

**DESCRIZIONE E FINALITA' DELL' INTERVENTO**

Il complesso dell'Arena Astra è ubicato in Piazza Luigi Orlando, nella zona centrale in prossimità dell'area denominata Porta a Mare. Il Complesso risulta prospiciente ai cantieri Benetti ed al complesso sorto in luogo dello storico Cantiere Navale Luigi Orlando, limitrofo al centro della Città, al lungomare ed al Liceo Scientifico "Enriques". L'area di proprietà pubblica, costituisce un polo per la pratica sportiva (basket, pallavolo, tennis, calcetto, karatè, ginnastica, pattinaggio) e più in generale per lo svolgimento di attività aggregative (teatro, vernacolo, spettacoli musicali) a servizio della città, nonché nel periodo scolastico consente lo svolgimento dell'attività didattica della scuola I.T.C. "A.Vespucci" relativa all'educazione motoria e nel periodo estivo lo svolgimento di campi estivi per ragazzi. L'area nella sua interezza già trasformata e urbanizzata, risulta censita tra quelle soggette a degrado, come individuata nel relativo Dossier QCD.A1 alla scheda n°34B, nella quale si evidenzia la necessità di manutenzione degli edifici esistenti e il degrado derivante dalla vicinanza di alcuni manufatti alle mura storiche. Obiettivo dell'intervento, di rilevante interesse pubblico sia dal punto di vista socio-culturale che urbanistico e ambientale, strategico per le molteplici relazioni con il contesto è la riqualificazione dell'intero complesso sportivo e delle sue pertinenze, attraverso l'implementazione delle dotazioni e delle attrezzature necessarie alla creazione di un centro sportivo polivalente in relazione a due aspetti caratterizzanti la realtà livornese: lo sport e il mare. In particolare verranno realizzati nuovi impianti sportivi quali ad esempio una piscina semi olimpionica e un campo da basket indoor. A servizio dell'intero complesso è prevista la realizzazione di un parcheggio e l'aumento della dotazione degli spazi verdi, attraverso la demolizione di alcuni fabbricati e interventi di desealing, connessi alla valorizzazione delle mura storiche che in sinergia con le dotazioni pubbliche derivanti dalla realizzazione della scheda di trasformazione ATR.13 - Via del Partigiano, completeranno l'assetto del quartiere.

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ

**DATI GENERALI**

**ST 10.000 mq**

TU

UTOE 2

**ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO**

In ragione delle attrezzature di interesse pubblico previste nella scheda, l'AT è assimilata alle Zone Territoriali Omogenee "F" ai sensi dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968.

**ESTRATTO ORTOFOTO AGEA 2021**





**DISCIPLINA PS - INVARIANTI STRUTTURALI (PS - Tav. ST.05)**

- **I Invariante** - Morfotipo FON\_Fondovalle
- **II Invariante** - Morfotipo non presente
- **III Invariante** - Morfotipo TPS3\_Insule Specializzate
- **IV Invariante** - Morfotipo non presente

**CHECK LIST VINCOLI AMBIENTALI E IGENICO SANITARI (PO - Tav. QC.05 / PS - Tav.QC.02.D)**

- Vincolo Idrogeologico - R.D. n°3267/1923
- Aree di Rispetto Cimiteriale
- zona di rispetto cimiteriale ridotta con D.C.C.
  - zona di rispetto cimiteriale 200 m
- Area di rispetto R.I.R.
- Elettrodotti e fasce di Rispetto
- D.P.A. sx/dx 19 mt
  - D.P.A. sx/dx 22 mt
  - D.P.A. sx/dx 27 mt
  - D.P.A. sx/dx 28 mt
  - D.P.A. sx/dx 31 mt
  - D.P.A. sx/dx 32 mt
- Fascia di Rispetto ferroviario (30m)
- Fascia di rispetto stradale - da verificare sulla Tavola QC.05
- Area a rischio archeologico
- Aree naturali protette - Siti Natura 2000 - Aree poste in prossimità dei Siti Natura 2000 - L.R.T. n°30/2015

