



**Comune di Livorno**  
**Dipartimento 4 – Politiche del Territorio**

oooooooo

**ART. 17 NN.TT.A. R.U. “AREE DI TRASFORMAZIONE”**  
**U.T.O.E. 4C16**  
**PIANO PARTICOLAREGGIATO**  
**“PORTA A TERRA 2”**

**Completamento trasformazioni urbanistiche**



**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Marzo 2011

Dott. Ing. Gianfranco CHETONI  
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO  
SEZ. A Ingeg. Civile e Ambientale  
N. 665 Ingeg. Industriali  
Ingeg. dell'Informazione

## **Indice**

Art.1	Finalità del Piano particolareggiato
Art.2	Definizioni
Art.3	Destinazioni d'uso
Art.4	Utilizzazioni edificatorie
Art.5	Articolazione operativa
Art.6	Opere di urbanizzazione
Art.7	Rischio idraulico – Limiti e prescrizioni
Art.8	Attuazione del Piano particolareggiato
Art.9	Parametri urbanistico-edilizi
Art.10	Disposizioni finali
Art.11	prescrizioni costruttive

### **Allegati:**

Tabella 1	<i>Fabbisogno aree a standard</i>
Tabella 2	<i>Superfici territoriali da asservire per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie di progetto</i>

## **Art. 1 Finalità del Piano particolareggiato**

Il Piano particolareggiato è finalizzato a completare l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico relativamente all'unità territoriale organica elementare 4-C-16 Porta a Terra in coerenza con le trasformazioni già realizzate sulla base del precedente piano particolareggiato "Porta a Terra" approvato con deliberazione CC n. 73 del 26 Aprile 1999. La perimetrazione dell'area disciplinata dal presente piano attuativo è indicata alla tavola n. 1.

## **Art. 2 Definizioni**

Per l'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle definizioni contenute nel vigente Regolamento Edilizio.

### **Art .3 Destinazioni d'uso**

#### *Attrezzature ricettive*

Alberghi.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale.

#### *Attività commerciali*

Strutture di vendita di ogni classe dimensionale, con l'esclusione degli esercizi di vicinato.

Sono ammesse destinazioni accessorie per una quota non superiore al 10% della SLP in progetto e attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

#### *Attività terziarie*

a) uffici pubblici e privati anche a carattere direzionale.

b) attività per lo spettacolo.

Sono ammesse, entro il limite del 10% della SLP in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale.

#### *Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. 2/4/68 n.1444)*

a) verde pubblico per parco, gioco e sport;

b) attrezzature sportive per lo spettacolo e per il tempo libero;

c) parcheggi.

Tali servizi sono da computare come standard solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico.

#### *Attività di servizio alle persone*

a) attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;

b) uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ...);

c) attività artigianali di servizio;

d) attività sportive e per il tempo libero.

#### *Autorimesse pertinenziali e parcheggi*

Autorimesse e parcheggi pertinenziali e non.

#### **Art. 4 Utilizzazioni edificatorie**

L'indice di utilizzazione territoriale è pari a 0,25 mq slp/ST.

I proprietari delle aree ricomprese all'interno dell'ambito denominato Porta a Terra sono titolari, in proporzione al suolo posseduto, delle utilizzazioni edificatorie.

Le utilizzazioni edificatorie sono proporzionali alla quantità di suolo posseduta e devono essere realizzate nelle aree di concentrazione indicate dal P.P. secondo le destinazioni indicate al precedente art. 3.

Nelle tabelle allegate alle presenti norme sono precisate per subambito o per unità di intervento:

- il fabbisogno di aree a standard generato dall'intervento (tab.n.1);
- la superficie territoriale (ST) da asservire per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie in progetto (tab.n.2).

Le utilizzazioni edificatorie sono realizzabili nei subambiti secondo le quantità definite nel successivo art.5.

## **Art. 5 Articolazione operativa**

Ai fini di una corretta attuazione degli interventi e in conformità alle previsioni del Piano Strutturale, il piano particolareggiato è articolato in subambiti la cui attuazione può avvenire per Unità di intervento così come di seguito specificato.

### *Subambito n. 1*

Aree destinate alla urbanizzazione primaria e alla viabilità principale individuata in cartografia; è ammessa la realizzazione di un distributore di carburante nell'area indicata con la lettera D.

