

Comune di Livorno
Piano regolatore generale

Regolamento urbanistico

Allegato E
Scheda normativa area di riqualificazione ambientale
(art.45)

Gregotti Associati Studio
(A.Cagnardi, V.Gregotti)

Milano, Gennaio 1999

Adottato con Del.C.C. n.43 del 24 marzo 1998
Modificato in seguito ad accoglimento delle osservazioni
Approvato con Del.C.C. n.19 del 25 gennaio 1999

Il presente volume, facente parte del Regolamento Urbanistico, recante il titolo: " Regolamento urbanistico Allegato E Scheda normativa area di riqualificazione ambientale (art.45)", si compone, oltre al frontespizio ed alla presente pagina, di n. 5 fogli più una tavola allegata che, numerati e timbrati, sono firmati da pag. 1 a pag. 7 dai sottoscritti Dirigente dell'Area 4 e Dirigente dell'Unità organizzativa Progettazione Urbanistica e tutela ambientale.

Alla redazione del Regolamento Urbanistico partecipano:

-Progettisti incaricati

Gregotti Associati Studio (A. Cagnardi, V. Gregotti)

-Architetto associato

A. Mazzaroli

-Collaboratori Gregotti Associati Studio

P. Bertelli, P. Cammeo, F. Marchetti, M. Pirella, V. Trombetta

-Riceratori Ufficio del Piano

E. Benucci, M. Ciuffreda, S. Fagiolini, A.M. Maggiore, S.Sarperi, C. Talini,
S. Tempestini

-Funzionari dell'Amministrazione Comunale

R. Bacci, L. Barsotti, G. Belli, R. Butta, S. Casagrande, G. Chetoni, G. D'Alesio,
F. Del Tredici, V. Demi, G. Di Pietrantonio, P. Dini, P. Domenici, C. Fantozzi,
S. Filippi, M. Fulvi, I. Gonnelli, O. Lisena, A. Meschini, A. Meucci,
A. Podenzana, V. Pellegrini, C. Rini, F. Rossi, D. Santucci, T. Tocchini, A. Tripodi.

Aree di riqualificazione ambientale

Riferimenti al Piano strutturale - Prescrizioni vincolanti

Categoria d'intervento prevalente del sottosistema di riqualificazione ambientale - Trasformazione (art.3.f)

Al fine di conseguire gli obiettivi del sottosistema il Piano Strutturale attribuisce all'intera area destinata a servizio, in alternativa all'esproprio, una capacità edificatoria da realizzare su una porzione ridotta di essa; la parte restante dell'area dovrà essere dismessa gratuitamente dai privati per la creazione di nuovi servizi; l'intervento dovrà caratterizzarsi per l'integrazione tra servizi e residenza, in modo tale da valorizzare gli elementi ambientali presenti nell'area.

Il Regolamento Urbanistico determinerà, secondo gli indirizzi espressi dal Piano Strutturale, le quantità realizzabili.

Art. 45 - Aree di riqualificazione ambientale

1 **A. Definizione**

Parti del territorio denominate Collinaia e Conca di Montenero destinate ad una operazione di complessiva riqualificazione attraverso la realizzazione di aree a verde e servizi ad alto valore ambientale.

Per servizi ad alto valore ambientale si intendono quei servizi inseriti in una zona che, per il suo particolare valore, devono essere concepiti con riguardo al contesto ambientale in cui si collocano ed in particolare per singola destinazione d'uso:

- uffici dell'istituendo Ente Parco delle colline livornesi;
- attività di ricerca e studio collegate al Parco delle colline livornesi;
- giardino botanico della macchia mediterranea;
- attività di supporto al Parco;
- punti di ristoro, servizi, servizi alle persone.

2 **Campo di articolazione delle proposte**

I privati possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area all'Amministrazione utilizzando una edificabilità pari alla applicazione dell'indice di 0,020 mq SLP/mq ST. Le aree cedute gratuitamente non possono essere inferiori al 90% della ST dell'ambito o subambito. La edificabilità può essere utilizzata per residenze unifamiliari e bifamiliari. L'area di concentrazione dell'edificato non può superare il 10% della ST. Le utilizzazioni edificatorie sono articolate in 9 ambiti così come individuate nelle schede normative.

