

PIANO ATTUATIVO AMBITO 5 MONTENERO BASSO

Area 5 Banditella sud.
Aree di riqualificazione ambientale Art. 27 e 45

COMUNE di LIVORNO
U. Programmazione Urbanistica
24 GEN. 2006
ARRIVI

ALLEGATO n. 2
PARTE INTEGRANTE
Delibera n. 22 del 21/02/06

Data : Marzo 2000
Aggiornamento Maggio 2003
Aggiornamento Giugno 2005



A handwritten signature in blue ink is written over a circular official seal. The seal contains text that is partially obscured by the signature.

LIVORNO 28/06/2005

AREE DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

AMBITO CINQUE:

BANDITELLA SUD

PIANO ATTUATIVO

PLANIVOLUMETRICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dallo studio unitario

- CENNI PRELIMINARI

L'area in oggetto si colloca, secondo il Regolamento Urbanistico del PRG approvato con Del. C.C. n°19 del 25/1/99, all'interno della Scheda normativa "Aree di riqualificazione ambientale " (Allegato E) ed è relativa all'ambito n°5 denominato Banditella Sud, a tale ambito, secondo gli indirizzi espressi dal Piano Strutturale, una capacità edificatoria da realizzare su una porzione ridotta di esso, allo scopo di utilizzare la parte restante dell'ambito stesso, ceduto gratuitamente, per la creazione di nuove aree a verde e servizi.

L'art. 45 del citato Regolamento Urbanistico determina le quantità realizzabili, cioè un'edificabilità pari alla applicazione dell'indice di 0,020mq SLP/ST, con aree cedute gratuitamente non inferiori al 90% della ST dell'ambito, ed area di

concentrazione dell'edificato non superiore al 10% della ST, individuata graficamente nella scheda normativa allegata.

L'ambito in oggetto, individuato catastalmente al foglio 71, risulta frazionato in numerose particelle, e proprietà. Dalla tavola 5 allegata si evince quali siano le superfici delle suddette aree vincolate che intendono partecipare all'intervento, (la trasformazione per sub ambiti è prevista dall'art.6 com. B del RU) e dunque come sia stato raggiunto e superato il necessario 75% dell'imponibile catastale ed il 50% della superficie da parte dei proponenti.

E' da notare la notevole omogeneità delle aree che potranno essere cedute dando la possibilità di creare un ampio parco fruibile così come previsto dal Piano.

LO STATO DEI LUOGHI

L'area si presenta come una collina, in cui la parte più alta, lungo la Via delle Pianacce scende verso nord dove il declivio si accentua per avvicinarsi al fondovalle del Fosso della Banditella. La parte alta della collina compresa la zona ove è prevista la concentrazione dell'edificato è priva di alberature ad esclusione del filare di lecci lungo la via delle Pianacce.

L'area è in parte coltivata,, la parte più a valle è ricca di Pini e Lecci anche di notevoli dimensioni , da Ovest Verso Est l'area è interessata dal vecchio percorso della tranvia Antignano-Montenero tale percorso si snoda dal Viale del Tirreno e arriva sino a circa due terzi dell'area per poi perdersi.

L' intero percorso è in disponibilità dei proponenti che dichiarano sin d'ora la possibile cessione anche del tratto non ricompreso nel perimetro del comparto.

Tale percorso è da considerarsi di particolare pregio ambientale e storico come testimonianza del tracciato della vecchia tranvia.

La parte esistente è comunque di notevole interesse ambientale in quanto il paesaggio, le alberature, il declivio dolce ma vario consentono una piacevole passeggiata, sebbene allo stato attuale l'accesso non sia possibile dovendo attraversare proprietà private intercluse.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti sulla Via delle Pianacce si fanno notare alle due estremità Ovest ed Est, solo due Ville recentemente ristrutturate, visibili dalla documentazione fotografica, dall'altra parte della Via delle Pianacce invece una parte molto consistente è ineditata e più verso est sorge un complesso edilizio di palazzine degli anni 90.

Sono previsti solo due ingressi carrabili di cui il primo verso Montenero da regolamentare " a senso unico". .

Tali ingressi consentono l'accesso ad una viabilità privata, la cui sezione stradale sarà confinante con aree di sosta di proprietà dei singoli lotti. All'interno dei lotti saranno comunque individuate le superfici a parcheggio pertinenziali di legge.

LE TIPOLOGIE EDILIZIE E LA SUDDIVISIONE IN LOTTI

Sono previste come da scheda normativa Villette UNI Bifamiliari di almeno 200 mq. di SLP su lotti inferiori a 1000mq. Tali villette verranno progettate e realizzate nel rispetto del regolamento edilizio e di igiene e comunque si è voluto schematizzare alcuni tipi tra i molti possibili, in linea generale si tenderà a limitare l'altezza delle palazzine verso ovest in modo da accentuare il declivio naturale e consentire a tutti una buona esposizione.

Dal punto di vista architettonico le palazzine avranno un particolare studio sull'uso di pochi e selezionati materiali facendo riferimento per contro a tipologie e forme diverse in modo da non creare un effetto troppo ripetitivo, si rimanda pertanto alla progettazione la possibilità di trovare ispirazioni architettoniche varie in un contesto di materiali predefinito.

Tra i materiali ricorrenti a cui intendiamo fare riferimento elenchiamo: la pietra locale naturale, l'intonaco, le coperture in cotto, a falda o a terrazza, gli infissi in alluminio o legno di colore omogeneo all'intero comparto, la illuminazione dei giardini sarà realizzata con stile unitario, le pavimentazioni in masselli di cemento per le parti carrabili ed in cotto per le parti pedonali, il tufo per le finiture del verde,

Le distanze dai confini e dalle strade private mt. 5,00 distanza dalla Via delle Pianacce mt. 10,00, h max mt. 7,50.

Per garantire la qualità dell'intervento i progetti dovranno riferirsi alla tavolo delle regole edilizie

LE TABELLE E LE PROPRIETA DISPONIBILI

Complessivamente il comparto così come perimetrato nella tavola di Ru misura circa 149.994 mq.

Di questi 101.134 sono di proprietà di soggetti che intendono aderire alla iniziativa, mettendoli quindi a disposizione 10% di tale superficie cioè mq 10,113 rappresenterà la dimensione dell'area di concentrazione dell'edificato, la SLP derivante da tale cessione e da realizzare è pari a $101.134 * 0,02 = 2023$ mq. Tale superficie verrà ripartita in 10 lotti originando quindi dieci villette uni o bifamiliari di superficie pari a circa a 202 mq. di SLP ciascuna.

IL PROGETTO PER LE AREE DA CEDERE

Stralcio : Vedi Decisione N. 352, Giunta del 11/09/2001.

LA PROPOSTA NORMATIVA E DI CONVENZIONE

Vedi Allegato

Si prevede una volta stipulato l'atto di convenzione di comparto con le relative garanzie richieste, la costruzione diretta tramite CONCESSIONE.

I tipi edilizi la divisione in lotti, le altezze, le SLP e le Superfici a Parcheggio dovranno essere riferite alla tavole della presente proposta. Ed alle allegate NTA

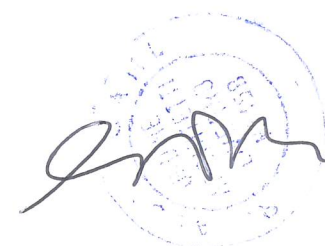
I progettisti

Arch. Ivano Falchini

Ing. Alberto Ughi

Ing. Claudio Pedalino

Arch. Carlo Rinaldi



giovedì, 29 maggio 2003

AMBITO 5 Montenero Basso

RELAZIONE VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI (V.E.A.)

Con la DGR 1541 del 14 DIC 1998, pubblicata sul BURT del 10/02/1999, la Regione ha approvato le Istruzioni tecniche per la valutazione degli effetti ambientali degli atti di programmazione e di pianificazione territoriale di competenza degli enti locali. Ad esse, e in particolare al Capitolo quarto (Attività valutative del regolamento urbanistico, programma integrato d'intervento, piani attuativi) si farà riferimento nella redazione della presente Relazione.

Nel capitolo dei Sistemi Territoriali, il Piano Strutturale inserisce l'area oggetto del presente strumento di pianificazione attuativa nel sottosistema 3-B di riqualificazione ambientale, e più precisamente come unità territoriale organica elementare 3-B-2 Conca di Montenero.

Al fine di conseguire gli obiettivi del sottosistema tra i quali in particolare si ricordano la "salvaguardia e valorizzazione delle caratteristiche ambientali del sottosistema", e la "integrazione residenziale e creazione di servizi con alta valorizzazione ambientale" il Piano Strutturale, in alternativa all'esproprio, attribuisce all'intera area dell'Ambito 4 una capacità edificatoria (ad uso residenziale) da realizzare su una porzione ridotta di essa (10%), in cambio della cessione gratuita del restante (90%) dai privati, per la creazione di nuovi servizi.

Anche nel Regolamento Urbanistico al Titolo II, Tutela e riqualificazione ambientale: lineamenti ed elementi guida, sono presenti prescrizioni sulle modifiche dell'assetto del suolo, sulla tutela delle alberature e del verde, sulla riduzione dell'impermeabilizzazione, sul convogliamento delle acque piovane, sulle misure di limitazione dell'inquinamento acustico.

Individuazione dell'area e dei beni di rilevanza ambientale

L'area oggetto della proposta è ubicata nella zona sud di Livorno a monte della frazione di Antignano. Fina a sud con Via delle Pianacce ed a Nord con il fosso della banditella

L'area presenta caratteristiche di tipo collinare con la parte più alta in corrispondenza di Via delle Pianacce ed inclinazione verso sud-ovest dove il declivio si accentua con l'avvicinarsi al fondovalle marcato dall'alveo del Fosso della Bandinella.

L'area, che misura complessivamente 150.000 mq., circa ha una pianta irregolare fortemente allungata nella direzione O-N/O S-S-E, dove i due estremi corrispondono il primo a valle all'incrocio tra Viale del Tirreno (la vecchia statale SS1-Aurelia) e il secondo più in alto con il borgo di Montenero nei pressi di Piazza delle Carrozze. Il limite nord coincide con il corso del Fosso della Bandinella e del Fosso di Montenero, il lato sud è percorso dalla via delle Pianacce

La parte alta della collina è priva praticamente di alberature

Nella parte più bassa lungo il fosso vi è invece una ricca presenza di alberi d'alto fusto quali pini, lecci e querce, alcuni anche di notevoli dimensioni, inseriti in un ambiente di particolare interesse paesaggistico, con caratteristiche tipicamente mediterranee.

I riferimenti territoriali di più ampia scala, rispetto ai quali la previsione di trasformazione dovrà mettersi in relazione, sono l'edilizia esistente lungo la salita verso Montenero e l'ambiente naturale delle colline di Montenero.

Inquadramento urbanistico

Il Piano Strutturale del Comune di Livorno e il relativo Regolamento urbanistico, approvato con delibera del C.C. n° 19 del 25/01/99, individuano la zona in oggetto come "Area di riqualificazione ambientale".

Le norme specifiche ed i relativi parametri edilizi sono evidenziate nell'allegato E e nell'Art. 45 del Regolamento Urbanistico.

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 dimessa gratuitamente dai privati per la creazione di nuovi servizi.

L'Art. 45 individua l'area come AMBITO 5 - BANDITELLA SUD e determina le quantità realizzabili, cioè un'edificabilità pari alla applicazione dell'indice di 0,020 mq SLP/mqST.

Le aree cedute gratuitamente non possono essere inferiori al 90% della ST dell'ambito e l'area di concentrazione dell'edificato non superiore al 10% della ST dell'ambito, come indicato graficamente nella scheda normativa allegata.

I parametri edilizi indicati nell'art. 45 del R.U. prevedono la costruzione di residenze uni o bifamiliari di almeno 200 mq di SLP, inserite in lotti aventi la dimensione massima di 1000 mq.

E' consentito realizzare non più di 2 piani fuori terra per una altezza massima di m 7,50.

Il rapporto di copertura massimo è pari al 40% del lotto con distanze dai confini di m 5 e dalle strade di m 10.

Inquadramento geologico

Per le specifiche di carattere geologico si rimanda alla relazione redatta dal Dott. L. Michelucci, elaborato integrante del Piano Attuativo. Dallo studio in questione si evidenzia comunque che nella zona in oggetto non ci sono indizi di instabilità e si possono escludere fenomeni franosi in atto.

Circa la pericolosità geomorfologia la zona di concentrazione dell'edificato appartiene alla classe 3 "Pericolosità media" - Sottoclasse 3a "pericolosità medio-bassa.

Sotto l'aspetto della pericolosità idraulica la zona destinata alla costruzione è inserita in classe II - "Pericolosità bassa", con eventualità di esondazione non possibile o molto poco probabile.

Infine in relazione alla fattibilità detta zona è stata inserita in classe 2 "Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto", equivalente a livelli di rischio basso, dove prima della redazione del progetto deve essere effettuata una indagine geognostica puntiforme, secondo quanto previsto dalla vigente normativa.

Le aree destinate a parco ricadono in classificazioni varie, ma per questi terreni non sono previsti interventi di rilievo, se non quelli della manutenzione dei percorsi, degli scoli delle acque e del consolidamento dei terrazzamenti.

Valutazioni

Le risorse ambientali interessate dalle trasformazioni messe in atto dal Piano Attuativo ed esaminate nel presente studio derivano dalle indicazioni delle norme tecniche di riferimento regionali (DGR 1541 del 14.12.98): la risorsa idrica, la risorsa suolo, il paesaggio urbano, l'organizzazione e la mobilità urbana, l'inquinamento acustico e l'inquinamento da onde elettromagnetiche.

Risorsa idrica

Consumo risorsa idrica - L'insediamento di 20 nuove unità abitative determinerà una popolazione di utenti, ad una media di mc. 900 ca. ad unità, determina 18.000mc. ipotizzabili, che, secondo i parametri del R.U. di 100mc/ab. porta ad una utenza di 180 nuovi consumatori. Si stima, sulla base di medi consumi cittadini secondo parametri ASA, che il fabbisogno sarà quindi di $200 \text{ lt/giorno} \times 365 \text{ g} \times 180 = 13.140 \text{ mc/anno}$.

Smaltimento delle acque reflue - Il nuovo insediamento comporterà necessariamente la realizzazione di reti fognarie e di smaltimento al depuratore, il cui progetto fa parte degli elaborati del P.A. Ma oltre a regimentare gli smaltimenti delle nuove abitazioni, la nuova fognatura convoglierà anche tutti gli scarichi delle abitazioni della zona via Berneimer e via XXV Aprile e via XXIX Luglio, che attualmente smaltiscono attraverso fosse biologiche prive da tempo di manutenzione ed ormai inadeguate ed inefficienti. In più situazioni si sono rilevate tracimazione a cielo aperto di acque nere.

