



PIANO OPERATIVO

MESSA IN OPERA

ABITARE

***Dispositivi del Piano
per le infrastrutture dell'Abitare Sociale***
rivolto agli Ordini e Collegi professionali

CISTERNINO DI CITTÀ

04 FEBBRAIO ORE 09.30



MESSA IN OPERA DEL PIANO OPERATIVO

INCONTRI TEMATICI

Promossi dal Settore Urbanistica, Programmi
Complessi e Rigenerazione Urbana



LIVORNO
LA CITTÀ DEL FUTURO

COMUNE DI LIVORNO

MESSA IN OPERA DEL PIANO OPERATIVO

CALENDARIO INCONTRI TEMATICI
Promosso dal Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Rigenerazione Urbana

▪ ABITARE mercoledì 04 FEBBRAIO 2026 ore 9.30/12.00	▪ CITTA PUBBLICA e AREE DI TRASFORMAZIONE mercoledì 13 MAGGIO 2026 ore 9.30/12.00
▪ TERRITORIO URBANIZZATO mercoledì 04 MARZO 2026 ore 9.30/12.00	▪ USI TRANSITORI e TEMPORANEI mercoledì 10 GIUGNO 2026 ore 9.30/12.00
▪ TERRITORIO RURALE mercoledì 15 APRILE 2026 ore 9.30/12.00	

CISTERNINO DI CITTÀ

STRATEGIE 1

ABITARE LIVORNO 2

cos'è e come si attua

PIANO STRUTTURALE 3

Quadro Conoscitivo: dossier abitare

Dimensionamento del Piano

Disciplina di piano

PIANO OPERATIVO 4

Norme Tecniche di attuazione e dimensionamento

NTA - Titolo V - Attrezzature, dotazioni e servizi di
interesse generale

Aree di Trasformazione

REGOLE GESTIONALI 5

Approvazione, obiettivi e indice

Parte Prima:

premesse generali, descrizioni esplicative e
misure attuative

Parte Seconda:

disposizioni applicative: margine di sostenibilità,
abbattimento oneri concessori, canone protetto
e patto per l'abitare sociale, servizi integrati
all'abitare

Parte Terza:

disposizioni procedurali: iter istruttori per le
Aree di Trasformazione, per le attrezzature
pubbliche di interesse comune AC e per gli
interventi sul patrimonio edilizio esistente

SITO E MODULISTICA 6

STRATEGIE 1

ABITARE
LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare
Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V - NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6

QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO LIVORNO CITTA DI CITTA'

STRATEGIE 1

**ABITARE
LIVORNO 2**

PS 3

QC dossier
abitare
Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

**REGOLE
GESTIONALI 5**

approvazione
e obiettivi

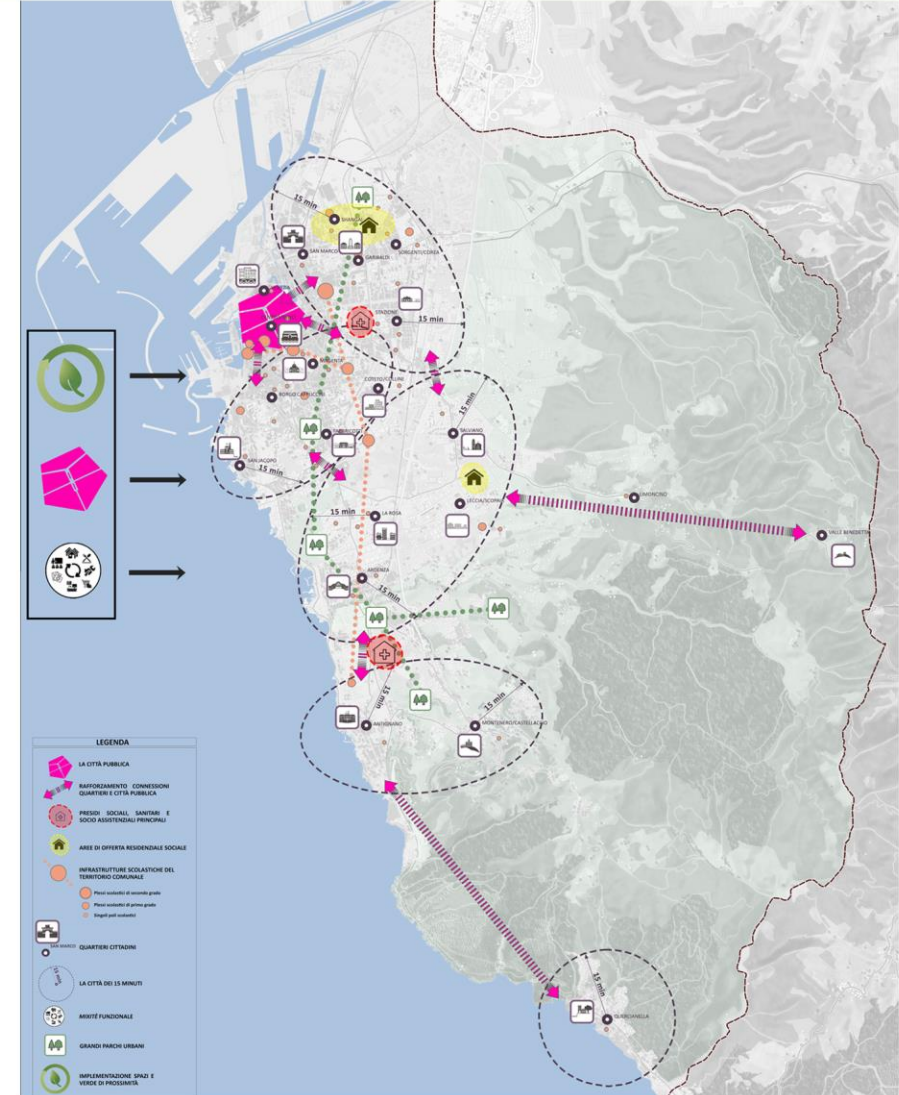
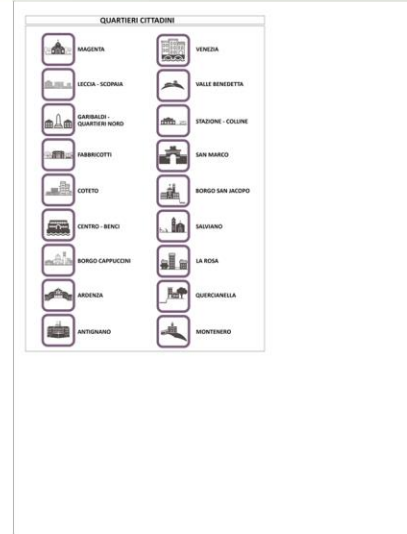
Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

**SITO
MODULISTICA 6**

Città accessibile e inclusiva, dei quartieri e della prossimità'



ABITARE LIVORNO

un piano casa integrato per la qualità della città

COS'È



Un **PIANO CASA INTEGRATO** per la qualità della città e dell'abitare sociale affrontando il tema in modo unitario e strutturato



Con **ABITARE SOCIALE** si intende le “tre gambe” di azioni pubbliche **ERS - ERP - EMERGENZA ABITATIVA** per favorire l'accesso alla casa a condizioni economiche favorevoli

SI INDIVIDUA UN
FABBISOGNO NUOVI ALLOGGI TRA
3620 - 3400

DI CUI DA DESTINARE AD
EDILIZIA SOCIALE UN RANGE
TRA IL **32% - 42%**

ABITARE LIVORNO

un piano casa integrato per la qualità della città

IL PIANO SI ATTUA IN 2 FASI:

UNA PRIMA FASE quale insieme di azioni anticipatrici legate all'emergenza abitativa

UNA SECONDA FASE in termini previsionali, che costituisce nello specifico la messa a terra del PO

ABITARE LIVORNO NELLA NUOVA STRUMENTAZIONE URBANISTICA COMUNALE

NEL PIANO STRUTTURALE
TRADOTTO NELLE STRATEGIE



**ADEGUAMENTO DEL
DIMENSIONAMENTO DEL PIANO
ATTO A SODDISFARE IL FABBISOGNO
DI NUOVI ALLOGGI**

NEL PIANO OPERATIVO
TRADOTTO NEI DISPOSITIVI NORMATIVI
E NEL QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO



STRATEGIE 1

**ABITARE
LIVORNO 2**

PS 3

QC dossier
abitare

Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

**REGOLE
GESTIONALI 5**

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

**SITO
MODULISTICA 6**



PS - IL QUADRO CONOSCITIVO

QCD.04 - Abitare Livorno

Promuovere un sistema integrato di azioni pubbliche per l'Abitare Sociale, sia di carattere strategico che operativo in un arco temporale di 10 anni

Il Dossier È COMPOSTO

PERCHÈ

COS'È

Un piano casa integrato per la qualità della città e dell'abitare sociale affrontando il tema in modo unitario e strutturato



- Dossier**
- PARTE PRIMA:** Struttura, Strategie e finalità del Piano
- PARTE SECONDA:** Quadro conoscitivo, analisi e scenari
- PARTE TERZA:** Dall'offerta presente all'attuazione del Piano
- Carta strategica dell'abitare sociale**



a supporto

QCR.01 - INDAGINI DEMOGRAFICHE E DINAMICHE ABITATIVE A CURA DI NOMISMA S.P.A.

INDIVIDUAZIONE DELLO SCENARIO **BASE** DEFINENDO UN DEFICIT DI ABITAZIONI SOCIALI PARI A **525 ABITAZIONI**

SI INDIVIDUA QUINDI UN **FABBISOGNO NUOVI ALLOGGI TRA 3620 - 3400**

DI CUI DA DESTINARE AD **EDILIZIA SOCIALE UN RANGE TRA IL 32% - 42%**



VARIANTE AL PS - MODIFICA DEL PERIMETRO DEL TU AI SENSI DEL COMMA 4 DELLA ART. 4 DELLA LR65/2014 PER IL SODDISFACIMENTO DEL FABBISOGNO DI ERP

PIANO OPERATIVO - 40% DEL DIMENSIONAMENTO PER IL FABBISOGNO DELL'EDILIZIA SOCIALE (ERP/ERS)

STRATEGIE 1

ABITARE LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare
Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO MODULISTICA 6



