

ALLEGATO 2
 PARTE 15/10/03
 Delibera C.C. n. 170 del 4/10/03



Comune di Livorno
 AREA 4 - ASSETTO DEL TERRITORIO
 U.O. va Qualificazione Urbana



**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE
 AREE PER LE ATTIVITÀ PORTUALI
 LIMITROFE ALLA "PORTA A MARE"**

Per il Comune di Livorno

Responsabile del Procedimento
 Progettazione

Collaboratori alla progettazione
 Procedure urbanistiche e norme di attuazione
 Ricerche catastali
 Commercio
 Supporto amministrativo

Relazione geologica
 Collaboratori alle ricerche storiche

Assetto pianovolumetrico
 Assetto porto turistico
 Viabilità

*Alberto Pacciardi
 Adriano Podenzana, Alberto Pacciardi, Tommaso
 Tocchini, Claudio Filippelli
 Cecilia Cariello, Claudio Dini, Marta Righeschi
 Giuliano Belli, Carlo Masi
 Marco Nencioni, Paola Palmieri, Roberto Masoni
 Marusco Marini
 Patrizia Langastro, Carla Bruni, Sonia Stilitano,
 Enrico Zannoni
 Leonardo Gonnelli
 Francesca Fregoli*

Consulenze
*Isola Architeti
 Guido Spadolini
 Francesco Marino*

Il Dirigente U.O.
 Programmazione Urbanistica
 Urbana
 Arch. Alberto Pacciardi

Data
 Livorno, OTTOBRE 2003

Modificato a seguito
 dell'accoglimento delle osservazioni

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE PER LE ATTIVITA' PORTUALI
LIMITROFE ALLA PORTA A MARE**

RELAZIONE TECNICA

Disciplina Urbanistica dell'area

Il vigente Regolamento Urbanistico disciplina queste aree all' art. 22 delle NN.TT.A, che vengono integralmente rispettate dalle previsioni del presente Piano.

Obiettivi del Piano

La previsione di un importante collegamento tra il Viale Italia, le aree della "Porta a Mare" fino alla punta del Forte di Bocca, richiede una conseguente attenzione alla organizzazione ed alla qualità degli spazi e delle attività che si attestano su questa strada .

Dal lato terra questa strada nel tratto iniziale è fiancheggiata dalle aree organizzate dal Piano Particolareggiato della "Porta a Mare" (UTOE 4B4 e sub. 3 del 5A1); dal lato mare abbiamo la presenza iniziale delle vecchie officine del cantiere e successivamente di aree libere che dovrebbero essere investite dalla realizzazione di nuove costruzioni in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico.

Su una porzione di area portuale è stato redatto un Piano Attuativo che armonizza le esigenze aziendali con quelle della qualità insediativa.

Previsioni del Piano

Si prevede innanzitutto un arretramento del fronte edificato rispetto alla strada in modo da poter realizzare una fascia di parcheggi di servizio (privati ad uso pubblico) paralleli alla strada principale;

In questo fronte edificato verranno concentrate tutte le attività più qualificate e di maggior interesse pubblico e con valenza urbana, che sono previste nella zona portuale : La direzione e gli uffici del cantiere, la scuola per equipaggi con relativa foresteria, le attività artigianali di servizio connesse all' attività produttiva principale.

La dislocazione di queste attività viene stabilita sulla base di criteri di funzionalità (direzione e uffici adiacenti all' accesso principale) e opportunità visive (scuola di fronte all' acqua ed al Centro Congressi/Albergo).

Si prevede un massimo ingombro del costruito che è quasi pari alle potenzialità del lotto, mentre l' altezza di 10 ml. consentirebbe una edificabilità di slp maggiore del consentito se organizzata su più piani. Pertanto la formulazione consente una ampia libertà di progettazione nel conseguire il rispetto dei limiti di edificabilità di Piano come stabiliti dalla tav. n° 2 .

Vengono individuati i comparti di intervento al fine di garantire la qualità ed omogeneità della progettazione delle costruzioni lungo la strada.

Nel Piano non vengono previste cessioni di aree pubbliche per standards in quanto ci troviamo in presenza di aree già urbanizzate, già adibite a funzioni analoghe e assoggettate dal Regolamento Urbanistico ad interventi diretti mediante semplice Concessione Edilizia; in ogni caso il Piano prevede la messa a disposizione per uso pubblico di un' elevata quota di parcheggi lungo il nuovo asse viario.

**PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE PER LE ATTIVITA' PORTUALI
LIMITROFE ALLA PORTA A MARE**

Relazione Finanziario

I dati finanziari relativi a questo piano sono costituiti esclusivamente dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti in relazione alle nuove opere da realizzare.

Poiché l'area di intervento è già sufficientemente urbanizzata non sono previsti interventi sulle opere di urbanizzazioni esistenti; inoltre, i nuovi interventi potranno avvalersi delle infrastrutture che verranno realizzate con nell'ambito del contiguo Piano Particolareggiato della "Porta a Mare",

Ipotesi di introiti per Oneri di Urbanizzazione	
Urbanizzazione Primaria	€ 586.545
Urbanizzazione Secondaria	€ 493.565
Totale	€ 1.080.110






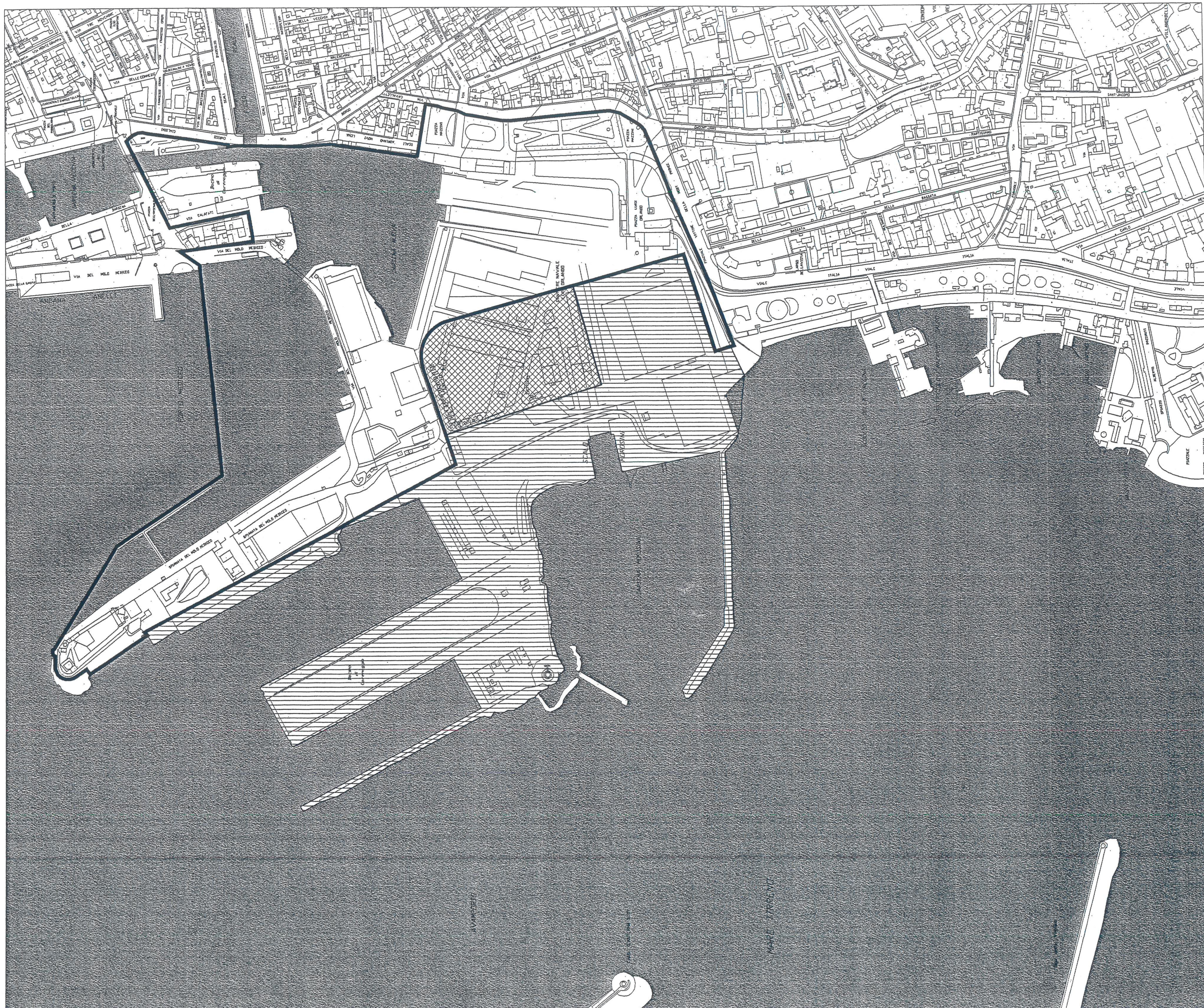
Comune di Livorno
 AREA 4 - ASSETTO DEL TERRITORIO
 U.O. va Qualificazione Urbana