Per le acque bianche tra le norme di coordinamento del piano attuativo è stata inserita quella della costruzione di cisterne per il recupero di acque piovane ad uso irriguo.

Valutazioni - Mentre l'accresciuto consumo idrico ha una valutazione negativa (attutita comunque dalla considerazione che i nuovi abitanti saranno in buona percentuale di trasferimento da altre zone cittadine, senza incidere quindi eccessivamente sul bilancio consumi generale), il riordino delle reti fognarie e degli smaltimenti delle abitazioni esistenti, convogliando i reflui al depuratore (pari a circa l'80% del consumo idrico secondo i dati ASA), porterà un bilancio notevolmente positivo di recupero idrico.

Risorsa suolo

Suolo - Le valutazioni comprendono non solo l'area strettamente limitata alla concentrazione dell'edificato, ma anche le sistemazione del futuro parco.

Di fatto si interviene, sia per la zona edificata, che per il parco su terreni precedentemente ad uso agricolo, ma ora abbandonati, privi di colture, non recintati né soggetti a manutenzione; in alcuni punti si sono formate piccole discariche abusive di qualsiasi tipo di materiale

L'area di concentrazione dell'edificato, mantenuta nella zona individuata dalle schede del regolamento urbanistico, ricade in terreni con dislivelli accettabili e di buona consistenza. La tipologia edilizia che prevede la realizzazione di piani seminterrati, garantisce un solido e sicuro sistema fondale per le nuove costruzioni. Al contempo, dall'esame delle indagini geomorfologiche, la limitata profondità degli scavi non va ad interessare falde o strati di roccia profondi, con incidenza limitata sul suolo/sottosuolo.

Il contenimento per le costruzioni più a valle è previsto con pareti continue in c.a., rivestite in pietra, che impediranno movimenti franosi o smottamenti.

La strada di accesso al complesso, realizzata secondo il tracciato di R.U., va ad occupare la sede già esistente di un percorso sterrato carrabile, dove appunto smaltiscono le fosse biologiche delle abitazioni e a monte, e ne razionalizzerà la sezione, il fondo, il manto e la rete scolante.

Ma il recupero di aree abbandonate, di ridotta entità relativamente alle aree da edificare, ha ben altra importanza per quanto riguarda l'estensione del Parco.

Si tratta di un'estensione di circa 15 ettari, dove principalmente sono previsti interventi "naturali" di le acque saranno regimentazione degli scoli delle acque piovane per convogliarle al Rio a fondo valle, te, la vegetazione ripulita e mantenuta, i i camminamenti pedonali risanati ed integrati, smottamenti e frane arginate con muri a secco: in sostanza un'operazione generale di bonifica e manutenzione del suolo.

Permeabilità - La riduzione di area permeabile è limitata alla superficie coperta delle abitazioni, dei marciapiedi e delle strade, da riportare all'intero ambito di intervento. Si tratta quindi di una modificazione ininfluenza.

Valutazioni - Rapportando l'intervento all'intero ambito, la valutazione è positiva, specialmente considerando il recupero di aree abbandonate ed il riordino delle acque non regimentate.

Risorsa aria

Qualità dell'aria - Mancano studio e dati puntuali sulla composizione dell'aria nella zona, non soggetta a monitoraggio in quanto priva di situazioni inquinanti di rilievo.

Fattori di inquinamento della risorsa aria - Si tratta di emissione di origine civile provenienti dai processi di combustione per la produzione di acqua o aria calda per usi domestici. Altre emissioni verranno dall'aumento di traffico veicolare.

Valutazioni - Le emissioni degli impianti di riscaldamento, trattandosi comunque di edilizia estensiva e poche abitazioni, si possono ritenere ininfluenti. Le norme di attuazione di coordinamento danno inoltre una serie di indicazioni per l'uso accorgimenti bioclimati ed ecologicamente compatibili, sia in sede di costruzione, che per l'impiego di materiali e sistemi impiantistici.

L'inquinamento da traffico veicolare sarà moderato dalle ampie aiuole inserite lungo le strade di accesso, dove sono previste piantumazioni di alberi di prima grandezza; l'incremento di alberature - la zona edificabile è attualmente priva di alberi - sarà dato anche dalle piante dei giardini delle nuove abitazioni.

Paesaggio urbano

La valutazione viene riferita all'ambiente del piano unitario ed alle aree circostanti tale ambito.

Stato attuale - Si tratta di un'area collinare periurbana, di precedente utilizzazione agricola ed in parte a macchia mediterranea. Allo stato attuale, come già evidenziato in altre valutazioni, l'area è allo stato di abbandono, essendo state dimesse le attività agricole e la manutenzione degli argini e dei pendii. Al contorno, lungo il confine a monte; è segnata dall'insediamento residenziale della via di Montenero, costituito da tipologie mono\bifamiliari, di uno\due piani fuori terra, con resedi a verde.

Sul lato nord il terreno confina con l'ambito di uguale classificazione urbanistica e caratteristiche paesaggistiche definito Ambito 4 - Bandinella Sud.

Gli interventi - La trasformazione prevista, comprendente il nuovo insediamento residenziale ed il recupero a parco dei terreni, si inquadra positivamente sia nell'ambiente già urbanizzato, sia nel paesaggio naturale collinare.

Gli aspetti connotanti possono essere così schematizzati:

- Coerenza e continuità del disegno urbano e complementarietà dell'intervento e delle relative tipologie con le edificazioni preesistenti.

- Completamento dello scenario urbano, con la conclusione della fascia urbanizzata, la realizzazione di reti infrastrutturali di servizio alle residenze nuove ed esistenti ed il miglioramento dei servizi attuali.

- Individuazione di aree verdi fruibili ma lasciate immutate dal punto di vista paesaggistico, limitando gli interventi alla manutenzione ed alla valorizzazione delle risorse esistenti.

- Unitarietà, attraverso le norme di attuazione, sia prescrittive che di coordinamento, della nuova edificazione, che dovrà uniformarsi all'uso di volumetrie, sistemi costruttivi e materiali già predefiniti.

Valutazione - L'effetto è senz'altro positivo, con l'inizio di un processo urbanistico di recupero delle colline di Montenero, in attuazione di uno degli elementi caratterizzanti del Piano Urbanistico,

con valenza a scala urbana. Il recupero del territorio, inteso non solo come modificazione e modellazione degli spazi aperti con strutture e servizi, ma specificatamente con interventi di manutenzione e fruizione al pubblico dell'ambiente naturale, è un elemento estremamente positivo dal punto di vista ecologico-ambientale.

Elettrosmog

Stato attuale - Non si sono rilevati elettrodotti o antenne di Stazioni Radio Base per telefonia mobile che possano andare ad interferire con gli insediamenti residenziali in progetto. E' presente una cabina di trasformazione Enel, in cattivo stato di manutenzione.

Non risultano in progetto apparati del tipo sopra menzionato; è altresì prevista la manutenzione della cabina Enel (oltre alla realizzazione di una nuova), adeguandola agli standards di isolamento vigenti.

Organizzazione e mobilità urbana

Nel piano attuativo è previsto di separare, mediante la realizzazione di una viabilità secondaria privata, della viabilità di scorrimento da quella di accesso alle nuove residenze, interponendo tra le due strade una delle fasce edificate, aiuole a verde e parcheggi per i visitatori e degli abitanti

Valutazione - La valutazione è positiva, considerando la creazione di nuovi parcheggi a servizi del parco previsti nella proposta di verde attrezzato.

Inquinamento acustico

Stato attuale - Non sono disponibili dati oggettivi di rilevamento acustico, anche se attualmente la zona, priva di insediamenti di residenziali e di traffico continuo, non presenta particolari problematiche.

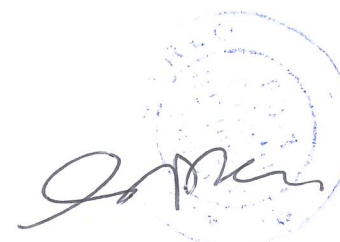
Lo stato modificato - L'incremento di rumorosità potrà venire dalla viabilità e dalle nuove residenze; per queste ultime comunque si tratta di livelli molto bassi legati solo all'attività domestica. Le prescrizioni normative del piano attuativo indicano comunque una serie di accorgimenti e materiali per isolare acusticamente gli edifici dai quali l'emanazione sonora sarà molto bassa.

Così come è stato impostato il sistema infrastrutturale, la strada principale di scorrimento è stata separata dalla strada di servizio alla residenza, di traffico solo locale e temporaneo, con ampia fascia di verde, dove troveranno dimora piante ad alto fusto, che senz'altro faranno da schermo al rumore veicolare.

La zona a parco è ancora più distante dalla strada e filtrata dalla fascia residenziale, a sua volta dotata di verde ad ulteriore sbarramento acustico. Il parco sarà accessibile ovviamente solo a piedi e non si prevede da tutta quest'ampia superficie la provenienza di suoni acusticamente incompatibili.

Valutazione - La valutazione è negativa solo per l'aspetto della nuova strada di scorrimento, che comunque andrà ad alleggerire il traffico della limitrofa via di Montenero. Per il resto non si rilevano particolari alterazioni dello stato attuale, considerata anche la ridotta densità edilizia del nuovo impianto e la sua adiacenza a zone già edificate.