- ambito n.1 Ardenza Ovest;
- ambito n.2 Collinaia;
- ambito n.3 Conca Est;
- ambito n.4 Banditella Nord;
- ambito n.5 Banditella Sud;
- ambito n. 6 Ardenza Est;
- ambito n. 7 Conca Ovest;
- ambito n. 8 Prugnoliccia;
- ambito n. 9 Servizi pubblici e servizi per le persone.

Le utilizzazioni edificatorie degli ambiti da 1 a 8 sono generate dall'applicazione dell'indice di 0,020 mq SLP/ mq ST.

Le utilizzazioni edificatorie relative all'ambito n. 9 sono pari a mq. 5.000 di SLP. Tale SLP non deriva dall'applicazione dell'indice.

3 Condizioni specifiche di accettabilità

I proprietari delle aree vincolate possono cedere all'Amministrazione Comunale le aree per verde e servizi e realizzare le capacità edificatorie stabilite dal Regolamento Urbanistico.

La capacità edificatoria a destinazione residenziale si realizza entro le aree di concentrazione dell'edificato degli ambiti 1,2,3,4, 5,6,7,8 individuate nella [scheda normativa](#) allegata.

La capacità edificatoria dei servizi dell'ambito 9, pari a 5.000 mq di SLP è da realizzare all'interno dell'ambito stesso.

La ubicazione delle aree di concentrazione individuata nelle schede non è modificabile dato il valore ambientale dell'area che il Piano intende tutelare. Sono fatte salve modeste modifiche a seguito dell'approvazione dello studio unitario.

4 Parametri edilizi

Ambiti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8:

-dimensione max del lotto: mq. 1000

-dimensione minima delle residenze uni o bifamiliari a destinazione residenziale: mq.200 di slp;

-h.max: m 7,50;

-n.piani max: 2;

-rapporto di copertura massimo : 40% del lotto

-distanza da confini privati: m 5, sono consentite costruzioni in aderenza

-distanza da strade: m 10;

-recinzioni: siepi h. max cm 200

-parcheggi pertinenziali: 1 mq ogni 3 mq di SLP.

Ambito 9:

- altezza massima: m.7,50

- n.piani: 2

- rapporto di copertura massimo: 30%

- parcheggi pertinenziali: 1 mq. ogni 3 mq. di SLP.

-parcheggi a standard: 1 mq ogni mq di SLP per destinazioni servizi pubblici e servizi per le persone.

5 Parametri urbanistici

I parametri urbanistici di trasformazione, le aree di concentrazione e le destinazioni d'uso delle utilizzazioni edificatorie generate sono precisate nella scheda normativa riferita all'intera area articolata in ambiti e non sono modificabili. Le aree di concentrazione qualora non siano utilizzate per l'edificazione privata sono destinate a parco pubblico.

Le aree destinate alla realizzazione della strada principale di adduzione al parco devono essere alberate e dotate di pista ciclabile e di percorsi pedonali all'aperto.

6 Modalità di attuazione

L'attuazione può avvenire per ambiti e subambiti a condizione venga approvato, con deliberazione dell'Amministrazione comunale, uno "studio unitario" esteso a ciascun ambito fatta eccezione per gli ambiti 3 e 7, per i quali deve essere presentato uno studio unitario congiunto con le procedure specificate all'art.6, lett.B.

Limitatamente agli ambiti 2,3,7, l'intervento può essere articolato per sub-ambiti aventi ciascuno un'estensione non inferiore al 50% dell'ambito.

L'attuazione degli interventi deve garantire all'Amministrazione la realizzazione di aree contigue e continue di parco in modo da garantire la fruibilità dello stesso.
L'intervento è attuato con piano attuativo o concessione convenzionata con la quale vengono dismesse gratuitamente le aree destinate a verde e servizi.
Nell'ambito 9 la concessione convenzionata deve altresì prevedere la quota parte di area da cedere gratuitamente al Comune e la quota su cui realizzare i servizi alle persone.
La convenzione deve avere i contenuti specificati all'art.5,
Le aree cedute devono essere tra loro contigue.

- 7 In mancanza di una proposta presentata dai cittadini l'intera area, destinata a verde e servizi, è comunque soggetta a esproprio.
In tale caso il Comune direttamente o affida in concessione a privati la realizzazione dei servizi e i servizi alle persone.

-TAVOLE-

-Scheda normativa area di riqualificazione ambientale Collinaia-Montenero