PS - IL QUADRO CONOSCITIVO INDAGINI SULL'ABITARE SOCIALE

STRATEGIE 1

ABITARE
LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare

Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

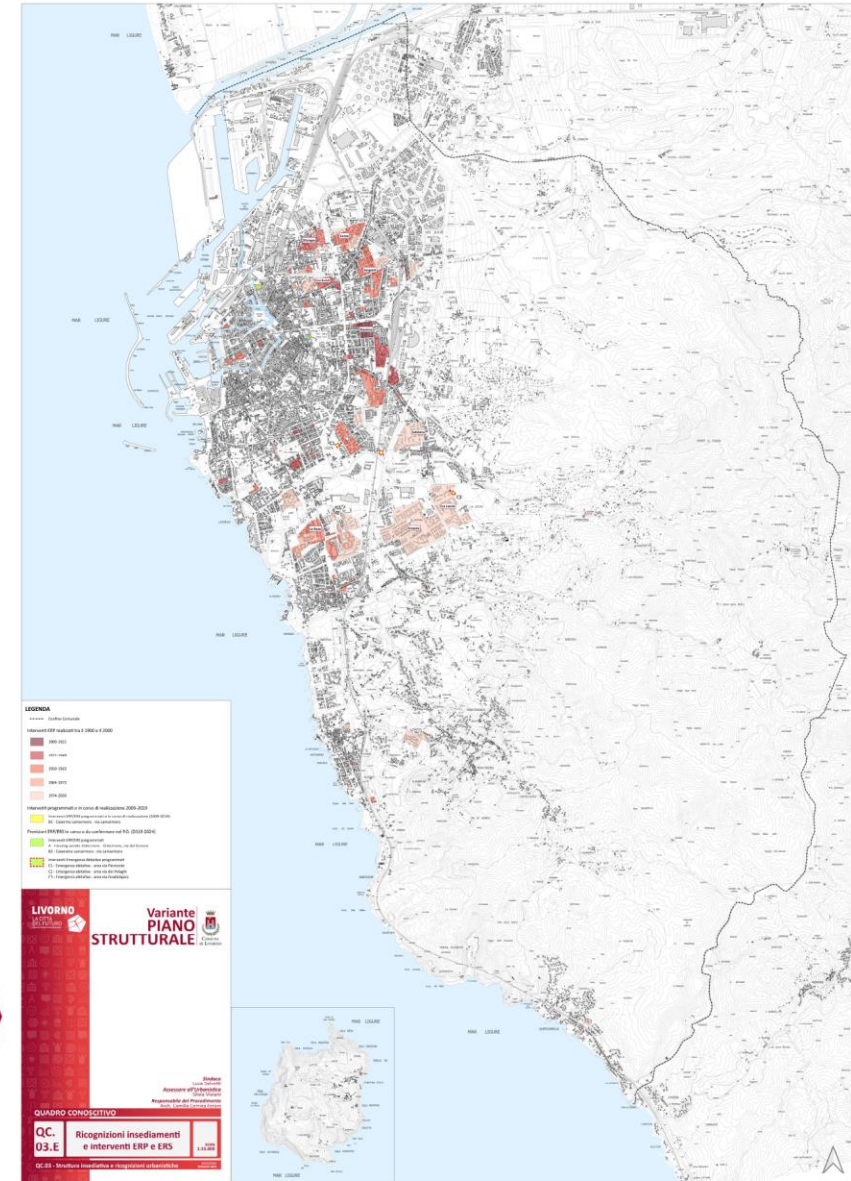
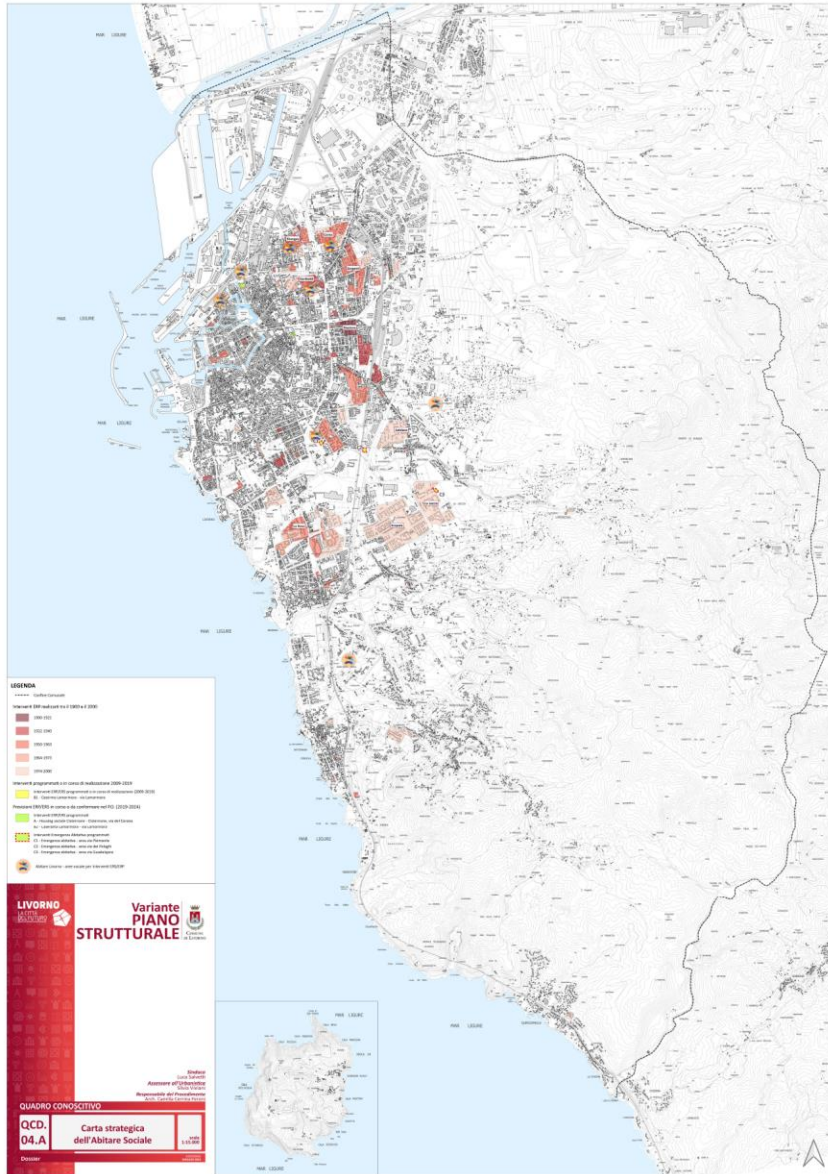
Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6

QCD.04.A CARTA STRATEGICA DELL'ABITARE SOCIALE



QC.03.E RICOGNIZIONI INSEDIAMENTI E INTERVENTI ERS E ERP



LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

Gli aggiornamenti e le modifiche della Variante al PS: Dimensionamento

studio NOMISMA
contenuto
nell'elaborato QCR. 01
scenari prospettati
dall'analisi condotta
sulle dinamiche
abitative

**previsione n°
alloggi in
relazione ai
potenziali
fabbisogni**

potenziale fabbisogno di nuovi alloggi
compreso in un range tra **3.620** e i **3.400** circa
nell'ambito del quale viene stimata l'incidenza del
fabbisogno di edilizia sociale in un range compreso tra il
32% circa (nello scenario economico migliore)
42% circa (nello scenario economico peggiore)

CATEGORIA FUNZIONALE RESIDENZIALE	N.E.	RIUSO	TOTALE	N° ALLOGGI
VARIANTE PIANO STRUTTURALE	80.000	112.000	192.000	2.400
QUANTITA' DERIVANTI DA P.A. APPROVATI E/O CONVENZIONATI	91.630	3.460	95.090	1.189

TOTALE  **3.589**

STRATEGIE 1

ABITARE
LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare
Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6

PS - STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

IL DIMENSIONAMENTO

Art.19 Dimensionamento dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni

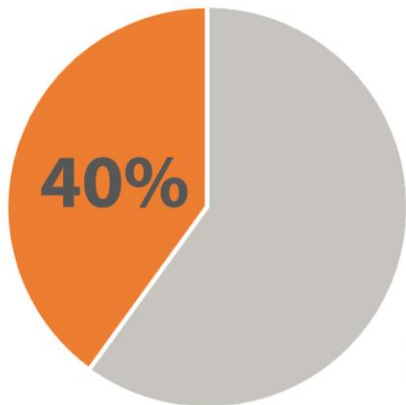
comma 11

...il **primo Piano Operativo**

dovrà destinare **almeno il 40%** del dimensionamento prelevato dal PS per la categoria funzionale residenziale **al soddisfacimento della domanda abitativa sociale**

COMUNE DI LIVORNO – Piano operativo - Previsioni quinquennali SINTESI				tab. All. 2B DGR 682/2017			
SINTESI							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 92 c.4) mq di SUL			PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU			
				SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.3) mq di SUL			NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIO NE mq di SUL
	NE- Nuova Edificazione			(Reg Titolo V art.5, c.3)	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione
	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	mq di SUL	Art.64 c.8		Art.25 c.2
a) RESIDENZIALE	57.740	21.200	78.940		0	0	
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	193.500	180.000	373.500	71.000	0	71.000	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	19.200	6.650	25.850	550	0	550	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	13.450	500	13.950	1.150	200	1.350	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	35.000	19.800	54.800	8.650	800	9.450	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	30.000	20.000	50.000	0	0	0	0
totali	348.890	248.150	597.040	81.350	1.000	82.350	0

TOTALE PREVISIONE
DESTINAZIONE RESIDENZIALE
78.940 mq



di cui
**almeno
31.576 mq**
destinata
all'abitare sociale

Art.16 Tema - guida strategico: Livorno città di città

comma 2 - 4° alinea

- sostenere e incrementare la capacità di risposta alla tensione abitativa e **ampliare l'offerta residenziale sociale**, in coerenza con le analisi contenute nel quadro conoscitivo concernenti le dinamiche abitative, con soluzioni e strumenti diversificati in funzione dei bisogni espressi dalla città (ERP, social housing, alloggi temporanei per emergenza abitativa), **promuovendo al contempo la qualità e le nuove forme dell'abitare e dei servizi integrativi all'abitare.**

Art.17 Strategia dello Sviluppo Sostenibile: articolazione e contenuti

comma 3 - 2° alinea

- persegue le politiche infrastrutturali pubbliche per la casa e gli obiettivi dell'**Abitare Sociale** come definiti nel dossier QCD.04 "**Abitare Livorno, un piano integrato per la qualità della città**" e nella tavola QCD.04.A "**Carta strategica dell'Abitare sociale**" - nella quale sono rappresentate, ancorché in forma di previsioni indicative, le potenzialità insediative a dette politiche collegate - elaborati parte integrante del piano che costituiscono quadro di riferimento per il PO nella declinazione delle azioni in materia di politiche per la casa.

STRATEGIE 1

ABITARE
LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare
Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6

MESSA IN OPERA DI ABITARE LIVORNO NEL PO

DIMENSIONAMENTO ERS/ERP

nel primo PO circa il **44%** pari a 35.000 mq del dimensionamento residenziale è destinato ad **interventi ERS/ERP**, a cui deve aggiungersi la quota attivabile attraverso il **meccanismo della premialità** stimabile nell'ordine di 6850 mq

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 12 Abitare Livorno: un piano integrato per la qualità della città

1. Le previsioni del PO costituiscono esito operativo e conformativo della disciplina dei suoli per le indicazioni e azioni di "Abitare Livorno ...omississ...

2. Il PO **concorre** all'attuazione degli obiettivi di **Abitare Livorno** ...omississ... tramite le seguenti azioni:

- assunzione di criteri di flessibilità funzionale nel riutilizzo del patrimonio edilizio esistente...omississ...;
- previsione di nuovi interventi, comprese adeguate dotazioni di servizi integrati all'abitare e di prossimità;
- adozione di moduli abitativi standard per l'emergenza abitativa e l'individuazione di criteri localizzativi.