Unità di intervento possono essere individuate in fase attuativa da parte dell'Amministrazione comunale tramite la redazione ed approvazione di progetti di opera pubblica.

### *Subambito n. 2*

Aree destinate ad attività pubbliche: verde.

Unità di intervento possono essere individuate in fase attuativa da parte dell'Amministrazione comunale tramite la redazione ed approvazione di progetti di opera pubblica.

### *Subambito n. 4*

Area destinata a centro sportivo privato e attività di servizio alle persone.

#### *Unità d'intervento*

4.1 Centro sportivo privato – Slp da realizzare mq 1.400

Sugli edifici esistenti sono consentiti i seguenti interventi:

Ordinaria manutenzione – Straordinaria manutenzione – Risanamento conservativo – Ristrutturazione edilizia – Ampliamento, nel rispetto del limite massimo della Slp da realizzare nell'unità d'intervento.

4.2 Area per attività di servizio alle persone – Slp da realizzare mq 440

### *Subambito n. 9*

Aree a destinazione terziaria o ricettiva, attività di servizio alle persone e relativi servizi (parcheggi, viabilità secondaria, verde).

Possono realizzarsi due unità d'intervento in ordine alle suddivisioni indotte dalla rete stradale e/o dagli spazi pubblici secondo le destinazioni d'uso previste come indicato nelle tavole di piano.

#### *Unità di intervento*

9/3 – 9/4: Attività terziaria e ricettiva - Slp da realizzare mq 15.976

*Subambito n. 10*

Aree a destinazione terziaria o ricettiva, attività di servizio alle persone e relativi servizi (parcheggi, viabilità secondaria, verde).

Slp da realizzare:

Attività terziarie e attività ricettive - Slp da realizzare mq 6.370

Attività di servizio alle persone: mq max 10% della slp complessiva.

*Subambito n. 12*

Aree a destinazione commerciale, attività di servizio alle persone e relativi servizi (parcheggi, viabilità secondaria e aree verdi).

Possono realizzarsi due unità d'intervento in ordine alle suddivisioni indotte dalla rete stradale e/o dagli spazi pubblici secondo le destinazioni d'uso previste come indicato nelle tavole di piano.

*Unità d'intervento*

12/1 – 12/2: attività commerciale di servizio alle persone.

Slp da realizzare:

Unità d'intervento 12/1

Attività commerciali e di servizio alle persone: Slp da realizzare mq 1.455

Unità d'intervento 12/2

Attività commerciali e di servizio alle persone: Slp da realizzare mq 1.455

*Subambito n. 13*

Aree a destinazione commerciale e attività di servizio alle persone.

Possono realizzarsi quattro unità d'intervento in ordine alle suddivisioni indotte dalla rete stradale e/o dagli spazi pubblici secondo le destinazioni d'uso previste come indicato nelle tavole di piano

Slp da realizzare:

Attività commerciali: Slp da realizzare mq 6.600

Attività di servizio alle persone: Slp da realizzare mq 730.

Nella tavola 3 sono riportati per ciascun subambito le aree ove realizzare parcheggi sotterranei di cui è comunque consentita la realizzazione al di sotto sia degli edifici sia delle aree di pertinenza.

## **Art. 6 Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono:

Opere di urbanizzazione primaria

- a) rete stradale principale, comprensiva di pista ciclabile, indicata nella tavola n. 4 "Perimetrazione dei subambiti" nel subambito n.1;
- b) opere di messa in sicurezza idraulica
- c) fognature e reti di raccolta delle acque meteoriche;
- d) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- e) rete telefonica;
- f) acquedotto
- g) rete gas;
- h) rete di illuminazione pubblica.

Opere di urbanizzazione secondaria

- verde;
- parcheggi pubblici a raso, in sopra e sottosuolo inclusa la rete stradale di distribuzione.

Il tunnel di collegamento, previsto dal Piano strutturale e dal Regolamento Urbanistico, tra viale Carducci e la variante Aurelia attraversante l'ambito della Porta a Terra, pur non facendo in parte carico alle specifiche opere di urbanizzazione inerenti la Porta a Terra, vista la sua valenza di interesse globale della città, vincola comunque le aree interessate.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricomprese nei subambiti 1 e 2 sono realizzate dal Comune o dai privati sulla base di progetti in conformità alle prescrizioni del presente piano particolareggiato da approvarsi secondo la procedura di legge.

