



ALLEGATO 3/2  
PARTE INTEGRALE  
Delibera n° \_\_\_\_\_

**Comune di Livorno**  
Area Dipartimentale n. 4 - Politiche del Territorio  
Org.va Urbanistica e Edilizia Privata  
Ufficio Piani di Recupero e attuazione strumenti Urbanistici



**VARIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA**

**AREA DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA  
"NUOVO CENTRO"**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Responsabile del Procedimento:  
*Ing. Gianfranco Chetoni*

Dott. Ing. Gianfranco CHETONI  
INGEGNERI PRIVATI - LIVORNO  
SEZ. A  
N. 665

Progettista :  
Arch. Fulvio Rossi

Collaboratori:  
Dott.sa Susanna Cenerini  
Dott. Leonardo Gonnelli  
Dott. Alessio Tanda  
Arch. Claudia Bigongiali  
Dott. Alessandro Ursi  
Dott.sa Carla Bruni  
Geom. Carlo Masi  
Sig.ra Sonia Stillittano



Gennaio 2013

**CAPO I**  
**disposizioni generali**

**art. 1**

Il Piano particolareggiato (in appresso: "il Piano") dà attuazione alla Variante di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico (in appresso: "R.U.") ad esso contestualmente approvata, e persegue le finalità in essa descritte.

Il Piano definisce le aree P.I.M.E. e P.I.E. secondo i criteri del P.A.I. e su tali aree prevede che siano applicate le norme di cui agli artt. 5, 6, 8 e 9 del P.A.I.

Nelle aree individuate come casse nella tavola 8.4 dello studio prof. Pagliara e come aree con vincolo idraulico nella tavola n. 5 del Piano Particolareggiato si applicano le norme di cui all'art. 10 delle N.T. del P.A.I.

Per la rimanente parte del territorio dell'Area di trasformazione urbanistica dell'U.T.O.E. 4C18 "Nuovo Centro", valgono le norme di cui all'art. 19 delle N.T. del P.A.I.

**art. 2**

1. Il Piano recepisce le definizioni contenute nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e nel Regolamento Edilizio vigente al momento della sua adozione (in appresso: "il R.E.).

2. Vengono altresì specificate le seguenti ulteriori definizioni:

opere di urbanizzazione

si intendono definite in conformità a quanto previsto dall'art. 37 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005; esse sono suddivise in stralci funzionali, appresso indicati con la parola "stralcio" ed un numero arabo;

servizi

comprendono vuoi le opere di urbanizzazione che le ATTIVITA' PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO, come definite nel vigente Regolamento Edilizio (R.E.);

nelle aree come tali individuate con apposita campitura nelle tavole di Piano è, altresì, consentita l'edificazione di CENTRI DI RICERCA per una SLP complessiva massima di 5000 mq.

Infrastrutture esistenti alla data di adozione del Piano

sono quelle identificate con colore rosa nella tavola n. 3 del Piano.

lotto di concentrazione

(o "lotto") è l'unità minima di intervento, ~~non frazionabile,~~ in cui concentrare le utilizzazioni edificatorie nelle sottozone COM, RES, DIR 1, DIR 2, PRO e CAR.

utilizzazioni edificatorie

(o "indici di piano") è il prodotto (espresso in SLP) fra l'indice territoriale di cui al successivo art. 12 e l'estensione dell'area di competenza.

destinazione direzionale

ricomprende tutte le attività di cui al successivo art. 6, lett. c.

destinazione commerciale/direzionale

ricomprende tutte le attività di cui al successivo art. 6, lettere b., c. e f.

filo fisso

distanza minima dal fronte strada dell'edificazione.

A tal fine, non sono da computarsi le tettoie a sbalzo (pensiline), e gli elementi architettonici non volumetrici, nei limiti dimensionali indicati all'art. 19 del R.E. **ed i volumi tecnologici per la fornitura e l'uso dei pubblici servizi.**

Per la sottozona COM è ammessa la realizzazione di tettoie a sbalzo (pensiline) anche oltre i limiti dimensionali massimi di cui all'art. 19 del R.E. Sul filo fisso può essere impostata la base degli edifici.

Eventuali superamenti del filo fisso sono ammissibili solamente nel caso che il fronte dell'edificio, pur impostato con la base sul filo fisso, abbia un andamento verticale non perpendicolare al piano di campagna e si elevi senza aggetti strutturali ed architettonici;

volume

prodotto tra SLP e altezze di interpiano, calcolate a partire dall'estradosso del solaio del piano terra fino all'estradosso del solaio del piano primo e così via fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di coperture inclinate o curvilinee il volume dell'ultimo piano abitabile è il prodotto tra SLP e altezza media calcolata a partire dal pavimento fino all'intradosso del solaio di copertura.

Lo spessore dei solai del piano terra e dei piani superiori ai fini del calcolo delle altezze di interpiano viene convenzionalmente individuato in mt. 0,30.

I maggiori spessori non sono computati ai fini del contenimento dei consumi energetici e ai fini dei contenimenti acustici.

superficie lorda di pavimento (S.L.P.)

si fa rinvio all'art. 19 del R.E. salvo quanto specificato al successivo art. 17 lett. c ultimo comma.

**art. 3**

Costituiscono presupposto per l'attuazione degli interventi pubblici e privati:

la messa in sicurezza del sito con la realizzazione delle opere ritenute necessarie ad eliminare il rischio idraulico secondo la soluzione proposta nella Relazione Geologico-tecnica a corredo dello Strumento Urbanistico;

- la redazione di un report geologico di dettaglio in cui, sulla base di una campagna geognostica e/o geofisica da effettuarsi sul campo, sia suddivisa l'area in ambiti lito-stratigrafici omogenei e siano stabiliti i parametri geotecnici, idrogeologici e sismici generali

**CAPO II**

**suddivisione e dimensionamento**

**art. 4**

1. Il Piano è suddiviso in due Ambiti (denominati rispettivamente "1" e "2").

L'ambito n. 1 è ripartito in due Sub-Ambiti denominati rispettivamente "1" e "2".

L'ambito n. 2 è a sua volta ripartito in tre Sub-Ambiti denominati rispettivamente "3", "4" e "5" come riportato nella Tav. 2

- 2.** Le aree ricomprese nel *Piano* sono suddivise in:
- aree occupate da *Infrastrutture esistenti* al momento della adozione del *Piano*;
  - *opere di urbanizzazione* ricomprese negli "*stralci*" (v. art. 2);
  - altre aree destinate ad ATTIVITA' PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO, indicate con la sigla SER e SER+CR nelle Tavole del *Piano*, da attuarsi tramite specifico progetto di opera pubblica, o equipollente;
  - i *lotti* e i *macrolotti* delle sottozone RES, COM, DIR 1, DIR 2, PRO e CAR.

#### **art. 5**

1. La quantità massima di SLP realizzabile in ciascuno dei macrolotti delle sottozone COM, DIR 1 e DIR 2 e dei lotti in cui sono suddivise le altre sottozone è indicata nella tavola di *Piano* n. 8A. La suddivisione in lotti nelle sottozone RES, PRO e CAR è vincolante e non modificabile, **(salvo quanto previsto al successivo art. 9, punto 2)**.

La suddivisione dei macrolotti nelle sottozone COM, DIR 1 e DIR 2, indicata nella tavola di *Piano* n. 8B, può essere modificata secondo le modalità di cui al successivo art. 7.

**2.** Del pari, nella suddetta Tavola n. 8A è indicata la quantità massima di SLP realizzabile in ciascuna delle aree SER e SER+CR in cui è prevista esclusivamente la realizzazione di ATTIVITA' PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO.

La variata distribuzione della SLP all'interno di tali aree, entro il limite del 50%, in occasione dell'approvazione di un progetto di oo.pp., non costituisce variante al *Piano*.