AREE DI TRASFORMAZIONE CHE PREVEDONO UNA PREMIALITÀ'

86 alloggi

AREE DI TRASFORMAZIONE INTERAMENTE DEDICATE

443 alloggi

contributo delle AC derivanti da piani attuativi o progetti unitari o titoli edilizi convenzionati

AREE DI DI COMPLETAMENTO

334 alloggi

863

STRATEGIE 1

ABITARE LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare

Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6

Il **Titolo V** riguarda gli spazi, attrezzature e impianti di interesse generale esistenti e di progetto, di livello territoriale o locale

TITOLO V – ATTREZZATURE, DOTAZIONI E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Capo I – Disposizioni generali

Art.55 Disposizioni generali e articolazione

Art.56 Dotazioni minime per gli standard urbanistici

Art.57 Monetizzazioni

Art.58 Linee guida per la qualità dello spazio pubblico: Carta Strategica della sostenibilità

Capo II – Attrezzature pubbliche e servizi di interesse comune

Art.59 Aree e attrezzature per l'istruzione (AI)

Art.60 Attrezzature di interesse collettivo (AC): disposizioni generali e articolazione

Art.61 Servizi sociali e assistenziali (ACa)

Art.62 Servizi ospedalieri e sanitari (ACh)

Art.63 Servizi culturali, dello spettacolo, ricreativi e assimilati (ACc)

Art.64 Servizi religiosi ed edifici di culto (ACr)

Art.65 Aree e impianti sportivi (ACs)

Art.66 Mercati e aree mercatali (ACm)

Art.67 Uffici e sedi amministrative prevalentemente pubbliche (ACp)

Art.68 Aree e impianti tecnologici (ACt)

Art.69 Aree e impianti per lo stoccaggio e il trattamento dei rifiuti, centri di raccolta (ACtr)

Art.70 Aree per servizi cimiteriali e fasce di rispetto (ACsc)

Art.71 Attrezzature militari e per l'ordine pubblico (ACmi)

Capo III – Infrastrutture e dotazioni per l'Abitare sociale

Art.72 Definizioni, finalità e promozione dell'Abitare sociale

Art.73 Disposizioni specifiche per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

Art.74 Disposizioni specifiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

Art.75 Disposizioni specifiche per gli alloggi destinati all'Emergenza Abitativa

ELABORATI CARTOGRAFICI "DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI"

PO

ATTREZZATURE, DOTAZIONI E SERVIZI DI INTERESSE GENERALE Aree e attrezzature per l'istruzione - esistente I progetto



Alb - Aree e attrezzature per l'istruzione di base

Als - Aree e attrezzature per l'istruzione secondaria

Alu - Aree e attrezzature per l'istruzione universitaria

Attrezzature di interesse collettivo - esistente I progetto



ACa - Servizi sociali e assistenziali

ACh - Servizi ospedalieri e sanitari

ACc - Servizi culturali, dello spettacolo, ricreativi e assimilati

ACr - Servizi religiosi ed edifici di culto

ACs - Aree e impianti sportivi

ACm - Mercati e aree mercatali

ACt - Aree e impianti tecnologici

ACtr - Aree e impianti per lo stoccaggio e il trattamento dei rifiuti, centri di raccolta

ACsc - Aree per servizi cimiteriali

ACp - Uffici e sedi amministrative prevalentemente pubbliche

ACmi - Aree e attrezzature militari e per l'ordine pubblico

Infrastrutture per l'abitare sociale - progetto



Aas - Infrastrutture per l'abitare sociale

STRATEGIE 1

ABITARE
LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare

Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA

Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6



REGOLE GESTIONALI PER L'ERS

I DISPOSITIVI NORMATIVI NEL PO PER L'ERS

RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art.55 c. 3
È SEMPRE CONSENTITO
 IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLE
 ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE
 COMUNE **AC** VERSO FORME DI RESIDENZA
 DELL'ABITARE SOCIALE (ERS/ERP/AEA)



Art.74
DISPOSIZIONI
SPECIFICHE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Aree **AT/ATR** individuate nel **PO**
 con **SE > 2.000 mq**
 facoltà di realizzare **SE aggiuntiva** da
 destinare ad ERS max 30%

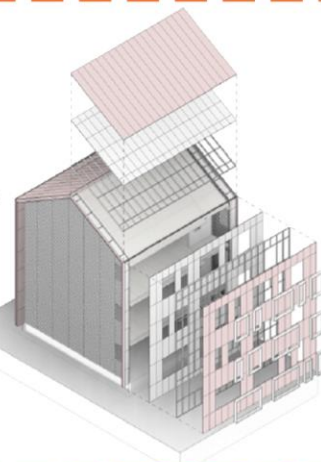


Art.72 c. 3
È SEMPRE CONSENTITO
 IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO NEI
 TESSUTI EDILIZI ESISTENTI VERSO FORME
 DI RESIDENZA DELL'ABITARE SOCIALE
 (ERS/ERP/AEA)



Art.75
DISPOSIZIONI SPECIFICHE
PER GLI ALLOGGI
DELL'EMERGENZA ABITATIVA

Per gli alloggi per **EMERGENZA ABITATIVA**
 derivanti da patrimonio esistente il cambio di
 destinazione d'uso da altre forme di residenza
 è sempre consentito anche in deroga alle
 superfici minime previste per i nuovi alloggi



STRATEGIE 1

ABITARE
LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare

Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

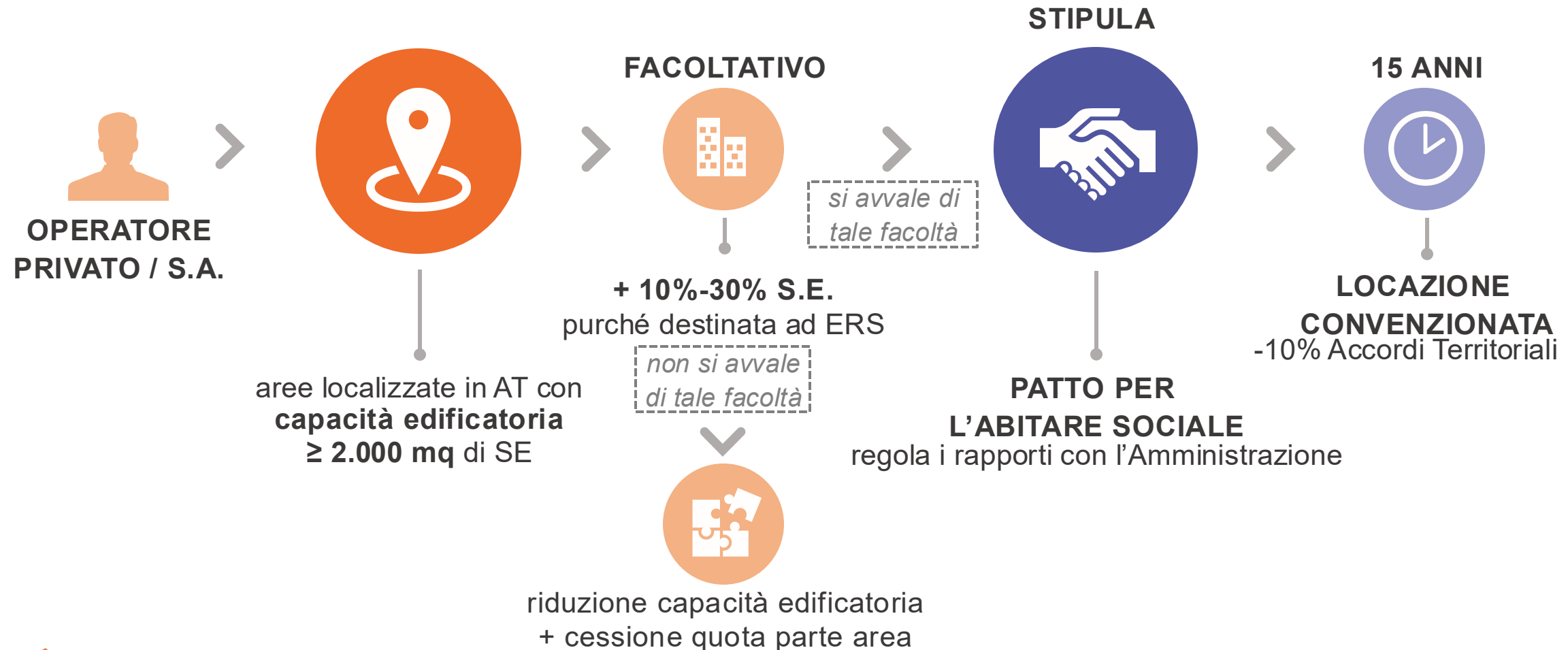
SITO
MODULISTICA 6

ABITARE LIVORNO

nello strumento urbanistico comunale 2/2

Piano Operativo
approvato con DCC n°146 del 28.07.2025

ART. 74 - Disposizioni specifiche per l'Edilizia Residenziale Sociale



STRATEGIE 1

ABITARE LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare

Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

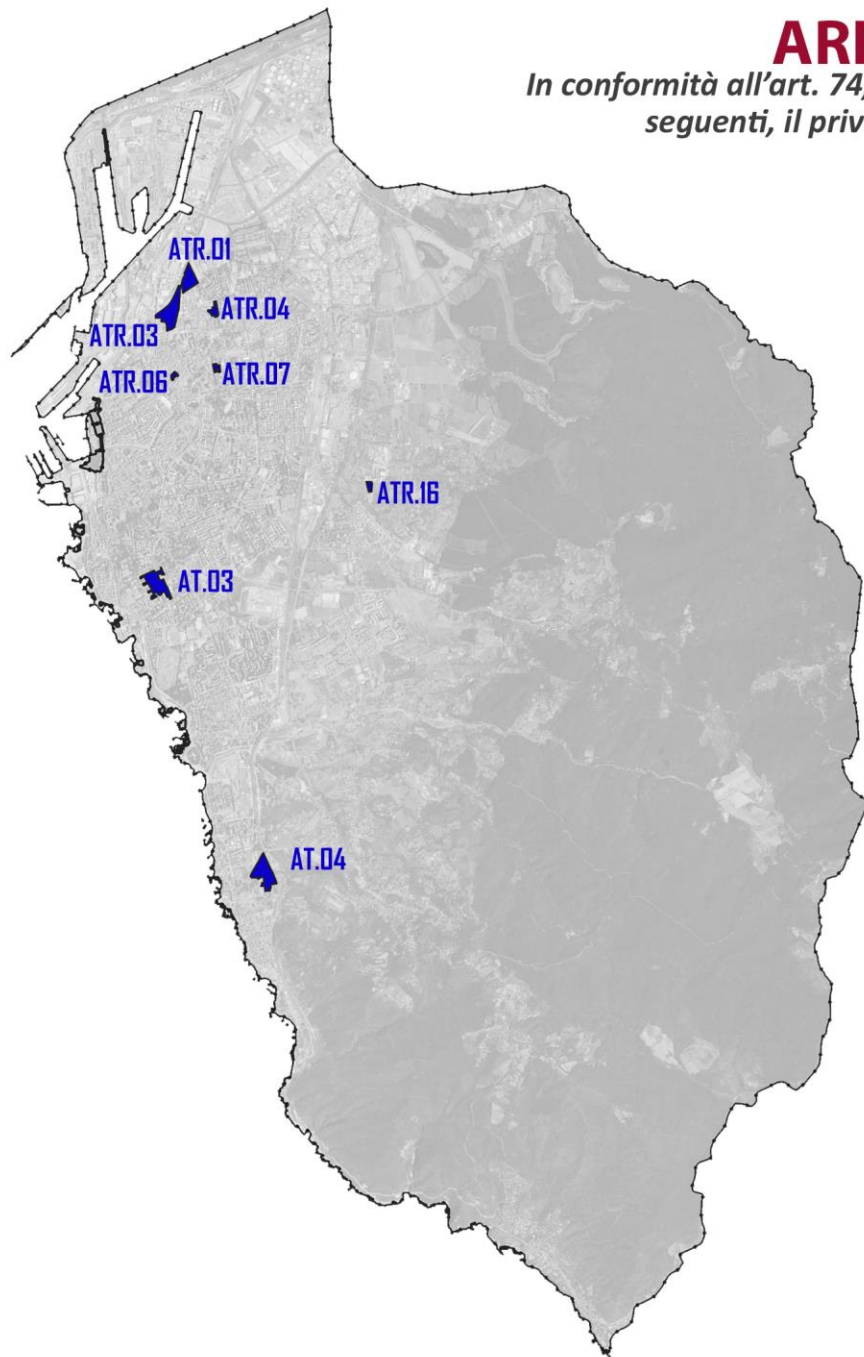
Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO MODULISTICA 6



AREE DI TRASFORMAZIONE

In conformità all'art. 74, comma 4, per le Aree di trasformazione private di cui all'art. 119 seguenti, il privato può avvalersi della facoltà di realizzare SE aggiuntiva



