COMUNE DI LIVORNO

2

Dipartimento 4 – Politiche del Territorio
Ufficio Pianificazione e Programmazione Urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO

Allegato D "Aree di trasformazione per servizi" Art. 44 N.T.A.

Scheda 74 - Via Montenero Sud

Piano Attuativo Subambito A

VARIANTE

Resp. Ufficio
Pianificazione e Programmazione Urbanistica
Arch. Vladimiro Demi

Dirigente Dipartimento 4
Politiche del Territorio
Ing. Gianfranco Chetoni

ORDINE ARCHITETTI LIVORNO N°77

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

Novembre 2012

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La variante in esame ho lo scopo di eliminare il mancato coordinamento riscontrato tra le indicazioni delle tavole grafiche e la disciplina di piano contenuta nelle norme tecniche di attuazione che è causa di indeterminatezza nell'applicazione concreta del piano.

Più in particolare nella tavola n. 11 "Sezioni di Progetto" sono indicati chiaramente dei volumi soprasuolo destinati a parcheggio pertinenziale mentre l'art. 3 delle norme tecniche di attuazione ne vieta la realizzazione disponendo che i parcheggi pertinenziali debbano essere realizzati soltanto a raso o in sottosuolo. In altre parole la norma tecnica di attuazione vieta ciò che la tavola grafica consente creando così indeterminatezza nell'attuazione del piano attuativo.

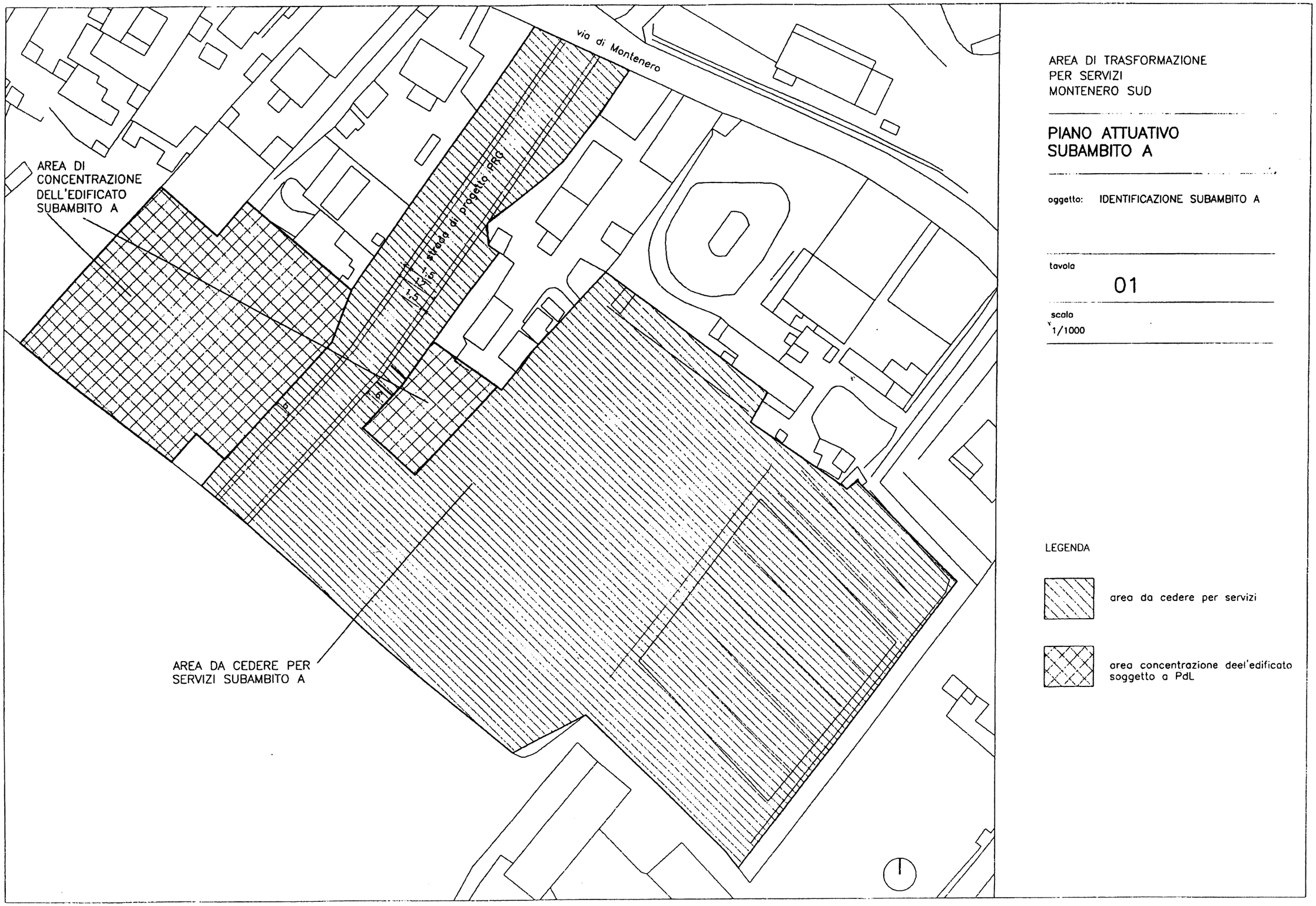
La variante pertanto prevede di integrare l'art. 3 delle norme introducendo l'inciso *in elevazione* laddove si dettano prescrizioni per la realizzazione dei parcheggi pertinenziali.

La variante prevede anche la modifica dell'art. 5 delle stesse norme tecniche di attuazione nella parte in cui viene fissata la pendenza massima delle coperture al 30% portandola al 35% così come previsto all'art. 10 del vigente Regolamento Edilizio (senza che ciò comporti incremento di SLP). Tale incremento di pendenza della copertura trova giustificazione nella ricerca di una ottimale inclinazione della falda per il posizionamento di eventuali pannelli solari termici e/o fotovoltaici.

La variante prevede infine la modifica della larghezza della strada di collegamento tra la via di Montenero e la via Mondolfi che da ml 12,00 passa a ml 18,00, ciò in ottemperanza alle indicazioni scaturite nei vari tavoli tecnici che si sono svolti tra l'Amministrazione Comunale e l'Asl.

La strada in questione infatti, con la prevista realizzazione del nuovo ospedale cittadino, ha assunto una valenza strategica in quanto costituisce uno dei principali accessi della struttura e, pertanto, deve essere adeguata ai nuovi flussi di traffico ipotizzati. La variante comporta la modifica delle seguenti tavole grafiche: n. 01, 07, 08, 09, 10, 11, 13 e 13.1.

Con l'occasione si provvede ad adeguare le tavole in maniera che la rappresentazione cartografica corrisponda al reale stato dei luoghi.



AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

PIANO ATTUATIVO SUBAMBITO A

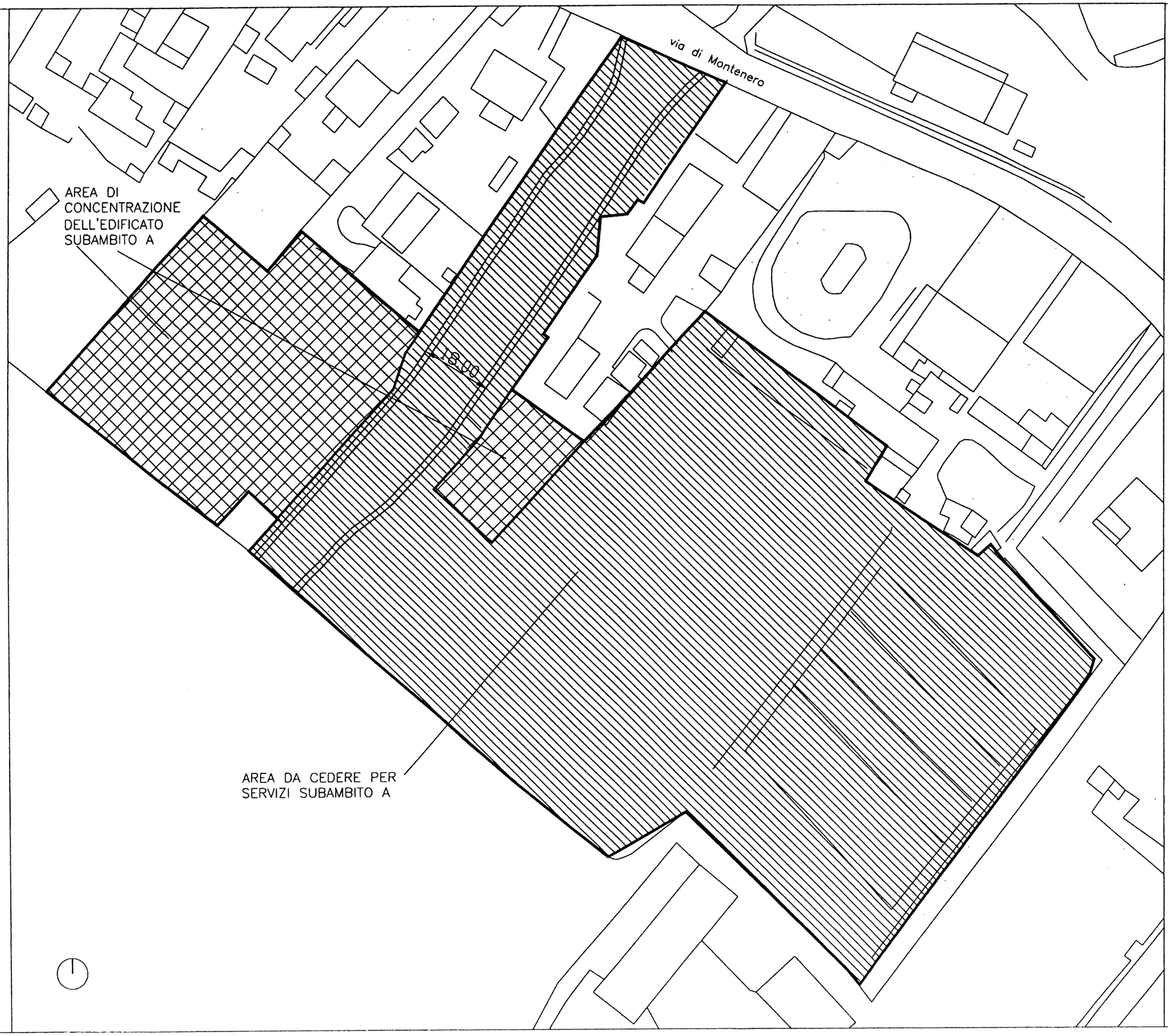
oggetto: IDENTIFICAZIONE SUBAMBITO A

tavola
01

scala
1/1000

LEGENDA

- area da cedere per servizi
- area concentrazione deel'edificato soggetto a PdL



AREA DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI MONTENERO SUD

PIANO ATTUATIVO SUBAMBITO A

oggetto: IDENTIFICAZIONE SUBAMBITO A

tavola
01

scala
1/1000

LEGENDA

area da cedere per servizi

area concentrazione deel'edificato soggetto a PdL

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 – Ambito di intervento

L'ambito territoriale sottoposto a piano di lottizzazione è individuato nella tav. 01 .

Art.2 – Definizioni

Per le definizioni si fa rinvio a quelle contenute nel vigente Regolamento Edilizio.

