



COMUNE DI LIVORNO

Dipartimento 4 – Politiche del Territorio
Ufficio Pianificazione e Programmazione Urbanistica

Via Guarini
LUOGO DI CULTO PER LA
COMUNITA' ISLAMICA

REGOLAMENTO URBANISTICO
VARIANTE

Dirigente Dipartimento 4
Politiche del Territorio

Dott. Ing. Gianfranco
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO
SEZ. A
N. 665

Ing. Civile - Ambientale
Ing. Industriale
Ing. dell' Informazione

Giugno 2012

RELAZIONE

L'Istituto Culturale Islamico di Livorno Onlus è proprietario, dal dicembre dello scorso anno, di un edificio, con annessa area esterna, posto in via Guarini 14/A, nel quale intende esercitare liberamente la propria manifestazione di fede.

La Comunità islamica a Livorno conta ad oggi circa 10.000 cittadini, ed ha visto incrementare di circa il 5% la sua presenza sul territorio livornese in circa 10 anni.

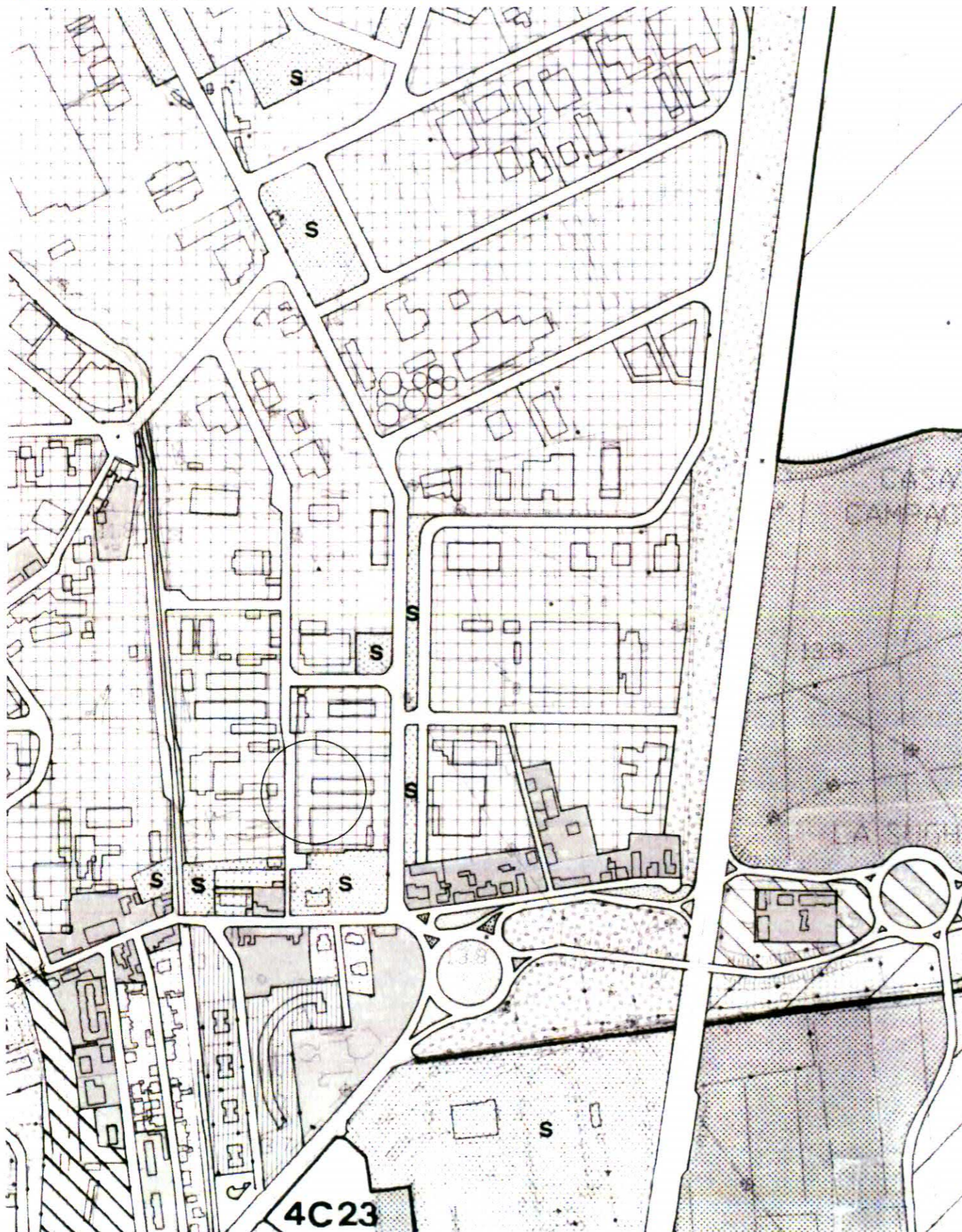
Più volte la Comunità ha chiesto all'Amministrazione comunale di vedere riconosciuto il diritto, sancito dalla Costituzione, di poter professare la propria fede in un edificio che possa accogliere un numero di fedeli superiore rispetto a quello attualmente possibile nella sede di Via Oberdan.

