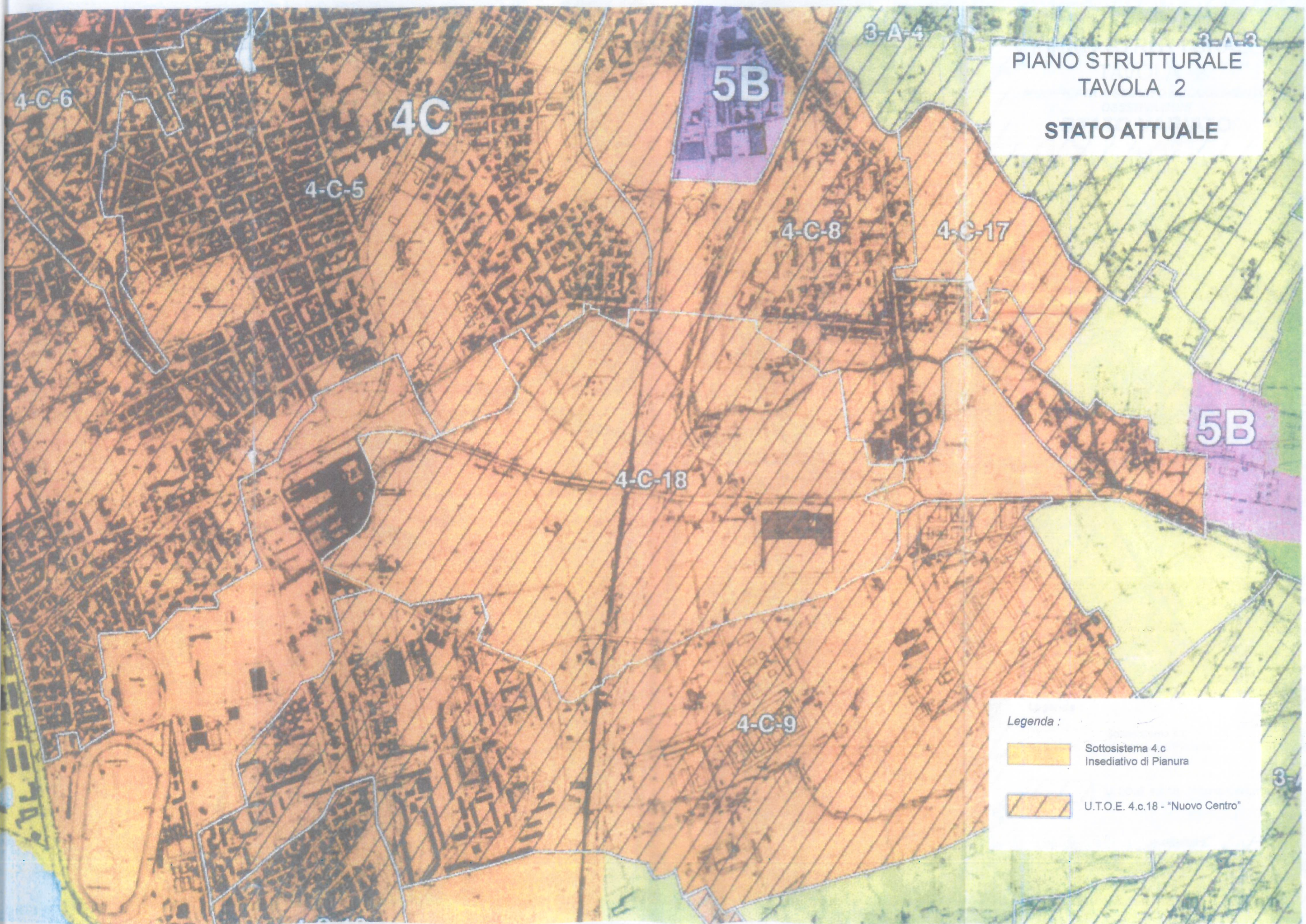
**PIANO STRUTTURALE  
TAVOLA 1  
MODIFICATA A SEGUITO ACCOGLIMENTO  
OSSERVAZIONI  
STATO VARIATO**