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

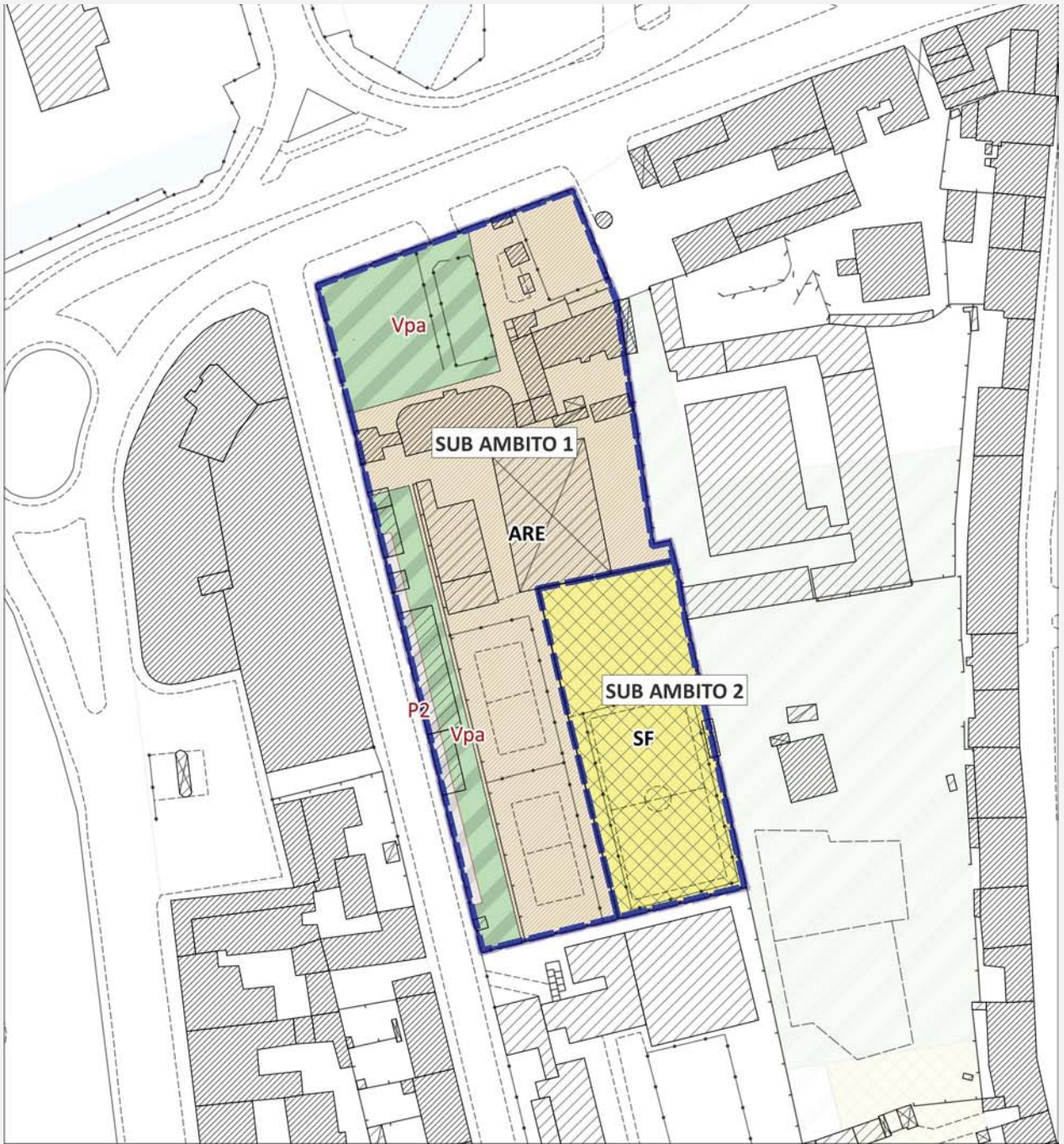
DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ



ESTRATTO AREA DI TRASFORMAZIONE



Legenda



Perimetro area

Aree private



SF - Superficie Fondiaria



ARE-area e/o edificio da riqualificare



Vp - Verde Privato

Attrezzature, dotazioni e servizi di interesse generale



P2 - Aree di sosta di qualificazione degli insediamenti esistenti



Vpa - Parchi e verde pubblico attrezzato  
Vn - Verde naturale di connettività ecologica



S - aree per sedi stradali



Pv - Parcheggi Verdi



Pzv - Piazze verdi

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

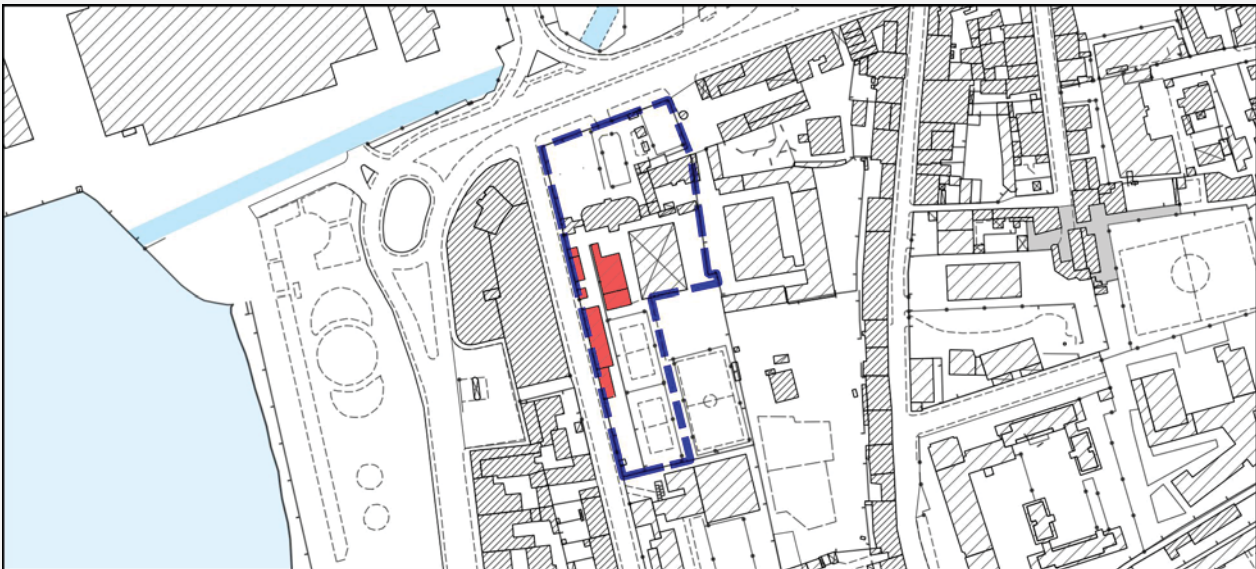
FATTIBILITÀ

**PARAMETRI DI PROGETTO GENERALI**

- S.F. max 10.000 mq
- S.E. tot. max 1.500 mq
- Destinazione: ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO S.E. (n.e.) 1.500 mq
- Altezza massima: 8 m

**MODALITÀ ATTUATIVA**

Trattandosi di area di proprietà comunale gli interventi previsti si attueranno mediante progetti di opera pubblica, anche mediante il ricorso alle forme del PPP previste dall'ordinamento vigente, in conformità alle disposizioni contenute nella presente scheda

**DISPOSIZIONI NORMATIVE****SUB - AMBITO 1**

**Parametri di progetto**  
SC esistente 1.715 mq

**Configurazione degli spazi edificati - edifici esistenti**

Nel quadro di un intervento di riqualificazione complessiva del sito, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, nel rispetto dei criteri contenuti nella presente scheda oltre a strutture accessorie reversibili, a servizio delle attività.