ATR. 01 - VIA PERA

DATI GENERALI
ST 37.760 mq
SE (n.u.) 2.000 mq SE (riuso) 4.700 mq

CATEGORIE FUNZIONALI ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014
☒ residenziale
☐ industriale e artigianale
☐ commerciale al dettaglio
☐ turistico-ricettiva
☐ direzionale e di servizio
☐ commerciale all'ingrosso e depositi

ESTRATTO ORTOFOTO AGA 2021



ATR. 03 - St. SAN MARCO

DATI GENERALI
ST 68.130 mq
SE (n.u.) 2.000 mq SE (riuso) 8.500 mq

ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO
All'interno della stessa prevalevole classificazione Zona F, trovano sede le seguenti categorie funzionali (ai sensi dell'art. 99 della LR 65/2014):
☒ Residenziale
☐ Commerciale al dettaglio
☐ Direzionale e di servizio

ESTRATTO ORTOFOTO AGA 2021



ATR. 01 - VIA MASTACCHI

DATI GENERALI
ST 12.190
SE (riuso) 3.000 mq

CATEGORIE FUNZIONALI ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014
☒ residenziale
☐ industriale e artigianale
☐ commerciale al dettaglio
☐ turistico-ricettiva
☐ direzionale e di servizio
☐ commerciale all'ingrosso e depositi

ESTRATTO ORTOFOTO AGA 2021



ATR. 06 - VIA PELLITTER

DATI GENERALI
ST 4.660 mq
SE (riuso) 4.300 mq

CATEGORIE FUNZIONALI ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014
☒ residenziale
☐ industriale e artigianale
☐ commerciale al dettaglio
☐ turistico-ricettiva
☐ direzionale e di servizio
☐ commerciale all'ingrosso e depositi

ESTRATTO ORTOFOTO AGA 2021



ATR. 07 - VIA BANDI

DATI GENERALI
ST 6.860 mq
SE (n.u.) 1.300 mq SE (riuso) 4.500 mq

CATEGORIE FUNZIONALI ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014
☒ residenziale
☐ industriale e artigianale
☐ commerciale al dettaglio
☐ turistico-ricettiva
☐ direzionale e di servizio
☐ commerciale all'ingrosso e depositi

ESTRATTO ORTOFOTO AGA 2021



ATR.16 - VIA DELLA PADULA

DATI GENERALI
ST 6.670 mq
SE (n.u.) 1.800 mq SE (riuso) 500 mq

CATEGORIE FUNZIONALI ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014
☒ residenziale
☐ industriale e artigianale
☐ commerciale al dettaglio
☐ turistico-ricettiva
☐ direzionale e di servizio
☐ commerciale all'ingrosso e depositi

ESTRATTO ORTOFOTO AGA 2021



AT. 03 - VIA GOITO

DATI GENERALI
ST 61.450 mq
SE (n.u.) 4.500 mq

CATEGORIE FUNZIONALI ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014
☒ residenziale
☐ industriale e artigianale
☐ commerciale al dettaglio
☐ turistico-ricettiva
☐ direzionale e di servizio
☐ commerciale all'ingrosso e depositi

ESTRATTO ORTOFOTO AGA 2021



AT. 04 - VIA CADUTI NEI L. N.

DATI GENERALI
ST 66.350 mq
SE (n.u.) 3.600 mq

CATEGORIE FUNZIONALI ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014
☒ residenziale
☐ industriale e artigianale
☐ commerciale al dettaglio
☐ turistico-ricettiva
☐ direzionale e di servizio
☐ commerciale all'ingrosso e depositi

ESTRATTO ORTOFOTO AGA 2021



STRATEGIE 1

ABITARE LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare

Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA

Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6



AREE DI TRASFORMAZIONE

In conformità all'art. 74, comma 4, per le Aree di trasformazione private di cui all'art. 119 seguenti, il privato può avvalersi della facoltà di realizzare SE aggiuntiva

STRATEGIE 1

ABITARE LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare

Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6

VIA PERA

ATR. 01

DESCRIZIONE E FINALITA' DELL' INTERVENTO

Si tratta di area collocata nei Quartieri nord, tra la linea ferroviaria e via Pera, comprendente una parte residua dell'insediamento produttivo risalente agli inizi del '900 (ex filanda "Manifattura Toscana Dini & C) di cui ad oggi permangono alcuni fabbricati ancorché trasformati o ridotti a sedime. L'area è caratterizzata da una pluralità di funzioni comprendenti attività commerciali, di recente insediamento, oltre a residenze e attività di servizio. Obiettivo dell'intervento è promuovere la complessiva riqualificazione e il riassetto urbanistico dell'area che può costituire elemento di snodo e cerniera tra i tessuti produttivi consolidati, confinanti sul lato est dell' AT, ed i tessuti urbani si estendono a sud di Via Pera, mantenendone il mix funzionale da integrare con dotazioni di verde anche con funzione di filtro rispetto agli insediamenti produttivi limitrofi. L'intervento concorre ai sensi dell'art. 12 delle NN.TTA del PO al soddisfacimento della domanda di edilizia residenziale sociale (ERS) e agli obiettivi di "Abitare Livorno".

DATI GENERALI

ST 37.760 mq

SE (n.e.) 2.000 mq

SE (riuso) 4.700 mq

CATEGORIE FUNZIONALI ai sensi dell'art. 99 LRT 65/2014

residenziale

industriale e artigianale

commerciale al dettaglio

turistico-ricettiva

direzionale e di servizio

commerciale all'ingrosso e depositi

ESTRATTO ORTOFOTO AGEA 2021

1



ATTUAZIONE "ABITARE LIVORNO"

Art.74 Disposizioni specifiche per l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

Regole gestionali applicative

CRITERI DI APPLICABILITA' AREE DI TRASFORMAZIONE

CAPACITA' EDIFICATORIA

≥ 2.000 mq di S.E.

S.E. AGGIUNTIVA

max 30%

determinata in base ai criteri di cui al comma 8 dell'art.74

CONVENZIONE

"patto per l'abitare sociale"

IN CASO DI MANCATA APPLICAZIONE

CESSIONE

areale da destinare a ERS

QPN.01.A - N.T.A. - Allegato A

Aree di Trasformazione

schede normative e di indirizzo progettuale

REGOLE GESTIONALI PER L'ERS

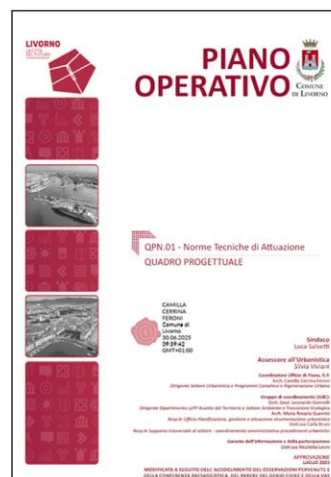


ABITARE LIVORNO
nei nuovi strumenti urbanistici comunali

PS



PO



REGOLE GESTIONALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS)



**APPROVATE
CON DELIBERA
DI CC N. 205
DEL 12.11.2025**

STRATEGIE 1

ABITARE
LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare
Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

**REGOLE
GESTIONALI 5**

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

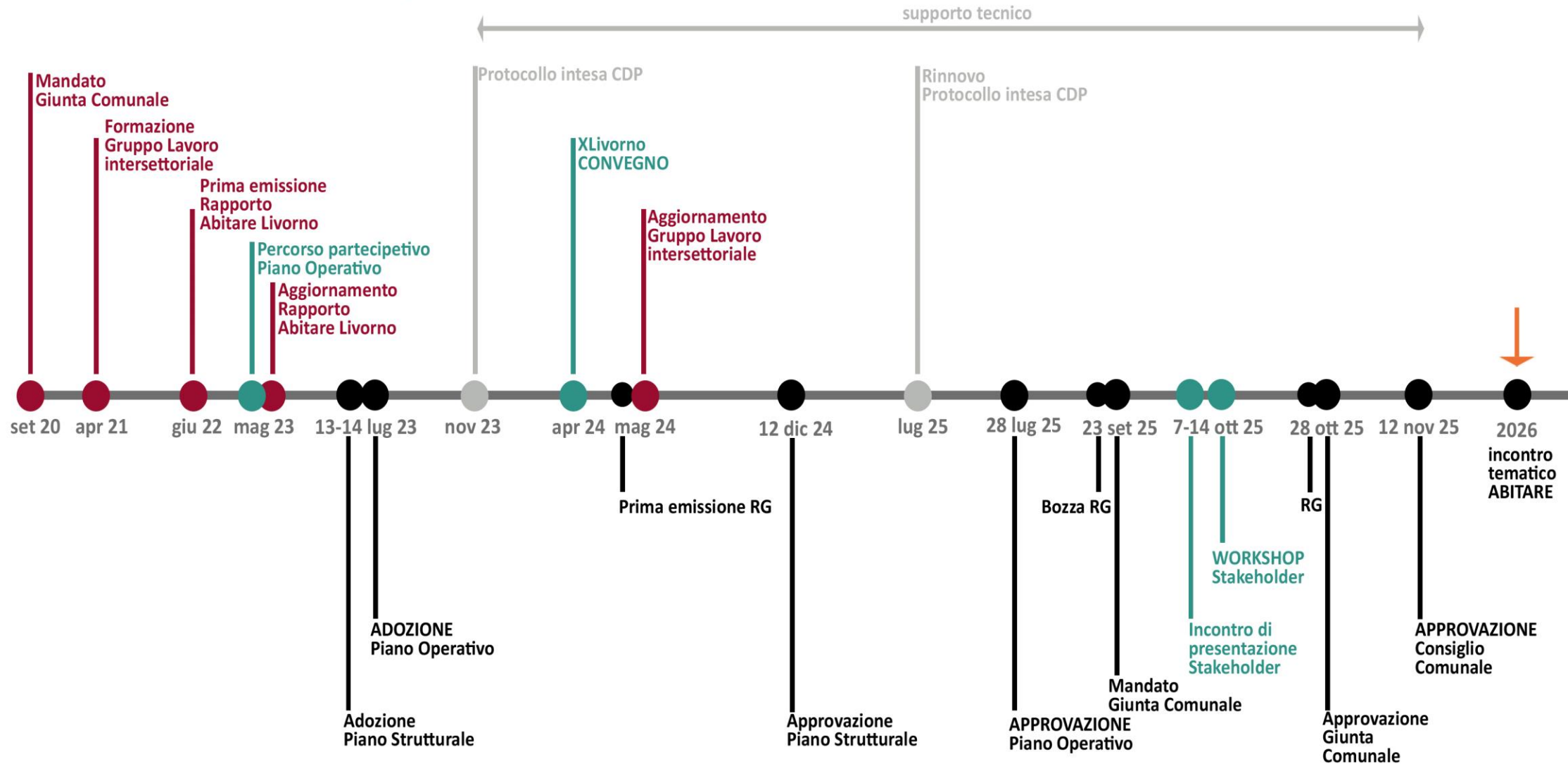
Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6



Emergenza abitativa/Piano casa - formazione e attuazione



STRATEGIE 1

ABITARE LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare
Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO MODULISTICA 6

Regole Gestionali - formazione e approvazione

REGOLE GESTIONALI PER L'ERS

OBIETTIVI

alle Regole Gestionali è assegnato il compito di concretizzare la nuova normativa in materia di ERS attraverso un insieme integrato di misure attuative finalizzate a:



Incoraggiare un rapporto virtuoso fra il pubblico e il privato, rendendo quindi vantaggioso per gli operatori privati la realizzazione di interventi che includano quote di ERS in locazione, riducendo il ricorso a risorse straordinarie (fondi privati di investimento, contributi pubblici, ecc.), garantendo la sostenibilità delle iniziative immobiliari e senza compromettere la qualità architettonica e urbana;



Incentivare la realizzazione di quote di ERS su aree di trasformazione mediante l'attivazione **formale di un mix di leve pubbliche** integrate, così riassumibili:

- Premi volumetrici per la realizzazione di ERS;
- Azzeramento/abbattimento degli oneri concessori per l'ERS e di quota parte dell'edilizia libera;
- Iter urbanistico-edilizio accelerato;



Favorire mix sociali integrando edilizia libera, ERS e altre destinazioni d'uso (servizi, spazi pubblici, ecc.), **per rafforzare la vivibilità dei quartieri, concorrere così ad interventi di rigenerazione urbana che anche nei casi di recupero/riuso del patrimonio edilizio esistente** (Art. 55 e 72 delle NTA) evita nuovo consumo di suolo.

