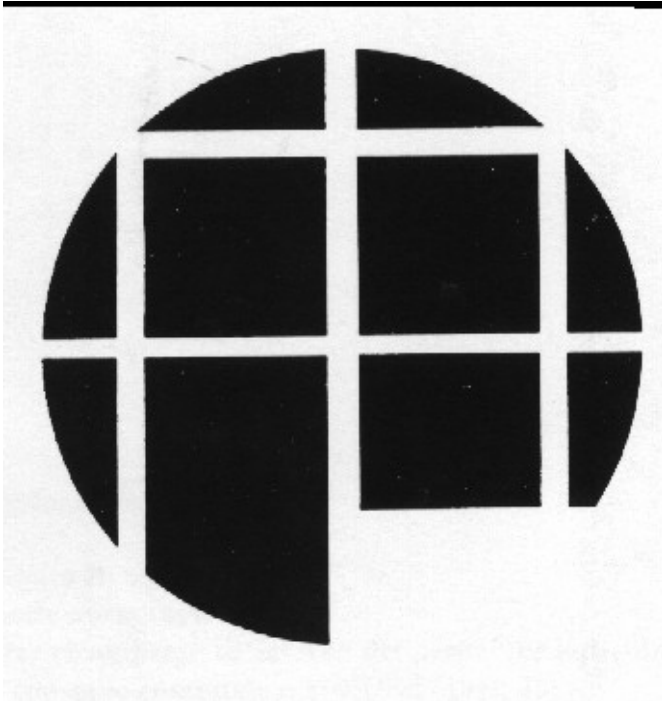


**Comune di Livorno**  
**Piano Regolatore Generale**

---



**Regolamento urbanistico**  
**Norme tecniche di attuazione**  
*(testo coordinato al 18 aprile 2018)*

**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*

**Alla redazione del Regolamento Urbanistico partecipano:**

**- Progettisti incaricati**

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

**- Architetto associato**

A. Mazzarolli

**- Collaboratori Gregotti Associati Studio**

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

**- Ricercatori 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.

Regolamento urbanistico  
Indice

***Parte I - Disposizioni generali***

- [Art. 1](#)      [Contenuti del Regolamento Urbanistico](#)
- [Art. 2](#)      [Definizioni](#)
- [Art. 3](#)      [Destinazioni d'uso](#)
- [Art. 4](#)      [Tipi di intervento](#)
- [Art. 5](#)      [Attuazione degli interventi](#)
- [Art. 6](#)      [Procedura di attuazione nelle aree di trasformazione, nelle aree di trasformazione per servizi, in altre aree normative sottoposte a piano attuativo e in ambiti di riqualificazione urbana](#)
- [Art. 7](#)      [Individuazione dei gruppi di edifici](#)
- [Art.8](#)      [Aree normative: classificazione](#)

***Parte II - Il Piano della città***

- [Art. 9](#)      [Il Piano della città – Definizione](#)

***Titolo I -Disciplina degli interventi di rilevanza edilizia sugli edifici esistenti***

- [Art. 10](#)      [Disciplina degli interventi sugli edifici esistenti](#)
- [Art. 10bis](#)    [Distributori di carburante - Disciplina degli interventi edilizi ammissibili sugli impianti esistenti](#)
- [Art. 10ter](#)    [Norme per il recupero dei sottotetti a fini abitativi](#)

***Titolo II - Disciplina degli interventi di modificazione in ciascuna area normativa***

***\* Capo I - Aree normative nel sistema insediativo e delle attività***

- [Art.11](#)      [Aree di impianto storico](#)
- [Art.12](#)      [Modificazioni de edifici di interesse storico \(Gruppi 1, 2, 3, 4\) esterni alle aree di impianto storico](#)
- [Art.13](#)      [Aree consolidate](#)
- [Art.13 bis](#)    [Aree per l'edilizia residenziale pubblica](#)
- [Art.14](#)      [Aree a ville con parco e pertinenza storica](#)
- [Art.15](#)      [Aree a ville con giardino](#)
- [Art.16](#)      [Aree di ristrutturazione urbanistica](#)
- [Art.17](#)      [Aree di trasformazione](#)

- [Art.18](#) [Aree balneari e turistiche della costa urbana](#)
- [Art.19](#) [Area delle Falesie di Antignano](#)
- [Art.20](#) [Area del Santuario di Montenero](#)
- [Art.21](#) [Aree di rispetto panoramico e di tutela idrogeologica](#)
- [Art.22](#) [Aree per le attività portuali](#)
- [Art.23](#) [Aree per le attività industriali](#)
- [Art.24](#) [Aree per il recupero delle attività produttive](#)
- [Art.25](#) [Aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese](#)
- [Art.26](#) [Aree per le attività nocive](#)

***\* Capo II - Aree normative nel sistema ambientale e pedecollinare***

- [Art.27](#) [Aree di riqualificazione ambientale](#)
- [Art.28](#) [Aree di riqualificazione orti e nuovi orti urbani](#)
- [Art.29](#) [Aree per colture specializzate](#)
- [Art.30](#) [Podere con valore testimoniale](#)
- [Art.31](#) [Fascia pedecollinare](#)
- [Art.32](#) [Fascia collinare](#)
- [Art.33](#) [Aree per campeggi](#)
- [Art.34](#) [Cave](#)
- [Art.35](#) [Costa nel sistema di tutela ambientale](#)
- [Art.36](#) [Isola di Gorgona](#)

***\* Capo III - Aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria***

- [Art.37](#) [Aree per i servizi esistenti e previsti](#)
- [Art.38](#) [Aree per la viabilità, infrastrutture di trasporto e vie d'acqua](#)

***\* Capo IV - Riqualificazione urbana e della costa  
Vincoli e caratteri da osservare***

- [Art.39](#) [Ambiti di riqualificazione urbana e della costa](#)
- [Art.40](#) [Progetti per la riqualificazione dello spazio pubblico](#)

***Parte III - Collaborazione dei cittadini***

- [Art.41](#) [Obiettivi da perseguire](#)
- [Art.42](#) [Aree di impianto storico](#)
- [Art.43](#) [Aree di ristrutturazione urbanistica e aree ricomprese all'interno del perimetro individuato con delibera del Consiglio comunale n.200 del 1995](#)
- [Art.44](#) [Aree di trasformazione per servizi](#)
- [Art.45](#) [Aree di riqualificazione ambientale](#)

***Parte IV - Disposizioni particolari***

***Titolo I - Disciplina delle aree in cui decadono le prescrizioni del Regolamento Urbanistico***

[Art.46](#) [Aree poste all'interno del centro abitato](#)

[Art.47](#) [Aree poste all'esterno del centro abitato](#)

***Titolo II - Tutela e riqualificazione ambientale  
Lineamenti ed elementi guida***

[Art.48](#) [Norme di tutela ambientale](#)

[Art.49](#) [Bonifica ambientale](#)

***Parte V - Disposizioni finali***

[Art.50](#) [Fasce di rispetto](#)

[Art.51](#) [Facoltà di deroga](#)

[Art.52](#) [Norme abrogate](#)

[Art.53](#) [Norme transitorie](#)

[Art.54](#) [Consultazione degli elaborati di piano](#)

[Art.55](#) [Piani di settore](#)

***Parte VI - Elaborati del Regolamento Urbanistico***

[Art.56](#) [Elaborati del Regolamento Urbanistico](#)

*PARTE I – Disposizioni generali*

## **Art. 1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico**

- 1 Il Regolamento Urbanistico, in armonia con gli obiettivi da perseguire e le prescrizioni vincolanti, esplicitati nel Piano Strutturale relativamente ai sistemi, ai sottosistemi, alle unità territoriali organiche elementari, individua i Gruppi di Edifici e le Aree normative e disciplina:
  - il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente;
  - le aree, all'interno del centro abitato, destinate all'edificazione per interventi di completamento e/o di ampliamento degli edifici esistenti;
  - le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le infrastrutture da realizzare;
  - gli interventi, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, di riqualificazione, di trasformazione urbanistico-edilizia da sottoporre alla procedura dei piani attuativi o della concessione convenzionata qualora il Regolamento Urbanistico già contenga tutti i contenuti del piano attuativo;
  - gli interventi nelle aree in cui le prescrizioni del Regolamento Urbanistico decadono dopo cinque anni ai sensi dell'art.28, c.4 della L.R.n.5/1995.
  
- 2 Il Regolamento Urbanistico si articola in: “Piano della città” e “Collaborazione dei cittadini”.  
Il “Piano della città”, comprende due titoli:
  1. Disciplina degli interventi di rilevanza edilizia sugli edifici esistenti quando non siano previste né modifiche alla sagoma né alla superficie lorda di pavimento, né variazioni di destinazione d’uso;
    2. La disciplina degli interventi di modificazione in ciascuna area normativa.
  
- 3 “Collaborazione dei cittadini”, individua, in alcune aree normative, le condizioni ed i limiti di ammissibilità delle proposte avanzate dai cittadini (privati, operatori, enti pubblici,...) non coincidenti con i contenuti del piano della città, ma finalizzate a perseguire, in quell’area normativa, gli stessi obiettivi.

## **Art. 2 – Definizioni**

- 1 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme:  
2 a) per le definizioni di Sistema, Sottosistema, Unità territoriale organica elementare, Ambito si fa riferimento alle definizioni contenute nel Piano Strutturale.

Per subambito si intende: area individuata graficamente all'interno dell'ambito, oggetto di progetto unitario, anche se realizzata per parti distinte o in fasi successive.

Per unità d'intervento si intende il complesso di operazioni urbanistiche ed edilizie finalizzate alla realizzazione di parte di un subambito avente carattere unitario sotto il profilo della destinazione d'uso.

b) per le nozioni sottoelencate valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 24 marzo 1998 così come modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 25 Gennaio 1999.

Gruppi di edifici;

Area normativa

Comparto edificatorio;

Intervento edilizio

Strumenti attuativi e gestionali;

Progetto unitario o studio unitario;

Destinazioni d'uso

Superficie territoriale

Area di concentrazione dell'edificato (S.F.);

Superficie lorda di pavimento (mq) (S.L.P.);

Indice di utilizzazione territoriale (I.T.);

Indice di utilizzazione fondiario (I.F.);

Superficie abitativa media;

Capacità edificatoria - Utilizzazione edificatoria (SLP)

Superficie coperta (S.C.)

Rapporto di copertura (R.C.)

Aree di pertinenza delle costruzioni

Area libera

Verde privato

Parcheggio privato

Altezza massima della costruzione

Volume (V)

Filo stradale

Filo edilizio o allineamento

Sagoma dell'edificio

Asse rettore

Distanza dal filo stradale e dal filo edilizio (D.S.)



Distanza da confini privati (D.C.)  
Distanza tra fabbricati (D.F.)  
Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (D.P.F.)  
Numero dei piani (P.)  
Basso fabbricato  
Soppalchi destinati esclusivamente a deposito  
Edifici uni e bifamiliari  
Cortili  
Spessore del corpo di fabbrica  
Pertinenza storica  
Parametri di trasformazione  
Attrezzature balneari.  
Parcheggi pertinenziali  
Parcheggi pubblici.

### **Art. 3 - Destinazioni d'uso**

- 1 In conformità a quanto disposto dalla L.R. 39/1994 le destinazioni d'uso sono definite per categorie indicate con lettere alfabetiche, raggruppate in 14 classi di attività, fatte salve le specificazioni introdotte nei singoli sistemi, sottosistemi o aree normative e si individuano come segue.
  1. Residenza
  2. Attività turistico ricettive
  3. Attività produttive
  4. Attività commerciali
  5. Attività terziarie
  6. Attività espositive, congressuali e fieristiche
  7. Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. 2/4/68 n.1444)
  8. Centri di ricerca
  9. Autorimesse e parcheggi
  10. Attività agricole
  11. Verde privato
  12. Attività di servizio alle persone e alle imprese
  13. Attività di servizio alle persone
  14. Attività di servizio alla balneazione e alla nautica
  
- 2 Per quanto attiene la disciplina delle destinazioni d'uso sopraelencate valgono le disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 24 marzo 1998 così come modificato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 25 Gennaio 1999.

#### **Art. 4 - Tipi di intervento**

- 1 I tipi di intervento di seguito riportati relativi al patrimonio edilizio esistente, fanno riferimento alle definizioni contenute nel Regolamento edilizio approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 43 del 24 marzo 1998, così come modificato con Delibera del C.C. n.18 del 25 gennaio 1999.  
Per i gruppi di edifici 1,2,3,4, così come definiti al successivo art. 7, viene riportato, per ogni tipo di intervento, l'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai seguenti principali elementi costitutivi degli edifici così contraddistinti:  
  
A. Esterno degli edifici verso spazio pubblico e privato:  
1) Murature perimetrali, tamponamenti ed aperture esterne  
2) Finiture esterne  
  
B. Elementi strutturali  
1) Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.  
  
C. Interno dei corpi di fabbrica  
1) Tramezzi e aperture interne  
2) Finiture interne  
3) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari  
  
D. Impianti tecnologici, relative strutture e volumi tecnici  
  
E. Aree di pertinenza
- 2 Per quanto attiene la disciplina dei tipi di intervento valgono le disposizioni contenute nel Regolamento edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 42 del 24 marzo 1998 così come modificato con delibera del Consiglio Comunale n.18 del 25 gennaio 1999.
- 3 I tipi di intervento sono i seguenti:  
a) Manutenzione ordinaria  
b) Manutenzione straordinaria  
c) Restauro  
d) Risanamento conservativo  
e) Ristrutturazione edilizia  
e1) Ristrutturazione edilizia di tipo D1  
e2) Ristrutturazione edilizia di tipo D2  
e3) Ristrutturazione edilizia di tipo D3  
e4) Sostituzione

- f) Completamento
- g) Nuovo impianto
- h) Ristrutturazione urbanistica
- i) Demolizione
- l) Recupero dei sottotetti a fini abitativi così come disciplinato dall'art. 10 ter delle presenti norme.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono esplicitamente indicati dalle presenti norme in riferimento ai gruppi di edifici ed alle singole aree normative. Gli interventi ammessi si riferiscono alle singole definizioni date dal Regolamento Edilizio approvato con delibera del consiglio comunale n.42 del 24 marzo 1998 così come modificato con delibera del Consiglio comunale n. 18 del 25 Gennaio 1999.

## **Art. 5 -Attuazione degli interventi**

- 1 Il Piano si attua mediante le procedure previste nella disciplina relativa alle diverse aree normative.
- 2 Ove non definite dal R.U. le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumento attuativo sono delimitate in sede di programmazione pubblica o a seguito di richiesta da parte di privati, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.
- 3 Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.
- 4 Le stesse limitazioni di cui al comma precedente si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura dello strumento attuativo così come individuate dal presente Regolamento Urbanistico.
- 5 Per gli edifici non in contrasto con il Piano demoliti a seguito di calamità naturale o di eventi di carattere eccezionale, è sempre consentita la fedele ricostruzione degli edifici. Nell'ambito di tale intervento possono essere apportate le modifiche ammesse per gli edifici in relazione al Gruppo di riferimento e all'area normativa in cui ricade l'intervento.
- 6 I piani attuativi, i comparti e le concessioni convenzionate devono prevedere la cessione gratuita o l'asservimento all'uso pubblico di aree per l'urbanizzazione primaria o le aree per i servizi nella misura richiesta dalle vigenti disposizioni, come esplicitato nel Regolamento urbanistico.
- 7 Le aree per servizi devono essere computate, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazioni residenziali, produttiva e direzionale, commerciale e turistico ricettiva.
- 8 L'Amministrazione ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione a causa delle dimensioni, della loro conformazione ed ubicazione e dello stato idrogeologico del suolo.
- 9 In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, in caso di dimostrata impossibilità del loro idoneo reperimento nella località dell'intervento, e in presenza di impegno da parte della Pubblica Amministrazione a realizzare il servizio e/o l'infrastruttura nel

successivo triennio, è ammessa la monetizzazione da parte del privato, da effettuare con applicazione dei criteri previsti dalle vigenti disposizioni per la determinazione dell'indennità di esproprio, con riferimento all'area dell'intervento e alle sue capacità edificatorie,

- 10 Il Regolamento Urbanistico individua le zone di recupero ex lege 457/78 art.27 all'interno delle aree normative senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero; con deliberazione del Consiglio Comunale potranno essere individuate nuove zone di recupero o ambiti da assoggettare a piani di recupero. Nelle zone di recupero non assoggettate a piano attuativo sono comunque consentiti gli interventi previsti dalle norme che disciplinano ciascuna Area Normativa.
- 11 Le aree individuate nelle "Indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica" allegate al Piano Strutturale e corrispondenti alle classi di pericolosità geomorfologica 4 e idraulica IIIc e IV, sono inedificabili in assenza di un piano di messa in sicurezza di iniziativa pubblica o privata approvato dall'Amministrazione comunale. In assenza di tale piano sono consentiti esclusivamente sugli edifici esistenti interventi di consolidamento, ristrutturazione finalizzati alla messa in sicurezza degli edifici e dei luoghi.  
All'interno delle aree classificate dalle indagini sopra citate come 3a, 3b e 3c di pericolosità geomorfologica alle proposte di intervento deve essere allegata una specifica relazione idrogeologica e geotecnica circa la fattibilità dell'intervento in relazione alle caratteristiche dell'area.  
Per le aree lungo la costa e per le aree esistenti e dismesse sono prescrittive le disposizioni e le indicazioni contenute nella "Relazione Geologica" allegata al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico.
- 12 Il Regolamento Urbanistico contiene le prescrizioni urbanistiche di riferimento per la redazione dei piani di settore comunali così come meglio esplicitati all'articolo 55 delle presenti norme.  
In particolare le nuove attività turistico-ricettive, equiparate per destinazione d'uso alla residenza, sono ammesse per estensione inferiore ai 500 mq di SLP ove consentite nelle diverse aree normative, solo se collegate a strutture turistico-ricettive esistenti. Il piano individua gli immobili per cui la destinazione turistico-ricettiva è vincolante.

### **Convenzioni attuative**

#### Definizione

- 13 Le convenzioni attuative sono quelle accessive a piani attuativi o stipulate in relazione ad obbligazioni da assumersi dai privati.
- 14 Esse disciplinano:  
- la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a sedi viarie e a

servizi o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico delle stesse;

- la cessione gratuita al Comune delle aree per la viabilità, infrastrutture di trasporto e i servizi nelle aree di trasformazione, di trasformazione per servizi, nelle aree di riqualificazione ambientale e in tutti i casi in cui il privato utilizzi la capacità edificatoria attribuita a tali aree;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione indotte dall'intervento in progetto o il versamento degli oneri di concessione;
  - la monetizzazione delle aree di proprietà pubblica destinate a servizi e/o delle relative utilizzazioni edificatorie se previsto nel piano attuativo
- la cessione delle aree a servizi per impianti tecnici di interesse generale, per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico;
  - l'impegno del Comune a sistemare l'area ceduta dai privati a verde pubblico senza infrastrutture nel caso in cui la realizzazione dell'opera non sia prevista nel successivo triennio.

15 Il Comune, in sede di convenzionamento, può individuare le quote di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata sulla base di appositi provvedimenti deliberativi in materia.

16 **Attuazione anticipata: viabilità, infrastrutture di trasporto e verde pubblico**

Nei casi in cui il piano individua, all'interno delle aree di trasformazione o delle aree da trasformare per servizi, tratti di viabilità principale, infrastrutture di trasporto e verde pubblico, è facoltà dell'Amministrazione procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.

In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, infrastrutture di trasporto e verde pubblico, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti entro i 5 anni dalla data di cessione delle aree.

Gli Enti istituzionalmente competenti o i loro concessionari possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei piani attuativi purché tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nelle schede normative.

Nelle aree destinate a servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale di cui all'art.5, L.10/91.

**Art. 6 - Procedure per l'attuazione degli interventi nelle aree di trasformazione, nelle aree di trasformazione per servizi, in altre aree normative sottoposte a piano attuativo e in ambiti di riqualificazione urbana**

- 1 L'attuazione degli interventi può avvenire attraverso trasformazione unitaria estesa a tutto l'ambito individuato nelle schede o per sub-ambiti.
- 2 ***A) Trasformazione unitaria***  
La trasformazione avviene attraverso piano attuativo esteso all'intero ambito qualora le schede normative ne prescrivano la trasformazione unitaria. La trasformazione unitaria può essere eventualmente estesa ad aree per servizi già esistenti, per le quali il piano prevede interventi di riqualificazione dello spazio pubblico o alle aree di trasformazione per servizi per cui il piano prevede la localizzazione delle capacità edificatorie non utilizzabili all'interno di tali aree ma all'interno dell'ambito definito dalle schede normative.
- 3 Il piano attuativo deve contenere le seguenti indicazioni, fatte salve le ulteriori prescrizioni contenute nelle schede normative allegate:  
-a) aree di concentrazione dell'edificato;  
-b) aree per la viabilità, infrastrutture di trasporto e i servizi e le relative opere di urbanizzazione;  
-c) aree da cedere per servizi;  
-d) l'indice territoriale e/o le quantità dell'edificazione (SLP) ove indicato;  
-e) le destinazioni d'uso;  
-f) se specificatamente indicati nelle schede normative: gli allineamenti, gli assi rettori, la localizzazione delle aree per servizi speciali, gli edifici e gli immobili di pregio da salvaguardare, parametri urbanistici, edilizi, di qualità.
- 4 Le schede precisano le prescrizioni vincolanti e quelle di indirizzo. Sono prescrizioni vincolanti le destinazioni d'uso, le quantità dell'edificazione e dei servizi e, se specificatamente indicati, gli allineamenti, gli assi rettori, la localizzazione delle aree per servizi speciali, gli edifici e gli immobili di pregio da salvaguardare, parametri urbanistici, edilizi, di qualità.
- 5 ***B) Trasformazione per sub-ambiti***  
La trasformazione può essere consentita anche per parti (sub-ambiti), a condizione venga approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale uno "studio unitario", esteso all'intero ambito o a più ambiti, redatto dall'Amministrazione Comunale oppure proposto da privati cittadini singoli o associati



proprietari di immobili inclusi negli ambiti stessi che rappresentino almeno il 51% delle superfici catastali e il 75% dell'imponibile catastale delle aree interessate

- 6 Lo studio unitario deve definire per ogni subambito nel rispetto delle prescrizioni vincolanti di cui al precedente comma 4;
  - a) i parametri urbanistici ed edilizi, i tipi di intervento sugli edifici e sulle aree non edificate necessari per valutare la riqualificazione ambientale e/o la conformazione urbana proposta;
  - b) le aree di concentrazione dell'edificato;
  - c) le aree da dismettere per servizi pubblici, nelle quantità specificatamente indicate nelle schede normative allegate alle presenti norme;
  - d) le opere di urbanizzazione primarie e indotte, ivi comprese le infrastrutture di trasporto;
  - e) la perimetrazione dei sub-ambiti, intesi come unità di intervento, rispettosa della configurazione dell'insieme.
  
- 7 Lo studio unitario deve essere attuato con la procedura dello strumento attuativo. Ove lo studio unitario abbia tutti i contenuti del Piano attuativo l'attuazione nei sub-ambiti può avvenire tramite concessione convenzionata.
  
- 8 Costituisce parte integrante dello studio unitario una "convenzione-programma", approvata dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta Comunale, nella quale sono individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-ambiti e in linea prioritaria, sia assicurato il coordinamento funzionale e temporale, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche tale da garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e la complessiva trasformazione dell'ambito coerente con le previsioni del piano.

La cessione di aree per servizi e opere di urbanizzazione deve essere effettuata nell'interno di ciascun sub-ambito oppure entro l'ambito se regolata dalla convenzione-programma e attuata contestualmente alla trasformazione.
  
- 9 Le convenzioni attuative hanno i contenuti esplicitati al precedente art. 5.

## **Art. 7 Individuazione dei gruppi di edifici**<sup>1</sup>

1 I singoli edifici sono stati riconosciuti, studiati e classificati come appartenenti a gruppi con differenti caratteristiche. La classificazione in gruppi è rappresentata nella Tavola "Gruppi di edifici".

Gli interventi si possono attuare con modalità rapportate alla qualità e alla tutela dal piano riferite ai singoli edifici. I tipi di intervento sono disciplinati in rapporto alle parti costituenti i singoli edifici e alla loro qualità.

### **2 A) Gruppi di edifici**

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati in relazione alla appartenenza degli edifici a uno dei seguenti gruppi.

### **3 Gruppo 1) Monumenti, mura e fossi**

Tale gruppo comprende:

- edifici monumentali;
- le mura e le fortificazioni (bastioni, torri, fortezze, porte) medicee e lorenese;
- manufatti di interesse storico (alcuni ponti, l'acquedotto di Colognole, monumenti isolati nello spazio pubblico);
- i fossi della città (tratto urbano del canale dei Navicelli, fosso Reale, fosso della Venezia, canali da riaprire) e i manufatti pertinenti (muri di sostegno, banchine, scalandroni);
- chiese;
- cimiteri storici .

### **4 Gruppo 2) Edifici di pregio architettonico**

Tale gruppo comprende:

edifici caratterizzati dalla compiutezza dell'architettura di cui sono rimasti sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario l'aspetto esteriore, i caratteri distributivi interni quali:

- edifici residenziali (palazzi nobiliari, edifici ottocenteschi destinati al ceto borghese, ville storiche);
- chiese caratterizzate da prospetti sullo spazio pubblico presentanti elementi di particolare qualità (aspetto compositivo, elementi decorativi) e qualità relative allo spazio interno ;
- edifici di governo e servizi.

### **5 Gruppo 3) Edifici con valore d'immagine storico-ambientale**

---

<sup>1</sup> Interpretazione autentica con deliberazione del C.C. n. 34 del 3 Marzo 2004 (vedi fine articolo)

- Tale gruppo comprende:
- 6 a) edifici che, pur non possedendo caratteri architettonici di particolare rilievo, costituiscono documenti della storia urbana locale quali:
- edifici il cui impianto è riconducibile al villaggio preesistente la fondazione periodo di fondazione della città buontalentiana stessa; della città buontalentiana;
  - edifici residenziali della città buontalentiana il cui impianto è riconducibile al
  - edifici residenziali sei - settecenteschi della Venezia;
  - magazzini ottocenteschi ;
  - edifici residenziali ottocenteschi il cui impianto deriva da progetti unitari urbanistici o legati ad operazioni complessive di qualificazione della città quali la realizzazione dei viali a mare e la rettifica del fosso Reale;
  - ville storiche;
  - chiese;
  - cimiteri storici.

- 7 b) edifici con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato a fasi importanti della storia della città e di immagine ambientale quali:
- edifici lungo le strade di borgo;
  - edifici dei nuclei storici extraurbani;
  - edifici ricostruiti nel dopoguerra riprendendo i caratteri e le dimensioni degli edifici preesistenti
  - edifici costruiti tra le due guerre che, pur non presentando elementi di particolare valore architettonico, hanno introdotto nuovi elementi nell'immagine urbana;
  - edifici rurali;
  - ville storiche il cui impianto originario risulta fortemente compromesso ;
  - cimiteri storici;
  - ville con giardino con valore di immagine ambientale.

8 **Gruppo 4) Edifici recenti con valore documentario e d'immagine ambientale**

Tale gruppo comprende:

- edifici rappresentativi destinati a funzioni rilevanti nella vita cittadina;
- edifici recenti con valore d'immagine ambientale, ossia edifici sia pubblici sia residenziali, che presentano elementi che ne caratterizzano i prospetti verso lo spazio pubblico.