Arch. Carlo Rinaldi



Via Verdi 7 57100 Livorno



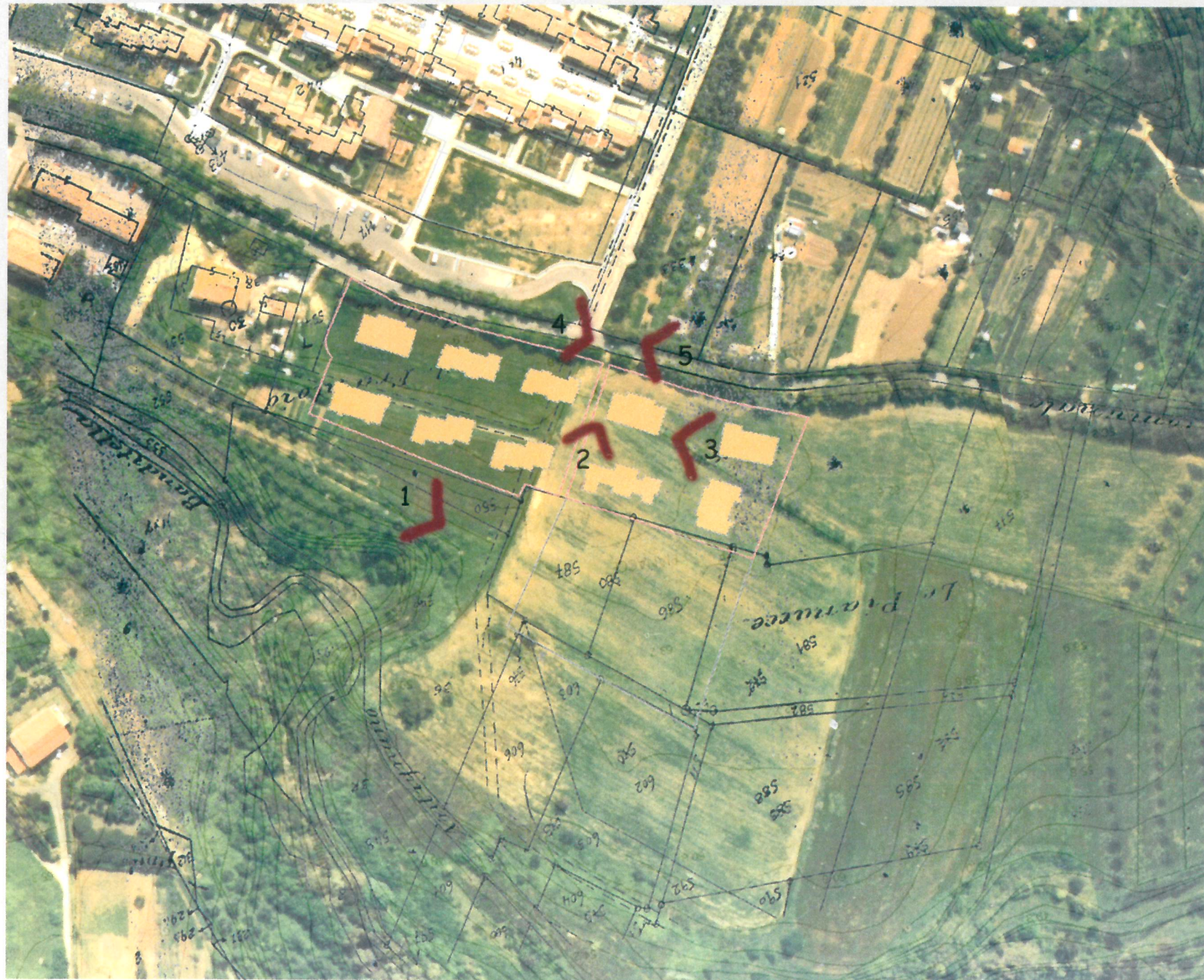
1



2



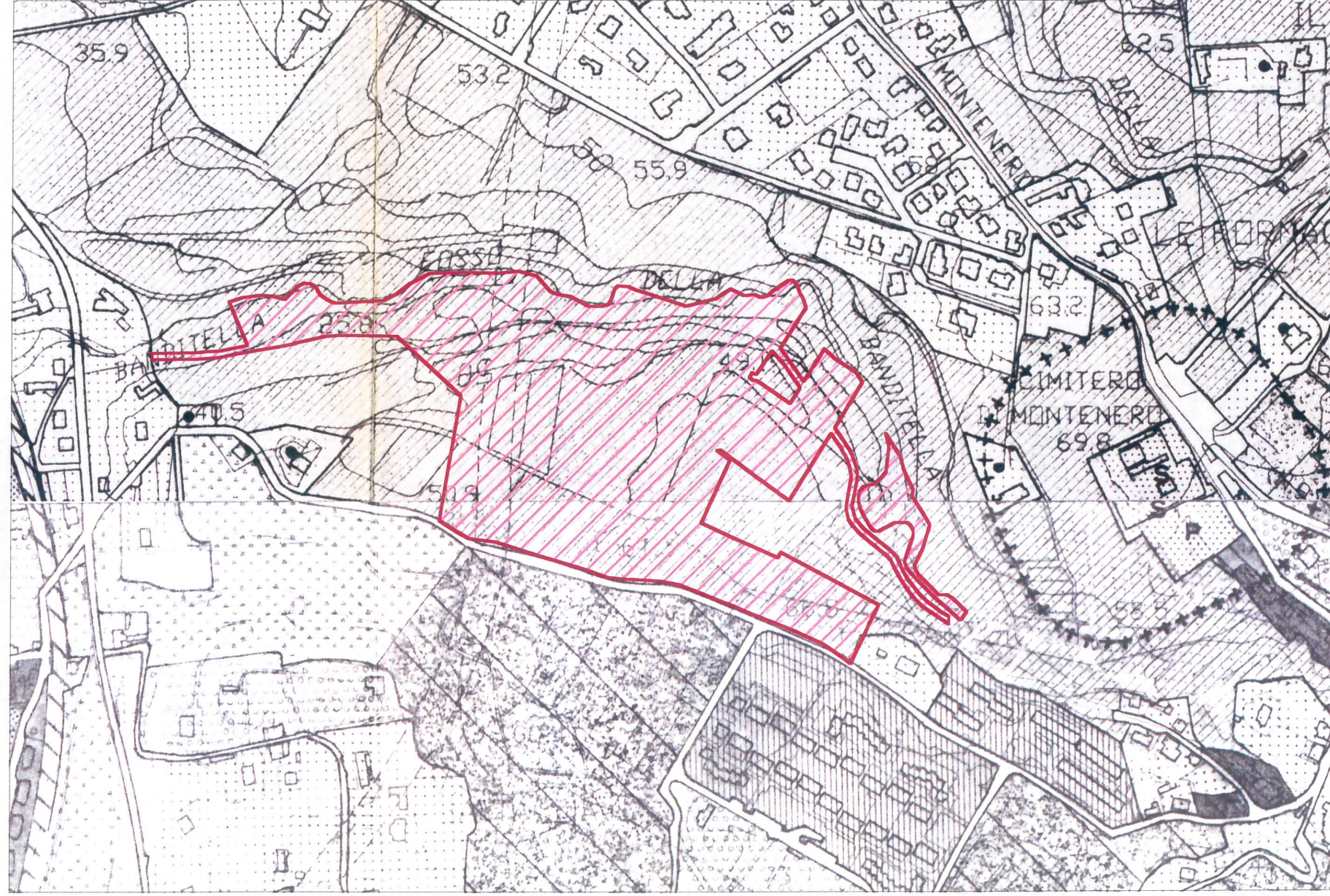
3



4



5

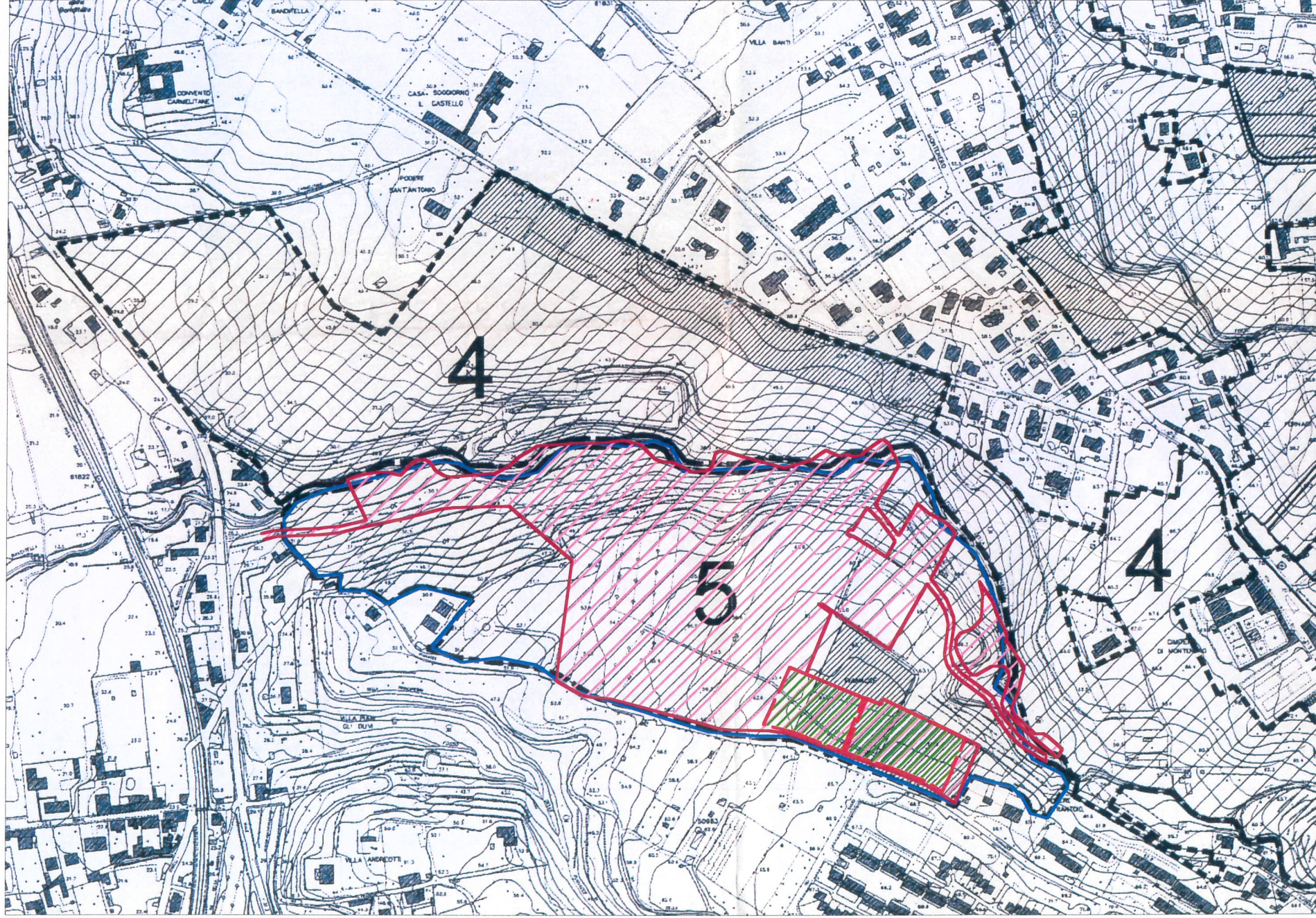


Legenda:

Estratto della tavola di RU : Aree Normative

Area disponibile



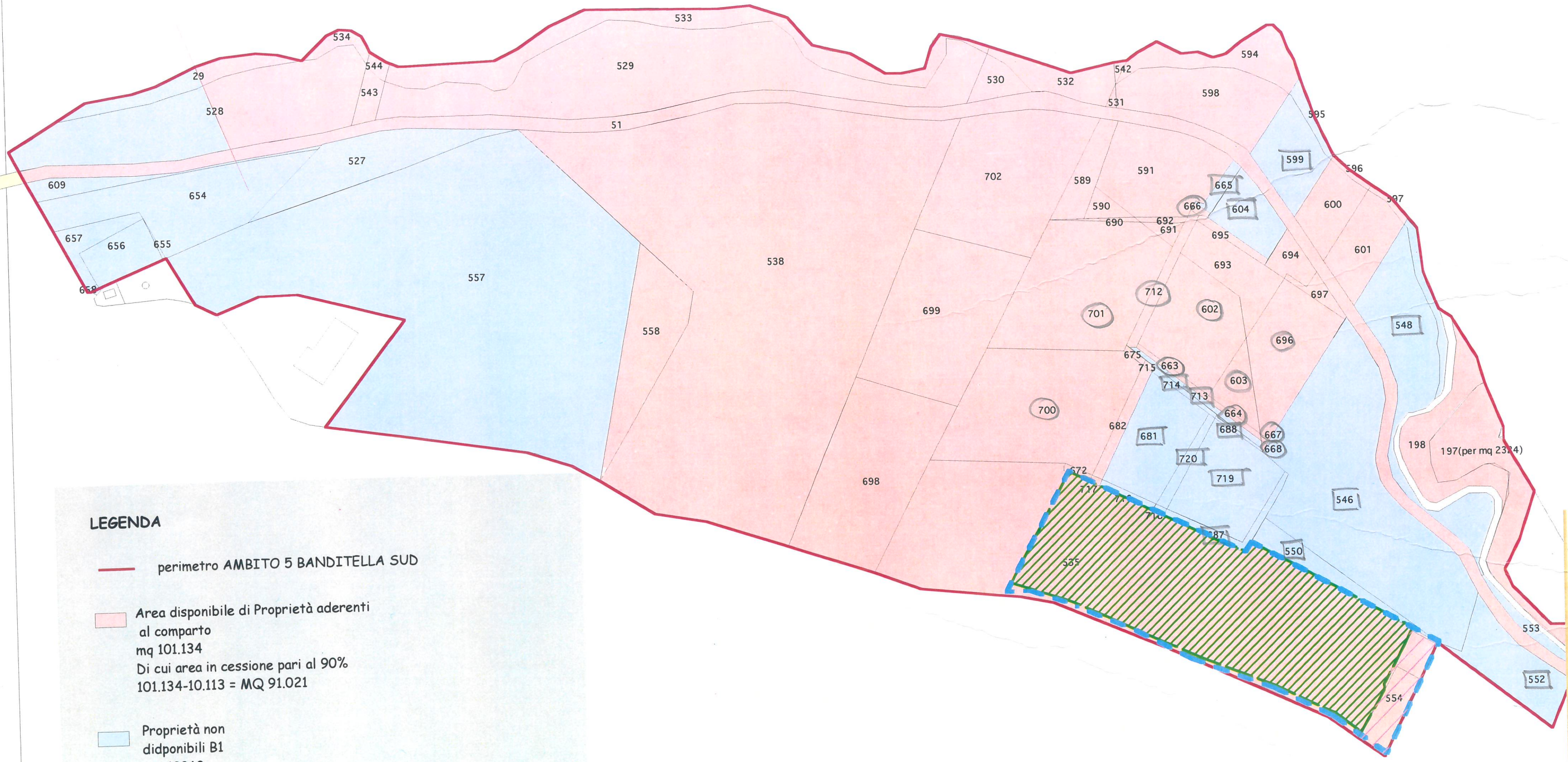


LEGENDA

 AREA DI CONCENTRAZIONE DELL'EDIFICATO

 AREA ADERENTI ALLA PROPOSTA

5 BANDITELLA SUD



LEGENDA

— perimetro AMBITO 5 BANDITELLA SUD

Area disponibile di Proprietà aderenti al comparto
mq 101.134
Di cui area in cessione pari al 90%
 $101.134 - 10.113 = MQ 91.021$

Proprietà non disponibili B1
mq 48860

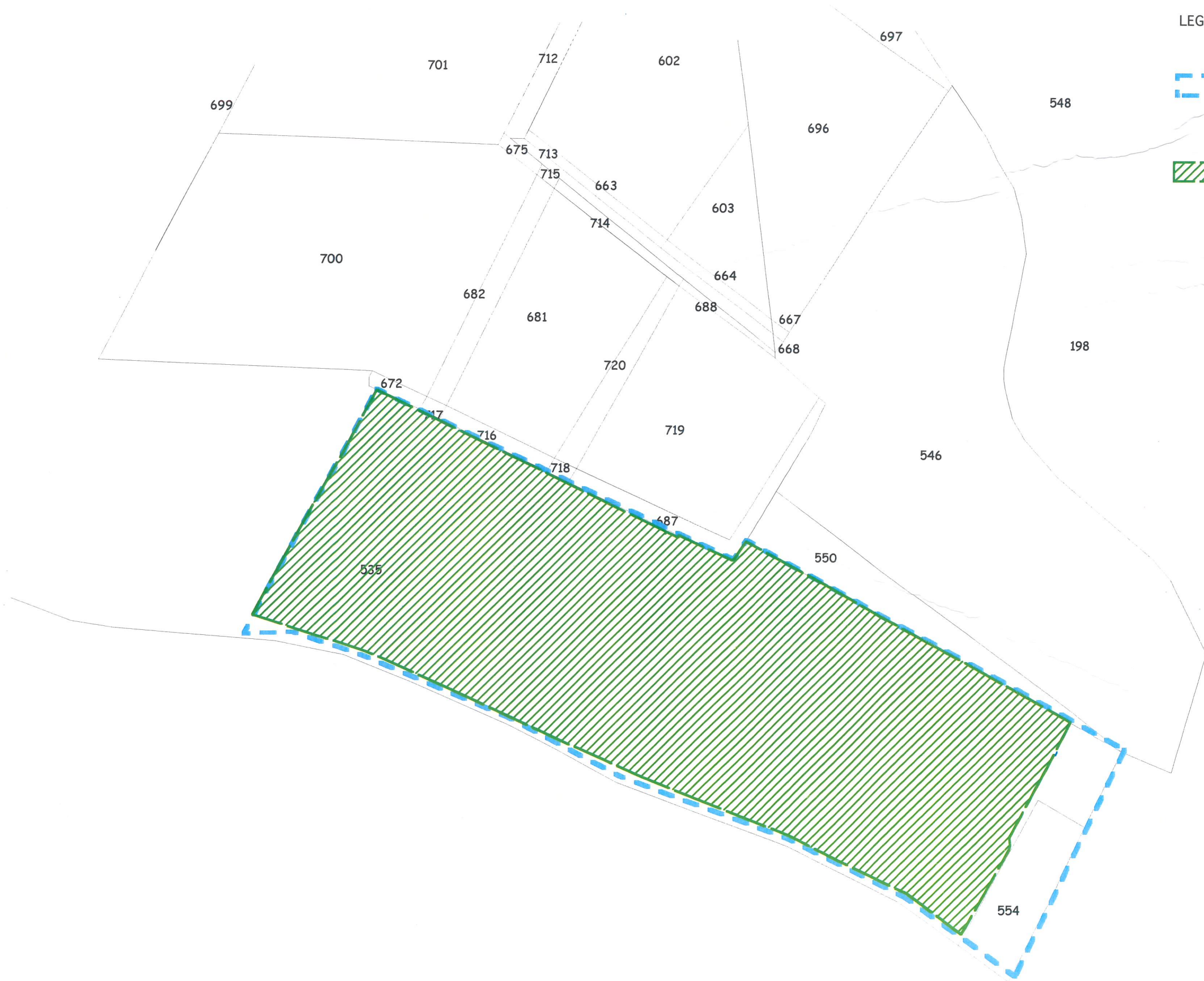
TOT EX AMBITO 5 BANDITELLA SUD =MQ 101134+48860=MQ. 149994