Art.3 – Area edificabili

Gli interventi edilizi all'interno dell'area edificabile devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- distanza dai confini m.5 o aderenza
- numero max di piani fuori terra 2
- altezza max m.7.50
- destinazione d'uso residenziale
- S.L.P. massima consentita indicata dalla scheda
- Distanza tra gli edifici m.10 o aderenza
- Parcheggi pertinenziali a raso o in sottosuolo nella misura di mq1 ogni 3,3 mq di SLP
- Distanza dell'edificato dalla strada di progetto indicata dal PRG m.11
- Fascia di rispetto tra l'area di concentrazione dell'edificato e il marciapiede della strada di progetto di PRG minimo m 6.

Art.4 – Validità del piano e modalità di attuazione

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

2. Il P.P. si attua mediante concessioni edilizie convenzionate.

Art.5 – Modalità costruttive e materiali

1. La progettazione delle opere previste, allo scopo di conferire una immagine unitaria all'intero intervento edilizio, dovrà conformarsi ai seguenti elementi guida aventi carattere meramente indicativo:
a) Le aperture (logge, finestre, porte, finestre bow–window) devono risultare originate da precise regole geometriche e compositive –allineamenti verticali orizzontali, inserimento in figure geometriche.
b)Le coperture possono essere a falda semplice o doppia, con pendenza massima del 30% , o o terrazza.
c) Il manto di copertura deve essere realizzato con lo stesso tipo di materiale.

2. Nella realizzazione degli interventi, caratterizzati da scelte unitarie, potranno essere utilizzati i seguenti materiali e finiture:
a) Murature esterne degli edifici: laterizio faccia vista o intonaco civile, rifiniture in pietra.
b) Infissi di metallo o legno verniciati dello stesso colore per ogni unità di intervento.
c) Pluviali e gronde: rame o metallo zincato e verniciato nello stesso colore.
d) Parapetti di balconi e logge: se pieni dello stesso materiale e finitura della facciata; se a giorno, con materiale, disegno e colore uguali per ciascun intervento.
e) Delimitazioni e recinzioni: muretti in laterizio faccia vista o intonaco uguali per ciascun intervento.

Art.6 – Recupero delle acque piovane

Dovranno essere realizzate una o più cisterne interrate per la raccolta delle acque piovane al fine di contenere il consumo di acqua.
La capacità minima complessiva delle cisterne dovrà essere di 20mc di acqua da utilizzare per irrigare le aree verdi private.

Art.7 – Disposizioni finali

1. Gli edifici realizzati in attuazione delle precise norme, all'interno del perimetro del Piano Attuativo saranno automaticamente inseriti tra gli edifici del Gruppo 5 "Edifici recenti" e sugli stessi saranno consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, nonché l'intervento di sostituzione.

2. Le attribuzioni delle classi di fattibilità 1, 2 e 3 per le aree incluse nel perimetro del Piano sono contenute nella Relazione Geologica che costituisce parte del Piano stesso.

3. La progettazione delle trasformazioni edilizie dovrà conformarsi alle specifiche prescrizioni di fattibilità contenute nella Relazione Geologica.

Art.8 – Elaborati del Piano Attuativo

1. Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 01 Individuazione subambito A : area da cedere all'Amministrazione Comunale e area di concentrazione dell'edificato
- Tavola 02 Relazione
- Tavola 03 Norme tecniche di attuazione
- Tavola 04, 04.1 Documentazione fotografica
- Tavola 05 Rilievo area concentrazione dell'edificato
- Tavola 06 Analisi ambientale stato attuale
- Tavola 07 Azzonamento
- Tavola 08 D.C.T.R. 230/94 superfici permeabili ed impermeabili
- Tavola 09 Planivolumetria
- Tavola 10 Sezioni e profili
- Tavola 11 Sezioni di progetto
- Tavola 12 Viste tridimensionali
- Tavola 13, 13.1 Proposta strada di PRG: planimetria e sezioni

2. Le tavole numeri 09, 10, 11, 12, 13, 13.1 non sono vincolanti.

AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto: RELAZIONE

tavola
03

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.1 – Ambito di intervento

L'ambito territoriale sottoposto a piano di lottizzazione è individuato nella tav. 01 .

Art.2 – Definizioni

Per le definizioni si fa rinvio a quelle contenute nel vigente Regolamento Edilizio.

Art.3 – Area edificabili

Gli interventi edilizi all'interno dell'area edificabile devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- distanza dai confini m.5 o aderenza
- numero max di piani fuori terra 2
- altezza max m.7.50
- destinazione d'uso residenziale
- S.L.P. massima consentita indicata dalla scheda
- Distanza tra gli edifici m.10 o aderenza
- Parcheggi pertinenziali a raso, **in elevazione** o in sottosuolo nella misura di mq1 ogni 3,3 mq di SLP
- Distanza dell'edificato dalla strada di progetto indicata dal PRG m.11
- Fascia di rispetto tra l'area di concentrazione dell'edificato e il marciapiede della strada di progetto di PRG minimo m 6.

Art.4 – Validità del piano e modalità di attuazione

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

2. Il P.P. si attua mediante concessioni edilizie convenzionate.

Art.5 – Modalità costruttive e materiali

1. La progettazione delle opere previste, allo scopo di conferire una immagine unitaria all'intero intervento edilizio, dovrà conformarsi ai seguenti elementi guida aventi carattere meramente indicativo:
a) Le aperture (logge, finestre, porte, finestre bow–window) devono risultare originate da precise regole geometriche e compositive –allineamenti verticali orizzontali, inserimento in figure geometriche.
b)Le coperture possono essere a falda semplice o doppia, con pendenza massima del **35%** , o a terrazza.
c) Il manto di copertura deve essere realizzato con lo stesso tipo di materiale.

2. Nella realizzazione degli interventi, caratterizzati da scelte unitarie, potranno essere utilizzati i seguenti materiali e finiture:
a) Murature esterne degli edifici: laterizio faccia vista o intonaco civile, rifiniture in pietra.
b) Infissi di metallo o legno verniciati dello stesso colore per ogni unità di intervento.
c) Pluviali e gronde: rame o metallo zincato e verniciato nello stesso colore.
d) Parapetti di balconi e logge: se pieni dello stesso materiale e finitura della facciata; se a giorno, con materiale, disegno e colore uguali per ciascun intervento.
e) Delimitazioni e recinzioni: muretti in laterizio faccia vista o intonaco uguali per ciascun intervento.

Art.6 – Recupero delle acque piovane

Dovranno essere realizzate una o più cisterne interrate per la raccolta delle acque piovane al fine di contenere il consumo di acqua.
La capacità minima complessiva delle cisterne dovrà essere di 20mc di acqua da utilizzare per irrigare le aree verdi private.

Art.7 – Disposizioni finali

1. Gli edifici realizzati in attuazione delle precise norme, all'interno del perimetro del Piano Attuativo saranno automaticamente inseriti tra gli edifici del Gruppo 5 "Edifici recenti" e sugli stessi saranno consentiti gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, nonché l'intervento di sostituzione.

2. Le attribuzioni delle classi di fattibilità 1, 2 e 3 per le aree incluse nel perimetro del Piano sono contenute nella Relazione Geologica che costituisce parte del Piano stesso.

3. La progettazione delle trasformazioni edilizie dovrà conformarsi alle specifiche prescrizioni di fattibilità contenute nella Relazione Geologica.

Art.8 – Elaborati del Piano Attuativo

1. Il Piano Attuativo è composto dai seguenti elaborati:

- Tavola 01 Individuazione subambito A : area da cedere all'Amministrazione Comunale e area di concentrazione dell'edificato
- Tavola 02 Relazione
- Tavola 03 Norme tecniche di attuazione
- Tavola 04, 04.1 Documentazione fotografica
- Tavola 05 Rilievo area concentrazione dell'edificato
- Tavola 06 Analisi ambientale stato attuale
- Tavola 07 Azzonamento
- Tavola 08 D.C.T.R. 230/94 superfici permeabili ed impermeabili
- Tavola 09 Planivolumetria
- Tavola 10 Sezioni e profili
- Tavola 11 Sezioni di progetto
- Tavola 12 Viste tridimensionali
- Tavola 13, 13.1 Proposta strada di PRG: planimetria e sezioni

2. Le tavole numeri 09, 10, 11, 12, 13, 13.1 non sono vincolanti.

AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto: RELAZIONE

tavola
03

AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

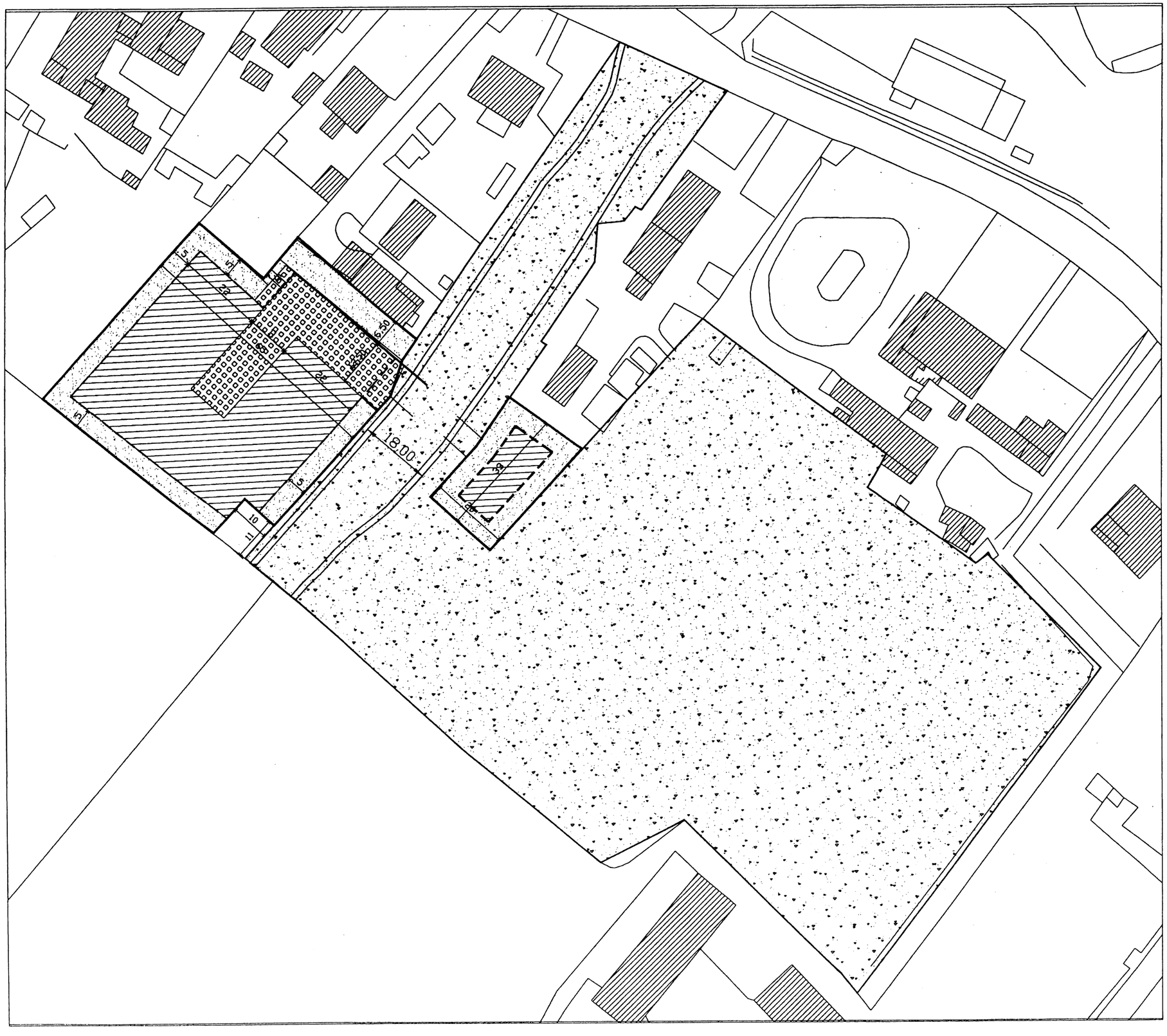
oggetto: PLANIMETRIA GENERALE CON AZZONAMENTO

tavola
07

scala
1/1000

LEGENDA

- area concentrazione dell'edificato
- perimetro all'interno del quale avviene l'edificazione
- area su cui si ipotizza la realizzazione delle costruzioni
- area ceduta all'Amministrazione comunale
- area per la viabilità interna e parcheggi pertinenziali
- area verde pertinenziale



AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto: PLANIMETRIA GENERALE CON AZZONAMENTO

tavola
07

scala
1/1000

LEGENDA

- area concentrazione dell'edificato
- perimetro all'interno del quale avviene l'edificazione
- area su cui si ipotizza la realizzazione delle costruzioni
- area ceduta all'Amministrazione comunale
- area per la viabilità interna e parcheggi pertinenziali
- area verde pertinenziale

AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto: D.C.R.T. 230/94
SUPERFICI PERMEABILI ED
IMPERMEABILI

tavola
08

scala
1/1000

LEGENDA

Perimetro area di trasformazione per servizi

superfici impermeabili

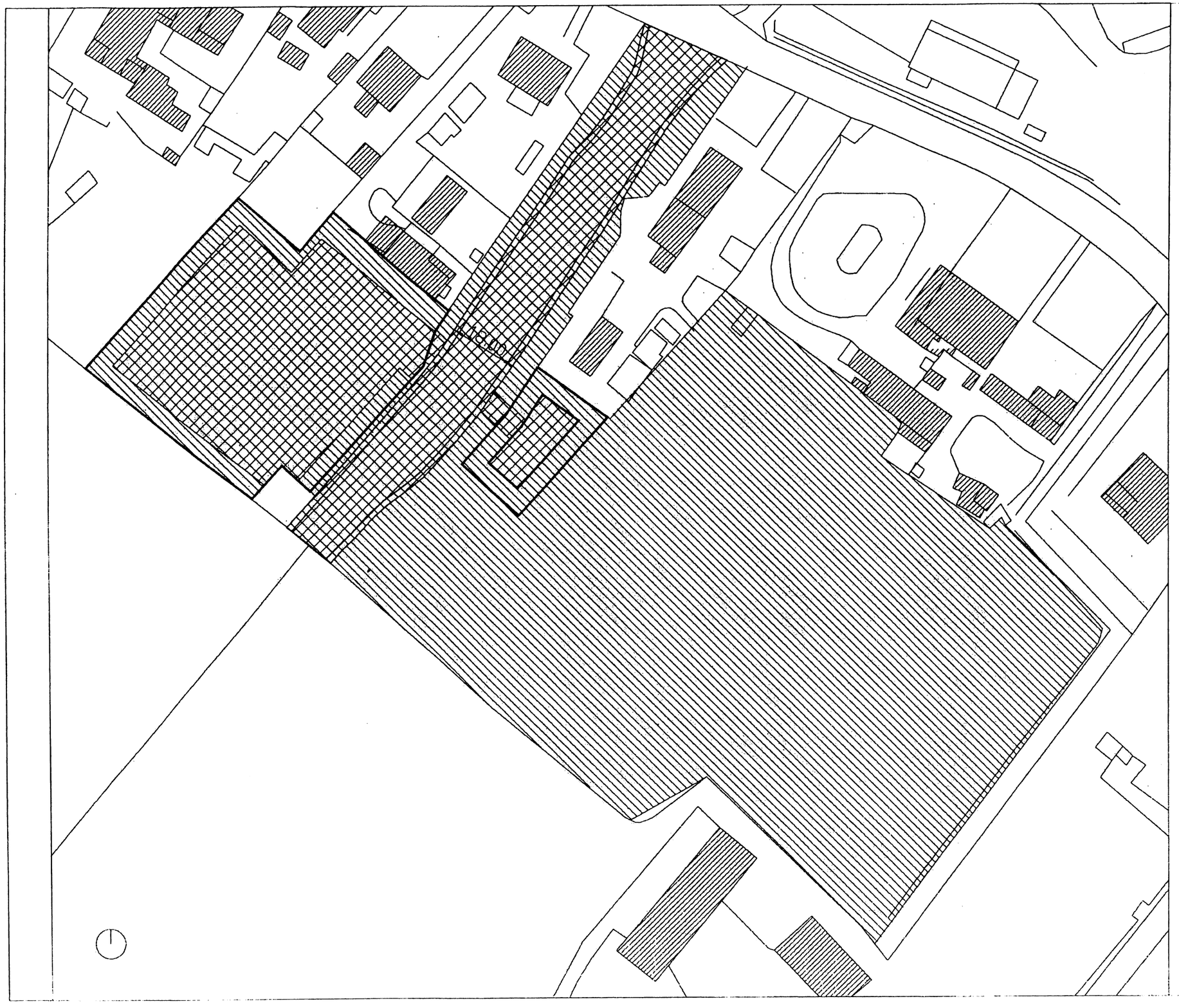
superfici permeabili

superficie totale mq 24880

Verifica:

il minimo della superficie permeabile deve corrispondere a 25% di mq 24880 = mq 6220

area in cessione (min 80% di mq24880) = mq 19904−1960(strada)= mq17944 > mq 6220
L'area a verde ceduta (permeabile mq17944) con l'aggiunta delle aree verdi private (permeabili) rappresentate solo in parte in questa tavola risultano molto superiori al minimo della superficie permeabile richiesto



AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto: D.C.R.T. 230/94
SUPERFICI PERMEABILI ED
IMPERMEABILI

tavola
08

scala
1/1000

LEGENDA

Perimetro area di trasformazione per servizi

superfici impermeabili

superfici permeabili

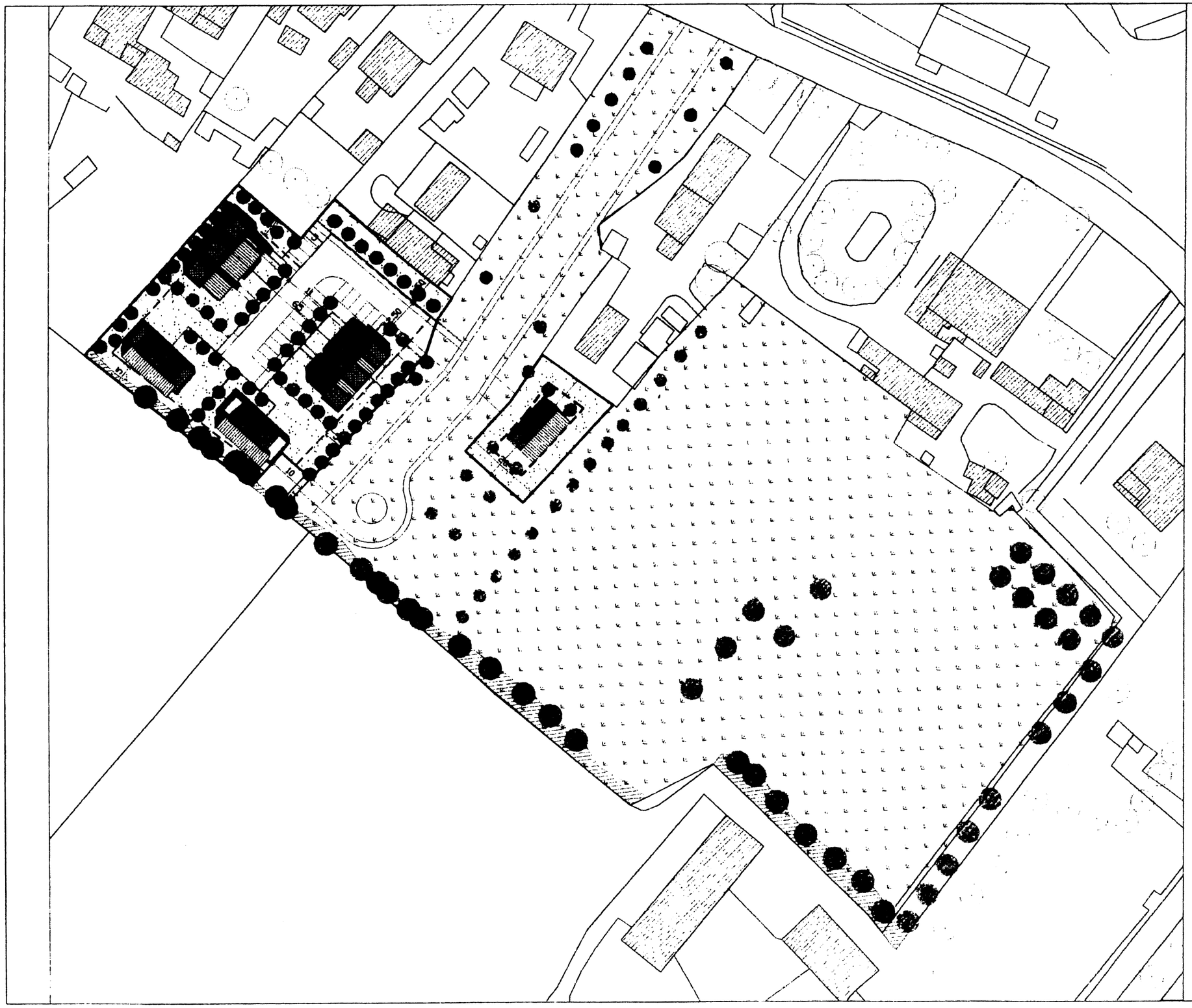
superficie totale mq 24880

Verifica:

il minimo della superficie permeabile deve corrispondere a 25% di mq 24880 = mq 6220

area in cessione (min 80% di mq24880) = mq 19904 – **2790** (strada) = mq **17114** > mq 6220
L'area a verde ceduta (permeabile mq17944) con l'aggiunta delle aree verdi private (permeabili) rappresentate solo in parte in questa tavola risultano molto superiori al minimo della superficie permeabile richiesto