9 **Gruppo 5) Edifici recenti**

In tale gruppo sono compresi:

edifici recenti privi di particolari valori architettonici o d'immagine ambientale.

10 **Gruppo 6) Edifici recenti in contrasto con il piano della città**

In tale gruppo sono compresi:

edifici in contrasto con la disciplina del sistema territoriale e dell'area normativa in cui sono compresi.

11 B Parti degli edifici

Gli edifici sono disciplinati in relazione alle seguenti parti cui fanno riferimento i tipi di intervento, così come definiti all'art.4:

a) Esterno degli edifici verso lo spazio pubblico e privato;

b) Elementi strutturali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, tetto;

c) Interno di corpi di fabbrica:

comprende gli ambienti delimitati dalle fronti esterne degli edifici e dalla copertura;

d) Impianti tecnologici

e) Aree di pertinenza.

12 C Elementi di qualità delle parti

I seguenti elementi contribuiscono alla caratterizzazione ed alla qualità complessiva dell'edificio:

a) fronti sullo spazio pubblico e privato:

- elementi decorativi (lesene, fregi, colonne, finte colonne, timpani, nicchie con statue, fasce marcapiano);
- dimensioni delle aperture (porte, finestre, androni);
- scansione delle aperture;
- scaloni esterni;
- logge;
- porticati;
- portici;
- balconi;
- comignoli;
- rivestimenti in pietra (bugnato, angolari, lastre di marmo);
- manto di copertura;
- infissi e serramenti;
- tinteggiatura esterna;
- materiali e tecniche costruttive congruenti con l'impianto originario

b) interni

- androni;
- scaloni monumentali;
- volte a botte, a crociera, a vela;
- voltine;
- archi;
- pilastri di sostegno alle volte.

c) aree di pertinenza

- giardini, parchi;
- cortili, chiostri

Fanno parte del Gruppo 5 “Edifici recenti”, anche gli edifici non rappresentati e/o non classificati nella Tavola n. 1 “Gruppi di edifici”, con esclusione degli edifici che siano ormai allo stato di rudere. La norma deve intendersi anche nel senso che fanno parte del Gruppo 5 “Edifici recenti” tutti gli edifici oggetto di concessione e/o autorizzazione in sanatoria e gli edifici realizzati in base a provvedimenti abilitativi rilasciati dopo l'approvazione del Regolamento Urbanistico (Gennaio 1999). La norma comunque non si applica agli edifici individuati nell'Elenco degli edifici di interesse storico, nell'elenco dei Palazzi d'interesse storico e nell'elenco delle ville di interesse storico allegati al Quadro conoscitivo del Piano Strutturale, ancorché non rappresentati nella Tavola n. 1 Gruppi di edifici.

## **Art. 8 Aree normative: classificazione**

- 1 Le aree normative definiscono i parametri urbanistico-edilizi e le condizioni di compatibilità ambientale degli interventi in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel Piano strutturale.  
Aree normative:
- 2 **A. Nel sistema insediativo e delle attività:**  
Aree di impianto storico  
Aree consolidate  
Aree a ville con parco e pertinenza storica  
Aree a ville con giardino  
Aree di ristrutturazione urbanistica  
Aree di trasformazione  
Aree balneari e turistiche della costa urbana  
Area delle Falesie di Antignano  
Area del santuario di Montenero  
Aree di rispetto panoramico e di tutela idrogeologica  
Aree per le attività portuali  
Aree per le attività industriali  
Aree per il recupero delle attività produttive  
Aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese  
Aree per le attività nocive
- 3 **B. Nel sistema ambientale e pedecollinare:**  
Aree di riqualificazione ambientale Collinaia e Montenero  
Aree di riqualificazione orti e nuovi orti urbani  
Aree per colture specializzate  
Podere con valore testimoniale  
Fascia pedecollinare  
Fascia collinare  
Area per campeggi  
Cave  
Costa nel sistema di tutela ambientale  
Isola di Gorgona
- 4 **C. Aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria**  
Aree per i servizi esistenti e previsti  
Aree per la viabilità e vie d'acqua

*PARTE II – IL PIANO DELLA CITTÀ*

## **Art. 9- Il piano della città – Definizione**

- 1 Il Regolamento Urbanistico, in attuazione delle finalità esplicitate all'Art.1 fornisce per tutto il territorio comunale per ogni gruppo di edifici, individuato al fine della disciplina del patrimonio edilizio esistente, e per ogni area normativa individuate al fine della disciplina degli interventi di modificazione, le seguenti indicazioni:
- i tipi di intervento per gli edifici,
  - i parametri edilizi ed urbanistici per ogni area normativa,
  - le destinazioni d'uso consentite;
  - le modalità attuative.



***TITOLO I – Disciplina degli interventi di rilevanza edilizia sugli edifici esistenti***

**Art. 10 - Disciplina degli interventi di rilevanza edilizia sugli edifici esistenti**

- 1 I tipi di intervento di seguito riportati sono sempre consentiti fatte salve disposizioni più limitative contenute nel presente Regolamento urbanistico  
I tipi di intervento non devono comportare modificazione di sagoma e di SLP né modificazione di destinazione d'uso.
- 2 Edifici Gruppo 1 (monumenti, mura e fossi) – Restauro
- 3 Edifici Gruppo 2 (edifici di pregio architettonico)  
. parti esterne: restauro  
. parti interne: risanamento conservativo
- 4 Edifici Gruppo 3 (edifici con valore di immagine storico-ambientale)  
. parti esterne: risanamento conservativo  
. parti interne: ristrutturazione edilizia D1 e D3 .
- 5 Edifici Gruppo 4 (edifici recenti con valore documentario)  
. parti esterne: restauro  
. parti interne: risanamento conservativo.
- 6 Edifici Gruppo 5 (edifici recenti)  
ristrutturazione edilizia D1 e D3.
- 7 Edifici Gruppo 6 (edifici recenti in contrasto con il piano della città)  
manutenzione ordinaria e straordinaria
- 8 Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate nelle parti (v. art. 7 punti B e C) così come deve risultare dalla documentazione di rilievo (grafica e fotografica) da allegare alla domanda per l'esecuzione dei lavori.
- 9 L'uso dei sottotetti degli edifici dei gruppi 3, 4 e 5 è sempre consentito purchè non costituiscano nuove unità immobiliari autonome ed a condizione che siano collegati all'unità immobiliare sottostante a destinazione residenziale per supporto alla medesima.  
L'uso dei sottotetti non deve pregiudicare l'immagine verso spazio pubblico e deve riqualificare situazioni di degrado ove esistenti.  
Nelle aree di impianto storico è vietata l'apertura di lucernari e di abbaini verso lo spazio pubblico.

### **Modalità attuative**

- 10      Gli interventi sono attuati secondo le disposizioni delle leggi vigenti.  
La procedura di dichiarazione di inizio attività non è ammessa per gli edifici dei Gruppi 1, 2 , 4 e per tutti gli edifici e aree sottoposte alla tutela della L.1089/39 e L.1497/39 e per le modifiche all'aspetto esteriore degli edifici e aree ricadenti nel Sistema di tutela Ambientale, Pedecollinare e Sottosistema insediativo Costa urbana così come individuati nel Piano Strutturale salvo i casi in cui non siano stati ottenuti i nulla osta degli enti competenti.
- Gli interventi sugli edifici del Gruppo 1, 2, 4 qualora non vincolati ai sensi della L.1089/39 e L.1497/39 devono essere valutati preventivamente e favorevolmente dalla commissione edilizia integrata.
- 11      La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti gli edifici in relazione al gruppo di edifici di appartenenza.

**Art. 10 bis – Distributori di carburante - Disciplina degli interventi edilizi ammissibili sugli impianti esistenti**

- 1 Gli interventi edilizi sugli impianti esistenti sono disciplinati dall'art. 7 delle norme tecniche di attuazione del programma di razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti.

### **Art. 10 ter – Norme per il recupero dei sottotetti a fini abitativi**

L'intervento di cui al presente articolo è consentito sugli edifici sui quali il presente piano preveda, tra gli interventi ammessi, la ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici in relazione ai quali sia previsto l'intervento di restauro e risanamento conservativo, il recupero dei sottotetti a fini abitativi è comunque consentito a condizione che siano rispettati i limiti imposti dal tipo di intervento ammesso a tutela della qualità architettonica e degli elementi formali, tipologici e strutturali degli edifici.

#### **Definizioni**

Si definiscono sottotetti i volumi soprastanti l'ultimo piano degli edifici aventi destinazione residenziale, compresi nelle sagome di copertura, dove queste ultime risultano prevalentemente inclinate.

#### **Ambito di applicazione**

Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della L.R.T. n. 5 del 8 febbraio 2010 o in via di realizzazione a quella data.

#### **Caratteristiche tecniche dei sottotetti da recuperare**

E' consentito il recupero dei sottotetti aventi le seguenti caratteristiche: l'altezza media interna netta, intesa come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto ed il punto più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a 2,30 m. per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 m. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a m. 1,50 per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 m. per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio destinato a guardaroba o ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quanto gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta; in tali casi la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.

#### **Modalità esecutive degli interventi di recupero**

Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, l'apertura di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari, ove ammessi dal tipo di intervento previsto per l'edificio dalle norme del presente regolamento urbanistico;

Gli interventi di recupero dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici

interessate dall'intervento nonché delle linee di pendenza delle falde. Gli interventi di recupero dei sottotetti di cui al presente allegato sono consentiti esclusivamente in ampliamento delle unità abitative esistenti e non possono determinare aumento del numero di esse. Inoltre, i volumi e le superfici recuperate a fini abitativi per effetto delle presenti disposizioni non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

### Requisiti igienico sanitari

#### a) Dimensione dei vani

Al fine di garantire il rispetto di quanto disposto dall'art. 3 comma 6 della L.R.T. n. 5 del 8.2.2010, la diminuzione dell'altezza dei vani deve, comunque, garantire il rispetto dello stesso volume d'aria previsto dal regolamento edilizio vigente in relazione alla categoria del vano in questione. Conseguentemente, il vano abitabile deve essere ampliato in proporzione alla diminuzione dell'altezza, applicando la seguente formula:

superficie vano = volume d'aria (inteso come il volume ottenuto moltiplicando l'altezza e la superficie del vano così come prevista dalla normativa del regolamento edilizio vigente in relazione alla categoria del vano medesimo) / altezza media del vano. Detto obbligo non sussiste per i locali accessori destinati a disimpegno, ripostiglio, servizio igienico (solo laddove in aggiunta ad altro già esistente all'interno dell'unità immobiliare).

#### b) Requisiti aeroilluminanti

Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore ad un sedicesimo. Nell'ipotesi in cui il rapporto aeroilluminante di un sedicesimo sia ottenuto per almeno il 50% mediante aperture a parete o tramite abbaini, non è necessario procedere all'aumento della dimensione dei vani di cui al precedente punto a).

Nel caso di servizi igienici, laddove non sia possibile raggiungere il rapporto aeroilluminante sopra descritto, è necessario prevedere l'installazione di un idoneo impianto di estrazione forzata dell'aria meccanizzato ed in grado di assicurare un ricambio d'aria non inferiore a 6 v/h. , se in espulsione continua, ovvero di assicurare almeno 3 ricambi d'aria in un tempo massimo di 5 minuti per ogni utilizzazione di ambiente.

Il rispetto del rapporto aeroilluminante non è richiesto per i locali destinati a disimpegno, corridoio, ripostiglio.

#### c) Requisiti termo-igrometrici

Devono essere realizzate adeguate opere di isolamento termico del solaio di copertura allo scopo di mantenere la temperatura dell'aria interna compresa tra i 18°C e i 20°C, che deve essere rispondente a tali valori in tutti gli ambienti ad uso abitazione e nei servizi, esclusi i ripostigli. Nelle condizioni di uso degli ambienti, le superfici interne

delle parti opache non devono presentare tracce di condensazione permanente.

In ogni caso, i progetti devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento dei consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, ad esclusione degli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla L. 10/1991.

d) Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti di recupero dei sottotetti a fini abitativi devono essere conformi alla normativa in materia di requisiti acustici passivi degli edifici.

***Titolo II - Disciplina degli interventi di modificazione in ciascuna area normativa***



*\* Capo I – Aree normative nel sistema insediativo e delle attività*

## Aree di impianto storico

### **Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti**

- *Luoghi centrali*  
*Interventi finalizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico e della qualità urbana, al recupero dell'immagine storicamente consolidata;*  
*Categoria d'intervento:*
  - *conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), riqualificazione (art.3.c).*
  
- *Fossi, fortezze e mura;*  
*Interventi finalizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico e della qualità urbana, al recupero dell'immagine storicamente consolidata, alla razionalizzazione degli usi inerenti la nautica.*  
*Categoria d'intervento:*
  - *conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), riqualificazione (art.3.c).*
  
- *Venezia:*  
*Interventi finalizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico, degli edifici con valore storico da adibire ad uso pubblico, al miglioramento della qualità abitativa, al recupero dell'immagine storicamente consolidata.*  
*Categoria d'intervento:*
  - *conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b).*
  
- *Ville e giardini*  
*Categoria d'intervento:*
  - *conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b) e mantenimento del verde pertinenziale.*
  
- *Tratti di costa urbana: Terrazza Mascagni-Ardenza*  
*Categoria d'intervento:*
  - *conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b) e riqualificazione(art.3.c).*

#### *Sottosistema insediativo centrale*

##### *Categoria d'intervento prevalente*

- a) *Conservazione e recupero (art.3.a., art.3.b) con le precisazioni che seguono:*
- *valorizzare l'immagine urbana verso lo spazio pubblico fissando i caratteri dell'immagine pubblica da mantenere;*
  - *trasferire le funzioni incompatibili con i caratteri storico-ambientali;*
  - *favorire il recupero residenziale di edifici occupati da attività terziarie;*
  - *valorizzare gli edifici storici;*
  - *recuperare gli ambienti e le banchine lungo i fossi all'uso culturale-commerciale razionalizzando l'uso per la nautica;*
  - *caratterizzare l'ambiente storico anche attraverso il colore ( unità*

- territoriale organica elementare 4-B-2 Spianate; unità territoriale organica elementare 4-B-3 Venezia);*
- *completare la ricostruzione degli isolati danneggiati da eventi bellici (unità territoriale organica elementare 4-B-3 Venezia);*
  - *tutelare l'impianto urbanistico ottocentesco (unità territoriale organica elementare 4-B-2 Spianate);*
  - *valorizzare gli spazi aperti all'interno degli isolati (unità territoriale organica elementare 4-B-2 Spianate);*
  - *completare le cortine edilizie lungo le strade storiche (unità territoriale organica elementare 4-B-2 Spianate);*
  - *caratterizzare le strade commerciali e in particolare il percorso delle Guglie (unità territoriale organica elementare 4-B-2 Spianate);*
  - *tutelare l'impianto urbanistico ed il carattere dell'edilizia borghese ottocentesca (unità territoriale organica elementare 4-B-2 Spianate);*
  - *valorizzare l'uso dello spazio pubblico, migliorandone la qualità ambientale;*
  - *valorizzare l'impianto della Venezia anche attraverso il ripristino di antichi percorsi (unità territoriale organica elementare 4-B-3 Venezia).*

*Per le unità territoriali organiche elementari 4-C-2 Via Provinciale Pisana, 4-C-6 Via Roma, 4-C-7 San Jacopo, 4-C-11 Ardenza centro, 4-C-14 Via di Salviano, comprese nel sottosistema insediativo di pianura le Categorie di intervento prevalenti: conservazione e recupero.*

## **Art. 11 – Aree di impianto storico**

### **A. Definizione**

- 1 Sono definite “Aree di impianto storico” le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano, e precisamente:
- 2 - Venezia, Pentagono, aree comprese tra il Porto Mediceo e Via della Cinta esterna, Via Galilei, Via P.A. Del Corona, Corso Amedeo, Corso Mazzini, Piazza della Vittoria, Palazzate a mare, edificazione sorta lungo parte delle strade storiche extraurbane (via Garibaldi, via Provinciale Pisana, via Gramsci, via di Salviano, via Roma, Borgo San Jacopo, Borgo dei Cappuccini) ;
- 3 - Nuclei di valore storico autonomi rispetto all'impianto urbanistico cittadino (borghi): Antignano, Ardenza terra, Lottizzazione ottocentesca dell'Ardenza, Collinaia, Montenero, Salviano, S.Jacopo, Valle Benedetta.

### **B.Modificazioni dell'assetto urbano**

- 4 La riqualificazione del tessuto edilizio e dell'ambiente urbano di impianto storico è perseguita attraverso una serie molteplice di possibilità di intervento:

- trasformazione mirata degli edifici tutelati
- ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada
- recupero degli spazi interni alla cortina per parcheggio, giardini pubblici e privati
- interventi integrativi e di completamento lungo la cortina edilizia anche per la realizzazione di servizi pubblici compresi i parcheggi.

5 Nell'area normativa di impianto storico sono riconoscibili:

- edifici tutelati non modificabili (monumenti ed edifici di pregio architettonico, corrispondenti ai Gruppi 1 e 2)
- edifici tutelati modificabili (per esigenze di abitabilità Gruppi 3 e 4)
- edifici non tutelati (Gruppo 5)
- ville storiche e non con giardino
- edifici per servizi pubblici e privati
- aree per servizi e parchi pubblici
- aree private con varie destinazioni d'uso
- aree ed edifici per attività produttive ed artigianali.

6 Le modificazioni tendono a riqualificare gli edifici lungo le cortine degli isolati e lungo le strade di borgo, ammettono la sostituzione degli edifici recenti, i completamenti, favoriscono la riqualificazione degli spazi interni agli isolati.

Gli interventi integrativi e di completamento nonché quelli di ricomposizione degli isolati lungo il fronte strada e di recupero degli spazi interni alla cortina edilizia per parcheggio, giardini pubblici e privati devono rispettare i parametri esplicitati ai successivi punti B1 e B2.

#### B1. Modificazione degli edifici esistenti

7 Edifici Gruppo 1 (monumenti, mura e fossi) – Restauro

8 Edifici Gruppo 2 (edifici di pregio architettonico)

- parti esterne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
- parti interne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.

9 Edifici Gruppo 3 (edifici con immagine storico ambientale)

Aree di impianto storico ed aree centrali di impianto storico: ristrutturazione edilizia D1 e D3 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.

- Nell'area di impianto storico "borghi": ristrutturazione edilizia D1 e D2 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.

- 10 Edifici Gruppo 4 (edifici recenti con valore documentario e di immagine ambientale)  
 - parti esterne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti  
 - parti interne: risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia D1 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.
- 11 Edifici Gruppo 5 (edifici recenti)  
 sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D3 e gli interventi di sostituzione.  
 In caso di sostituzione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:  
 - filo edilizio obbligato dell'isolato o della strada di borgo  
 - spessore corpo di fabbrica max m.12  
 - altezza non superiore all'altezza massima, da valutarsi da parte della commissione edilizia, rispetto agli edifici contigui prospettanti o in relazione prospettica se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, 4, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano (h. max.  $\leq 1,5$  larghezza strada misurata tra le pareti dei fabbricati)  
 - i prospetti dell'edificio non devono contrastare le qualità storico-ambientali dell'area in cui ricade l'intervento  
 - parcheggi pertinenziali L.122/89: 1 mq ogni 3 mq di SLP parcheggi a standards e 1 mq ogni mq di SLP a destinazione terziaria e turistico-ricettiva (DM 2 aprile 1968, n. 1444).
- 12 Edifici in contrasto con il piano (Gruppo 6): manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
- B.1.1. Prescrizioni specifiche per gli edifici di interesse storico (Gruppi 1, 2, 3, 4)
- 13 Gli interventi sono integrati dalle seguenti specificazioni:  
 - la manutenzione ordinaria e straordinaria è sempre ammessa;  
 - per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.
- 14 Per il gruppo 1 (monumenti, mura, fossi), gli interventi sono finalizzati al restauro filologico, alla rimozione di tutti gli elementi incongrui e al ripristino delle strutture originarie.  
 Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti rispetto alle tecniche costruttive originarie.  
 Il sistema dei fossi è legato al sistema dei fondi, delle cantine e dei magazzini.  
 Per i fondi, le cantine e i magazzini in relazione con il sistema dei fossi

il tipo di intervento ammesso è il restauro inteso come mantenimento o ripristino delle strutture originarie, delle caratteristiche costruttive, dei sistemi di accesso e di fruizione.

Nei magazzini devono essere mantenuti gli elementi caratterizzanti la qualità delle parti ancora presenti e ripristinato, se occultato, il complesso sistema strutturale e funzionale originario.

Tutti gli interventi non possono modificare od alterare la struttura originaria se ancora esistente con particolare riferimento al sistema archiviato, né impedire la percezione dello spazio unitario originario.

- 15      Allo scopo di agevolare il recupero, l'utilizzo di tali spazi può avvenire anche in deroga alle norme di Regolamento Edilizio relativamente alle altezze, agli standards tecnologici e igienico-sanitari purchè per questi ultimi, tali requisiti vengano garantiti con sistemi alternativi.
  
- 16      Per gli edifici dei gruppi 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue e al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere tramandata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale.
  
- 17      Per gli edifici del gruppo 4 gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico, ancora presente e che il Piano intende tramandare.  
Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggiante tale spazio, ivi compresi androni, intesi come dilatazione dello spazio pubblico, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.
  
- 18      Tutti gli interventi sugli edifici dei Gruppi 1, 2, 3, 4 devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate nelle parti, così come deve risultare dalla documentazione di rilievo (grafica e fotografica) da allegare alla domanda per l'esecuzione dei lavori.  
Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici. Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio.
  
- 19      I muri di cinta di valore storico devono essere mantenuti.

- 20 Per gli edifici a destinazione "a servizio" gli interventi devono consentire l'utilizzo a fini pubblici, sempre nel rispetto dell'immagine storica e con il mantenimento degli elementi di qualità.  
In particolare per gli edifici del Gruppo 2 destinati a servizi pubblici sono ammessi interventi di ristrutturazione D1, riferiti alle parti interne, previo parere della Soprintendenza competente.
- 21 La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere devono essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-ambientale.
- 22 Per gli edifici recenti destinati ad attività produttive—sono ammessi interventi di sostituzione. In tal caso la SLP è calcolata dividendo il volume degli edifici esistenti per un'altezza virtuale di interpiano pari a m. 4. In alternativa alle prescrizioni relative agli edifici recenti (Gruppo 5) è possibile realizzare modificazioni con contenuti planivolumetrici differenti, nel rispetto dei parametri contenuti al precedente capoverso 11, con le procedure del Piano di Recupero o dello studio unitario esteso all'intero isolato.

#### B2. Modificazione delle aree di pertinenza

- 23 Le aree di pertinenza delle ville storiche siano esse pubbliche o private sono disciplinate dall'art.14
- 24 Le aree libere di pertinenza degli edifici di interesse storico (Gruppi 1, 2, 3, 4) sono inedificabili. Fanno eccezione i casi richiamati ai precedenti commi 21 e 25.
- 25 La realizzazione di parcheggi pubblici, privati e privati pertinenziali è consentita in sottosuolo minimizzando la riduzione delle superfici a verde.

#### B3. Nuovi interventi

- 26 **Isolati di riqualificazione**  
Il piano individua isolati di riqualificazione in cui promuovere interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione degli edifici esistenti e ristrutturazione urbanistica, secondo le indicazioni contenute nelle schede normative incluse nell'Allegato A ivi compresa la realizzazione di spazi pubblici o di uso pubblico complementari alla residenza .
- 27 E' vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.

Per gli impianti esistenti sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- 28 I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili nell'area di pertinenza, possono essere localizzati in un raggio di m. 500 dall'intervento.
- 29 E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati a pertinenza di edifici già esistenti localizzati nel raggio di 500 m. dal perimetro del parcheggio in progetto.
- 30 La superficie destinata a parcheggi pubblici, privati e privati pertinenziali a raso, in sottosuolo ed in elevazione, realizzabili in al fine della verifica delle quantità edificabili  
Non è consentito il riutilizzo a parcheggio in soprasuolo e in elevazione dei fabbricati e bassi fabbricati all'interno dei cortili.
- 31 La destinazione d'uso è residenziale e per servizi secondo le indicazioni della tavola "Aree normative". Sono consentite al piano interrato (fossi), al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali e terziarie, a tutti i piani destinazioni turistico-ricettive, per parcheggi e per servizi. Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non moleste.
- 32 In particolare nelle aree Pentagono e Venezia, corrispondenti alle unità territoriali organiche elementari 4B1 e 4B3 individuate dal Piano Strutturale fatta eccezione per le unità immobiliari site al primo piano, al piano terra e interrato, è vietato il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività terziarie o ad altri usi.
- 33 D. Modalità attuative  
Concessione, concessione convenzionata per gli interventi di sostituzione, piani di recupero o studio unitario per interventi di sostituzione degli edifici recenti in cui sono insediate le attività produttive e per gli interventi in "isolati di riqualificazione".
- E. Classificazione
- 34 Le aree di impianto storico sono classificate di categoria A ai sensi del D.M. 1444/68 e di recupero ai sensi della legge 457/78.



**Art. 12 – Modificazioni degli edifici di interesse storico (Gruppi 1, 2, 3, 4) esistenti in aree diverse dalle aree di impianto storico**

- 1 Sugli edifici dei Gruppi 1, 2, 3, 4 esistenti in Aree normative diverse dalle aree d'impianto storico sono consentiti i seguenti interventi, fatte salve disposizioni diverse contenute nelle schede normative allegate al presente Regolamento:
  - Edifici Gruppo 1 (monumenti, mura e fossi): restauro
  - Edifici Gruppo 2 (edifici di pregio architettonico)
    - parti esterne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
    - parti interne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
  - Edifici Gruppo 3 (edifici con valore di immagine storico ambientale): ristrutturazione edilizia D1 e D3 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti.
  - Edifici Gruppo 4 (edifici recenti con valore documentario e di immagine ambientale)
    - parti esterne: risanamento conservativo con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
    - parti interne: ristrutturazione edilizia D1 con mantenimento delle qualità riscontrate delle parti
- 2 Per l'attuazione degli interventi si applicano le disposizioni riportate al precedente art. 11 capoversi "B.1.1. Prescrizioni specifiche per gli edifici di interesse storico (Gruppi 1, 2, 3, 4)", "B2. Modificazioni delle aree di pertinenza". Non è ammessa la demolizione degli edifici appartenenti ai gruppi 1, 2, 3, 4.

## **Aree consolidate**

### *Riferimenti al Piano Strutturale – Prescrizioni vincolanti*

#### *a) Luoghi con statuto speciale*

##### *- Luoghi centrali*

*Interventi finalizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico e della qualità urbana, al recupero dell'immagine storicamente consolidata;*

*Categoria d'intervento:*

- conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), riqualificazione (art.3.c).*

##### *- Ville e giardini*

*Categoria d'intervento:*

- conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b) e mantenimento del verde pertinenziale*

*Categoria d'intervento prevalente:*

- conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b)*

*b) unità territoriali organiche elementari: 4-C-4 Viale Carducci-Stazione, 4-C-8 Colline-Salviano, 4-C-9 Leccia-Scopaia-La Rosa, 4-C-12 Banditella-Antignano nord; Categoria d'intervento prevalente:*

- completamento (art.3.d)*

*c) unità territoriali organiche elementari: 4-C-5 Fabbriotti-Coteto-Via Goito, 4-C-10 Ardenza nord, 4-C-15 Antignano sud;*

*Categoria d'intervento prevalente:*

- riqualificazione (art.3.c)*

*d) unità territoriali organiche elementari 4-C-1 Quartieri nord, 4-C-3 Sorgenti;*

*Categoria d'intervento:*

- ristrutturazione (art.3.e)*

## **Art. 13 - Aree consolidate**

### 1 **A. Definizione**

Insieme di aree edificate sulla base di precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

### 2 Tale insieme si articola in:

- a) aree residenziali pubbliche;
- b) altre aree consolidate.