Nei restanti subambiti il verde pubblico e i parcheggi devono essere realizzati dai privati contemporaneamente agli interventi edilizi di iniziativa privata in quanto costituiscono obbligatorio soddisfacimento di standard ai sensi del DM 2/4/1968, n. 1444. I relativi oneri sono a carico dei lottizzanti oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione dovuti.

I soggetti attuatori dovranno corrispondere, oltre al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, una ulteriore quota pari al 25% degli oneri stessi specificamente destinata alle opere di messa in sicurezza idraulica ed opere di urbanizzazione essenziali ai fini ambientali.

Per la realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica potranno essere utilizzati anche quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria.

## **Art. 7 Rischio idraulico – Limiti e prescrizioni**

Nelle aree oggi classificate P.I.M.E. nuovi interventi edilizi sono consentiti solo nel caso in cui, a seguito delle opere di messa in sicurezza idraulica, le stesse risultino riclassificate in pericolosità idraulica inferiore, ai sensi dell'art. 2, comma 9, lett. f) della L.R. n. 21 del 21.5.2012.

Nelle stesse aree è consentita la realizzazione di opere infrastrutturali a condizione che siano preventivamente o contestualmente realizzate le opere per la loro messa in sicurezza idraulica per tempo di ritorno duecentennale, senza aggravare la pericolosità idraulica al contorno.

Nelle aree oggi classificate P.I.E. l'ultimazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno duecentennale dovrà precedere la dichiarazione di agibilità di qualsiasi nuovo fabbricato e/o manufatto.

## **Art. 8 Attuazione del Piano particolareggiato**

Le utilizzazioni edificatorie sono proporzionali alla quantità di suolo posseduta e devono essere realizzate nelle aree di concentrazione indicate dal P.P. secondo le destinazioni indicate al precedente art. 5.

L'attuazione degli interventi deve essere estesa all'intero subambito o, dove previsto, alle unità di intervento facenti parte del subambito così come definito al precedente art. 5 e comprendere la realizzazione della SIp e i relativi servizi pubblici e privati.

L'attuazione degli interventi privati nei rispettivi subambiti o unità di intervento deve essere preceduta dalla realizzazione o dall'impegno alla realizzazione da parte dei privati o da parte dell'Amministrazione comunale delle opere di urbanizzazione primaria (subambito 1) da definirsi in unità di intervento individuate in fase attuativa da parte dell'Amministrazione comunale in ordine alla approvazione di progetto di opera pubblica.

Gli operatori possono realizzare gli interventi all'interno del subambito alla condizione di dimostrare di possedere l'area asservita da cui provengono le utilizzazioni edificatorie e di realizzare la viabilità secondaria e l'accessibilità all'interno del subambito o delle unità di intervento.

Le aree destinate a servizi possono essere cedute gratuitamente al Comune da parte dei privati. In questo caso i privati restano titolari delle utilizzazioni edificatorie da realizzare nelle aree di concentrazione, per un periodo non superiore a 5 anni dalla data di approvazione del P.P..

Le aree destinate a servizi, verde e viabilità primaria comprese le relative utilizzazioni edificatorie, possono essere acquisite dal Comune secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

Il Comune può cedere ai privati, qualora gli stessi non dispongano di tutte le aree da asservire per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie previste nelle aree di concentrazione, le utilizzazioni edificatorie generate dalle aree già pubbliche o acquisite sino al raggiungimento delle quantità necessarie per la attuazione degli interventi all'interno dei subambiti o delle singole unità di intervento. E' ammessa la cessione tra privati delle sole utilizzazioni edificatorie anche disgiunte dall'area da cui tali utilizzazioni sono generate: in tale caso vengono meno le utilizzazioni edificatorie derivanti dall'area

stessa che potrà essere soggetta ad esproprio in ordine al solo valore del terreno.