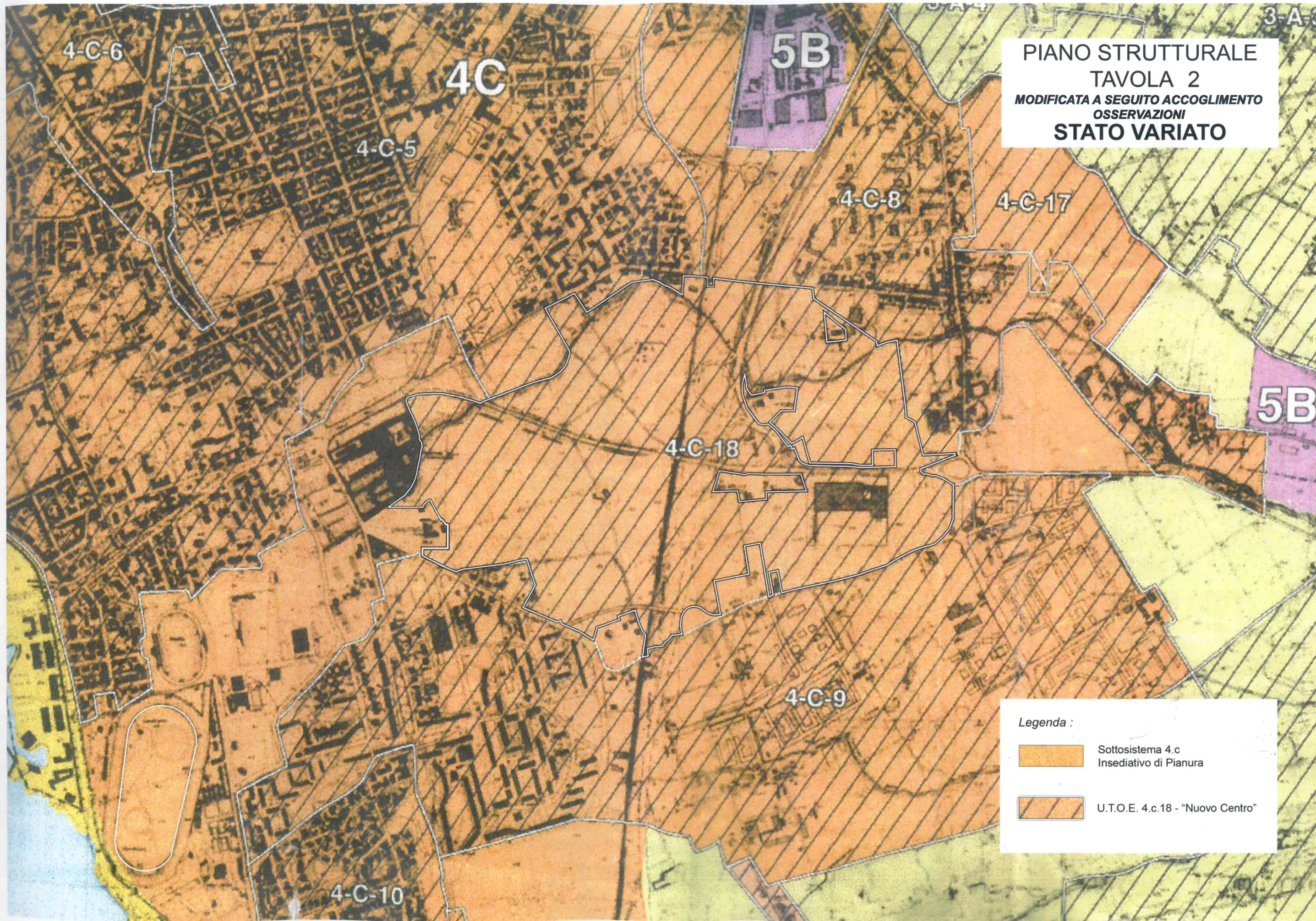


**Legenda :**

-  Sistema Territoriale 4 Insediativo (Art. 18)
-  Sistema Funzionale dei Parchi Urbani (Art. 27)
-  Sistema Funzionale delle Centralità (Art. 26) 6. c "Nuovo Centro"



PIANO STRUTTURALE  
TAVOLA 2  
STATO ATTUALE





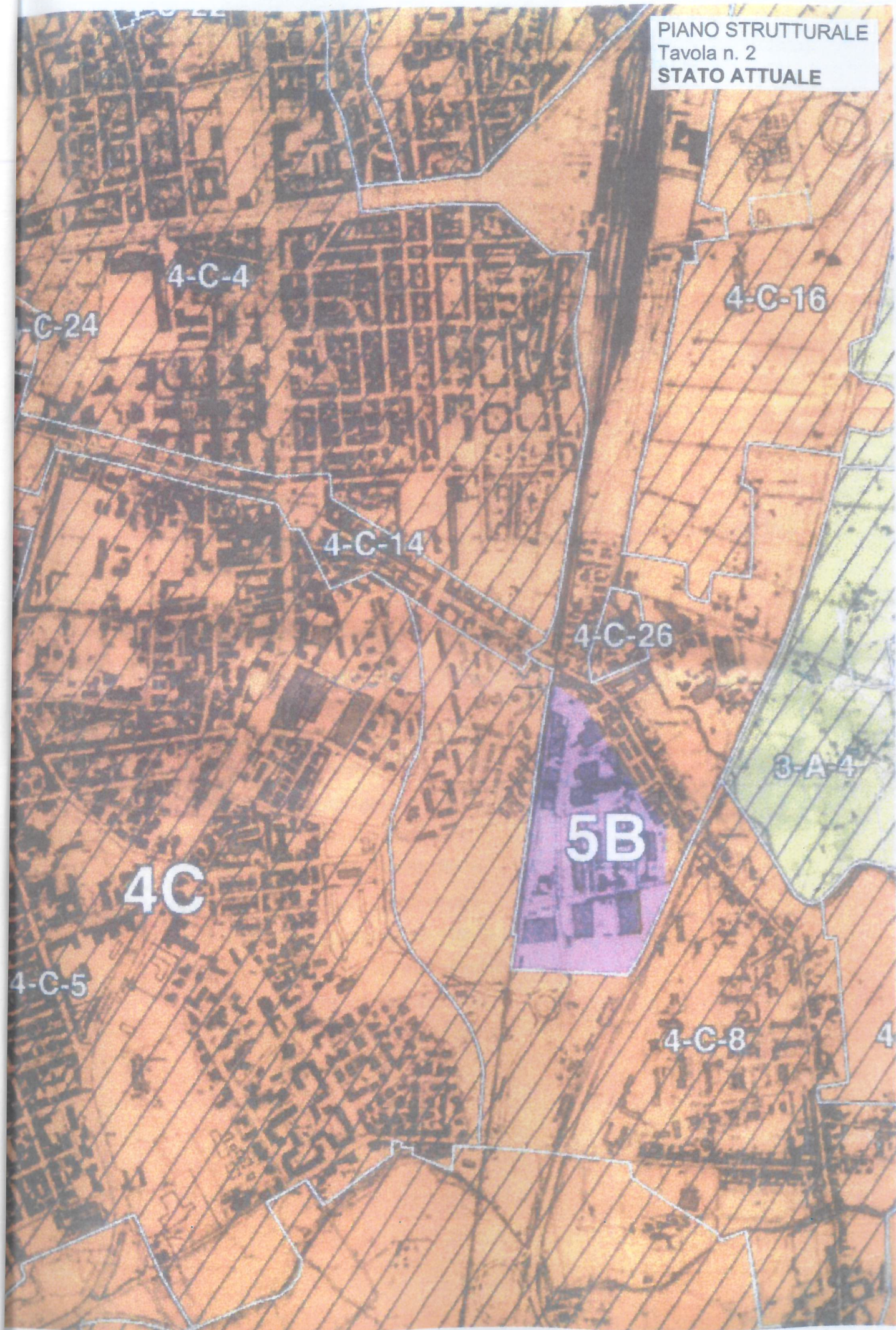
**PIANO STRUTTURALE  
TAVOLA 2  
MODIFICATA A SEGUITO ACCOGLIMENTO  
OSSERVAZIONI  
STATO VARIATO**