## B.Modificazioni dell'assetto urbano

### B1 Modificazioni degli edifici esistenti

- 3 Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4)  
Le modificazioni sono disciplinate dall'articolo 12 delle presenti norme.
- 4 Edifici del gruppo 5 (edifici recenti): sono ammessi gli interventi: ristrutturazione edilizia D1 e D3, sostituzione nel rispetto della slp originaria e dei parametri edilizi dell'area normativa riportati al successivo comma 9.  
Per gli edifici recenti destinati ad attività produttive e relative aree di pertinenza, sono ammessi interventi di sostituzione. In tal caso la SLP è calcolata dividendo il volume degli edifici esistenti per un'altezza virtuale di interpiano pari a m. 4. In alternativa alle prescrizioni relative agli edifici recenti (Gruppo 5) è possibile realizzare modificazioni con contenuti planivolumetrici differenti, nel rispetto dei parametri contenuti al successivo capoverso 9, con le procedure del Piano di Recupero o dello studio unitario esteso all'intero isolato o a parte significativa dello stesso.  
Per l'immobile ubicato in Viale Carducci, angolo Largo del Cisternone, ex sede degli Uffici Finanziari dello Stato, denominato "Palazzo di vetro" è consentita, una tantum, oltre agli interventi ammessi per gli edifici del Gruppo 5, la trasposizione di SLP, anche al di fuori della superficie coperta, fino ad un massimo di mq 100.
- 5 Edifici in contrasto con il piano (Gruppo 6)  
Manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

### B2 Modificazioni delle aree

- 6 Nuovi edifici ed attività- Parametri urbanistico-edilizi
- 7 a) Quartieri di edilizia residenziale pubblica  
Nelle "aree residenziali pubbliche" (comma 2, punto a) del presente articolo) sono consentiti gli interventi di completamento compresi nei piani attuativi approvati nel rispetto dei parametri, delle procedure e delle modalità in essi previste comprese le Regole edilizie del Programma di attuazione del Peep 17 (delibera n.413 del 28 maggio 1997).  
È vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.
- 8 Nei quartieri residenziali pubblici l'Amministrazione può individuare ambiti di riqualificazione urbana che includono anche aree pubbliche

adiacenti destinate a servizi e realizzare gli interventi di cui al successivo art.39 delle presenti norme.

La perimetrazione dei suddetti ambiti di intervento è determinata dall'Amministrazione Comunale con gli appositi atti deliberativi previsti dall'art.39 delle presenti norme.

Gli interventi compresi all'interno di quartieri di edilizia residenziale pubblica possono prevedere una edificabilità aggiuntiva che non deve comunque superare il 5% di quella totale esistente all'interno della perimetrazione dell'ambito (v. art. 39).

Tale utilizzazione edificatoria è di esclusiva disponibilità dell'Amministrazione Comunale. Può essere realizzata in via diretta o affidata in concessione.

- 9            b) altre aree consolidate
- Indice di utilizzazione fondiaria (UF): è riconfermata la slp esistente fermo restando i disposti di cui al precedente comma 4
  - h.max: m. 12
  - n.piani: max 4
  - rapporto di copertura: 70%
  - Filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio esistente o nuovo filo edilizio se indicato nella tavola del Regolamento urbanistico "Gruppi di edifici"
  - Distanza da confini privati: m. 5 o aderenza
  - Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza
  - parcheggi privati pertinenziali (L.122/89): 1 mq ogni 3 mq di SLP-  
I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili, possono essere localizzati in un raggio di m.500 dall'intervento.
- 10           Nel caso di creazione di nuove attività terziarie deve essere garantito l'asservimento ad uso pubblico di aree a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni mq di SLP.
- 11           E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati a pertinenza di edifici esistenti localizzati nel raggio di 500 m. dal perimetro del parcheggio in progetto.
- 12 E' consentita la monetizzazione di parcheggi a standards nel caso l'Amministrazione realizzi direttamente parcheggi in un raggio di m. 500.
- 13           La realizzazione di parcheggi pubblici, privati, privati pertinenziali a raso e sottosuolo ed in elevazione non costituisce SLP al fine della verifica dell'indice di utilizzazione fondiario secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
- 14           È vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del

carburante.

- 15 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso  
La destinazione d'uso è residenziale.  
Sono consentite attività di commercio al dettaglio, artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al p.t. e al 1° piano e attività turistico-ricettive e parcheggi a tutti i piani.
- 16 D. Modalità attuative  
Le modalità attuative sono le seguenti:  
Concessione edilizia;  
Concessione convenzionata in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi o per la viabilità.
- 17 E. Classificazione  
Le aree consolidate sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

## **Art. 13 bis - Aree per l'edilizia residenziale pubblica**

- 1 **A. Definizione**  
Area ineditata posta nel vecchio podere Loghino a Coteto destinata alla costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica.
- 2 **B. Modificazioni dell'aspetto urbano**  
  
Modificazione delle aree
- 3 Nuovi edifici ed attività – Parametri urbanistico-edilizi
  - Indice di utilizzazione territoriale (Ut): 1 mq/mq;
  - h. max: m. 17,50;
  - n. piani fuori terra: max 5;
  - n. piani interrati o seminterrati per cantine e garage, max 1;
  - rapporto di copertura: max 70%;
  - distanza minima dai confini privati: m. 5;
  - distanza dai fabbricati e tra superfici finestrate di fabbricati antistanti: non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m. 10;
  - distanza minima dal filo stradale: m. 5;
  - parcheggi privati pertinenziali: nei limiti di cui alla L. 122/89.
- 4 **C. Modificazioni delle destinazioni d'uso**  
La destinazione d'uso è residenziale.
- 5 **D. Modalità attuative**  
Progetto edilizio preliminare del comparto da approvarsi da parte della Giunta Comunale al fine di assicurare una elevata qualità architettonica degli interventi.
- 6 **E. Classificazione**  
Le aree consolidate sono classificate di categoria C secondo il D.M. 2/4/68 n. 1444.

## **Area a ville con parco e pertinenza storica**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

#### *Luoghi con statuto speciale*

- *Luoghi centrali*  
*Interventi finalizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico e della qualità urbana, al recupero dell'immagine storicamente consolidata;*  
*Categoria d'intervento:*
  - *conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), riqualificazione (art.3.c).*
  
- *Ville e giardini*  
*Categoria d'intervento:*
  - *conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), mantenimento del verde esistente*

### **Art. 14 - Area a ville con parco e pertinenza storica**

- 1 **A. Definizione**  
L'"Area a ville con parco e pertinenza storica" comprende edifici, parchi, ville storiche private e loro pertinenze di valore storico-ambientale così come individuate nelle indagini conoscitive.  
All'interno di tali aree viene confermata la consistenza edilizia esistente in relazione agli obiettivi di tutela degli elementi di valore ambientale (parchi, giardini, terreni coltivati).
  
- 2 **B. Modificazioni dell'assetto urbano**  
  
B1 Modificazioni degli edifici esistenti
  
- 3 **Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4)**  
Le modificazioni agli edifici sono disciplinate dall'articolo 12 delle presenti norme.
  
- 4 **Edifici del gruppo 5 (edifici recenti): sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D3 e di sostituzione nel rispetto della slp originaria e dei parametri edilizi di seguito riportati**  
Parametri edilizi:
  - H.max: pari all'edificio preesistente
  - Filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio se esistente
  - distanza da confini privati: m.5 o in aderenza;
  - distanza tra fabbricati: m.10 o in aderenza.
  - Non è ammessa l'aderenza ad edifici di interesse storico (Gruppi 1, 2,

3, 4). Gli interventi di ricostruzione non devono comunque compromettere la visuale e l'immagine storicamente consolidata degli immobili storici, ponendosi in posizione defilata rispetto agli stessi.

- 5 Edifici in contrasto con il Piano della Città: manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio della destinazione d'uso.

#### B2 Modificazioni delle aree di pertinenza

- 6 Nelle aree di pertinenza delle ville storiche gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e al recupero dell'immagine storicamente consolidata anche mediante la demolizione e ricostruzione di fabbricati recenti. Le aree devono essere mantenute a verde, senza alterazione dell'impianto storico dei parchi e giardini e dell'impianto arboreo, se di pregio; è altresì consentito, con le limitazioni proprie della presente area normativa ed in relazione agli obiettivi della stessa, l'esercizio dell'agricoltura.

Non è ammesso l'intervento di sostituzione di baracche, tettoie, superfetazioni recenti rispetto all'impianto storico dell'edificio principale.

E' consentita la creazione di parcheggi in sottosuolo tali da non compromettere l'impianto arboreo esistente, se di pregio.

È vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.

- 7 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è residenziale e turistico-ricettiva.

- 8 D. Modalità attuative

Concessione

- 9 I progetti di intervento devono comprendere uno studio redatto da tecnici abilitati, riguardante gli edifici e l'intera pertinenza storica con riferimento specifico alla qualità delle parti storiche (edifici, muri di cinta, pertinenze, etc.) ed ambientali. Tale studio, esteso ad una parte sufficientemente ampia dell'intorno, deve dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico-architettonici ed ambientali del contesto con particolare attenzione alle parti comuni, agli spazi pubblici e al rapporto con il sito, comprendendo comunque quanto indicato ai commi 4 e 6 del presente articolo.

- 10 E. Classificazione

L'area a ville con parco e pertinenza storica è classificata come zona territoriale omogenea A secondo il D.M. 2 aprile 1968, n.1444.



## Area a ville con giardino

*Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti*

*- Ville e giardini*

*Categoria d'intervento:*

*- conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), mantenimento del verde esistente*

### Art. 15 - Area a ville con giardino

#### 1 A. Definizione

Il piano classifica “Area a ville con giardino” le aree caratterizzate dalla presenza di edifici mono-bifamiliari circondati da verde privato pertinenziale.

#### 2 B. Modificazioni dell'assetto urbano

B1 Modificazioni degli edifici esistenti

#### 3 Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4)

Le modificazioni sono disciplinate dall'articolo 12 delle presenti norme.

#### 4 Edifici residenziali recenti (gruppo 5): interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D3, sostituzione.

Per gli edifici residenziali recenti (Gruppo 5) sono comunque consentiti interventi di ampliamento una tantum fino al 20% della SLP esistente comunque non superiore a 25 mq., finalizzati al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie nel rispetto dei parametri edilizi definiti dal presente articolo.

#### 5 Edifici in contrasto con il Piano (Gruppo 6): manutenzione ordinaria e straordinaria

#### 6 Le nuove unità immobiliari con destinazione residenziale devono avere una dimensione minima di mq 70 di SLP.

B2 Modificazioni delle aree-

#### 7 1) Parametri urbanistico – edilizi

- Indice fondiario 0,1 mq slp/SF

- H.max: m. 7,50

- N.piani: 2

- Distanza dai confini privati:

ml. 5 o in aderenza;

- Distanza tra fabbricati: ml. 10 o in aderenza;

- Filo edilizio: i distacchi dalle strade, esclusa solo la viabilità privata a

fondo cieco interno, non devono essere inferiori alla larghezza della sede stradale da ciglio a ciglio maggiorato di:

- m. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7,00;
- m.7,50 per lato per le strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15,00;

Nelle strade già formate, caratterizzate da costruzioni sul filo stradale o da arretramenti inferiori, i nuovi edifici possono allinearsi a quelli esistenti.

- Rapporto di copertura: 30%
- Area libera a verde.

- 8 L'applicazione dell'indice fondiario è esclusa nel sistema di tutela ambientale e pedecollinare ed è ammesso esclusivamente nel sistema insediativo come definito dal Piano Strutturale per la realizzazione di interventi di completamento, di cui all'art.4, punto f.  
La slp esistente contribuisce alla quantificazione della capacità edificatoria attribuita all'area.
- 9 In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini delle capacità edificatorie, alla situazione esistente al 13 agosto 1997 (data di pubblicazione sul BURT del Secondo accordo di pianificazione da parte degli enti territoriali competenti), tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree la cui SLP va detratta dalla capacità edificatoria consentita dal Piano.
- 10 L'applicazione dell'indice fondiario non è ammessa come richiamato al precedente comma 7 nelle aree ricadenti nel sistema ambientale e pedecollinare in cui è riconfermata la capacità insediativa esistente. Sono comunque ammessi gli ampliamenti così come esplicitato al precedente comma 4.
- 11 Nei casi di creazione di nuova Slp deve essere realizzata una superficie a parcheggio pertinenziale pari a 1 mq ogni 3 mq di Slp per la quota di SLP aggiunta.
- 12 Le unità immobiliari con destinazione residenziale devono avere una dimensione minima di mq 70 di SLP.
- 13 È vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.
- 14 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso  
La destinazione d'uso è residenziale e turistico-ricettiva.
- 15 D. Modalità attuative  
Concessione con impegno di realizzare le opere di urbanizzazione a completo carico del richiedente, nel caso le stesse siano carenti in tutto

o in parte. Le opere di urbanizzazione non individuate nelle tavole di piano rimangono di proprietà privata, con oneri di manutenzione a carico degli stessi.

Per gli interventi di completamento, di cui al precedente comma 7, alla concessione deve essere allegata una dichiarazione nelle forme di legge che indichi la saturazione del lotto o la residua capacità edificatoria ai fini di giustificare ulteriori frazionamenti consentiti in relazione alla eventuale capacità edificatoria residua.

16 I progetti di intervento devono comprendere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia dell'intorno, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico-architettonici del contesto con particolare attenzione alle parti comuni, agli spazi pubblici e al rapporto con il sito.

17 E. Classificazione

L'area a ville con giardino è classificata come zona territoriale omogenea B secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

## Aree di ristrutturazione urbanistica

*Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti*

*Unità territoriali organiche elementari 4-C-1 Quartieri nord, 4-C-26*

*La Padula;*

*Categoria d'intervento:*

*- ristrutturazione (art.3.e)*

### Art. 16 - Aree di ristrutturazione urbanistica

#### A. Definizione

- 1 Aree urbane che necessitano di interventi di ristrutturazione urbanistica con inserimento di nuove funzioni e miglioramento dello standard abitativo e dello spazio pubblico. Il Regolamento urbanistico individua e diversamente disciplina le seguenti aree:

Aree A: aree urbane di edilizia residenziale pubblica gravemente degradate: Shangai (A1), Corea (A2).

Aree B: aree con funzioni miste residenziale, produttiva o di deposito: Stringi-Stringi (B1) , Corea sud (B2), altri isolati (B3), via Glauco Masi (B4).

Aree D: aree miste con funzioni produttive, di deposito e commerciali: Viale Petrarca est (D1);

Area E: area su cui insistono edifici per attività produttive e il complesso ed il parco delle Terme della Salute.

Area F1: aree degradate con funzioni di deposito e attività comprendenti un tratto delle mura doganali di Livorno Mura Lorenesi

Area F2: Via Lamarmora nord:

aree degradate con funzioni di deposito e attività comprendenti un tratto delle mura lorenesi.

- 2 B. Modificazioni dell'assetto urbano

B1 Modificazioni degli edifici esistenti

- 3 Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3)

Le modificazioni sono disciplinate dall'art.12 delle presenti norme, senza cambiamento di destinazione d'uso, fatte salve diverse previsioni contenute in piani attuativi di iniziativa pubblica.

Edifici recenti (gruppo 5) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia D1 senza cambio di destinazione d'uso.

- 4 Edifici in contrasto con il Piano (Gruppo 6): manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Sugli edifici recenti con attività produttive, purché non nocive o moleste, insediate sono consentiti interventi di ristrutturazione D1 con la permanenza delle attività in atto.

## B2 Modificazioni delle aree

- 5 1) Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico – edilizi  
I parametri urbanistico - edilizi sono i seguenti:
- 6 Area A1 Shangai: indice fondiario (slp/SF) 0,45 mq/mq con l'esclusione delle aree di proprietà pubblica per le quali l'indice fondiario è elevato a 1,00.  
A 2 Corea, B1 Stringi-Stringi, B2 Corea sud: indice fondiario (slp/SF) 0,45 mq/mq;  
B2 Corea Sud: nell'area normativa è consentita la realizzazione di distributori di carburante in conformità al relativo Piano di Settore;  
Aree B3: indice fondiario (slp/SF) 0,35 mq/mq;
- 7 Area B4 via Glauco Masi: riutilizzo SLP esistente;
- 8 Aree D: D1 Viale Petrarca est:  
indice territoriale (slp/ST):  
0,48 mq/mq;
- Area F2 via Lamarmora nord:  
indice territoriale (slp/ST):  
0,3 mq/mq.
- 9 Altezza massima degli edifici in piani:  
aree A1, B3 ricomprese nel P.d.R. Shangai: cinque piani;  
B3, F2: quattro piani;  
aree A2, B2, B3, D1: tre piani;  
area E: sei piani;  
area B4: due piani;
- 10 - distanza da confini: m. 5 - sono ammesse costruzioni in aderenza;
- 11 - distanza da fabbricati: m. 10 - sono ammesse costruzioni in aderenza;
- 12 - filo edilizio: è obbligatorio il rispetto del nuovo filo edilizio là dove indicato nella tavola di piano "Gruppi di edifici" e nelle schede normative allegate;
- 13 - parcheggi pertinenziali:  
1mq/3 mq. di slp residenziale; 1mq/mq di slp per attività direzionali.  
I parcheggi privati e privati pertinenziali possono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione purché, in quest'ultimo caso, compresi nella manica degli edifici o lungo il filo edilizio e reperiti in un raggio di 500 metri.  
Gli spazi interni agli isolati e di pertinenza degli edifici devono essere

liberi da costruzioni.

- 14 Per tutte le aree sono fatte salve le disposizioni più restrittive contenute nelle singole schede.
- 15 Per l'area E valgono le prescrizioni e i parametri riportati nella scheda normativa allegata relativa all'area.
- 16 Per l'area F1 valgono le prescrizioni e i parametri del PRU approvato.
- 17 Per le aree D1 Viale Petrarca est, E Terme della Salute, F2 Via Lamarmora nord e B4 via Glauco Masi ulteriori prescrizioni sono contenute nelle schede normative allegate alle presenti norme.
- 18 Su tutte le aree da A a F è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici.

19 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso di seguito riportate sono da attivarsi unicamente in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica come definito dalle schede allegate:

Area A1 Shangai e A2 Corea:

residenza (minimo 80%)

Attività, servizi alle persone (massimo 20%)

Area B1 Stringi-Stringi

Uffici e servizi alle imprese, attività pubbliche o di interesse pubblico, centri di ricerca.

Area B2 Corea sud

residenza, servizi alle persone (minimo 50%)

commercio (massimo 50%)

Aree B3:

residenza (minimo 40%)

terziario (massimo 20%)

commercio (massimo 10%)

attività artigianale (massimo 30%)

Area B4 via Glauco Masi:

servizi alle persone e alle imprese

attività pubbliche e di interesse pubblico

terziario

commercio

Area D1 Viale Petrarca est

Grande Struttura di Vendita per generi alimentari e non alimentari  
anche nella forma di Centro Commerciale

Area E Terme della Salute  
residenza (minimo 80%)  
servizi alle persone (massimo 20%)

Area F1 Mura Lorenesi  
Valgono le destinazioni del PRU approvato

Area F2 via Lamarmora nord  
Residenza (minimo 70%)  
servizi alle persone (30 % di cui massimo 10% commercio)

- 20 D. Modalità attuative  
Concessione, concessione convenzionata in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree a servizi e per la viabilità.
- 21 Le aree per la viabilità e i servizi previsti sono indicati nelle tavole di piano e nelle schede normative allegate
- 22 E. Classificazione  
Le aree di ristrutturazione urbanistica sono classificate di categoria B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 e di recupero ai sensi della L. 457/78.

## Aree di trasformazione

*Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti*

*Luoghi con statuto speciale*

*-Fossi, fortezze e mura;*

*Interventi finalizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico e della qualità urbana, al recupero dell'immagine storicamente consolidata, alla razionalizzazione degli usi inerenti la nautica.*

*Categoria d'intervento:*

*-conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), riqualificazione (art.3.c).*

*Per le unità territoriali organiche elementari:*

*4-C-16 Porta a Terra, 4-C-17 Salviano 2, 4-C-18 Nuovo centro, 4-C-21 Stazione San Marco, 4-C-22 Mercato ortofrutticolo, 4-C-23 Via degli Acquedotti, 4-C-24 Depositi comunali, 4-C-25 ATL di via Meyer.*

*Categoria d'intervento:*

*-trasformazione (art.3.f)*

## Art. 17 Aree di trasformazione

### 1 A. Definizione

Parti del territorio individuate nel Piano Strutturale come unità territoriali organiche elementari: 4C16 Porta a Terra, 4C17 Salviano 2, 4C18 Nuovo Centro, 4C21 Stazione San Marco, 4C22 Mercato Ortofrutticolo, 4C23 Via degli Acquedotti, 4C24 Depositi Comunali, 4C25 ATL Via Meyer. Viene inoltre individuata l'area 1A Ex Stabilimento Barcas.

Per tali aree sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto.

### 2 B. Modificazioni dell'assetto urbano

B1. Modificazioni degli edifici esistenti in assenza di piano attuativo o di studio unitario

### 3 Edifici di interesse storico (gruppi 1,2,3,4)

Edifici recenti (gruppo 5). Edifici in contrasto con il Piano della città (gruppo 6): manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

B2 Modificazioni delle aree

### 4 Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistici ed edilizi

Per ciascuna area le schede normative allegate precisano l'indice territoriale o, in mancanza dello stesso, le utilizzazioni edificatorie



massime, le quantità minime di aree da cedere per servizi e viabilità, le aree di concentrazione dell'edificazione, i parametri edilizi ed urbanistici con indicazione di quelle prescrizioni che non possono essere modificate in fase attuativa ed eventuali prescrizioni specifiche, quali la quantità di SLP trasferibile dalle aree di impianto storico, dalle aree di trasformazione per servizi laddove previsto.

I parcheggi pubblici, privati pertinenziali e privati possono essere realizzati a raso, in sottosuolo ed in elevazione secondo le indicazioni fornite dal piano attuativo o dallo studio unitario.

All'interno delle unità territoriali organiche elementari 4C16 e 4C18 è consentita la realizzazione di distributori di carburante in conformità al relativo Piano Attuativo.

- 5 Per le unità territoriali organiche elementari 4C18, 4C21, 4C24, 4C25, in attesa delle trasformazioni previste dal PRG sono consentiti adeguamenti di impianti tecnologici di servizio e messa a norma, a favore di attività pubbliche e produttive insediate tali da non alterare lo stato complessivo dell'area e da non compromettere la realizzabilità degli interventi previsti.

6 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso all'interno delle diverse aree sono precisate nelle schede normative allegate.

7 E. Modalità attuative

Piani attuativi estesi all'intero ambito.

8 F. Classificazione

Le aree di trasformazione sono classificate zona territoriale omogenea B secondo il D.M. 2/4/68 n.1444. Le unità territoriali organiche elementari 4C16 Porta a Terra, 4C17 Salviano 2, 4C18 Nuovo Centro sono classificate di categoria C - secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

## **Art. 18 - Aree balneari e turistiche della costa urbana**

### A. Definizione

1 Parte di territorio su cui insistono gli stabilimenti balneari e approdi turistici compresi nel piano regionale “Porti e approdi turistici”.

### 2 B.Modificazioni dell'assetto urbano

#### B1 Modificazioni degli edifici esistenti

3 Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4):  
le modificazioni sono disciplinate dall'art.12 delle presenti norme.  
Edifici recenti vedi comma 4 del presente articolo.  
Edifici in contrasto con il Piano: manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d’uso.

#### B2 Modificazioni nelle aree

### 4 1) Tipi di intervento - Parametri urbanistico-edilizi

#### a) Stabilimenti balneari.

Nelle aree comprese nella fascia costiera sono riconfermati le attrezzature e gli impianti balneari esistenti.

E' ammesso il miglioramento dei servizi, delle attività commerciali, dei pubblici esercizi. Non è ammessa la creazione di nuove costruzioni in muratura e materiali similari. Per le costruzioni e gli impianti esistenti sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, sostituzione e di ampliamento non superiore al 5% della SLP esistente.

Altezza massima dei fabbricati: piani 1 (uno) fuori terra;  
non superiore a m. 3,00 e comunque tale da non impedire la visuale del mare dalle aree pubbliche.

È vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.

#### b) Approdi turistici: Antignano, Ardenza, Quercianella.

Sono confermate le localizzazioni definite dalla L.R. 9/6/1979, n.36 e successive modifiche e integrazioni e dal piano di coordinamento regionale.

Il Regolamento Urbanistico fa riferimento alle leggi regionali vigenti in relazione a:

A) Standards urbanistici;

B) Standards nautici;

C) Elenco e localizzazione dei porti e approdi turistici.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia devono essere effettuati nel rispetto di tali parametri.

È consentita la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante ai natanti.

c) Punti di ormeggio:

La creazione di nuovi ormeggi è consentita nei porti ed approdi esistenti nonché negli stabilimenti balneari esistenti.

5 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Il cambio di destinazione d'uso è consentito esclusivamente verso la destinazione a servizi, attività turistico-ricettive, attività commerciali al dettaglio, attività per la ristorazione, pubblici esercizi, attività di servizio alla balneazione e alla nautica.

6 D. Modalità attuative

a) Stabilimenti balneari: concessione, concessione convenzionata in caso di aumento della SLP;

b) Porti e approdi turistici: Concessione convenzionata, Piano attuativo;

c) Punti di ormeggio: concessione convenzionata.

Interventi relativi agli edifici: concessione o concessione convenzionata in caso di sostituzione con cambio di destinazione d'uso.

Gli interventi di nuovo impianto sono subordinati a verifica di fattibilità ambientale.

7 E. Classificazione

La costa urbana è classificata zona F ai sensi del DM 2/4/1968, n.1444.