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE
 AREE PER LE ATTIVITA' PORTUALI
 LIMITROFE ALLA "PORTA A MARE"

Oggetto
**INDIVIDUAZIONE DELL'AREA
 SOTTOPOSTA AL P.P. E
 RELAZIONI TERRITORIALI**

LEGENDA

-  Perimetro P.P. Porta a Mare
-  Aree per le attività portuali
-  Aree oggetto del P.P.

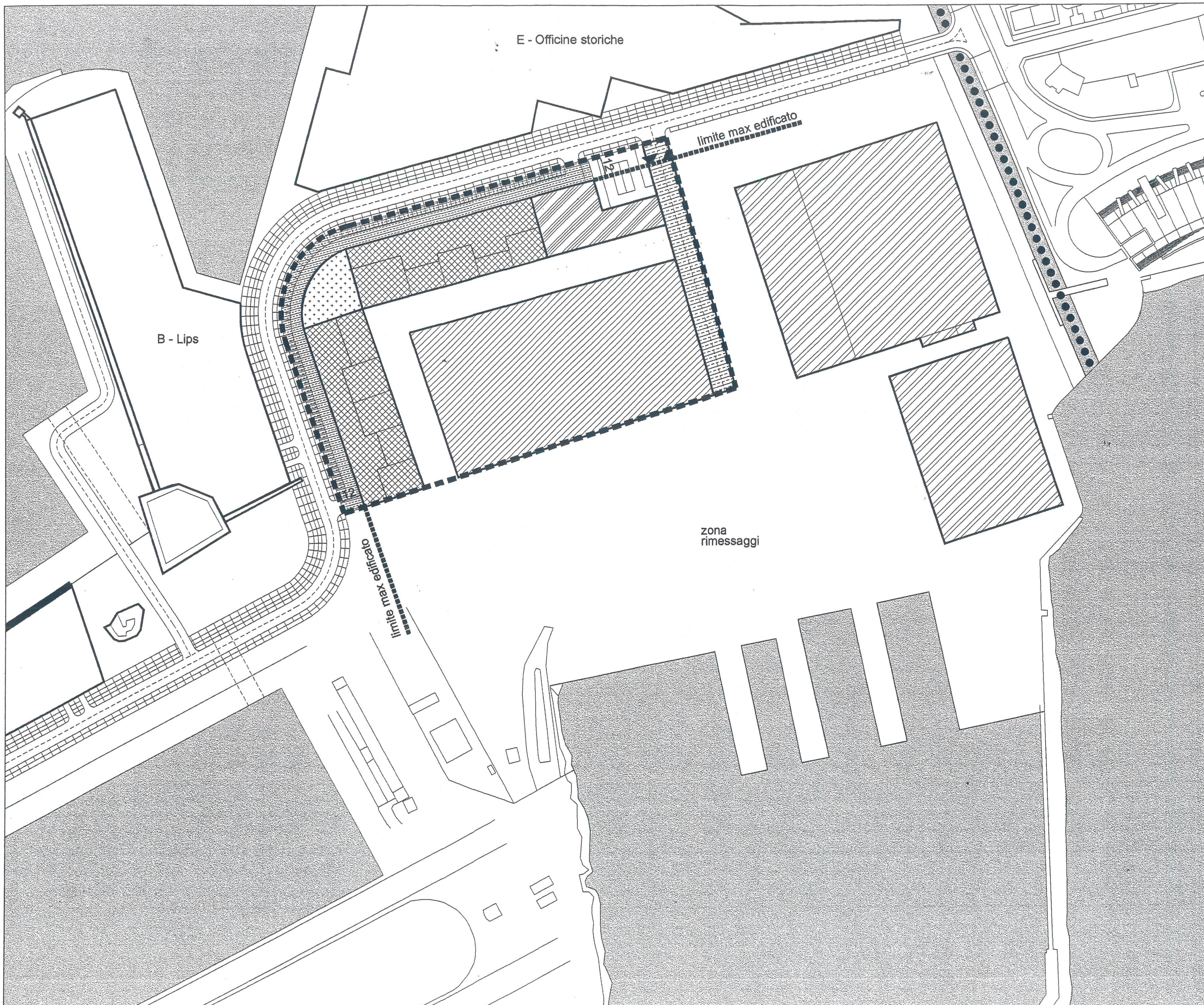


Scale
 1/5.000

TAV

Tavola
1

Data
 Livorno, LUGLIO 2003



Comune di Livorno
 AREA 4 - ASSETTO DEL TERRITORIO
 U.O.va Qualificazione Urbana

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE
 AREE PER LE ATTIVITA' PORTUALI
 LIMITROFE ALLA "PORTA A MARE"

Oggetto


**ZONING E
 DESTINAZIONI D'USO**

LEGENDA


 Area Piano Particolareggiato


S.T.=mq 34.955
 S.C. max=mq 24.470
 S.C. prevista=mq 23.000
 S.L.P. max= mq 34.955

 Capannoni esistenti

 Nuovo capannone di allestimento imbarcazioni e servizi accessori

 Direzione e uffici cantiere
 hmax=ml 10.00

 Foresteria - Attrezzature e impianti di interesse generale (scuola per equipaggi, ecc.)
 hmax=ml 10.00

 Altre attività produttive connesse all'attività cantieristica (artigianato di servizio, ecc.)
 hmax=ml 10.00