**Legenda :**

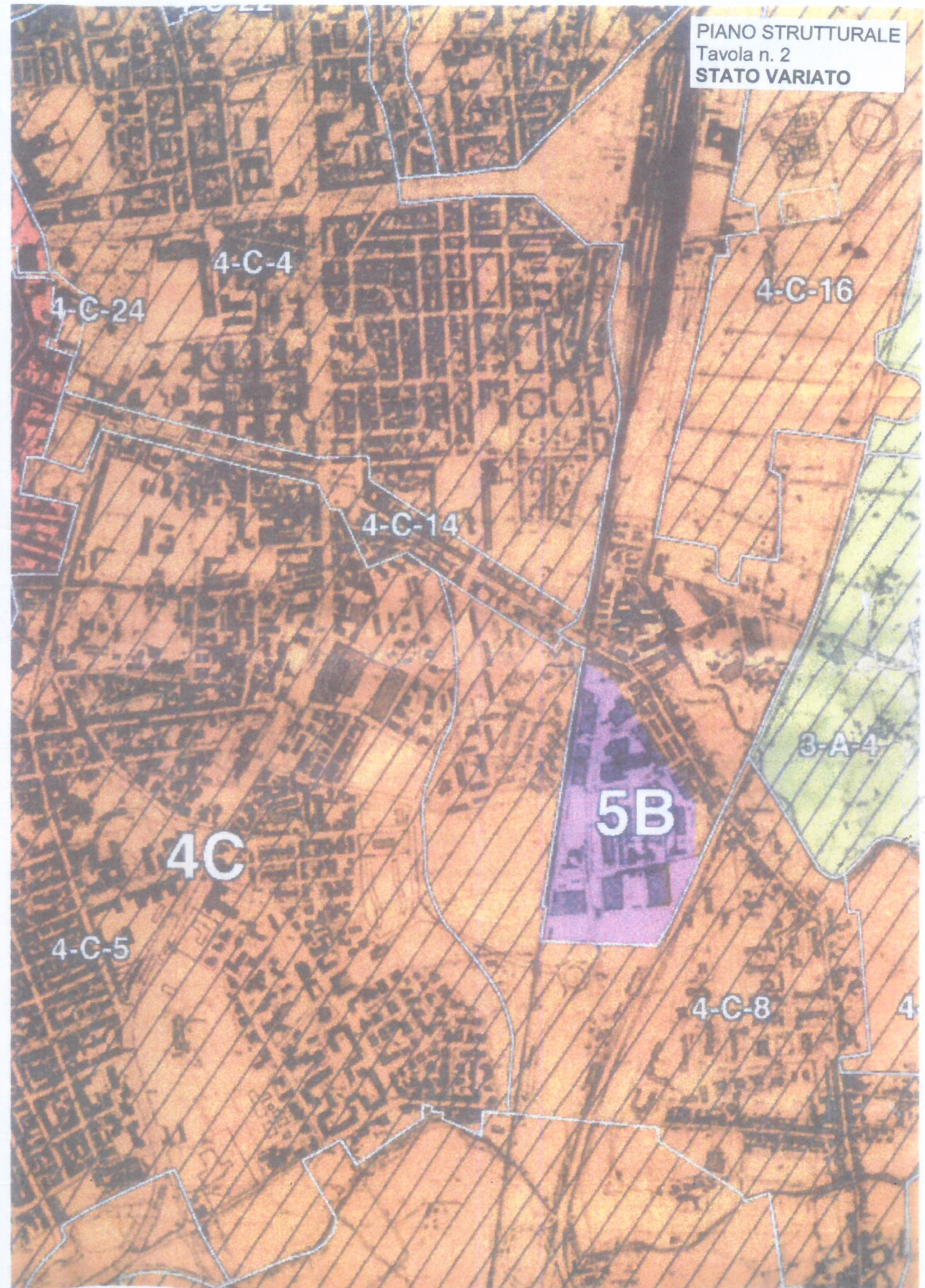
	Sottosistema 4.c Insediativo di Pianura
	U.T.O.E. 4.c.18 - "Nuovo Centro"



PIANO STRUTTURALE  
Tavola n. 2  
STATO ATTUALE



PIANO STRUTTURALE  
Tavola n. 2  
STATO VARIATO



PIANO STRUTTURALE  
Tavola n. 2 – Legenda (stralcio)  
STATO ATTUALE



Unità territoriali organiche elementari nel sottosistema 4-C insediativo di pianura (art. 21)

- 4-C-1 Quartieri nord
- 4-C-2 Via Provinciale Pisana
- 4-C-3 Sorgenti
- 4-C-4 Viale Carducci-Stazione
- 4-C-5 Fabbricotti-Coteto-Via Goito
- 4-C-6 Via Roma
- 4-C-7 San Jacopo in Acquaviva
- 4-C-8 Colline-Salviano
- 4-C-9 Leccia - Scopaia-La Rosa
- 4-C-10 Ardenza nord
- 4-C-11 Ardenza centro
- 4-C-12 Banditella-Antignano nord
- 4-C-13 Antignano centro
- 4-C-14 Via di Salviano
- 4-C-15 Antignano sud
- 4-C-16 Porta a Terra
- 4-C-17 Salviano 2
- 4-C-18 Nuovo Centro
- 4-C-19 Stazione Marittima
- 4-C-20 Scalo Calambrone
- 4-C-21 Stazione San Marco
- 4-C-22 Mercato ortofrutticolo
- 4-C-23 Via degli Acquedotti
- 4-C-24 Depositi Comunali
- 4-C-25 ATL Via Meyer
- 4-C-26 La Padula

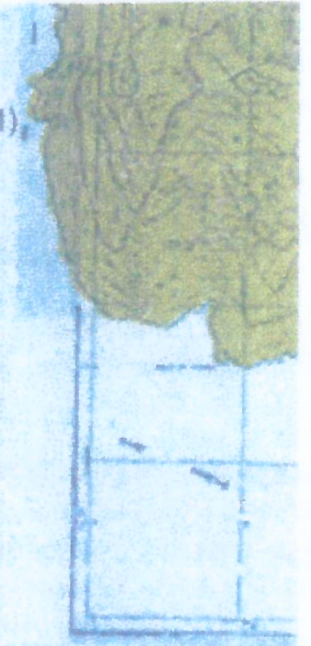


PIANO STRUTTURALE  
Tavola n. 2 – Legenda (stralcio)  
STATO VARIATO



Unità territoriali organiche elementari nel sottosistema 4-C insediativo di pianura (art. 21)

- 4-C-1 Quartieri nord
- 4-C-2 Via Provinciale Pisana
- 4-C-3 Sorgenti
- 4-C-4 Viale Carducci-Stazione
- 4-C-5 Fabbricotti-Coteto-Via Goito
- 4-C-6 Via Roma
- 4-C-7 San Jacopo in Acquaviva
- 4-C-8 Colline-Salviano
- 4-C-9 Leccia - Scopaia-La Rosa
- 4-C-10 Ardenza nord
- 4-C-11 Ardenza centro
- 4-C-12 Banditella-Antignano nord
- 4-C-13 Antignano centro
- 4-C-14 Via di Salviano
- 4-C-15 Antignano sud
- 4-C-16 Porta a Terra
- 4-C-17 Salviano 2
- 4-C-18 Nuovo Centro
- 4-C-19 Stazione Marittima
- 4-C-20 Scalo Calambrone
- 4-C-21 Stazione San Marco
- 4-C-22 Mercato ortofrutticolo
- 4-C-23 Via degli Acquedotti
- 4-C-24 Depositi Comunali
- 4-C-25 ATL Via Meyer



**Art.21 - Sottosistema n. 4-C insediativo di pianura.**

**a) Definizione**

- 1 Sottosistema insediativo: include tessuti d'impianto storico (borghi, nuclei di Antignano, Ardenza, Salviano), la città contemporanea, i quartieri di edilizia residenziale pubblica, le aree di recente edificazione, le aree residenziali in via di completamento.
- 2 All'interno del sottosistema sono individuate le seguenti unità territoriali organiche elementari:  
4-C-1 Quartieri Nord, 4-C-2-Via Provinciale Pisana, 4-C-3 Sorgenti, 4-C-4 Viale Carducci-Stazione, 4-C-5 Fabbriotti,-Coteto-via Goito, 4-C-6 via Roma, 4-C-7 San Jacopo in Acquaviva, 4-C-8 Colline-Salviano, 4-C-9 Leccia-Scopala-La Rosa, 4-C-10 Ardenza Nord, 4-C-11 Ardenza centro, 4-C-12 Banditella-Antignano Nord, 4-C-13 Antignano centro, 4-C-14 via di Salviano, 4-C-15 Antignano Sud, 4-C-16 Porta a Terra, 4-C-17 Salviano2, 4-C-18 Nuovo centro, 4-C-19 Stazione marittima, 4-C-20 Scalo Calabrone, 4-C-21 Stazione san Marco, 4-C-22 Mercato ortofrutticolo, 4-C-23 via degli Acquedotti, 4-C-24 Depositi comunali, 4-C-25 ATL via Meyer, 4-C-26 La Padula.