L'immobile posto in Via Guarini ricade all'interno del vigente Regolamento urbanistico in area per le attività produttive ed i servizi alle imprese (art. 25 NTA). La destinazione urbanistica esclude la possibilità di destinazioni d'uso che consentano la realizzazione di attrezzature pubbliche o collettive, come nel caso in esame.

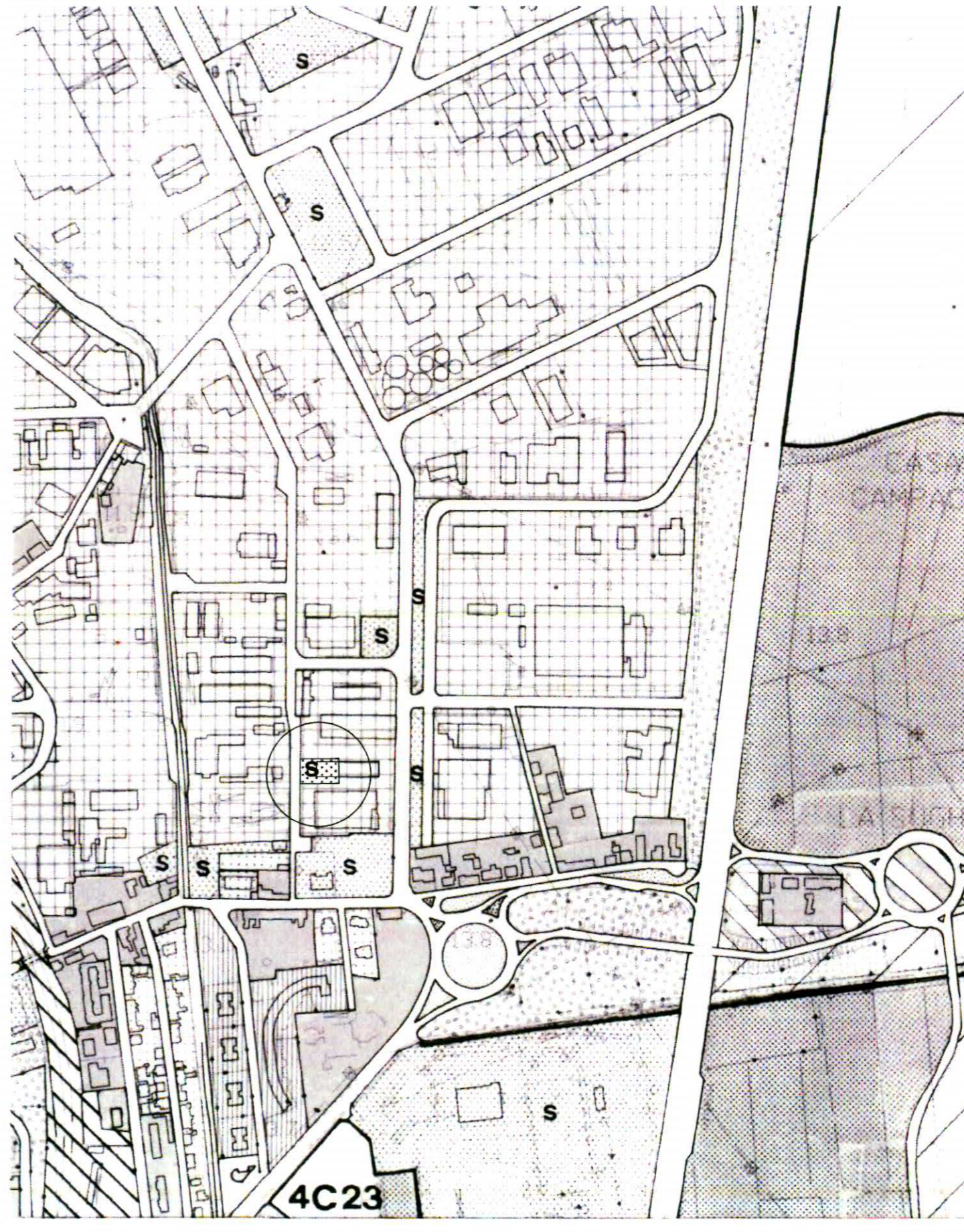
È per tale ragione che la destinazione dell'immobile di cui si tratta viene variata ad aree per i servizi esistenti e previsti (art. 37 NTA). Nei servizi, infatti, sono comprese le aree per attrezzature di interesse comune, quali quelle religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi.

