

Comune di Livorno

PIANO DI LOTTIZZAZIONE QUARTIERE ECOLOGICO 'BORGO DI MAGRIGNANO'

Studio unitario UTOE 4C17, Salviano 2 - Area di trasformazione (art. 17 R.U.)

Progettisti: Arch. Daniele Lotti
Arch. Carlo Rinaldi
Arch. Riccardo Roda

COMUNE di LIVORNO
U. Programmazione Urbanistica

18 LUG. 2003

ARRIVI

Consulente regole edilizie e spazi pubblici: Prof. Arch. Jean-Pierre Buffi

Collaboratori:

Arch. Francesca Raccolti

Geom. Massimo Nerini

Graphic designer Elena Betti

Arch. Vittoria Ena

Geom. Luca Redini

Studio di Architettura Ba.Si.

Consulente aspetti bioclimatici ed ecologici:

Prof. Arch. Maria De Santis

Consulenza geologica e geotecnica:

Studio Rafanelli

Progetto per le opere di urbanizzazione e regimazione idraulica:

Ing. Marco Canonici

Ing. Claudio Pedalino

Committenza:

CONSORZIO



Consorzio di Cooperative di abitazione Edilporto ed altri



Norme Tecniche di Attuazione

INDICE

- Art. 1 – Area disciplinata dal Piano di Lottizzazione
- Art. 2 – Contenuto ed efficacia del Piano di Lottizzazione
- Art. 3 – Modalità di attuazione del Piano di Lottizzazione
- Art. 4 – Elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione
- Art. 5 – Richiamo di elementi normativi
- Art. 6 – Varianti al Piano di Lottizzazione
- Art. 7 – Parcheggi privati
- Art. 8 – Parcheggi pubblici
- Art. 9 – Spazi pubblici e di uso pubblico
- Art. 10 – Aree a verde
- Art. 11 – Lotti edilizi
- Art. 12 – Destinazioni d'uso
- Art. 13 – Orientamento e allineamento dei corpi di fabbrica
- Art. 14 – Parametri edilizi
- Art. 15 – Aree libere
- Art. 16 – Capacità edificatoria del Piano di Lottizzazione
- Art. 17 – Criteri bioclimatici ed ecologici

Art. 1 - Area disciplinata dal Piano di Lottizzazione

1. L'area disciplinata dal presente Piano di Lottizzazione è quella perimetrata nella cartografia del R.U. vigente come Unità Territoriale Organica Elementare 4C17 "Salviano 2".
2. Nell'area di cui al precedente comma ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia è disciplinato dal Piano di Lottizzazione secondo le presenti norme e nel rispetto delle previsioni della convenzione di cui all'art. 2.
3. L'area indicata al comma 1 è suddivisa in aree destinate alla realizzazione di infrastrutture e servizi ed in aree destinate alla realizzazione di edifici privati.

Art. 2 - Contenuto ed efficacia del Piano di Lottizzazione

1. Il Piano di Lottizzazione ha validità di dieci anni e disciplina la realizzazione del complesso di edifici, attrezzature, infrastrutture, servizi e spazi aperti nell'area di intervento, con particolare riferimento:
 - all'articolazione in lotti edilizi;
 - all'indicazione planivolumetrica degli edifici;
 - agli allineamenti e ai profili, alle altezze massime, alle superfici massime;
 - all'indicazione delle infrastrutture pubbliche, dei parcheggi e delle rispettive localizzazioni;
 - all'articolazione e alla distribuzione delle funzioni;
 - alla distribuzione e al carattere degli spazi aperti;
2. Nell'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione dovranno essere inoltre osservate le prescrizioni di cui alla Relazione geologico-tecnica, idrogeologica ed idraulica di fattibilità e rispettate le indicazioni fornite dalla valutazione sugli effetti ambientali (V.E.A.) allegati al presente Piano di Lottizzazione.
3. L'attuazione del Piano di Lottizzazione è affidata ai privati proprietari ed è subordinata alla sottoscrizione da parte dei medesimi di apposita convenzione..

Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano di Lottizzazione

1. L'attuazione del presente Piano di Lottizzazione potrà avvenire anche per singoli lotti funzionali.
2. Il Piano di Lottizzazione si attua mediante concessioni edilizie che saranno rilasciate successivamente alla stipula della convenzione di cui all'art. 2.
3. Il rilascio delle singole concessioni edilizie per la realizzazione degli interventi previsti è strettamente collegato ai tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, che dovranno essere realizzate nella misura necessaria per allacciare la zona interessata dalle concessioni edilizie stesse ai pubblici servizi..
4. Le concessioni edilizie potranno essere relative anche a singoli edifici previsti all'interno dei lotti di cui all'art. 11; in tal caso, il rilascio delle concessioni stesse è subordinato alla sottoscrizione, da parte di tutti i privati proprietari delle aree comprese nel lotto edilizio, di un atto unilaterale d'obbligo con il quale ognuno di essi si impegna, per sé ed i propri aventi causa, a realizzare le recinzioni delle aree private ed a sistemare le aree condominiali secondo un progetto unitario allegato al medesimo atto d'obbligo.