**b) Obiettivi generali del sistema**

- 3 - tutela dell'impianto storico;  
- valorizzare i nuclei storici;  
- migliorare la qualità urbana dei quartieri recenti;  
- organizzare e valorizzare il verde e gli spazi costruiti;  
- consentire il completamento dei piani attuativi vigenti;  
- consentire il completamento secondo le capacità insediative già approvate;  
- individuare le aree per la nuova residenza, che dovrà essere realizzata con particolare attenzione alla qualità ambientale e urbana;

- migliorare la qualità dei servizi;
- aumentare la dotazione dei servizi.

**c) Prescrizioni vincolanti (art. 4.b)**

- *Categorie d'intervento prevalenti nel sottosistema:*
- Conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), riqualificazione (art.3.c), completamento (art.3.d).
- *Categorie d'intervento specifiche nelle unità territoriali organiche elementari:*

- 4 a) unità territoriali organiche elementari:  
4-C-2 Via Provinciale Pisana, 4-C-6 Via Roma, 4-C-7 San Jacopo in Acquaviva, 4-C-11 Ardenza centro, 4-C-13 Antignano centro, 4-C-14 Via di Salviano;

*Categoria d'intervento prevalente:*

- conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b)

- b) unità territoriali organiche elementari:  
4-C-4 Viale Carducci-Stazione, 4-C-8 Colline-Salviano, 4-C-9 Leccia-Scopala-La Rosa, 4-C-12 Banditella-Antignano Nord;

*Categoria d'intervento prevalente:*

- completamento (art.3.d)

- c) unità territoriali organiche elementari:  
4-C-5 Fabbriotti-Coteto-Via Goito, 4-C-10 Ardenza Nord, 4-C-15 Antignano Sud;

*Categoria d'intervento prevalente:*

- riqualificazione (art.3.c)

- d) unità territoriali organiche elementari:  
4-C-1 Quartieri Nord, 4-C-3 Sorgenti, 4-C-26 La Padula;

*Categoria d'intervento prevalente:*

- ristrutturazione (art.3.e)

- e) unità territoriali organiche elementari  
4-C-16 Porta a Terra, 4-C-17 Salviano 2, 4-C-18 Nuovo centro, 4-C-19 Stazione marittima, 4-C-20 Scalo Calabrone, 4-C-21 Stazione San Marco, 4-C-22 Mercato ortofrutticolo, 4-C-23 Via degli

**Art.21 - Sottosistema n. 4-C insediativo di pianura.**

**a) Definizione**

- 1 Sottosistema insediativo: include tessuti d'impianto storico (borghi, nuclei di Antignano, Ardenza, Salviano), la città contemporanea, i quartieri di edilizia residenziale pubblica, le aree di recente edificazione, le aree residenziali in via di completamento.
- 2 All'interno del sottosistema sono individuate le seguenti unità territoriali organiche elementari:  
4-C-1 Quartieri Nord, 4-C-2-Via Provinciale Pisana, 4-C-3 Sorgenti, 4-C-4 Viale Carducci-Stazione, 4-C-5 Fabbriotti,-Coteto-via Goito, 4-C-6 via Roma, 4-C-7 San Jacopo in Acquaviva, 4-C-8 Colline-Salviano, 4-C-9 Leccia-Scopala-La Rosa, 4-C-10 Ardenza Nord, 4-C-11 Ardenza centro, 4-C-12 Banditella-Antignano Nord, 4-C-13 Antignano centro, 4-C-14 via di Salviano, 4-C-15 Antignano Sud, 4-C-16 Porta a Terra, 4-C-17 Salviano2, 4-C-18 Nuovo centro, 4-C-19 Stazione marittima, 4-C-20 Scalo Calabrone, 4-C-21 Stazione san Marco, 4-C-22 Mercato ortofrutticolo, 4-C-23 via degli Acquedotti, 4-C-24 Depositi comunali, 4-C-25 ATL via Meyer, 4-C-26 La Padula.

**b) Obiettivi generali del sistema**

- 3 - tutela dell'impianto storico;  
- valorizzare i nuclei storici;  
- migliorare la qualità urbana dei quartieri recenti;  
- organizzare e valorizzare il verde e gli spazi costruiti;  
- consentire il completamento dei piani attuativi vigenti;  
- consentire il completamento secondo le capacità insediative già approvate;  
- individuare le aree per la nuova residenza, che dovrà essere realizzata con particolare attenzione alla qualità ambientale e urbana;

- migliorare la qualità dei servizi;
- aumentare la dotazione dei servizi.

**c) Prescrizioni vincolanti (art. 4.b)**

- *Categorie d'intervento prevalenti nel sottosistema:*
- Conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), riqualificazione (art.3.c), completamento (art.3.d).
- *Categorie d'intervento specifiche nelle unità territoriali organiche elementari:*

- 4 a) unità territoriali organiche elementari:  
4-C-2 Via Provinciale Pisana, 4-C-6 Via Roma, 4-C-7 San Jacopo in Acquaviva, 4-C-11 Ardenza centro, 4-C-13 Antignano centro, 4-C-14 Via di Salviano;

*Categoria d'intervento prevalente:*

- conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b)

- b) unità territoriali organiche elementari:  
4-C-4 Viale Carducci-Stazione, 4-C-8 Colline-Salviano, 4-C-9 Leccia-Scopala-La Rosa, 4-C-12 Banditella-Antignano Nord;

*Categoria d'intervento prevalente:*

- completamento (art.3.d)

- c) unità territoriali organiche elementari:  
4-C-5 Fabbriotti-Coteto-Via Goito, 4-C-10 Ardenza Nord, 4-C-15 Antignano Sud;

*Categoria d'intervento prevalente:*

- riqualificazione (art.3.c)

- d) unità territoriali organiche elementari:  
4-C-1 Quartieri Nord, 4-C-3 Sorgenti, 4-C-26 La Padula;

*Categoria d'intervento prevalente:*

- ristrutturazione (art.3.e)

- e) unità territoriali organiche elementari  
4-C-16 Porta a Terra, 4-C-17 Salviano 2, 4-C-18 Nuovo centro, 4-C-19 Stazione marittima, 4-C-20 Scalo Calabrone, 4-C-21 Stazione San Marco, 4-C-22 Mercato ortofrutticolo, 4-C-23 Via degli

Acquedotti, 4-C-24 Depositi comunali, 4-C25 ATL Via Meyer;

*Categoria d'intervento prevalente:*

- trasformazione (art.3.f)

f) Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n. 1 "Sistemi, invariati e luoghi con statuto", deve essere prodotta la "valutazione del rischio idraulico" con i contenuti prescritti all'art.4 capoverso 6.

g) All'interno dell'unità territoriale organica elementare 4-C-20 Scalo Calabrone in subordine agli impianti ferroviari da realizzare è ammesso l'insediamento di attività produttive come definite dal sistema n.5.