PARTE PRIMA: PREMESSE GENERALI E DESCRIZIONI ESPLICATIVE	1
1.1 – Richiami preliminari	1
1.2 – Gli alloggi abitativi di ERS nella definizione di ‘Abitare sociale’	1
1.3 – I servizi integrati all’abitare	2
1.4 – Le disposizioni dell’art. 74 delle NTA del POC	2
1.5 – Il modello applicativo	3
1.6 – Gli interventi di ERS sul patrimonio edilizio esistente	5
PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI APPLICATIVE	6
2.1 - Aree di trasformazione private	6
2.2 - Margine di Sostenibilità	6
2.2.1 - Conversione della SE	7
2.2.2 - Investimento immobiliare	8
2.2.3 - Ricavi dell’iniziativa immobiliare	9
2.3 - Abbattimento/esenzione degli oneri concessori	10
2.4 - Il canone protetto e il Patto per l’Abitare sociale	11
2.5 - Spazi comuni e gestione sociale dei Servizi Integrati all’Abitare	12
PARTE TERZA: DISPOSIZIONI PROCEDURALI	15
3.1 - Settori competenti e modalità di coordinamento	15
3.2 - Iter istruttorio per l’ERS nelle Aree di trasformazione urbana (AT/ATR)	15
3.3 - Iter istruttorio per l’ERS nelle AC e nel patrimonio edilizio esistente	16
PARTE QUARTA: MODIFICHE, MONITORAGGIO ED ENTRATA IN VIGORE	18
4.1 - Modifiche	18
4.2 – Monitoraggio	18
4.3 - Entrata in vigore	18
APPENDICE: ARTT. 22, 55, 72, 74, 119 DELLE NTA DEL POC	19
ALLEGATI	28
1. Modulo del Margine di Sostenibilità	28
2. Dichiarazione di impegno	28
3. Template per il piano di gestione sociale	28

REGOLE GESTIONALI ARTICOLATE IN QUATTRO PARTI

PARTE PRIMA “Premesse generali e descrizioni esplicative”
Richiami alle disposizioni del Piano Operativo in materia di Abitare sociale

PARTE SECONDA “Disposizioni applicative”
Regolamentate le modalità ed i criteri da utilizzare
nel rispetto delle disposizioni definite nel Piano Operativo

PARTE TERZA “Disposizioni procedurali”
Definiti i dettami (prassi, iter e usi) sia all’interno all’Amministrazione
che verso i soggetti esterni interessati

PARTE QUARTA “Modifiche, monitoraggio ed entrata in vigore”
Definite le modalità di monitoraggi e valutazioni periodiche
per adeguamenti e aggiornamenti delle Regole Gestionali

APPENDICE
Richiamati gli articoli del Piano Operativo
ALLEGATI
Modulistica e documentazione da presentare

PARTE PRIMA: PREMESSE GENERALI E DESCRIZIONI ESPLICATIVE

l'ERS nell'ambito degli strumenti di pianificazione

sistema di servizi abitativi

*finalizzati al **soddisfacimento di esigenze primarie** della **fascia di popolazione** che pur in condizione di debolezza economica, sociale, abitativa, disagio abitativo, **non possiede i requisiti sufficienti per accedere ad alloggi ERP***

INTERVENTI DI **NUOVA EDIFICAZIONE** E/O **RECUPERO/RICONVERSIONE FUNZIONALE** DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CHE HANNO ALLE SEGUENTI CARATTERISTICHE:

*comprendono superfici
destinate a*



SERVIZI INTEGRATI ALL'ABITARE

spazi accessori comuni
(es.: sale di incontro, locali per assistenza medica, sala lettura, sala attività motorie, lavanderia)

prevedono una



LOCAZIONE A LUNGO TERMINE DEGLI ALLOGGI

impegno del soggetto
attuatore/promotore
all'applicazione del canone per
almeno **15 anni**

prevedono la



APPLICAZIONE DI UN CANONE SOCIALE PROTETTO

calcolato applicando una
riduzione del 10%
dei valori risultanti dagli **accordi
territoriali locali** operanti al momento
della stipula della convenzione

REGOLE GESTIONALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

MISURE ATTUATIVE

(art.74 comma 8 delle NTA del P.O.)

CHI



operatore privato o soggetto attuatore di diversi promotori

DOVE



Aree di Trasformazione private con capacità edificatoria ≥ 2.000 mq di S.E.

COSA



interventi di edilizia libera 100% S.E. + quota aggiuntiva vincolata ad ERS

COME



applicazione di una specifica metodologia in un approccio paternariale virtuoso tra sfera pubblica e privata finalizzato all'attuazione di ERS attraverso incentivi a supporto della piena SOSTENIBILITA' delle iniziative immobiliari

STRATEGIE 1

ABITARE LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare
Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO MODULISTICA 6

PARTE PRIMA: PREMESSE GENERALI E DESCRIZIONI ESPLICATIVE

la sfida di rendere conveniente per il privato realizzare interventi ERS

STRATEGIE 1

ABITARE
LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare
Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

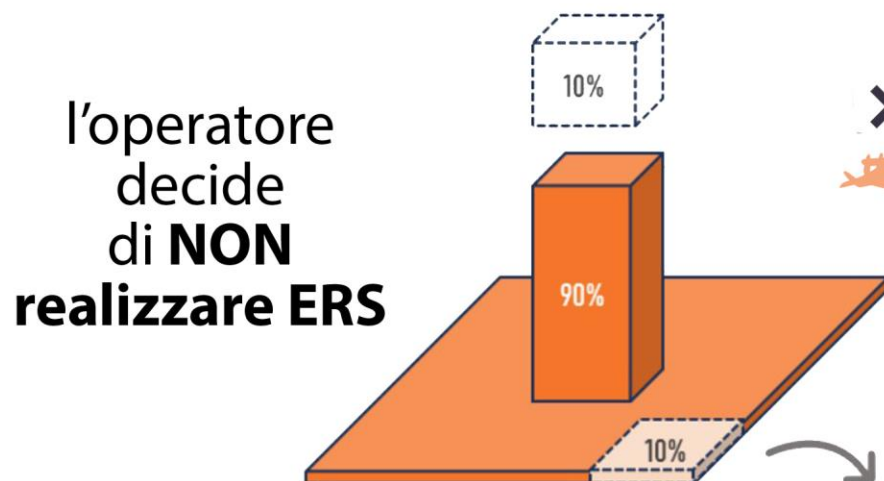
SITO
MODULISTICA 6

FACOLTA' DEL PRIVATO

DI SCEGLIERE SECONDO UN PRINCIPIO DI
"FLESSIBILITA' E CONVENIENZA"
SE REALIZZARE O MENO QUOTE DI ERS

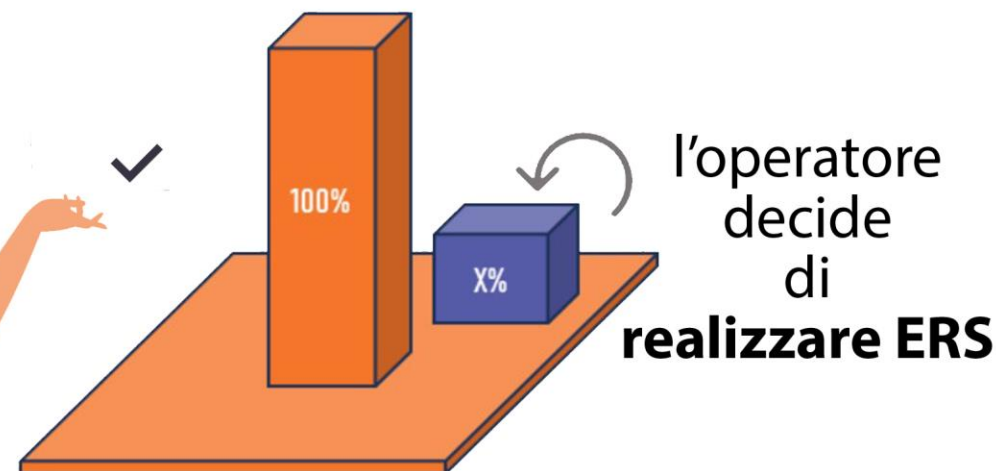
CASO A

senza SE aggiuntiva destinata ad ERS



CASO B

con SE aggiuntiva destinata ad ERS

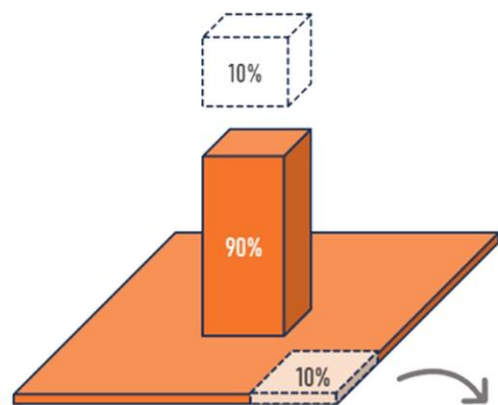


PARTE PRIMA: PREMESSE GENERALI E DESCRIZIONI ESPLICATIVE

la sfida di rendere conveniente per il privato realizzare interventi ERS

CASO A

**senza SE
aggiuntiva
destinata ad
ERS**



l'operatore decide di NON realizzare ERS



riduzione della capacità edificatoria del 10%
da 100% a 90%



cessione gratuita dell'areale
*da destinare ad ERS all'Amministrazione
Comunale pari al 10% della Sf*



obbligo di manutenzione ordinaria dell'area oggetto
*di cessione fino al momento di realizzazione
dell'intervento destinato all'ERS da parte del Comune*



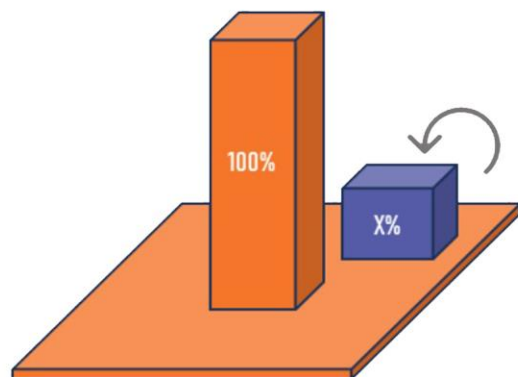
**obbligo di presentazione di un progetto di
massima unitario** comprensivo della quota ERS
come previsto dall'art. 74 comma 4 delle NTA del PO