## **Area delle Falesie di Antignano**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale – Prescrizioni vincolanti***

*Invarianti*

*Falesie di Antignano*

*Categoria d'intervento: conservazione (Art. 3.a.1, 3.a.2, 3.a.3), sono consentite attrezzature per la balneazione nel rigoroso rispetto delle caratteristiche paesistiche, ambientali e vegetazionali del luogo.*

### **Art. 19 - Area delle Falesie di Antignano**

- 1 **A. Definizione**  
Area a sud dell'abitato di Antignano compresa tra via del Littorale-via Aurelia, Rio del Maroccone e il mare, di particolare pregio ambientale. L'area è ulteriormente suddivisa in "Area naturalistica", "Area per campeggio", "Area del Maroccone", "Area costiera Falesie".
- 2 **B. Modificazioni dell'assetto urbano**
- 3 **B1 Modificazioni degli edifici esistenti**
  - Area naturalistica  
Tutti gli edifici esistenti sono in contrasto con il Piano, di essi è prevista la demolizione preventivamente all'attuazione degli interventi previsti dal Piano.  
Interventi ammessi: manutenzione ordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
  - Area per campeggio  
Sugli edifici esistenti, in attesa dell'attuazione del Piano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
  - Area del Maroccone  
Edifici in contrasto con il Piano: manutenzione ordinaria senza cambio di destinazione d'uso  
Edificio esistente (Gruppo 3):  
manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso. Ristrutturazione edilizia D1 e D3 esclusivamente per attività turistico-ricettive.
- 4 **B2 Modificazioni delle aree**
- 5 **1) Area naturalistica**  
L'area è destinata a prevalente uso pubblico; è consentita la realizzazione di attrezzature da realizzare nei siti individuati dalla scheda normativa.  
Le attrezzature devono essere realizzate nel rispetto dell'alto valore

ambientale dei luoghi; esse devono essere realizzate in quota ribassata rispetto al terreno e coperte o parzialmente coperte con la ricostituzione del terreno alla quota esistente. Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni in muratura o materiali similari in soprasuolo né emergenti dall'orizzonte attuale.

All'interno dell'area restante devono essere rispettati i percorsi esistenti e la vegetazione naturale. E' possibile realizzare vasche per la balneazione incassate nel terreno nei siti indicati dalla scheda normativa. E' ammessa la realizzazione di una attrezzatura di solarium nel settore tra gli scogli affioranti prospicienti la Punta del Casotto e la costa da realizzarsi in listellati di legno in quota di poco superiore al livello del mare.

E' garantita la percorribilità e l'accessibilità pubblica alla riva del mare e la visibilità del mare.

Considerato l'uso pubblico dell'area non sono ammesse delimitazioni di alcun tipo. Nelle aree delimitate dalla scheda normativa ove sono previste attrezzature di servizio e ove è consentita la realizzazione di vasche per la balneazione è consentita la realizzazione di siepi o staccionate di altezza non superiore a m. 1,20.

E' vietata la realizzazione di parcheggi all'interno dell'area.

## 6 2) Area per campeggio

Gli interventi devono essere realizzati secondo le prescrizioni della L.R. 83/1997 e secondo le ulteriori indicazioni, rilevato l'alto valore ambientale del luogo, della scheda normativa.

La ricettività massima del campeggio è comunque stabilita in 150 piazzole-posto tenda, corrispondenti a circa 600 ospiti di cui una parte può essere occupata da strutture (bungalows), non vincolate permanentemente al suolo strutture costruite con materiali leggeri, non vincolati permanentemente al suolo con esclusione di murature, temporaneamente ancorate al suolo per il periodo di permanenza del campeggio della dimensione massima di mq 20. Le strutture di servizio possono essere realizzate sia nell'area indicata dalla scheda sia mediante sostituzione, a parità di SLP, delle strutture esistenti adibite a tale uso, anche con modificazione della sagoma. Altezza massima dei servizi e dei bungalows: m.3.

La scheda normativa individua le aree per il campeggio, le aree di concentrazione per le strutture di servizio e le aree per i bungalows.

I parcheggi devono essere reperiti nelle aree destinate a servizi o nella fascia di rispetto stradale.

Deve essere garantita la percorribilità e l'accessibilità pubblica alla riva del mare.

## 7 3) Area del Maroccone

Gli edifici da destinare ad attrezzature turistico-ricettive devono avere altezza massima di m. 3, devono essere realizzati nel sito indicato dalla scheda, previa totale demolizione degli edifici in contrasto con il piano.

Tale intervento deve essere correlato all'intervento di ristrutturazione dell'immobile del Gruppo 3 presente nell'area di cui al precedente punto 3.

Gli spazi esistenti devono essere riqualificati, secondo le indicazioni fornite all'art. 48. I parcheggi devono essere reperiti in sottosuolo, è vietato il parcheggio a raso sull'area. Deve essere garantita la percorribilità e l'accessibilità pubblica alla riva del mare.

#### 4) Area costiera "Falesie"

Sono ammessi esclusivamente interventi di messa in sicurezza e ripristino ambientale secondo le prescrizioni degli studi curati dall'Amministrazione comunale sulla pericolosità della costa allegati al Regolamento Urbanistico.

Gli accessi al mare e gli interventi di messa in sicurezza devono essere realizzati con materiali che non contrastino con la qualità del luogo e secondo modalità costruttive che non alterino la specificità del paesaggio.

8 Nell'area Naturalistica, nell'area per Campeggio e nell'area del Maroccone è comunque vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.

9 C) Modificazioni alle destinazioni d'uso:

1) Area naturalistica: attrezzature di servizio e ristoro ove indicato nella scheda normativa;

2) Area a campeggio: campeggio;

3) Area del Maroccone: attività turistico-ricettive.

10 D. Modalità attuative

Studio unitario esteso alle singole aree:

1) Area naturalistica,

2) Area a campeggio,

3) Area del Maroccone.

Lo studio unitario, riferito alle singole aree, deve ricomprendere le relative porzioni dell'adiacente "Area costiera delle Falesie".

E' ammessa l'attuazione per parti in presenza di studio unitario (vedi art.6).

11 E. Classificazione

L'area è classificata zona F ai sensi del D.M. 1444/1968.

## **Area del Santuario di Montenero**

*Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti*

*Luoghi con statuto speciale:  
Santuario di Montenero*

*Categorie di intervento prevalenti:  
Edifici e manufatti storici: conservazione, tutela e valorizzazione.  
Completamento con specifico riferimento alla creazione di nuove  
strutture religiose, ricettive e di servizio.*

### **Art. 20 - Area del Santuario di Montenero**

#### 1 A. Definizione

Area comprendente il Santuario di Montenero e le aree ad esso pertinenti (Area A) e le pendici di Monte Burrone (Area B) come individuate nella tavola del Regolamento urbanistico “Aree normative” e nella scheda normativa.

L’area è inserita in un contesto ad alto valore ambientale, le strutture, le funzioni esistenti caratterizzano fortemente il paesaggio naturale e architettonico e costituiscono una attrattiva turistica e luogo religioso di importanza nazionale.

#### 2 B. Modificazioni dell’assetto urbano

B1 Modificazioni degli edifici esistenti

- 3 Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4):  
le modificazioni sono disciplinate dall'articolo 12 delle presenti norme.  
Edifici recenti: ristrutturazione edilizia D1 e D3, sostituzione con riconferma del filo edilizio e dell'altezza esistenti.  
Edifici in contrasto con il piano (Gruppo 6). Manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d’uso.

B2 Modificazioni delle aree

#### 4 Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico-edilizi

1) Area A

Aree libere o rese libere: ristrutturazione urbanistica o nuovo impianto.

Le aree boscate sono inedificabili.

Altezza massima: di norma non superiore a due piani rispetto alla parte superiore del piano di campagna e comunque da definirsi in sede di progetto esecutivo nel rispetto delle valenze storico-ambientali

dell'area.

E' ammessa la realizzazione di strutture ipogee.

E' ammesso il recupero degli edifici esistenti per realizzare strutture turistico ricettive.

Parcheggi: 1 mq ogni mq di slp di nuova edificazione da reperire entro la distanza massima di m.500 dall'intervento o comunque in area a servizi da convenzionare con l'Amministrazione comunale.

E' prevista la realizzazione di parcheggi pubblici nell'area tra viale Giovanni XXIII e via della Lecceta.

E' consentita la realizzazione di nuovi percorsi pedonali di connessione tra i differenti edifici ed i luoghi sacri all'interno del parco del Santuario e l'adeguamento della viabilità esistente.

È vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.

Tutti gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento di edifici esistenti devono essere sottoposti a verifica di fattibilità in relazione alle caratteristiche geotecniche del terreno; gli interventi devono essere realizzati nel massimo rispetto dei caratteri storico- ambientali del luogo.

## 2) Area B

All'interno dell'area è consentito realizzare uno spazio all'aperto per raduni, manifestazioni di massa. Tale spazio dovrà essere realizzato con materiali congruenti con la specificità del luogo.

I manufatti esistenti all'interno dell'area sono destinati a servizi e/o attrezzature turistico-ricettive secondo le indicazioni della scheda normativa.

È vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.

5 Nella scheda normativa allegata sono evidenziate, per le aree A e B i siti idonei alla realizzazione di nuove attrezzature religiose, le aree a servizi, gli edifici destinati a residenza ed attrezzature ricettive, le aree a parco e le aree da destinare a parcheggio.

## 6 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

E' consentito il cambio di destinazione d'uso esclusivamente per attività pubbliche e di interesse pubblico, attrezzature turistico ricettive.

## 7 D. Modalità attuative

Piani attuativi estesi alle intere aree A e B o studio unitario. E' ammessa l'attuazione per parti in presenza di piano attuativo o studio unitario (v. art. 6).

## 8 E. Classificazione

L'area Santuario di Montenero è classificata zona territoriale omogenea F secondo il DM 2/4/1968, n.1444.



## **Aree di rispetto panoramico e di tutela idrogeologica**

*Riferimenti al Piano Strutturale – Prescrizioni vincolanti*

*Categoria di intervento prevalente nel sottosistema insediativo di collina: conservazione.*

### **Art. 21 - Aree di rispetto panoramico e di tutela idrogeologica**

- 1 **A. Definizione**  
Aree di particolare valore paesistico panoramico che il piano intende tutelare ed aree da sottoporre a tutela idrogeologica.
- 2 **B. Modificazioni dell'assetto urbano**
- 3 B1 Modificazioni degli edifici esistenti  
  
Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4):  
le modificazioni sono disciplinate dall'articolo 12 delle presenti norme.  
Edifici recenti (gruppo 5): ristrutturazione edilizia D1 e D3.  
Edifici in contrasto con il Piano (Gruppo 6): manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
- 4 B2 Modificazioni alle aree  
Le aree libere sono inedificabili.  
È vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.
- 5 Gli interventi devono rispettare le prescrizioni riportate al successivo art.48 ed in ogni caso essere accompagnati da specifici studi ed indagini al fine di garantire la messa in sicurezza dei luoghi.
- 6 **C. Modificazioni alle destinazioni d'uso**  
Residenza  
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenza ad attività turistico-ricettiva.
- 7 **D. Modalità attuative**  
Concessione.
- 8 **E. Classificazione**  
L'area è classificata di categoria A secondo il DM 1444/1968.

## **Area per le attività portuali**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

*.- Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994*

*Categoria d'intervento:*

*- conservazione (art.3.a.4) - interventi di salvaguardia idraulica*

*b) Luoghi con statuto speciale*

*- Torre del Marzocco, fortificazioni del Porto Mediceo*

*Categoria d'intervento:*

*- conservazione (art.3.a) e recupero (art.3.b)*

## **Art. 22 – Aree per le attività portuali**

### 1 A. Definizione

L'area normativa comprende le aree portuali comunque utilizzate, le aree occupate da installazioni al servizio del porto, le aree occupate da attività produttive con banchina, le aree libere che il Piano destina ad ampliamento, completamento e servizio del porto e le aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale (c.d. porto operativo) e le aree comprese nell'UTOE 5C1 "Stazione Marittima", 5C2 "Porto Mediceo", 5C3 "Porta a Mare" e 5C4 "Bellana" (c.d. porto città).

### 2 B. Modificazioni dell'assetto urbano

#### 3 B1 Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti

4 Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4):  
le modificazioni sono disciplinate dall'articolo 12 delle presenti norme.  
Gli edifici ed i manufatti individuati nel piano regolatore portuale come patrimonio culturale presente nel porto sono soggetti a restauro e risanamento conservativo.  
Edifici recenti (Gruppo 5): ristrutturazione edilizia, demolizione ad eccezione degli edifici ricadenti nelle aree soggette ad esproprio per i quali sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

#### 5 B2 Modificazioni delle aree

### 6 Porto operativo

Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico - edilizi

- Gli interventi sono disciplinati dal piano regolatore portuale (PRP)

- Altezza dei fabbricati:  
massimo mt 20 (salvo impianti tecnici e strutture strettamente funzionali alle attività portuali) nell'area individuata con campitura blu nella planimetria allegata alla presente norma;  
massimo mt 40 (salvo impianti e strutture strettamente funzionali alle attività portuali) nell'area individuata con campitura rossa nella planimetria allegata alla presente norma;  
massimo mt 35 (salvo impianti e strutture strettamente funzionali alle attività portuali) nell'area individuata con campitura gialla nella planimetria allegata alla presente norma.  
Dovranno comunque essere rispettate idonee distanze e minori altezze in prossimità dei manufatti di valore storico ambientale, individuati nella Tav. 042 "Patrimonio culturale in porto" allegata al PRP, al fine di tutelare e garantire le visuali estetico-percettive e panoramiche;  
- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto d'intervento nelle quantità previste dalle vigenti norme in materia.  
Ai fini della fruizione turistica della Torre del Marzocco è prevista la realizzazione di vie d'acqua attraverso gli specchi portuali e i fossi cittadini secondo quanto previsto dal PRP; è vietata qualsiasi edificazione nella fascia individuata con campitura verde nella planimetria allegata alla presente norma.

- 7 Porto città  
Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico – edilizi  
Per l'UTOE 5C1 "Stazione Marittima", 5C2 "Porto Mediceo", 5C3 "Porta a Mare" e 5C4 "Bellana" gli interventi sono disciplinati dalle schede normative allegata al presente articolo e dal PRP portuale.
- 8 E. Classificazione delle aree per le attività portuali  
Le aree per attività portuali (porto operativo) sono assimilabili alle zone F di cui al DM 2/4/1968, n.1444.

## Schede normative

### *Unità Territoriale Organica Elementare 5C1 “Stazione marittima”*

#### A. Descrizione

1. Area situata tra la calata “Carrara”, la Fortezza Vecchia e la via della Cinta Esterna come individuata nella tavola n. 2 Aree normative.

#### B. Obiettivi

2. Recupero, riqualificazione e valorizzazione delle aree occupate dalla vecchia stazione ferroviaria marittima con l’inserimento di nuove funzioni terziarie, commerciali e turistico-ricettive con recupero e valorizzazione della Fortezza Vecchia attraverso il ripristino delle condizioni di acquaticità.

#### C. Interventi Consentiti

3. Nell’U.T.O.E. sono consentiti i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione.

#### D. Parametri urbanistici-edilizi

4. Gli interventi di cui al comma 3 devono essere eseguiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici-edilizi e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel PRP:

- SUL (già SLP) massima ammissibile (comprensiva dell’edificato esistente) mq 45.500 così ripartita:
- destinazione commerciale mq 12.500;
- destinazione terziaria mq 22.000;
- turistico-ricettiva mq 11.000.
- standard urbanistici mq. 55.000 e comunque in conformità alle vigenti norme in materia.

Gli interventi, inoltre, dovranno garantire un’elevata qualità architettonica e un corretto inserimento nel contesto paesaggistico di riferimento mediante il rispetto dei seguenti criteri:

la progettazione dovrà tenere conto della specificità del sito e dei caratteri storici, insediativi e paesaggistici;  
dovranno essere privilegiati interventi di recupero e riuso del patrimonio storico, portuale e industriale, salvaguardando la visibilità della Fortezza Vecchia da e verso il mare e valorizzando il vecchio Silos degli anni ’20 quale elemento caratterizzante del waterfront del

porto di Livorno;  
la localizzazione dei nuovi volumi dovrà essere prevista sull'area posta a nord della Fortezza Vecchia al fine di non interferire con i con visuali da e verso il mare.

#### E. Disciplina delle destinazioni d'uso

5. Nell'U.T.O.E. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale;
- terziario;
- turistico-ricettiva.

#### F. Modalità attuative

6. Gli interventi di cui al comma 3 devono essere attuati tramite piano attuativo e/o progetto di opera pubblica.

***Unità Territoriale Organica Elementare  
5C2 “Porto Mediceo”***

A. Descrizione

1. Area sulla quale è prevista la realizzazione del nuovo Porto Mediceo, oltre aree demaniali, come individuata nella tavola n. 2 Aree normative ed in conformità a quanto previsto dal piano regolatore portuale.

B. Obiettivi

2. Realizzazione del porto turistico e restauro delle mura storiche compreso il bastione della Regina e il Forte di Bocca e riqualificazione delle aree circostanti la Darsena Nuova.

C. Interventi consentiti

3. Nell’U.T.O.E. sono consentiti i seguenti interventi:

- restauro;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione;
- realizzazione del porto turistico per n. 600 posti barca.

D. Parametri urbanistico-edilizi

4. Gli interventi di cui al comma 3 devono essere eseguiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi e in conformità alla variante al PRP approvata con deliberazione del Consiglio Regionale n. 85/2010:

SUL (già SLP) massima ammissibile (comprensiva dell’edificato esistente) mq 7.700, così ripartita:

- destinazione residenziale mq 1.000;
- destinazione commerciale mq 2.600;
- destinazione terziaria mq 3.300;
- destinazione turistico-ricettiva mq 800 connessi al recupero e riqualificazione dell’esistente bastione della Regina;
- altezza massima dei fabbricati: in conformità a quanto previsto dal piano attuativo vigente denominato “Porta a Mare”. Per gli interventi previsti dalla variante al P.R.P. approvata dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 85 del 23 novembre 2010: massimo un piano fuori terra.
- distanza tra fabbricati mt 10,00;
- standard urbanistici mq. 5.900 e comunque in conformità alle vigenti norme in materia.

#### E. Disciplina delle destinazioni d'uso

5. Nell'U.T.O.E. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- commerciale;
- terziario;
- turistico-ricettiva;
- nautica da diporto ed attività di servizio alla nautica.

#### F. Modalità attuative

6. Gli interventi di cui al comma 3 devono essere attuati tramite piano attuativo e/o progetto di opera pubblica.

***Unità Territoriale Organica Elementare  
5C3 “Porta a Mare”***

**A. Descrizione**

1. Area comprendente parte delle aree dismesse già interessate dalle attrezzature del cantiere navale Luigi Orlando, le aree ex Lips nonché aree pubbliche, parte delle quali interessate da una infrastruttura viaria di interesse cittadino. L'area è individuata nella tavola n. 2 Aree normative.

**B. Obiettivi**

2. Recupero e rifunzionalizzazione del capannone storico del cantiere e degli uffici della direzione prospicienti Piazza Mazzini e trasformazione dell'intera area, in collegamento con le aree incluse nelle adiacenti U.T.O.E. 5C1 “Stazione marittima”, 5C2 “Porto Mediceo” e 5C4 “Bellana”, per la realizzazione della c.d. Porta a Mare; riqualificazione delle aree circostanti la Darsena Vecchia.

**C. Interventi consentiti**

3. Nell'U.T.O.E. sono consentiti i seguenti interventi:

- restauro;
- ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova edificazione.

**D. Parametri urbanistico-edilizi**

4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione devono essere eseguiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistico-edilizi e nel rispetto delle ulteriori prescrizioni contenute nel PRP:

SUL (già SLP) massima ammissibile nell'area già oggetto del piano attuativo vigente “Porta a Mare” (comprensiva dell'edificato già realizzato) di mq 64.800 così ripartita:

- residenziale mq 13.700;
- commerciale mq 16.100;
- terziario mq 15.000;
- attività di servizio alla nautica mq 12.500;
- turistico-ricettivo mq 7.500;
- altezza massima dei fabbricati: in conformità a quanto previsto dal piano attuativo vigente denominato “Porta a Mare”;
- distanza tra fabbricati mt 10,00;
- standard urbanistici mq. 46.630 e comunque in conformità alle vigenti norme in materia.



#### E. Disciplina delle destinazioni d'uso

5. Nell'U.T.O.E. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- commerciale;
- terziario;
- attività di servizio alla nautica;
- turistico-ricettivo.

#### F. Modalità attuative

6. Gli interventi di cui al comma 3 devono essere attuati tramite piano attuativo e progetto di opera pubblica per quanto di competenza dell'Autorità Portuale.

***Unità Territoriale Organica Elementare  
5C4 “Bellana”***

**A. Descrizione**

1. Area coincidente con lo specchio acqueo tra la darsena Morosini e lo Scoglio della Regina meglio individuata nella tavola n. 2 Aree normative.

**B. Obiettivi**

2. Realizzazione di un nuovo approdo per complessivi n. 600 posti barca finalizzati alla nautica sociale a basso impatto ambientale per imbarcazioni fino a mt 9,00.

**C. Interventi consentiti**

3. Nell’U.T.O.E. sono consentiti gli interventi come definiti nel piano regolatore portuale per la realizzazione del nuovo approdo turistico per n. 600 posti barca.

**D. Parametri urbanistici**

4. Gli interventi di cui al comma 3 devono essere eseguiti nel rispetto della SUL (già SLP) massima ammissibile di mq 400,00.

Altezza massima dei fabbricati: mt 4,00.

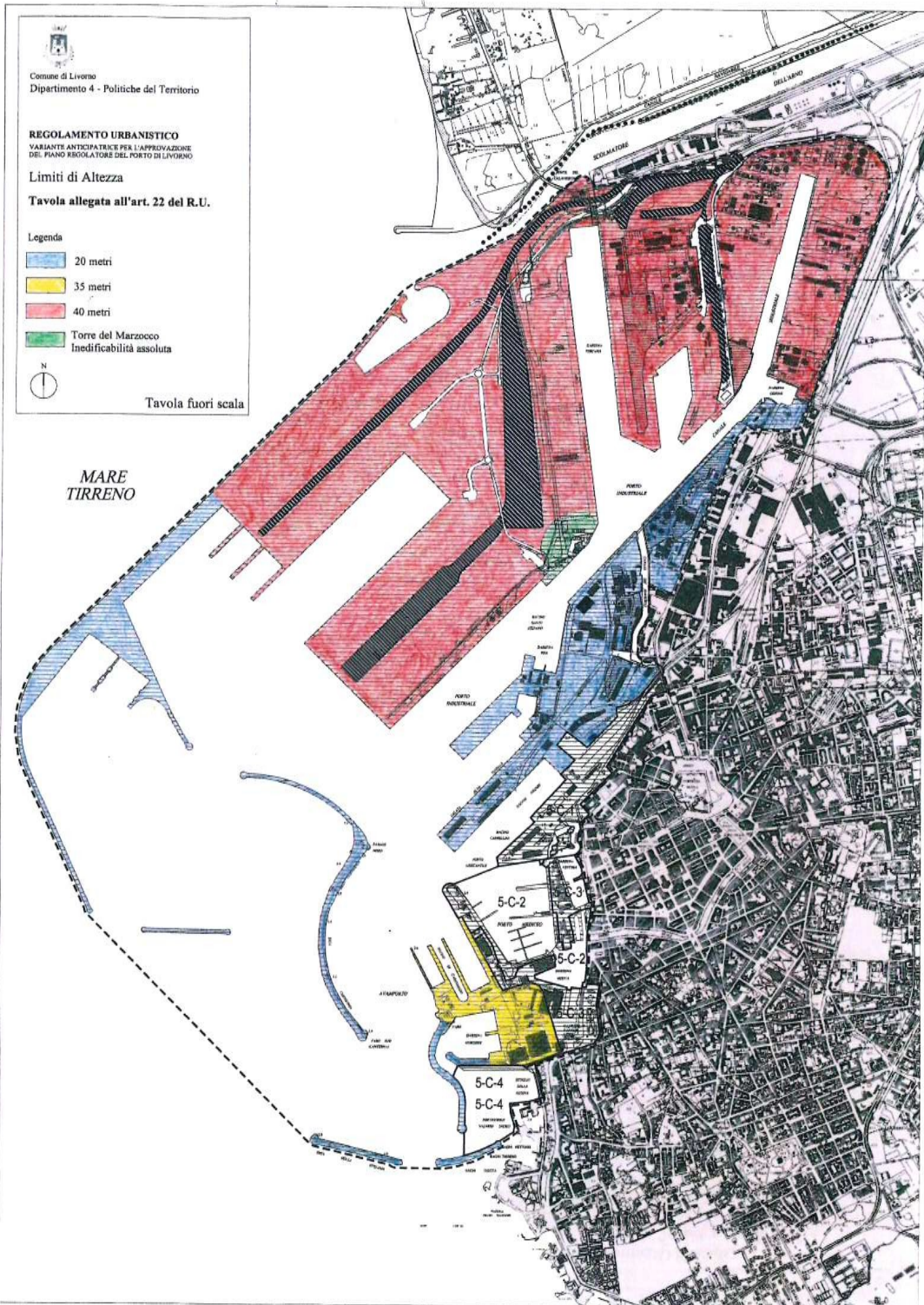
Gli standards nautici ed urbanistici dovranno essere dimensionati in conformità alla disciplina vigente in materia ed a quanto definito nel PRP.

**E. Disciplina delle destinazioni d’uso**

5. Nell’U.T.O.E. sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:  
- attività di servizio alla nautica.

**F. Modalità attuative**

6. Gli interventi di cui al comma 3 devono essere attuati tramite l’approvazione di un progetto di opera pubblica.



## Aree per le attività industriali

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

*Categoria d'intervento prevalente del sottosistema:*

- *completamento (art. 3.c)*

*Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n.1 "Sistemi, invariati e luoghi con statuto", deve essere prodotta la "valutazione del rischio idraulico".*

### **Art. 23 - Aree per le attività industriali**

- 1 A. Definizione  
L'area normativa comprende le aree nelle quali sono insediate le attività produttive e le aree libere che il piano intende destinare al completamento del polo produttivo.
- 2 B. Modificazioni all'assetto urbano
- 3 B1 Modificazioni degli edifici esistenti
- 4 a) Edifici recenti con attività compatibile con le destinazioni dell'area normativa:  
ristrutturazione edilizia, sostituzione, ampliamento.  
Sulle aree con attività produttive in atto che alla data di adozione del Regolamento urbanistico risultano con rapporto di copertura pari o maggiore di quello consentito sono ammessi, una tantum, ampliamenti della SLP fino al raggiungimento del rapporto di copertura di 0,75 mq SC/mq Sf, nel rispetto dei restanti Parametri edilizi di cui al successivo comma 7.  
E' ammesso il mantenimento del filo edilizio esistente verso strada.
- 5 b) Edifici recenti con attività non compatibile con le destinazioni dell'area normativa:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia senza aumento della Slp esistente.
- 6 B2 Modificazioni delle aree
- 7 Parametri urbanistici e edilizi per la nuova edificazione
  - Indice fondiario: mq 0,8 slp/mq SF;
  - Rapporto di copertura massimo: 0,7 mq Sc/mq Sf;

- Distanza minima degli edifici da confini m. 5; sono ammesse costruzioni in aderenza;

- Distanza minima degli edifici dai fili stradali: m. 12;

- Altezza degli edifici:

Agli edifici destinati ad attività produttive, di deposito, alle attrezzature ed impianti di interesse generale, ai parcheggi in elevazione e relativi impianti tecnologici non si applicano i limiti di altezza. Per tutte le altre destinazioni e relative funzioni di supporto l'altezza massima è di m. 10.

- Parcheggi pertinenziali 1 mq ogni 3,3 mq di SLP: da realizzare all'interno del lotto.

- Aree da destinare a servizi per interventi su area non urbanizzata: 15% dell'area di pertinenza dell'intervento edilizio, di cui almeno 2/3 destinati a parcheggio, da localizzarsi preferibilmente nella fascia di arretramento dell'edificazione dai fili stradali.