5 d) Indirizzi di attuazione (art.4.c)

- attuazione diretta;
- per le unità territoriali organiche elementari per le quali il tipo di intervento previsto è la trasformazione: piano attuativo esteso a tutta l'area nel rispetto dei contenuti riportati nelle schede normative allegate.

L'intervento di trasformazione è subordinato alla messa in sicurezza dal rischio idraulico secondo le normative vigenti in materia.

6 e) Salvaguardie (art. 6)

Vigono le salvaguardie già esplicitate nel sistema insediativo (art. 18, lett. e). Per le unità territoriali organiche elementari 4-C-16 Porta a Terra, 4-C-19 Stazione Marittima, 4-C-21 Stazione San Marco, 4-C-24 Depositi Comunali è ammessa l'attuazione, secondo i contenuti e le modalità definite nelle schede normative allegate alle presenti norme, anteriormente all'approvazione del Regolamento Urbanistico, attraverso accordi di pianificazione o

procedure equipollenti quali i patti territoriali di cui alla legge n. 341 del 8.8.1995, come variante dello strumento urbanistico vigente.

Acquedotti, 4-C-24 Depositi comunali, 4-C-25 ATL Via Meyer;

*Categoria d'intervento prevalente:*

- trasformazione (art.3.f)

f) Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n. 1 "Sistemi, invariati e luoghi con statuto", deve essere prodotta la "valutazione del rischio idraulico" con i contenuti prescritti all'art.4 capoverso 6.

g) All'interno dell'unità territoriale organica elementare 4-C-20 Scalo Calabrone in subordine agli impianti ferroviari da realizzare è ammesso l'insediamento di attività produttive come definite dal sistema n.5.

5 d) Indirizzi di attuazione (art.4.c)

- attuazione diretta;
- per le unità territoriali organiche elementari per le quali il tipo di intervento previsto è la trasformazione: piano attuativo esteso a tutta l'area nel rispetto dei contenuti riportati nelle schede normative allegate.

L'intervento di trasformazione è subordinato alla messa in sicurezza dal rischio idraulico secondo le normative vigenti in materia.

6 e) Salvaguardie (art. 6)

Vigono le salvaguardie già esplicitate nel sistema insediativo (art. 18, lett. e). Per le unità territoriali organiche elementari 4-C-16 Porta a Terra, 4-C-19 Stazione Marittima, 4-C-21 Stazione San Marco, 4-C-24 Depositi Comunali è ammessa l'attuazione, secondo i contenuti e le modalità definite nelle schede normative allegate alle presenti norme, anteriormente all'approvazione del Regolamento Urbanistico, attraverso accordi di pianificazione o

procedure equipollenti quali i patti territoriali di cui alla legge n. 341 del 8.8.1995, come variante dello strumento urbanistico vigente.

## Art.26 - Sistema n. 6 delle centralità.

a) Definizione

- 1 Sistema funzionale interno al sistema insediativo dove il Piano strutturale localizza nuove funzioni d'interesse urbano e territoriale.
- 2 Il sistema è articolato nei seguenti sottosistemi:
  - 6-A Porta a Terra: corrispondente alla unità territoriale organica elementare 4C16 del Sistema insediativo;
  - 6-B sottosistema Centro città: corrispondente al sottosistema 4-B insediativo centrale;
  - 6-C Nuovo centro: corrispondente alla unità territoriale organica elementare 4C18 del Sistema Insediativo;
  - 6-D Porta a mare: comprendente l'insieme delle unità territoriali organiche elementari del Sistema Insediativo 4B4 Cantiere Orlando, 4C19 Stazione marittima e 5A1 Porto Mediceo nel Sistema Portuale e delle Attività;
- 3 Il sistema si caratterizza per le forti interrelazioni tra le funzioni proprie delle unità territoriali organiche elementari individuate all'interno di altri sistemi e sottosistemi.

b) Obiettivi generali del sistema

- 4 - Conferma della centralità urbana del sottosistema centro città (6-B) che verrà supportata:
  - a) Dalla trasformazione in porto turistico del Porto Mediceo (unità territoriale organica elementare 5A1);
  - b) Dalla realizzazione della stazione marittima (unità territoriale organica elementare 4C19) intesa come parte integrante della città;
  - c) Dalla trasformazione in centro per la nautica, servizi e attività terziarie con quote per la residenza e per le

attrezzature ricettive di parte del cantiere Orlando (unità territoriale organica elementare 4B4);

- d) realizzazione di una linea di trasporto pubblico integrato ad alta frequenza.

- costituzione di centralità con servizi di livello territoriale:

- a) Porta a Terra (unità territoriale organica elementare 4C16) dove concentrare attività terziarie, espositive, commerciali e sportive, supportate da attrezzature ricettive, di rilievo territoriale;
- b) Nuovo centro (unità territoriale organica elementare 4C18) dove concentrare, valorizzate da un'alta dotazione di verde pubblico, attività terziarie, attività correlate alla ricerca scientifica e tecnologica.

c) Prescrizioni vincolanti (art. 4.b)5 Categorie d'intervento:

- Trasformazione (art.3.f): per la realizzazione degli interventi nei sottosistemi 6-A, 6-C e 6-D, corrispondenti alle unità territoriali organiche elementari 4B4 Cantiere Orlando, 4C16 Porta a Terra, 4C18 Nuovo Centro, 4C19 Stazione marittima sono vincolanti le prescrizioni delle schede allegate alle presenti norme;
- Conservazione (art.3.a): per gli edifici e manufatti d'interesse storico;
- Per il sottosistema 6-B Centro città le categorie d'intervento sono specificate nel sottosistema insediativo centrale (vedi art. 20 delle presenti norme).

d) Indirizzi di attuazione (art.4.c)

- 6 Gli interventi di trasformazione nei sottosistemi sopra elencati sono sottoposti alla procedura del piano attuativo nel rispetto dei contenuti delle

## Art.26 - Sistema n. 6 delle centralità.

a) Definizione

- 1 Sistema funzionale interno al sistema insediativo dove il Piano strutturale localizza nuove funzioni d'interesse urbano e territoriale.
- 2 Il sistema è articolato nei seguenti sottosistemi:
  - 6-A Porta a Terra: corrispondente alla unità territoriale organica elementare 4C16 del Sistema insediativo;
  - 6-B sottosistema Centro città: corrispondente al sottosistema 4-B insediativo centrale;
  - 6-C Nuovo centro: corrispondente alla unità territoriale organica elementare 4C18 del Sistema Insediativo;
  - 6-D Porta a mare: comprendente l'insieme delle unità territoriali organiche elementari del Sistema Insediativo 4B4 Cantiere Orlando, 4C19 Stazione marittima e 5A1 Porto Mediceo nel Sistema Portuale e delle Attività;
- 3 Il sistema si caratterizza per le forti interrelazioni tra le funzioni proprie delle unità territoriali organiche elementari individuate all'interno di altri sistemi e sottosistemi.

b) Obiettivi generali del sistema

- 4 - Conferma della centralità urbana del sottosistema centro città (6-B) che verrà supportata:
  - a) Dalla trasformazione in porto turistico del Porto Mediceo (unità territoriale organica elementare 5A1);
  - b) Dalla realizzazione della stazione marittima (unità territoriale organica elementare 4C19) intesa come parte integrante della città;
  - c) Dalla trasformazione in centro per la nautica, servizi e attività terziarie con quote per la residenza e per le attrezzature ricettive di parte del

cantiere Orlando (unità territoriale organica elementare 4B4);

- d) realizzazione di una linea di trasporto pubblico integrato ad alta frequenza.