**CAPO III**  
**sottozone**

**art. 6**

1. Le destinazioni d'uso delle singole sottozone sono appresso definite in conformità a quanto per ciascuna di esse previsto nel vigente R.E.:
  - a. nelle sottozone RES è ammessa la destinazione d'uso: RESIDENZA
  - b. nella sottozona COM è ammessa la destinazione d'uso: ATTIVITA' COMMERCIALI nonché, entro il limite del 20% della S.L.P. di ciascun lotto, ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE E ALLE IMPRESE e di ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE;
  - c. nella sottozona DIR 1 sono ammesse le destinazioni d'uso: ATTIVITA' TERZIARIE, ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE di tipo alberghiero, CENTRI DI RICERCA, ATTIVITA' PUBBLICHE e DI INTERESSE PUBBLICO, ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE, ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE e ALLE IMPRESE;
  - d. nella sottozona DIR 2 sono ammesse le destinazioni d'uso: ATTIVITA' COMMERCIALI (esclusa la grande distribuzione e, limitatamente al settore merceologico alimentare, la media distribuzione), ATTIVITA' TERZIARIE, ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE e ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE IMPRESE;
  - e. nella sottozona PRO sono ammesse le destinazioni d'uso: ATTIVITA' PRODUTTIVE e CENTRI DI RICERCA;
  - f. nella sottozona CAR è ammessa la realizzazione di distributori di carburante e attrezzature connesse ed affini (art. 38 delle N.T.A. del R.U.), nonché, in quanto ad essi correlate, di ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLE PERSONE.
  
2. Il limite massimo di superficie di vendita complessivo consentito nel settore merceologico alimentare non può superare 2550 mq.

3. Fermo restando il limite massimo di cui al comma precedente ( superficie di vendita massima ammissibile nel settore merceologico alimentare), non è consentito l'insediamento di grandi strutture di vendita, in cui sia presente il settore merceologico alimentare, aventi superficie di vendita complessiva superiore a mq. 2550. E' peraltro consentito l'insediamento di grandi strutture a destinazione mista con superficie di vendita complessiva superiore a mq 2.550 a condizione che il settore alimentare non superi mq 250 di superficie di vendita.

#### **art. 7**

La sottozona COM è ricompresa in un unico macrolotto a sua volta frazionato in *lotti*.

Mentre la perimetrazione **e la quantità di edificazione** del macrolotto è prescrittiva, quella in *lotti* costituisce un'ipotesi progettuale che può anche essere modificata in relazione alle esigenze insediative.

Ove i progetti edilizi riguardino l'intero macrolotto, un singolo *lotto* o un raggruppamento di *lotti* interi nel rispetto dei perimetri indicati nell'ipotesi progettuale, si procederà con semplice permesso a costruire convenzionato.

Ove, invece, i progetti edilizi riguardino un *lotto* od un raggruppamento di *lotti* con perimetro diverso da quello dell'ipotesi progettuale, la richiesta del provvedimento abilitativo alla realizzazione delle opere (che potrà essere esaminata solo ove richiesta e/o approvata da tutti i proprietari dei *lotti* interessati) dovrà essere accompagnata da un progetto di diversa suddivisione in *lotti* esteso all'intero macrolotto o ad una porzione di esso ricompresa all'interno del perimetro dell'ipotesi progettuale.

In ogni caso nessun *lotto*, comunque, potrà avere superficie fondiaria inferiore a mq. 10.000.

La nuova suddivisione dovrà essere approvata dalla Giunta Comunale e sarà vincolante per il rilascio dei permessi a costruire nei *lotti* dello stesso macrolotto.

## art. 8

1. Le sottozone DIR 1 e DIR 2 sono ricomprese in unico macrolotto, a sua volta frazionabile in più *lotti*, secondo le modalità dell'art. 7 che precede.

## art. 9

1. Le sottozone RES, PRO e CAR sono suddivise in *lotti*, non frazionabili.
2. **Fanno eccezione i lotti RES 1, RES 6 e RES 12, sui quali è possibile l'edificazione superiore a 5000 mq di S.L.P, che possono essere frazionati in sub-lotti la cui superficie non potrà essere inferiore a mq 1500.**

## CAPO IV opere di urbanizzazione

### art. 10

Le *opere di urbanizzazione* sono realizzate dal Comune o dai privati previa sottoscrizione della convenzione di cui ai commi 7 e seguenti del successivo art.11.

La determinazione degli oneri aggiuntivi a fronte delle opere di cui al precedente art. 3 è operata con delibera della Giunta Comunale, prima della stipula di tale convenzione.

### art.11

1. Nessun permesso a costruire può essere rilasciato ove non sia previamente assicurata (tramite pubblico appalto o convenzione con privati attuatori) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione ricomprese nello stralcio "1";

**Le aree pertinenti le casse di espansione previste nello stralcio "1" dovranno essere attrezzate come percorsi verdi naturali per facilitare il mantenimento e/o il reinserimento di specie animali, anche tramite l'eventuale reinserimento di specie vegetali autoctone nella fascia ripariale.**

**Nell'ambito del rinverdimento spondale previsto per le nuove casse del Rio Maggiore, al fine di ricreare un paesaggio naturale al posto di quello compromesso dalle pregresse attività antropiche, il progetto dovrà seguire la prescrizioni di**

seguito riportate, premettendo che l'obiettivo cardine del rinverdimento dovrà essere quello di creare un corridoio ecologico percorrendo le quattro casse di espansione, affinché il ruolo della vegetazione spondale e delle aree adiacenti agli alvei permetta il consolidamento dei terreni ricreando nel contempo l' habitat naturale perduto.

**Prescrizioni:**

Le nuove alberature previste nel progetto lungo le sponde dovranno essere dislocate ad una distanza di almeno 4 metri dal piede esterno dell'unghia a campagna delle arginature delle casse d'espansione. Entro questa fascia di protezione non dovranno essere presenti filari di nessuna specie arborea.

La distanza tra le singole piante arboree dovrà essere superiore a 12 metri e seguire preferibilmente geometrie naturali.

**2. Inoltre:**

nessun permesso a costruire può essere rilasciato per le sottozone COM e CAR ove non sia previamente assicurata (tramite pubblico appalto o convenzione con il/i privato/i attuatore/i) l'esecuzione delle opere ricomprese nello *stralcio* "3";

nessun permesso a costruire può essere rilasciato per la sottozona DIR 1 ove non sia previamente assicurata (tramite pubblico appalto o convenzione con il/i privato/i attuatore/i) l'esecuzione delle opere ricomprese nello *stralcio* "10";

nessun permesso a costruire può essere rilasciato per la sottozona DIR 2 ove non sia previamente assicurata (tramite pubblico appalto o convenzione con il/i privato/i attuatore/i) l'esecuzione delle opere ricomprese nello *stralcio* "4";

nessun permesso a costruire può essere rilasciato per la sottozona PRO ove non sia previamente assicurata (tramite pubblico appalto o convenzione con il/i privato/i attuatore/i) l'esecuzione delle opere ricomprese nello *stralcio* "5";

nessun permesso a costruire può essere rilasciato per i lotti nn.1, 13 e 14 della sottozona RES ove non sia preventivamente assicurata l'esecuzione delle opere ricomprese nello *stralcio* "2";

nessun permesso a costruire può essere rilasciato per i lotti nn. 2,3 e 4 della sottozona RES ove non sia previamente assicurata (tramite pubblico appalto o convenzionamento con il/i privato/i attuatore/i) l'esecuzione delle opere ricomprese nello *stralcio* "6";

nessun permesso a costruire può esser rilasciato per i lotti nn. 5, **5\***, 11 e 12 della sottozona RES ove non sia previamente assicurata (tramite pubblico appalto o convenzionamento con il/i privato/i attuatore/i) l'esecuzione delle opere ricomprese nello *stralcio* "7";

nessun permesso a costruire può esser rilasciato per il lotto n. 6 della sottozona RES ove non sia previamente assicurata (tramite pubblico appalto o convenzionamento con il/i privato/i attuatore/i) l'esecuzione delle opere ricomprese nello *stralcio* "8";

nessun permesso a costruire può esser rilasciato per i lotti nn. 7, 8, 9 e 10 della sottozona RES ove non sia previamente assicurata (tramite pubblico appalto o convenzionamento con il/i privato/i attuatore/i) l'esecuzione delle opere ricomprese nello *stralcio* "9".

**3.** Nelle sottozone COM e DIR.1 si intenderanno ricompresi nei relativi stralci i parcheggi da realizzare in base al D.M. 2/4/1968, n. 1444 e alle altre normative in vigore. Tali parcheggi, interni ai lotti, saranno individuati con progetto allegato alla correlativa Convenzione. Quelli di cui al suddetto D.M. dovranno risultare interni alla zona riservata ai parcheggi, individuata nelle tavole di Piano n. 15A e 15B, ma potranno essere localizzati anche in posizione diversa da quella classificata SER nelle tavole di *Piano*, purchè non ne sia ridotta la superficie complessiva per ogni singola sottozona.

**4.** Negli stralci 6, 8 e 10 sono compresi la pulizia e lo spianamento delle aree SER e SER+CR destinate alle attività pubbliche e di interesse pubblico.