 Parcheggi privati di uso pubblico

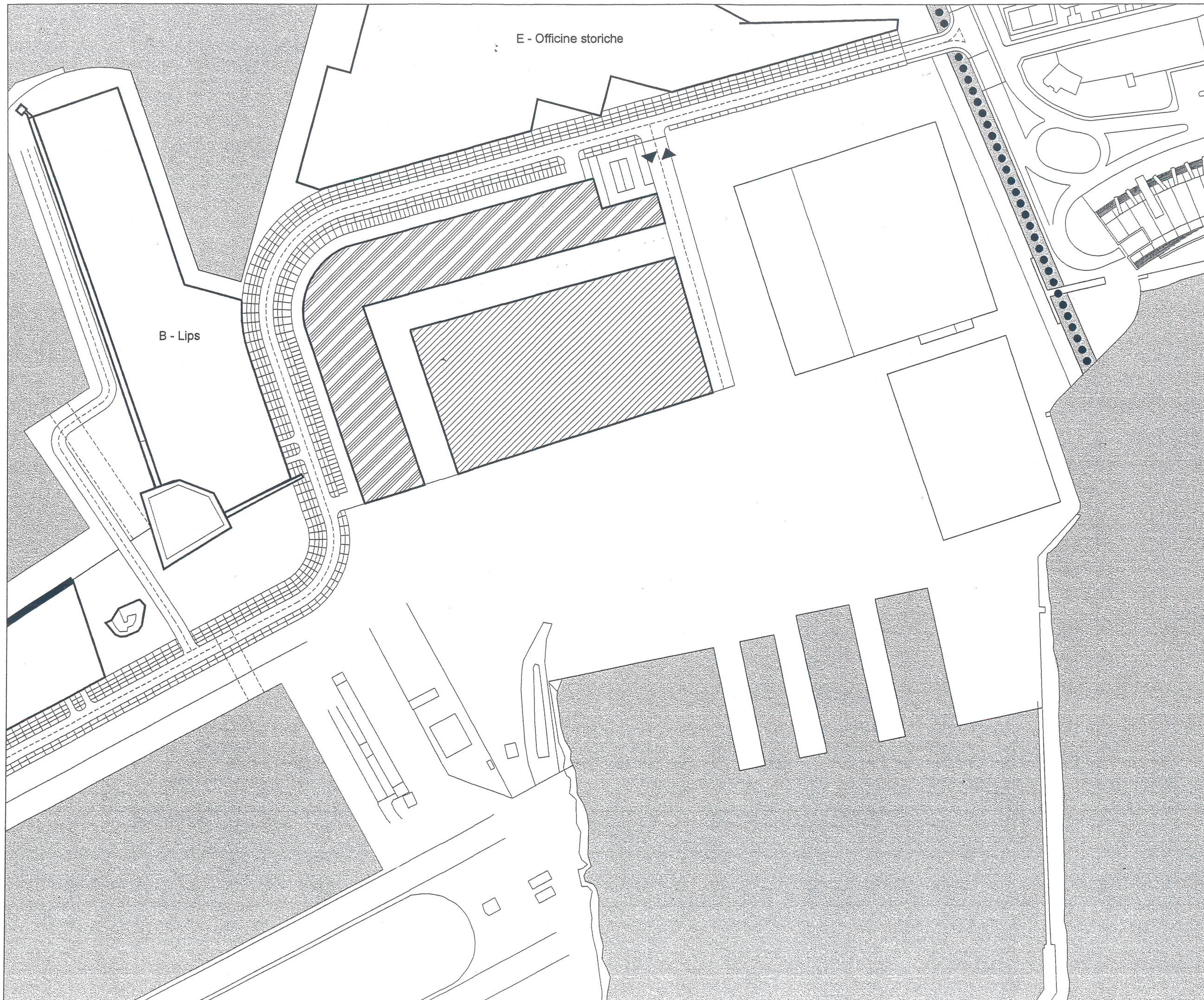


Scala
 1/4.000

TAV

Tavola
2

Data
 Livorno, LUGLIO 2003



Comune di Livorno
 AREA 4 - ASSETTO DEL TERRITORIO
 U.O. va Qualificazione Urbana


PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE
 AREE PER LE ATTIVITA' PORTUALI
 LIMITROFE ALLA "PORTA A MARE"


Oggetto

**SUB AMBITI MINIMI
 DI INTERVENTO**

LEGENDA

 Area Piano
 Particolareggiato

 SUB1: nuovo
 capannone di
 allestimento
 imbarcazioni e servizi
 accessori
 MQ 12.680

 SUB2: direzione e
 uffici cantiere
 Foresteria -
 Attrezzature e
 impianti di
 interesse generale
 (scuola per
 equipaggi, ecc.)
 Altre attività
 produttive connesse
 all'attività cantieristica
 (artigianato di
 servizio, ecc.)
 MQ 10.320