stato attuale



AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto: PLANIVOLUMETRIA

tavola
09

scala
1/1000

LEGENDA

area di concentrazione dell'edificato

olivi

macchia mediterranea con alberi di Leccio

alberi da frutto

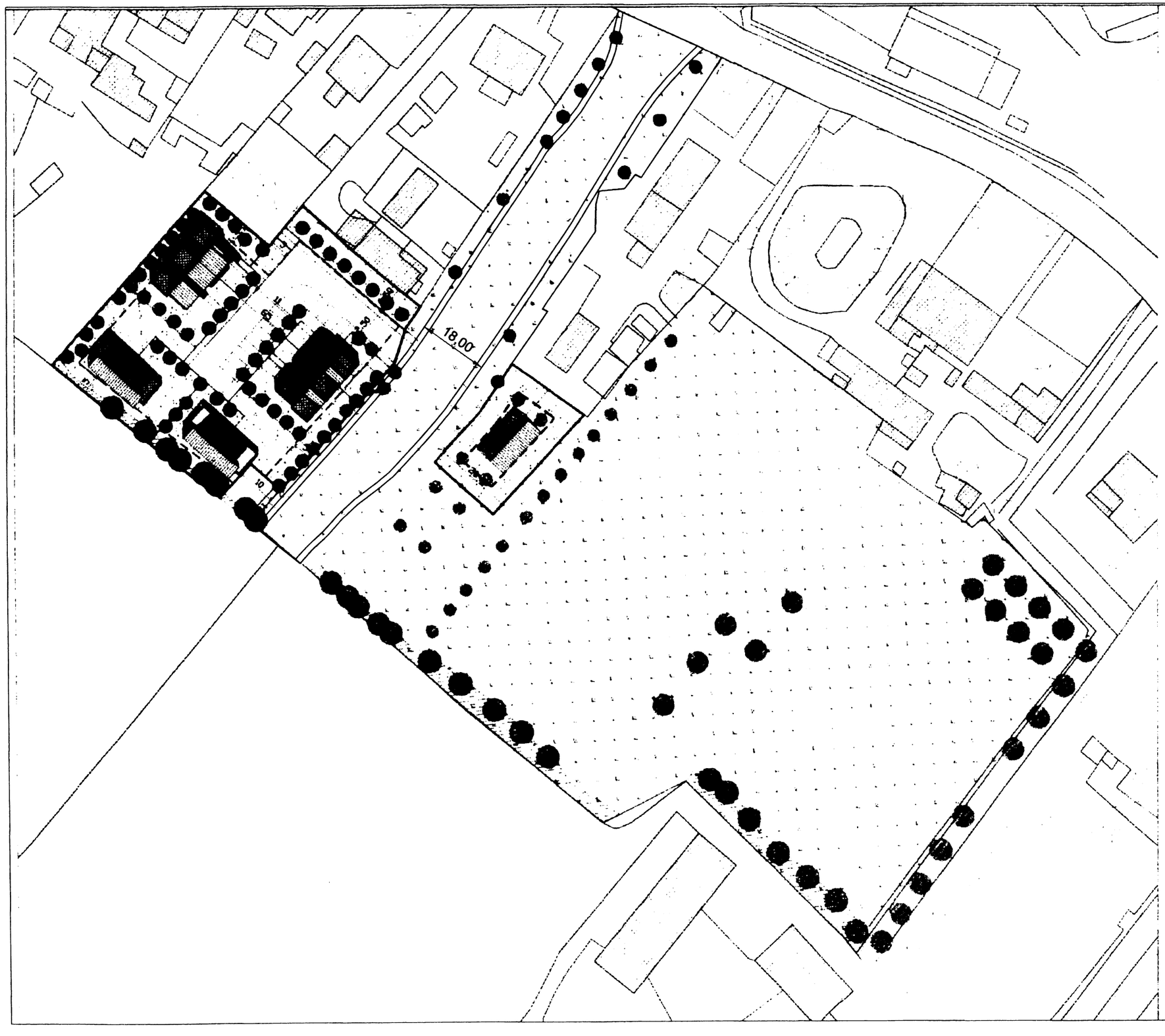
olivi trapiantati

verde di progetto

area ceduta all'Amministrazione Comunale

pertinenze e giardini privati

area su cui si ipotizza la realizzazione delle costruzioni



AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto: PLANIVOLUMETRIA

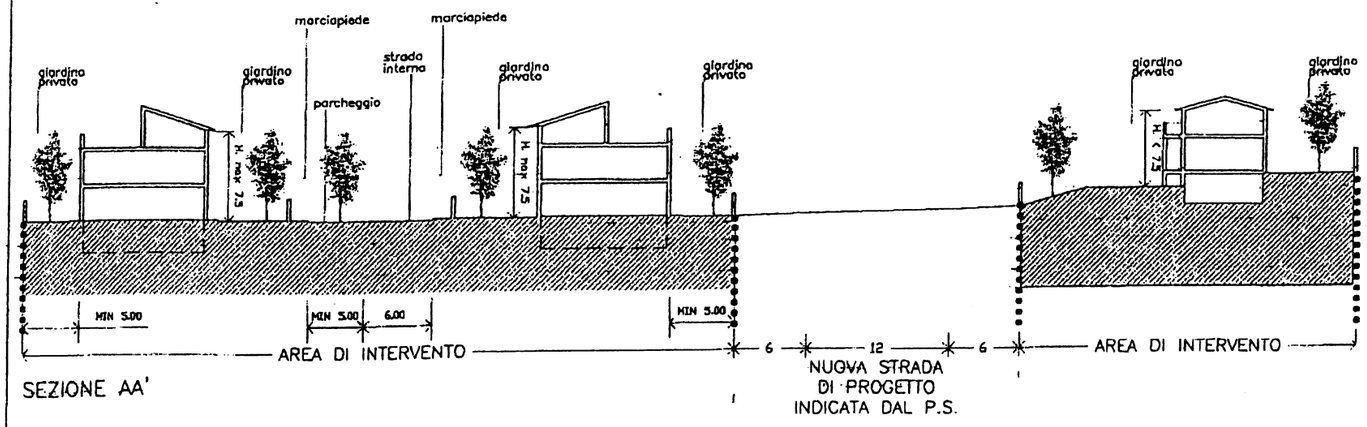
tavola
09

scala
1/1000

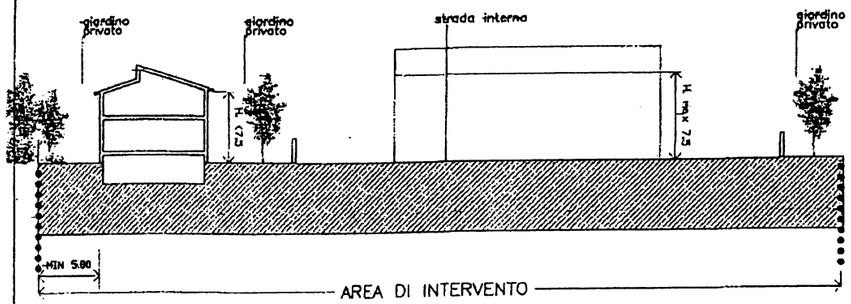
LEGENDA

- area di concentrazione dell'edificato
- olivi
- macchia mediterranea con alberi di Leccio
- alberi da frutto
- olivi trapiantati
- verde di progetto
- area ceduta all'Amministrazione Comunale
- pertinenze e giardini privati
- area su cui si prefigura la realizzazione delle costruzioni

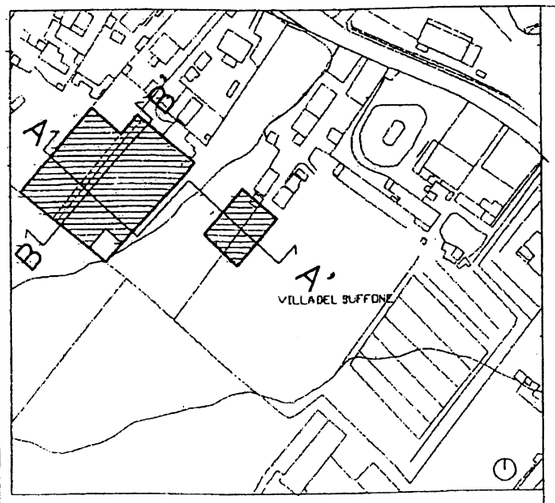
stato attuale

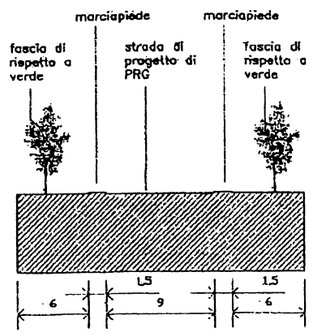


SEZIONE AA'



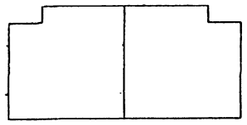
SEZIONE BB'



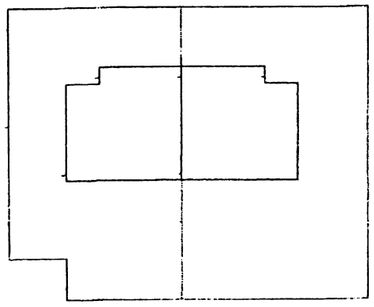


SEZIONE DELLA STRADA DI PROGETTO DI PRG

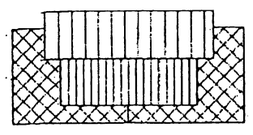
TIPOLOGIA MONO-BIFAMILIARE INDIPENDENTE
TIPO 1



SEMINTERRATO

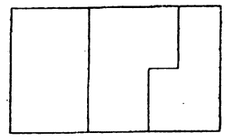


PIANO TERRA

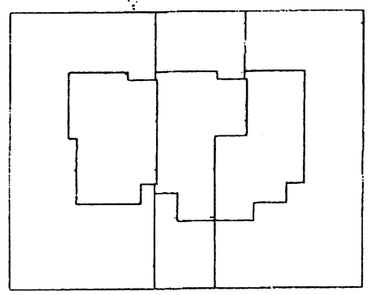


SOTTOTETTO (non abitabile o solo in parte) E TERRAZZA

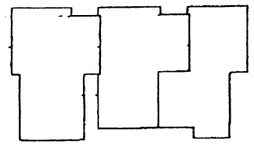
TIPOLOGIA A SCHIERA



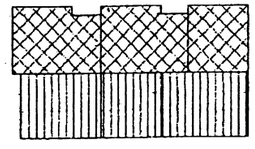
INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SOTTOTETTO (non abitabile) E TERRAZZA

AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

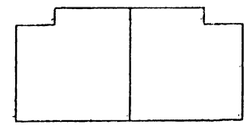
PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto: SEZIONI E PROFILI
TIPOLOGIE EDILIZIE

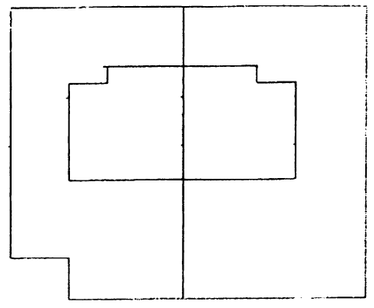
tavola
10

scala
1/500

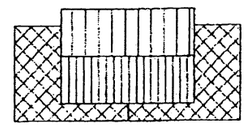
TIPOLOGIA MONO-BIFAMILIARE INDIPENDENTE
TIPO 2