— perimetro PIANO ATTUATIVO

Aree di concentrazione di edificato
MQ 10.113 = 10% AREA DISPONIBILE


cessione di aree esterne al comparto

PIANO ATTUATIVO AMBITO 5 MONTENERO BASSO
ESTRATTO CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE AREE PARTECIPANTI FASE 1 E RISPETTO ART. 26 RU
Area 5 Banditella sud.
Aree di riqualificazione ambientale Art. 27 e 45



LEGENDA

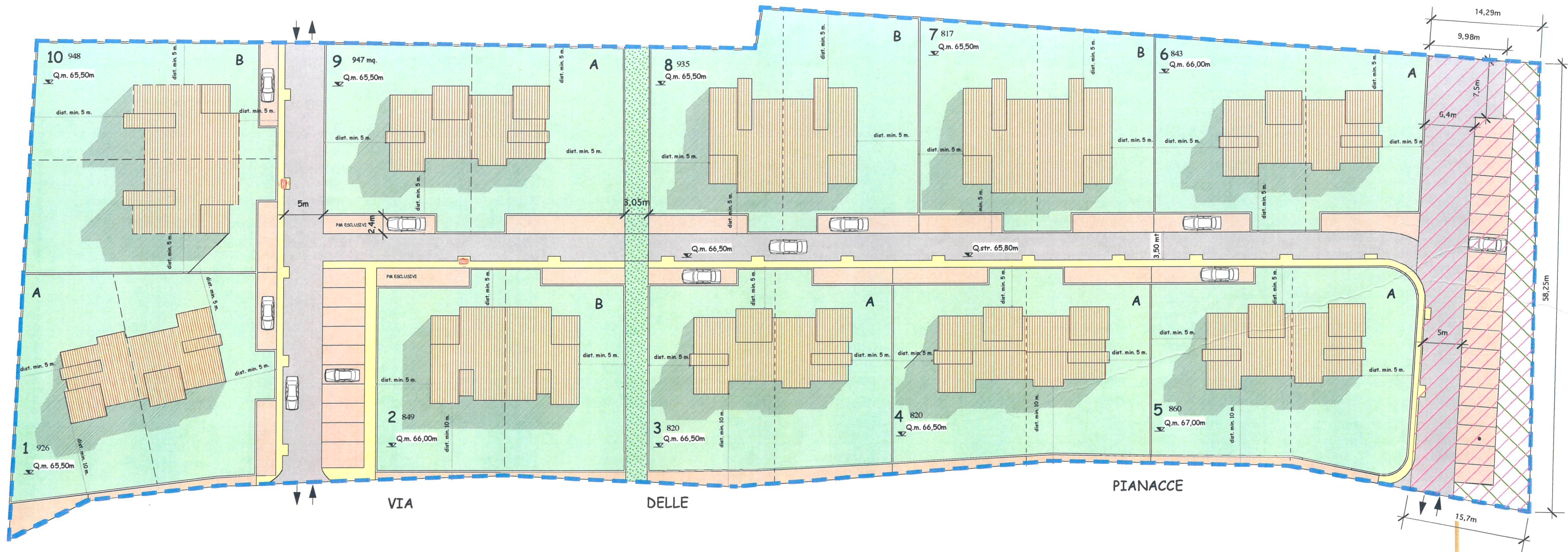
 Perimetro del Piano Attuativo
porzione particelle 535 e 554 F71
NCT LIVORNO

 Perimetro dell'area di
concentrazione dell'edificato
porzione particella 535 F71 NCT
LIVORNO

AREA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE - AMBITO N° 5 Banditella SUD					
Località : Montenero		Comparto Totale		Aderenti al comparto	
Foglio Particella	Proprietà	Reddito domenicale	SUP Catastale Mq	SUP Catastale Mq.	Particella
ELENCO PARTICELLE RICOMPRESE AMBITO 5			ELENCO PROPRIETA ADERENTI AL PLANIVOLUMETRICO ed SLP derivate		
			AREE DISPONIBILI	AREE NON DISPONIBILI	
71	533 Vivaldi Umberto	€ 0,65	2510	2510	533
71	529 Vivaldi Umberto	€ 16,04	6900	6900	529
71	558 Vivaldi Umberto	€ 7,85	1900	1900	558
71	538 Vivaldi Umberto	€ 95,44	23100	23100	538
71	609 Abbate Renato	€ 2,22	430		609 430
71	657 Abbate Renato	€ 2,41	467		657 467
71	654 Abbate Renato	€ 13,80	2672		654 2.672
71	*528 Abbate Renato-incorso di voltura	€ 11,09	4770	2.400	528 2.370
71	543 De Agro Luigi; Detto Gino e altri ii	€ 0,81	350	350	543
71	655 Cecchiero Giuseppa	€ 0,14	28		655 28
71	656 Cecchiero Giuseppa	€ 3,44	667		656 667
71	658 Cecchiero Giuseppa	€ 0,08	16		658 16
71	544 SO.GE.SA srl	€ 0,02	60	60	544
71	527 SO.GE.SA srl	€ 10,33	2000		527 2000
71	557 SO.GE.SA srl	€ 86,35	20900		557 20900
71	51 SO.GE.SA srl	€ 17,90	7700	7700	51
71	198 SO.GE.SA srl	€ 0,79	1270	1270	198
71	*197 SO.GE.SA srl	€ 10,30	2324	2324	197
71	554 SO.GE.SA srl	€ 4,00	420	420	554
71	*29 SO.GE.SA srl	€ 2,04	790	395	29 395
71	534 SO.GE.SA srl	€ 0,04	140	140	534
71	535 SO.GE.SA srl	€ 60,53	14650	14650	535
71	594 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 2,71	1049	1049	594
71	598 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 5,31	2057	2057	598
71	531 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,01	20	20	531
71	591 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 5,18	2007	2007	591
71	589 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 2,69	650	650	589
71	590 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,72	174	174	590
71	719 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 7,37	1784		719 1784
71	681 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 6,83	1653		681 1653
71	720 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,90	217		720 217
71	718 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,08	13		718 13
71	717 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,09	13	13	717
71	714 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,33	70		714 70
71	715 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,04	10	10	715
71	716 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,43	105		716 105
71	688 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,12	30		688 30
71	687 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,79	190		687 190
71	595 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,46	178		595 178
71	599 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 3,03	1174		599 1174
71	604 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 2,13	824		604 824
71	665 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,64	248		665 248
71	596 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,17	64	64	596
71	597 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,20	79	79	597
71	600 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 2,17	842	842	600
71	601 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 2,65	1027	1027	601
71	694 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,83	322	322	694
71	697 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 4,07	137	137	697
71	696 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 56,96	1918	1918	696
71	603 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 14,49	488	488	603
71	664 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,37	90		664 90
71	667 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,02	7		667 7
71	663 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,41	100		663 100
71	602 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 60,22	2028	2028	602
71	693 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 2,43	940	940	693
71	695 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,41	160	160	695
71	690 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,08	20	20	690
71	692 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,23	89	89	692
71	691 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,28	110	110	691
71	701 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 16,03	3879	3879	701
71	672 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,21	50	50	672
71	700 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 18,41	4456	4456	700
71	682 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 1,03	250	250	682
71	698 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 16,51	3996	3996	698
71	699 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 16,57	4010	4010	699
71	530 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,93	400	400	530
71	532 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,22	850	850	532
71	542 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,13	50	50	542
71	702 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 17,93	4339	4339	702
71	675 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,28	67	67	675
71	712 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,47	230	230	712
71	713 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,95	229		713 229
71	666 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,08	30		666 30
71	668 Il Frantoio - Soc. Coop	€ 0,02	7		668 7
71	548 Schiavetti Brunetta	€ 7,67	2970		548 2970
71	546 Schiavetti Brunetta	€ 16,94	6560		546 6560
71	550 Schiavetti Brunetta	€ 4,01	970		550 970
71	552 Coop. la collina del sole	€ 4,23	1640		552 1640
71	553 Coop. la collina del sole	€ 0,15	60		553 60
* = da frazionare		TOTALE REDDITO AMBITO 5	Totale Superficie	AREE DISPONIBILI = ST	* = da fra AREE NON DISPONIBILI
		€ 654,87		100.900	49.094
		TOTALE VALORE CATASTALE	TOTALE AREA AMBITO 5		
		€ 61394,30	149.994		
		€ 46045,73	74.997	TOT SLP=ST*0,02	2.018 MQ



STUDIO UNITARIO AMBITO 5 MONTENERO BASSO
TABELLA CON INDIVIDUAZIONE AREE PARTECIPANTI FASE 1 E RISPETTO ART. 26 RU
VERIFICHE SLP DERIVATE
Area 5 Banditella sud.
Aree di riqualificazione ambientale Art. 27 e 45



LEGENDA

- 1 Lotto edificabile recintato Superficie in mq.
- sagome fabbricati non prescrittive
- Strada condominiale
- Parcheggi Proprietà esclusiva
- Percorso pedonale a norma L13/89
- Perimetro piano attuativo
- PARCHEGGIO PUBBLICO N° POSTI AUTO 19 AREA MQ 820



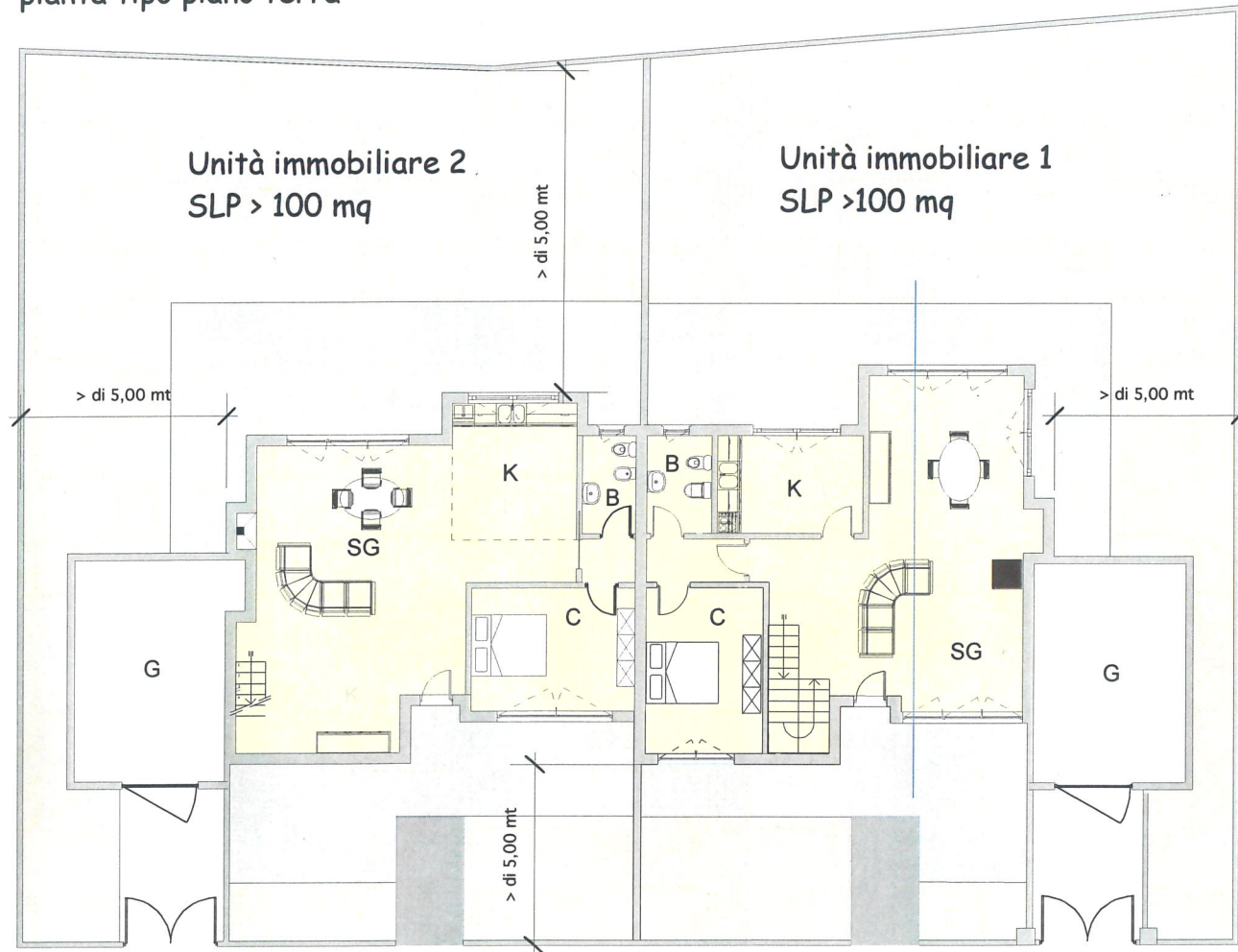
Proprietà aderenti e SLP generate ed assegnate ai lotti del comparto
 Superf. disponibile mq 101.134
 Indice 0,02 mq/mq = 101.134x0,02=SLP 2023 mq
 Slp media mq 202,3 per ciascuno dei lotti
 Slp minima mq 200 per ciascun lotto
 V previsto a ciascun lotto 202,3x3,70 = Mc 750
 V Max totale generale = Mc 750 x10 lotti = Mc 7500
 Box max per lotto =202,3/3,3 = mq 61,30
 Parcheggio minimo per V =750= 1/10V = 7500/10= 75 mq

7

PIANO ATTUATIVO AMBITO 5 MONTENERO BASSO
 Planivolumetrico
 Area 5 Banditella sud.
 Area di riqualificazione ambientale Art. 27 e 45