8 Gli impianti tecnologici e le loro coperture devono rispettare la distanza da fili stradali di m. 12.

9 Le attrezzature e gli impianti di interesse generale, in caso di comprovata necessità, possono essere realizzate con distanza da fili stradali inferiore al minimo di zona.

10 È consentita la realizzazione di distributori di carburante in conformità al relativo Piano di Settore.

#### 11 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive;

- attrezzature e impianti di interesse generale.

Attività commerciali (la superficie di vendita non può superare il 20% della S.L.P. dei fabbricati esistenti o in progetto riferiti all'ambito di intervento, comunque nel rispetto dei limiti riportati nella tabella di cui all'art. 53).

Sono vietati impianti di incenerimento, impianti di produzione di energia elettrica alimentati da combustibili derivati da rifiuti, impianti termovalorizzatori e termoutilizzatori.

Sono comprese nella destinazione produttiva le funzioni di supporto alle attività produttive insediate: residenza custode, uffici inerenti le attività industriali,

Servizi: parcheggi pluripiano e a raso, verde, standards urbanistici.

Sono inoltre ammesse:

le attività di ristorazione e i pubblici esercizi.

#### 12 D. Modalità attuative

Gli interventi ammessi dal piano si attuano con concessione edilizia, concessione convenzionata.

Gli interventi di nuovo impianto e di riconversione ad attività

industriale compresa la nuova area del “Puntone del Vallino” sono subordinati a piano per gli insediamenti produttivi di iniziativa pubblica (P.I.P.) o piano attuativo di iniziativa privata convenzionata.

Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a concessione convenzionata che prevede la cessione gratuita o l’asservimento ad uso pubblico delle aree per servizi.

Ogni intervento edilizio deve garantire il rispetto della legislazione vigente in materia di salvaguardia ambientale, salute e sicurezza del lavoro.

In particolare gli interventi sulle aree dichiarate a rischio devono essere rivolti alla riduzione o eliminazione degli effetti dannosi prevedibili e devono rispettare le condizioni e le prescrizioni contenute nel DPR 17/5/1988 n. 175 e successive modifiche e integrazioni.

13

#### E. Classificazione

L'area è classificata di categoria B e D secondo il DM 1444/68 e di recupero ai sensi della L.457/78.

## **Aree di recupero per le attività produttive**

*Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti*

*Categoria d'intervento prevalente del sottosistema:*

- *completamento (art. 3.c)*

*Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n.1 "Sistemi, invariati e luoghi con statuto", deve essere prodotta la "valutazione del rischio idraulico" con i contenuti prescritti all'art.4 capoverso 6.*

### **Art. 24 - Aree di recupero per le attività produttive**

- 1 **A. Definizione**  
L'area normativa comprende aree occupate da insediamenti industriali non recenti, suscettibili di interventi di ristrutturazione al fine di favorire l'adeguamento alle funzioni insediate e la localizzazione di nuove attività.
- 2 **B. Modificazioni dell'assetto urbano**
- 3 B1 Modificazioni degli edifici esistenti
- 4 a) Edifici recenti (gruppo 5) con attività compatibile: sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e sostituzione edilizia.
- 5 In caso di sostituzione, l'edificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può avvenire entro i limiti della Slp edificata preesistente e nel rispetto dei restanti parametri edilizi elencati al capoverso 10.
- 6 Sulle aree con attività produttiva in atto che alla data di adozione del Regolamento urbanistico risultino avere densità fondiaria pari o maggiore a quella massima consentita sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento, una tantum, nella misura massima del 5% della slp esistente, senza la verifica dell'indice di utilizzazione fondiaria, ma nel rispetto dei restanti parametri urbanistici ed edilizi elencati al successivo capoverso 10.
- 7 b) Interventi sugli edifici recenti con attività non compatibile con le destinazioni dell'area normativa:  
manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento, ristrutturazione edilizia senza aumento della Slp esistente.
- 8 B2 Modificazioni delle aree

- 9            Parametri urbanistici ed edilizi per la nuova edificazione
- 10          - Indice di utilizzazione fondiaria: 1 mq Slp/mq SF;  
 - Rapporto di copertura massimo: 0,7 mqSc/mqSf;  
 - Distanza minima degli edifici da confini m. 5, sono ammesse costruzioni in aderenza;  
 - Distanza minima tra edifici: m. 10, sono ammesse costruzioni in aderenza;  
 - E' consentito il mantenimento del filo edilizio esistente su strada e lungo i canali navigabili, fatta eccezione per il tratto fiancheggiante via Filzi per cui è obbligatorio l'arretramento di m. 30;  
 -Altezza dei fabbricati:  
 agli edifici destinati ad attività produttive, ai parcheggi in elevazione e relativi impianti tecnologici non si applicano i limiti di altezza. Per tutte le altre destinazioni deve essere rispettata l'altezza massima di m. 10;  
 - Parcheggi pertinenziali 1 mq ogni 3,3 mq di SLP da realizzare all'interno del lotto-;  
 -Aree a servizi per le attività produttive per interventi su aree non urbanizzate: 15% dell' area di pertinenza dell'intervento edilizio di cui almeno 2/3 da destinare a parcheggio.  
 È consentita la realizzazione di distributori di carburante in conformità al relativo Piano di Settore.
- 11          C. Modificazioni alle destinazioni d'uso  
 Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:  
 - Attività produttive non nocive e né moleste;  
 - Attività artigianali di servizio;  
 - Attività di servizio alle imprese con esclusione delle attività sportive e per il tempo libero.  
 - Attività commerciali (la superficie di vendita non può superare il 20% della S.L.P. dei fabbricati esistenti o in progetto riferiti all'ambito d'intervento, comunque nel rispetto dei limiti riportati nella tabella di cui all'art. 53).  
 - Attrezzature e impianti di interesse generale;  
 - Servizi: parcheggi pluripiano e a raso, verde, standards urbanistici.  
 Sono comprese nella destinazione principale le funzioni a supporto della attività produttiva: residenza custode, uffici, attività di deposito.  
 - Sono vietati impianti di incenerimento, impianti di produzione di energia elettrica alimentati da combustibili derivati dai rifiuti, impianti termovalorizzatori e termoutilizzatori.
- 12          D. Modalità di attuazione  
 Gli interventi ammessi dal piano si attuano con concessione edilizia, concessione convenzionata.  
 Gli interventi di ampliamento edilizio, sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso e di nuova edificazione sono subordinati a concessione convenzionata che preveda la cessione gratuita o l'asservi-



mento ad uso pubblico delle aree per servizi.

Ogni intervento edilizio deve garantire il rispetto della legislazione vigente in materia di salvaguardia ambientale, salute e sicurezza del lavoro.

In particolare gli interventi sulle aree dichiarate a rischio devono essere rivolti alla riduzione o eliminazione degli effetti dannosi prevedibili e devono rispettare le condizioni e le prescrizioni contenute nel DPR 17/5/1988 n. 175 e successive modifiche e integrazioni.

13

E.Classificazione

La zona è classificata di categoria B secondo il DM 1444/68 e di recupero ai sensi dell'art. 27 della L.457/78.

## **Aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

*Invarianti:*

- *Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994*

*Categoria d'intervento:*

- *conservazione (art.3.a.4) - interventi di salvaguardia idraulica*

*Categoria d'intervento prevalente del sottosistema:*

- *completamento (art. 3.c)*

*Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n.1 "Sistemi, invarianti e luoghi con statuto", deve essere prodotta la "valutazione del rischio idraulico" con i contenuti prescritti all'art.4 capoverso 6.*

- 4) *Unità territoriale organica elementare 3-A-1 Podere con valore testimoniale*

*Categorie d'intervento:*

- *per le attività produttive insediate è consentita la prosecuzione sino alla cessazione di attività.*

## **Art.25 - Aree per le attività produttive e per i servizi alle imprese**

- 1 **A. Definizione**  
L'area normativa comprende le aree nelle quali sono insediate le attività produttive e i relativi servizi, nonché le aree libere che il piano destina a tali usi.
- 2 **B. Modificazioni dell'assetto urbano**
- 3 B1 Modificazioni degli edifici esistenti
- 4 a) Interventi sugli edifici recenti con attività compatibile con le destinazioni dell'area normativa:  
risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione, ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi dell'area normativa.  
E' ammesso il mantenimento del filo edilizio esistente verso strada.
- 5 b) Interventi sugli edifici recenti con attività non compatibile con le destinazioni dell'area normativa:  
manutenzione ordinaria e straordinaria.  
Per le attività insediate nell'unità organica elementare 3-A-1 Podere con valore testimoniale e nel sistema territoriale di tutela ambientale e pedecollinare, così come individuati dal Piano strutturale, sono

consentiti interventi di manutenzione, risanamento , ristrutturazione edilizia; sono tuttavia consentiti adeguamenti di impianti tecnologici di servizio e messa a norma a favore di attività produttive insediate tali da non alterare lo stato complessivo dell'area.

- 6 B2 Modificazioni delle aree
- 7 Parametri urbanistico – edilizi
- 8
- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq Slp/mq SF; indici più elevati possono essere stabiliti in sede di Piani Attuativi d'iniziativa pubblica;
  - Rapporto di copertura massimo: 0,55 mq Sc/mq SF;
  - Distanza minima degli edifici da confini: m. 5, sono ammesse costruzioni in aderenza e a confine con il consenso del confinante;
  - Distanza minima tra edifici: m. 10, sono ammesse costruzioni in aderenza;
  - Distanza degli edifici da fili stradali: allineamento con gli edifici esistenti; in assenza di edifici, minimo m.5;
  - Distanza della recinzione da fili stradali: sul confine di proprietà;
  - Altezza degli edifici:  
agli edifici destinati ad attività produttive, ai parcheggi in elevazione e relativi impianti tecnologici non si applicano limiti di altezza;  
per tutte le altre destinazioni deve essere rispettata l'altezza massima di m.10;
  - L'area a verde piantumata con alberi di alto fusto deve essere almeno pari a 1/10 della superficie del lotto, ivi compresa la fascia di arretramento della recinzione dei fili stradali per la parte non destinata a servizi pubblici;
  - I parcheggi pertinenziali 1 mq ogni 3,3 mq di SLP devono essere realizzati all'interno del lotto;
  - Le aree a servizi per interventi su aree non urbanizzate devono essere almeno pari a:  
per attività produttive: 15% dell'area di pertinenza dell'intervento di cui almeno 2/3 da destinare a parcheggio;  
per attività commerciali e terziarie connesse all'attività di servizio alle imprese: 80% della Slp di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio.
- 9 Gli interventi ricadenti in aree comprese all'interno del perimetro dell'ex Piano per gli Insediamenti Produttivi "Picchianti" non sono subordinati alla cessione di aree per servizi o monetizzazione in quanto la dotazione di standards e aree per servizi è già soddisfatta e le opere relative sono state realizzate da parte dell'Amministrazione.
- 10 È consentita la realizzazione di distributori di carburante in conformità al relativo Piano di Settore.
- 11 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività produttive;
- Artigianato di servizio;
- Attività di servizio alle imprese;
- Attività commerciali (la superficie di vendita non può superare il 20% della SLP dei fabbricati esistenti o in progetto riferiti all'ambito d'intervento, comunque nel rispetto dei limiti riportati nella tabella di cui all'art. 53; previsioni diverse, fermo comunque restando il rispetto dei limiti di cui all'art. 53, possono essere contenute in Piani Attuativi di iniziativa pubblica);
- Attrezzature e impianti di interesse generale;
- Commercio all'ingrosso.

Sono comprese nella destinazione principale le funzioni a supporto della attività; residenza custode, uffici.

Tali funzioni sono ammesse solo se connesse con l'attività principale.

Sono esclusi i nuovi insediamenti relativi ad attività di costruzione, riparazione, deposito e manutenzione containers, case di spedizione, autotrasporti e attività di magazzinaggio connesse al trasporto ad eccezione dell'area compresa tra lo scolmatore d'Arno, via Massaua e via Leonardo da Vinci.

Sono vietati impianti di incenerimento, impianti di produzione di energia elettrica alimentati da combustibile derivato da rifiuti, termovalorizzatori e termoutilizzatori; impianti per il trattamento di fanghi, per la macinazione di inerti, fatto salvo quanto previsto dal Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani.

Ogni insediamento dovrà comunque avvenire nel rispetto della tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini.

12

#### D. Modalità di attuazione

Concessione edilizia, concessione convenzionata.

Gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione con cambio di destinazione d'uso sono subordinati a concessione convenzionata che preveda la cessione gratuita o l'asservimento ad uso pubblico delle aree per servizi.

Ogni intervento edilizio deve garantire il rispetto della legislazione vigente in materia di salvaguardia ambientale, salute e sicurezza del lavoro.

In particolare gli interventi sulle aree dichiarate a rischio devono essere rivolti alla riduzione o eliminazione degli effetti dannosi prevedibili e devono rispettare le condizioni e le prescrizioni contenute nel DPR 17/5/1988 n.175 e successive modifiche e integrazioni.

In presenza dei necessari presupposti di legge possono essere promossi piani particolareggiati ai sensi dell'art. 13, Piani di Lottizzazione ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150/42 o Piani per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71.

13

E. Classificazione

L'area normativa è classificata di categoria B secondo il DM 1444/68.

## **Aree per le attività nocive**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

*Invarianti:*

*- Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994*

*Categoria d'intervento:*

*- conservazione (art.3.a.4) - interventi di salvaguardia idraulica*

*Categoria d'intervento prevalente del sottosistema:*

*- completamento (art. 3.a.4)*

*Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n.1 "Sistemi, invarianti e luoghi con statuto", deve essere prodotta la "valutazione del rischio idraulico" con i contenuti prescritti all'art.4 capoverso 6.*

### **Art. 26 - Aree per le attività nocive**

- 1 **A. Definizione**  
Area destinata alla localizzazione di attività nocive.
- 2 **B. Modificazioni dell'assetto urbano**
- 3 B1 Modificazioni degli edifici esistenti  
Edifici recenti (gruppo 5) con attività compatibile con la destinazione dell'area normativa:  
interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione, ampliamento nel rispetto dei parametri edilizi dell'area normativa.  
  
Edifici recenti (gruppo 5) incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse:  
manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
- 4 B2 Modificazioni delle aree  
1) **Nuovi edifici ed attività - Parametri urbanistico – edilizi**  
- Indice di utilizzazione fondiaria: 0,8 mq Slp/mq  
- Rapporto di copertura: 0,55 mq SC/mq SF;  
- Distanza minima degli edifici da confini: m 5;  
- Distanza minima tra edifici: m 10;  
- Distanza degli edifici da fili stradali: m 6;  
- Altezza dei fabbricati:  
agli edifici destinati ad attività produttive e relativi impianti tecnologici non si applicano limiti di altezza. Per tutte le altre destinazioni deve essere rispettata l'altezza massima di m 10;

- è consentita la costruzione di tettoie sino al raggiungimento del 70% del rapporto di copertura;
  - la zona deve essere circondata da alberi di alto fusto in triplice filare alternato per la profondità di m 20;
  - Parcheggi pertinenziali: 1 mq ogni 3,3 mq di SLP devono essere da realizzati all'interno del lotto;
  - Aree a servizi per le nuove Attività produttive su aree non urbanizzate: 15% della superficie interessata dall'intervento.
- 5      È consentita la realizzazione di distributori di carburante in conformità al relativo Piano di Settore.
- 6      C. Modificazioni alle destinazioni d'uso
- Immagazzinamento, trattamento, demolizione di rottami ferrosi e non ferrosi compresa la rottamazione auto;
  - Lavorazioni polverose, rumorose o comunque nocive per le attività circostanti, comprese le centrali di bitumazione e affini;
  - Servizi all'autotrasporto, case di spedizione e attività collegate
  - Servizi parcheggi pluripiano e a raso, verde, standards urbanistici.
- 7      Sono comprese nella destinazione principale le funzioni di supporto integrate: uffici inerenti alle attività, attività di deposito.
- 8      - Sono vietati impianti di incenerimento, impianti di produzione di energia elettrica alimentati da combustibile derivati da rifiuti ed impianti termovalorizzatori e termoutilizzatori previsti nel Polo ecologico.
- 9      D. Modalità di attuazione  
 Il Piano di Lottizzazione (P. di L.) approvato è fatto salvo per il proprio periodo di validità.  
 Le aree libere a est del P.di L. vigente sono subordinate a Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 27 della L.865/71 o di iniziativa privata convenzionata per l'attuazione delle finalità pubbliche.  
 Ogni intervento edilizio deve garantire il rispetto della legislazione vigente in materia di salvaguardia ambientale, salute e sicurezza del lavoro.
- 10     E. Classificazione  
 Le aree per attività nocive sono classificate di categoria D secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

## **Capo II – Aree normative nel sistema di tutela ambientale e pedecollinare**

### **Aree di riqualificazione ambientale**

#### ***Riferimenti al Piano Strutturale – Prescrizioni vincolanti***

*a) Invarianti:*

*- Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994;)*

*Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n.1 “Sistemi, invarianti e luoghi con statuto”, deve essere prodotta la “valutazione del rischio idraulico” con i contenuti prescritti all'art.4 capoverso 6.*

*Categorie d'intervento:*

*- conservazione: art.3.a.4*

*- interventi di salvaguardia idraulica.*

*Categoria d'intervento prevalente del sottosistema:*

*-Trasformazione (art.3.f)*

### **Art. 27 - Aree di riqualificazione ambientale**

#### **1 A. Definizione**

Parti del territorio denominate Collinaia e Conca di Montenero da riqualificare attraverso la realizzazione di aree a verde e servizi.

#### **2 B. Modificazioni dell'assetto urbano**

Gli ambiti sono preordinati all'acquisizione diretta, anche per parti, da parte dell'Amministrazione secondo le modalità di esproprio previste dalle leggi vigenti.

B1 Modificazioni degli edifici esistenti

#### **3 Edifici di interesse storico (gruppi 1,2,3,4):**

le modificazioni sono disciplinate dall'art.12 delle presenti norme.

#### **4 Edifici recenti (gruppo 5):**

manutenzione ordinaria e straordinaria.

#### **5 Edifici in contrasto con il piano (Gruppo 6)**

manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazioni d'uso.

B2. Modificazioni delle aree



- 6 La SLP per le attrezzature previste a servizio pubblico o privato convenzionato, per attività turistico-ricettive non può superare mq 5.000.
- 7 Parametri edilizi  
h.max: m.7,50  
piani: n.2  
Nell'Area normativa è vietata la realizzazione di distributori di carburante.
- 8 C. Modificazione alle destinazioni d'uso  
Le aree sono destinate alla riqualificazione ambientale attraverso la realizzazione di parchi, di attrezzature sportive e di servizi per l'abitato di Montenero e per il Parco dei Colli Livornesi.  
La destinazione commerciale per le attività di nuovo impianto deve rispettare i limiti riportati nella tabella allegata all'art. 53.
- 9 D. Modalità di attuazione  
Esproprio  
In considerazione della rilevante estensione dell'area finalizzata alla riqualificazione ambientale e alla creazione dei servizi per l'abitato di Montenero e per il Parco dei Monti Livornesi, l'attuazione può essere programmata anche per sub-ambiti.
- 10 E. Classificazione  
Le aree di riqualificazione ambientale sono classificate di Categoria F secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

## **Aree di riqualificazione orti e nuovi orti urbani**

*Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti*

*Unità territoriale organica elementare 3-A-3 Riqualificazione orti urbani*

*Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994;*

*Categoria d'intervento:*

*-conservazione: art.3.a.4) - interventi di salvaguardia idraulica, interventi idraulico-forestali.*

*Categorie d'intervento:*

*-recupero (art.3.b.1) per gli orti urbani esistenti;*

*- completamento (art.3.d) per i nuovi orti urbani.*

*Il Regolamento Urbanistico dovrà fornire la o le tipologie per gli annessi agricoli, le caratteristiche delle recinzioni, le dimensioni minime e massime delle aree da destinare ad orto, l'individuazione della rete infrastrutturale.*

*I servizi dovranno essere previsti accentrati e in comune.*

*Le colture specializzate devono essere tutelate.*

*Unità territoriale organica elementare 1-A-1 Aree di riqualificazione ambientale-orti:*

*- recupero (art.3.b.1).*

*Il Regolamento Urbanistico dovrà fornire le tipologie per gli annessi agricoli, le caratteristiche delle aree da destinare ad orto, l'individuazione della rete infrastrutturale.*

## **Art. 28 - Aree di riqualificazione orti e nuovi orti urbani**

### **A. Definizione**

- 1 Aree a prevalente vocazione agricola amatoriale, interessate da microlottizzazioni agricole che il Piano intende riqualificare, articolate in due macro aree:

1) Nuovi orti urbani: aree di riqualificazione di pianura;

2) Orti: aree di riqualificazione di collina

### **B. Modificazioni dell'assetto territoriale**

- 2 B1 Modificazioni degli edifici esistenti
- 1) Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4) gli interventi edilizi sono disciplinati dall'art. 12 delle presenti norme.
- 2) Edifici recenti (gruppo 5) ed attività esistenti  
Sono consentiti:

- a) gli interventi che dimostrano la riduzione dell'inquinamento, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico, o finalizzati alla rinaturalizzazione dello stato dei luoghi;
- b) le trasformazioni colturali connesse allo svolgimento dell'attività agricola;
- c) interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia così come definita dall'art. 15 c. 4bis del R.E. con le seguenti limitazioni:
  - 1) che il progetto sia finalizzato ad ottenere un miglioramento architettonico dell'edificio in relazione all'area in cui è ubicato. Su tale punto la valutazione spetta alla Commissione Edilizia;
  - 2) che il progetto preveda la sistemazione delle superfetazioni e/o costruzioni incongrue, ancorché legittimate da titoli edilizi, che hanno caratteristiche di forte precarietà (es. baracche fatiscenti, pollai, ecc...). Le superfici demolite possono essere recuperate solo come superfici per tettoie, portici o logge a servizio del manufatto ristrutturato;
  - 3) che la ricostruzione comporti al massimo una modesta riconfigurazione dell'area di sedime quantificabile nel 10% della Superficie coperta (escluse le superfetazioni) al solo fine di ricomporre la figura geometrica dell'edificio in forma più regolare. In tale logica è consentita anche la modifica della copertura a condizione che il volume geometrico, calcolato alla quota d'imposta della copertura preesistente, sia invariato con tolleranza del 5% in incremento. Non è necessario il rispetto del volume geometrico della copertura ove con l'intervento di recupero sia contestualmente previsto l'adeguamento dell'altezza interna netta (Hin) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali od ambienti di abitazione o lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie. Gli interventi di cui al presente punto possono essere realizzati solo nel rispetto delle distanze dagli edifici.

#### B2 Modificazioni delle aree

- 3 È vietata comunque la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante. Su tutta l'Area normativa sono vietati i frazionamenti di aree che generano lotti di superficie inferiore a mq 10.000.

- 4 Disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo

Gli interventi da parte dell'imprenditore agricolo sono ammessi nelle aree di riqualificazione di pianura nuovi orti urbani. Per la disciplina degli interventi da parte dell'imprenditore agricolo si rinvia al Titolo IV Capo III Sezione II della L.R. 65/14 e ss.mm.ii. e del relativo regolamento di attuazione n. 3/R del 25/08/2016. La costruzione di annessi agricoli per aziende che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale di cui all'art. 6 del Reg. di attuazione 3/R del 25/08/2016 non è ammessa.

Le nuove residenze rurali dovranno avere i seguenti requisiti:

- SUL massima 110 mq;
- altezza massima 7,00 ml;
- piani fuori terra: 2. È vietata la realizzazione di locali interrati e seminterrati;
- copertura a doppia falda inclinata, con inclinazione massima del 25%;
- materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale.

5 Disciplina degli interventi da parte dei soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

Per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo è consentita la realizzazione di un unico annesso agricolo nei termini e nei modi indicati nelle norme tecniche di attuazione del "Piano di Riqualificazione Orti e nuovi orti Urbani".

6 C. Modifiche alla destinazione d'uso

La destinazione d'uso per tutta l'area è agricola. Per gli edifici del Gruppo 3 la destinazione d'uso è agricola e turistico-ricettiva.

Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza.

7 D. Modalità di attuazione

Piano di riqualificazione o piano di recupero di iniziativa pubblica esteso all'intera area.

8 E. Classificazione

L'area è classificata E secondo il DM 2/4/1968, n.1444.

## **Aree per colture specializzate**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

*a) Invarianti:*

*- Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994;*

*Categorie d'intervento:*

*- conservazione: art.3.a.4 - interventi di salvaguardia idraulica.*

*Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n.1 "Sistemi, invarianti e luoghi con statuto", deve essere prodotta la "valutazione del rischio idraulico" con i contenuti prescritti all'art.4 capoverso 6.*

*Colture specializzate (individuate nella tavola 4 "Aree normative- Individuazione ai fini della redazione del Regolamento Urbanistico" allegata al Quadro conoscitivo)*

*- Sono ammesse esclusivamente le attrezzature per le coltivazioni in serra.*

## **Art. 29 - Aree per colture specializzate**

- 1 **A. Definizione**  
Parte del territorio destinata alla coltivazione di colture specializzate (orticole, florovivaistiche), che richiedono la costruzione di serre mobili temporanee e/o fisse.
- 2 **B. Modificazioni dell'assetto territoriale**  
  
B1 Modificazioni degli edifici esistenti
- 3 Edifici di interesse storico (edifici del gruppo 1, 2, 3 ,4):  
le modificazioni sono disciplinate dall'art.12 delle presenti norme.
- 4 Edifici recenti (gruppo 5):  
Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia D1 e D3. Sono consentiti ampliamenti una tantum non superiori al 20% della SLP e comunque non superiori a 25 mq di SLP per gli edifici uni e bifamiliari.
- 5 Edifici in contrasto con il piano (gruppo 6):  
manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
- 6 Per gli annessi agricoli recenti è riconfermata la destinazione agricola; è vietato il cambio di destinazione d'uso verso altri usi.

- 7 Per le attività produttive insediate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia senza aumento della Slp esistente.

#### B2 Modificazioni delle aree

- 8 Sono ammesse le trasformazioni colturali connesse allo svolgimento dell'attività agricola .  
È vietata comunque la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.

- 9 Sono inoltre ammessi:
- a) gli interventi che dimostrino la riduzione del rischio idraulico e del dissesto idrogeologico, la rinaturalizzazione dello stato dei luoghi;
  - b) interventi di tutela, di riqualificazione ambientale, anche attraverso interventi di integrazione dell'assetto vegetazionale, per le aree boscate, di macchia e coltivate;
  - c) interventi di riforestazione delle aree percorse dal fuoco;
  - d) creazione di nuovi percorsi e valorizzazione dei percorsi storici esistenti;
  - e) Serre fisse: i parametri edilizi e la superficie concessa sono commisurati alle coltivazioni in progetto e alla capacità produttiva del fondo, da dimostrare con appositi programmi di miglioramento agricolo ambientale secondo le disposizioni regionali in materia.
  - f) strutture agricole solo a favore di imprenditori agricoli comprese le cooperative agricole ai sensi della legge 9 maggio 1975 n.153 e 10 maggio 1976 n.352;
  - g) nuove residenze solo a favore di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della Legge 9 maggio 1975 n.153, Legge 10 maggio 1976 n.252 nel rispetto delle prescrizioni che seguono:
    - h. max m. 7,50
    - SLP max per destinazioni residenziali: mq 100
    - Dimensione minima dell'azienda agricola: 5 ha
  - h) per gli edifici appartenenti ad aziende agricole in atto alla data di adozione del Regolamento Urbanistico sono consentiti interventi di ampliamento e di completamento delle strutture produttive esistenti.
  - i) Detti interventi devono uniformarsi per ubicazione e caratteristiche costruttive alla qualità ambientale dell'area e alle prescrizioni riportate all'art.48.