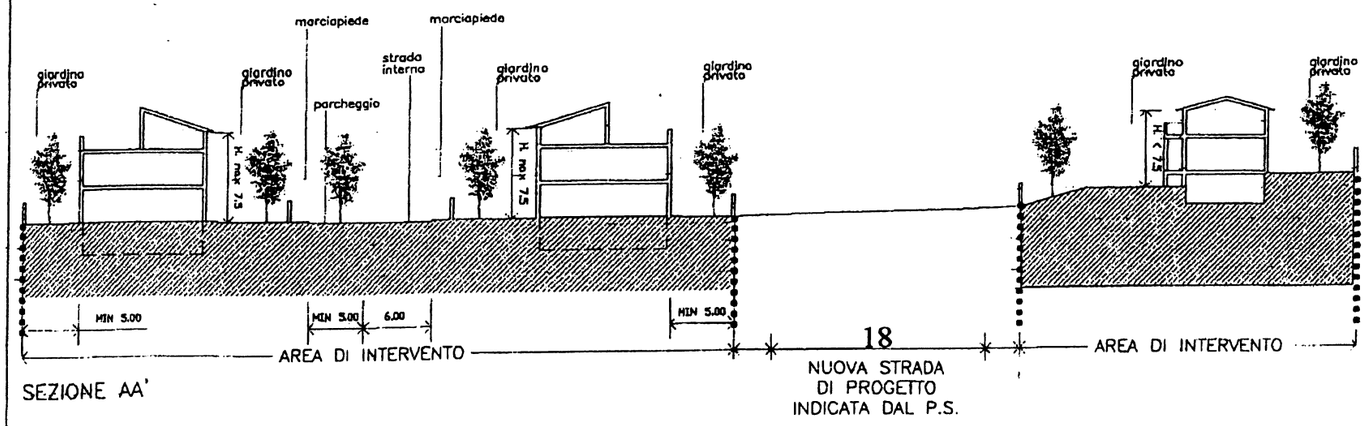
SEMINTERRATO



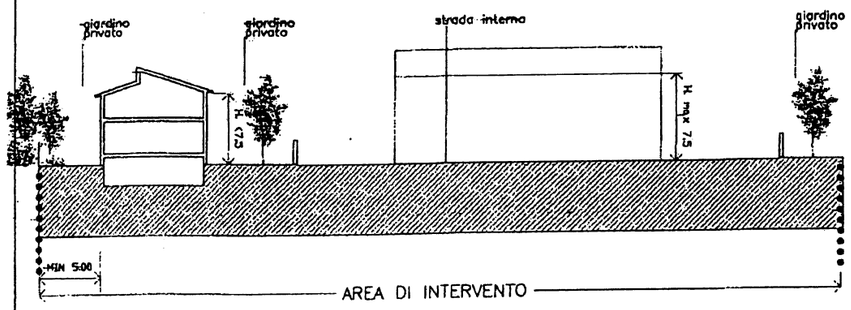
PIANO TERRA



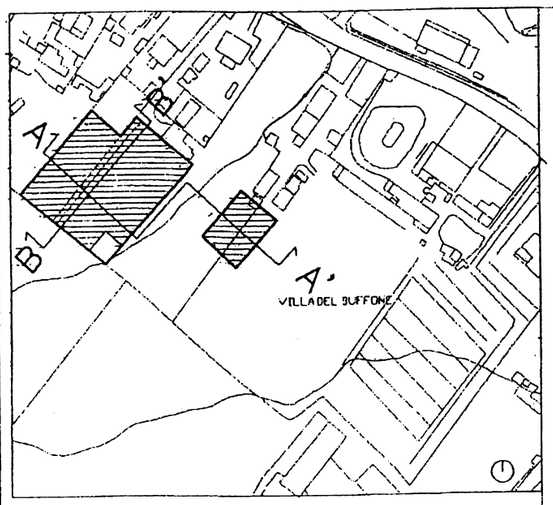
SOTTOTETTO (non abitabile o solo in parte) E TERRAZZA

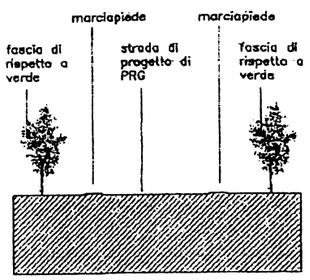


SEZIONE AA'



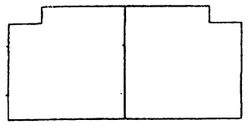
SEZIONE BB'



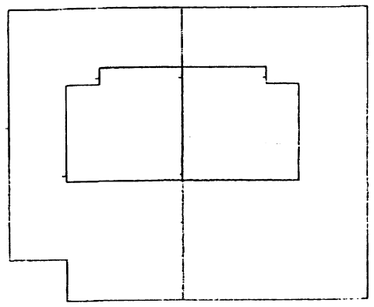


SEZIONE DELLA STRADA DI PROGETTO DI PRG

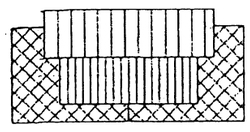
TIPOLOGIA MONO–BIFAMILIARE INDIPENDENTE
TIPO 1



SEMINTERRATO

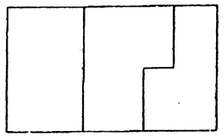


PIANO TERRA

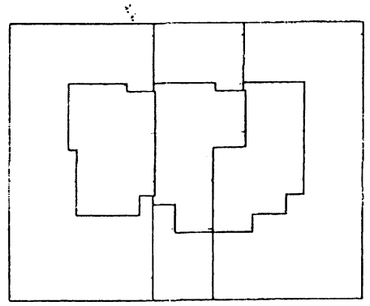


SOTTOTETTO (non abitabile o solo in parte) E TERRAZZA

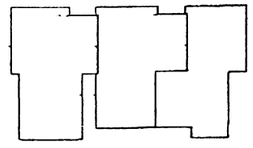
TIPOLOGIA A SCHIERA



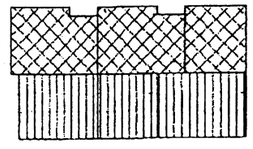
INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



SOTTOTETTO (non abitabile) E TERRAZZA

AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

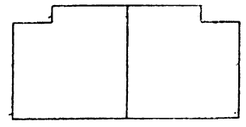
PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto: SEZIONI E PROFILI
TIPOLOGIE EDILIZIE

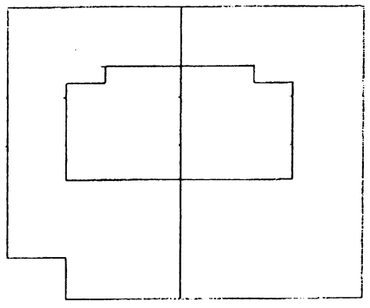
tavola
10

scala
1/500

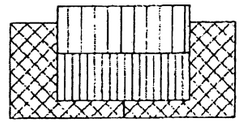
TIPOLOGIA MONO–BIFAMILIARE INDIPENDENTE
TIPO 2



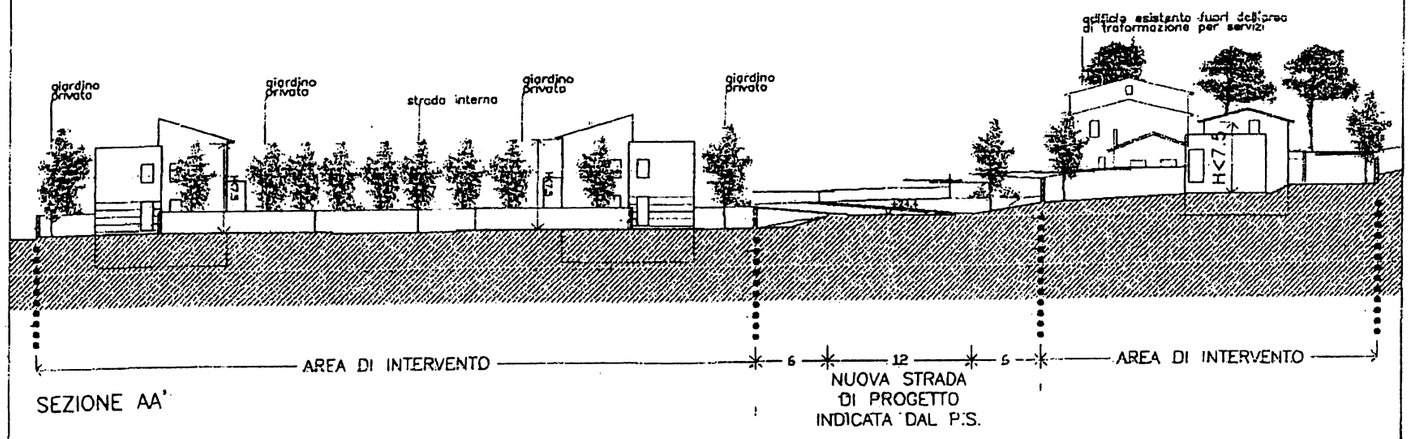
SEMINTERRATO



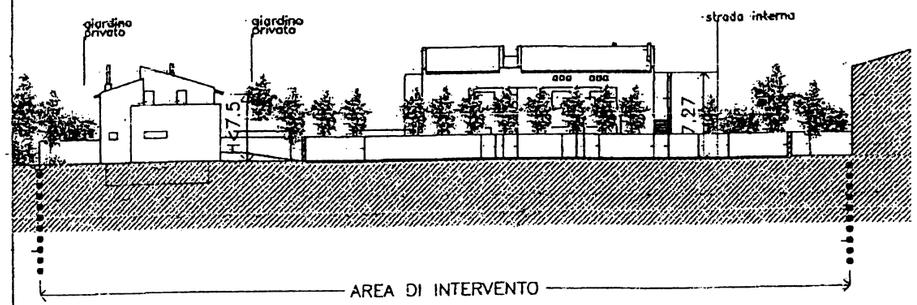
PIANO TERRA



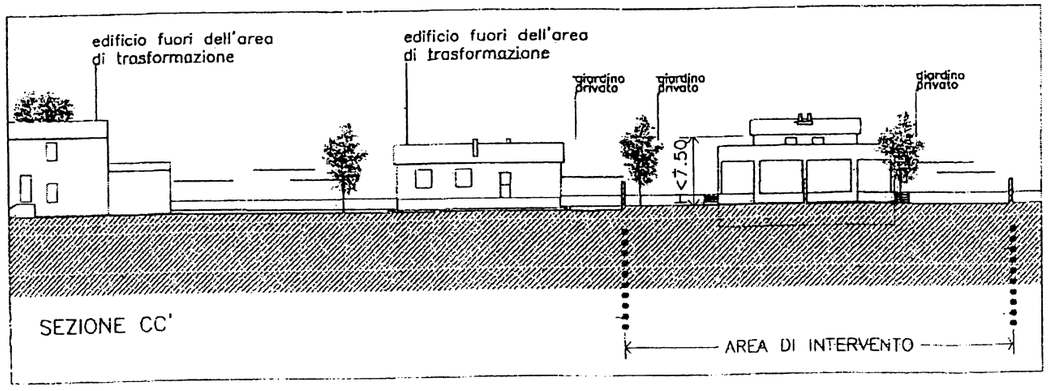
SOTTOTETTO (non abitabile o solo in parte) E TERRAZZA



SEZIONE AA'



SEZIONE BB'



SEZIONE CC'

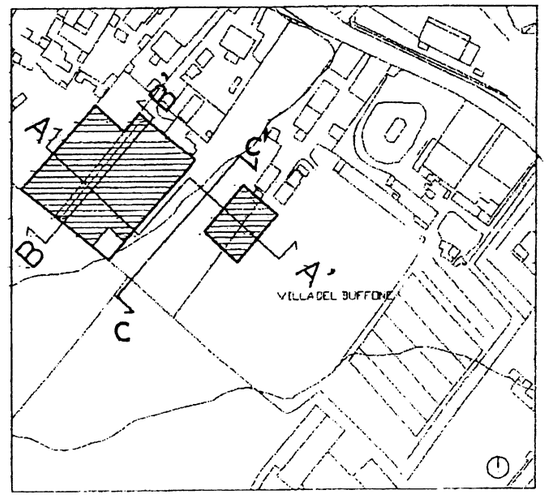
AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