Gli interventi sono attuati da soggetti pubblici e privati con la procedura del permesso a costruire a cui è allegata una apposita convenzione avente i seguenti contenuti:

- 1) la individuazione delle aree generatrici delle utilizzazioni edificatorie da realizzare nelle aree di concentrazione in accordo con le prescrizioni del piano particolareggiato;
- 2) la cessione gratuita al Comune delle aree comprese nei subambiti 1 (viabilità) e 2 (verde pubblico) da cui provengono le utilizzazioni edificatorie;
- 3) la cessione gratuita oppure l'asservimento ad uso pubblico delle urbanizzazioni secondarie e dei servizi inclusi nei subambiti;
- 4) la eventuale cessione onerosa da parte del Comune a privati di utilizzazioni edificatorie generate da aree di proprietà pubblica secondo le destinazioni previste dal piano;
- 5) le opere di urbanizzazione da realizzare in attuazione del P.P. o gli oneri di urbanizzazione da corrispondere in caso di attuazione diretta da parte del Comune;
- 6) l'impegno da parte del privato a realizzare tutti i parcheggi e viabilità di servizio generati dall'intervento in progetto nel subambito;
- 7) i tempi di realizzazione degli interventi privati coordinati con i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei servizi.

I progetti relativi a ciascun intervento edilizio devono evidenziare:

- i caratteri architettonici che sottendono alla unitarietà formale dei singoli interventi;
- il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi;
- le destinazioni d'uso previste;
- l'articolazione degli interventi.

Sugli edifici di cui è prevista la demolizione sino all'attuazione delle previsioni di piano, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e senza cambio di destinazione d'uso.

Gli schemi di convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato saranno approvati con provvedimento della Giunta Comunale e faranno riferimento obbligatoriamente ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato ed in particolare all'ottavo comma del presente articolo.

## **Art. 9 Parametri urbanistico-edilizi**

Indice territoriale: 0,25 mq slp/mq St;

Per la definizione dei parametri edilizi:

- altezza (H) in metri;
- numero piani;
- distanza dai confini privati;
- distanza tra fabbricati;
- filo edilizio;
- filo di edificazione continuo;
- assi di simmetria;
- assi rettori

si fa riferimento alle tavole di piano n. 6 “Regole e parametri edilizi”.

Tali indicazioni possono essere oggetto di misurate variazioni dimensionali e posizionali qualora si rendano necessarie in fase di attuazione per una migliore realizzazione delle opere.

## **Art. 10 Disposizioni finali**

Nella fase attuativa possono essere apportate alle indicazioni contenute negli elaborati di piano particolareggiato quelle modifiche non rilevanti che si rendano utili e opportune per la realizzazione degli interventi edilizi e di urbanizzazione previsti dal piano.

In particolare non costituiscono variante al piano le modifiche marginali al tracciato delle opere di urbanizzazione primaria anche interessanti i subambiti oggetto di interventi privati dovute alla funzionalità delle opere anche nel caso di realizzazione per parti differite nel tempo.

Salvo quanto previsto al comma successivo, gli edifici esistenti e/o realizzati in attuazione del presente piano sono classificati come “Edifici recenti” (Gruppo 5) e sugli stessi sono consentiti i seguenti interventi:

- ordinaria e straordinaria conservazione
- restauro conservativo
- ristrutturazione
- ampliamento nel rispetto dei parametri urbanistici e edilizi di cui al precedente art. 9
- sostituzione

Sugli immobili esistenti nel sub-ambito 2 (Aree destinate ad attività pubbliche: verde) come individuati e perimetrali nella Tavola 3 del presente piano sono consentiti i seguenti interventi:

- ordinaria e straordinaria conservazione
- restauro conservativo senza cambio di destinazione d'uso
- ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso

## **Art. 11      Prescrizioni costruttive**

Al fine di conferire la percezione dell'unitarietà all'intero ambito gli interventi edilizi devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- 1) Nella realizzazione degli interventi devono essere utilizzati i seguenti materiali e finiture:
  - a) murature esterne degli edifici e muri verticali di sostegno stradale: laterizio faccia a vista;
  - b) infissi di metallo o legno verniciati dello stesso colore per ciascuna unità di intervento;
  - c) pluviali e gronde: rame o metallo zincato e verniciato dello stesso colore per ogni unità di intervento;
  - d) delimitazioni e recinzioni: muretti in laterizio faccia a vista; se sormontati da recinzione metallica, devono essere schermati da siepe viva della stessa altezza.
- 2) Le coperture devono essere piane.
- 3) La linea di gronda deve essere contenuta entro il filo del fabbricato o in aderenza allo stesso senza aggetti strutturali.
- 4) Il coronamento degli edifici nel caso di coperture piane deve essere realizzato mediante parapetto pieno di altezza non inferiore, se praticabile, a m.1,50, finito con lo stesso materiale della facciata e sul medesimo piano verticale.
- 5) I pluviali discendenti devono essere realizzati all'interno delle pareti perimetrali o in appositi cavetti aperti sulla muratura.
- 6) Sui fronti prospicienti le strade pubbliche è vietato porre in vista tubazioni di adduzione acqua-gas-luce-telefono.
- 7) Le rampe per il superamento delle barriere architettoniche devono avere caratteristiche e materiali comuni per ciascuna unità di intervento.
- 8) Eventuali pannelli fotovoltaici o sistemi solari attivi e passivi devono risultare parte integrante e progettata del sistema di copertura.