PARTE PRIMA: PREMESSE GENERALI E DESCRIZIONI ESPLICATIVE

la sfida di rendere conveniente per il privato realizzare interventi ERS

CASO B

con SE
aggiuntiva
destinata ad
ERS



l'operatore decide di **realizzare ERS**



*mantenimento del
100% della capacità edificatoria*



*acquisizione di una % variabile X
di SE
vincolata ad ERS (dal 10 al 30%)*

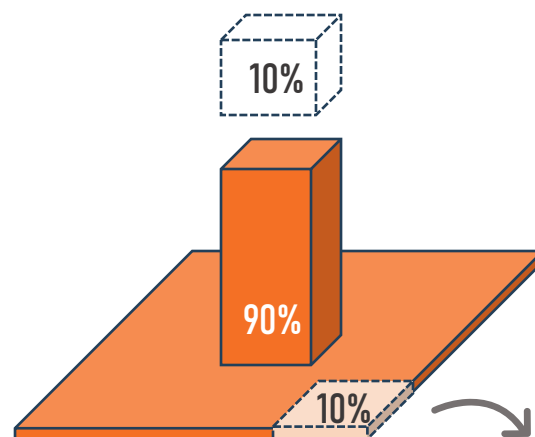


***azzeramento/abbattimento degli oneri concessori**
per l'ERS e di quota parte dell'edilizia libera*



*attuazione dell'iniziativa accedendo
ad un **iter urbanistico accelerato***

APPLICAZIONE DELLE REGOLE GESTIONALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE



CASO A

L'operatore decide di NON realizzare ERS

 **Riduzione della capacità edificatoria del 10%**
(dal 100% al 90%);

 **Cessione gratuita** all'Amministrazione comunale
dell'areale da destinare a ers (**10% della SF**);

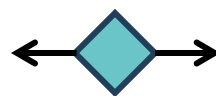
 **Obbligo di manutenzione ordinaria** dell'area
oggetto di cessione

 **Obbligo di presentazione di un progetto di
massima unitario** comprendente la quota ERS

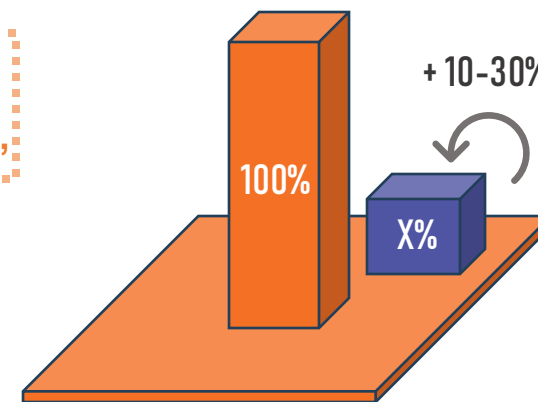
FACOLTA' DI SCEGLIERE
SECONDO UN PRINCIPIO DI
"FLESSIBILITÀ E CONVENIENZA"

Realizzazione ERS

No



Sì



CASO B

L'operatore decide di realizzare ERS



Mantenimento del **100%** della **capacità
edificatoria**;



Acquisizione di una percentuale variabile x
(dal 10% al 30%) di **SE vincolata ad ERS**;



Azzeramento/abbattimento oneri concessori
per ERS e quota parte dell'edilizia libera;



Iter urbanistico semplificato accelerato

STIPULA

Patto per l'Abitare
Sociale

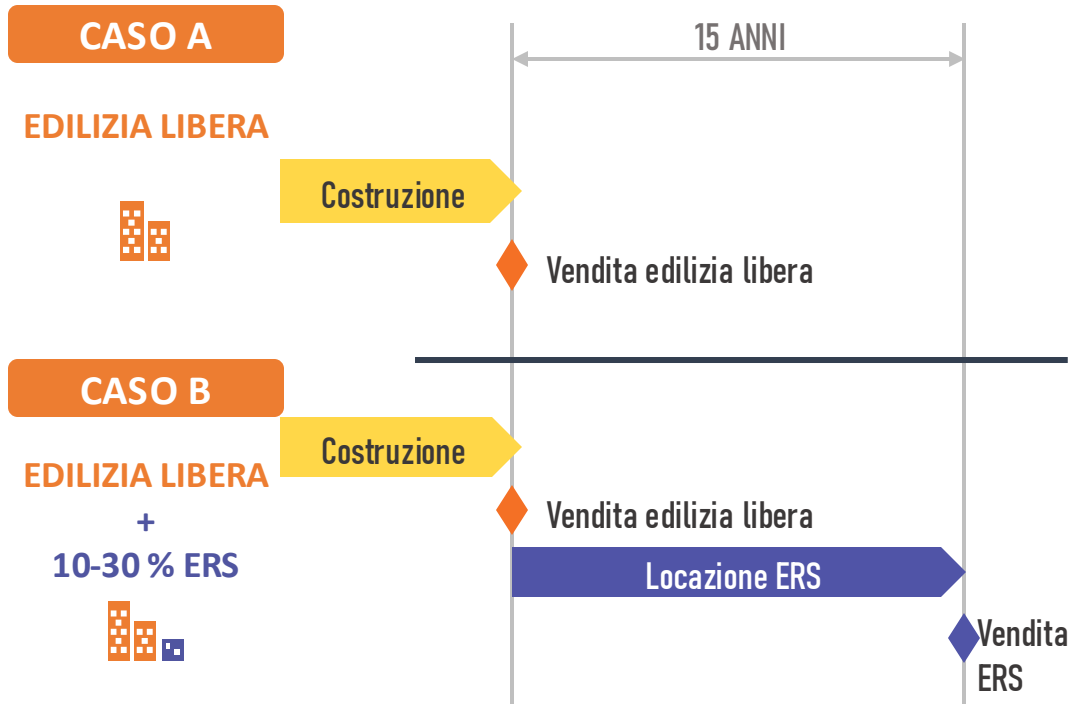
REGOLE GESTIONALI DETTAGLIANO LE MODALITÀ ATTUATIVE

PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI APPLICATIVE

IL MARGINE DI SOSTENIBILITÀ 1/2

- L'inclusione di porzioni di ERS comporta una riduzione della redditività complessiva delle iniziative immobiliari per gli operatori privati in quanto la componente in locazione ERS, con ha una redditività bassa, comporta una **riduzione del rendimento complessivo** delle iniziative di edilizia libera promosse dagli operatori privati
- L'individuazione del Margine di sostenibilità ('MS'), è una soglia **NON VINCOLANTE** che consente di avere un unico riferimento per la verifica della sostenibilità economica dell'iniziativa, inclusiva della quota di ERS compresa tra 10% e 30%.

$$MS = \frac{\text{Totale ricavi edilizia libera (€)} - \text{Totale Investimento dell'edilizia libera (€)}}{\text{Totale investimento dell'edilizia libera (€)}}$$



Margine di Sostenibilità

Il MS definisce il rapporto di tra costi e ricavi dell'edilizia libera, che in funzione del raggiungimento di una redditività target, varia in funzione delle quote di ERS eventualmente incluse. **Maggiore è la redditività della componente libera, maggiore è la possibilità di includere quote ERS.**

% Volumetria aggiuntiva ERS

0% 10% 20% 30%

non sostenibile

Reddittività Target

Reddittività Target

Reddittività Target

Reddittività Target

sostenibile

CASO A CASO B

STRATEGIE 1

ABITARE LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare

Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
trasformazione

REGOLE GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima: premessa e descrizioni esplicative

Parte Seconda: disposizioni applicative

Parte Terza: disposizioni procedurali

SITO MODULISTICA 6

PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI APPLICATIVE

IL MARGINE DI SOSTENIBILITÀ 2/2

L'Operatore economico/Soggetto Attuatore dovrà compilare l'**Allegato 1 Modulo del Margine di Sostenibilità**, individuando:

1. Le **superfici di progetto** (*) (*Capitolo 2.3 delle RG*);
2. L'**Investimento totale** dell'edilizia libera (*Capitolo 2.4 delle RG*) ponderato di eventuali specifici coefficienti correttivi;
3. I **ricavi totali** dell'edilizia libera (*Capitolo 2.5 delle RG*);
4. Il **Margine di Sostenibilità (MS)** (*Capitolo 2.2 delle RG*)

Calcolo investimento edilizia libera

Compilazione **Quadro Tecnico Economico**

Voci di costo
1) Costo delle opere (compresi Valore immobile/area, oneri per la sicurezza, spese generali e utili di impresa)
2) eventuali lavori aggiuntivi (bonifiche, demolizioni ecc.)
3) oneri concessori
4) spese tecniche e altri costi
5) imprevisti
6) altro
Totale investimento immobiliare (al netto IVA)

Calcolo ricavi edilizia libera

Il prezzo di vendita al mq si ottiene considerando il **valore massimo** tra:

OPZIONE 1		OPZIONE 2
Media valori massimi:	< >	Media Comunale OMI
• OMI (zona censuaria)		(Statistiche regionali)
• FIAIP		+ 60%
• Borsino		
+ 30%		

$$\text{Margine di sostenibilità} = \frac{\text{Totale ricavi edilizia libera (€)} - \text{Totale Investimento dell'edilizia libera (€)}}{\text{Totale investimento dell'edilizia libera (€)}} = \%$$

(*) Qualora l'operatore privato/soggetto attuatore non disponga di elaborazioni progettuali si potranno considerare dei coefficienti di conversione parametrici, in alternativa si farà riferimento agli elaborati progettuali

STRATEGIE 1

ABITARE
LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare
Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6

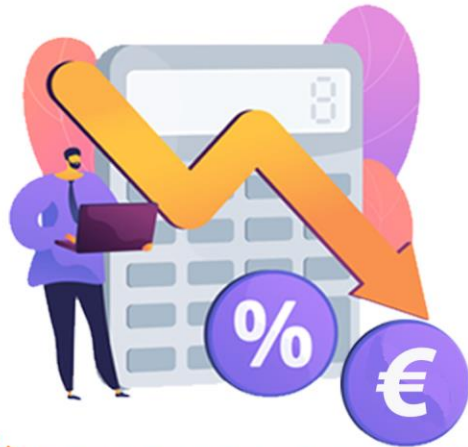


PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI APPLICATIVE

2.3 - ABBATTIMENTO/ESENZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI

**Azzeraamento/
abbattimento degli oneri
concessori per l'ERS e di
quota parte dell'edilizia
libera per:**

- Aree di trasformazione
- Riconversione delle "Attrezzature di interesse collettivo" - AC
- Interventi sul patrimonio edilizio esistente - Tessuti



Contributo costo di costruzione relativo alla SE prevista per ERS e al 10% dell'edilizia libera	
Interventi in ambiti ATR (Aree di riqualificazione)	Interventi in ambiti AT (Aree di nuovo insediamento)
Contributo non dovuto ai sensi dell'art. 186, comma 1 della LR 65/2014	
Oneri di urbanizzazione primaria relativi alla SE prevista per ERS e al 10% dell'edilizia libera	
Interventi in ambiti ATR (Aree di riqualificazione)	Interventi in ambiti AT (Aree di nuovo insediamento)
Oneri non disposti ai sensi dell'art. 188, comma 1, lett. b) della LR 65/2014, in quanto opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, nell'ambito di interventi di riuso e di rigenerazione di cui all'art. 1, comma 460 della legge n. 232/2016	Oneri non dovuti essendo già un obbligo da parte dei privati proponenti eseguire tutte le opere di urbanizzazione primaria previste, ai sensi dell'art. 191, comma 5 della LR 65/2014
Oneri di urbanizzazione secondaria relativi alla SE prevista per ERS e al 10% dell'edilizia libera	
Interventi in ambiti ATR (Aree di riqualificazione)	Interventi in ambiti AT (Aree di nuovo insediamento)
Oneri non disposti ai sensi dell'art. 188, comma 1, lett. b) della LR 65/2014, in quanto opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati o privato sociale, nell'ambito di interventi di riuso e di rigenerazione di cui all'art. 1, comma 460 della legge n. 232/2016	Oneri ridotti fino al 70%, purché si ottengano requisiti di accessibilità, adattabilità e visitabilità dei nuovi edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalla normativa di riferimento, ai sensi dell'art. 191, comma 13 della LR 65/2014. Sconto del 30% per SE aggiuntiva ERS≥10% dedicata all'ERS Sconto del 40% per SE aggiuntiva ERS≥15% dedicata all'ERS Sconto del 50% per SE aggiuntiva ERS≥20% dedicata all'ERS Sconto del 60% per SE aggiuntiva ERS≥25% dedicata all'ERS Sconto del 70% per SE aggiuntiva ERS≥30% dedicata all'ERS

STRATEGIE 1

ABITARE
LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare

Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6

PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI APPLICATIVE

2.4 - CANONE PROTETTO E PATTO PER L'ABITARE SOCIALE

STRATEGIE 1

ABITARE
LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare
Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6



PATTO PER L'ABITARE SOCIALE

*atto convenzionale
attraverso il quale vengono
regolati gli obblighi e
l'impegni connessi alla
**realizzazione
e gestione
degli alloggi ERS***



***Contiene il "canone protetto" obbligatorio per 15
anni, calcolato applicando una riduzione del 10%
dei valori definiti dal "canone concordato"***

***La sottoscrizione è condizione necessaria per
l'attuazione di qualsiasi intervento ERS***

CONTENUTI:

GENERALI:

inerenti gli impegni convenzionali su criteri e modalità di individuazione dei destinatari/assegnatari, modalità di gestione, applicazione del "canone protetto per 15 anni, tipologia dei destinatari/assegnatari, diritto di prelazione da parte del Comune o degli inquilini, idonee garanzie fidejussorie e/o sanzionatorie.