- 10 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso  
La destinazione d'uso è coltura specializzata agricola.

#### D. Modalità di attuazione

- 11 1) Serre mobili e temporanee: concessione con atto di impegno unilaterale da parte del concessionario a mantenere la serra per la durata

di coltivazione del fondo.

2) Serre fisse: concessione convenzionata a seguito di approvazione di programmi di miglioramento agricolo-ambientale

3) Programma di miglioramento agricolo ambientale per la creazione di nuove strutture agricole e nuova residenza da parte di imprenditori agricoli a titolo principale e per interventi di completamento delle attività agricole esistenti così come esplicitato al precedente comma 11.

12

F. Classificazione

L'area è classificata come zona E secondo il DM 2/4/1968, n.1444.

## **Podere con valore testimoniale**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

*a) Invarianti:*

*- Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994;*

*Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n.1 "Sistemi, invarianti e luoghi con statuto", deve essere prodotta la "valutazione del rischio idraulico" con i contenuti prescritti all'art.4 capoverso 6.*

*Categorie d'intervento:*

*- conservazione: art.3.a.4 - interventi di salvaguardia idraulica.*

*Unità territoriale organica elementare 3-A-1 Podere con valore testimoniale*

*Categorie d'intervento:*

*- conservazione (art.3.a.1): tutela conservativa dei caratteri del paesaggio naturale, agrario e delle caratteristiche storico-ambientali;*

*- per le attività produttive insediate è consentita la prosecuzione sino alla cessazione di attività.*

## **Art. 30 - Podere con valore testimoniale**

### **A. Definizione**

- 1 Parte del territorio, prevalentemente pianeggiante, caratterizzata da un'organizzazione del territorio di tipo poderale e dalla presenza di edifici aventi valore di testimonianza e da aree coltivate da intendersi come pertinenza storico-ambientale agli edifici esistenti.

### **2 B - Modificazioni all'assetto urbano**

B1 Modificazioni degli edifici esistenti

- 3 Edifici di interesse storico (gruppi 1, 2, 3, 4):  
le modificazioni sono disciplinate dall'art.12 delle presenti norme.

- 4 Edifici recenti (gruppo 5):  
ristrutturazione edilizia D1 e D3, sostituzione sul sedime dell'edificio preesistente e nel rispetto dei seguenti parametri:  
h max: m. 7.50.  
Distanza dai confini: m. 5 o aderenza  
Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza  
Distanza da strade: m. 20



- 5 Edifici in contrasto con il piano (gruppo 6):  
manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso
- 6 La chiusura di porticati o strutture aperte su uno o più lati, ammessa per gli edifici a destinazione agricola appartenenti ai gruppi 3 e 5, in presenza di edifici del Gruppo 3 deve avvenire arretrando le nuove pareti di chiusura rispetto al filo esterno della struttura, lasciando in vista la struttura originaria.  
Il conseguente incremento di SLP è sempre ammesso.
- 7 Per le attività produttive insediate, in contrasto con le destinazioni di piano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' consentito il cambio di destinazione verso usi consentiti dal piano.

## B2 Modificazioni delle aree

- 8 Sono ammesse le trasformazioni colturali connesse allo svolgimento dell'attività agricola.
- 9 Sono vietati i frazionamenti di aree che generano lotti di superficie inferiore a mq 10.000.  
E' vietata la costruzione di nuovi edifici, compresi i distributori di carburante, e di nuovi annessi agricoli.  
Sono consentite recinzioni realizzate esclusivamente con essenze arboree tipiche del territorio.  
Sentieri privati possono essere eseguiti esclusivamente con manti permeabili di materiale naturale.  
I cancelli di varchi carrabili o pedonali dovranno essere in legno.

## 10 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso ammesse:

Residenza, attività turistico-ricettive, attività di coltivazione e di allevamento.

- 11 E' consentito il riutilizzo ad usi residenziali e turistico-ricettivi della SLP a destinazione agricola non più utilizzata a tali usi.

## 12 D. Modalità attuative

Concessione, concessione convenzionata nel caso di creazione di nuove unità immobiliari ad uso residenziale e turistico-ricettivo.

- 13 La convenzione disciplina, in relazione alla destinazione d'uso prevista, le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indotte dall'intervento, da eseguire da parte del privato proponente.

14

E. Classificazione

L'area è classificata come zona A ai sensi del DM 2/4/1968, n.1444 in quanto comprendente edifici e aree con valore storico-ambientale. L'area è parzialmente sottoposta a vincolo archeologico (legge 431/1985).

## **Fascia pedecollinare**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

#### *a) Invarianti:*

*.Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994;*

*Categorie d'intervento:*

*- conservazione: art.3.a.4 - interventi di salvaguardia idraulica.*

#### *b) Luoghi con statuto speciale*

*.Boschi e terreni coltivati*

*Categoria d'intervento:*

*- conservazione art.3.a - interventi finalizzati al ripristino, alla salvaguardia, al miglioramento del patrimonio forestale e dell'agricoltura.*

#### *edifici e manufatti storici*

*Categorie d'intervento:*

*- conservazione (art. 3.a ) e recupero (art.3.b) - interventi di conservazione e di recupero finalizzati al riutilizzo anche ai fini della fruizione pubblica*

*.aree archeologiche*

*Categoria d'intervento:*

*-recupero (art.3.b.3) e valorizzazione dei reperti archeologici.*

*c) Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n.1 "Sistemi, invarianti e luoghi con statuto", deve essere prodotta la "valutazione del rischio idraulico" con i contenuti prescritti all'art.4 capoverso 6.*

## **Art. 31 - Fascia pedecollinare**

### **A. Definizione**

- 1 Parte del territorio con spiccate caratteristiche ambientali: aree coltivate, boscate e di macchia, da tutelare e riqualificare.

### **2 B. Modificazioni dell'assetto territoriale**

**B1 Modificazioni degli edifici esistenti**

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

- 4 Edifici recenti (gruppo 5):  
Interventi ammessi: ristrutturazione edilizia D1 e D3. Sono consentiti

ampliamenti una tantum non superiori al 20% della SLP e comunque non superiori a 25 mq di SLP per gli edifici uni e bifamiliari.

- 5 Edifici in contrasto con il piano (gruppo 6):  
manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.
- 6 Gli interventi sugli edifici dei gruppi 1, 2, 3, 4, 5 devono essere finalizzati alla creazione di attrezzature turistico-ricettive e dei servizi, al recupero residenziale e per il presidio ambientale.
- 7 La chiusura di porticati o di strutture aperte su uno o più lati ammesse per gli edifici dei Gruppi 3 e 5 deve avvenire, per gli edifici del Gruppo 3, arretrando le nuove pareti di chiusura rispetto al filo esterno della struttura lasciando in vista la struttura originaria. Il conseguente incremento di S.L.P è sempre ammesso.
- 8 Per gli annessi agricoli recenti è riconfermata la destinazione agricola; è vietato il cambio di destinazione d'uso verso altri usi.
- 9 Per le attività produttive insediate sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione edilizia senza aumento della Slp esistente; sono tuttavia consentiti adeguamenti di impianti tecnologici di servizio e messa a norma a favore di attività produttive insediate tali da non alterare lo stato complessivo dell'area.

#### B2 Modificazioni alle aree

- 10 E' vietato alterare l'immagine dell'ambiente antropizzato storicamente consolidato dei Colli livornesi.  
Sono vietati i frazionamenti di aree che generano lotti di superficie inferiore a mq 10.000.  
Sono consentite recinzioni realizzate esclusivamente con essenze arboree tipiche del territorio.  
Sentieri privati possono essere eseguiti esclusivamente con manti permeabili di materiale naturale.  
I cancelli di varchi pedonali dovranno essere in legno.  
È vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.
- 11 Nelle aree comprese nella fascia pedecollinare, per le loro caratteristiche ambientali, sono unicamente ammessi:  
a) gli interventi volti alla riduzione del rischio idraulico e del dissesto idrogeologico, e alla rinaturalizzazione dello stato dei luoghi;  
b) interventi di tutela, di riqualificazione ambientale, anche attraverso interventi di integrazione dell'assetto vegetazionale, per le aree boscate, di macchia e coltivate;

- c) interventi di riforestazione delle aree percorse dal fuoco;
- d) interventi finalizzati al miglioramento e alla incentivazione delle attività agricole;
- e) creazione di nuovi percorsi e valorizzazione dei percorsi storici esistenti;
- f) gli interventi per la realizzazione di servizi pubblici da parte di Enti pubblici e da privati;
- g) strutture agricole solo a favore di imprenditori agricoli comprese le cooperative agricole ai sensi della legge 9 maggio 1975 n.153 e 10 maggio 1976 n.352;
- h) nuove residenze solo a favore di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della Legge 9 maggio 1975 n.153, Legge 10 maggio 1976 n.252;
- i) per gli edifici appartenenti ad aziende agricole in atto alla data di adozione del Regolamento Urbanistico sono consentiti interventi di ampliamento e di completamento delle strutture produttive esistenti.
- l) Gli interventi di cui ai precedenti punti g) e h) devono rispettare i seguenti parametri:
  - h. max m. 7,50, con esclusione di silos
  - SLP max per destinazioni residenziali: mq 100
  - Dimensione minima dell'azienda agricola: 5 ha.
- m) Detti interventi devono uniformarsi per ubicazione e caratteristiche costruttive alla qualità ambientale dell'area e alle prescrizioni riportate all'art.48.

#### C Modificazioni alle destinazioni d'uso

- 12 Secondo le destinazioni colturali:
- bosco;
  - macchia mediterranea;
  - prati e aree coltivate.
- 13 Sono ammesse destinazioni residenziali, turistico-ricettive, e per servizi.
- Per le attività agricole esistenti sono consentiti interventi di miglioramento e nuove attività a favore di imprenditori agricoli ex lege 153/75 e 252/76.

#### D Modalità attuative

- 14
- Progetto di opera pubblica per la creazione di servizi eseguiti da parte di Enti Pubblici;
  - concessione convenzionata nel caso di creazione di nuove unità immobiliari ad uso residenziale, per miglioramenti dell'attività agricola e turistico-ricettivo. La convenzione disciplina, in relazione alla destinazione d'uso prevista, le opere di urbanizzazione primarie e secondarie indotte dall'intervento, da eseguirsi da parte del privato proponente;
  - piano attuativo di iniziativa pubblica dei Monti livornesi per la creazione di nuove attrezzature e servizi finalizzati alla fruizione

turistica dell'area.

- Piano quadro di settore di iniziativa pubblica per la creazione di servizi pubblici e privati convenzionati e attrezzature turistico-ricettive
- Programma di miglioramento agricolo ambientale per la creazione di nuove strutture agricole e residenze e per interventi di completamento delle attività agricole esistenti così come esplicitato al precedente comma 11 punti g), h), i), m).

E. Classificazione dell'area

15

L'area è classificata di categoria F secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.

## **Fascia collinare**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

*Per le aree incluse nel Sistema Regionale delle aree protette (DCR 296/1988):*

- *n.25 Sassoscritto (Calafuria): conservazione (art. 3.a);*
- *n.78 Valle Benedetta, Montenero: conservazione (art.3.a).*

#### *a) Invarianti:*

- *Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994;*

*Categoria d'intervento:*

- *conservazione: art.3.a.4) - interventi di salvaguardia idraulica, interventi idraulico-forestali.*
  
  - *Tratto di costa Calafuria-Romito:*
- Categoria d'intervento:*
- *conservazione: art. 3.a. - ed inoltre interventi di difesa spondale, ripristino della situazione di dissesto, interventi di adeguamento delle strutture turistiche.*

#### *b) Luoghi con statuto speciale*

- *Boschi e terreni coltivati come individuati nella tavola "Carta dell'uso del Suolo" allegata al Quadro conoscitivo:*
- Categoria d'intervento:*
- *conservazione art. 3. a. - ed inoltre interventi finalizzati al ripristino ambientale, alla salvaguardia, al miglioramento del patrimonio forestale e dell'agricoltura;*
  - *Edifici e manufatti storici:*
- Categorie d'intervento:*
- *conservazione (art. 3.a.3) e recupero (art.3.b.1.) - interventi di conservazione e di recupero finalizzati al riutilizzo anche ai fini della fruizione pubblica.*

*Aree di dissesto (individuate nella "Carta dell'uso del suolo" allegata al Quadro conoscitivo)*

*Categoria d'intervento:*

*conservazione (art.3.a.2) : ripristino ambientale, interventi idraulico-forestali, messa in sicurezza di insediamenti e infrastrutture*

*Unità territoriale organica elementare 1-B-2 - Area di riqualificazione ambientale - Scogliera di Calafuria:*

*Categorie d'intervento:*

- *conservazione (art.3.a) e ripristino della qualità ambientale (art.3.b.1).*

### *Viabilità*

- *tratto costiero della Via Aurelia (individuata nella tavola n.3 "Sistema infrastrutturale"):*

*Categorie d'intervento:*

*trasformazione (art.3.f). L'intervento è finalizzato a trasformare il tratto costiero dell'Aurelia in strada-parco a servizio della costa;*

- *altri percorsi:*

*valorizzazione per migliorare l'uso e l'accessibilità ai Colli livornesi.*

### **Art. 32 - Fascia collinare**

#### 1 A. Definizione

Area collinare di particolare valore paesistico di rilievo territoriale da tutelare e valorizzare nel rispetto dei valori ambientali storicamente consolidati.

L'area normativa include l'area nazionale protetta di Calafuria (D.M. Agricoltura e Foreste 13 febbraio 1977 e Deliberazione comitato per le aree protette 21 dicembre 1993).

All'interno dell' area normativa sono presenti situazioni di degrado ambientale - quali aree di dissesto, aree percorse da incendi, microlottizzazioni agricole - che il Piano strutturale intende riqualificare.

#### 2 B. Modificazioni all'assetto territoriale

3 B1 Modificazioni degli edifici esistenti

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

5 Edifici recenti (gruppo 5)  
Ristrutturazione edilizia D1 e D3

6 Edifici in contrasto con il piano (gruppo 6)  
Manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso

7 Gli interventi sugli edifici dei gruppi 1, 2, 3, 4, 5 finalizzati alla creazione di attrezzature turistiche ricettive e dei servizi, al recupero residenziale e per il presidio ambientale

8 La chiusura di porticati o di strutture aperte su uno o più lati ammessa per gli edifici a destinazione agricola appartenenti ai gruppi 3 e 5 deve avvenire, per gli edifici del Gruppo 3, arretrando le nuove pareti di chiusura rispetto al filo esterno della struttura lasciando in vista la struttura originaria. Il conseguente incremento di S.L.P è sempre



ammesso.  
9 Per gli annessi agricoli recenti è riconfermata la destinazione agricola: è vietato il cambio di destinazione d'uso

10 B2 Modificazioni delle aree

11 Sono ammessi:  
a) gli interventi che dimostrino la riduzione del rischio idraulico e del dissesto idrogeologico, la rinaturalizzazione dello stato dei luoghi;  
b) interventi di tutela, di riqualificazione ambientale, anche attraverso interventi di integrazione dell'assetto vegetazionale, per le aree boscate, di macchia e coltivate;  
c) interventi di riforestazione delle aree percorse dal fuoco;  
d) creazione di nuovi percorsi e valorizzazione dei percorsi storici esistenti;  
e) creazione di attrezzature finalizzate alla fruizione turistica e al presidio ambientale;  
f) per le attività di deposito di esplosivi insediate sono consentiti il proseguimento dell'attività in corso e gli adeguamenti alle prescrizioni di legge in relazione alla messa in sicurezza dell'attività e alla sicurezza ed alla salute dei lavoratori;  
g) gli interventi per la realizzazione di servizi pubblici da parte di Enti pubblici e da privati;  
h) strutture agricole solo a favore di imprenditori agricoli comprese le cooperative agricole ai sensi della legge 9 maggio 1975 n.153 e 10 maggio 1976 n.352;  
i) nuove residenze solo a favore di imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della Legge 9 maggio 1975 n.153, Legge 10 maggio 1976 n.252;  
l) per gli edifici appartenenti ad aziende agricole in atto alla data di adozione del Regolamento Urbanistico sono consentiti interventi di ampliamento e di completamento delle strutture produttive esistenti.  
m) Gli interventi di cui ai precedenti punti h) e i) devono rispettare i seguenti parametri:  
h. max m. 7,50 con esclusione di silos  
SLP max per destinazioni residenziali: mq 100  
Dimensione minima dell'azienda agricola: 5 ha  
Detti interventi devono uniformarsi per ubicazione e caratteristiche costruttive alla qualità ambientale dell'area e alle prescrizioni riportate all'art.48.

Sono consentite recinzioni realizzate esclusivamente con essenze arboree tipiche del territorio.

Sentieri privati possono essere eseguiti esclusivamente con manti permeabili di materiale naturale.

I cancelli di varchi carrabili o pedonali dovranno essere in legno.

Su tutta l'Area normativa sono vietati i frazionamenti di aree che generano lotti di superficie inferiore a mq 10.000.

12 Nell'Area normativa è vietata la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione del carburante.

13 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Sono ammesse modificazioni verso la destinazione a servizi, attività turistico-ricettiva e agricole per le attività agricole esistenti e nuove attività a favore di imprenditori agricoli ex lege 153/75 e 252/76.

14 D. Modalità attuative

- Progetto di opera pubblica per la creazione di servizi eseguiti da parte di Enti Pubblici;

- concessione convenzionata nel caso di creazione di unità immobiliari ad uso residenziale e turistico-ricettivo. La convenzione disciplina, in relazione alla destinazione d'uso prevista, le opere di urbanizzazione primarie e secondarie indotte dall'intervento, da eseguirsi da parte del privato proponente;

- piano attuativo di iniziativa pubblica dei Monti livornesi per la creazione di nuove attrezzature e servizi finalizzate alla fruizione turistica ricettiva dell'area.

- Piano quadro di settore di iniziativa pubblica per la creazione di servizi pubblici e privati convenzionati e attrezzature turistico-ricettive

- Programma di miglioramento agricolo ambientale per la creazione di nuove strutture agricole e residenze e per interventi di completamento delle attività agricole esistenti così come esplicitato al precedente comma 11 punti h), i) e m).

15 E. Classificazione dell'area

L'area è classificata di categoria F secondo il DM 2/4/1968, n.1444

## Aree per campeggi

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

#### *a) Invarianti*

- *Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994*

#### *Categoria d'intervento:*

- *conservazione: art.3.a.4 - interventi di salvaguardia idraulica;*

#### *Categorie d'intervento prevalenti :*

- *conservazione (art.3.a); riqualificazione (art.3.c);*
- *rispetto delle prescrizioni della DCR 47/90 per le aree ricadenti negli ambiti di applicazione individuati dalla delibera.*

## **Art. 33 - Aree per campeggi**

### 1 A. Definizione

Aree destinate alla sosta temporanea di roulotte, tende, camper, e attività di cui alla L.R. 83/1997.

### 2 B. Modificazioni dell'assetto urbano

- B1 Modificazioni degli edifici esistenti

### 3 Edifici recenti (gruppo 5)

Ristrutturazione edilizia D1 e D3 , sostituzione.

B2 Modificazioni delle aree

4 Nuovo impianto: Aree libere per i nuovi campeggi; completamento per i campeggi esistenti.

### 5 Parametri edilizi

- dotazione minima di aree piantumate a verde, non utilizzabili per piazzole di sosta: 30% ST;
- lotto minimo per piazzola attrezzate per roulotte: mq 100;
- lotto minimo per piazzola attrezzata per tende: mq 50;
- SLP massima bungalow: mq 20;
- SLP massima per attrezzature di servizio (reception, negozi, ristorante): in riferimento agli standards definiti dalla normativa regionale vigente
- dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico: 1 posto auto ogni piazzola attrezzata e per bungalow;
- dotazione minima per attrezzature di svago e sport: 10% della superficie territoriale.

6 E' obbligatoria la sistemazione a verde dei bordi dell'area con idonea forestazione, al fine di garantire un positivo inserimento ambientale.

- 7 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso  
La destinazione d'uso principale è a campeggio. E' ammessa come destinazione accessoria la residenza del custode o titolare (150 mq SLP complessivo).  
Sono ammesse attività commerciali ed esercizi pubblici (art. 3, punto B1) e gli uffici necessari alla reception e gestione del campeggio.
- 8 D. Modalità attuative  
Concessione per interventi di completamento. Concessione convenzionata o piano attuativo per interventi di nuovo impianto.  
La convenzione stabilisce le modalità di realizzazione e di gestione nel rispetto della L.R. 83/1997 s.m.i.
- 9 E. Classificazione  
L'area per campeggi" è classificata zona territoriale omogenea D secondo il D.M. 2/4/68 n.1444 e la L.R. n. 83/1997 art. 12.

## Cave

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

*Cave e discariche (individuate nella “Carta dell’uso del suolo” allegata al Quadro conoscitivo sistema ambientale)*

*Categoria d’intervento:-conservazione (art.3.a.2): interventi forestali per il reimpianto della vegetazione e interventi per il ripristino ambientale. Per le cave attive confermate dal Piano regionale per le attività estrattive (PRAE) ed individuate in quanto tali dal Regolamento Urbanistico l’attività è consentita in conformità al piano di coltivazione.*

*Unità territoriale organica elementare 1-B-1 Aree di riqualificazione ambientale-Cave dismesse costiere :*

*Categorie d’intervento:*

- *conservazione (art.3.a) e riqualificazione (art.3.c.2): recupero delle cave lungo la costa verso funzioni di servizio per la balneazione e per la fruizione dell’area protetta, parcheggi;*

## Art. 34 - Cave

### A. Definizione

- 1 Parti del territorio con presenza di degrado ambientale da riqualificare. Il Regolamento Urbanistico riconosce tre condizioni:
  1. Cave dismesse
  2. Cave attive
  3. Aree da riqualificare - cave dismesse costiere

### 2 B. Modificazioni dell'assetto territoriale

B1 Modificazioni degli edifici

- 3 Edifici recenti (gruppo 5):  
manutenzione ordinaria e straordinaria fino all’approvazione del piano dei Monti Livornesi o piano di settore.

B2 Modificazioni delle aree

- 4 Su tutta l’Area normativa sono vietati i frazionamenti di aree che generano lotti di superficie inferiore a mq 10.000.
  - 1) Cave dismesse:

Tutti gli interventi devono essere finalizzati alla riduzione dell'inquinamento, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico e alla rinaturalizzazione dello stato dei luoghi, così come disciplinato in sede di Piano Strutturale e in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal piano.

2) Cave attive confermate dal Piano Regionale per le Attività Estrattive (PRAE).

E' consentita la prosecuzione dell'attività in conformità al piano di coltivazione; a coltivazione esaurita devono essere predisposti interventi volti alla rinaturalizzazione dei luoghi. E' consentita la realizzazione di impianti tecnologici e di strutture di servizio in relazione alla attività di coltivazione della cava e alle norme di igiene: tali strutture dovranno essere rimosse alla cessazione dell'attività di coltivazione della cava.

3) Cave dismesse costiere

a) Cave costiere lungo la via Aurelia;

b) Cave costiere interne di Calafuria e Calignaia:

interventi diretti alla riqualificazione, rinaturalizzazione dei luoghi, ed alla creazione di nuovi servizi (parcheggi, verde, punti di ristoro, chioschi) legati alla fruizione della costa e dei Monti livornesi.

#### 5 C. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Le cave costiere lungo la via Aurelia, le cave costiere interne di Calafuria e Calignaia sono destinate a servizi per la fruizione pubblica della costa e dei Monti livornesi.

In particolare all'interno delle cave costiere lungo la via Aurelia è consentita la realizzazione di verde e parcheggi; all'interno delle cave costiere interne di Calafuria e Calignaia è prevista la realizzazione di verde, parcheggi e punti di ristoro.

Per le altre cave abbandonate e per le cave in attività, al momento della loro cessazione, è previsto il ripristino ambientale secondo le disposizioni di legge vigenti.

#### 6 D. Modalità attuative

Piano attuativo.

Piano attuativo di iniziativa pubblica dei Monti Livornesi per la creazione di nuove attrezzature finalizzate alla fruizione turistica dell'area o piano quadro di settore di iniziativa pubblica.

I progetti devono essere corredati da indagini e studi geologici nel rispetto della documentazione di riferimento allegata al Regolamento Urbanistico.

#### 7 E. Classificazione

L'area normativa "Cave" è classificata di categoria F secondo il D.M. 1444/1968.

## Costa nel sistema di tutela ambientale

### *Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti*

*Unità territoriale organica elementare 1-B-2 - Area di riqualificazione ambientale - Scogliera di Calafuria:*

*Categorie d'intervento:*

*- conservazione (art.3.a) e ripristino della qualità ambientale (art.3.b.1)*

### Art. 35 - Costa nel sistema di tutela ambientale

- 1 A. Definizione  
Costa compresa tra il rio Maroccone, il Rogiolo e la S.S. 1 Via Aurelia caratterizzata da alto valore ambientale e parzialmente compresa nell'Area nazionale protetta Calafuria (D.M. Agricoltura e Foreste 13 febbraio 1977 e Deliberazione comitato per le aree protette 21 dicembre 1993).
- 2 B. Modificazioni all'assetto ~~urbano~~-territoriale  
  
B1 Modificazioni degli edifici esistenti  
  
3 Edifici di interesse storico (edifici del gruppo 1, 2, 3, 4):  
le modificazioni sono disciplinate dall'art. 12 delle presenti norme.  
  
4 Edifici recenti (gruppo 5):  
sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D3 e di sostituzione da realizzarsi sul sedime dell'edificio preesistente:  
altezza massima: non superiore a m.7,50 misurata rispetto alla SS n.1;  
n. piani: 2.  
Nella fascia compresa tra la via Aurelia ed il mare sono consentite esclusivamente attività turistico-ricettive anche in ampliamento al volume esistente con un limite massimo del 10%.  
Per ulteriori prescrizioni si rimanda alla scheda normativa allegata.  
  
B2 Modificazioni delle aree  
  
4 Interventi diretti alla riqualificazione e rinaturalizzazione di luoghi; i percorsi pedonali d'accesso al mare possono subire interventi di riqualificazione coerenti con gli obiettivi di tutela ambientale. Divieto di realizzare nuove strade carrabili.  
Su tutta l'Area normativa sono vietati i frazionamenti di aree che generano lotti di superficie inferiore a mq 10.000.

- 5        C. Modifiche alle destinazioni d'uso  
La destinazione d'uso è a servizi, attività turistico-ricettive.
- 6        D. Modalità attuative  
Piano di riqualificazione ambientale.  
Interventi sugli edifici esistenti: Concessione convenzionata per interventi di sostituzione con cambio della destinazione d'uso originaria.
- 7        E. Classificazione  
L'area è classificata di categoria F secondo il D.M. n.1444/1968.



