

Allegato n. 2

Immobili oggetto del Piano delle alienazioni e valorizzazioni per gli anni 2019 – 2021 che necessitano di variante al R.U.

1. Via del Radar – fabbricato con area pertinenziale: si tratta di un immobile di vecchia costruzione posto in Località Valle Benedetta costituito da un fabbricato sviluppato su due piani fuori terra con una vasta area pertinenziale esterna, immobile già utilizzato come sede scolastica ed attualmente in stato di abbandono sul quale, in virtù della sua ubicazione e conformazione, in conseguenza della definitiva approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico proposta, potrà essere realizzato un intervento di ristrutturazione da attuarsi mediante concessione di valorizzazione.

In alternativa alla Concessione di valorizzazione potrà essere verificata la possibilità di procedere alla vendita del bene, mediante le previste procedure di evidenza pubblica.

Al fine della valorizzazione dell'immobile, vista la particolare ubicazione in zona di pregio periferica e alla luce delle caratteristiche proprie del fabbricato e del suo valore di immagine storica, attualmente classificato in "aree per i servizi" (art. 37 delle NTA), si ritiene che lo stesso debba essere classificato, insieme alla relativa area di pertinenza, all'interno delle "aree di rispetto panoramico e di tutela idrogeologica" di cui all'art. 21 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, in analogia con le aree contermini di particolare valore paesistico panoramico. L'immobile risulta attualmente classificato come edificio del gruppo 5 "edifici recenti"; trattandosi di un edificio realizzato nei primi del novecento, con valore di immagine storica, si rende opportuna anche la sua riclassificazione come edificio del gruppo 3 "edifici con valore di immagine storico ambientale";

2. Complesso Villa Morazzana – fabbricato con area pertinenziale: complesso edilizio dell'estensione complessiva di mq. 14.500 costituito da Villa padronale (notificata ai sensi della vecchia Legge 1089/39, oggi D.Lgs. 42/2004, per cui ogni intervento edilizio sull'immobile necessita della preventiva approvazione della Soprintendenza), di circa mq. 1.700 di Superficie Lorda, con annessa area pertinenziale. Il Complesso è pervenuto in proprietà al Comune di Livorno in forza del trasferimento operato dalla Regione Toscana con deliberazione n. 6320 del 30.06.1986, nella quale sono stabilite anche le condizioni di utilizzo a fini sociali.

In conseguenza della definitiva approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico proposta per l'immobile potrà prevedersi un intervento di risanamento conservativo con destinazioni compatibili con la nuova destinazione urbanistica.

Al fine di permettere la realizzazione dell'intervento, si ritiene quindi necessario che il complesso edilizio, con l'annesso giardino e l'area posta ad est del complesso attualmente classificate come "verde pubblico" (art. 37 delle NTA), vengano classificate all'interno delle "aree a ville con pertinenza storica" di cui all'art.14 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, destinazione urbanistica coerente con il valore storico e culturale dell'immobile e relativa area di pertinenza, mantenendo inalterata la sua classificazione come edificio del gruppo 2.

3. Area in Via Pietri: Area inutilizzata a fini pubblici, della superficie complessiva di circa 1.550 mq., posta in fregio alla Via Pietri; parzialmente pavimentata con stabilizzato ed in pessimo stato manutentivo, confinante con il complesso della Villa Mimbelli e sulla quale, in seguito alla definitiva approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico proposta potrà essere realizzato un parcheggio privato.

Al fine di consentire la realizzazione dell'ipotesi accennata, occorre variare l'area dall'attuale destinazione urbanistica, in parte a "parcheggi" ed in parte a "verde pubblico", entrambe disciplinate dall'art. 37 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, a quella di "aree consolidate di iniziativa privata" di cui all'art. 13 delle NTA del vigente regolamento Urbanistico, in analogia con gli immobili immediatamente confinanti, in maniera da poterla alienare come area di pertinenza degli edifici adiacenti.

4. Depositi comunali in prossimità del Cisternone: immobili di vecchia costruzione posti in

Livorno, sul retro del Cisternone, posti ai margini della fascia dei borghi edificata a partire dalla metà del XVIII secolo. Il compendio urbano è costituito da depositi comunali dismessi con relativo piazzale adiacente, oltre a una palazzina attualmente utilizzata per uffici e per residenza. La parte non utilizzata è attualmente in stato di degrado. Pertanto il complesso non risulta più strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente e di conseguenza meritevole di valorizzazione al fine di una successiva alienazione.

Il complesso fa parte del territorio individuato nel Piano Strutturale come unità territoriale organica elementare "4C24 Depositi Comunali", disciplinata dall'art. 17 delle N.T.A. del vigente R.U. - Aree di trasformazione e dalla relativa scheda normativa facente parte dell'allegato C del R.U. denominata "4C24 Depositi Comunali". Tale previsione normativa ha perso la sua efficacia ai sensi di quanto dispone l'art. 95, comma 11, della L.R. 65/2014.

Al fine di consentirne la valorizzazione, pur lasciando inalterata la classificazione urbanistica dell'area prevista dal vigente strumento urbanistico comunale, risulta necessario ridare efficacia alla scelta pianificatoria rimasta inattuata, mediante l'approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente con la quale si proceda alla correzione della scheda planimetrica che riporta un errore di perimetrazione dell'UTOE, alla integrazione della stessa mediante l'indicazione dei dati dimensionali corretti risultanti dalla sua ripermimentrazione e della SUL massima complessiva che risulta possibile realizzare.

5. Porzione di area destinata alla costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica a Coteto: Si tratta della porzione di area inedificata posta nel vecchio podere Loghino a Coteto destinata alla costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica.

L'area risulta classificata come "Area per l'edilizia residenziale pubblica" disciplinata dall'art. 13 bis delle N.T.A. del vigente R.U. che prevede un indice di utilizzazione territoriale (Ut): 1 mq/mq SUL. Tale previsione normativa ha perso la sua efficacia ai sensi di quanto dispone l'art. 95, comma 11, della L.R. 65/2014 poiché nel quinquennio di validità della previsione urbanistica non è stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

Al fine di consentirne la valorizzazione del bene in oggetto, pur lasciando inalterata la previsione urbanistica prevista dal vigente strumento pianificatorio comunale, risulta necessario ridare efficacia alla scelta rimasta inattuata per tale area oggetto di valorizzazione, mediante l'approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente con la quale si preveda anche la possibilità di intervento sulla stessa da parte di soggetti privati in regime di convenzione.

L'area risulta interna a via Piemonte adiacente alla caserma dei Vigili del Fuoco.