Art. 4 - Elementi costitutivi del Piano di Lottizzazione

1. Il Piano di Lottizzazione, oltre che dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, è costituito dai seguenti elaborati:
 - Tavola 1/A – Stato di fatto con individuazione dell'area di intervento;
 - Tavola 1/B – Rilievo planialtimetrico dell'area d'intervento;
 - Tavola 2³ – Area di intervento, azionamento, calcolo delle superfici e delle aree a servizio;
 - Tavola 3³ – Aree a destinazione pubblica;
 - Tavola 3/a³ – Aree destinate all'uso pubblico;
 - Tavola 4³ – Schemi funzionali ed allineamenti (destinazioni d'uso);
 - Tavola 5³ – Lotti funzionali d'intervento;
 - Tavola 6² – Planivolumetrico e profili stradali;
 - Tavola 7'/a – Planimetria generale (strade - verde pubblico);
 - Tavola 7'/b – Fognatura bianca;
 - Tavola 7'/c – Fognatura nera;

- Tavola 7'/d – Illuminazione pubblica;
- Tavola 7'/e – Rete acqua potabile;
- Tavola 7'/f – Rete gas metano;
- Tavola 7'/g – Cavidotti telefonici;
- Tavola 7'/h– Rete elettrica e cabine;
- Tavola 8 – Tipologie residenziali;
- Tavola 8/a – Studio tipologico di massima degli edifici sulla piazza per le attività di servizi, commerciale, residenziale;
- Tavola 9' – Aree a verde;
- Tavola 10 – Rilievo alberature esistenti;
- Relazione tecnica;
- Elenco delle particelle catastali;
- Relazione geologico-tecnica, idrogeologica ed idraulica di fattibilità;
- Valutazione degli effetti ambientali;
- Schema di convenzione;
- Documentazione fotografica;
- Fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intervento edilizio;
- Piano finanziario.

2. Hanno carattere vincolante per la realizzazione degli interventi previsti dal Piano, le previsioni contenute nelle Tavole n. 2³, n. 3³, n. 3/a³, n. 4³, n. 5³ e n. 7'/a (quest'ultima limitatamente alle sezioni stradali); tutti gli altri elaborati indicati al comma 1 hanno carattere meramente documentario, dimostrativo e indicativo.

Art. 5 - Richiamo di elementi normativi

1. Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione valgono le definizioni e gli elementi normativi generali contenuti nelle Norme di attuazione del R.U. e nel Regolamento Edilizio vigenti, con particolare riferimento alla scheda per l'area speciale di trasformazione UTOE 4C17 Salviano 2, contenuta nel R.U. vigente.
2. Le disposizioni di cui all'art. 78 "Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale" della deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana n. 12 del 25 gennaio 2000 si intendono applicate con riferimento all'intera area sottoposta al Piano di Lottizzazione.

Art. 6 - Varianti al Piano di Lottizzazione

1. Non costituiscono Variante al Piano di Lottizzazione le modifiche, nel limite del 15%, alla distribuzione delle superfici lorde di pavimento realizzabili nei singoli lotti edilizi ed alle sistemazioni interne agli stessi, fermo restando il rispetto delle aree di concentrazione dell'edificazione di cui alla Tav. n. 5³ e sempre che non ne risulti alterato il dimensionamento complessivo delle superfici lorde di pavimento realizzabili all'interno del Piano medesimo.
2. E' in ogni caso consentito, senza che ciò costituisca variante al Piano di Lottizzazione, apportare modifiche alle dimensioni degli spazi privati e privati ad uso pubblico, in misura non superiore al 10%, fermo peraltro restando il rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda relativa alla UTOE 4C17 Salviano 2, per ciò che attiene alle aree destinate a servizi.