TIPOLOGIA A
CON BOX ESTERNO
AL PIANO TERRA

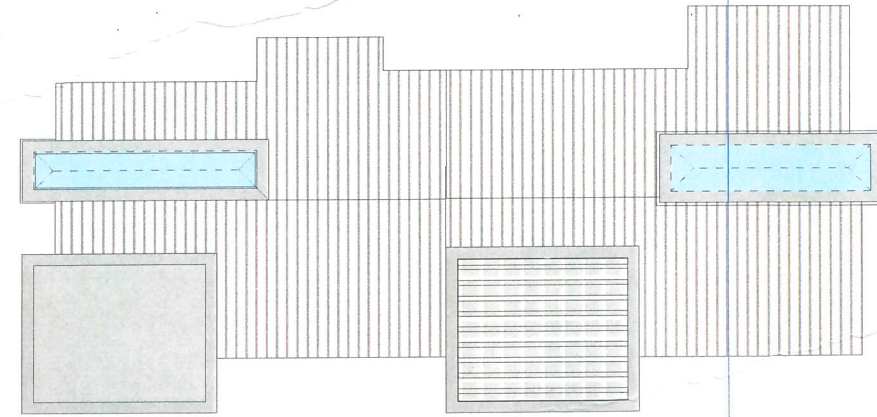
pianta tipo piano terra



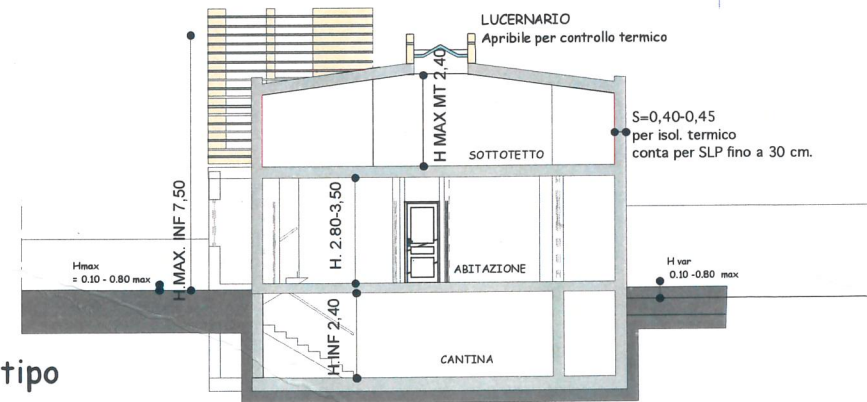
pianta sottotetto



pianta tipo copertura



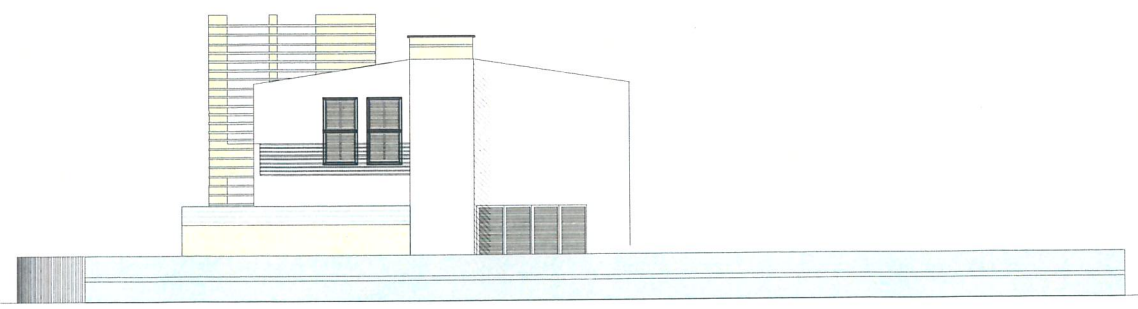
sezione tipo



Prospetto anteriore tipo



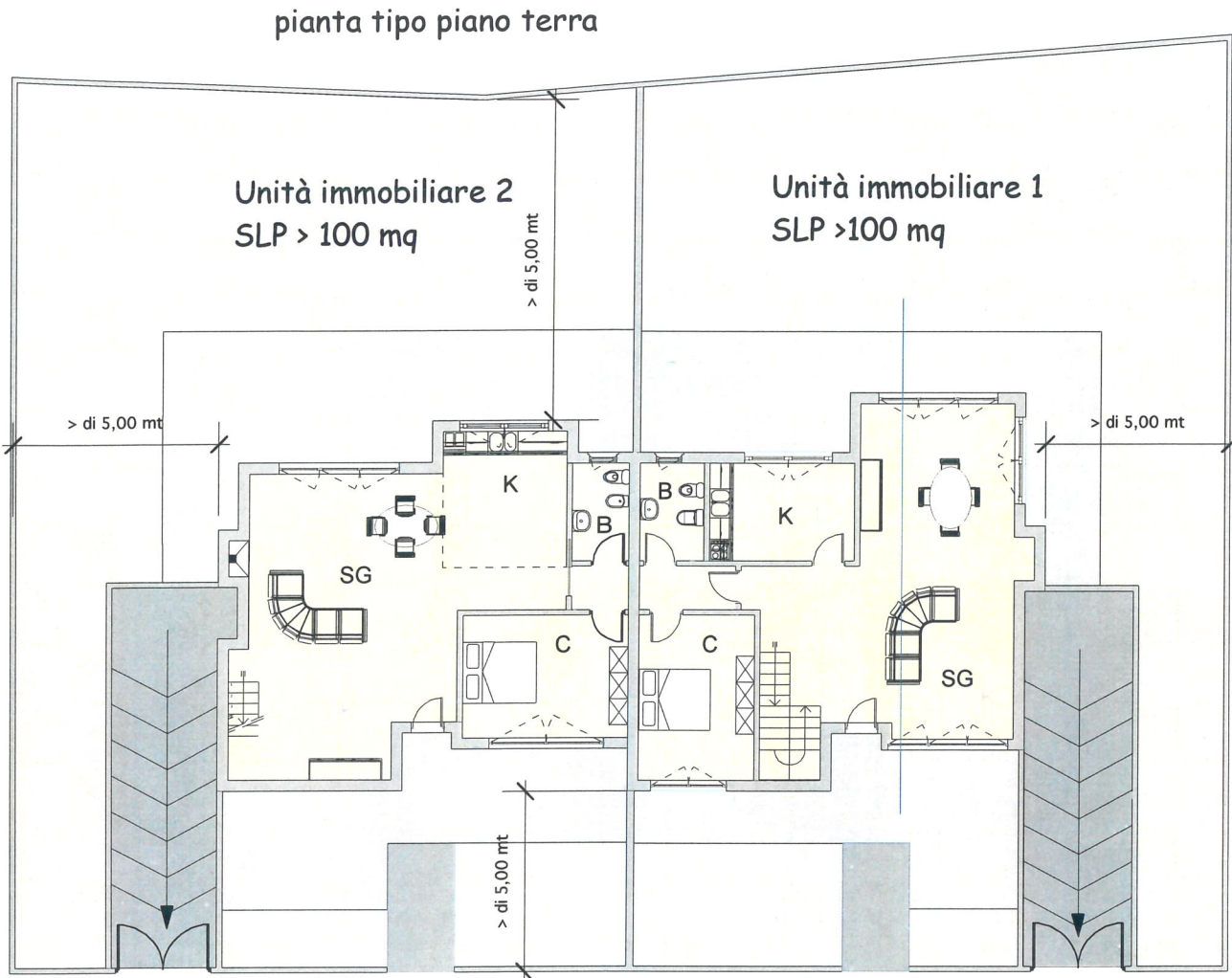
Prospetto laterale tipo



scala 1:200 Data : Marzo 2002

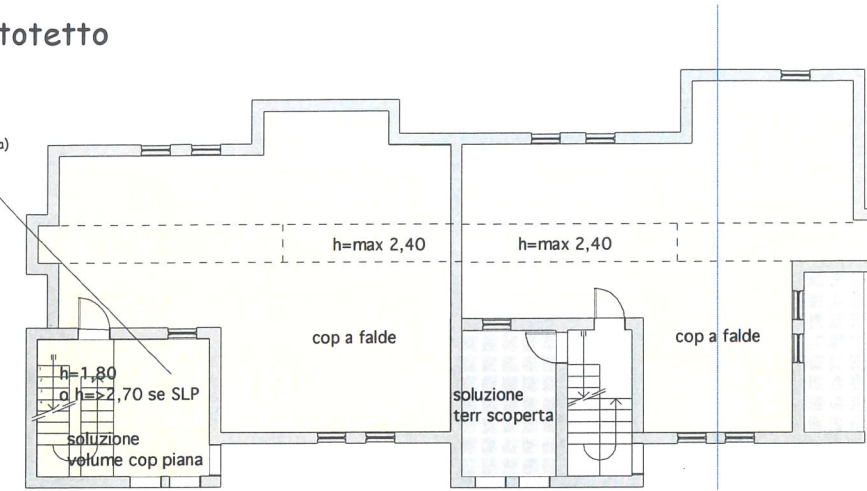
Aggiornamento Marzo 2003
Aggiornamento Marzo 2004

PIANO ATTUATIVO AMBITO 5 MONTENERO BASSO
Tipologia Edilizio
Area 5 Banditella sud.
Aree di riqualificazione ambientale Art. 27 e 45

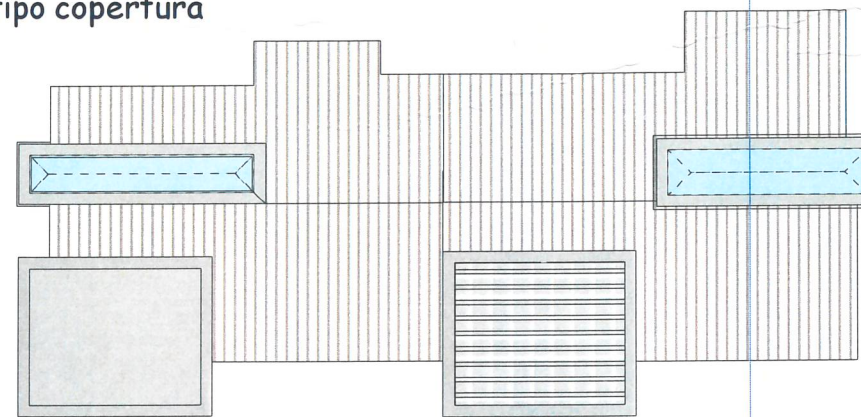


TORRINO/TERRAZZA SCOPERTA-DIMENSIONE VARIABILE
in alternativa : zona limitatta con SLP al 100% =>270 tolta al piano terra)

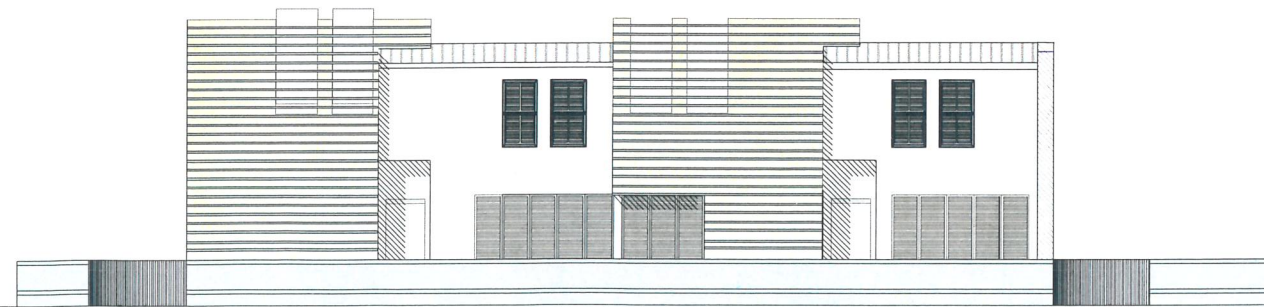
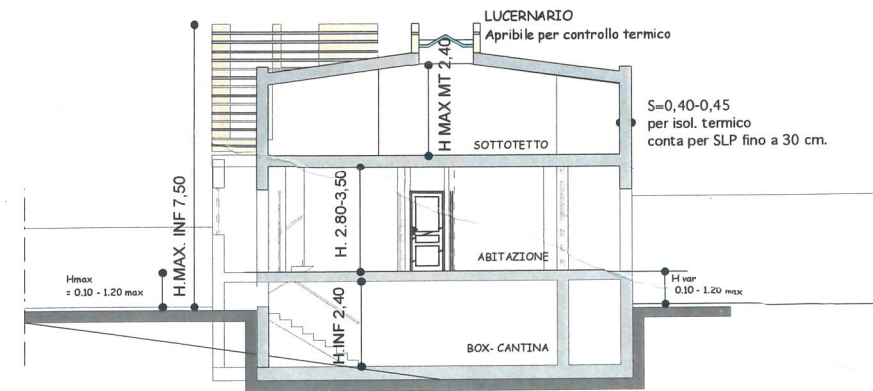
pianta sottotetto