SPECIFICHE PER AT:

inerenti la definizione dei criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi ERS sul libero mercato

SPECIFICHE PER AC:

inerenti al ripristino dell'originaria funzione o in alternativa verso altra tipologia di AC

SPECIFICHE PER I TESSUTI:

inerenti al mutamento verso altra categoria funzionale amessa e/o edilizia residenziale sul libero mercato

PARTE SECONDA: DISPOSIZIONI APPLICATIVE

2.5 - SPAZI COMUNI E GESTIONE SOCIALE DEI SERVIZI INTEGRATI ALL'ABITARE

STRATEGIE 1

ABITARE
LIVORNO 2

PS 3

QC dossier
abitare

Dimensionamento
Disciplina

PO 4

Titolo V- NTA
Aree di
Trasformazione

REGOLE
GESTIONALI 5

approvazione
e obiettivi

Parte Prima:
premessa e
descrizioni
esplicative

Parte Seconda:
disposizioni
applicative

Parte Terza:
disposizioni
procedurali

SITO
MODULISTICA 6

SERVIZI INTEGRATI ALL'ABITARE (SIA)

sono superfici coperte, o comunque interne all'immobile, ad uso non esclusivo, **obbligatori**, previsti all'interno delle iniziative di ERS



*in caso di alloggi ERS > 5
la superficie è incrementata di 5 mq per ogni alloggio
in più fino ad un massimo di 70 mq*

**Da garantire almeno 28 mq di Superficie Utile per
spazi dedicati ai SIA**

CLASSIFICAZIONE:

in relazione alla frequenza con cui è previsto l'impiego di personale specializzato (art.5 lett.q Dlgs 117/17):

1. bassa frequenza (sale comuni, cucina ecc.)
2. media frequenza (lavanderia comune, locali per assistenza medica)
3. alta frequenza (portierato sociale, sala fisioterapia, ecc.)
4. frequenza variabile (spazi appositamente progettati)

MODALITÀ DI GESTIONE:

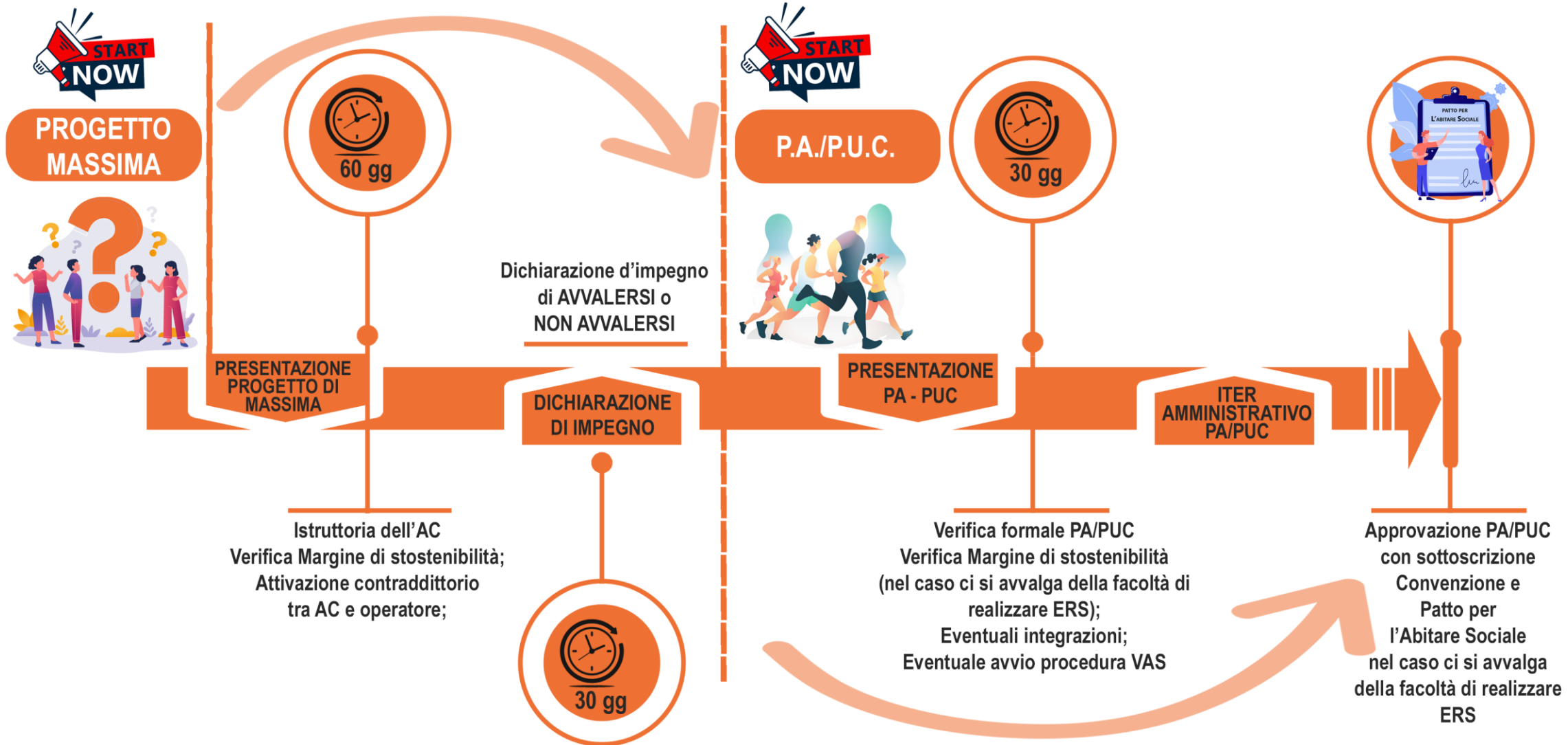
da definire all'interno del "Piano di Gestione Sociale"

- fino a 5 alloggi ERS è consentita una gestione collaborativa tramite coinvolgimento attivo degli inquilini
- uguali o sopra 6 alloggi ERS si può ricorrere a gestori sociali compresi tra gli Enti del Terzo Settore o ad altri soggetti accreditati

PARTE TERZA: DISPOSIZIONI PROCEDURALI

Iter Istruttorio per l'ERS

3.2 AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA (AT/ATR)



REGOLE GESTIONALI PER L'ERS

INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE

SEMPRE CONSENTITO

Il mutamento dalla categoria
"ATTREZZATURE
E SERVIZI
DI INTERESSE
COMUNE"
AC

alla categoria
"INFRASTRUTTURE
E DOTAZIONI
PER L'ABITARE SOCIALE"

senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo

ONERI NON DISPOSTI AI SENSI DELL'ART. 188, COMMA 1, LETT. B) DELLA LR 65/2014

SERVIZI
INTEGRATI
ALL'ABITARE

LOCAZIONE
A LUNGO
TERMINE



15 ANNI

RINNOVO

VINCOLO SOCIALE
O RITORNO ALL'ORIGINARIA FUNZIONE
O ALTRENTATIVA AC

CANONE
SOCIALE

se impossibilità
di realizzazione
CANONE PROTETTO
ridotto DEL 15%

PO

Art.55 c. 3



1.6 delle
Regole
Gestionali



REGOLE GESTIONALI PER L'ERS

INTERVENTI SUL PATRIMONIO ESISTENTE

SEMPRE CONSENTITO

ANCHE SE NON AMMESSA FUNZIONE RESIDENZA (R)