Art. 7 - Parcheggi privati

1. I parcheggi pertinenziali degli edifici destinati alla residenza devono essere realizzati, a raso o in sottosuolo, all'interno dei singoli lotti edilizi, nella misura minima di un decimo del volume edificato per ogni singolo edificio e con un massimo di due posti auto per alloggio.
2. I parcheggi degli edifici destinati al commercio devono essere realizzati, nella misura prevista dall'art. 53 del Regolamento Urbanistico, sia nel sottosuolo dei lotti 7/a e 7/b, che nel sottosuolo della piazza pubblica ricompresa tra i lotti 7/a e 7/b, con le modalità da definire nella convenzione di cui all'art. 2

Art. 8 - Parcheggi pubblici

1. La realizzazione dei parcheggi pubblici nelle aree allo scopo indicate nelle Tavole n. 3³, n. 3/a³ n. 7'/a, deve avvenire in conformità ai seguenti criteri:

- dimensioni minime del posto macchina: m. 5 x 2,50;
- spazi di sosta per disabili: nella proporzione minima di 1 posto ogni 40 posti auto;
- spazi di sosta per motocicli: nella proporzione minima di un posto moto ogni 10 posti auto;

Art. 9 - Spazi pubblici e di uso pubblico

1. La realizzazione degli spazi pubblici (strade, verde, parcheggi, ecc.) è subordinata all'ottenimento di apposita concessione edilizia.

2. I percorsi pedonali e ciclabili devono essere privi di barriere architettoniche, pavimentati preferibilmente con materiali permeabili e illuminati;

3. Sulle aree di cui al comma 1, è ammessa la localizzazione dei manufatti a servizio delle infrastrutture a rete (cabine elettriche, cabine telefoniche, cabine del metano ecc.) e dei manufatti a servizio degli impianti di irrigazione.

4. La realizzazione degli spazi privati destinati all'uso pubblico è subordinata al rilascio di specifica concessione edilizia per singoli lotti edilizi e deve avvenire contestualmente alla realizzazione degli edifici residenziali e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i percorsi pedonali e ciclabili devono essere privi di barriere architettoniche, pavimentati e illuminati;
- gli spazi a verde devono essere dotati di impianto di irrigazione;
- gli spazi devono essere protetti rispetto al traffico veicolare di accesso ai parcheggi pertinenziali;

5. Sulle aree di cui al comma 4, possono essere installati dispositivi mobili per limitare l'accesso veicolare da parte dei non residenti nel lotto e dispositivi di chiusura per escludere l'accesso ai non residenti nelle ore notturne, con modalità da definire nella convenzione di cui all'art. 2.

Art. 10 - Aree a verde

1. Le sistemazioni delle aree destinate al verde deve avvenire in conformità alle previsioni della tavola n. 9' e 10.

Art. 11 - Lotti edilizi

1. Il Piano di Lottizzazione è suddiviso in tredici lotti edilizi, come indicato nella Tavola n. 5³ "Lotti funzionali d'intervento".

Art. 12 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici, o per loro parti, all'interno di ciascun lotto edilizio sono quelle indicate nella Tavola n. 4³.

2. Ferma restando la S.L.P. complessiva ammessa in ogni lotto edilizio, sono consentite compensazioni di superficie tra una funzione e un'altra, entro il limite del 25% delle quantità indicate.

Art. 13 - Orientamento e allineamento dei corpi di fabbrica

1. Gli allineamenti dei singoli edifici devono essere realizzati in conformità alle previsioni della Tav. n. 4³.

Art. 14 - Parametri edilizi

1. L'edificazione all'interno dei singoli lotti edilizi deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

- Distanza dai confini: m. 5 o sul confine del lotto edilizio ad esclusione del lotto 7a e 7b trattandosi di un "edificio a destinazione mista" sulla piazza pubblica per il quale valgono le indicazioni progettuali risultanti dalle tavole di lottizzazione;
- Distanza tra fabbricati: m. 10;
- Altezza massima delle costruzioni:
 - residenziali, m. 13;
 - miste, m. 15.

Art. 15 - Aree Libere

1. Le aree libere all'interno dei singoli lotti edilizi sono inedificabili, salvo che per la realizzazione di volumi tecnici destinati all'alloggiamento di impianti tecnologici.

Art. 16 - Capacità edificatoria del Piano di Lottizzazione

1. I dati quantitativi del Piano di Lottizzazione sono:

- Superficie territoriale totale (S.T.) = mq **215.280**
- Indice territoriale massimo (mq SLP/ST) = **0,25**
- Area a servizi = mq **110.835** , così suddivisa:
 - Verde = mq **80.840** di cui:
 - verde pubblico A + ASIP = 74.670 mq
 - verde pubblico B = 6.170 mq
 - Percorsi pedonali e ciclabili = mq **7.810**
 - Piazza = mq **4.525**
 - Parcheggi pubblici = mq **17.660**
- Area di cessione:
 - Strade e marciapiedi = mq **22.237** di cui:
 - strade = mq 17.455
 - marciapiedi = mq 4.782
- Superficie fondiaria lotti edificabili totale = mq **82.208**
- Capacità edificatoria globale = mq **53.820 SLP (0,25 S.T.)**,

LOTTE EDILIZI:

LOTTO 1	Resede lotti	SLP Resid.	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	3.774 mq	1.242mq	0	0	9,5 m	3.774 mq