**5.** Fermo - ed anzi in correlazione a - quanto sopra, non potranno esser dichiarati agibili i manufatti ove non siano ultimate e collaudate le opere ricomprese nello *stralcio* "1" e quelle ricomprese nello *stralcio* funzionale nel quale l'intervento ricade, salvo il manto bituminoso di finitura delle superfici stradali **e le opere a verde** da eseguirsi nei tempi che saranno definiti d'intesa con il Comune.

**6.** Tutti gli *stralci* sono individuati nelle tavole di *Piano* n. 9A - 9B.

7. Gli interventi nelle sottozone RES, COM, DIR1, DIR2, PRO e CAR sono attuati dai privati che siano proprietari delle aree ricomprese in ciascun lotto o macrolotto (salva la previa o contestuale applicazione di quanto previsto dal 4°, 6° e 7° comma del successivo art. 15) con la procedura del permesso di costruire convenzionato.

La convenzione deve prevedere:

- 1) la individuazione delle aree generatrici delle utilizzazioni edificatorie da asservire, e/o degli atti pubblici di cui ai successivi artt. 13 comma 2 e 14 commi 2 e 3;
- 2) la eventuale cessione onerosa (a mente del successivo art. 15, 3° e 7° comma) da parte del Comune delle residue occorrenti utilizzazioni edificatorie;
- 3) l'obbligo della parte privata di eseguire le opere di urbanizzazione primaria ricomprese nello stralcio di competenza a mente del 2° (nonché 3° e 4° ) comma che precede a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento e degli oneri aggiuntivi di cui all'art. 10 che precede;

oppure

ove tali opere risultino già eseguite il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e degli oneri aggiuntivi di competenza;

- 4) il pagamento a carico della parte privata nei modi e nei termini di legge dei contributi commisurati alla urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione;
- 5) la cessione gratuita al Comune delle aree su cui debbono insistere le opere di cui al n. 3 che precede;

oppure

ove tali aree siano state - o si prevede che siano entro i termini che saranno concordati - acquisite tramite esproprio - o procedura ad essa alternativa - l'obbligo della parte privata di rimborsare al Comune ogni correlativo onere e costo, salvo il suo diritto ad acquisire le correlative utilizzazioni edificatorie ove ricomprese in tali oneri e costi addebitati;

- 6) i tempi di realizzazione degli interventi privati, da correlare con quelli di

realizzazione delle opere di cui al punto 3), sotto la sanzione prevista dal 5° comma che precede;

7) le garanzie fidejussorie a copertura degli obblighi assunti dalla parte privata a mente dei punti che precedono;

8) ogni altra clausola o patto occorrente e/o opportuna, anche a mente delle altre disposizioni delle presenti NN.TT.A.

**8.** La prima di tali convenzioni dovrà altresì prevedere che gli obblighi della parte privata di cui al precedente comma 7 punti 3) - 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> ipotesi, 5) - 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> ipotesi, 6) e 7), si estendano anche le opere ricomprese nello stralcio funzionale "1".

**9.** Sono ammesse convenzioni uniche per più lotti o macrolotti, quando funzionalmente collegati.

## **CAPO V** **indici-perequazione**

### **art. 12**

**1.** I proprietari pubblici e privati delle aree ricomprese all'interno del *Piano* sono titolari, in proporzione al suolo posseduto, valutato sulla base della superficie catastale, delle *utilizzazioni edificatorie* di cui appresso (v. anche la Tabella allegata alla Relazione al Piano).

Le aree occupate da *Infrastrutture esistenti* alla data di adozione del *Piano* non attribuiscono al loro proprietario alcuna utilizzazione edificatoria.

**2.** Le *utilizzazioni edificatorie* devono essere realizzate nei lotti di concentrazione indicati dal Piano secondo le quantità e destinazioni previste nelle sottozone.

**3.** Nelle aree ricomprese nel subambito 1 ciascun mq. di superficie territoriale attribuisce una *utilizzazione edificatoria* di mq. 0,25 di SLP a destinazione attività produttive/centri di ricerca.

4. Negli altri sub-ambiti, ciascun mq di superficie territoriale attribuisce le seguenti *utilizzazioni edificatorie*:

**a.**

- mq. 0,02 di SLP a destinazione residenziale e mq. 0,03 di SLP a *destinazione commerciale/direzionale*

ove

trattasi di aree soggette a vincolo cimiteriale;

**b.**

- mq. 0,08 di SLP a destinazione residenziale e mq. 0,12 di SLP a *destinazione commerciale/direzionale*

ove

trattasi di aree, diverse da quelle di cui al punto a., di proprietà privata al momento dell'adozione del Piano;

**c.**

- mq. 0,25 di SLP a destinazione plurima (residenziale, *commerciale/direzionale* e Servizi)

ove

trattasi di aree, diverse da quelle di cui al punto a., di proprietà pubblica al momento della adozione del Piano.

5. Le *utilizzazioni edificatorie a destinazione commerciale/direzionale* possono essere usate sia per l'una che per l'altra destinazione, a scelta del titolare di esse.

6. Le utilizzazioni edificatorie di cui al comma precedente possono essere usate anche per realizzare il distributore di carburanti e le attrezzature connesse e complementari nella sottozona CAR.

7. La S.L.P. dei fabbricati esistenti (come tali individuati nelle Tavole di Piano) si aggiunge alla S.L.P. generata dagli indici di Piano.

**art. 13**

1. Le aree destinate a *Servizi*, comprese le relative *utilizzazioni edificatorie*, sono acquisite dal Comune tramite procedure espropriative.

2. In alternativa alle procedure di cui al comma 1, 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.

#### **art. 14**

1. E' ammessa la cessione tra i privati delle utilizzazioni edificatorie (indici) generate dalle aree a *Servizi* previa o contestuale cessione gratuita delle medesime all'Amministrazione Comunale.

2. Non è ammessa la cessione tra i privati delle aree inserite in lotti di concentrazione disgiuntamente dagli indici utilizzabili sull'area stessa.

3. Nei casi in cui è ammessa, la cessione tra i privati delle sole utilizzazioni edificatorie, disgiunte dall'area da cui tali utilizzazioni sono generate, dovrà risultare da atto pubblico, scrittura privata autenticata, trascritti.

#### **art. 15**

1. Gli indici derivanti dai lotti di concentrazione dovranno essere utilizzati nell'area di riferimento per la destinazione corrispondente.

2. Potranno essere assentiti gli interventi di chi (singolarmente e/o congiuntamente) dimostri di essere proprietario del lotto di concentrazione oggetto dell'intervento stesso e di tutte le utilizzazioni edificatorie previste per il lotto medesimo.

3. Il privato (o i privati consorziati) che dimostrino di essere proprietari di un lotto di concentrazione, e di almeno il 75% delle *utilizzazioni edificatorie* per esso previste, potranno chiedere all'Amministrazione Comunale la cessione del residuo 25% degli *indici di piano*, di cui essa disponga, al prezzo di cui al successivo comma 5.

4. L'Amministrazione Comunale cederà al prezzo di cui al successivo comma 5 le parti di lotti di concentrazione di cui sia, o sia divenuta titolare, ai privati (singoli o consorziati) che dimostrino di essere titolari del residuo lotto di

concentrazione e delle utilizzazioni edificatorie per esso previste (salva in tal caso la congiunta applicazione della cessione di cui al comma che precede).

5. L'Amministrazione Comunale fisserà annualmente i prezzi di cessione di cui ai commi che precedono tenuto conto degli oneri finanziari ed espropriativi.

6. Sono altresì ammesse le istanze di cui all'art. 66 della L.R. n. 1/2005 da parte dei proprietari, singoli o consorziati, che dimostrino di rappresentare la maggioranza (calcolata sull'imponibile catastale) del valore dei beni inclusi in ciascun lotto di concentrazione, nonché di possedere (e/o di aver richiesto l'acquisto, a mente dei commi che precedono) degli indici edificatori previsti, fatta naturalmente eccezione per quelli pertinenti alle altre aree incluse nel lotto, appartenenti a proprietari non aderenti alla proposta. Le indennità e gli oneri conseguenti alle espropriazioni dei beni dei proprietari non aderenti, resteranno direttamente a carico dei soggetti proponenti per l'intero ammontare determinato tanto in sede amministrativa quanto in sede giudiziaria.