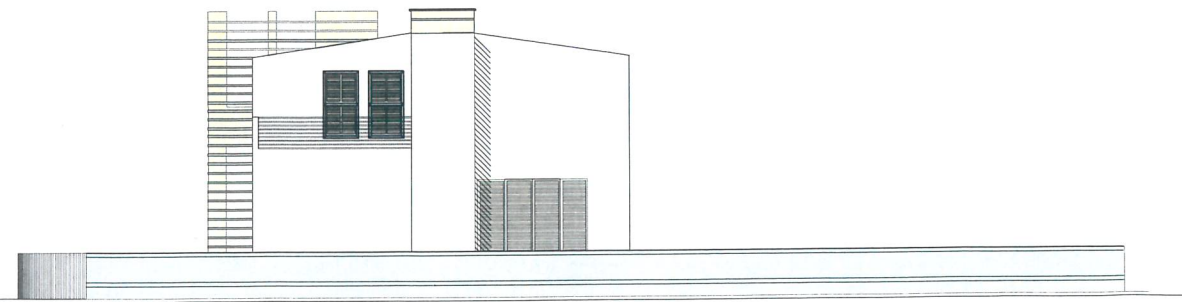
pianta tipo copertura



sezione tipo



Prospetto anteriore tipo



Prospetto laterale tipo

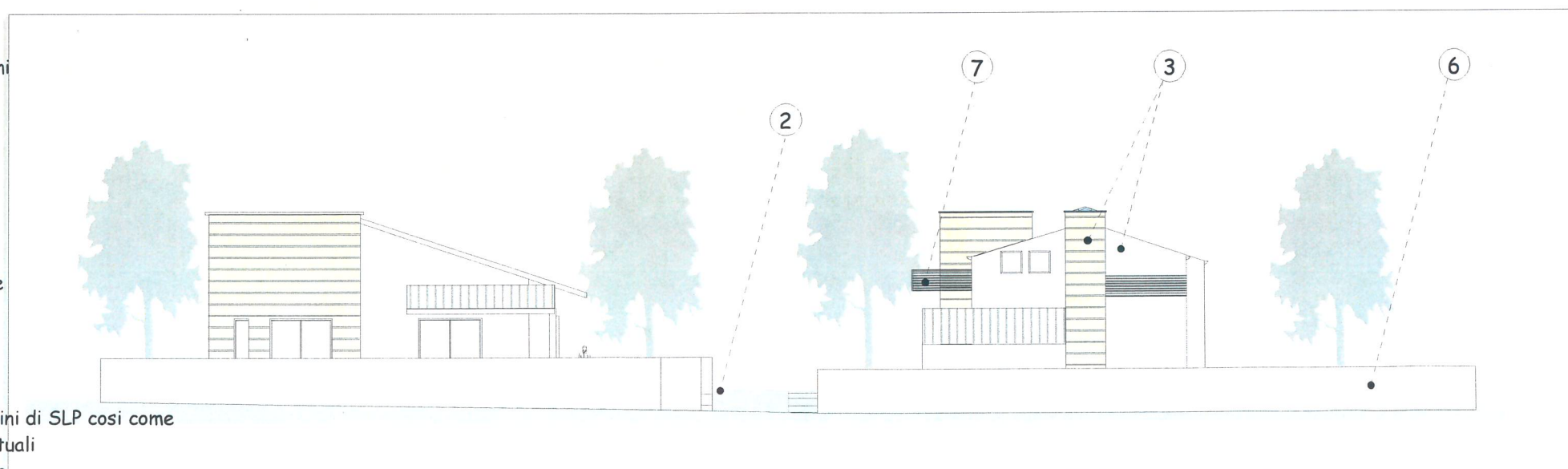
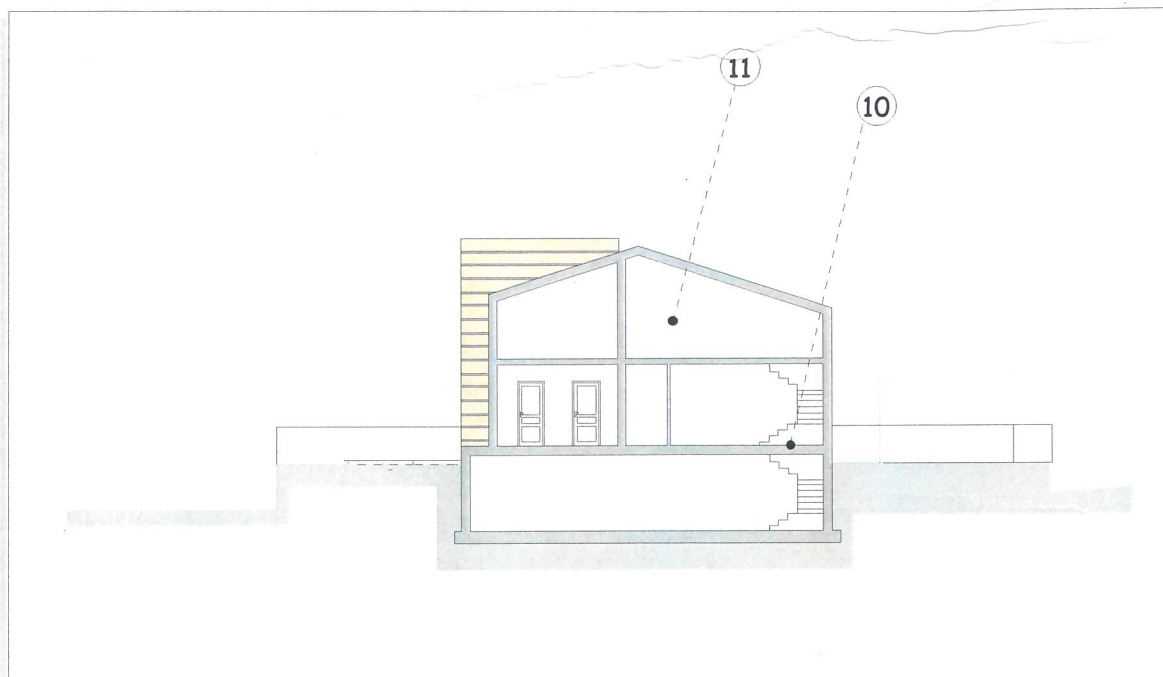
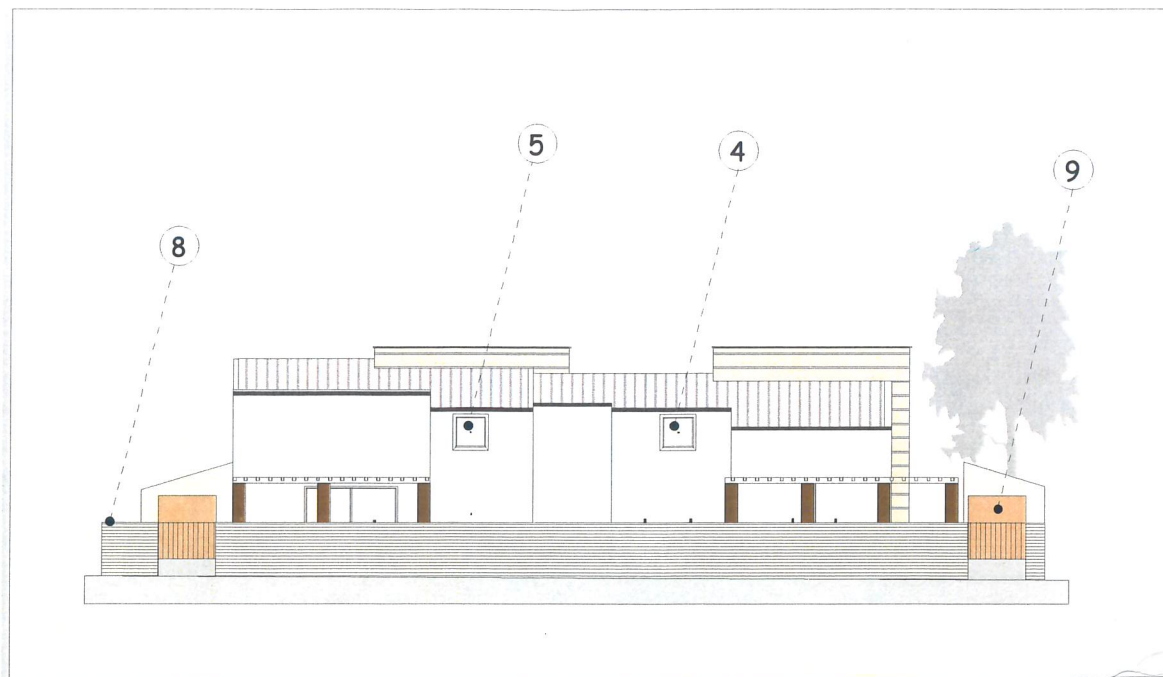
Data : Marzo 2002
scala 1:200

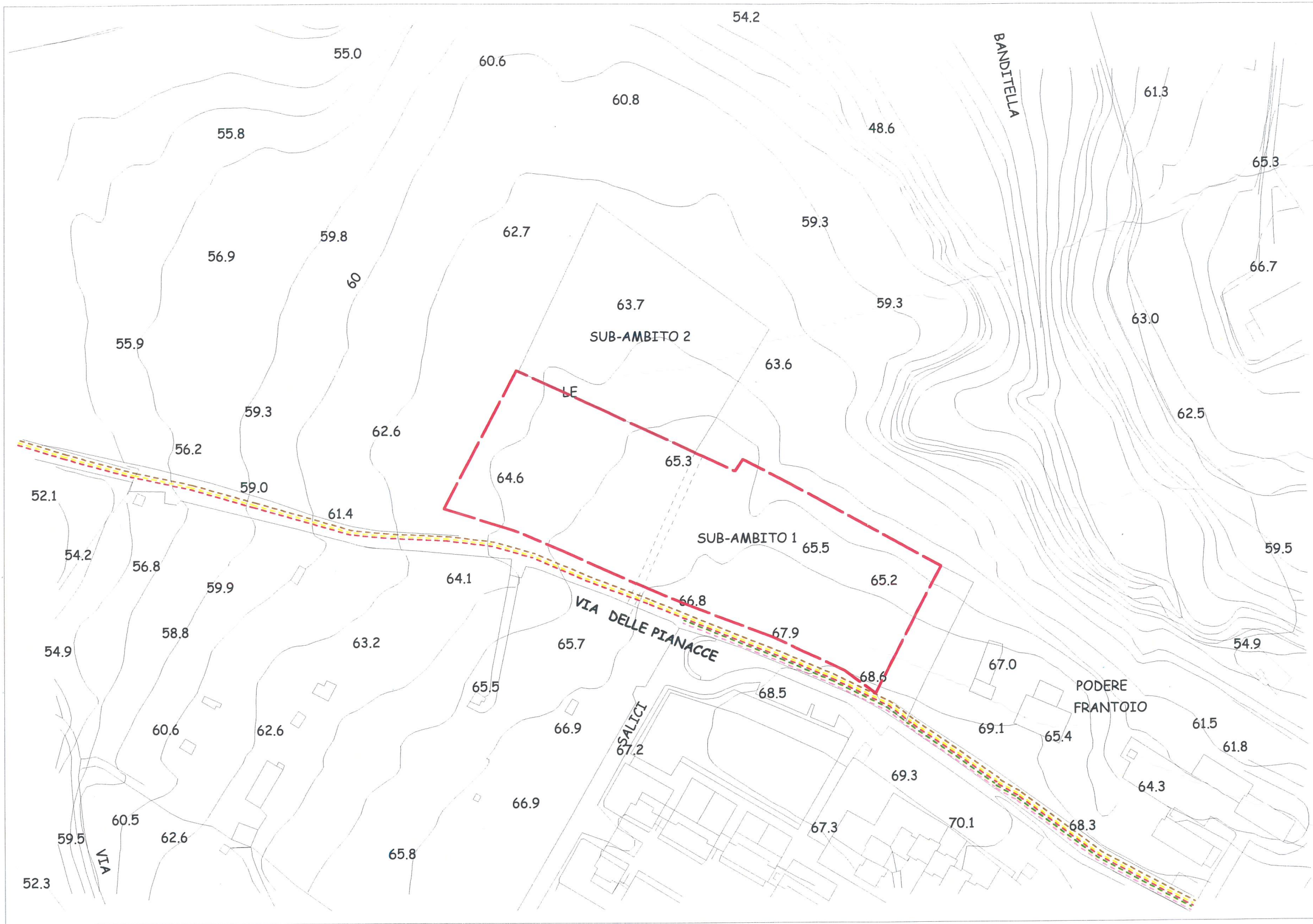
Aggiornamento Marzo 2003
Aggiornamento Marzo 2004

Norme di attuazione

Regole edilizie e sui materiali

- 1) E' prevista la realizzazione dei fabbricati secondo lo schema dell'allegato progetto planivolumetrico previa Concessione Edilizia
- 2) La viabilità interna sarà di tipo privato a gestione condominiale. La illuminazione sarà costituita da pali h max 3,00. La viabilità dovrà consentire l'accesso ai mezzi di soccorso ed antincendio, è prevista la possibilità di arretrare tratti di recinzione dal confine del lotto al fine di creare aree di sosta private esterne al lotto. Il materiale della strada prescelto sarà di colore adeguato ad una corte toscana ed al materiale dei muri di recinzione.
- 3) Le facciate delle abitazioni potranno essere realizzate o in intonaco a civile liscio o con fughe orizzontali, o in pietra naturale, comunque in colori tipici della zona coordinati tra di loro.
- 4) Le coperture saranno di tipo a capanna o a padiglione salvo le zone scala o torrini che potranno avere copertura piana con la possibilità di terrazze a tasca, il manto di copertura sarà in tegoli portoghesi o similari in cotto o in cotto anticato privilegiando le coperture di tipo ventilato, l'aggetto di gronda sarà max di cm 45, le canale di gronda saranno i tipo contenuto o se a vista in rame tondo o semitondo.
- 5) Le aperture esterne avranno dimensioni libere in rapporto agli ambienti interni se però contenute nelle dimensioni tradizionali e potranno avere una cornice in pietra od intonaco, è vietato l'uso di inferriate esterne. Gli infissi esterni saranno completati da persiane in colore come da p.d.c. le finestre e le porte finestre saranno con profilo e telaio di colore bianco.
- 6) Recinzioni: le recinzioni saranno con muri in pietra a giunti secchi h max 1,70 con tratti recinzioni in ferro dal disegno unitario per l'intero complesso.
- 7) Le pavimentazioni esterne nei giardini e sulle terrazze saranno in cotto con finiture in pietra grigia, è possibile inserire nei progetti la realizzazione di piscine che dovranno attenersi al piano del colore e con pavimentazioni perimetrali in cotto o legno.
- 8) Cimase o copertine di muretti in pietra cotto, cimase o copertine di muri intonacati (es. torrini) in pietra grigia o in cemento.
- 9) I garage possono essere edificati sino al confine ed essere in tutto od in parte aperti tipo loggia carraia.
- 10) La quota di imposta dei Piani Terra sarà da cm +10 a cm+120 dalla quota media del piano di campagna esistente così come indicatanel progetto palnivolumetrico, eventuali correzioni della quota giardino dovranno essere indicate e verificate in concessione edilizia.
- 11) L'uso dei sottotetti sarà consentito e calcolato in termini di SLP così come previsto dal vigente a secondo delle diverse scelte progettuali
- 12) Per tutte le altre disposizioni si rimanda al Regolamento edilizio.