PO
Art.72 c. 3



1.6 delle
Regole
Gestionali

**Il mutamento della
destinazione d'uso nei
"TESSUTI EDILIZI
ESISTENTI"**



**verso forme
dell'abitare per
"EDILIZIA RESIDENZIALE
SOCIALE"**

senza che ciò costituisca variante al Piano Operativo

ONERI NON DISPOSTI AI SENSI DELL'ART. 188, COMMA 1, LETT. B) DELLA LR 65/2014



**SERVIZI
INTEGRATI
ALL'ABITARE**

se impossibilità
di realizzazione
CANONE PROTETTO
ridotto DEL 15%

**CANONE
SOCIALE**

**LOCAZIONE
A LUNGO
TERMINE**

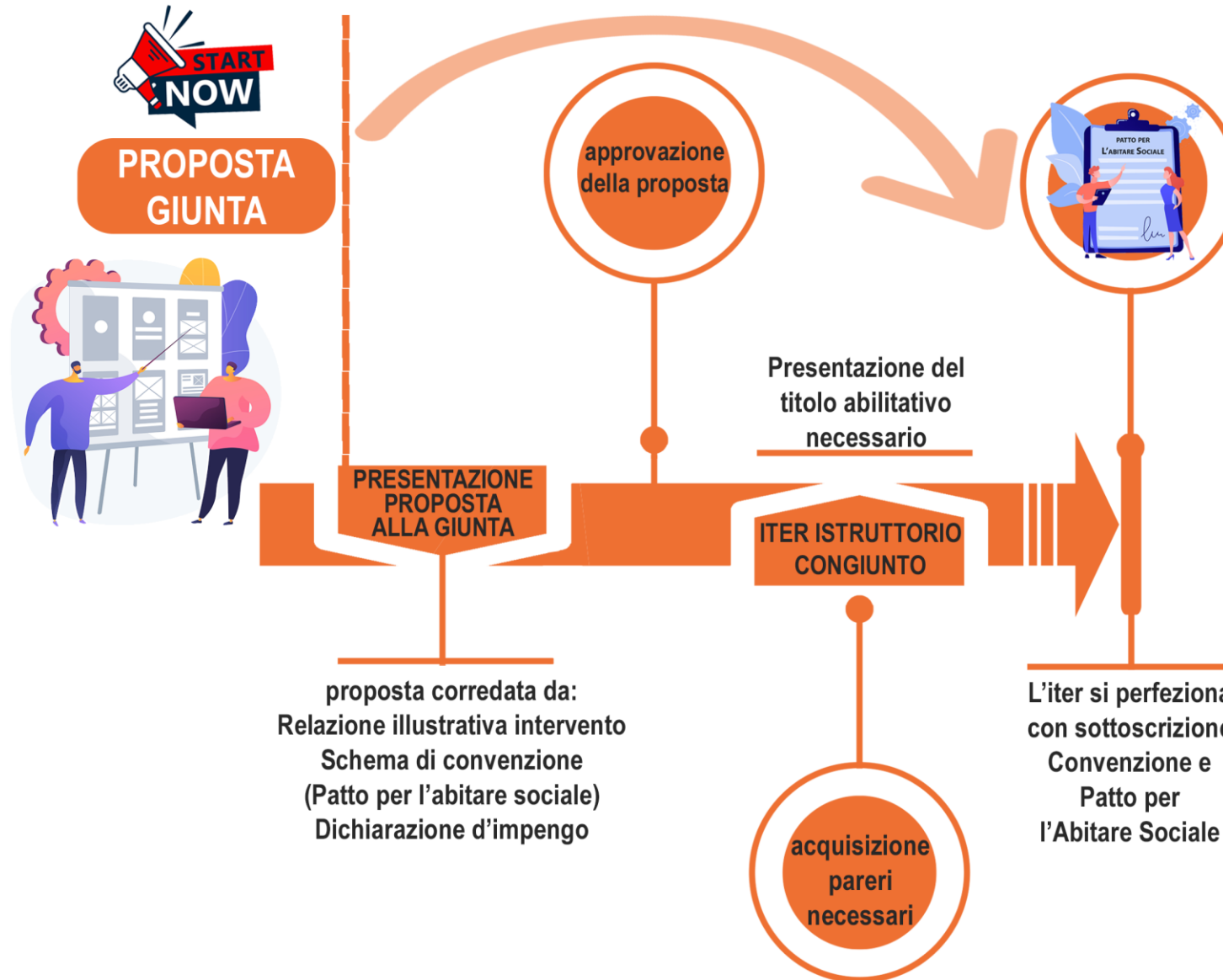


**RINNOVO VINCOLO SOCIALE
O RITORNO A CATEGORIA FUNZIONALE
AMMESSA NEL TESSUTO DI
APPARTENENZA**

PARTE TERZA: DISPOSIZIONI PROCEDURALI

Iter Istruttorio per l'ERS

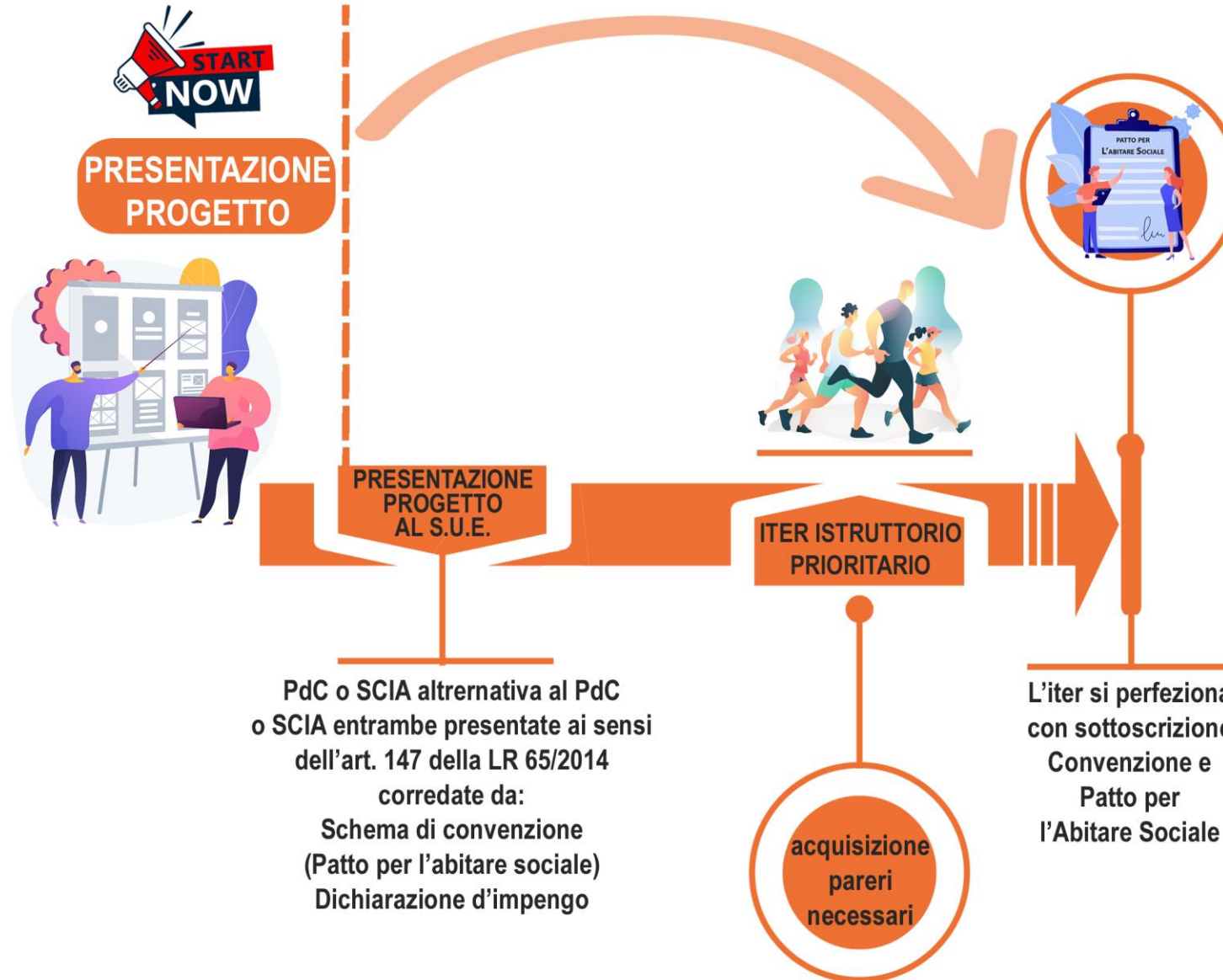
3.3 ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE - AC - TITOLO V NTA



PARTE TERZA: DISPOSIZIONI PROCEDURALI

Iter Istruttorio per l'ERS

3.3 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - TITOLO VI NTA



REGOLE GESTIONALI PER L'ERS

DOVE SI TROVANO

Gestione del Territorio

Demanio marittimo Edilizia Privata Opere Pubbliche Urbanistica e Territorio

Home / Urbanistica e Territorio / Urbanistica / Strumenti di pianificazione vigenti / Piano Operativo

Piano Operativo

- Urbanistica
 - Strumenti di pianificazione storici
 - Strumenti di pianificazione vigenti
 - Procedimento di formazione della nuova pianificazione urbanistica generale
 - Piano Strutturale
 - Piano Operativo**
 - Adozione
 - Controdeduzioni alle osservazioni
 - Approvazione
 - Conferenza Paesaggistica
 - Piani Attuativi (PA)
 - Progetti Unitari Convenzionati (PUC)
 - Abitare Sociale
 - Art.55, comma 3, NN.TT.A
 - Attività di monitoraggio

Adozione	Controdeduzioni alle osservazioni	Approvazione
Conferenza Paesaggistica	Piani Attuativi (PA)	Progetti Unitari Convenzionati (PUC)
Abitare Sociale	Art.55, comma 3, NN.TT.A	Attività di monitoraggio



MODULISTICA/DOCUMENTAZIONE necessaria per la corretta applicazione dei meccanismi previsti per gli interventi ERS

DAL NUOVO SITO TEMATICO DEL SETTORE

HOMEPAGE | GESTIONE DEL TERRITORIO - SEZIONE PIANO OPERATIVO
BOX 'ABITARE SOCIALE' e BOX 'REGOLE GESTIONALI'

- DELIBERA di CC n. 205 del 12.11.2025 con
la RELAZIONE ILLUSTRATIVA e le REGOLE GESTIONALI

Modulo progetto di massima

COMUNE DI LIVORNO
Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Rigenerazione urbana

Protocollo _____ Progetto di Massima _____
(Spazio riservato all'Ufficio) (Spazio riservato all'Ufficio)

Progetto di Massima
(di cui alle Regole Gestionali, par. 3.2 - non rilevante per l'ERS nelle aree di trasformazione urbana)

Il sottoscritto: _____

Dati del titolare (proprietario o altro avente titolo)
Persona fisica (in caso di ulteriori soggetti allegare alla presente i dati come qui di seguito indicati)

Cognome e nome	Provincia	CAP
Indirizzo	Provincia	CAP
Telefono		
Indirizzo e-mail		
Indirizzo PEC		
Indirizzo fax		
Indirizzo di riferimento		

Dati del procuratore/delegato
Persona fisica (in caso di ulteriori soggetti allegare alla presente i dati come qui di seguito indicati)

Cognome e nome	Provincia	CAP
Indirizzo	Provincia	CAP
Telefono		
Indirizzo e-mail		
Indirizzo PEC		
Indirizzo fax		
Indirizzo di riferimento		

Modulo approvato dal Progetto di Massima - 2025

Modulo Margine di Sostenibilità

COMUNE DI LIVORNO
Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Rigenerazione urbana

Calcolo del Margine di Sostenibilità (MS)
in applicazione delle Regole Gestionali per ERS
(ai sensi del comma 8 art. 74 della NTA del PQ)

Area di trasformazione - schede normative e di indirizzo progettuali
Indicare l'indirizzo dell'area di trasformazione e la zona identificata:
☐ AT
☐ AZ

1. Caratteristiche dell'intervento
Descrivere qualitativamente l'intervento:
Indicare una descrizione essenziale dell'intervento previsto, inclusi i dettagli relativi all'architettura, ai disegni, ai materiali, ecc.

1.2 Coefficiente correttivo all'investimento immobiliare

Riferimento alla tabella punto 2.2.2 delle Regole Gestionali	Descrizione	Coefficiente correttivo
Categoria energetica prevista		
Tipologia edilizia prevista (con riferimento al presente PQ) (preziosa e rilevante)		
Interventi strutturali su edifici esistenti (se previsti)		
Da applicare al costo delle opere		

2. Caratteristiche dell'intervento suadente
MS: Indicare la superficie relativa al rapporto di edificazione di edificio libero dell'intervento (MS della MS delle schede di PQ)

Per i dettagli sul calcolo e sulla tipologia delle superfici si faccia riferimento al paragrafo 2.2.1 "Conversione della SE in SC" delle Regole Gestionali.

3. PROGETTO DI MASSIMA

DESTINAZIONI	Unità (mq)	Sup. Edificabile/Utilizzabile (mq)	Coef. di conversione	Sup. Commerciale (mq)
Residenziale			1,2	
			1,2	
			1,2	
TOTALI				

Modulo approvato dal Progetto di Massima - 2025

Modulo Dichiarazione d'impegno

COMUNE DI LIVORNO
Settore Urbanistica, Programmi Complessi e Rigenerazione urbana

Dichiarazione d'impegno
in applicazione delle Regole Gestionali per ERS
(ai sensi del comma 8 art. 74 della NTA del PQ)

Il sottoscritto, _____

Dati del titolare (proprietario o altro avente titolo)
Persona fisica (in caso di ulteriori soggetti allegare alla presente i dati come qui di seguito indicati)

Cognome e nome	Provincia	CAP
Indirizzo	Provincia	CAP
Telefono		
Indirizzo e-mail		
Indirizzo PEC		
Indirizzo fax		
Indirizzo di riferimento		

Dati del procuratore/delegato
Persona fisica (in caso di ulteriori soggetti allegare alla presente i dati come qui di seguito indicati)

Cognome e nome	Provincia	CAP
Indirizzo	Provincia	CAP
Telefono		
Indirizzo e-mail		
Indirizzo PEC		
Indirizzo fax		
Indirizzo di riferimento		

Modulo approvato dal Progetto di Massima - 2025



GRAZIE PER L'ATTENZIONE

CONTATTI PER DOMANDE e/o INFORMAZIONI
infourbanistica@comune.livorno.it