7. Decorso inutilmente il termine di cinque anni dalla data di esecutività del Piano, l'Amministrazione Comunale provvederà a cedere i lotti di concentrazione e gli indici di Piano correlativi, e quelli di cui sia o sia divenuta comunque titolare, tramite procedura di evidenza pubblica, in cui avranno titolo preferenziale il privato (o i proprietari consorziati) che dimostrino di essere titolari o delle occorrenti utilizzazioni edificatorie o dei lotti di concentrazione privi in parte di indici. Anche in tale ipotesi tutti gli oneri per eventuali espropriazioni resteranno direttamente a carico dei soggetti attuatori degli interventi.

#### **art. 16**

1. I lotti nn. 10, 11 e 12 della sottozona RES sono prioritariamente riservati per l'attuazione delle previsioni del R.U. (schede, rispettivamente, nn. 64, via del Giaggiolo, 65, via Valle Benedetta Nord, e 66, via Valle Benedetta Sud, dell'Allegato D del R.U., la cui capacità edificatoria è contenuta nel dimensionamento massimo del Piano).

2. Ai lotti nn. 10, 11 e 12 della sottozona RES si applicano i commi 4 e 5 dell'articolo 15.

**CAPO VI**  
**parametri urbanistici e edilizi**

**art. 17**

Il *Piano*, per quant'altro precedentemente non definito, adotta i seguenti parametri urbanistico-edilizi per le varie sottozone:

**a- Sottozona RES**

- altezza massima (H): 10,50 ml;
- numero piani: max. 3 fuori terra ed 1 interrato o seminterrato ad uso garage, cantina e locali tecnologici;
- distanza dai confini privati: metà dell'altezza massima di progetto con un minimo di 5,00 m o in aderenza;
- distanza tra fabbricati: pari all'altezza **massima** del fronte più alto e, comunque, minimo 10,00 m, o in aderenza;
- filo  *fisso*: 10,00 m dal confine del lotto lungo le strade pubbliche;
- coperture: del tipo piano o a falde inclinate;

**b- Sottozona DIR 1**

- altezza massima (H): 60,00 ml;
- numero piani: max. 18 fuori terra ed 1 o più interrati o seminterrato, **schematizzati nella tavola di Piano n. 15B**, ad uso parcheggio e/o volumi tecnici necessari al funzionamento degli impianti pertinenti l'edificio; la parte interrata e seminterrata può anche eccedere l'impronta in pianta dell'edificio fuori terra;
- distanza dai confini privati: sul confine, verso la sottozona COM e 30,00 ml verso la viabilità pubblica;
- distanza tra fabbricati 10,00 m. se non in aderenza;
  - filo  *fisso*: secondo la specifica tavola di *Piano*;
  - coperture: del tipo piano;

Per l'intero macrolotto dovrà essere presentato, congiuntamente alla domanda per il rilascio

del permesso a costruire, un progetto unitario di massima che preveda l'assetto volumetrico complessivo ed individui i materiali che si intende usare per le facciate e le altre finiture caratterizzanti l'intero immobile. Tale progetto dovrà ottenere il parere favorevole della Commissione Edilizia contestualmente al progetto edilizio e sarà vincolante per gli eventuali successivi progetti edilizi.

**c- Sottozona COM**

- altezza massima (H): 15,00 ml;  
Ai fini della valutazione dell'altezza massima non incidono i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici posti sulla copertura di altezza non superiore a 3,00 m, nonché i lucernari. Gli elementi architettonici non volumetrici non sono quantificabili nell'H.Max.;
- numero piani:  
max. 3 fuori terra di cui il terzo utilizzato solo per uffici e servizi complementari e di relazione dell'attività insediata quali bar, ristorante, servizi alle persone;  
uno o più piani interrati o piano seminterrato o piano sottostante il piano di riferimento ~~individuato nell'apposita tavola di Piano n. 15B~~, ad uso parcheggio e/o volumi tecnici necessari al funzionamento degli impianti pertinenti l'edificio;
- distanza dai confini privati: metà dell'altezza massima di progetto con un minimo di 5,00 m. o in aderenza o sul confine;
- distanza tra fabbricati: pari all'altezza **massima** del fronte più alto e, comunque, minimo 10,00 m. se non in aderenza;
- distanza dalla contermine sottozona DIR 1, m.10,00 minimi.
- filo fisso: secondo la specifica tavola di Piano;
- coperture: del tipo piano, a falde inclinate, a volta, a shed o con altre forme tipiche dell'edilizia commerciale;

- non costituiscono SLP i porticati privati di uso collettivo ~~posti al piano a quota 18,50m. nella apposita tavola di Piano n. 15A~~, anche se esterni alla proiezione della copertura del fabbricato, né le pensiline delle zone di servizio purchè, sia per gli uni, sia per gli altri, la loro superficie non superi il 20% della superficie coperta degli edifici di riferimento. Non costituisce, altresì, S.L.P. il sistema distributivo orizzontale privato di uso collettivo quali gallerie e corridoi.

**d- Sottozona DIR 2**

tipologie consentite:

- in linea;
- a torre.

Per la tipologia in linea valgono i seguenti parametri:

- altezza massima (H): 15,00 ml;  
ai fini della valutazione dell'altezza massima non incidono i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici posti sulla copertura di altezza non superiore a 3,00 m. nonché i lucernari. Gli elementi architettonici non volumetrici non sono quantificabili nell'H Max;
- numero piani: max. 3 fuori terra ed uno o più interrati o seminterrato ad uso parcheggio e/o volumi tecnici necessari al funzionamento degli impianti pertinenti l'edificio;
- distanza dai confini privati: metà dell'altezza massima di progetto con un minimo di 5,00 m. o in aderenza;
- distanza tra fabbricati: pari all'altezza **massima** del fronte più alto e, comunque, minimo 10,00 m. se non in aderenza;
- filo fisso: secondo la specifica tavola di *Piano*;
- coperture: del tipo piano, a falde inclinate, a volta, a shed;
- non costituiscono SLP i porticati privati di uso collettivo anche se esterni alla proiezione della

copertura del fabbricato né le pensiline delle zone di servizio purchè, sia per gli uni, sia per gli altri, la loro superficie non superi il 20% della superficie coperta degli edifici di riferimento.

**- Non costituisce, S.L.P. il sistema distributivo orizzontale privato di uso collettivo quali gallerie e corridoi.**

Per la tipologia a torre i parametri sono i seguenti:

- altezza massima(H): 60,00 ml;
- numero piani: max 18 fuori terra ed 1 o più interrati o seminterrato ad uso parcheggio e/o volumi tecnici necessari al funzionamento degli impianti pertinenti l'edificio.  
La parte interrata o seminterrata può anche eccedere l'impronta in pianta dell'edificio fuori terra;
- distanza dai confini privati: 40,00 ml;
- distanza tra fabbricati: 10,00 ml o in aderenza;
- filo fisso: secondo la specifica tavola di Piano;
- coperture: del tipo piano;

Per l'intero macrolotto dovrà essere presentato, congiuntamente alla domanda per l'ottenimento del permesso di costruire, un progetto unitario di massima che preveda l'assetto volumetrico complessivo ed individui i materiali che si intende usare per le facciate e le altre finiture caratterizzanti l'intero immobile.

Tale progetto dovrà ottenere il parere favorevole della Commissione Edilizia contestualmente al progetto edilizio e sarà vincolante per gli eventuali successivi progetti edilizi.

**e- Sottozona PRO**

- altezza massima(H): 25,00 ml;
- numero piani: max 8 fuori terra;

- distanza dai confini privati: metà dell'altezza massima di progetto con un minimo di 5,00 ml, o in aderenza;
- distanza tra fabbricati: pari all'altezza **massima** del fronte più alto e, comunque, minimo m. 10,00;
- coperture: del tipo piano, a falde inclinate, a volta, a shed o con altre forme tipiche dell'edilizia produttiva.

**f-** Sottozona CAR

- altezza massima (H): ml 4,00;
- numero piani: max 1 fuori terra;
- distanza dai confini privati: metà dell'altezza massima di progetto con un minimo di 5,00 ml;
- distanza tra fabbricati: pari all'altezza **massima** del fronte più alto e, comunque, minimo 10,00 ml;
- coperture: piane, a falde inclinate o a volta; le pensiline a protezione degli erogatori non sono soggette al rispetto dei parametri indicati ai punti precedenti.

Eventuali impianti di lavaggio automezzi od altri impianti accessori dovranno essere appositamente schermati da piante arboree od arbustive sulla base di un progetto da concordare con l'ufficio del verde del Comune di Livorno.

**art. 18**

Nelle varie sottozone devono essere rispettate le seguenti qualità e finiture:

a- Sottozone RES

Struttura portante in cemento armato o in metallo o in muratura.