In particolare:

- per gli edifici esistenti storici storicizzati sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa (REC);
- per gli edifici recenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RNF);
- per gli immobili presenti lungo via della Bassata e quelli posti in aderenza alle mura storiche all'interno dell'area (come indicati con il colore rosso nella planimetria) è prescritta la demolizione e il ripristino a verde delle aree.
- Ad integrazione degli impianti sportivi sono ammesse funzioni accessorie quali: attività di

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ



INQUADRAMENTO GENERALE

somministrazione e ristorazione, piccoli esercizi commerciali etc.  
 Nel rinnovato assetto del lotto, dovrà essere incrementata la possibilità di una nuova percezione visiva; il nuovo camminamento, dovrà mettere in collegamento l'area più a Nord con la parte a sud del lotto, promuovendo la fruibilità pedonale e ampliando la visuale sul tratto delle mura esistenti. Dovranno inoltre essere assicurate condizioni di accessibilità diretta e sicura all'area.

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE



INQUADRAMENTO DELL'AREA

DISPOSIZIONI NORMATIVE



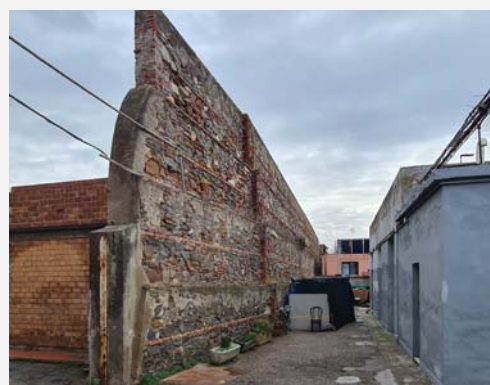
ATTREZZATURE PRESENTI

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ

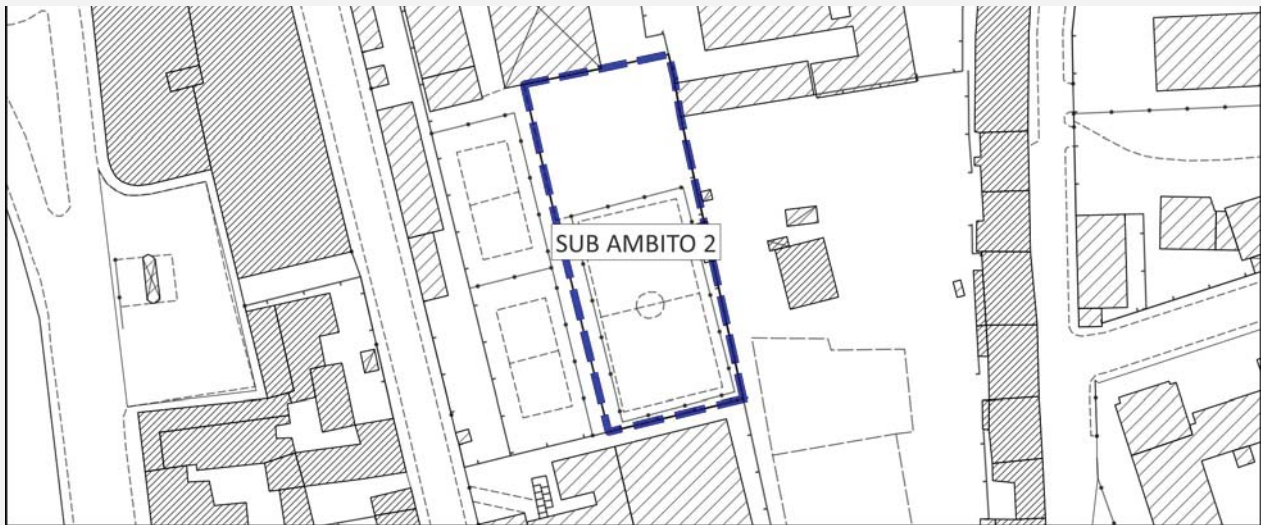


FABBRICATO PRINCIPALE



MURA STORICHE

## SUB - AMBITO 2



## Parametri di progetto

- S.F max 2.300 mq
- S.E. tot. max 1.500 mq

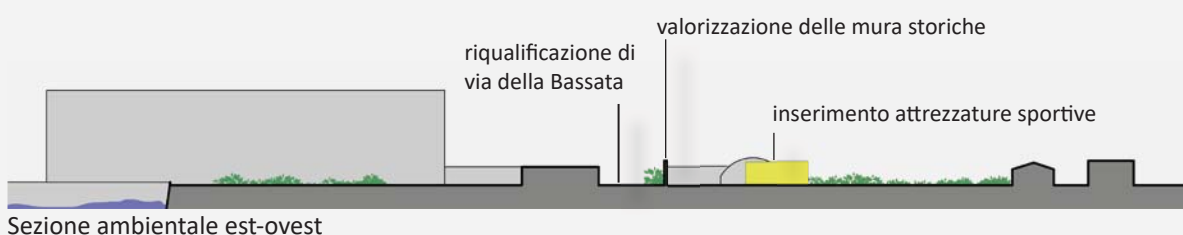
## Configurazione degli spazi edificati - edifici

Si tratta di un'area nel quale realizzare un intervento di rilevante interesse pubblico sia dal punto di vista socio-culturale - per il ruolo che lo sport riveste per la città - che urbanistico e ambientale, in quanto finalizzato al recupero e alla valorizzazione di un'area degradata, strategica per le molteplici relazioni con il contesto.