- costituzione di centralità con servizi di livello territoriale:

- a) Porta a Terra (unità territoriale organica elementare 4C16) dove concentrare attività terziarie, espositive, commerciali e sportive, supportate da attrezzature ricettive, di rilievo territoriale;
- b) Nuovo centro (unità territoriale organica elementare 4C18) dove concentrare, valorizzate da un'alta dotazione di verde pubblico e servizi, attività terziarie, commerciali, residenziali, turistico-ricettive, servizi alle persone e alle imprese, produttive e attività correlate alla ricerca scientifica e innovazione tecnologica.

c) Prescrizioni vincolanti (art. 4.b)5 Categorie d'intervento:

- Trasformazione (art.3.f): per la realizzazione degli interventi nei sottosistemi 6-A, 6-C e 6-D, corrispondenti alle unità territoriali organiche elementari 4B4 Cantiere Orlando, 4C16 Porta a Terra, 4C18 Nuovo Centro, 4C19 Stazione marittima sono vincolanti le prescrizioni delle schede allegate alle presenti norme;
- Conservazione (art.3.a): per gli edifici e manufatti d'interesse storico;
- Per il sottosistema 6-B Centro città le categorie d'intervento sono specificate nel sottosistema insediativo centrale (vedi art. 20 delle presenti norme).

d) Indirizzi di attuazione (art.4.c)

- 6 Gli interventi di trasformazione nei sottosistemi sopra elencati sono sottoposti alla procedura del piano attuativo nel

schede normative allegate alle presenti norme. Per il sottosistema insediativo centrale: attuazione diretta (v. art. 20).

e) Salvaguardie (art. 6)

7 Vigono le salvaguardie già esplicitate nel sistema insediativo (art. 18, lett. e).

rispetto dei contenuti delle schede normative allegate alle presenti norme. Per il sottosistema insediativo centrale: attuazione diretta (v. art. 20).

e) Salvaguardie (art. 6)

7 Vigono le salvaguardie già esplicitate nel sistema insediativo (art. 18, lett. e).

PIANO STRUTTURALE  
Tabella (Quadro sinottico)  
STATO ATTUALE

Tavola normativa n. 1

Quadro sinottico dei sistemi territoriali, sottosistemi, unità territoriali organiche elementari

Sistemi territoriali	Sottosistemi	Unità territoriali organiche elementari
N. 1 di Tutela ambientale	1-A Colli Livornesi	1-A-1 Aree di riqualificazione ambientale-Orti
	1-B Calafuria	1-B-1 Aree di riqualificazione ambientale Cave dismesse costiere 1-B-2 Aree di riqualificazione ambientale Scogliera di Calafuria
N. 2 Arcipelago	2-A Isola di Gorgona	2-A-1 Inseidiamenti e manufatti con valore storico ambientale 2-A-2 Bosco, macchia mediterranea aree coltivate 2-A-3 Inseidiamenti ed edifici recenti
	2-B Secche della Meloria	
N. 3 Pedecollinare	3-A di Salvaguardia e recupero ambientale	3-A-1 Podere con valore testimoniale 3-A-2 Bosco, macchia, terreni coltivati 3-A-3 Riqualificazione-Orti urbani 3-A-4 Trasformazione per servizi
	3-B di Riqualificazione ambientale	3-B-1 Valle dell'Ardenza 3-B-2 Conca di Montenero
N. 4 Inseidiativo	4-A Costa urbana	4-A-1 Porti ed approdi turistici
	4-B Inseidiativo centrale	4-B-1 Pentagono 4-B-2 Spianate 4-B-3 Venezia 4-B-4 Cantiere Orlando
	4-C Inseidiativo di pianura	4-C-1 Quartieri nord 4-C-2 Via Provinciale Pisana 4-C-3 Sorgenti 4-C-4 Viale Carducci-Stazione 4-C-5 Fabbriotti-Coteto-Via Goito 4-C-6 Via Roma 4-C-7 San Jacopo in Acquaviva 4-C-8 Colline-Salviano 4-C-9 Leccia-Scopaia-La Rosa 4-C-10 Ardenza nord 4-C-11 Ardenza centro 4-C-12 Banditella-Antignano nord 4-C-13 Antignano centro 4-C-14 Via di Salviano 4-C-15 Antignano sud 4-C-16 Porta a Terra 4-C-17 Salviano 2 4-C-18 Nuovo centro 4-C-19 Stazione marittima 4-C-20 Scalo Calambrone 4-C-21 Stazione S. Marco 4-C-22 Mercato ortofrutticolo 4-C-23 Via degli Acquedotti 4-C-24 Depositi comunali 4-C-25 ATL di Via Meyer 4-C-26 La Padula
	4-D di Collina	4-D-1 Montenero 4-D-2 Collinaia-Limoncino-Condotti Vecchi 4-D-3 Valle Benedetta 4-D-4 Quercianella 4-D-5 Castellaccio
N. 5 Portuale e delle attività	5-A Portuale	5-A-1 Porto Mediceo
	5-B delle Attività	
Sistemi territoriali	Sottosistemi	Unità territoriali organiche elementari
N. 6 delle Centralità	6-A Porta a Terra	4-C-16 Porta a Terra
	6-B Centro Città	
	6-C Nuovo centro	4-C-18 Nuovo centro
	6-D Porta a Mare	4-B-4 Cantiere Orlando 4-C-19 Stazione Marittima 5-A-1 Porto Mediceo
N. 7 Parchi Urbani	7-A Parco Poccianti	
	7-B Parco delle centralità	
	7-C Parco Valle dell'Ardenza	4-C-18 Nuovo centro
	7-D Parco Montenero-Antignano	
N. 8 Santuario di Montenero		
N. 9 Infrastrutturale		

PIANO STRUTTURALE  
Tabella (Quadro sinottico)  
STATO VARIATO

Tavola normativa n. 1

Quadro sinottico dei sistemi territoriali, sottosistemi, unità territoriali organiche elementari