La struttura portante, se in cemento armato o in metallo non dovrà essere a faccia vista.

Il **materiale per il** tamponamento esterno dei fronti degli edifici **è libera scelta progettuale, con esclusione dell'impiego del mattone o della**

**pietra a faccia vista su tutto lo sviluppo dei fronti.**

☞ **Potrà essere realizzato il tamponamento esterno** in laterizio a faccia vista, con esclusione dei mattoni color rosso, o in pietra, **in misura non superiore al 50% dello sviluppo delle facciate.**

**Il restante 50% si dovrà prevedere** con finiture ad intonaco di colore armonizzante. ~~, in quantità non inferiore al 50% dello sviluppo dei fronti medesimi.~~

Gli infissi esterni dovranno essere esclusivamente in legno o metallo.

I sistemi di oscuramento dei vani debbono essere del tipo persiane alla fiorentina in legno o in metallo o avvolgibili in P.V.C. del tipo pesante.

I corpi scala non potranno essere aggettanti rispetto al filo obbligatorio dei fabbricati.

Le coperture potranno essere del tipo a falda inclinata con tetto in rame o in embrici e coppi del tipo toscano o Portoghese, oppure piane, pavimentate o inerbite.

Il parapetto delle coperture piane dovrà avere un'altezza minima di m. 1,80, atta a nascondere eventuali pannelli solari, camini, comignoli e vani extracorsa degli ascensori.

I parapetti dei terrazzi potranno essere in ferro o pieni, utilizzando i medesimi materiali dei tamponamenti esterni degli edifici, oppure potranno essere in vetro antisfondamento.

Le soglie, le copertine dei parapetti pieni dei terrazzi e dei parapetti delle coperture piane e i davanzali dovranno essere in marmo o in travertino.

I vani extracorsa degli ascensori dovranno essere contenuti nell'ingombro delle coperture a falda inclinata e entro l'altezza del parapetto delle coperture piane.

I camini e i comignoli fuoriuscenti dalle coperture dovranno essere incassettati con l'uso degli stessi elementi murari delle facciate degli edifici.

I pluviali e le docce dovranno essere in rame.

Le antenne TV e le parabole satellitari dovranno essere centralizzate.

Sono vietati stenditoi sui fronti degli edifici.

~~Per l'attuazione del Piano, gli edifici residenziali dovranno essere oggetto di una progettazione coordinata.~~

~~Sono pertanto considerate unità minime di intervento le suddivisioni in lotti di cui alla tavola di Piano n. 8B.~~

Pertanto **± Gli eventuali diversi** soggetti attuatori **su il singolo Lotto**, coordinandosi tra

loro, dovranno presentare in riferimento alle unità minime di intervento un pre-progetto di insieme contenente gli elementi tipologici ed architettonici e le quote di riferimento degli edifici da realizzare.

Tale pre-progetto ~~deve~~ **dovrà** essere sottoscritto da tutti i soggetti proponenti (proprietari e progettisti) **e costituirà punto di riferimento per una uniforme progettazione intesa al conseguimento del Permesso di Costruire, rimanendo salve le competenze della Commissione Edilizia.** ~~— e preventivamente approvato da un'apposita commissione per il coordinamento.~~

~~La Commissione per il Coordinamento, presieduta da un dirigente nominato dal Sindaco, è composta da quattro membri tecnici, due nominati dall'Amministrazione Comunale e due dai soggetti attuatori.~~

#### **b- Sottozona DIR 1 (Edificio a torre)**

Struttura portante in cemento armato o in metallo. La struttura portante non deve essere a faccia vista e deve essere schermata dal tamponamento esterno delle facciate, fatta eccezione per gli elementi di valenza architettonica.

Il tamponamento esterno delle facciate deve essere prevalentemente in vetro, anche della tipologia a specchio, del tipo a facciata continua.

E' ammesso il parziale tamponamento in laterizio a faccia vista o con elementi di marmo o granito o con rivestimenti metallici o in fibrocemento; è esclusa ogni forma di intonaco.

Le coperture dovranno essere del tipo piano, opportunamente pavimentate o inerbite.

I parapetti delle coperture dovranno essere dello stesso materiale delle facciate e dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 1,80 a partire dal pavimento del solaio di copertura.

Non sono consentiti terrazzi in aggetto ed aggetti di alcun genere.

Gronde e pluviali, così come le tubazioni di adduzione acqua e gas non possono essere poste in vista sulle facciate dell'edificio.

I vani extracorsa degli ascensori dovranno essere contenuti entro l'altezza dei parapetti delle coperture.

Le antenne TV e le parabole satellitari debbono essere centralizzate.

I corpi scala debbono essere non aggettanti rispetto al filo obbligatorio del fabbricato.

I garage e le cantine debbono essere interrati o seminterrati.

Le recinzioni sono ammesse in muratura intonacata, sormontate da griglia metallica zincata o verniciata.

Sono ammesse ed auspicabili recinzioni con siepe viva.

**c- Sottozona COM**

- c1 TIPOLOGIE:

E' consentito l'insediamento di più edifici funzionalmente distinti ed isolati, ai quali sono connessi i rispettivi lotti di concentrazione, di gruppi di edifici funzionalmente distinti, ma aggregati tra loro senza soluzione di continuità e connessi ai rispettivi lotti di concentrazione, di un unico edificio, anch'esso connesso al rispettivo lotto di concentrazione, e l'aggregazione di una o più delle tipologie suddette.

- c2 FINITURE:

(c2.1 MATERIALI)

Ai fini dei requisiti di qualità i materiali sono valutati nella loro espressività formale percepibile, ovvero sono considerati in opera "a vista", con le loro specifiche sembianze di consistenza, tonalità cromatica, trama e finitura superficiale, siano esse naturali o derivati da particolari lavorazioni. Gli interventi edilizi dovranno essere caratterizzati da un uso corretto e coerente dei materiali in relazione alla forma architettonica e al contesto urbano ed ambientale. Sono ammessi i seguenti materiali con le limitazioni di cui all'articolo successivo:

- Lapidei, Cementizi, Laterizi, Ceramici, Lignei, Metallici, Vetrosi, Sintetici e altri (PVC e simili, Metacrilato, Vetroresina).

(c2.2 COLORI)

Ai fini della applicazione delle presenti normative si individua il seguente raggruppamento di tonalità di colori.

Gruppo A: bianco sabbia, avorio, beige, giallo chiaro, giallo caldo, grigio pietra, siliceo, grigio chiaro, grigio caldo, marrone ocra, terracotta, ruggine, rosa antico.

Gruppo B: verde scuro, verde bottiglia, verde oliva, verde abete, grigio ferro, grigio antracite, grigio grafite, rosso bruno, amaranto, bordeaux, blu scuro, zaffiro, blu acciaio, giallo miele, giallo curry, senape.

Gruppo C: rosso, verde e giallo semaforici, tinte RAL "Traffico" esclusi i grigi, tinte RAL "Segnale" escluso il marrone.

Gruppo D: giallo zolfo, giallo limone, giallo brillante, blu capri, blu luce, blu elettrico, verde menta, turchese, viola erica, rosso lampone, rosso porpora, rosso brillante, arancio brillante. Sono ammesse tutte le tonalità dei gruppi A e B. Quelle del gruppo C sono ammesse se riferite a membrature e se sono applicate in piccole campiture. Le tonalità del gruppo D sono tollerate

per attrezzature, insegne di contenute dimensioni, oggetti particolari e elementi edilizi di piccola dimensione dei quali sia presentato uno studio di inserimento cromatico.

Non è consentita l'utilizzazione di materiali ceramici a vista che abbiano un colore appartenente a quelli dei gruppi C e D.

Per i materiali sintetici non sono consentite le tonalità dei gruppi C e D.

Soltanto per i materiali metallici tali tonalità sono consentite solo per singole membrature e con una estensione complessiva proporzionalmente limitata.

Non è consentito, per i profilati in alluminio, l'utilizzo dell'anodizzazione chiara e/o giallognola.

### (c.2.3 FACCIATE E PARETI ESTERNE)

Sono prescritti trattamenti unitari o coordinati, per colori e materiali, per l'intero fabbricato e per le facciate contigue, anche se l'edificio risulta diviso in unità edilizie diverse.

Tutte le parti esterne degli edifici, compreso volumi tecnici, camini di aerazione e elementi similari, dovranno essere regolarmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l'intonaco per il loro genere di costruzione. I prospetti secondari degli edifici dovranno essere rifiniti in armonia con i fronti principali.