Collocata vicino al lungomare, alla scuola, nonché ai parcheggi e alla vasta area verde che deriverà dalla messa in opera dell'intervento di trasformazione adiacente all'area (ATR.13 - Via del Partigiano) attraverso il suo miglioramento funzionale e più in generale alla sua valorizzazione, contribuirà alla riqualificazione complessiva di una parte consistente del quartiere San Jacopo.

L'assetto planivolumetrico delle nuove attrezzature a completamento degli impianti sportivi esistenti, trattandosi di un architettura specialistica, dovrà essere per quanto possibile rispettoso dell'edificato storico storicizzato presente nel sub-ambito 1, integrandosi nel paesaggio urbano soprattutto in relazione alle altezze e all'uso dei materiali. L'intervento previsto non dovrà superare in altezza il muro storico anche prevedendo la realizzazione delle attrezzature parzialmente interrate, laddove la rispondenza alla normativa relativa alle varie discipline sportive richiedesse altezze maggiori.

La progettazione sarà orientata alla riqualificazione e/o all'efficientamento energetico, al miglioramento della sicurezza dell'impianto sportivo nel suo complesso e all'eventuale omologazione alle federazioni sportive di appartenenza.



Sezione ambientale est-ovest

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ



**SUB - AMBITO 1 - 2**

**Configurazione degli spazi aperti**

L'intervento prevede la riorganizzazione degli spazi pubblici in testata (parcheggio e ingresso alla struttura) anche attraverso la depavimentazione degli spazi e l'implementazione delle superfici a verde. La presenza del tratto di mura Ottocentesche dovrà essere valorizzata attraverso una riqualificazione dell'area adiacente attraverso la demolizione degli edifici che con gli anni hanno portato alla saturazione dello spazio intorno ad esse. Questo intervento consentirà l'ampliamento dello spazio pubblico con percorrenze pedonali e di fasce di rispetto verdi a corredo, contribuendo a creare un percorso sensoriale che attraverserà sul perimetro ovest il lotto da nord a sud e contribuirà ad una migliore fruizione dell'area.