Poichè risulta difficile in questo caso (edificio di culto) definire puntualmente il contenuto della convenzione soprattutto per quanto riguarda l'individuazione del vantaggio pubblico, che in questo caso è implicito, con l'occasione si modifica anche il comma 17 dell'art. 37 delle NTA eliminando la necessità della convenzione nel caso di servizi privati di particolare natura che mal si prestano ad essere concretamente disciplinati convenzionalmente, quali ad esempio gli edifici di culto, i circoli ricreativi (ARCI, ACLI), i cimiteri, le scuole private, i servizi sanitari.

STATO ATTUALE



STATO VARIATO



ARTICOLO 37 NORME TECNICHE ATTUAZIONE
REGOLAMENTO URBANISTICO

TESTO VIGENTE

TESTO MODIFICATO

(IN NERETTO LE AGGIUNTE)

Aree per i servizi esistenti e previsti

Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti

L'acquisizione delle aree per servizi da parte della Pubblica amministrazione può avvenire, in alternativa all'esproprio, attribuendo a tali aree una capacità edificatoria. Tale capacità edificatoria può essere realizzata su una porzione limitata dell'area stessa o in altre aree individuate dal Regolamento Urbanistico, in modo da ottenere la cessione gratuita dell'area destinata a servizi da parte dei proprietari.

Art. 37 - Aree per i servizi esistenti e previsti

A. Definizione

Il Regolamento Urbanistico individua i servizi esistenti (compreso il verde pubblico), e i servizi previsti.

Nelle aree per i servizi esistenti sono consentite le destinazioni d'uso proprie del servizio insediato. Nuove destinazioni devono essere stabilite con Deliberazioni del Consiglio Comunale (C.C.).

Nelle aree per i servizi previsti le destinazioni sono stabilite con Deliberazione del CC in sede di approvazione del progetto di opera pubblica o all'interno di Piani di Settore.

2 Ai fini del rispetto degli standards previsti dal D.M. 2/4/68 n.1444 sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti fra cui i circoli velici esistenti senza fine di lucro alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dai piani attuativi o concessioni convenzionate.

3 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima; è fatta salva da parte dell'Amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi o dalle convenzioni stipulate con il Comune.
I servizi privati non convenzionati non costituiscono aree a standard ai sensi del DM 2/4/68 n.1444.

B. Modificazioni dell'assetto urbano

B1 Modificazioni degli edifici esistenti

5 Edifici di interesse storico (edifici del gruppo 1, 2, 3, 4):
le modificazioni sono disciplinate all'art. 12 delle presenti norme.

6 Edifici recenti conformi alle destinazioni di piano
Ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione.

7 Sugli edifici recenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.
Per le strutture agricole e florovivaistiche compresa la vendita diretta connessa all'attività, anche se ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, esistenti alla data di entrata in vigore del P.S. sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Aree per i servizi esistenti e previsti

Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti

L'acquisizione delle aree per servizi da parte della Pubblica amministrazione può avvenire, in alternativa all'esproprio, attribuendo a tali aree una capacità edificatoria. Tale capacità edificatoria può essere realizzata su una porzione limitata dell'area stessa o in altre aree individuate dal Regolamento Urbanistico, in modo da ottenere la cessione gratuita dell'area destinata a servizi da parte dei proprietari.

Art. 37 - Aree per i servizi esistenti e previsti

A. Definizione

Il Regolamento Urbanistico individua i servizi esistenti (compreso il verde pubblico), e i servizi previsti.

Nelle aree per i servizi esistenti sono consentite le destinazioni d'uso proprie del servizio insediato. Nuove destinazioni devono essere stabilite con Deliberazioni del Consiglio Comunale (C.C.).

Nelle aree per i servizi previsti le destinazioni sono stabilite con Deliberazione del CC in sede di approvazione del progetto di opera pubblica o all'interno di Piani di Settore.

2 Ai fini del rispetto degli standards previsti dal D.M. 2/4/68 n.1444 sono computabili le superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o degli Enti istituzionalmente competenti fra cui i circoli velici esistenti senza fine di lucro alla realizzazione delle opere e quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento all'uso pubblico nella percentuale stabilita dai piani attuativi o concessioni convenzionate.