## **Isola di Gorgona**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale – Prescrizioni vincolanti***

*Categoria di intervento prevalente del sottosistema:*

*conservazione (art.3 a) con le precisazioni che seguono:*

*1) Insedimenti e manufatti con valore storico-ambientale (unità territoriale organica elementare 2-A-1)*

*Categoria d'intervento:*

*- conservazione (art.3.a.1) e recupero (art.3.b.1)*

*2) Boschi, macchia mediterranea, area coltivata (unità territoriale organica elementare 2-A-2):*

*Categoria d'intervento:*

*- conservazione (art.3.a)*

*3) Insedimenti ed edifici recenti (unità territoriale organica elementare*

*2-A-3):*

*Categoria d'intervento:*

*- riqualificazione (art.3.c.1)*

## **Art.36 - Isola di Gorgona**

### 1 A. Definizione

L'area normativa comprende l'intera isola ad eccezione del borgo marinaro compreso nell'area normativa di impianto storico.

### 2 B. Modificazioni all'assetto urbano

#### B1 Modificazioni degli edifici esistenti

### 3 Edifici di interesse storico (edifici del gruppo 1, 2, 3, 4):

le modificazioni sono disciplinate dall'art. 12 delle presenti norme.

### 4 Edifici recenti (gruppo 5):

sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia D1 e D3 e di sostituzione da realizzarsi sul sedime dell'edificio preesistente.

Altezza massima: m.7,50

### 5 Edifici in contrasto con il piano (gruppo 6)

Manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

#### B2 Modificazioni delle aree

Riqualificazione ambientale con interventi finalizzati alla fruizione

pubblica per la didattica e la ricerca.

Su tutta l'Area normativa sono vietati i frazionamenti di aree che generano lotti di superficie inferiore a mq 10.000.

- 6 Fino alla permanenza della colonia penale sulla totalità dell'isola le presenti prescrizioni sono da intendersi come indicazioni per la gestione del territorio; al momento della dismissione anche parziale della colonia penale esse diventeranno vincolanti.
- 7 C. Modifiche alle destinazioni d'uso  
Il Piano di riqualificazione ambientale disciplina gli interventi sul territorio e sugli edifici e le destinazioni d'uso con interventi finalizzati alla fruizione pubblica per la didattica e la ricerca ; è favorito l'insediamento di centri di ricerca ambientali.
- 8 D. Modalità attuative  
Piano di riqualificazione ambientale. Interventi sugli edifici esistenti: concessione.
- 9 E. Classificazione  
L'area è classificata di categoria F secondo il DM 1444/1968.

*Capo III - Aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria*

## **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**

- 1 **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.
- 4 **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.
- 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.

## Aree per la viabilità, infrastrutture di trasporto e vie d'acqua

### **Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti**

#### *a) Invarianti:*

- *Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994;*

*Categorie d'intervento:*

- *conservazione: art.3.a.4 - interventi di salvaguardia idraulica.*

*Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n.1 "Sistemi, invarianti e luoghi con statuto", deve essere prodotta la "valutazione del rischio idraulico" con i contenuti prescritti all'art.4 capoverso 6.*

*Prescrizioni vincolanti per la viabilità compresa nell'area collinare e nell'area costa nel sistema di tutela ambientale:*

- *tratto costiero della Via Aurelia (individuata nella tavola n.3 "Sistema infrastrutturale");*

*Categorie d'intervento:*

*trasformazione (art.3.f). L'intervento è finalizzato a trasformare il tratto costiero dell'Aurelia in strada-parco a servizio della costa;*

- *altri percorsi:*

*valorizzazione per migliorare l'uso e l'accessibilità ai Colli livornesi.*

*Prescrizioni vincolanti riguardanti l'intero territorio comunale:*

#### *a) linea di forza del trasporto pubblico a trazione elettrica:*

- *realizzazione di un collegamento tra la Porta a Terra, il sistema insediativo centrale, l'area meridionale del sistema insediativo di pianura, la Stazione marittima e il Nuovo centro;*
- *realizzazione di una linea stagionale a servizio della costa;*
- *realizzazione di parcheggi di scambio;*

#### *b) infrastrutturazione di servizio al porto e all'intermodalità:*

- *attuazione dei programmi già approvati (accordo Stato/Regione 1993);*
- *miglioramento dell'accessibilità dalla viabilità d'interesse nazionale;*

#### *c) viabilità d'interesse nazionale:*

- *attuazione dei programmi già approvati (completamento della Firenze-Porto e Variante Aurelia);*

#### *d) viabilità d'interesse locale/regionale con funzioni urbane:*

- *completamento della Variante Aurelia e riqualificazione della vecchia circonvallazione e della Via Aurelia interna e costiera;*



e) *viabilità d'interesse locale extraurbana:*

*viabilità di collegamento verso i centri collinari; in prossimità del suo ingresso nel sistema territoriale di tutela ambientale è prevista la realizzazione di servizi a supporto della fruizione pubblica del sistema;*

f) *viabilità interquartiere:*

*interventi di completamento coordinati con il Piano di soppressione dei passaggi a livello;*

g) *viabilità primaria urbana da riqualificare come asse dei servizi: asse corrispondente alla vecchia circonvallazione, alla Via Aurelia e a nuovi tratti da realizzare tra Ardenza e Antignano;*

h) *viabilità primaria urbana da riqualificare come passeggiata a mare: itinerario compreso tra la Bellana e il Maroccone di supporto al sottosistema Costa urbana;*

i) *itinerari storici da sottoporre a provvedimenti di moderazione del traffico:*

*itinerari compresi nel sottosistema insediativo centrale e nel sottosistema insediativo di pianura spesso coincidenti con centralità urbane e di quartiere da riqualificare e tutelare; strada - parco a traffico limitato:*

*tratto costiero della Via Aurelia riqualificabile (ripristino dell'antico tracciato, valorizzazione degli edifici e dei manufatti storici) in seguito al completamento della Variante Aurelia ai sensi della Convenzione tra Ministero dell'Ambiente, Regione Toscana, Provincia di Livorno, Comune di Livorno, ANAS di cui alla deliberazione della Conferenza dei Servizi riunita il giorno 4 maggio 1990 concernente l'attuazione del piano di declassificazione, ristrutturazione, adeguamento e riuso della S.S. 1 Via Aurelia, nel tratto sviluppantesi in territorio del Comune di Livorno, tra le località di Salviano e Chioma;*

m) *tramvia veloce integrata con le linee FS dell'area pisana-livornese da realizzarsi attraverso il recupero funzionale della linea .*

## **Art. 38 - Aree per la viabilità, infrastrutture di trasporto e vie d'acqua**

### 1 A. Definizione

Il R.U. fa propri il sistema e le aree destinate alla viabilità individuate dalla tavola 3 del Piano Strutturale; individua inoltre le aree destinate alla viabilità e le vie d'acqua sia esistenti che di progetto.

- 2 Le aree per la viabilità e per le infrastrutture connesse alla mobilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico ferroviario, tranviario, veicolare, ciclabile e pedonale. E' ammessa la destinazione a parcheggi. Le vie d'acqua sono destinate alla navigazione interna nelle aree del centro abitato.

### 3 B. Modalità di attuazione

- 4 Procedura di acquisizione delle aree: esproprio.

La viabilità, all'interno delle aree di trasformazione, di trasformazione per servizi e di riqualificazione ambientale, segue le modalità attuative delle relative aree di appartenenza.

Il tracciato viario di progetto riportato nelle tavole di Regolamento Urbanistico ha valore indicativo.

La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica anche ai fini espropriativi.

- 5 Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico ferroviario, tranviario, veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole del Regolamento Urbanistico oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole di Piano, a condizione che le stesse non costituiscano prescrizione vincolante per l'attuazione del Piano, così come risulta nelle schede normative allegate al Regolamento Urbanistico, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici e privati in sottosuolo.

Nelle aree storiche e storico-ambientali la realizzazione dei parcheggi deve inserirsi armonicamente nel contesto circostante nel rispetto delle caratteristiche storiche e ambientali presenti.

È consentita la realizzazione di distributori di carburante in conformità al relativo Piano di Settore.

- 6 Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione

d'uso.

- 7 Gli edifici ricadenti sul sedime di infrastrutture di rilevanza extracomunale già realizzate o da attuare nel periodo di validità del Regolamento urbanistico, possono essere sostituiti in una fascia di rispetto di 300 m. dall'infrastruttura, nel rispetto dei parametri edilizi dell'area normativa in cui ricade l'intervento e delle prescrizioni di tutela ambientale.
- 8 Il Regolamento urbanistico prevede il recupero e la riapertura dei canali e della darsena della Dogana d'acqua. La realizzazione deve essere attivata con la procedura del progetto di opera pubblica.
- 9 I rivestimenti in pietra delle sponde dei fossi cittadini, i rivestimenti in pietra delle banchine e degli scalandroni non possono essere sostituiti con materiali differenti (cemento , asfalto, etc.).
- 10 Il Regolamento urbanistico prevede altresì il recupero e la valorizzazione dell'antico percorso della Strada dei Cavalleggeri nella sua integrità.

*Capo IV – Riqualificazione urbana e della costa: vincoli e caratteri da osservare*

## **Ambiti di riqualificazione urbana e della costa**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

#### *b) Luoghi con statuto speciale*

##### *-Luoghi centrali*

*Interventi finalizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico e della qualità urbana, al recupero dell'immagine storicamente consolidata;*

*Categoria d'intervento:*

*-conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), riqualificazione (art.3.c).*

##### *-Fossi, fortezze e mura;*

*Interventi finalizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico e della qualità urbana, al recupero dell'immagine storicamente consolidata, alla razionalizzazione degli usi inerenti la nautica.*

*Categoria d'intervento:*

*-conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b), riqualificazione (art.3.c).*

##### *-Venezia:*

*Interventi finalizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico, degli edifici con valore storico da adibire ad uso pubblico, al miglioramento della qualità abitativa, al recupero dell'immagine storicamente consolidata.*

*Categoria d'intervento:*

*-conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b).*

##### *-Ville e giardini*

*Categoria d'intervento:*

*-conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b) e mantenimento del verde pertinenziale.*

##### *-Tratti di costa urbana: Terrazza Mascagni-Ardenza*

*Categoria d'intervento:*

*-conservazione (art.3.a), recupero (art.3.b) e riqualificazione(art.3.c).*

## **Art. 39 - Ambiti di riqualificazione urbana e della costa**

1

### **A. Definizione**

Il Regolamento Urbanistico perimetra ambiti di riqualificazione urbana e della costa laddove il Piano Strutturale ha riconosciuto aree di impianto storico luoghi con statuto speciale, luoghi centrali ed ambiti degradati della città ed in particolare nelle aree consolidate o aree già costruite con interventi di edilizia pubblica, al fine di riqualificare lo spazio pubblico e migliorare la qualità urbana e della costa, favorire l'integrazione delle preesistenze storiche con il tessuto

- consolidato, migliorare la qualità della vita di parti di città introducendo servizi, attività pubbliche e private in grado di ridurre l'isolamento contestualmente alla politica dei tempi.
- 2 Il progetto di riqualificazione coordina gli interventi previsti e valuta gli interventi stessi in relazione alla disciplina delle aree normative incluse nel perimetro e il corretto inserimento di funzioni, così come richiamate all'art. 3, quali:
    - servizi;
    - artigianato di servizio;
    - attività di servizio alle persone;
    - attività terziarie e commerciali;
  - 3 Nel caso di interventi compresi all'interno di quartieri di edilizia residenziale pubblica il progetto può attribuire utilizzazioni edificatorie aggiuntive. L'utilizzazione edificatoria attribuita agli interventi di riqualificazione non deve comunque superare il 5% di quella totale esistente all'interno della perimetrazione dell'ambito.  
Tale utilizzazione edificatoria è di esclusiva disponibilità dell'Amministrazione Comunale, che può realizzarla in via diretta o affidarla in concessione.
  - 4 Il progetto di riqualificazione urbana e della costa ha i contenuti e segue le procedure di formazione e approvazione di uno strumento urbanistico attuativo o dello studio unitario (art. 6). Sulla base dei suoi contenuti, vengono realizzate le opere previste.
  - 5 Successivamente all'approvazione del Regolamento Urbanistico l'individuazione di nuovi ambiti di riqualificazione urbana, anche su proposte di privati, deve avvenire con Deliberazione del Consiglio Comunale.
  - 6 Il Regolamento Urbanistico individua alcuni ambiti di riqualificazione urbana e della costa perimetrati nella tavola "Aree normative".

## **Progetti per la riqualificazione dello spazio pubblico**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

*- Luoghi centrali:*

*interventi finalizzati alla riqualificazione dello spazio pubblico e della qualità urbana, al recupero dell'immagine storicamente consolidata;*

*Sottosistema insediativo centrale:*

*- valorizzare l'uso dello spazio pubblico.*

### **Art. 40 - Progetti per la riqualificazione dello spazio pubblico**

#### **1 A. Definizione**

L'Amministrazione Comunale promuove progetti di riqualificazione dello spazio pubblico nei luoghi centrali, lungo la costa o in altre aree da individuare nel sistema insediativo, pedecollinare e collinare al fine di:

-migliorare la qualità dello spazio pubblico attraverso il coordinamento degli interventi pubblici con gli interventi privati, l'integrazione degli spazi pubblici esistenti con quelli di nuova acquisizione diretta o derivata da trasformazioni.

- incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio e migliorare la qualità degli ambienti storici e della costa.

#### **2 B. Modalità di attuazione**

L'Amministrazione o i privati redigono progetti di riqualificazione dello spazio pubblico negli ambiti di riqualificazione urbana, nelle aree per la viabilità e in ambiti di volta in volta definiti, in particolare in caso di realizzazione di importanti opere pubbliche sul suolo o nel sottosuolo, o nel caso di interventi su aree di trasformazione o aree di trasformazione per servizi. Tali progetti possono essere estesi ad aree a servizi contigue o prossime. I progetti si attuano secondo gli indirizzi seguenti:

1) riqualificare spazi pubblici: banchine, scalandroni, strade, viali, corsi e piazze, costa, marciapiedi e spazi pubblici;

2) organizzare e valorizzare il verde e gli spazi non costruiti;

3) localizzare eventuali parcheggi pubblici e pertinenziali con l'indicazione delle rampe di accesso e di uscita su suolo pubblico e la definizione delle opere di arredo e verde necessarie per migliorarne l'inserimento nell'ambiente;

4) rispettare e valorizzare le visuali prospettiche dell'edificato a salvaguardia di vedute su bellezze panoramiche o tipici ambienti caratterizzanti il tessuto storico e ambientale;

5) scegliere materiali di impiego nelle costruzioni, colori delle facciate, le coperture, le insegne, anche attraverso regolamenti locali o di ambiente storico.

- 3 Per la riqualificazione degli spazi pubblici del lungomare l'Amministrazione promuove un progetto all'interno del quale, sulla base degli studi svolti, vengono riconosciuti e valorizzati i manufatti esistenti aventi carattere storico-ambientale e sostituiti i rimanenti.
- 4 Il piano di riqualificazione deve sviluppare i seguenti orientamenti:  
i nuovi manufatti anche in sostituzione agli esistenti, destinati a pubblici esercizi, attività commerciali al dettaglio non possono, di norma, superare:  
- piani n.1; h.max m.4  
- SLP chiusa da pareti perimetrali: mq.100.  
- materiale prevalente: legno, vetro, ghisa;  
- il disegno deve essere tale da sottolineare l'unitarietà e la specificità dei diversi luoghi del lungomare.  
Diversi parametri possono essere adattati in sede di progetto pubblico di riqualificazione dei singoli luoghi per attività pubbliche.
- 5 In carenza del progetto di riqualificazione dello spazio pubblico si possono comunque attuare le previsioni del Regolamento Urbanistico.
- 6 Gli interventi previsti, tutti ubicati su suolo pubblico sono approvati con delibera comunale, sono realizzati direttamente dall'Amministrazione Comunale o da privati in concessione o con altre procedure stabilite dall'Amministrazione comunale.
- 7 Scoglio della Regina  
L'edificio Scoglio della Regina e le aree pertinenziali sono incluse nell'area soggetta alla riqualificazione degli spazi pubblici del lungomare per la quale l'Amministrazione predispone ed approva un progetto all'interno del quale, sulla base degli studi svolti, vengono riconosciuti e valorizzati i manufatti esistenti aventi carattere ambientale e sostituiti i rimanenti per adeguarli funzionalmente alle esigenze di interesse pubblico sull'area. L'edificio e le aree di pertinenza sono destinate a servizi. E' ammesso il riuso degli edifici esistenti per attività pubbliche o di interesse pubblico.



*PARTE III - Collaborazione dei cittadini*

## **Art. 41 - Obiettivi da perseguire**

Nella attuazione del piano il cittadino deve attenersi ai suoi contenuti.

- 1 Nella attuazione delle opere previste dal piano il cittadino può avanzare soluzioni che meglio si adattino alle proprie esigenze. Nel caso esse offrano un apprezzabile vantaggio per la città possono anche discostarsi dai contenuti del piano entro i limiti fissati.  
I vantaggi sono misurati sulla base dei seguenti parametri:
  - . realizzabilità di opere pubbliche
  - . miglioramento dello spazio pubblico
  - . estensione e integrazione delle aree per servizi
  - . miglioramento della ricettività turistica
  - . realizzazione di parcheggi di uso pubblico
  - . miglioramento della qualità degli spazi privati non edificati
  - . recupero di edifici di valore storico e storico ambientale
  - . miglioramento della circolazione e del sistema di trasporto
  - . recupero della qualità ambientale
  - . realizzazione di servizi di uso pubblico
  - . agevolazione delle procedure di realizzazione del piano.
- 2 I limiti sono individuati in ogni area normativa e sono precisati ai successivi articoli 42, 43, 44, 45.
- 3 I cittadini possono altresì avanzare proposte all'Amministrazione comunale per l'individuazione di ambiti di riqualificazione urbana, nelle "aree non pianificate" a seguito della decadenza delle previsioni urbanistiche (di cui all'art.34, primo comma L.R. 5/1995) e nel corso delle procedure di formazione del programma integrato di intervento (di cui all'art.30, secondo comma, L.R. 5/1995), nel rispetto delle prescrizioni del Piano strutturale, del Regolamento Urbanistico, delle condizioni esplicitate al precedente comma 2, secondo capoverso e ulteriormente esplicitati ai successivi articoli 42, 43, 44, 45.
- 4 Per le procedure di formulazione e approvazione della proposta vale quanto disposto nei precedenti artt. 5 e 6.

## **Art. 42 - Aree di impianto storico**

### 1 Campo di articolazione delle proposte

Nello spirito delle tutele e delle modificazioni dell'assetto urbano previsto, i privati possono presentare proposte in qualche misura diverse dal piano della città alla condizione che siano motivate da esigenze singolari e che prevedano vantaggi per l'Amministrazione, come stabilito dal precedente articolo 40.

### 2 Condizioni specifiche di accettabilità

. Modificazioni dell'assetto urbano: le proposte non possono contraddire le indicazioni riferite all'assetto delle varie parti della città.

. Modificazioni degli edifici esistenti: non sono accettabili proposte che riducano il grado di tutela espresso nei confronti degli edifici del Gruppo 1 e 2. Per gli edifici del Gruppo 3 sono accettabili diversi tipi di ristrutturazione: D2 e D3 e piccoli completamenti non eccedenti il 20% della SLP dell'edificio non superiori a 25 mq quando dettati da esigenze igienico-sanitarie non risolvibili nell'immobile.

. Modificazioni alle aree di pertinenza: nelle aree interne agli isolati se liberate dai bassi fabbricati possono essere realizzati parcheggi in sopra e sottosuolo, giardini e passaggi necessari alla creazione di nuovi percorsi pedonali, ricuciture della cortina edilizia verso lo spazio pubblico.

La SLP demolita all'interno degli isolati può essere trasferita nelle aree di trasformazione e nelle aree di trasformazione per servizi in quantità non superiore al 5% della capacità massima ammessa nell'ambito.

. Modificazioni alle destinazioni d'uso: sono accettabili modificazioni d'uso quando vengono proposte utilizzazioni di servizio sia di tipo pubblico che privato concorrenti a valorizzare la qualità storica degli edifici.

**Art. 43 - Aree di ristrutturazione urbanistica e aree ricomprese all'interno del perimetro individuato con delibera del Consiglio comunale n.200 / 1995**

1 Campo di articolazione delle proposte

Area Quartieri Nord

Le prescrizioni di riferimento derivanti dai Lineamenti guida per i programmi di recupero urbano dei quartieri nord, nella parte normativa e nella tavola normativa ad essi allegata, costituiscono parametri ai fini dell'esame delle proposte dei cittadini.

2 1) Lo spazio pubblico stradale, i percorsi pedonali su suolo pubblico o privato, gli spazi da riservare per tracciati ferroviari o tranviari, gli spazi da trasformare in canali o specchi d'acqua, rappresentano un obiettivo primario di interesse pubblico e sono vincoli modificabili solo in via eccezionale;

2) La tavola normativa indica:

- il filo di edificazione, distinguendo gli isolati in cui l'edificazione deve essere continua e quelli in cui l'edificazione può essere discontinua;
- il numero dei piani lungo il filo di edificazione laddove indicato.

3) Le destinazioni d'uso sono individuate in modo orientativo e flessibile. Per le aree speciali le destinazioni sono indicate al successivo punto 8).

Le destinazioni d'uso negli isolati, così come delimitati nella tavola normativa allegata, devono rispettare le seguenti misure:

residenza	min.50%
terziario	max.20%
commercio	max.10%
attività	max.30%

Anche la perimetrazione degli isolati è da intendersi orientativa e non prescrittiva. A tal proposito i cittadini possono presentare proposte di interventi su singoli sub-ambiti purché la titolarità sull'area di intervento sia superiore al 50% dell'intero ambito.

4) Le aree per infrastrutture, spazi e servizi pubblici sono individuate nella tavola normativa.

Gli interventi di ristrutturazione (art.3.e Norme di Attuazione del Piano Strutturale) dovranno prevedere la cessione delle aree per servizi (standard), laddove previsto nella tavola normativa, in misura massima del 60% del fabbisogno generato e nell'isolato per la quota rimanente. Queste ultime dovranno integrarsi con gli spazi non edificati privati in modo da realizzare altresì percorsi pedonali di attraversamento.

5) Per le destinazioni elencate al precedente punto 3), l'indice di edificazione territoriale massima all'interno degli isolati è stabilito in 0,5 mq.slp/mq. Laddove la slp esistente fosse superiore a quella generata dall'indice territoriale, l'intervento di ristrutturazione può realizzare la quantità esistente, comunque non oltre ad un indice territoriale di 0,7 mq.slp/mq.

Qualora l'intervento comprenda aree da cedere per la viabilità e per i servizi su cui insistono fabbricati, la slp esistente può essere recuperata all'interno degli isolati, in aggiunta a quella consentita, così come sopra riportato.

All'interno degli isolati la edificazione privata non può occupare una superficie superiore al 50%.

I parcheggi privati e privati pertinenziali (vedi art.2) devono essere realizzati in sottosuolo o in elevazione, in questo caso la loro slp è da considerarsi eccedente rispetto all'indice territoriale.

Non è compresa nell'indice territoriale la slp relativa a servizi pubblici o di interesse pubblico convenzionati con il Comune, ivi compresi i parcheggi in elevazione.

6) Sono individuate le seguenti aree speciali nelle quali obiettivi o tessuti costruiti particolari richiedono modalità di recupero specifiche:

- . Venezia
- . Forte San Pietro
- . Dogana d'Acqua
- . Stringi-Stringi
- . Stazione San Marco
- . Shangai
- . Corea
- . Corea sud
- . Percorso Mura Lorenesi

7) Gli edifici e i manufatti di particolare interesse storico ambientale individuati nelle tavole normative devono essere tutelati per il loro valore.

8) Per le seguenti aree speciali individuate nelle tavole normative, valgono le seguenti prescrizioni:

a) Venezia

destinazione d'uso: residenza e servizi alle persone;

gli interventi di completamento devono essere realizzati con altezza, in numero di piani, conforme a quella degli edifici contigui.

b) Forte San Pietro

le destinazioni d'uso ammesse sono verde e servizi pubblici, servizi alle persone e alle imprese.

c) Dogana d'Acqua

interventi ammessi: recupero volto al ripristino e alla ricostruzione delle caratteristiche storico-ambientali del luogo (e scavo di nuovi bacini e canali come rappresentato nella tavola normativa allegata);  
destinazioni d'uso: servizi pubblici e servizi culturali.

d) Stringi-Stringi

destinazione d'uso: uffici e servizi alle imprese, attività pubbliche o di interesse pubblico, attività di ricerca.

e) Stazione San Marco

la destinazione d'uso e gli interventi ammessi sono specificati nelle schede normative per l'unità territoriale organica elementare 4-C-21 Stazione San Marco.

g) Corea

destinazioni d'uso ammesse:

residenza (minimo 80%)

uffici (massimo 10%)

commercio (massimo 15%)

interventi ammessi: demolizione e ricostruzione.

h) Corea sud

destinazioni d'uso ammesse:

residenza, servizi alle persone (minimo 50%)

commercio (massimo 50%)

i) Percorso mura lorenesi

conservazione dei manufatti della cinta doganale:

mantenimento dell'integrità del circuito delle mura lorenesi e delle porte i cui fabbricati possono essere utilizzati per attività e servizi culturali;

demolizione di fabbricati incongrui rispetto al valore storico-ambientale del percorso delle mura;

demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso (residenza, commercio) per i fabbricati esistenti.

La SLP esistente sulle aree destinate a servizio (con esclusione delle aree ricedenti all'interno dell'unità territoriale organica elementare 4-C-21) e sugli specchi d'acqua può essere recuperata negli isolati posti all'esterno delle aree speciali.

3

La tavola normativa è inclusa nell' "Allegato B Schede normative Aree ricomprese all'interno del perimetro individuato con delibera del

Consiglio comunale n.200 del 1995"

## **Aree di trasformazione per servizi**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

*L'acquisizione delle aree per servizi da parte della Pubblica amministrazione può avvenire, in alternativa all'esproprio, attribuendovi 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. 44 - Aree di trasformazione per servizi**

- 1 **A. Definizione**  
Aree di proprietà privata destinate a verde e a servizi e così classificate secondo il D.M. 2/4/68 n.1444.
- 2 **Campo di articolazione delle proposte**  
I privati possono avanzare proposte di cessione gratuita dell'area destinata a servizi all'Amministrazione utilizzando una edificabilità pari ad un indice di 0,1 mq SLP/mq ST.  
Per l'area a servizi destinata a cassa di espansione del rio Cignolo ricompresa nel sistema 3 pedecollinare, e per le aree a servizi situate nel territorio comunale a sud del Rio Ardenza, per le aree ricadenti in tutto o in parte nel vincolo cimiteriale, visto il contesto territoriale in cui sono inserite e il loro particolare valore ambientale, l'indice è fissato in 0,05 mq SLP/mq ST. Qualora all'interno delle aree di trasformazione per servizi siano ubicati edifici è consentito ai privati di riutilizzare la slp esistente per usi residenziali. Le aree di trasformazione per servizi comprese nei sistemi territoriali di tutela ambientale e pedecollinare non hanno attribuito indice di utilizzazione territoriale. L'edificazione può essere realizzata sull'area stessa o su altra area a ciò predisposta dal piano conformemente alle indicazioni contenute nella tavola 2 " Aree normative" e nelle schede normative allegate.
- 3 La cessione gratuita delle aree per servizi è pari al 100% dell'area nel caso in cui le utilizzazioni edificatorie vengano trasferite su altra area e non può essere inferiore all'80% della ST dell'area stessa nel caso in cui la concentrazione edificatoria sia interna all'area salvo specifica diversa indicazione della scheda normativa. Le aree cedute gratuitamente per servizi devono essere utilizzate per usi pubblici. I parcheggi pubblici, privati pertinenziali e privati (vedi art.2) possono essere realizzati a raso e sottosuolo. I parcheggi possono essere realizzati anche in elevazione con h. massima da definirsi nel rispetto del valore storico ambientale degli edifici circostanti e dell'area.