Lungo Via della Bassata, grazie allo spazio recuperato dalla demolizione degli edifici, verranno implementate le dotazioni di sosta; esse non dovranno avere superfici totalmente impermeabili ma saranno realizzate ad elevata capacità drenante e integrate con la presenza di vegetazione. Nella progettazione degli spazi aperti pubblici dovrà essere posta particolare attenzione agli elementi di arredo e alle piantumazioni di specie autoctone, privilegiando una disposizione dei servizi che possa svolgere ruolo di connessione tra il nuovo insediamento e i tessuti esistenti limitrofi.

Trattandosi di aree di proprietà comunale, si dovranno comunque applicare i principi e le metodologie delle *Linee guida per la qualità dello spazio pubblico - carta strategica della sostenibilità urbana* di cui all'elaborato QPN.01.D parte integrante delle NTA del Piano Operativo.

**CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE**

L'attuazione dell'intervento è condizionato alla redazione di un elaborato a corredo del progetto, che dal punto di vista paesaggistico individui le relazioni paesaggistiche, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare, comprendente l'analisi dei coni/bersagli visivi e delle visuali da tutelare ("da e verso i mare").

L'elaborato di progetto da sottoporre ad Autorizzazione Paesaggistica dovrà essere articolato e definito nel rispetto di tutte le prescrizioni stabilite per gli interventi dal PIT/PPR, in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.

Aree tutelate per legge:

Articolo 6 Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla

linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. ( art.142. c.1, lett. a, Codice)  
 Allegato C – Scheda n° 3 – Litorale roccioso livornese  
 Prescrizioni d'uso: Par. 3.3 lett. d, p,q

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ

### CONDIZIONI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

La progettazione del verde sarà indirizzata a valorizzare l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone tipiche della vegetazione mediterranea.

Il progetto del verde dovrà contribuire a ridurre le concentrazioni di gas climalteranti, a migliorare l'infrastrutturazione verde e la connettività ecologica alla scala comunale e la possibilità di fruizione pubblica.

La scelta e la localizzazione delle specie e degli impianti dovrà essere rivolta a massimizzare l'assorbimento della CO2 e all' intercettazione delle polveri sottili (in particolare il PM2,5) e di NO2 e dovrà risultare coerente con il PIU Verde e relativo Regolamento di Attuazione.

### DISCIPLINA IN CASO DI MANCATA ATTUAZIONE O DECADENZA PREVISIONI P.O.C.

Nelle more dell'attuazione complessiva dell'intervento così come disciplinato dalla presente scheda per gli edifici esistenti sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso.

E' altresì consentita la demolizione dei manufatti incongrui e delle superfetazioni presenti.

### DISCIPLINA SUCCESSIVA ALLA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

Ad avvenuta ultimazione degli interventi le attrezzature pubbliche saranno disciplinate dagli art. 65 "aree e impianti sportivi" delle NN.TT.A. del PO.



INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ

**NORMA FIGURATA**



**LEGENDA**

- 

VERDE ECOLOGICO  
FASCE DI CONNESSIONE ECOLOGICA
- 

RIQUALIFICAZIONE FABBRICATI  
CON MIGLIORAMENTO ENERGETICO
- 

PERCORSI CICLO PEDONALI
- 

DEMOLIZIONE FABBRICATI  
CON RECUPERO SUOLO PERMEABILE
- 

ATTREZZATURE LUDICO SPORTIVE
- 

NUOVA EDIFICAZIONE  
CON ALTA EFFICIENZA ENERGETICA
- 

PARCHEGGI VERDI PERMEABILI
- 

NUOVA VIABILITÀ

**FATTIBILITÀ IDRAULICA**

Pericolosità idraulica: P1  
 Battente TR 200 anni: --- m  
 Livello TR 200 anni: --- m slm  
 Magnitudo Idraulica LR 41/18: ---  
 Franco di sicurezza: --- m  
 Quota di sicurezza: +--- m da p.c.