Sistemi territoriali	Sottosistemi	Unità territoriali organiche elementari
N. 1 di Tutela ambientale	1-A Colli Livornesi	1-A-1 Aree di riqualificazione ambientale-Orti
	1-B Calafuria	1-B-1 Aree di riqualificazione ambientale Cave dismesse costiere 1-B-2 Aree di riqualificazione ambientale Scogliera di Calafuria
N. 2 Arcipelago	2-A Isola di Gorgona	2-A-1 Inseidiamenti e manufatti con valore storico ambientale 2-A-2 Bosco, macchia mediterranea aree coltivate 2-A-3 Inseidiamenti ed edifici recenti
	2-B Secche della Meloria	
N. 3 Pedecollinare	3-A di Salvaguardia e recupero ambientale	3-A-1 Podere con valore testimoniale 3-A-2 Bosco, macchia, terreni coltivati 3-A-3 Riqualificazione-Orti urbani 3-A-4 Trasformazione per servizi
	3-B di Riqualificazione ambientale	3-B-1 Valle dell'Ardenza 3-B-2 Conca di Montenero
N. 4 Inseidiativo	4-A Costa urbana	4-A-1 Porti ed approdi turistici
	4-B Inseidiativo centrale	4-B-1 Pentagono 4-B-2 Spianate 4-B-3 Venezia 4-B-4 Cantiere Orlando
	4-C Inseidiativo di pianura	4-C-1 Quartieri nord 4-C-2 Via Provinciale Pisana 4-C-3 Sorgenti 4-C-4 Viale Carducci-Stazione 4-C-5 Fabbriotti-Coteto-Via Goito 4-C-6 Via Roma 4-C-7 San Jacopo in Acquaviva 4-C-8 Colline-Salviano 4-C-9 Leccia-Scopaia-La Rosa 4-C-10 Ardenza nord 4-C-11 Ardenza centro 4-C-12 Banditella-Antignano nord 4-C-13 Antignano centro 4-C-14 Via di Salviano 4-C-15 Antignano sud 4-C-16 Porta a Terra 4-C-17 Salviano 2 4-C-18 Nuovo centro 4-C-19 Stazione marittima 4-C-20 Scalo Calambrone 4-C-21 Stazione S. Marco 4-C-22 Mercato ortofrutticolo 4-C-23 Via degli Acquedotti 4-C-24 Depositi comunali 4-C-25 ATL di Via Meyer <del>4-C-26 La Padula</del>
	4-D di Collina	4-D-1 Montenero 4-D-2 Collinaia-Limoncino-Condotti Vecchi 4-D-3 Valle Benedetta 4-D-4 Quercianella 4-D-5 Castellaccio
N. 5 Portuale e delle attività	5-A Portuale	5-A-1 Porto Mediceo
	5-B delle Attività	
Sistemi territoriali	Sottosistemi	Unità territoriali organiche elementari
N. 6 delle Centralità	6-A Porta a Terra	4-C-16 Porta a Terra
	6-B Centro Città	
	6-C Nuovo centro	4-C-18 Nuovo centro
	6-D Porta a Mare	4-B-4 Cantiere Orlando 4-C-19 Stazione Marittima 5-A-1 Porto Mediceo
N. 7 Parchi Urbani	7-A Parco Poccianti	
	7-B Parco delle centralità	
	7-C Parco Valle dell'Ardenza	4-C-18 Nuovo centro
	7-D Parco Montenero-Antignano	
N. 8 Santuario di Montenero		
N. 9 Infrastrutturale		

PIANO STRUTTURALE  
Tabella (UTOE in cui sono ammessi incrementi di SLP)  
STATO ATTUALE

(Art.30 Tav. normativa n.2) 4-C Sottosistema insediativo di pianura, unità territoriali in cui sono ammessi incrementi di slp												
Unità territoriali	St mq	It (Slp/St) mq/mq	Slp residenziale mq	Nuovi vani (33 mq slp/vano)	Slp commerciale e artigianale mq	Slp terziaria mq	Slp altre destinazioni mq		% di St per Servizi Pubblici	Sf Servizi pubblici e verde urbano mq	di cui servizi standard per nuovo insediamento mq	surplus servizi
Completamento PEEP vigenti e ampliamenti di edifici esistenti			171.600	5.200								
4-C-1 Quartieri Nord			80.000	2.424	19.500	11.000						
4-C-16 Porta a terra	451.200	0,25	0	0	45.000	40.000	10.000	fiera	50%	207.000	68.036	
4-C-17 Salviano	210.000	0,25	47.250	1.432	5.250	0	12.000	attr. ricettive	50%	275.000	197.000	78.000
4-C-18 Aree private incluse in Peep	258.400	0,25	12.920	392		25.840	19.380	Polo Tecnologico	75%	105.000	29.973	75.027
							6.460	Servizi alle imprese		193.800	43.223	
4-C-18 Aree private	427.200	0,25	21.360	647		42.720	32.040	Polo tecnologico	75%	5.204		
							10.680	Servizi alle imprese		320.400	71.459	
4-C-18 Aree di proprietà pubblica	321.200	0,00		0					100%	321.200	0	
4-C-18 Nuovo centro	1.006.800		34.280	1.039		68.560	68.560					
4-C-19 Stazione Marittima	196.000		0	0	3.500	20.000	10.000	attr. ricettive		835.400	128.394	707.006
							12.000	staz. marittima		78.000	18.800	57.200
4-C-21 Stazione s. Marco	70.000	0,50	28.000	848	3.500	3.500						
4-C-22 Mercato	23.200	0,50	9.280	281	1.160	1.160			50%	35.000	20.873	14.127
4-C-23 via Acquadotti	27.000	0,25	5.400	164	675	675			standard	6.918	6.918	0
									standard	4.025	4.025	0
4-C-24 Deposito Comunale	13.500	0,50	6.075	184	675				standard	3.854	3.854	0
4-C-25 AtJ via Meyer	17.400	0,50	6.960	211	870	870			standard	5.188	5.188	0
Totale Unità territoriali di trasformazione e ristrutturazione	2.015.100		217.245	6.583	80.130	145.765	112.560					
4-C trasformazioni per servizi	1.320.000	0,10	118.800	3.600	13.200	0				1.553.385	483.061	
Rid. 50% esproprio	660.000		59.400	1.800	6.600	0			80%	1.056.000	75.360	980.640
	660.000								100%	528.000	37.680	490.320
4-C trasformazioni per servizi	1.320.000		59.400	1.800	6.600	0				660.000	0	660.000
										1.188.000	37.680	1.150.320
Totale Sottosistema insediativo di pianura	3.335.100		448.245	13.583	86.730	145.765	112.560			2.741.385	520.741	2081680