3 Le aree per servizi indicate dalla legislazione vigente rappresentano la dotazione minima; è fatta salva da parte dell'Amministrazione l'elevazione di detto minimo a seconda delle particolari situazioni o prescrizioni individuate nell'ambito di Piani attuativi o dalle convenzioni stipulate con il Comune.
I servizi privati non convenzionati non costituiscono aree a standard ai sensi del DM 2/4/68 n.1444.

B. Modificazioni dell'assetto urbano

B1 Modificazioni degli edifici esistenti

5 Edifici di interesse storico (edifici del gruppo 1, 2, 3, 4):
le modificazioni sono disciplinate all'art. 12 delle presenti norme.

6 Edifici recenti conformi alle destinazioni di piano
Ristrutturazione edilizia, ampliamento, sostituzione.

7 Sugli edifici recenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio pubblico, se in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.
Per le strutture agricole e florovivaistiche compresa la vendita diretta connessa all'attività, anche se ricadenti all'interno delle fasce di rispetto cimiteriali, esistenti alla data di entrata in vigore del P.S. sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

8 Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di piano, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto in attesa del trasferimento delle stesse.

B2 Modificazioni delle aree

9 Parametri urbanistici ed edilizi - Tipi di intervento

Per servizi ex art. 3 D.M. 2/4/68 n.1444 e per attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/4/68 n.1444, i parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica.

Per le attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/11/68 n.1444 si applicano i parametri urbanistici dell'area normativa in cui ricadono.

Le aree di pertinenza delle ville storiche destinate a servizi sono disciplinate all'art.14.

Nell'Area normativa, ad esclusione delle aree a verde pubblico, è consentita la realizzazione di distributori di carburante in conformità al relativo Piano di Settore.

10 Nelle aree a parco sono ammesse: le aree a parcheggio, in sottosuolo e a raso unicamente in fregio a sedi stradali, le attrezzature sportive, le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale, le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrato per la trasformazione e la distribuzione, purchè compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.

Tali interventi devono essere compresi in progetti per la riqualificazione dello spazio pubblico (art.40) che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche proprie dell'area se di pregio.

11 Nelle aree comprese nell'UTOE 3A1 "Podere con valore testimoniale" di Piano Strutturale sono ammesse nuove costruzioni realizzate esclusivamente con tecniche e materiali ecocompatibili; in particolare dovranno essere inseriti esclusivamente elementi architettonici tipici dell'edilizia rurale toscana; l'altezza massima dei fabbricati dovrà essere contenuta entro 3,50 metri.

Nell'area del podere Limone è consentita la realizzazione di max 350 mq di SLP da adibirsi a strutture di servizio all'attività di ippoterapia per soggetti svantaggiati.

12 In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici in sottosuolo, a raso, in soprasuolo o afferenti le attività di servizio insediate nel rispetto dei valori storico-ambientali.

13 In caso di realizzazione di parcheggi interrati pubblici o privati o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano.

14 In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m.1,50 sufficiente alla realizzazione di alberature ad alto fusto e di m.0,60 per la realizzazione di verde e arbusti secondo i progetti approvati dall'Amministrazione.

8 Per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, in contrasto con le destinazioni di piano, sono consentiti interventi motivati da esigenze funzionali riconosciute dall'Amministrazione Comunale per l'adeguamento funzionale e lo svolgimento dell'attività in atto in attesa del trasferimento delle stesse.

B2 Modificazioni delle aree

9 Parametri urbanistici ed edilizi - Tipi di intervento

Per servizi ex art. 3 D.M. 2/4/68 n.1444 e per attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/4/68 n.1444, i parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica.

Per le attrezzature di interesse generale ex art. 4 punto 5 D.M. 2/11/68 n.1444 si applicano i parametri urbanistici dell'area normativa in cui ricadono.

Le aree di pertinenza delle ville storiche destinate a servizi sono disciplinate all'art.14.

Nell'Area normativa, ad esclusione delle aree a verde pubblico, è consentita la realizzazione di distributori di carburante in conformità al relativo Piano di Settore.

10 Nelle aree a parco sono ammesse: le aree a parcheggio, in sottosuolo e a raso unicamente in fregio a sedi stradali, le attrezzature sportive, le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale, le attrezzature e le condutture per l'erogazione di servizi pubblici o di interesse pubblico con le relative attrezzature interrato per la trasformazione e la distribuzione, purchè compatibili con le sistemazioni esistenti o previste e nel rispetto delle norme di sicurezza.