Assenza Interferenza ai sensi del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1. con reticolo idrografico

Criteri di fattibilità idraulica:

Non sussistono condizionamenti alla trasformabilità dell'area.

I progetti dovranno contenere l'analisi del sistema di "drenaggio superficiale" presente nelle aree oggetto di trasformazione e, se necessario, nelle aree limitrofe; nel caso in cui la trasformazione comporti una variazione nella funzionalità idraulica di tale sistema dovranno altresì contenere le opportune misure di riordino o ripristino delle suddette funzionalità.

**FATTIBILITÀ SISMICA**

Pericolosità sismica: classe S3 pericolosità elevata in quanto terreni scadenti che possono dar luogo e cedimenti rilevanti ancorché zona stabile con possibilità di amplificazione con  $F_a \leq 1,4$ .

Criteri di fattibilità sismica: Per l'intervento nella zona con terreni con caratteristiche geotecniche scadenti, si prescrive, già a livello di approvazione di opera pubblica, l'esecuzione di indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti. Tipologie e quantità di indagini potranno essere graduate avvalendosi del modello geologicotecnico e sismico presente negli studi di MS, fatto salvo quanto previsto dal DPGR 1/R/2022 e dalle NTC 2018 par. 6.1.1/6.1.2.

La valutazione dell'azione sismica deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3) da condurre in fase di progettazione.

**FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

Pericolosità geologica: G2 pericolosità media.

Criteri di fattibilità geologica:

La fattibilità è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche, da svolgersi già a livello di approvazione di opera pubblica, in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1/R/2022 per classe di indagine 4), finalizzate alla definizione dei parametri geotecnici da utilizzarsi per le necessarie verifiche inerenti portanza dei terreni, cedimenti e cedimenti differenziali e adeguate scelte fondazionali, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

L'area non risulta classificabile ai fini della valutazione delle proprie caratteristiche di vulnerabilità idrogeologica. In relazione alla significativa quantità volumetrica fra ristrutturazione edilizia e nuova edificazione si prescrive comunque il monitoraggio piezometrico per l'area nel suo complesso per adeguato periodo temporale. Il supporto alla fase di progettazione dovrà provvedere alla esplicitazione degli accorgimenti necessari al controllo delle acque di dilavamento, in specie in fase di cantierizzazione, al fine di evitare la percolazione di inquinati idroveicolati in falda.

INQUADRAMENTO GENERALE

CHECKLIST VINCOLI E TUTELE

DISPOSIZIONI NORMATIVE

NORMA FIGURATA

FATTIBILITÀ



## Contrassegno Elettronico

TIPO CONTRASSEGNO: QR Code

IMPRONTA (SHA-256): 172fceb44e62dcebe00fb779a1f18db45653a2f88fe3ca988d10beea408b0cb4

Firme digitali presenti nel documento originale

ENRICO MONTAGNANI

### Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Determinazione N.2623/2026

Data: 02/04/2026

Oggetto: RACCOLTA DI PROPOSTE PROGETTUALI FINALIZZATE ALLA RIGENERAZIONE, RIQUALIFICAZIONE, AMMODERNAMENTO E SUCCESSIVA GESTIONE DEL COMPLESSO SPORTIVO COMUNALE "ARENA ASTRA" - APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO



Ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 5, del D.Lgs. 82/2005, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza al documento amministrativo informatico originale. Si precisa altresì che il documento amministrativo informatico originale da cui la copia analogica è tratta è stato prodotto dall'amministrazione ed è contenuto nel contrassegno.



URL: [http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=8c3d754a3306cfb6\\_p7m&auth=1](http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=8c3d754a3306cfb6_p7m&auth=1)

ID: 8c3d754a3306cfb6