Scala
 1/2.000

TAV

Tavola
3

Data
 Livorno, LUGLIO 2003



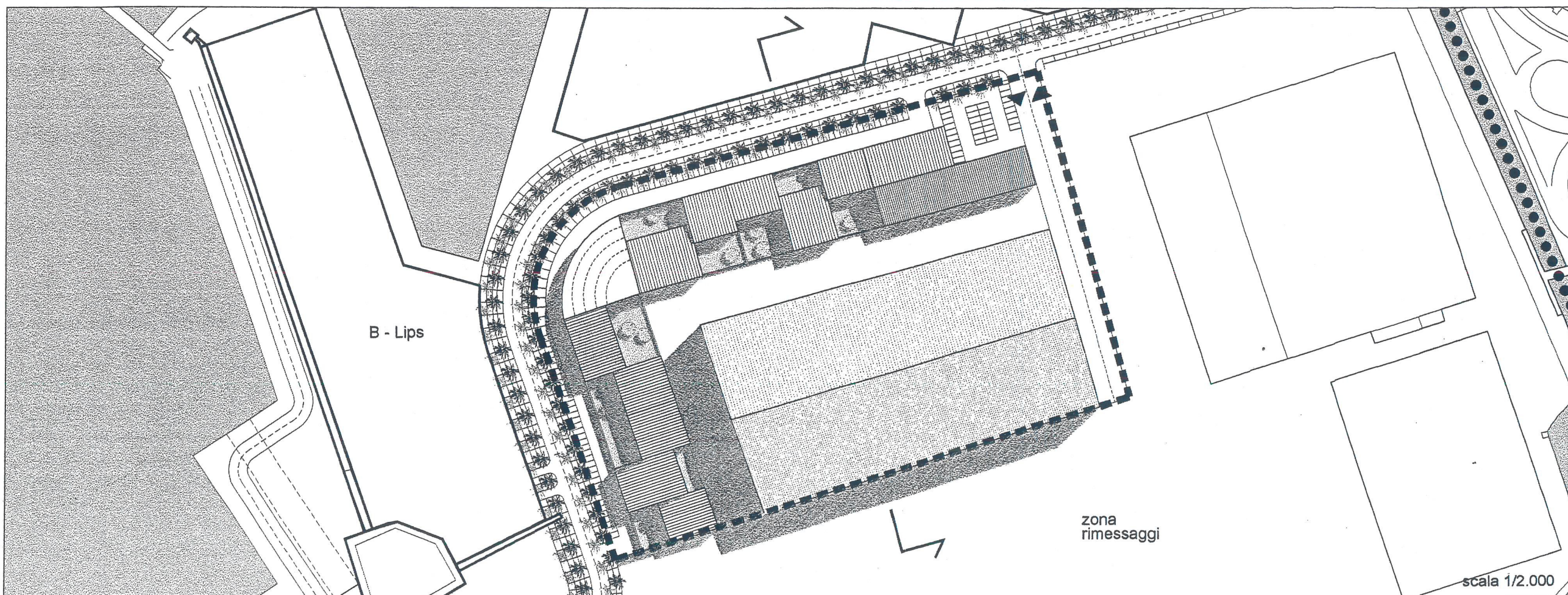
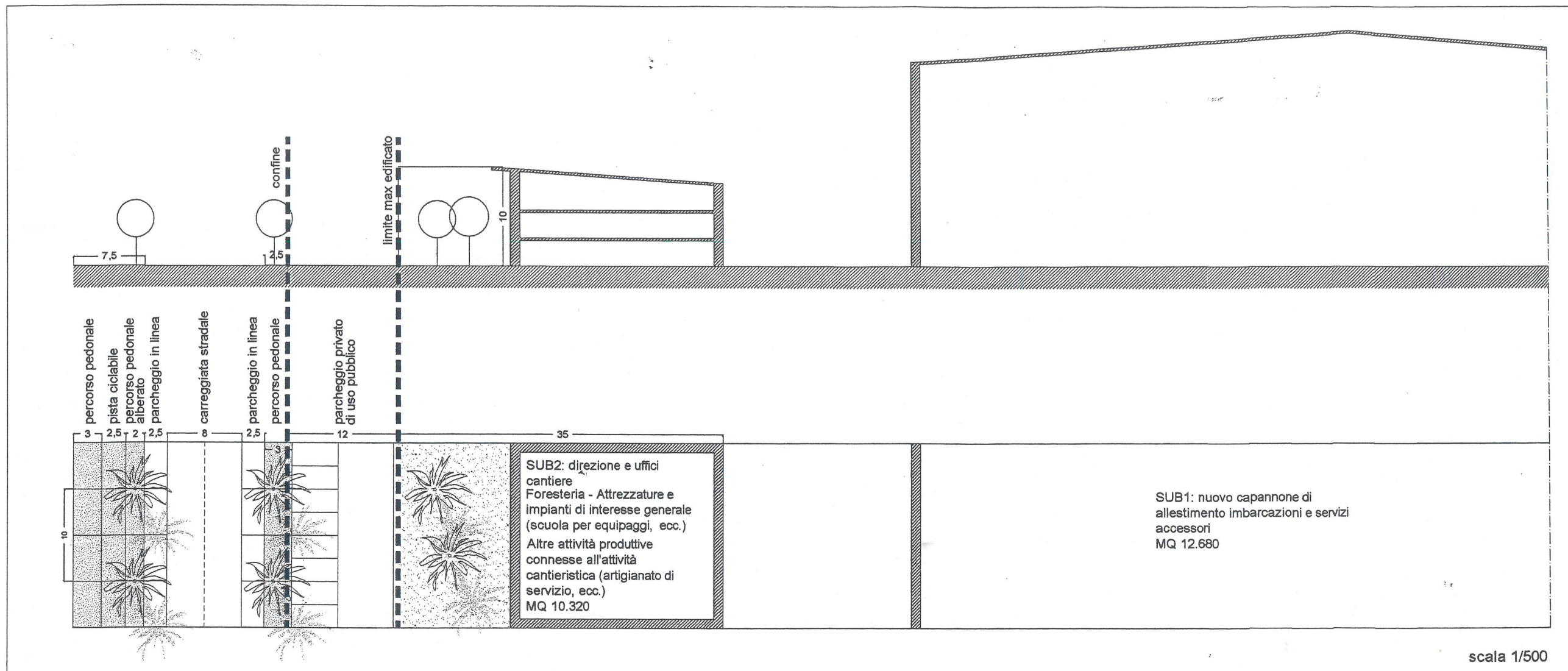
Comune di Livorno
 AREA 4 - ASSETTO DEL TERRITORIO
 U.O.va Qualificazione Urbana

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE
 AREE PER LE ATTIVITA' PORTUALI
 LIMITROFE ALLA "PORTA A MARE"