Tali interventi devono essere compresi in progetti per la riqualificazione dello spazio pubblico (art.40) che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche proprie dell'area se di pregio.

11 Nelle aree comprese nell'UTOE 3A1 "Podere con valore testimoniale" di Piano Strutturale sono ammesse nuove costruzioni realizzate esclusivamente con tecniche e materiali ecocompatibili; in particolare dovranno essere inseriti esclusivamente elementi architettonici tipici dell'edilizia rurale toscana; l'altezza massima dei fabbricati dovrà essere contenuta entro 3,50 metri.

Nell'area del podere Limone è consentita la realizzazione di max 350 mq di SLP da adibirsi a strutture di servizio all'attività di ippoterapia per soggetti svantaggiati.

12 In tutte le aree per servizi sono sempre ammessi parcheggi pubblici in sottosuolo, a raso, in soprasuolo o afferenti le attività di servizio insediate nel rispetto dei valori storico-ambientali.

13 In caso di realizzazione di parcheggi interrati pubblici o privati o di altri servizi pubblici nel sottosuolo, il progetto deve prevedere la sistemazione del soprasuolo destinato a servizi secondo le destinazioni di piano.

14 In particolare nelle aree che il piano destina a verde pubblico la realizzazione di parcheggi in sottosuolo è ammessa e deve garantire un riporto di terra non inferiore a m.1,50 sufficiente alla realizzazione di alberature ad alto fusto e di m.0,60 per la realizzazione di verde e arbusti secondo i progetti approvati dall'Amministrazione.

15 C. Modalità di attuazione
Procedura di acquisizione: esproprio, secondo le procedure di legge, o in attuazione dell'art. 44.

Procedura di approvazione e attuazione degli interventi:
delibera comunale in caso di opera pubblica o progetto di interesse comunale.

16 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

17 E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico su aree pubbliche e su aree private solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di gestione e di uso che garantiscano un vantaggio pubblico.

18 I servizi privati esistenti non sono preordinati all'esproprio.
L'eventuale cessazione del servizio e/o la variazione del medesimo deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale nell'ambito di specifica convenzione.

19 Per l'impianto sportivo relativo all'area dell'Ippodromo sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di ristrutturazione edilizia D1 modesti ampliamenti per la prosecuzione e il miglioramento dell'attività insediata. Per la creazione di nuove strutture e attività i parametri edilizi devono essere ricompresi in un progetto di opera pubblica, eventualmente esteso alle aree pubbliche circostanti.

Nel caso la proposta venga avanzata dal privato, al progetto deve essere allegata una convenzione, da approvarsi da parte del C.C., regolante le modalità di gestione e di uso del servizio.

Ulteriori prescrizioni e precisazioni sono contenute nella scheda normativa.

20 D. Classificazione
Le aree per servizi sono classificate di categoria F ai sensi del DM 2/4/1968, n.1444.

15 C. Modalità di attuazione
Procedura di acquisizione: esproprio, secondo le procedure di legge, o in attuazione dell'art. 44.

Procedura di approvazione e attuazione degli interventi:
delibera comunale in caso di opera pubblica o progetto di interesse comunale.

16 L'intervento sulle aree a servizio è riservato in via principale alla Pubblica Amministrazione o agli Enti istituzionalmente competenti.

17 E' ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico su aree pubbliche e su aree private solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di gestione e di uso che garantiscano un vantaggio pubblico.

La sottoscrizione della convenzione non è comunque richiesta per gli interventi relativi ai servizi di culto (comprese le attività connesse e complementari), cimiteriali, ricreativi e sociali (circoli), educativi (scuole private), sanitari.

18 I servizi privati esistenti non sono preordinati all'esproprio.
L'eventuale cessazione del servizio e/o la variazione del medesimo deve essere concordata con l'Amministrazione Comunale nell'ambito di specifica convenzione.

19 Per l'impianto sportivo relativo all'area dell'Ippodromo sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di ristrutturazione edilizia D1 modesti ampliamenti per la prosecuzione e il miglioramento dell'attività insediata. Per la creazione di nuove strutture e attività i parametri edilizi devono essere ricompresi in un progetto di opera pubblica, eventualmente esteso alle aree pubbliche circostanti.

Nel caso la proposta venga avanzata dal privato, al progetto deve essere allegata una convenzione, da approvarsi da parte del C.C., regolante le modalità di gestione e di uso del servizio.

Ulteriori prescrizioni e precisazioni sono contenute nella scheda normativa.

20 D. Classificazione
Le aree per servizi sono classificate di categoria F ai sensi del DM 2/4/1968, n.1444.