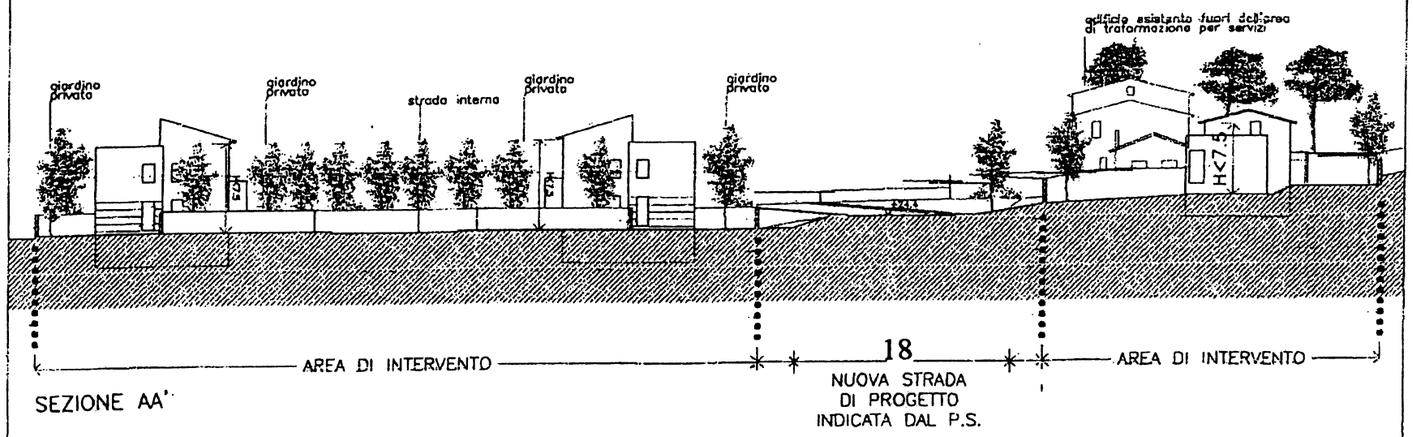
PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto:
SEZIONI DI PROGETTO

tavola
11

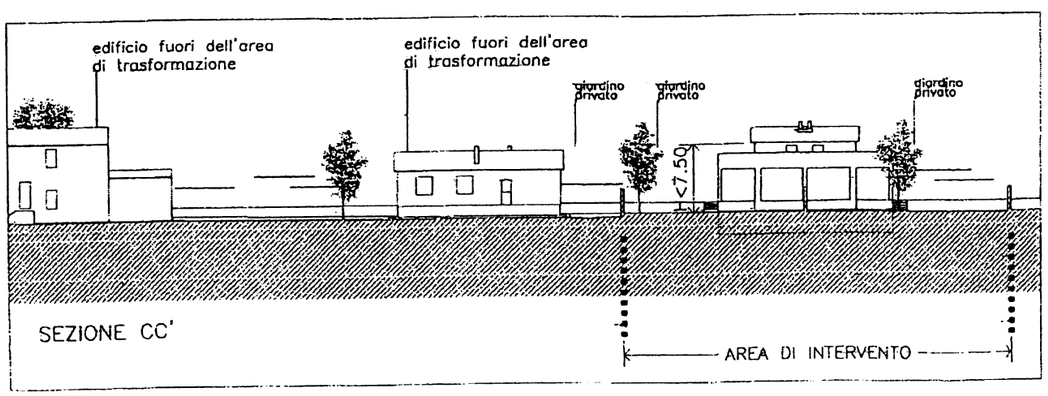
scala
1/500





SEZIONE AA'

SEZIONE BB'



SEZIONE CC'

AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

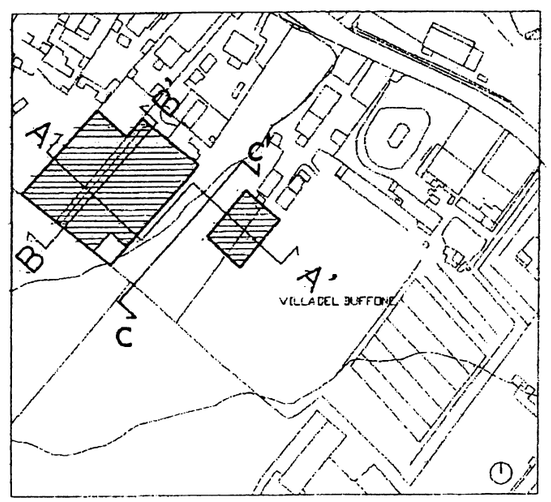
PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto:

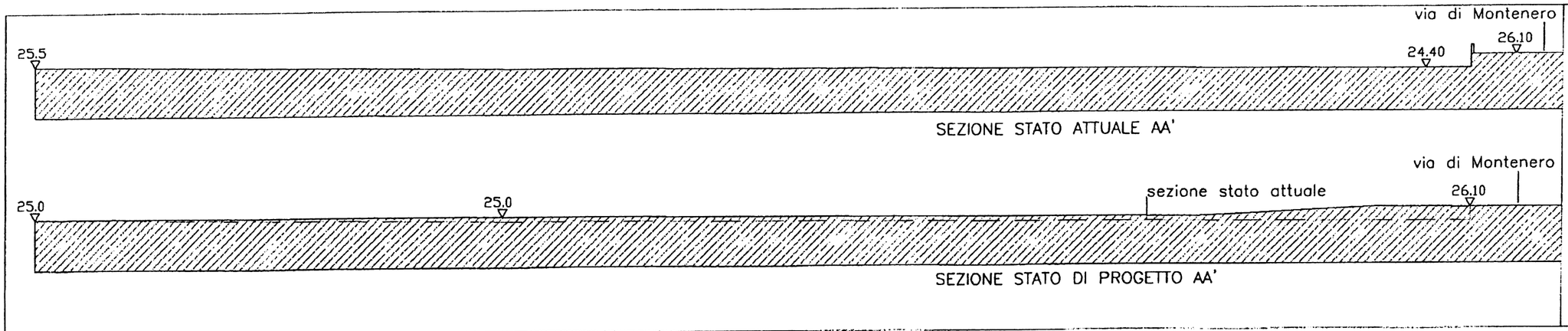
SEZIONI DI PROGETTO

tavola
11

scala
1/500



stato attuale



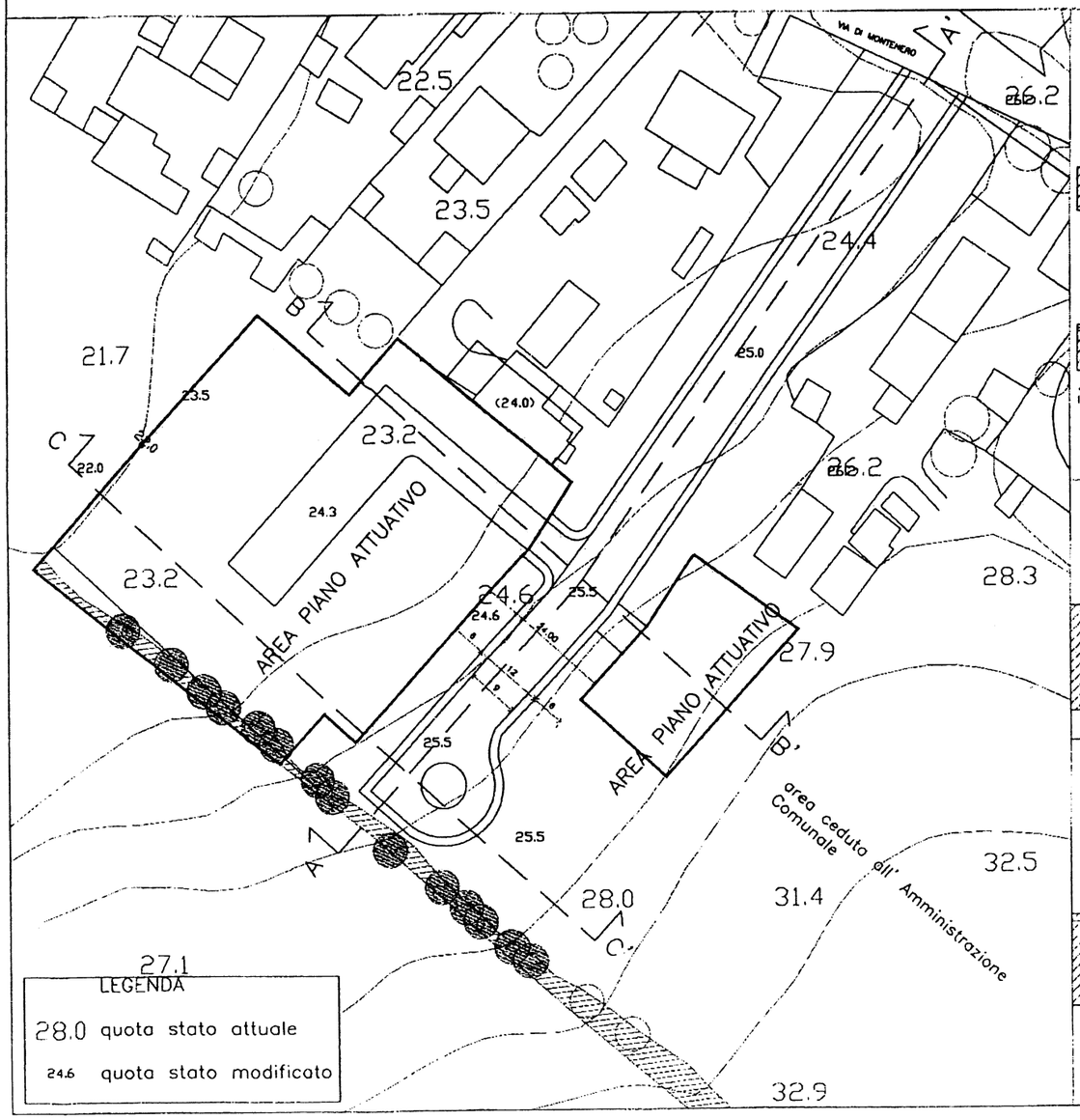
AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

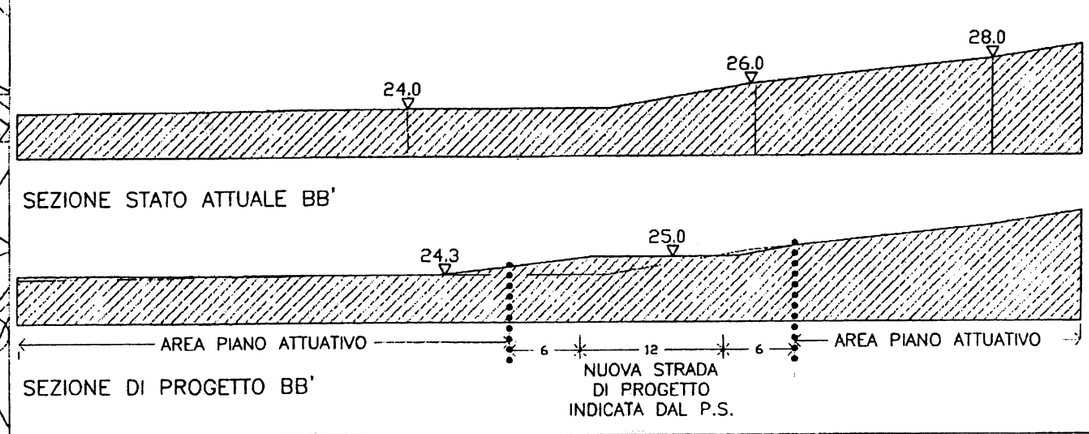
PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