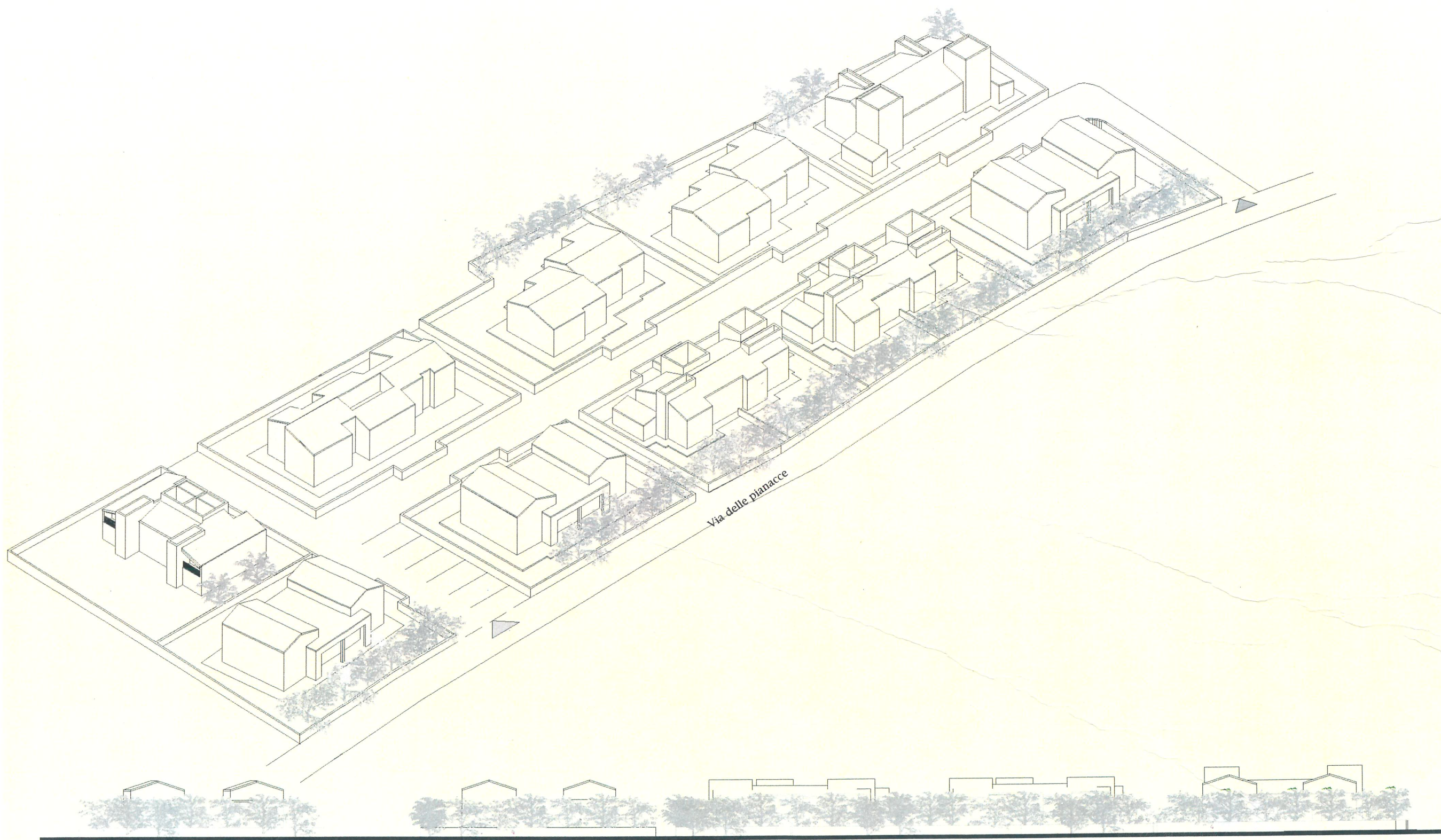




Perimetro sub ambito 1
 Perimetro sub ambito 2

Illuminazione Pubblica
 Conduttura acqua o 100
 Conduttura gas metano in media pressione

Fognatura nera ϕ 200 in gres
 Fognatura bianca ϕ 300 foso intubato



Art. 2 - Contenuto ed efficacia del Piano Attuativo

1. Il Piano Attuativo ha validità di dieci anni e disciplina la realizzazione del complesso di edifici, attrezzature, infrastrutture e servizi nell'area di intervento, con particolare riferimento:

- all'articolazione in lotti edilizi;
- all'indicazione planivolumetrica degli edifici;
- agli allineamenti e ai profili, alle altezze massime, alle superfici massime;
- all'indicazione delle infrastrutture pubbliche, dei parcheggi e delle rispettive localizzazioni;
- all'articolazione e alla distribuzione delle funzioni;
- alla distribuzione e al carattere degli spazi aperti tra le strade di accesso ed tra i lotti, destinati ad aiuole e verde.

2. Nell'attuazione degli interventi edilizi e delle opere di urbanizzazione dovranno essere inoltre osservate le prescrizioni di cui alla relazione geologico-tecnica, idrogeologica ed idraulica di fattibilità.

3. L'attuazione del Piano è affidata ai privati proprietari ed è subordinata alla sottoscrizione da parte dei medesimi di apposita convenzione.

Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano di Attuativo

1. L'attuazione del presente Piano potrà avvenire anche per singoli lotti funzionali.

2. Il Piano si attua mediante concessioni edilizie che saranno rilasciate successivamente alla stipula della convenzione di cui all'art. 2.

3. Il rilascio delle singole concessioni edilizie per la realizzazione degli interventi previsti è strettamente collegato ai tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, che dovranno essere realizzate nella misura necessaria per allacciare la zona interessata dalle concessioni edilizie stesse ai pubblici servizi.

4. Le concessioni edilizie potranno essere relative anche a singoli lotti, ma comunque per edifici interi all'interno di ciascun lotto, se comprendente più unità immobiliari.

Il rilascio delle concessioni stesse è subordinato alla sottoscrizione, da parte di tutti i privati proprietari delle aree comprese nel lotto edilizio, di un atto unilaterale d'obbligo con il quale ognuno di essi si impegna, per sé ed i propri aventi 4 causa, a realizzare le recinzioni delle aree private ed a sistemare e mantenere le aree condominiali tra i lotti stessi.

PIANO ATTUATIVO AMBITO 5

NTA - RELAZIONE

Il piano attuativo sviluppa i parametri edilizi ed urbanistici necessari alla realizzazione dell'intervento.

La parte da realizzare a scomputo e da cedere all'Amministrazione (viabilità, reti dei servizi, parcheggi, verde attrezzato etc.), le aree a destinazione pubblica e le zone condominiali di uso comune sono state pensate in funzione della futura realizzazione del parco e definite dettagliatamente: percorsi di accesso, piazzole di sosta etc in sintonia con il futuro parco.

Tutte le infrastrutture sono già predisposte per raccordarsi ed integrarsi con il sistema del nuovo parco pubblico, che troverà già realizzati più punti di innesto sulla Via delle Pianacce, con il contorno urbanizzato.

Per la nuova edificazione il quadro normativo di riferimento è quello dell'art. 45 del Regolamento Urbanistico - "Aree di Riqualificazione Ambientale", integrato con alcuni parametri edilizi specifici, finalizzati a stabilire un criterio di omogeneità e continuità alle singole costruzioni che verranno nel tempo ad insediarsi nella fascia edificabile.

Le regole principali si riferiscono ad ingombri, allineamenti, fili fissi, materiali e la sistemazione del verde, senza porre eccessivi vincoli alla progettazione di ciascuna costruzione: per scelta molte valutazioni sono demandate alle commissioni che dovranno valutare i progetti (in particolare la C.E.I., trattandosi di zone di riqualificazione ambientale). Questo per lasciare agli interventi, pur all'interno di un piano unitario di riferimento, libertà progettuale e la possibilità di scelte innovative, che saranno appunto valutate caso per caso.

I disegni riportano già delle ipotesi di edificazione: si tratta solamente di esempi per avere un'immagine completa di tutto l'intervento e del risultato dell'applicazione delle regole attuative.

NORME TECNICHE

Art. 1 - Area disciplinata dal Piano Attuativo

1. Il Piano Attuativo disciplina gli interventi da realizzare nella parte di concentrazione dell'edificato ed ai relativi servizi in cessione infrastrutturali (area di preparco a parcheggio), così come indicato nella tavola 7 del presente piano.

2.

Art. 4 - Elementi costitutivi del Piano Attuativo

1. Il Piano Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

Parte 1 - Piano urbanistico

FASCICOLO CONTENENTE

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione
- VEA
- Relazione ex LR. 52 art.3 comma 3
- Tav. 01 -02-03 Individuazione area di intervento
 - " 04-05-06 Catastali
 - " 07 Planivolumetrico
 - 08-09 Tipologie edilizie
 - 10 Regole edilizie e sui materiali
- Documentazione fotografica

Parte 2 - Progetto opere di urbanizzazione lato nord

Relazione tecnica

Perizia estimativa

- Tav. 01 Planimetria viabilità stato attuale
 - " 02 Planimetria viabilità stato modificato
 - " 03 Fognatura nera stato attuale
 - " 04 Acquedotto stato attuale
 - " 05 Metanodotto stato attuale
 - " 06 Rete Enel stato attuale
 - " 07 Planimetria strade
 - " 07 bis Planimetria strade - soluzione finale
 - " 08 Profili longitudinali strade
 - " 09 Planimetria fognatura bianca
 - " 10 Fognatura nera
 - " 11 Acquedotto
 - " 12 Metanodotto
 - " 13 Rete Enel
 - " 14 Cablaggi telefonici
 - " 15 Illuminazione pubblica
 - " 16 Verde pubblico e irrigazione
 - " 17 Manutenzione strade esistenti
 - 18 Manutenzione strade esistenti
 - 19 Fognatura B/N V. Carmelitane
 - 20 Ill. V. Carmelitane
 - 21 Ill. Strade esistente

Parte 3 - Progetto opere di urbanizzazione lato sud

- Perizia estimativa
- Tav 1 Ubicazione
- Tav.2 Urbanizzazione e sottoservizi

Parte 4 - Relazione geotecnica

Parte 5 - Relazione agronomica e fitopatologica delle albertaine esistenti

Parte 6 - Valutazioni sull'Effetto Ambientale (V.E.A.)(fascicolo PA)

Parte 7 - Schema di convenzione

Art. 5 - Richiamo di elementi normativi

1. Per l'attuazione del Piano di Lottizzazione valgono le definizioni e gli elementi normativi generali contenuti nelle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio vigenti, con particolare riferimento alla scheda per l'area di riqualificazione ambientale art. 45 del R.U. - Conca di Montenero.

2. Restano inoltre valide le prescrizioni generali dell'art. 48 - Norme di tutela ambientale per le fasce collinari e pedecollinari (comma 4), che rinviano a tipologie, caratteristiche costruttive e materiali tipici del paesaggio e della tradizione locale.

2. Le disposizioni di cui all'art. 78 "Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale" della deliberazione del Consiglio Regionale della Toscana n. 12 del 25 gennaio 2000 si intendono applicate con riferimento all'intera area sottoposta al Piano di Lottizzazione.

Art. 6 - Varianti al Piano di Lottizzazione

1. Non costituiscono Variante al Piano di Lottizzazione le variazioni planivolumetriche rispetto agli schemi tipologici esemplificativi di cui alle tav. 03 - G del Piano Urbanistico, purchè complessivamente il volume totale riferito alla SLP della costruzione all'interno di ciascun lotto non superi i mc. 950, e nel rispetto dei parametri previsti nella scheda normativa comma 4.

2. E' in ogni caso consentito, senza che ciò costituisca variante al Piano di Lottizzazione, apportare modifiche alle dimensioni perimetrali dei lotti in misura non superiore al 5%,, semprechè la superficie complessiva di ciascuno di essi non superi i 1000 mq.

Art. 7 - Parcheggi privati

1. I parcheggi pertinenziali degli edifici destinati alla residenza devono essere realizzati, a raso o in sottosuolo cioè interrato o seminterrato o in elevazione, all'interno dei singoli lotti edilizi, nella misura minima di un decimo del volume edificato per ogni singolo edificio (riferito alla SLP) e con un massimo di due posti auto per alloggio.

Art. 8 - Parcheggi pubblici

1. I parcheggi pubblici a servizio delle residenze e del verde attrezzato saranno realizzati secondo le modalità descritte nel progetto delle opere di urbanizzazione del presente Piano Attuativo.

Art. 9 - Spazi pubblici e di uso pubblico

1. La realizzazione degli spazi pubblici (strade, verde, parcheggi, ecc.) di servizio all'area di concentrazione dell'edificato è a carico della società proponente secondo gli elaborati del presente Piano Attuativo.

2. I percorsi pedonali e/o ciclabili devono essere privi di barriere architettoniche, pavimentati e illuminati.

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

Art. 10 - Aree a verde

1. Le sistemazioni delle aree destinate al verde deve avvenire in conformità alle previsioni della tavola n. 17 del Progetto opere di urbanizzazione.

Art. 11 - Lotti edilizi

1. Il Piano di Lottizzazione è suddiviso in venti lotti edilizi, come indicato nella Tavola n. 7 del Piano urbanistico "Planivolumetria".

Art. 12 - Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso ammesse per gli edifici, o per loro parti, all'interno di ciascun lotto edilizio è RESIDENZA.

Art. 13 - Aree Libere

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

ART. 14 - Parametri edilizi e norme tecniche

1 .Parametri urbanistico-edilizi generali

I parametri edilizi generali per gli ambiti di riqualificazione sono definiti nel R.U. al punto 4 dell'art. 45 - Aree di riqualificazione ambientale, a cui l'ambito 4 appartiene.

Si riportano qui di seguito i principali parametri contenuti nell'art. 45 del Regolamento Urbanistico, con alcune precisazioni riguardo alle modalità con cui sono state applicate nel piano attuativo e nelle sue esemplificazioni.

* Dimensione max del lotto: mq. 1.000

* Dimensione minima delle residenze (uni o bifamiliari): mq. 200 di SLP - E' stata ipotizzata una tipologia che può contenere 200 mq. di SLP, utilizzabile per una singola unità o divisibile in due unità residenziali; all'interno di una costruzione la superficie può essere ripartita a scelta dell'utente, purchè il totale delle due unità sia compreso entro i 200 mq. di SLP

* H. max.: m. 7,50

* N. piani max. 2 - Gli schemi ipotizzano edifici in cui la SLP è distribuita su un massimo di due piani fuori terra; i piani seminterrati non contengono SLP.

* Rapporto di copertura max: 40% del lotto. Le soluzioni proposte hanno un indice di copertura medio corrispondente a circa il 35% del lotto.

* Distanza da confini privati: m. 5 (sono consentite costruzioni in aderenza). Nel progetto sono previste costruzioni separate (non in aderenza), ciascuna fino a 200 mq. di SLP.

* Distanza da strade: m. 10. Negli elaborati sono evidenziate le aree di concentrazione dell'edificato, risultanti dalle distanze dalle strade e dai confini, entro cui sono poi state collocate le tipologie esemplificative.

Negli elaborati del piano attuativo di seguito illustrato sono riportate le dimensioni dei lotti, le distanze, sia dai confini che dalle strade, e la superficie di concentrazione dell'edificato, secondo i parametri del Regolamento Urbanistico.

All'interno di ciascun lotto sono state disegnate, a solo scopo esemplificativo, ipotesi planivolumetriche di costruzioni rispondenti a tali requisiti normativi.

2 - Parametri del piano attuativo

Le seguenti norme comprendono sia regole prescrittive da applicare in fase di progettazione degli edifici, sia indicazioni comuni a tutti gli interventi che hanno il fine di stabilire un livello minimo di coordinamento alla nuova edificazione. E' un obiettivo della proposta

quello di dare un'immagine di ordine urbanistico, riscontrabile anche attraverso regole costruttive e l'impiego di materiali omogenei. Restano comunque necessariamente valide le prescrizioni dell'art. 48 - Norme di tutela ambientale per le fasce collinari e pedecollinari (comma 4) , che rinviano a tipologie, caratteristiche costruttive e materiali tipici del paesaggio e della tradizione locale. Vengono inoltre formulati alcuni criteri di strategia bioclimatica ed ecologica, di cui si suggerisce l'adozione in sede di definizione dei progetti.