LOTTO 2	Resede lotti	SLP Resid.	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	10.924 mq	9.400 mq	0	2354 mq	13 m	13.278 mq

LOTTO 3	Resede lotti	SLP Residen .	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	7.511 mq	6.943 mq	0	988	13 m	8.499 mq

LOTTO 4	Resede lotti	SLP Resid.	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	6.630 mq	4.823 mq	0	1329 mq	13 m	7.959 mq

LOTTO 5	Resede lotti	SLP Resid.	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	1.488 mq	1.230 mq	0	0	13 m	1.488 mq

LOTTO 6	Resede lotti	SLP Residen .	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	2.392 mq	2.770 mq	0	0	13 m	2.392 mq

LOTTO 7	Resede lotti	SLP Residen .	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	7.349 mq	3.585 mq	3.000 mq	446	15 m	7.795 mq

LOTTO 8	Resede lotti	SLP Residen .	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	13.311 mq	10.090 mq	0	2.739 mq	13 m	16.050 mq

LOTTO 9	Resede lotti	SLP Residen .	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	10.098 mq	7.800 mq	0	2619 mq	13 m	12.717 mq

LOTTO 10	Resede lotti	SLP Residen .	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	4.992 mq	1.281 mq	0	0	9,5 m	4.992 mq

LOTTO 11	Resede lotti	SLP Residen .	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	1.585 mq	726 mq	0	0	13 m	1.585 mq

LOTTO 12	Resede lotti	SLP Residen .	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	995 mq	800 mq	0	0	13 m	995 mq

LOTTO 13	Resede lotti	SLP Residen .	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	403 mq	55 mq	75	0	13 m	403 mq

VP (Verde Privato)	Resede lotti	SLP Residen .	Servizi alla persona/ Commerciale	Area Privata ad uso Pubblico	H. max	SUPERFICIE TOTALE LOTTO
	281 mq	0	0	0	0	281 mq

TOT.	71.733 mq	50.745 mq	3.075 mq	10.475 mq		82.208 mq
------	--------------	--------------	----------	-----------	--	-----------

Art. 17 – Criteri bioclimatici ed ecologici

1. Nella progettazione a livello edilizio dovranno essere utilizzati criteri progettuali coerenti con le strategie bioclimatiche ed ecologiche adottate a livello urbanistico. In particolare si dovrà:
 - privilegiare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento ai sistemi solari attivi e passivi;
 - adottare accorgimenti per favorire la climatizzazione naturale nei mesi estivi, con particolare riferimento all'utilizzo di schermature esterne e alla previsione di idonei spazi verdi all'interno dei lotti edilizi;
 - adottare soluzioni ad elevata inerzia termica (chiusure e coperture) per l'involucro edilizio, con eliminazione dei ponti termici;
 - adottare soluzioni per l'isolamento acustico, con particolare riferimento agli infissi esterni, ai divisori orizzontali, ai solai, all'impianto idrico e ascensore.
2. L'eventuale incremento di volumetria connesso alla adozione di sistemi solari passivi e di schermature per la protezione dalla radiazione solare estiva non determina aumento della capacità edificatoria in termini di S.L.P.
3. Nella selezione dei materiali e delle tecnologie edilizie si dovranno privilegiare:
 - materiali isolanti ecologici e non inquinanti;
 - materiali naturali, traspiranti e non emissivi per quanto attiene ad intonaci, tinteggiature e rivestimenti;
 - materiali naturali per le pavimentazioni interne ed esterne;
 - vernici a basso tenore di solventi nocivi;
 - infissi esterni ed interni di legno;
 - il riciclaggio degli scarti di cantiere.
4. Nella progettazione impiantistica si dovranno adottare i seguenti criteri:
 - utilizzare impianti di riscaldamento con prestazioni elevate, con particolare riferimento a caldaie a condensazione e pompe di calore;
 - privilegiare impianti centralizzati;
 - utilizzare sistemi evoluti di termoregolazione e contabilizzazione dei consumi;

- minimizzare il ricorso a impianti di condizionamento alimentati da energie non rinnovabili;
- prevedere obbligatoriamente, a livello di edificio o lotto edilizio, sistemi di captazione e recupero delle acque meteoriche per irrigazione e usi condominiali;
- prevedere soluzioni per il risparmio dell'acqua potabile a livello di alloggio, con particolare riferimento a temporizzatori, scarichi a cacciata ridotta, etc..

5. Ogni singolo progetto edilizio dovrà essere corredato da una specifica relazione illustrativa delle soluzioni adottate in ordine alle previsioni contenute nei commi precedenti.

I progettisti:

Dott. Arch. Daniele Lotti

.....

Dott. Arch. Carlo Rinaldi

.....

Livorno, maggio 2003