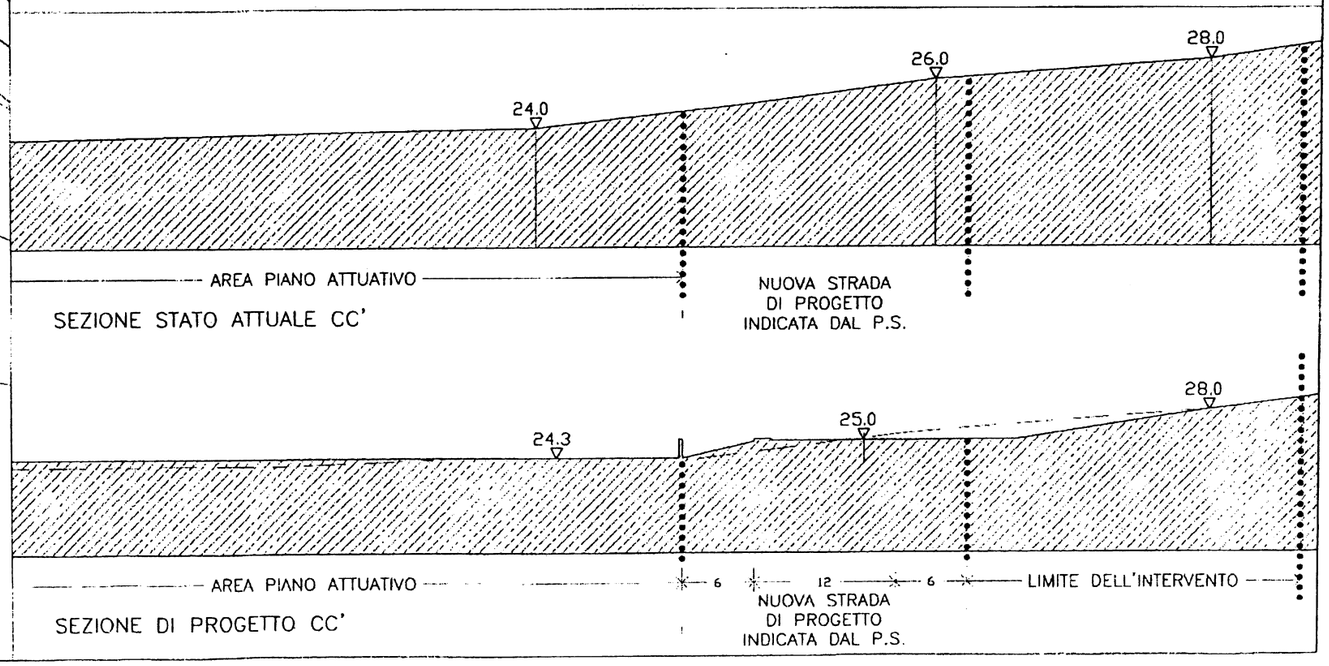
oggetto: PROPOSTA STRADA DI PRG
PLANIMETRIA E SEZIONI
STATO ATTUALE E MODIFICATO

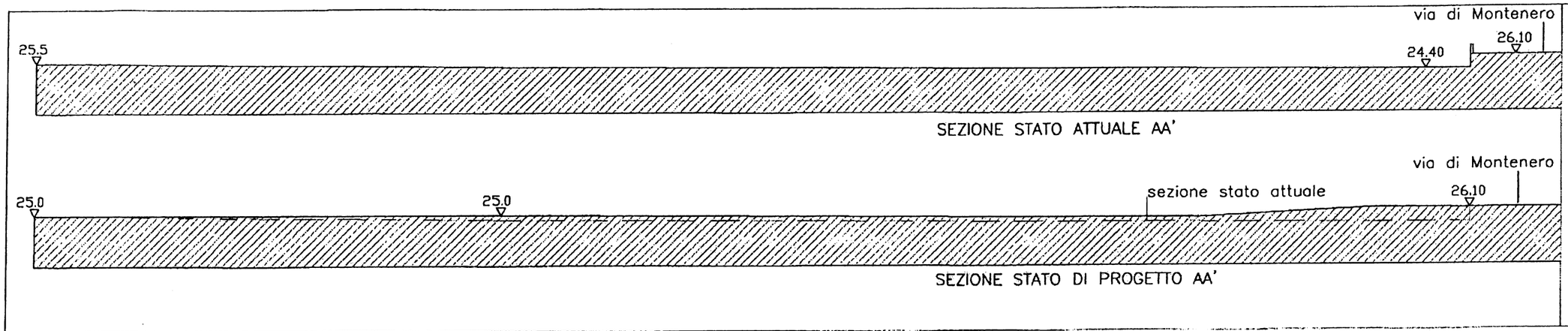
tavola 13

scala 1/1000 1/500









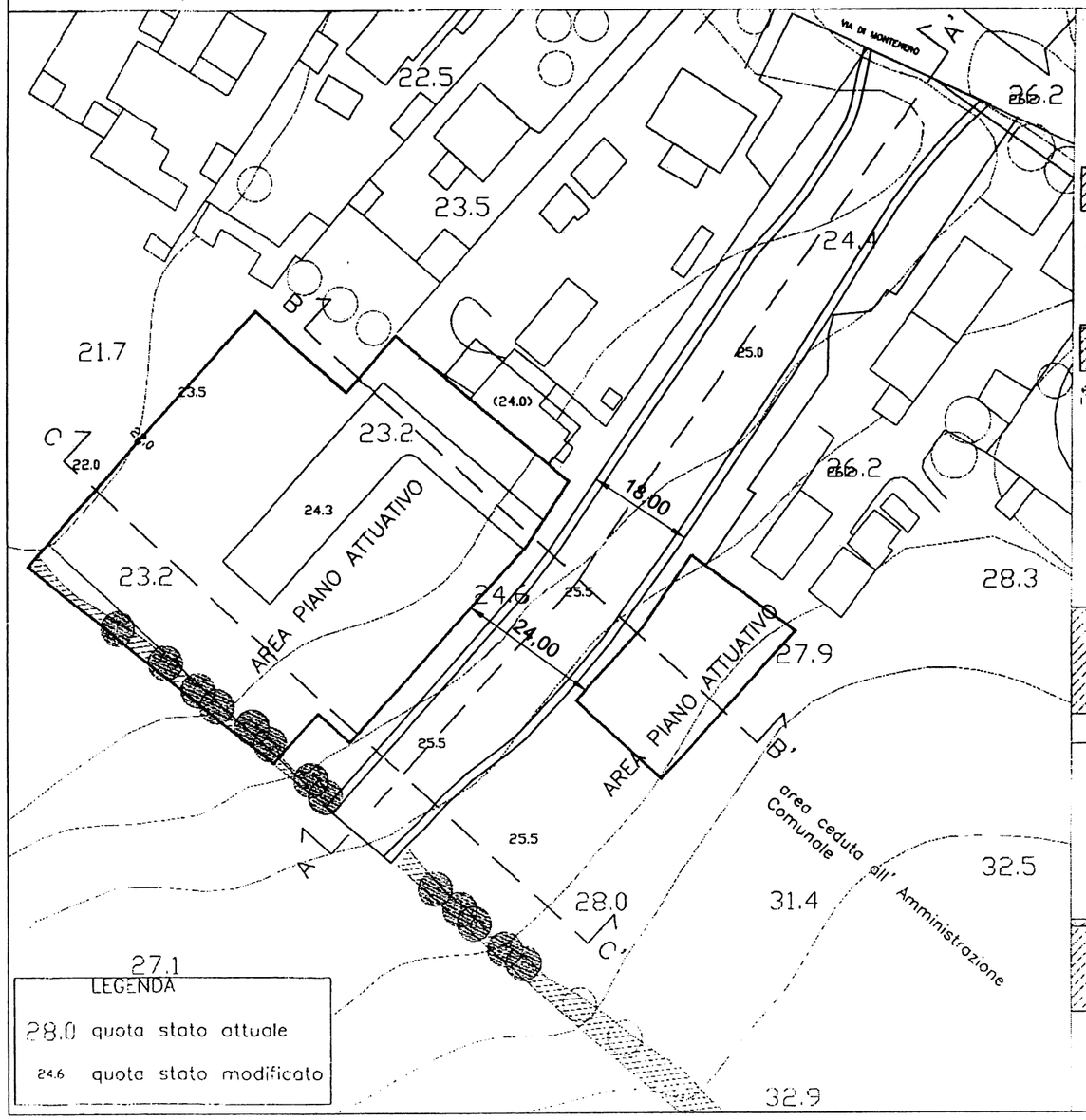
AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

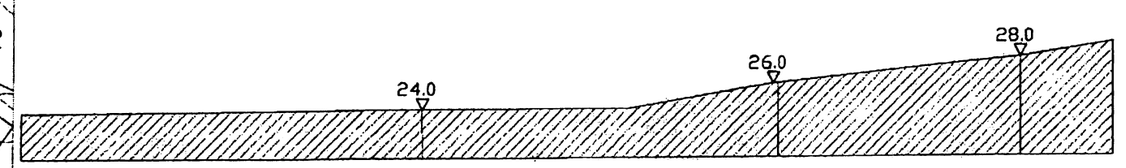
PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto: PROPOSTA STRADA DI PRG
PLANIMETRIA E SEZIONI
STATO ATTUALE E MODIFICATO

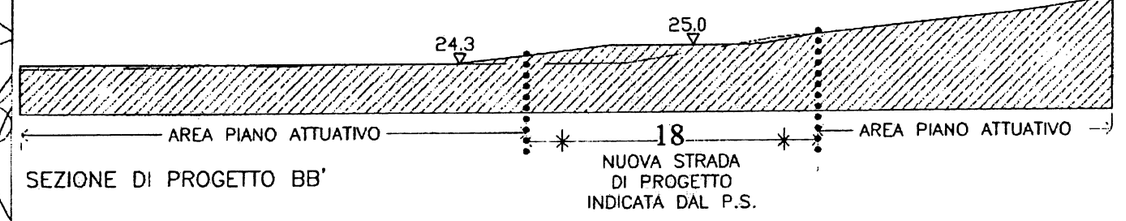
tavola 13

scala 1/1000 1/500

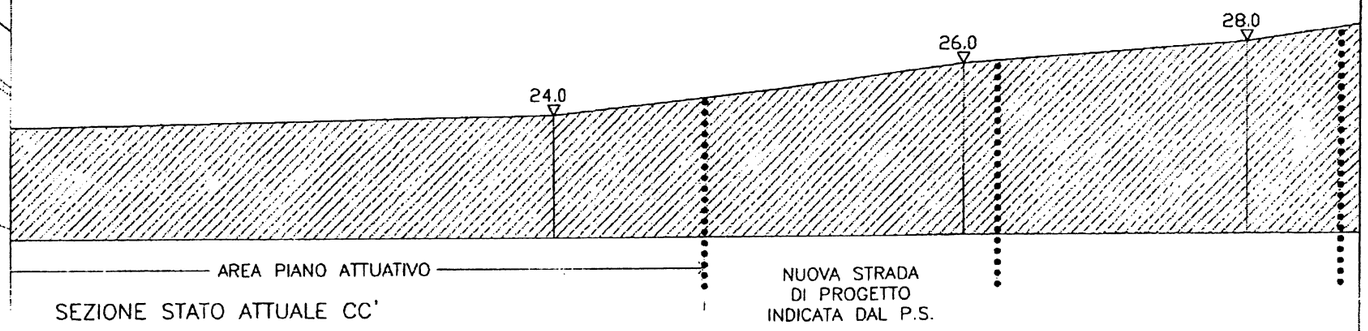




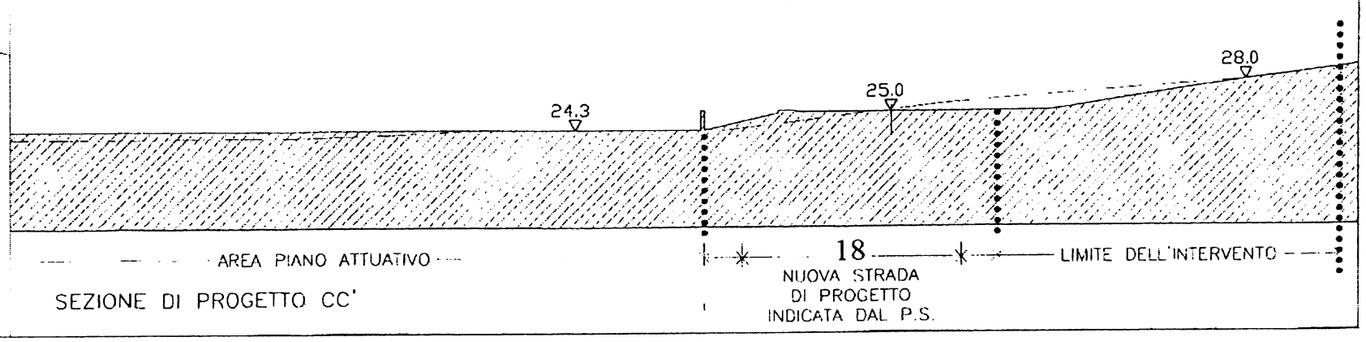
SEZIONE STATO ATTUALE BB'