Per le facciate e pareti esterne non possono essere utilizzati pannelli in c.a. "fondo cassero" a vista e altri materiali atti a contraddistinguere gli edifici di carattere industriale. Per la realizzazione dei rivestimenti di facciata possono essere usati i materiali indicati al punto c2.1. Potranno essere usati elementi prefabbricati in cls per gocciolatoi.

Per gli edifici compresi all'interno dello stesso macrolotto dovranno essere presentati, congiuntamente alla consegna della istanza per ottenere il permesso di costruire, progetti

unitari di massima che prevedano l'assetto volumetrico complessivo ed individuino i materiali che si intende usare per le facciate e, quando siano previste, evidenzino le pensiline pertinenti agli edifici stessi.

Tali progetti verranno approvati contestualmente al progetto edilizio e saranno vincolanti per gli eventuali successivi progetti edilizi che dovessero essere presentati.

#### (c2.4 MANTI DI COPERTURA)

Per i manti possono essere utilizzate tegole in laterizio, lastre di rame e lamiera in acciaio o in alluminio. Sono ammesse le impermeabilizzazioni con guaine sintetiche solo nel caso della presenza di uno strato di protezione, di adeguato spessore, in ghiaia lavata. Per il completamento delle coperture, previa realizzazione di adeguata impermeabilizzazione, può essere utilizzato il sistema della "copertura inerbita". I parapetti delle coperture piane dovranno essere dello stesso materiale delle facciate e dovranno avere un'altezza non inferiore a m. 3,00 a partire dal pavimento del solaio di copertura. Sulle coperture piane orizzontali sono ammessi lucernari, anche bombati o emergenti.

Nelle coperture a falde inclinate è ammessa la realizzazione di lucernari piani e di finestre apribili complanari alla falda.

#### (c2.5 PENSILINE)

La forma delle pensiline dovrà essere studiata in modo da ottenere una integrazione con l'edificio cui sono destinate.

Dovrà essere riservata una particolare attenzione nella definizione degli elementi strutturali verticali evitando profili tipici delle realizzazioni industriali.

Il sistema strutturale orizzontale dovrà essere integrato con quello della copertura.

Dovranno essere studiati sistemi di illuminazione e di smaltimento dell'acqua, integrati alla struttura delle pensiline.

#### (c2.6 CANALI DI GRONDA)

Qualora siano previsti canali di gronda a vista questi devono essere realizzati con materiali idonei.

Si consiglia l'uso dell'acciaio inox e del rame con l'utilizzazione di tipologie e fogge di carattere lineare e sobrio.

I pluviali, anch'essi di forma semplice, dovranno essere realizzati con lo stesso materiale dei canali.

Per la realizzazione di canali di gronda e pluviali sono ammissibili materiali plastici, lamiera zincata e fibrocemento.

L'arrivo a terra dei pluviali deve essere opportunamente raccordato con la pavimentazione in modo da non costituire intralcio alle persone.

#### (c2.7 VOLUMI TECNICI IMPIANTI TECNOLOGICI E IGIENICO SANITARI)

I volumi tecnici dovranno avere una conformazione esterna consona e coerente all'immagine dell'edificio a cui sono riferiti. Questa prescrizione avrà particolare significato in tutti quei casi in cui detti volumi, per la loro posizione o per la loro consistenza volumetrica, avranno una particolare rilevanza nel contesto architettonico in cui sono inseriti.

Tutti gli impianti tecnologici non potranno essere in vista e dovranno essere attuati gli accorgimenti necessari al loro inserimento organico nel contesto architettonico di riferimento.

Gli impianti tecnologici posti sulle coperture dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

-dovranno essere schermati rispetto a un punto di vista collocato a terra o ad altezze simili all'edificio effettuando un prolungamento della cortina muraria perimetrale in modo che il parapetto di cui al punto 4 sia alto minimo m. 3,00 e in ogni caso superiore o uguale all'ingombro in altezza degli impianti, comunque, di norma gli impianti non dovranno superare l'altezza di m. 3,00 dal pavimento della copertura piana;

-al fine di creare una schermatura rispetto a punti di vista collocati ad altezze uguali o superiori a quella dell'edificio tutti gli impianti, compreso canalizzazioni la cui sezione sviluppi una superficie esterna pari o superiore mq.0,80, dovranno essere dotati di una schermatura verticale e orizzontale;

-tale schermatura dovrà essere realizzata con un grigliato metallico tipo "persiana" in modo da non permettere la vista degli impianti con qualsiasi angolatura visiva.

Le canne di ventilazione dovranno essere prolungate sopra la copertura, secondo quanto prescrivono le normative vigenti, ed i torrini

sporgenti sul tetto dovranno essere preferibilmente in rame o acciaio inox.

#### (c2.8 INSEGNE PUBBLICITARIE)

Le insegne di esercizio commerciale dovranno avere caratteristiche tipologiche, dimensionali e costruttive, materiali impiegati, colori e composizione grafica, nonché collocazioni, tali da consentire un armonico inserimento nel contesto ambientale ed architettonico interessato in quanto esse sono non solo elementi di segnalazione ed informazione, ma anche di decoro urbano.

Le insegne devono trovare una armoniosa collocazione all'interno della sagoma degli edifici e devono anche rispettare le partizioni architettoniche degli stessi, pertanto, di norma, non possono aggettare al di sopra del filo superiore degli stessi, possono essere non luminose (vetrofanie e serigrafie, iscrizioni dipinte, ritagliate o riportate su supporti appositi), oppure luminose (fili di neon, lettere scatolari con luce propria, iscrizioni retroilluminate, iscrizioni su pannelli conduttori di luce come il plexiglass).

E' categoricamente escluso il ricorso a luci intermittenti o a variazioni di colore.

Potranno essere approvate proposte progettuali che prevedano una collocazione delle insegne sulle coperture degli edifici qualora non ne alterino l'immagine complessiva e il loro inserimento sia regolamentato da una logica compositiva generale rivolta a non alterare le linee architettoniche dell'edificio. In questo caso specifico si richiede un dettagliato progetto anche degli elementi strutturali di sostegno delle insegne i quali saranno sottoposti ad una verifica estetica alla stregua degli altri elementi architettonici presenti nel progetto.

Soluzioni che prevedano una collocazione di insegne su supporti collocati sull'area di pertinenza degli edifici (tipo "TOTEM") potranno essere prese in considerazione ed approvate solo se non contrastino con le caratteristiche ambientali della zona e assegnino all'elemento portante un carattere di originalità e ricercatezza formale.

**d- Sottozona DIR 2**

Per gli edifici di tipologia a torre e per quelli di tipologia in linea valgono rispettivamente le prescrizioni riportate ai precedenti punti b "sottozona DIR 1" e c "sottozona COM".

**e- Sottozona SER e SER+CR**

Per le aree destinate a verde pubblico ed a verde pubblico attrezzato e per l'area a verde pubblico compresa fra la linea ferroviaria e la variante Aurelia, i relativi progetti di opera pubblica od equipollenti dovranno tenere conto delle indicazioni di massima contenute nella tavola di Piano n. 14.

Per tutte quante le aree di cui alla presente sottozona i materiali e le finiture dovranno essere compatibili e tipologicamente assimilabili con quelli previsti per le altre sottozone, con particolare riferimento a quella/e cui la specifica opera pubblica più si avvicina per tipo e destinazione.

**f- Sottozona CAR**

Struttura portante in cemento armato o in metallo in vista soltanto nei casi in cui essa abbia valenza architettonica.

Tamponamento esterno delle facciate in vetro, in laterizio a faccia vista, in muratura rivestita in pietra o in materiali metallici di pregio tipo rame, acciaio inox, leghe di zinco etc.

Infissi esterni in metallo con esclusione di profili di alluminio anodizzati chiari e giallognoli.

Coperture piane in rame o in altri metalli di pregio.

Non è consentito il posizionamento di impianti tecnologici sulle coperture, salva la dimostrata impossibilità di altro posizionamento; in tal caso essi dovranno essere opportunamente schermati sia perimetralmente, sia superiormente.

Gronde e pluviali, così come qualsiasi tipo di tubazione, non possono essere collocati in vista sulle facciate dell'edificio.

Le pensiline devono avere una estensione in pianta strettamente necessaria alla funzionalità

dell'impianto ed essere improntate a caratteri di massima semplicità.

Gli autolavaggi automatici devono essere privi di strutture di copertura e realizzati con manufatti contrassegnati da fogge di carattere lineare e sobrio e da colori con tonalità neutre; eventuali elementi di tamponamento laterale devono essere in vetro o policarbonato trasparenti.