Al fine di garantire un'immagine unitaria dello spazio pubblico gli interventi sono disciplinati come segue.

- 1) Alberature:  
tigli per le aree a parcheggio;  
filari di alberi (pioppi cipressini) lungo le principali strade di contorno al parco
- 2) Finiture pavimentazione stradale pedonale:  
cordoli: granito  
pavimentazione: porfido

Al fine di limitare la impermeabilità dei suoli si prescrive che le aree destinate a parcheggio, non sovrastanti parcheggi sotterranei, siano pavimentate con pavimentazione filtrante.

Tutti gli edifici devono essere progettati in maniera da risultare a basso fabbisogno energetico e ad alta sostenibilità ambientale ai sensi dell'art. 37 della L.R. 1/2005 e del DPGR n. 2R/2007 e delle Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana, di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005, modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

Porta a Terra		Tabella 1 Fabbisogno aree a standard										
Subambito	ST (mq)	Slp Comm. (mq)	Slp Terz. (mq)	Slp Terz. Alb. (mq)	Slp Terz. compl. (mq)	Fabb. Parcheggi Comm. (DCR 221) (DM 1444)	Terz/Alb 40%slp (DM 1444)	Totale (mq)	Off. parch. (mq)	Fabb.verde 40%slp (DM 1444) (mq)	Off. Verde	
<b>Subambito 1</b>	34955								1517			
<b>Subambito 2</b>	33119											
<b>Subambito 4</b>	35146	440	1400	1840		660	560	1220	2760	736	32869	
<i>Sub 4/1</i>	30690		1400									
<i>Sub 4/2</i>	4456	440				660			2760			
<b>Subambito 9</b>	3192			15976			6390	6390		6390		
<i>Sub 9/3</i>	1750			7988								
<i>Sub 9/4</i>	1442			7988								
<b>Subambito 10</b>	2610	67		6370	6437	100	2548	2648		2575		
<b>Subambito 12</b>	4193	2910		2910	2910	4365		4364		1164		
<i>Sub 12/1</i>	1778	1455										
<i>Sub 12/2</i>	2415	1455										
<b>Subambito 13</b>	15000	7330			7330	10995		10995	4500	2932		
<b>Totale</b>	<b>128215</b>	<b>10747</b>	<b>1400</b>	<b>22346</b>	<b>34493</b>	<b>16120</b>	<b>9498</b>	<b>25617</b>	<b>8777</b>	<b>13797</b>	<b>32869</b>	

Porta a Terra		Tabella 2 Superfici territoriali da asservire per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie di progetto				
Subambito	Slp (mq)	St da asservire (slp/0,25)	St subambito (mq)	Differenza St subambito St da asservire		
<b>Subambito 1</b>			34955			
<b>Subambito 2</b>			33119			
<b>Subambito 4</b>	1840	7360	35146	27786		
<i>Sub 4/1</i>	1400	5600	30690	25090		
<i>Sub 4/2</i>	440	1760	4456	2696		
<b>Subambito 9</b>	15976	63904	3192	-60712		
<i>Sub 9/3</i>	7988	31952	1750	-30202		
<i>Sub 9/4</i>	7988	31952	1442	-30510		
<b>Subambito 10</b>	6437	25748	2610	-23138		
<b>Subambito 12</b>	2910	11640	4193	-7447		
<i>Sub 12/1</i>	1455	5820	1778	-4042		
<i>Sub 12/2</i>	1455	5820	2415	-3405		
<b>Subambito 13</b>	7330	29320	15000	-14320		
<b>Totale</b>	<b>34493</b>	<b>137972</b>	<b>128215</b>	<b>-77831</b>		