Oggetto
SEZIONE E
PLANIVOLUMETRICO

Tavola esemplificativa

--- LIMITE MAX
 EDIFICATO
 INDICAZIONE
 VINCOLANTE



Scala
 1/500 1/2000

TAV

Tavola
4

Data
 Livorno, LUGLIO 2003



Comune di Livorno

Area 4 - Assetto del Territorio U.O.va Programmazione Urbanistica,
Qualificazione Urbana

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE

PER LE ATTIVITA' PORTUALI

LIMITROFE ALLA PORTA A MARE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE AREE PER LE ATTIVITA' PORTUALI LIMITROFE ALLA PORTA A MARE

Norme Tecniche di Attuazione

Art. 1 – Ambito di intervento

1. Il piano particolareggiato delle aree per le attività portuali limitrofe alla Porta a Mare disciplina le aree incluse nell'ambito individuato nella Tavola n. 1.
2. Nelle aree indicate al comma 1 sono consentite esclusivamente le destinazioni d'uso di cui al successivo articolo 5.
3. Nella Tavola n. 2 "Zoning e destinazioni d'uso" sono indicate le aree destinate all'edificazione e quelle destinate alla viabilità.

Art. 2 – Definizioni

1. Al fine della applicazione delle presenti norme si fa rinvio alle definizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio.

Art. 3 – Sub – ambiti di Progettazione

1. Nella Tavola n. 3 "Sub-ambiti minimi di intervento" sono individuati i sub – ambiti nei quali l'approvazione dei singoli progetti edilizi è subordinata all'approvazione, da parte della Giunta Comunale, di progetti edilizi preliminari dei comparti, nei quali dovranno essere indicate anche le recinzioni relative alle aree di confine con la "Porta a Mare".
2. I progetti di cui al comma 1 dovranno assicurare un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi previsti.
3. La Tavola n. 3 ha la sola finalità di individuare i sub-ambiti minimi di progettazione unitaria.
4. In sede di approvazione del progetto preliminare relativo al capannone di allestimento imbarcazioni potrà essere previsto che il capannone stesso possa essere realizzato anche oltre il confine lato mare del piano particolareggiato, nei limiti del 30% della S.L.P. prevista dal piano. La maggiore S.L.P. che potrà così essere realizzata verrà conteggiata in detrazione dalla capacità edificatoria delle contigue aree per le attività portuali esterne al perimetro del Piano.
5. Il progetto preliminare potrà apportare limitate modifiche al perimetro dei sub-ambiti. La localizzazione delle destinazioni d'uso indicata nella Tavola n. 2 è vincolante; sono tuttavia consentite limitate modifiche alla prevista estensione di ogni categoria di destinazione d'uso all'interno del sub-ambito.

Art. 4 – Parametri Urbanistici

1. Gli interventi di nuova costruzione all'interno del perimetro di cui all'art. 1, dovranno essere eseguiti nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi indicati all'art. 22 del Regolamento Urbanistico.

Art. 5 – Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso consentite all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato sono indicate nella Tavola n. 2.

2. Con la destinazione d'uso Foresteria, prevista nel sub-ambito 2, si prevede una struttura per l'accoglimento e l'ospitalità di maestranze interne, di tecnici degli armatori committenti, di equipaggi di navi in rimessaggio, di allievi della scuola nautica.

Art. 6 – Viabilità

1. Il tracciato relativo alla rete viaria interna può subire modificazioni in sede di progettazione definitiva, senza che ciò comporti necessità di variante al presente strumento urbanistico.

Art. 7 – Validità del piano

1. Il Piano Particolareggiato ha validità di dieci anni e disciplina la realizzazione del complesso di edifici, strutture e servizi nell'area di intervento.

Art. 8 – Disposizioni finali

1. Gli edifici realizzati in attuazione delle presenti norme saranno automaticamente inseriti tra gli edifici del Gruppo 5 "Edifici recenti" e sugli stessi saranno consentiti i seguenti interventi:
 - ordinaria e straordinaria manutenzione;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia;
 - sostituzione.
2. Per tutte le aree incluse nel perimetro di cui all'art. 1, necessarie alla attuazione del presente Piano, si fa rinvio a quanto previsto dal d.P.R. n. 327 dell'8 giugno 2001, come modificato con il decreto legislativo n. 302 del 27/12/2002.
3. Nell'eventualità che il presente Piano venga attuato in tutto o in parte da soggetti privati sarà approvato il relativo schema di convenzione ai sensi, per gli effetti e con i contenuti previsti dalla legge n. 1150/1942.