Tutti gli impianti esterni necessari al funzionamento della stazione di servizio devono non superare l'altezza di 1,50 m dal piano di campagna ed essere perimetralmente schermati con siepe avente almeno pari altezza.

## **art. 19**

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati devono essere seguite le seguenti prescrizioni:

### **a- Aree esterne private**

Per le pavimentazioni possono essere usati i materiali Lapedei, Cementizi, Laterizi, Ceramici.

### **b- Aree esterne private di uso pubblico**

E' obbligatorio per le sistemazioni esterne private ad uso pubblico rispettare le stesse indicazioni di materiali, finiture, corpi illuminanti ed elementi di arredo previste per le opere di urbanizzazione.

### **c- Recinzioni**

Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito debbono essere poste ad una distanza non inferiore a m. 2,00 dal confine di proprietà lungo i suddetti spazi; esse debbono, comunque, essere fra loro allineate anche se appartenenti a lotti diversi.

La fascia di terreno fra le suddette recinzioni e gli spazi pubblici, da classificarsi come area privata di uso pubblico, dovrà essere piantumata secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 27 a cura e spese dei proprietari dell'area e dagli stessi mantenuta.

Le suddette recinzioni, inoltre, dovranno essere realizzate in materiali non pericolosi e durevoli, dovranno altresì rispettare gli allineamenti prescritti in funzione delle esigenze di sicurezza

del traffico, di adeguatezza delle sedi viarie e dei marciapiedi, mentre il disegno e la configurazione geometrica dovranno essere in sintonia alle strutture edilizie.

Potranno essere usati elementi prefabbricati in cls per copertine, gocciolatoi e altri elementi di finitura.

Allo scopo di impedire la vista delle zone di scarico merci degli edifici commerciali le recinzioni di tali aree non devono avere trasparenza e l'altezza deve essere di m.3,00.

Le recinzioni di tutte le altre zone devono rispettare l'altezza di m.1,50 e possono essere anche costituite da una siepe avente pari altezza. Le recinzioni poste in adiacenza a spazi pubblici o soggetti al pubblico transito debbono avere una trasparenza pari ad almeno il 60% della superficie (da dimostrare con schemi grafici) e possono essere realizzate anche con una siepe avente l'altezza sopra indicata. Sono ammessi grigliati metallici collocati anche verso spazi pubblici; sono inoltre tollerati gli elementi modulari in cemento, purché di disegno molto semplice e coerente con gli interventi edilizi ad essi pertinenti.

Non è invece consentita l'utilizzazione di reti a maglie sciolte o graticci metallici intrecciati o elettrosaldati di tipo industriale.

La trasparenza di cui sopra può non essere rispettata nelle zone della recinzione interessate da inserimenti di cassette impiantistiche specificate al successivo punto "e".

E' consentita la non realizzazione delle recinzioni ad esclusione di quelle relative alle aree di scarico merci.

#### **d- cancelli**

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare un'altezza pari alla recinzione consentita e aprirsi entro la proprietà e con senso di apertura verso l'interno delle costruzioni.

Le eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura.

E' concessa la formazione dei passi carrabili aventi larghezza non inferiore a m. 3,50 e non

superiore a m.6,00. Eventuali ampiezze superiori devono essere adeguatamente motivate.

Per quanto concerne la distanza degli accessi carrai dagli incroci stradali si rimanda al Codice della Strada ed al relativo regolamento di attuazione.

Le eventuali rampe di accesso dei veicoli devono essere precedute da un tratto piano (o con una pendenza massima del 4%) di almeno m 3,00 a partire dal filo stradale; la pendenza delle rampe non può superare il 20%

#### **e- cassette ed armadiature impiantistiche**

I contenitori per le apparecchiature tecniche dei vari impianti (elettrici, idraulici, telefonici, gas, fibre ottiche,...), devono essere posti in collocazioni facilmente accessibili all'esterno degli edifici, ma limitandone al massimo l'evidenza visiva. Si dovranno utilizzare, pertanto, gli stessi materiali delle strutture edilizie in cui le cassette e le armadiature impiantistiche si vanno ad inserire, nel modo più mimetico e celato possibile. A tale scopo, si dovranno contenere al minimo indispensabile le dimensioni dell'ingombro, ricercando anche soluzioni alternative, come la realizzazione di incassi nelle murature e di cavedi.

Non è comunque ammessa alcuna sporgenza dal filo murario degli edifici o muri di cinta che possano interessare aree di pertinenza pubblica.

#### **art. 20**

Per quanto non previsto dal presente Capo, si richiamano le norme in materia ed il vigente Regolamento Edilizio.

### **CAPO VII**

#### **Risparmio energetico e delle risorse e sostenibilità ambientale**

#### **art. 21**

Tutti gli edifici, siano essi con destinazione residenziale, siano essi con le altre destinazioni ammesse, 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.**

Basso fabbisogno energetico significa contenimento dei consumi tramite un'attenta progettazione impiantistica, l'installazione di fonti di energia a basso contenimento e l'uso di idonei accorgimenti di isolamento termico.

Alta sostenibilità ambientale significa rispetto della salute e dell'ambiente.

In sostanza tutti gli edifici devono avere un basso indice termico misurato in Kwh/mq anno, essere alimentati, almeno in parte, con fonti di energia rinnovabile, realizzati con materiali da costruzione ecologici ed innocui per la salute e progettati utilizzando accorgimenti per la tutela dell'ambiente.

**art. 22**

Il fabbisogno energetico si misura tramite l'indice termico che non può essere superiore a 70 Kwh/mq anno **e comunque nel rispetto dei limiti imposti dalla specifica normativa vigente.**

Il rispetto di tale limite deve risultare da apposita relazione di calcolo redatta da tecnico abilitato.

**art. 23**

In tutti i fabbricati devono essere utilizzate fonti di energia rinnovabile quali pannelli solari attivi e/o impianti fotovoltaici.

Almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesto per la produzione di acqua calda sanitaria deve essere coperto da parte di fonti di energia rinnovabile.

Il rispetto di tale limite deve risultare da apposita relazione di calcolo redatta da tecnico abilitato.

**art. 24**

Tutti i fabbricati devono essere costruiti con materiali ecologici, igroscopici ed ecocompatibili.

I materiali ecologici sono quelli a basso impatto ambientale nell'estrazione, lavorazione e distribuzione e non nocivi per la salute.

I materiali igroscopici sono quelli che garantiscono una corretta regolazione dell'umidità negli ambienti.

I materiali ecocompatibili sono quelli che nel ciclo delle loro fasi di vita, dalla produzione all'uso, dalla manutenzione allo smaltimento, creano minor danno alla salute delle persone e dell'ambiente.

Vengono considerati ecocompatibili, a titolo esemplificativo, i seguenti materiali:

- pietre naturali possibilmente non di origine vulcanica;
- vetri;
- laterizi e blocchi microporizzati con segatura di legno o pula di riso, privi di fanghi industriali;
- solai di tipo fonoassorbente, igroscopici, che non si caricano elettricamente, permeabili alle energie naturali e non disturbanti il campo magnetico naturale;
- coperture di tipo ventilato con coppi e tegole possibilmente non murati, con elementi impermeabili, permeabili al vapore e traspiranti, e a tetto verde sia a coltivazione estensiva, sia intensiva;
- intonaci a base di calce;
- legni, trattati con prodotti naturali tipo cera d'api, olio di lino, resine di conifera ed essenze di pino, tratti da piante rinnovabili quali faggio, rovere, pioppo, olmo; è vietato l'uso di trattamenti chimici e di legno tropicale;
- isolanti: sughero, pannelli in fibra di legno, argilla espansa, fibra di legno e di cocco, guaina e fibra di cellulosa, juta, pomice, perlite riolitica, vetro cellulare espanso, lana naturale, cocciopesto;
- pitture e smalti: a contenuto minimo di solventi dannosi e metalli pesanti, a base di calce, di resine naturali, cere, oli densi;
- pavimenti e rivestimenti in pietre naturali, in laterizio, in ceramica, in gres, in parquet non di legno tropicale, né trattato con vernici poliuretane; è vietato l'uso di pavimenti e rivestimenti in PVC.