- 4 Condizioni specifiche di accettabilità  
La tavola di piano "Aree normative" individua le aree di trasformazione per servizi, le schede allegate relative ad ogni area indicano in quali casi l'edificabilità può essere realizzata sull'area e quando deve essere trasferita. Le proposte possono essere estese a più ambiti con la procedura e le modalità esplicitate al precedente art.6.  
Gli interventi sono attuati con piano attuativo o concessione convenzionata nell'ambito della quale vengono cedute gratuitamente le aree destinate a servizi.  
La convenzione deve garantire la contestuale realizzazione delle utilizzazioni edificatorie, cessione delle aree a servizi e la realizzazione degli stessi deve avvenire in conformità a quanto previsto all'art.5.
- 5 Parametri edilizi per la realizzazione delle utilizzazioni edificatorie  
Distanza tra fabbricati: m. 10 o aderenza  
Distanza da confini: m. 5 o aderenza  
Distanza da strade: filo edilizio preesistente minimo o metri 5  
N. piani fuori terra e h.: definito dalle schede normative
- 6 Destinazioni d'uso  
Residenziale, turistico-ricettiva.  
Aree a servizio: servizi pubblici o servizi convenzionati all'uso pubblico.  
Eventuali ulteriori destinazioni sono specificate nelle schede normative in relazione a funzioni di interesse pubblico.
- Modalità di attuazione  
Piano attuativo  
Studio unitario e concessione convenzionata.  
Convenzionalmente si assume:  
1 piano: h. max 4,00 m.  
2 piani: h. max 7,50 m.  
3 piani: h. max 9,00 m.  
4 piani: h. max 12,00 m.  
n. piani: superiore a 4; h. convenzionale per ogni piano aggiuntivo: m. 3.

## **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 parti 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 una 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 realizza direttamente o affida in concessione a privati la realizzazione dei servizi e i servizi alle persone.

*PARTE IV - Disposizioni particolari*

*Titolo I   Disciplina delle aree in cui decadono le prescrizioni Regolamento Urbanistico*

## **Aree poste all'interno del centro abitato**

### ***Riferimenti al Piano strutturale - Prescrizioni vincolanti***

*Sono vincolanti le prescrizioni vincolanti formulate per ogni sistema e sottosistema in cui ricadono le aree oggetto del presente articolo.*

## **Art. 46 - Aree poste all'interno del centro abitato**

### 1 **A. Definizione**

Le aree poste all'interno del centro abitato in cui decadono le prescrizioni del Regolamento Urbanistico sono:

2 a) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

3 b) aree ove è possibile intervenire solo mediante piani attuativi;

4 c) aree destinate alla realizzazione di infrastrutture.

### **B. Tipi di intervento**

5 Edifici esistenti ricadenti nelle aree di cui al precedente punto a), b) e c): manutenzione ordinaria e straordinaria.

6 Le aree libere all'interno di cui ai punti a), b) e c) sono inedificabili: sono unicamente consentiti gli interventi finalizzati alla manutenzione e bonifica del suolo, alla regimazione delle acque, alla creazione del verde; le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità od ordinanze contingibili e urgenti e le opere finalizzate alla cessione delle aree a servizi realizzate dai privati secondo le disposizioni dell'art. 44.

7 Le limitazioni di cui al 5°, 6° comma non si applicano per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico e per gli interventi relativi alle opere pubbliche realizzate dal Comune e dagli enti istituzionalmente competenti nonchè dai privati nel caso delle aree di trasformazione per servizi.

### **C. Modalità attuative**

8 Dichiarazione di inizio attività, autorizzazione, concessione.

## **Aree poste all'esterno del centro abitato**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti***

*Sono vincolanti le prescrizioni vincolanti formulate per ogni sistema e sottosistema in cui ricadono le aree oggetto del presente articolo.*

## **Art. 47 - Aree poste all'esterno del centro abitato**

### 1 A. Definizione

Le aree poste all'esterno del centro abitato in cui decadono le previsioni del Regolamento Urbanistico sono:

- 2 a) aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 3 b) aree ove è possibile intervenire solo mediante piani attuativi;
- 4 c) aree destinate alla realizzazione di infrastrutture.

### B. Tipi di intervento

5 - Edifici esistenti ricadenti nelle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e nelle aree destinate alla realizzazione di infrastrutture: manutenzione ordinaria e straordinaria.

6 - Edifici esistenti ricadenti in aree ove è possibile intervenire solo mediante piani attuativi: manutenzione ordinaria e straordinaria, modifiche interne per l'efficienza degli impianti destinati ad attività produttive e agricole, modesti ampliamenti delle abitazioni necessari al miglioramento igienico-funzionale delle stesse non eccedenti il 20% della SLP esistente e in ogni caso non superiore a 25 mq., cambi di destinazione d'uso per destinazione turistico-ricettiva e per servizi pubblici e privati.

7 - Aree libere: sono inedificabili. Sono unicamente consentiti gli interventi finalizzati alla coltivazione e alla bonifica del suolo, alla regimazione delle acque, le opere da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità od ordinanze contingibili e urgenti.

8 Le limitazioni di cui al 5°, 6°, 7° comma non si applicano per gli impianti tecnici di interesse generale per l'erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico e per gli interventi relativi alle opere pubbliche realizzate dal Comune e dagli enti istituzionalmente competenti.

### C. Modalità attuative

9 Dichiarazione di inizio attività, autorizzazione, concessione.

***TITOLO II - Tutela e riqualificazione ambientale: lineamenti ed  
elementi guida***



## Norme di tutela ambientale

### **Riferimenti al Piano Strutturale - Prescrizioni vincolanti (art.4.b)**

*Per le aree incluse nel Sistema Regionale delle aree protette (DCR 296/1988):*

- *n.25 Sassoscritto (Calafuria): conservazione (art. 3.a);*
- *n.78 Valle Benedetta, Montenero: conservazione (art.3.a).*

#### *a) Invarianti:*

- *Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994;*

*Categoria d'intervento:*

- *conservazione: art.3.a.4) - interventi di salvaguardia idraulica, interventi idraulico-forestali.*

- *Tratto di costa Calafuria-Romito:*

*Categoria d'intervento:*

- *conservazione: art. 3.a. - ed inoltre interventi di difesa spondale, ripristino della situazione di dissesto, interventi di adeguamento delle strutture turistiche.*

#### *b) Luoghi con statuto speciale*

- *Boschi e terreni coltivati come individuati nella tavola "Carta dell'uso del Suolo" allegata al Quadro conoscitivo:*

*Categoria d'intervento:*

- *conservazione art. 3. a. - ed inoltre interventi finalizzati al ripristino ambientale, alla salvaguardia, al miglioramento del patrimonio forestale e dell'agricoltura;*

*Aree di dissesto (individuate nella "Carta dell'uso del suolo" allegata al Quadro conoscitivo)*

*Categoria d'intervento:*

*conservazione (art.3.a.2) : ripristino ambientale, interventi idraulico-forestali, messa in sicurezza di insediamenti e infrastrutture.*

## **Art.48 - Norme di tutela ambientale**

- 1 Le norme del presente articolo si applicano su tutto il territorio comunale e riguardano:
- 2 a) Modifiche dell'assetto del suolo

In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.

- 3 Per il rilascio delle autorizzazioni alle modificazioni del suolo così come per le opere di trasformazione urbanistica ed intervento edilizio l'Amministrazione Comunale verifica la fattibilità sulla scorta delle Indagini geologico-tecniche, idrogeologiche allegate al Piano Strutturale ritenendo inedificabili le aree incluse nelle classi di pericolosità geomorfologica 4 e idraulica IIIc e IV come definite dalle indagini stesse, se non mediante l'attuazione di un piano di messa in sicurezza di iniziativa pubblica o privata subordinato ad approvazione da parte degli organi competenti.
- 4 Nelle aree normative fascia collinare, fascia pedecollinare, podere con valore testimoniale, colture specializzate, tutti gli interventi edilizi devono fare riferimento e quindi conformarsi alle tipologie, caratteristiche costruttive, materiali costruttivi che hanno storicamente caratterizzato il paesaggio.  
In particolare tutti gli elementi caratterizzanti l'esterno degli edifici: intonaci, rivestimenti, tinteggiature, serramenti, devono essere realizzati con materiali della tradizione locale.
- 5 Nelle aree normative fascia collinare, fascia pedecollinare, podere con valore testimoniale, colture specializzate, le recinzioni delle proprietà, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali, devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 2 con interposta eventuale rete metallica plastificata oppure con cancellata, con zoccolatura di altezza non superiore a cm. 80, provvista di idonei scoli per le acque. E' altresì consentita la costruzione di recinzioni costituite da pali in legno aventi l'altezza massima di metri 1,50 collegati da assi in legno orizzontali (staccionate).
- 6 E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di rifacimenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.  
I muri di cinta di valore storico individuati nelle tavole di piano devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche costruttive (materiali, altezza, colore).
- 7 Nuovi muri di sostegno, quando necessari, sono ammessi, anche di accesso alle autorimesse interrate, con un'altezza massima di m. 2.
- 8 Nei casi in cui sia necessaria una maggiore altezza, essi devono essere spezzati in gradoni opportunamente mascherati da arbusti e alberature.

- 9 E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di sostegno, anche di maggiore altezza, che possono essere oggetto di rifacimenti parziali con materiali e tecniche congruenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile; anche in tal caso le caratteristiche tecniche sono definite dal progetto esecutivo dell'opera che deve rispettare le condizioni e/o prescrizioni della normativa geologica.
- 10 b) Tutela delle alberature e del verde in genere  
E' vietato utilizzare aree a bosco o a prato per depositi di ogni genere di materiale.
- 11 In tutti i progetti presentati le alberature d'alto fusto esistenti devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie ed anche, se richiesto, documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature, nonché tutte le specie pregiate esistenti, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.
- 12 Di ogni progetto edilizio costituisce parte integrante il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle aree alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.
- 13 c) Percorsi storici pedecollinari  
La tavola "Aree normative" individua le visuali panoramiche localizzate su percorsi storici collinari. I percorsi storici sono costituiti dalle antiche strade di collegamento tra la collina e la costa.
- 14 La tutela dei percorsi storici è volta al mantenimento degli elementi connotanti l'ambiente storico collinare e i manufatti storici ivi individuati (es. strada dell'acquedotto).  
A tal fine devono essere conservati e ripristinati con tecniche e materiali congruenti le recinzioni che caratterizzano tali percorsi.
- 15 Per la tutela della visuale panoramica deve essere evitata entro la fascia di rispetto stradale la compromissione delle prospettive con piantumazione di siepi, alberature o con la realizzazione di recinzioni cieche.
- 16 d) Corsi d'acqua  
Tutti i nuovi interventi compresi negli ambiti A1, A2 e B come definiti dalla DCR 230/1994 sono sottoposti alla disciplina prevista dalla DCR stessa.
- 17 e) Riduzione della impermeabilizzazione  
I nuovi spazi pubblici e le aree di pertinenza per interventi di nuovo

impianto e ristrutturazione urbanistica devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o ritenzione anche temporanea delle acque. Tuttavia per motivi di sicurezza quali le esigenze statiche in relazione a carichi stradali particolarmente gravosi e in rapporto alle caratteristiche geotecniche dei terreni, in relazione ad esigenze di prevenzione della contaminazione del suolo da sversamenti di sostanze inquinanti, è possibile procedere alla messa in opera di coperture impermeabili del suolo.

18 f) Convogliamento delle acque piovane

Il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti al ristagno.

19 g) Nuove strade pubbliche

All'interno delle aree normative ricomprese nei sistemi pedecollinare ed ambientale è ammessa la realizzazione di strade pubbliche.

Le nuove strade pubbliche devono essere alberate; eventuali interventi di sbancamento devono essere seguiti da interventi di ripristino ambientale (piantumazioni, muri di sostegno).

20 h) Misure contro l'inquinamento acustico

Il Piano del Rumore deve individuare le zone acustiche. Le attività insediate dovranno pertanto uniformarsi alle prescrizioni dettate dal Piano del Rumore.

Per i nuovi insediamenti e le nuove strade dovranno essere adottate, in attesa di specifiche disposizioni del Piano del Rumore, misure di limitazione dell'inquinamento acustico:

## **Bonifica ambientale**

### ***Riferimenti al Piano Strutturale – Prescrizioni vincolanti***

*Cave e discariche (individuate nella “Carta dell’uso del suolo” allegata al Quadro conoscitivo sistema ambientale)*

*Categoria d’intervento:*

- *conservazione (art.3.a.2): interventi forestali per il reimpianto della vegetazione e interventi per il ripristino ambientale.*

### **Art. 49 - Bonifica ambientale**

- 1 Su tutte le aree già interessate da attività produttive o utilizzate da cave e discariche, ogni trasformazione deve essere preceduta dalla bonifica ambientale.
- 2 A tale fine deve fare parte integrante della documentazione da allegarsi alla richiesta di piano attuativo e di concessione edilizia una valutazione della qualità ambientale sottoscritta e giurata secondo le forme di legge da tecnici abilitati in materia e vidimata da Enti competenti, che raccolga i risultati di indagini specifiche sulla qualità del suolo, del sottosuolo, sulle condizioni di eventuale inquinamento della falda e indichi le azioni e le opere di bonifica e ripristino ambientale necessarie per garantire la attuabilità delle previsioni del Piano regolatore.
- 3 La convenzione allegata al piano attuativo, le concessioni convenzionate o la concessione edilizia regolano le modalità e i tempi di attuazione delle opere di bonifica e di ripristino ambientale. Tali opere costituiscono condizione preliminare alla realizzazione delle trasformazioni edilizie e sono a completo carico dei soggetti attuatori la trasformazione.

*PARTE V - Disposizioni finali*

## **Fasce di rispetto**

### ***Piano Strutturale – Prescrizioni vincolanti***

#### ***a) Invarianti***

*-Ambiti A1 dei corsi d'acqua come riconosciuti in base alla DCR 230/1994*

*Categoria d'intervento:*

*-conservazione: art.3.a.4 - interventi di salvaguardia idraulica;*

*Per gli interventi riconducibili alle nuove previsioni comprese negli ambiti B dei corsi d'acqua inclusi negli elenchi allegati alla DCR 230/94 individuati in cartografia alla tav. n.1 "Sistemi, invarianti e luoghi con statuto", deve essere prodotta la "valutazione del rischio idraulico" con i contenuti prescritti all'art.4 capoverso 6.*

## **Art. 50 – Fasce di rispetto**

### **A. Definizione**

- 1 Le fasce di rispetto sono aree su cui ogni attività è subordinata alla protezione e alla salvaguardia della attività o dell'ambiente delle aree adiacenti impianti speciali, vie di comunicazione. Possono essere a vincolo parziale o a vincolo assoluto ed i vincoli possono derivare dal PRG o da altre leggi regionali e statali o piani sovraordinati.
- 2 Le tavole di Piano individuano con apposito segno grafico le fasce di rispetto.
- 3 Tali fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, secondo i parametri delle stesse.
- 4 Le fasce di rispetto sono inedificabili fatta salva la costruzione delle attrezzature tecnologiche finalizzate al trasporto e alla trasformazione dei servizi a rete e fatto salvo quanto consentito al successivo comma 6.
- 5 Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto possono essere destinate a parcheggio e a verde.
- 6 Nelle fasce di rispetto stradale sono unicamente ammesse le costruzioni a servizio dell'infrastruttura protetta quali: impianti di distribuzione carburanti, impianti di lavaggio rapido, parcheggi con attrezzature di supporto (chioschi e simili).
- 7 Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte nelle fasce di rispetto, sono ammessi, fino alla eventuale utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiamento di

destinazione d'uso.

- 8 Sono vincolate alla non edificazione:
- a) le aree di rispetto cimiteriale ai sensi del RD 1265/1934, art. 338 e L. 983/1957 art. 21:
    - per una profondità pari a quella definita dal provvedimento del Sindaco di Livorno 30 gennaio 1996 dal confine del Cimitero Comunale dei Lupi, Santa Giulia, Cimitero Israelitico, della Purificazione, della Misericordia, dell'Ardenza, del Cimitero di Montenero, del Cimitero di Antignano, del Cimitero di Salviano, del Cimitero di Valle Benedetta
    - per una profondità di ml 100 dal confine degli istituendi cimiteri di Pian di Rota , Salviano e Quercianella; degli antichi cimiteri Olandese, Inglese e Greco-Alemanno.
  - b) le fasce di rispetto stradale ai sensi del Codice della Strada (ad eccezione delle destinazioni d'uso di cui al precedente comma 5) e 6) e le fasce di rispetto degli impianti ferroviari nelle dimensioni e con le modalità di cui al DPR 11/7/1980 n.753;
  - c) la fascia lungo i corsi d'acqua secondo la DCR 230/1994 e per il tratto del Rio dell'Ardenza a valle della Aurelia ai sensi della L. 1497/1939 sulla protezione delle bellezze naturali (cfr. anche RD 523/1904 e RD 1775/1933);
  - d) le zone boscate ai sensi del R.D. 3267/1923 per scopi idrogeologici e L.431/1985;
  - e) l'Isola della Gorgona ai sensi della citata L. 1497/1939 e del citato R.D. 3267/1923;
  - f) le aree percorse dal fuoco (L.47/75 come modificata da L.428/93 e L.662/1996).
  - g) la fascia lungo il perimetro del carcere "Le Sughere" per una profondità di m 200 ai sensi delle disposizioni riportate al successivo comma 9.
- 9 In tutte le aree di cui al precedente comma 8 è vietata qualsiasi costruzione, ad eccezione di quelle di cui alle lettere g), per le quali valgono le seguenti specificazioni:
- edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola: gli ampliamenti consentiti sono ammessi solo in superficie e sempre in allontanamento dal Carcere;
  - è fatto salvo il disposto di cui all'art. 7 della L.R. 25/1997;
  - sono consentiti, sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell'art. 31 della L. 457/1978, ad eccezione del cambio di destinazione d'uso, come specificato nella lett. a);
  - per gli edifici del Gruppo 5 gli ampliamenti sono ammessi solo in superficie e non in altezza, e sempre in allontanamento dal Carcere;
  - per le attività produttive e servizi alle imprese sono ammessi, sempre in allontanamento dal carcere, interventi di manutenzione ordinari e straordinaria , risanamenti igienici ed edilizi, con la limitazione che non



dovranno essere previste aperture e vedute verso il Carcere e purché gli ampliamenti non superino l'altezza degli edifici esistenti di cui l'intervento costituisce ampliamento;

- nelle aree comprese nelle aree normative: podere con valore testimoniale, trasformazione per servizi, aree di riqualificazione-nuovi orti:

a) è vietata la trasformazione a scopo residenziale di volumi destinati ad altri usi, compresi gli annessi agricoli;

b) è vietato l'ampliamento degli annessi agricoli e la costruzione di serre;

c) è vietata la costruzione di nuovi annessi agricoli e la costruzione di serre;

d) i lotti inedificati devono rimanere tali;

- la costruzione di garages a servizio dei fabbricati di civile abitazione è ammessa nell'ambito della volumetria esistente.

Le aree libere devono essere sistemate a verde: è fatto espresso divieto di concessioni per depositi, scarichi, costruzioni precarie.

Nelle aree di rispetto del carcere di cui al precedente comma 8, lettera g), è vietata, inoltre, ogni coltivazione arborea. Per le coltivazioni agricole le altezze delle colture non potranno superare la misura di m 2. Sulle stesse aree sono ammesse recinzioni con rete metallica a maglia sciolta purché non superino l'altezza di m 2,50 e purché non costituiscano supporto di piante rampicanti od altre specie arboree che possano costituire impedimento visivo.

10 Sono soggetti a vincoli di legge le aree e gli edifici sottoposti alle seguenti leggi:

- DPR 18/1971 - Disposizioni in materia doganale come modificato dal D.Lgs 374/1990;

- L. 898/1976-Servitù militari.

- D.M. 24/11/1984 e s.m.i. rispetto metanodotti;

- D.P.C.M. 23/4/1995 e s.m.i. rispetto elettrodotti.

### **Art. 51 - Facoltà di deroga**

- 1 Le procedure e i casi di deroga rispetto alle norme del Regolamento Urbanistico sono disciplinate dall'art. 41 quater della L. 1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni e sono limitati ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e che non comportino la modifica delle destinazioni ammesse nell'Area normativa.

## **Art. 52 - Norme abrogate**

- 1 Con l'entrata in vigore del presente PRG sono abrogate le disposizioni del precedente Piano e di ogni altra disposizione comunale incompatibile.

### **Art. 53 – Norme transitorie**

- 1 Sono fatti salvi ancorché in contrasto con le presenti norme , i piani attuativi approvati o in itinere, incluse le convenzioni relative ai piani di lottizzazione, ivi compreso il PEEP Scopaia e le relative Regole edilizie (approvate con deliberazione della Giunta comunale n.413 del 28 maggio 1997) ad eccezione delle aree classificate nel PEEP stesso “aree destinate alla piccola industria, artigianato e commercio” per le quali si applica la normativa generale ex-art.25 “Aree per le attività produttive e i servizi alle imprese” del presente Regolamento urbanistico e con l'esclusione del programma di attuazione del Peep n.10 Fabbrocotti-S.Jacopo, del Piano di recupero Peroni, della previsione edificatoria del Piano di Recupero “Luogo Pio” sull’area compresa “tra Scali delle Barchette, Erta dei Risicatori, Ponte di Santa Trinita, Fosso della Venezia”.  
Le previsioni del vigente Piano di recupero Shangai sono modificate secondo le prescrizioni di cui all’art. 43 e relativa scheda normativa del Regolamento urbanistico. La Giunta comunale approverà gli elaborati grafici di adeguamento.  
L’area in zona Attias, come definita dalle sentenze del Consiglio di Stato n. 695 del 4 maggio 1994 e n. 925 del 18 agosto 1997 sarà oggetto di piano attuativo secondo la normativa del PRG approvato con delibera GRT n. 4457 del 14 maggio 1980 come disposto dalle citate sentenze del Consiglio di Stato.
- 2 Sono fatte salve le varianti adottate da parte del Consiglio comunale e in fase di definitiva approvazione da parte della Regione Toscana.
- 3 Restano comunque esclusi dal campo di applicazione delle presenti norme le istanze di concessione e autorizzazione edilizie , qualora sui progetti relativi sia intervenuto, alla data della deliberazione consiliare di adozione del Regolamento urbanistico, il parere favorevole della Commissione edilizia. Restano escluse dal campo di applicazione delle presenti norme le denunce di inizio attività (D.I.A.) di cui alla legge 662/1996, nonché le relazioni asseverate di cui all'art.26 della legge 47/1985, depositate agli atti dell'Amministrazione Comunale antecedentemente alla data della deliberazione consiliare di adozione del Regolamento urbanistico.  
Restano escluse dal campo di applicazione delle presenti Norme le varianti non essenziali richieste in corso d'opera relativamente a autorizzazioni e concessioni edilizie già rilasciate per il periodo di validità delle stesse.
- 4 Nelle aree normative in cui le destinazioni d’uso commerciali sono ammesse, si possono insediare attività commerciali secondo il quadro sinottico che segue:

Superficie di vendita MQ 0-2500	In tutte le aree (ove è ammessa la destinazione commerciale)
Superficie di vendita oltre 2500	Porta a Terra Porta a Mare Nuovo Centro Area di ristrutturazione urbanistica D1 Viale Petarca Est

Gli spazi a parcheggio attinenti gli esercizi di vendita in sede fissa devono essere realizzati in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente in materia (Codice del Commercio e relativo Regolamento d'Attuazione). Tale disciplina si applica anche nel caso di modifica alla destinazione d'uso di edifici esistenti che vengano destinati ad attività commerciale escludendo, comunque, gli esercizi di vicinato inseriti nell'area normativa "Aree d'impianto storico" (art. 11) e nell'area normativa "Aree consolidate" (art. 13).

#### **Art. 54 - Consultazione degli elaborati di Piano**

- 1 Nelle rappresentazioni grafiche delle tavole di Piano prevale l'indicazione delle tavole di dettaglio sulle tavole di scala d'insieme.
- 2 In caso di disposizioni contraddittorie tra elaborati grafici e Norme di Attuazione prevale quanto stabilito dalle Norme.
- 3 Gli originali delle tavole di Piano sono depositati presso la Casa comunale ed ivi consultabili.
- 4 Le indicazioni di dettaglio riportate nelle diverse schede normative prevalgono sulle indicazioni cartografiche di carattere generale contenute nel Regolamento Urbanistico.
- 5 La tavola n.1 Gruppi di edifici ha valore esclusivamente per la determinazione della disciplina degli interventi sugli edifici esistenti e per la individuazione dei fili edilizi obbligatori.

### **Art. 55 - Piani di settore**

- 1 I piani di settore non devono essere in contrasto con il Piano strutturale ed il Regolamento urbanistico.
- 2 Sono piani di settore:
  - Piano del traffico;
  - Piano energetico;
  - Piano del rumore;
  - Piano di urbanistica commerciale ai sensi del Dlgs n.114/98 e s.m.i.;
  - Piano dei tempi;
  - Piano per l'ecologia urbana;
  - Piano dei distributori di carburante.
- 3 Il Regolamento urbanistico e il Regolamento edilizio possono prevedere piani specifici in relazione al decoro urbano e alla qualità dell'edificazione e degli spazi pubblici.
- 4 Altri piano di settore possono essere individuati dall'Amministrazione comunale in base alle leggi vigenti.

*PARTE VI – Elaborati del Regolamento Urbanistico*



## **Art. 56 - Elaborati del Regolamento Urbanistico**

Il Regolamento Urbanistico si compone dei seguenti elaborati:

1) Relazione Illustrativa e Allegato I, Allegato II, Allegato III, Allegato IV;

2) Elaborati grafici

- Tav.1 Gruppi di edifici composta da n.27 fogli numerati da 1 a 29  
in scala 1:5.000;

- Tav.2 Aree normative composta da n. 27 fogli numerati  
da 1 a 29  
in scala 1:5.000;

- Tav.3 Perimetro del centro abitato  
in scala 1:10.000;

3) Norme Tecniche di Attuazione ;

4) Allegati alle Norme tecniche di attuazione di cui costituiscono parte integrante:

- Allegato A

Schede normative Isolati di riqualificazione urbana nelle aree di impianto storico (art.11) e Aree di ristrutturazione urbanistica (art.16)

- Allegato B

Schede normative Aree ricomprese all'interno del perimetro individuato con delibera del consiglio comunale n.200/1995 (art.43):

- Allegato C

Schede normative delle Aree di trasformazione (art.17);

- Allegato D

Schede normative delle Aree di trasformazione per servizi (art.44);

- Allegato E

Aree di riqualificazione ambientale (art.45);

- Allegato F

Schede normative degli ambiti di riqualificazione urbana (art.39)

- Allegato G (artt.19 e 20)

Falesie di Antignano

Santuario di Montenero;

Interventi per strutture turistico-ricettive

Ippodromo

- Relazione geologico-tecnica di supporto alla pianificazione urbanistica.