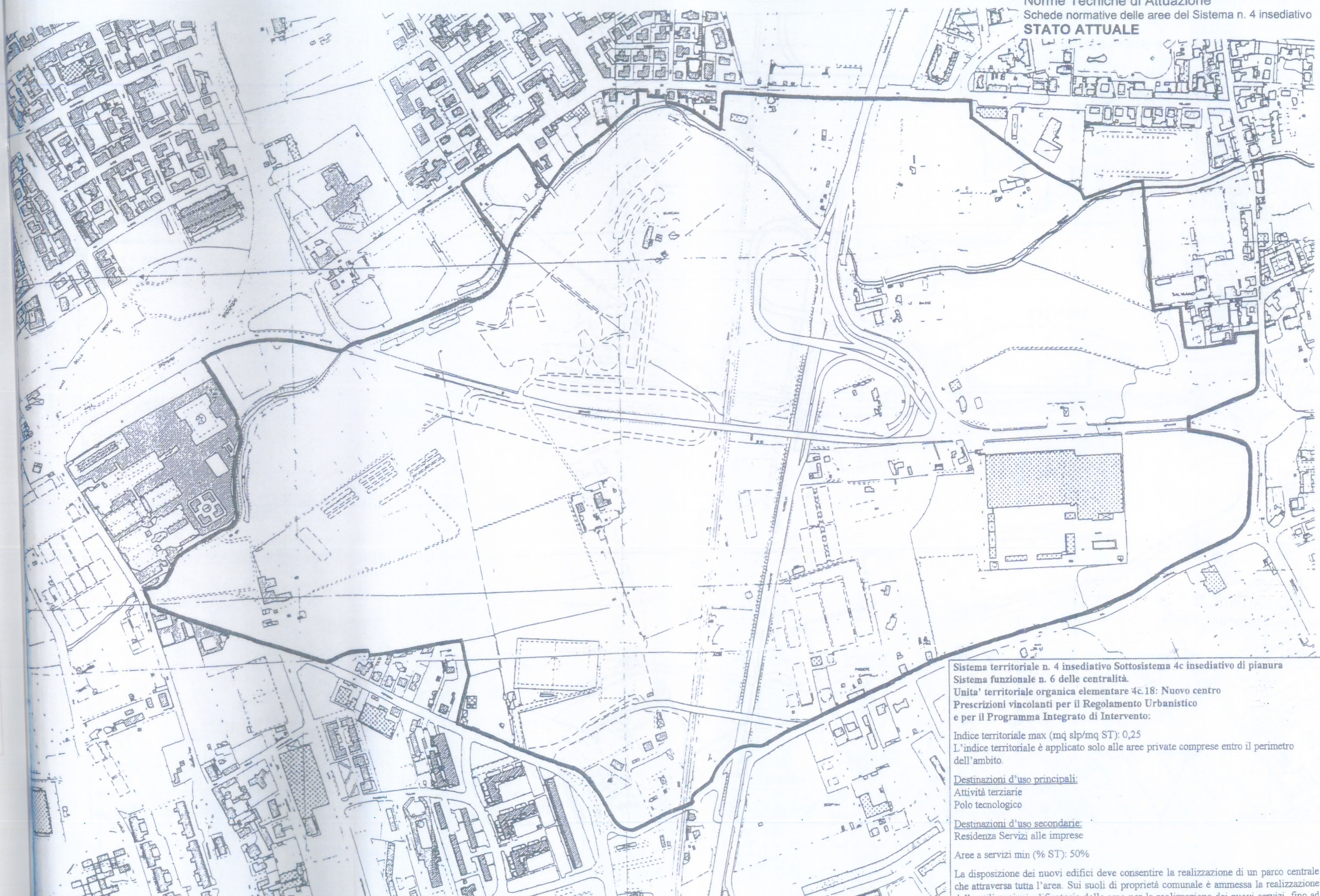


PIANO STRUTTURALE  
 Tabella (UTOE in cui sono ammessi incrementi di SLP)  
**STATO VARIATO**  
 Tavola modificata a seguito accoglimento osservazioni

(art.30 Tavola normativa n. 2) 4C Sottosistema insediativo di pianura. Unità territoriali in cui sono ammessi incrementi di SLP

Unità territoriali	ST mq	IT (SLP/ST) mq/mq	SLP residenziale mq	Nuovi vani (mq 33 SLP/vano)	SLP commerciale e artigianale mq	SLP terziaria mq	SLP altre destinazioni		% ST per servizi pubblici	Sf servizi pubblici e verde urbano mq	Di cui servizi standard per nuovo insediamento mq	surplus
Completamento Peep vigenti e ampliamento edifici esistenti			171.600	5.200								
C1 Quartieri Nord			80.000	2.424	19.500	11.000				207.000	68.036	
C16 Porta a Terra	451.200	0,25	0	0	45.000	40.000	10.000	fiera	50%	275.000	197.000	78.000
							12.000	attività ricettive				
C17 Salviano	210.000	0,25	47.250	1.432	5.250	0			50%	105.000	29.973	75.027
C18 Nuovo Centro	1.049.322	0,25	59.590	1.806	50.670	29.940	75.768		50%	431.936	117.603	314.333
C19 Stazione Marittima	196.000		0	0	3.500	20.000	10.000	attività ricettive		76.000	18.800	57.200
							12.000	stazione marittima				
C21 Stazione San Marco	70.000	0,50	28.000	848	3.500	3.500			50%	35.000	20.873	14.127
C22 Mercato	23.200	0,50	9.280	281	1.160	1.160			standard	6.918	6.918	0
C23 Via degli Acquedotti	27.000	0,25	5.400	164	675	675			standard	4.025	4.025	0
C24 Deposito comunale	13.500	0,50	6.075	184	675				standard	3.854	3.854	
C25 ATL via Meyer	17.400	0,50	6.960	211	870	870			standard	5.188	5.188	0
<b>Totale unità territoriali di trasformazione e ristrutturazione</b>	<b>2.057.622</b>		<b>242.555</b>	<b>7.350</b>	<b>130.800</b>	<b>107.145</b>	<b>119.768</b>			<b>1.149.921</b>	<b>472.270</b>	
4C trasformazioni per servizi	1.320.000	0,10	118.800	3.600	13.200	0			80%	1.056.000	75.360	980.640
rid. 50%	660.000		59.400	1.800	6.600	0				528.000	37.680	490.320
esproprio	660.000								100%	660.000	0	660.000
<b>4C trasformazioni per servizi</b>	<b>1.320.000</b>		<b>59.400</b>	<b>1.800</b>	<b>6.600</b>	<b>0</b>				<b>1.188.000</b>	<b>37.680</b>	<b>1.150.320</b>
<b>Totale sottosistema insediativo di pianura</b>	<b>3.377.622</b>		<b>301.955</b>	<b>9.150</b>	<b>137.400</b>	<b>107.145</b>	<b>119.768</b>			<b>2.337.921</b>	<b>509.950</b>	<b>1.689.007</b>

PIANO STRUTTURALE  
Norme Tecniche di Attuazione  
Schede normative delle aree del Sistema n. 4 insediativo  
**STATO ATTUALE**



Sistema territoriale n. 4 insediativo Sottosistema 4c insediativo di pianura  
Sistema funzionale n. 6 delle centralità.  
Unità territoriale organica elementare 4c.18: Nuovo centro  
Prescrizioni vincolanti per il Regolamento Urbanistico  
e per il Programma Integrato di Intervento:

Indice territoriale max (mq slp/mq ST): 0,25  
L'indice territoriale è applicato solo alle aree private comprese entro il perimetro  
dell'ambito.

Destinazioni d'uso principali:  
Attività terziarie  
Polo tecnologico

Destinazioni d'uso secondarie:  
Residenza Servizi alle imprese

Aree a servizi min (% ST): 50%

La disposizione dei nuovi edifici deve consentire la realizzazione di un parco centrale  
che attraversa tutta l'area. Sui suoli di proprietà comunale è ammessa la realizzazione  
delle utilizzazioni edificatorie delle aree per la realizzazione dei nuovi servizi, fino ad

Tavola modificata a seguito accoglimento  
Osservazioni