## **art. 25**

In tutti i fabbricati devono essere utilizzati almeno sei dei seguenti accorgimenti progettuali e costruttivi, fermo restando quanto previsto dalle leggi vigenti in materia:

- a) recupero delle acque piovane ad uso irriguo e non potabile;

- b) reti separate per cassette WC e per tutte le utenze non potabili in genere;
- c) rilevazione del gas radon e conseguente isolamento delle fondazioni e creazione di ricambio d'aria tramite tubazioni sotto gli edifici;
- d) impianti elettrici con l'uso di cavi schermati protettivi dell'inquinamento elettrico e con l'applicazione di disgiuntivi elettrici contro l'inquinamento elettromagnetico, a schema semplificato con percorsi a stella e calcolati in base al locale in esame;
- e) impianti di riscaldamento con sistema ad irraggiamento a pavimento e/o a battiscopa;
- f) realizzazione del tetto verde;
- g) messa a dimora di piante sempreverdi di altezza a regime non inferiore a tre metri sul lato nord dei fabbricati e di piante a foglie caduche di altezza a regime non inferiore a tre metri sul lato sud;
- h) installazione di sistemi di controllo della radiazione solare per mezzo di schermature orizzontali, o verticali, o fisse, o mobili;
- i) messa in atto di strategie per favorire la ventilazione naturale tramite l'aspirazione statica, la ventilazione incrociata o l'uso di torri del vento e di camini solari;
- l) uso di sistemi solari passivi quali verande, serre tampone e giardini d'inverno non riscaldati, disposti nei fronti degli edifici ed apribili nella stagione calda; tali strutture devono, in ogni caso, garantire il rispetto dei requisiti di illuminazione ed aerazione dei locali che vi affacciano secondo le norme vigenti.

Se la finalità e la funzionalità di tali sistemi solari passivi saranno certificate da specifica relazione redatta da tecnico abilitato contenente il calcolo dell'energia risparmiata e la verifica termica del benessere termo igrometrico conseguito durante tutto l'anno, la loro superficie, fino ad un massimo del 20% della SLP complessiva dell'unità immobiliare, non costituirà SLP.

## **art. 26**

Per tutti i fabbricati è obbligatoria, prima dell'inizio dei lavori, la presentazione di:

- a) un progetto dell'impianto termoidrico che preveda la copertura di almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria da parte di fonti rinnovabili;

- b) una relazione di calcolo dell'indice termico;
- c) tutte le relazioni relative ai sistemi costruttivi utilizzati di cui all'art.25;
- d) una dichiarazione di impegno ad eseguire le opere in corrispondenza a quanto previsto ai punti a, b e c a firma del progettista, del Direttore dei Lavori e del proprietario.

Tutti i fabbricati non potranno essere dichiarati abitabili ove non siano provvisti di:

- a) certificazione energetica,
- b) dichiarazione asseverata da parte del Direttore dei Lavori che attesti la rispondenza delle opere eseguite ai progetti presentati di cui ai punti a, b e c e del 1° comma,
- c) certificazione redatta da tecnico abilitato con relativa specifica professionalità attestante che l'opera è stata realizzata secondo quanto previsto dai progetti di cui ai punti a, b e c e del 1° comma ed il regolare funzionamento dei relativi impianti.

La non ottemperanza di quanto previsto ai commi precedenti del presente articolo comporterà, a seconda dei casi, la considerazione dell'opera in totale od in parziale difformità al permesso di costruire e l'applicazione delle relative sanzioni in materia di illeciti edilizi nonchè l'avvio di procedura sanzionatoria nei confronti dei soggetti responsabili.

Eventuali manufatti la cui esecuzione si rendesse necessaria per il funzionamento di impianti per il risparmio energetico e delle risorse, certificata dal tecnico progettista del relativo impianto, sono considerati volumi tecnici e pertanto non sono computabili in SLP.

## **CAPO VIII** **disposizioni finali**

### **art. 27**

Le previsioni planimetriche e planivolumetriche degli edifici, nonchè quelle di sistemazione esterna delle aree pertinenziali, comprese le aree di parcheggio a standard, che interessano le sottozone COM e DIR 1, sono vincolanti per l'attuazione del Piano Particolareggiato, salvo diversi modesti scostamenti in sede di progettazione.

Sono altresì consentiti, in sede di progettazione esecutiva, modesti scostamenti dalle previsioni

relative alla sistemazione esterna delle aree pertinenziali, comprese le aree di parcheggio a standard, qualora siano funzionali ad una migliore organizzazione degli spazi- **e/o a mutate esigenze insediative.**

Non costituiscono variante al Piano le modifiche marginali al tracciato delle opere di urbanizzazione primaria **e la disposizione degli accessi agli impianti di distribuzione carburanti (sottozona CAR) che potranno essere definiti nei progetti esecutivi.**

L'eventuale diversa suddivisione in lotti rispetto all'ipotesi di Piano di cui agli artt. 7 e 8 dovrà, comunque, rispettare quanto previsto ai primi due commi.

La sistemazione delle aree a verde lungo il tracciato delle strade - che dovranno essere alberate con tigli europei (tilia x europea), alberi di II grandezza ai sensi e secondo le modalità previste dal Regolamento del verde urbano pubblico e privato del Comune di Livorno- di cui agli *stralci* 2, 3,6, 7,9,10 è vincolante.

La sistemazione a verde dei parcheggi - mediante susini da fiore rossi (Purnus pissardi nigra) alternati con Alberi di Giuda (Cercis siliquastrum), alberi di III grandezza ai sensi del Regolamento del verde urbano pubblico e privato del comune di Livorno, degli *stralci* 4,5 e 8 è vincolante.

Per le sottozone RES, DIR 2, PRO, SER, SER+CR e CAR le previsioni planivolumetriche sono puramente indicative.

*Gli edifici realizzati in attuazione del Piano 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 **edilizia.**

## **art. 28**

Oltre a quanto previsto dalle presenti norme e, naturalmente, da quelle di legge, ogni intervento deve essere conforme alle prescrizioni del R.E., salvo il caso di esplicito contrasto fra queste ultime e le presenti N.T.A., che prevalgono sulle norme del R.E., ove difformi.

## **art. 29**

Nel caso di contrasto fra la cartografia, o uno degli altri atti che compongono il Piano, e le presenti norme, prevalgono queste ultime; nel caso di contrasto fra più cartografie, prevalgono quelle di maggior dettaglio.

## **art. 30**

Il progetto di Piano particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

- a) relazione;
- b) norme tecniche di attuazione;
- c) tavole grafiche:
  - tavola 1: Aerofotogrammetria;
  - tavola 2: Ambiti e sub-ambiti;
  - tavola 3: Proprietà;
  - tavola 3A: Sub-ambiti 1, 2 e 5 (parte) individuazione proprietari;
  - tavola 3B: Sub-ambito 3 individuazione proprietari;
  - tavola 3C: Sub-ambito 4 individuazione proprietari;
  - tavola 3D: Sub-ambito 5 (parte) individuazione proprietari;
  - tavola 4: Aree per urbanizzazioni, standard, servizi e infrastrutture;
  - tavola 5: Vincoli;
  - tavola 6: Piano quotato;
  - tavola 7: Sottozone;
  - tavola 8A: Lotti e macrolotti;
  - tavola 8B: Suddivisione in lotti;
  - tavola 9A: Urbanizzazioni Stralci funzionali;
  - tavola 9B: Urbanizzazioni Stralci funzionali;
  - tavola 10A: Sezioni stradali tipo;
  - tavola 10B: Sezioni stradali tipo;
  - tavola 11: Planivolumetrico;
  - tavola 12A: Fili fissi lungo strada Sub-ambito 5;
  - tavola 12B: Fili fissi lungo strada Sub-ambito 4;

- tavola 12C: Fili fissi lungo strada sub-ambito 3;
  - tavola 13A: Verde di arredo per strade e parcheggi Sub-ambito 5;
  - tavola 13B: Verde di arredo per strade e parcheggi Sub-ambito 4;
  - tavola 13C: Verde di arredo per strade e parcheggi Sub-ambito 3;
  - tavola 13D: Verde di arredo per strade e parcheggi Sub-ambito 1 e 2;
  - tavola 14: lineamenti di sistemazione a parco attrezzato dell'area tra la ferrovia e la Variante Aurelia ed il Rio Maggiore;
  - tavola 15A: Planivolumetrico lotti COM e DIR.1;
  - tavola 15B: Planivolumetrico lotti COM e DIR.1 piano parcheggi;
  - ~~- tavola 16: Centro commerciale prospetti e sezioni;~~
- d) piano finanziario;
- e) particellare di esproprio.

### **art. 31**

Con cadenza annuale, a partire dalla data di efficacia del presente Piano, il Responsabile del procedimento procederà alla redazione di un rapporto, da sottoporre alla Giunta Comunale, sullo stato di attuazione del Piano.