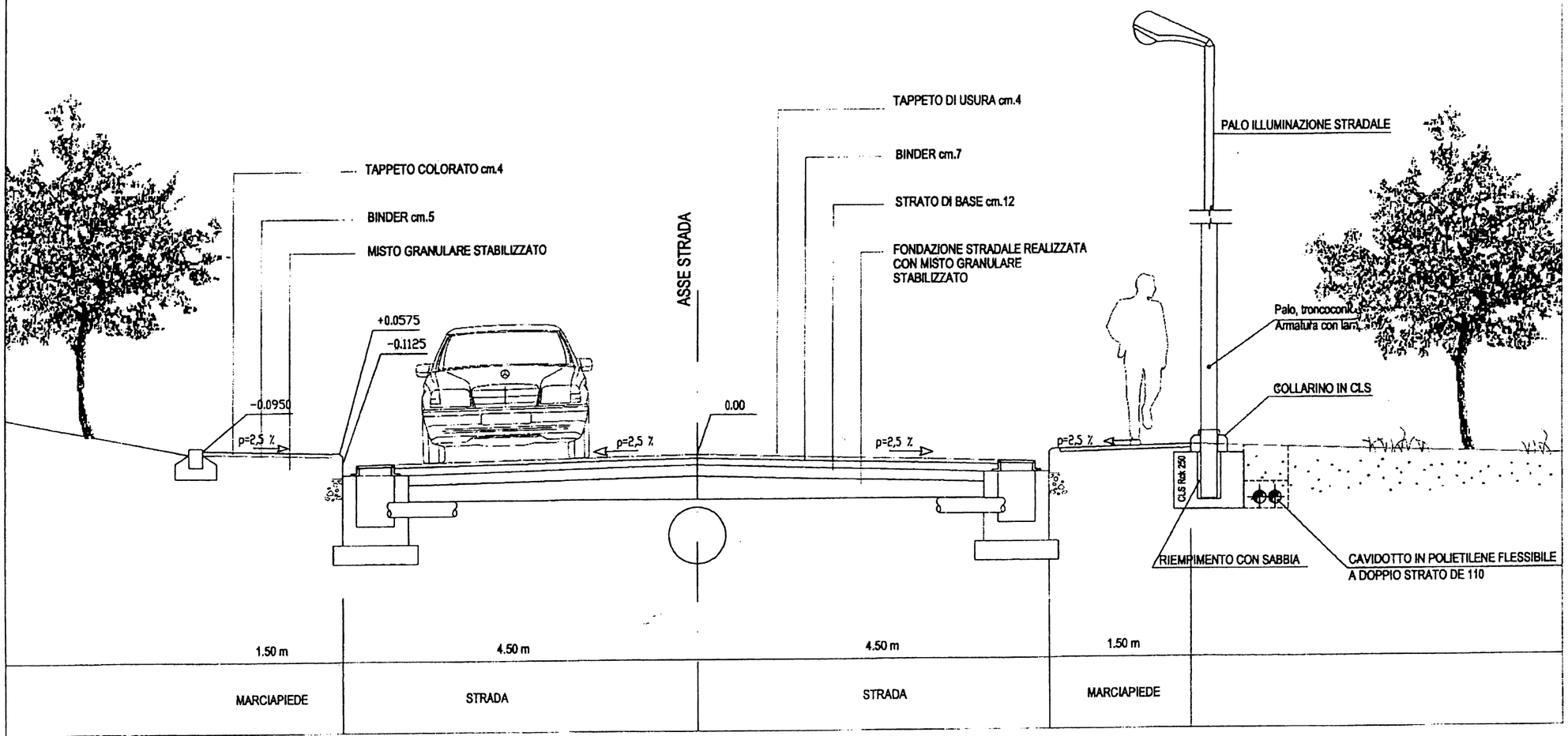
SEZIONE DI PROGETTO BB'



SEZIONE STATO ATTUALE CC'

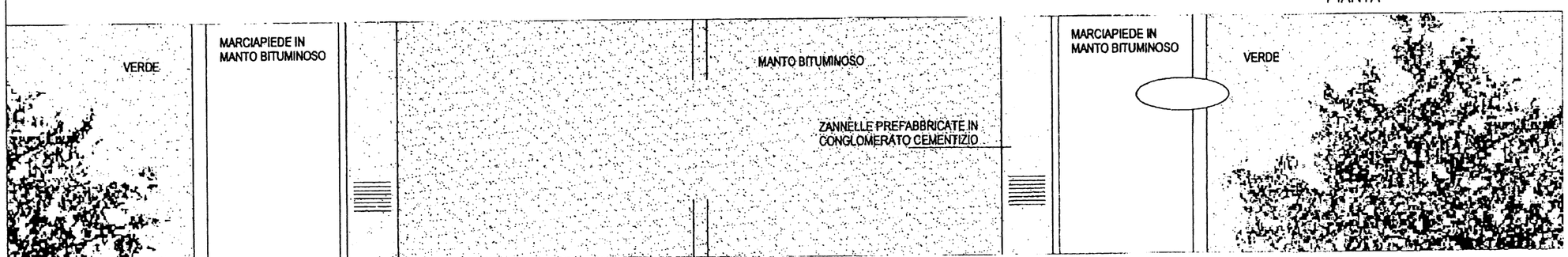


SEZIONE DI PROGETTO CC'



SEZIONE STRADALE

PIANTA



AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto: PROPOSTA STRADA DI PRG
PLANIMETRIA E SEZIONI

tavola
13.1

scala 1/50

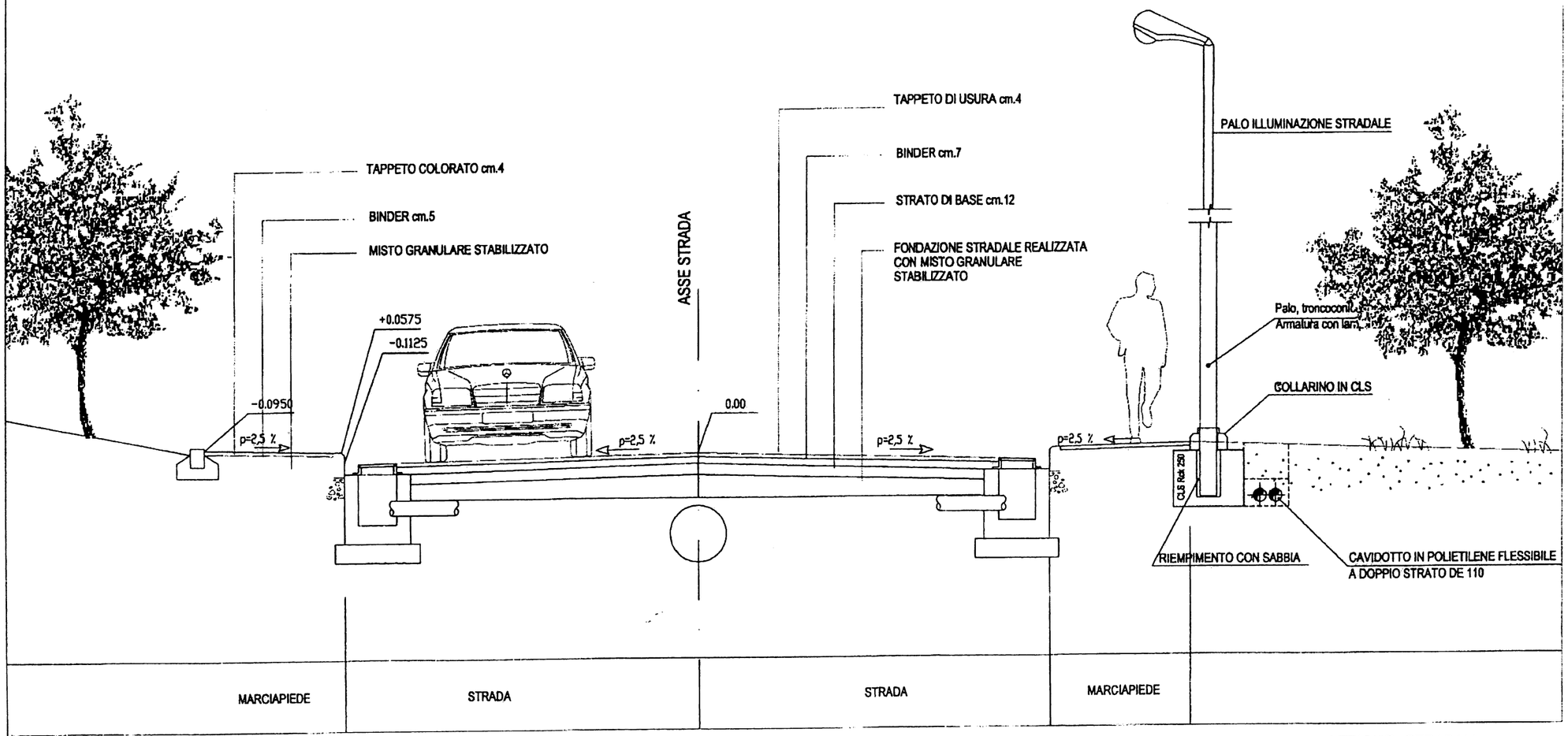
AREA DI TRASFORMAZIONE
PER SERVIZI
MONTENERO SUD

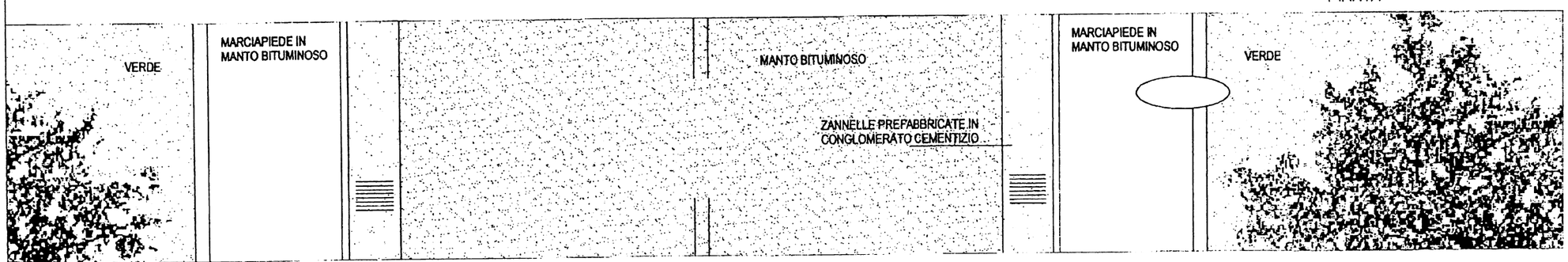
PIANO ATTUATIVO
SUBAMBITO A

oggetto: PROPOSTA STRADA DI PRG
PLANIMETRIA E SEZIONI

tavola
13.1

tavola non in scala



SEZIONE STRADALE

PIANTA