2.1 - REGOLE PRESCRITTIVE

* Fili edilizi ed allineamenti

Vanno mantenuti le distanze minime indicate nella tav. 7 -del Piano urbanistico. Tali allineamenti regolano la collocazione degli edifici rispetto alla strada di accesso ed ai confini. Il perimetro entro cui deve essere contenuta l'edificazione, determinato da questi fili, è evidenziato nella tav. 7 -; le sagome planivolumetriche indicate negli elaborati sono indicative.

* Muri di contenimento Recinzione

Lo sviluppo di questi setti murari è indicato nell'elaborato Scheda F di P.A.; tutte le parti fuori terra dei muri dovranno essere rivestite con un paramento di pietra calcarea (tipo pietra di Vecchiano) o pietra artificiale di aspetto simile, a faccia vista.

* Accessi ai lotti

Gli ingressi ai lotti sono quelli indicati nella tavola generale del piano attuativo anche se non prescrittivi; I percorsi condominiali avranno una finitura omogenea, impiegando i materiali indicati nell'elaborato

* Garage

I garage devono essere costruiti in aderenza o inglobati nella costruzione residenziale, sia seminterrati che completamente interrati o in elevazione.

Per le distanze dai confini, le dimensioni e le altezze valgono le norme dei regolamenti vigenti.

* Tipologia delle coperture

Le coperture devono essere a falda o piane per terrazze, con prevalenza di coperture a falda (le parti a terrazza non possono superare il 50% della superficie coperta, escludendo dal conteggio il garage). La pendenza delle falde deve essere compresa tra il 8% ed il 30%. Nella tavola .. è riportata una esemplificazione delle coperture. L'elaborato della pianta della copertura è pertanto necessario tra quelli di progetto di concessione.

* Elementi tecnologici esterni

Gli elementi tecnologici esterni, quali esalatori, camini, unità per il trattamento dell'aria, dovranno rispondere ad un disegno progettuale omogeneo per ogni unità di intervento. Pannelli fotovoltaici e sistemi

solari devono risultare parte integrante e progettata del sistema delle coperture. Il progetto di concessione dovrà contenere chiare indicazioni circa la tipologia e la collocazione per dare alle Commissioni precisi elementi di valutazione.

* Verde privato

Ogni progetto di concessione dovrà contenere, in base alle prescrizioni dall'art. 48, uno studio dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, sia per le zone a verde che per quelle pavimentate, con il disegno di eventuali piscine e loro pertinenze. Lungo i confini, come previsto dai parametri edilizi del R.U. per la zona, dovranno essere piantate siepi di sempreverdi. In osservanza al Regolamento del verde del Comune di Livorno

2.2 - REGOLE DI COORDINAMENTO

I materiali principali da impiegare nelle costruzioni e nelle sistemazioni esterne, di seguito specificati, vanno intesi come necessari per conferire all'intervento un'immagine omogenea e rispondente ad una progettazione generale unitaria. Restano poi subordinate al parere delle Commissioni che dovranno esaminare i progetti, in particolare la C.E.I., le eventuali eccezioni e la scelta di nuovi materiali da abbinare a quelli indicati come preferenziali. Si ricorda nuovamente l'obbligo sancito dall'art. 48 di impiegare i materiali costruttivi che hanno storicamente consolidato l'immagine del paesaggio tradizionale delle colline livornesi.

Quota di imposta - La quota di imposta dei piani terra sarà da cm +10 a cm+100 dalla quota media giardino, indicata nel planovolumetrico per ciascun lotto; eventuali correzioni della quota giardino dovranno essere indicate e verificate in concessione edilizia.

Paramenti esterni - Pietra calcarea a faccia vista (tipo pietra di Vecchiano) o pietra artificiale di aspetto simile; intonaco liscio o intonaco fugato verniciato. Comunque materiali e colorazioni omogenee per ciascun complesso edilizio (palazzina bifamiliare).

Manto di copertura - Coppi e tegole toscane in cotto; elementi in rame.

Infissi - In legno o in profilati metallici. Il legno potrà essere lasciato al naturale; in caso di profili di alluminio dovranno comunque essere verniciati. I colori sono lasciati alla valutazione della C.E.I.

Soglie, davanzali e cimase - Sono preferibili pietre naturali, sia arenarie che calcaree. In caso di pietre artificiali dovranno uniformarsi ai colori naturali.

Canali di gronda e discendenti - Si indica come preferenziale il rame, ma se usati in maniera coordinata nel progetto si possono impiegare altri prodotti, semprechè siano accettati dalla C.E.I.

Ringhiere e parapetti - Degli stessi materiali della struttura muraria o in profilati metallici o in legno.

Pavimentazioni esterne - Per le terrazze, i marciapiedi ed i percorsi sono preferenziali il cotto e la pietra, sia naturale che artificiale. Altri materiali indicati sono i mattonelloni di graniglia o gli autobloccanti nelle diverse tipologie.

Recinzioni - Le recinzioni saranno della tipologia con zoccolatura in struttura muraria di sostegno di elementi in grigliato di ferro; la parte muraria sarà in pietra a facciavista, di altezza massima di cm. 80, e la parte metallica dovrà avere disegno unitario per l'intero complesso.

Piantumazioni - Per le piantumazioni sono indicate come preferenziali le essenze locali.

2.3 - CRITERI BIOCLIMATICI ED ECOLOGICI

Nella progettazione a livello edilizio è opportuno adottare soluzioni derivate da valutazioni bioclimatiche ed ecologiche. In particolare si dovrebbe:

- privilegiare l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- adottare accorgimenti per favorire la climatizzazione naturale nei mesi estivi, con particolare riferimento all'utilizzo di schermature esterne e alla previsione di idonei spazi verdi all'interno dei lotti edilizi;
- adottare soluzioni ad elevata inerzia termica (chiusure e coperture) per l'involucro edilizio, con eliminazione dei ponti termici;
- adottare soluzioni per l'isolamento acustico, con particolare riferimento agli infissi esterni, ai divisori orizzontali, ai solai, all'impianto idrico e di smaltimento delle acque di scarico e di eventuali ascensori o montacarichi.

Nella selezione dei materiali e delle tecnologie edilizie si dovranno privilegiare:

- materiali isolanti ecologici e non inquinanti;
- materiali naturali, traspiranti e non emissivi per quanto attiene ad intonaci, tinteggiature e rivestimenti;
- materiali naturali per le pavimentazioni interne ed esterne;
- vernici a basso tenore di solventi nocivi;
- infissi esterni ed interni di legno;
- il riciclaggio degli scarti di cantiere.

Nella progettazione impiantistica si suggerisce l'adozione i seguenti criteri:

- utilizzare impianti di riscaldamento con prestazioni elevate, con particolare riferimento a caldaie a condensazione e pompe di calore;
- utilizzare sistemi evoluti di termoregolazione, computerizzazione e contabilizzazione dei consumi;
- minimizzare il ricorso a impianti di condizionamento alimentati da energie non rinnovabili;
- prevedere a livello di edificio o lotto edilizio, sistemi di captazione e recupero delle acque meteoriche per irrigazione e usi non potabili;
- prevedere soluzioni per il risparmio dell'acqua potabile, con particolare riferimento a temporizzatori, scarichi a cacciata ridotta, etc..

ART 15 NORME FINALI

Sono in ogni caso prescrittivi:

Gli edifici realizzati in attuazione delle presenti norme saranno automaticamente inseriti tra gli edifici del Gruppo 5 "Edifici recenti" relativamente alla classificazione di cui vigente Regolamento Urbanistico e sugli stessi saranno consentiti, oltre agli interventi previsti dall'art. 27 del regolamento medesimo, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione.

Sono vincolanti ai fini della attuazione del Piano:

- Individuazione dei lotti;
- Il dimensionamento dell'intervento;
- Le SLP massime per ogni destinazione d'uso di ogni singolo lotto;
- La superficie coperta massima;
- L'altezza massima;
- L'ubicazione dei fabbricati;
- Le tipologie indicate nella tav.8/9 degli elaborati grafici

Le attribuzioni delle classi di fattibilità per le aree incluse nel perimetro del Piano sono contenute nella relazione Geologica che sostituisce parte integrante del Piano stesso.

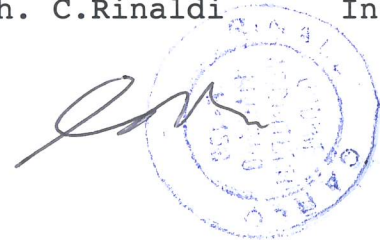
La progettazione delle trasformazioni edilizie dovrà conformarsi alle specifiche prescrizioni di fattibilità contenute nella relazione Geologica allegata.

Giugno 2005

I Progettisti
Arch. I. Falchini

Ing. A. Ughi Arch. C. Rinaldi

Ing. C. Pedalino



PREMESSA - Il comma 3 della Lg. R.T.52\79 contiene un elenco di elaborati che sono in gran parte già compresi nel presente Piano Attuativo; pertanto si analizzano qui di seguito gli elementi di cui ai punti 1) - 2) - 4) richiesti dalla Legge regionale 52\72, precisando che non esistono nell'area interessata unità edilizie o manufatti di valore storico artistico di cui al punto 3).

1) - Gli obiettivi, i criteri e le modalità attuative

Il Piano Strutturale del Comune di Livorno e il relativo Regolamento urbanistico, approvato con delibera del C.C. n° 19 del 25/01/99, individuano la zona in oggetto come "Area di riqualificazione ambientale".

Le norme specifiche ed i relativi parametri edilizi sono evidenziate nell'allegato E e nell'Art. 45 del Regolamento Urbanistico.

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 dimessa gratuitamente dai privati per la creazione di nuovi servizi.

L'obiettivo dell'intervento è da una parte (i soggetti proponenti) ottenere un indice edilizio nella zona di concentrazione dell'edificato evidenziata nelle carte urbanistiche e dall'altra (l'Amministrazione Comunale) acquisire aree per creare nuovi servizi pubblici.

Le modalità attuative sono quelle del convenzionamento, dove, attraverso un articolato accordo pubblico\privati, si arrivi alla definizione del parco, delle sue linee progettuali e di mantenimento, nonché della nuova edificazione e delle relative opere infrastrutturali.

Le aree cedute gratuitamente non possono essere inferiori a determinate percentuali, in modo che l'Amministrazione abbia una quantità di territorio sufficiente per raggiungere i suoi obiettivi. In questo caso i privati cedono circa il 90% dell'intero ambito, mettendo l'Amministrazione in condizione di attuare la realizzazione del parco. In cambio i cedenti potranno realizzare l'edificazione corrispondente.

Nella progettazione della fascia residenziale si è tenuto presente in modo particolare il ruolo che questo insediamento ricopre come filtro di transizione tra l'edificazione periurbana esistente ed il sistema insediativo di tutela ambientale.

Non si tratta quindi di un semplice accrescimento dell'ambito residenziale circostante di prevalente tipologia a villa con giardino, ma di una più approfondita strategia urbanistica che tiene presente che al confine di questo nuovo complesso sarà realizzato un importante sistema di servizi ad alto valore paesaggistico e di uso pubblico.

Il progetto, aderendo alle indicazioni generali della scheda, approfondisce mediante alcune scelte mirate, questo tema dell'area di passaggio tra il verde ed il costruito, cercando di limitare quanto più possibile una frattura tra lo spazio urbano e l'ambiente naturale.

Queste alcune scelte progettuali per ottenere quanto premesso.

- La creazione di un'ampia fascia infrastrutturale tra le aree adiacenti, urbanizzate a ville, ed il nuovo insediamento, slittando leggermente più a valle la zona di concentrazione dell'edificato, rispetto a come indicata nella scheda. La fascia comprende, oltre alla strada principale di scorrimento prevista dal piano, una strada di servizio interna, da cui si diramano gli accessi alle nuove ville, parcheggi ed una consistente zona a verde pubblico, "premessa" al parco che sta al di là delle abitazioni. Queste infrastrutture, necessarie comunque per stabilire una gerarchia della viabilità, separando quella di scorrimento da quella di servizio alle residenze e per dotare di parcheggi il nuovo insediamento, serviranno anche per una migliore fruibilità del parco, che in quella zona troverà un punto di contatto e di accesso per i cittadini.

- L'interruzione dell'area di concentrazione dell'edificato per aprire varchi e viste verso il parco, proprio per renderlo più "visibile" ed invitare ad accedervi. Questa accessibilità in concreto comprenderà percorsi pedonali, piazzole di sosta, aiuole di essenze tipiche del posto, indicazioni segnaletiche.

- L'adattamento dei lotti della nuova edificazione alla morfologia del luogo, secondo le curve di livello, il verde esistente ed i percorsi. Il terreno presenta terrazzamenti e dislivelli di forma ondulata, che hanno dato la particolare configurazione planimetrica al disegno. Diversamente dalle lottizzazioni preesistenti, tutte impostate sulla stesura di una griglia derivata dagli assi stradali, questo intervento si adatta e si conforma secondo la natura del luogo e sono le strade ed i confini dei lotti a seguire il terreno e non viceversa.

Dalle premesse urbanistiche generali siamo passati a prendere in esame altri elementi che hanno influenzato più nel dettaglio il disegno delle particelle edificabili e delle future costruzioni che vi saranno realizzate.

- Prima di tutto si è pensato all'esposizione: le abitazioni, secondo gli schemi previsti, saranno orientate verso sud-ovest: l'orientamento migliore per luminosità e condizioni climatiche. Disegnando un casa-tipo si è anche ipotizzato che su quel fronte si apriranno i soggiorni e le terrazze, mentre sul lato opposto si prevedono i servizi.

- I lotti sono stati disposti su due ordini: uno lungo la strada di accesso ed uno più a valle; poi sono stati sfalsati tra loro. Tutto questo per dare ad ognuno il massimo possibile di visuale libera e ridurre le interferenze tra case vicine; sfruttando anche il dislivello del terreno, quelli a valle non impediranno le viste alle costruzioni soprastanti.

- La disposizione dei lotti ha consentito una riduzione delle strade di accesso alle singole preselle e sono bastati pochi tratti di strada per servire tutte le aree edificabili, a vantaggio delle superfici a verde.