





VEDUTA PARZIALE DEL PARCO PUBBLICO E DELLE MURA LORENESI



AREA INTERNA A PIAZZA FERRUCCI – FABBRICATO DA RECUPERARE



VIA GIORDANO BRUNO





VIA CORRADO DODOLI – AREE INTERNE



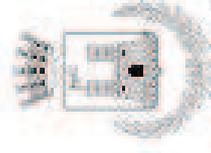


AREA DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO



PROGETTO

DIPARTIMENTO 4[^] POLITICHE DEL TERRITORIO



Comune di Livorno

Ing. G.F. Chetoni

Progettista:

Arch. Fulvio Rossi

Collaboratori:

Geom. Marcella Mariani

Sindaco Dott. Alessandro Cosimi

Segretario Generale Dott. A. Salonia

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DI INIZIATIVA PUBBLICA**

“Abitare sociale e riqualificazione

Quartiere Garibaldi

anno 2011

Delimitazione comparto di Piano

PIANO PARTICOLAREGGIATO "ABITARE SOCIALE E RIQUALIFICAZIONE QUARTIERE GARIBALDI"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

art. 1

Il Piano particolareggiato (in appresso: "Il Piano") disciplina l'area identificata nella Tav. I-B di progetto del Piano Particolareggiato e dà attuazione alla Variante di Regolamento Urbanistico (in appresso: "R.U.") ed esso contestualmente approvata, e persegue le finalità in essa descritte.

art. 2

Il Piano Particolareggiato recepisce le definizioni contenute nelle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e nel Regolamento Edilizio vigente.

Vengono altresì specificate le seguenti ulteriori definizioni:

Area di concentrazione dell'edificato

(o "lotto") è l'unità minima di intervento, non frazionabile, in cui concentrare le utilizzazioni edificatorie prodotte dagli indici di Piano.

Indice di Piano

è il prodotto fra l'indice di Utilizzazione territoriale e la complessiva superficie territoriale dell'area di competenza.

Volume

prodotto tra SLP e altezze di interpiano, calcolate a partire dall'estradosso del solaio del piano terra fino all'estradosso del solaio del piano primo e così via fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di coperture inclinate o curvilinee il volume dell'ultimo piano abitabile è il prodotto tra SLP e altezza media calcolata a partire dal pavimento fino all'intradosso del solaio di copertura.

Lo spessore dei muri esterni e dei solai del piano terra e dei piani superiori rispettivamente ai fini del calcolo delle S.L.P. ed ai fini del calcolo delle altezze di interpiano viene convenzionalmente individuato in mt. 0,30.

I maggiori spessori non sono computati ai fini del contenimento dei consumi energetici e ai fini dei contenimenti acustici.

Superficie Lorda di Pavimento

Come definita dall'art. 19, punto 10 del Regolamento Edilizio.

art. 3

Il comparto territoriale compreso nel Piano Particolareggiato è suddiviso in :

- Consolidato Urbano ;
- Consolidato urbano da sostituire;
- Consolidato urbano da recuperare per servizi;
- Verde pubblico attrezzato esistente;
- Verde pubblico attrezzato di progetto;
- Servizi esistenti;
- Servizi di progetto;
- Parcheggi pubblici e viabilità di progetto;
- Edilizia residenziale pubblica a canone sostenibile ed edilizia convenzionata di nuova realizzazione.

art. 4

Indici di Piano

Definizione di consolidato urbano:

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.

Tale insieme si articola in:

- a) aree residenziali edificate con programmi e piani di matrice pubblica;
- b) aree edificate ad iniziativa privata, comprensive anche di aree di impianto storico.

Modificazioni dell'assetto del Consolidato Urbano:

Modificazioni degli edifici esistenti - Ambito 4:

Per gli edifici recenti privati classificati nel gruppo di edifici n. 5 nel vigente Regolamento Urbanistico sono ammessi interventi di:

- Ordinaria, straordinaria manutenzione;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ;
- sostituzione nel rispetto del volume originario e con altezza non superiore a quella degli edifici adiacenti o contigui;
- Per gli edifici recenti destinati ad attività produttive e relative aree di pertinenza, sono ammessi interventi di sostituzione a parità di volume con ammissibile incremento della S.L.P. esistente calcolata dividendo il volume degli edifici per un'altezza virtuale di interpiano pari a m. 4.
- Nei casi di intervento mediante sostituzione edilizia debbono essere assicurati parcheggi privati pertinenziali nei limiti di cui alla Legge 122/89.

I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili, possono essere localizzati in un raggio di m.500 dall'intervento.

Per gli edifici recenti classificati nel vigente Regolamento Urbanistico nei gruppi di edifici n. 3 "edifici di immagine storico-ambientale" sono ammessi interventi di:

- Ordinaria, straordinaria manutenzione;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia. 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.

Modificazioni degli esistenti edifici edificati con piani e programmi di matrice pubblica:

sono ammessi interventi di:

- Ordinaria, straordinaria manutenzione;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza modifica dell'aspetto esteriore dei fabbricati, salvo le opere necessarie per il superamento delle barriere architettoniche.

Consolidato Urbano di matrice pubblica da sostituire – Ambito 4 A:

- Comprende gli edifici di via Giordano Bruno per l'82% di proprietà pubblica, siti sul lato destro di detta via, guardando le mura Lorenesi;
- E' consentito l'intervento di sostituzione edilizia dei volumi esistenti, fino ad un massimo di mc. 22.582 o di quanto sarà verificato a seguito di un più dettagliato rilievo volumetrico in sede di redazione del progetto definitivo, secondo i parametri indicati nelle tavole di Piano.
- Nel caso che l'edificazione degli edifici sia attuata da più soggetti, al fine di assicurare la massima utilizzazione della S.L.P. prevista, tali soggetti attuatori dovranno presentare preventivamente un planivolumetrico condiviso, da valersi da parte del 4° Dipartimento – Politiche del Territorio.

Consolidato Urbano di proprietà pubblica da recuperare per servizi – Ambito 2:

- Comprende l'edificio colonico parzialmente adibito a sede della soc. Pontino Calcio, interno alla Piazza Ferrucci, per il quale è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia con destinazione di uso per servizi e con l'obbligo a mantenere la qualità storico-architettonica delle parti esterne.

Verde Pubblico attrezzato esistente – Ambito 3 A:

- Sono consentite le destinazioni d'uso proprie del servizio insediato.
- Sono ammessi interventi di riqualificazione anche con inserimento di attrezzature per lo svago e lo sport.
- Per gli edifici e le strutture recenti esistenti sono consentiti interventi di Ristrutturazione edilizia, ampliamento e sostituzione.
- I parametri edilizi sono definiti in sede di progetto di opera pubblica.

Verde Pubblico attrezzato di progetto – Ambito 3:

- sono ammessi interventi di riqualificazione del verde esistente, anche con l'inserimento di strutture coperte e/o edifici per attività sportive, di pista ciclabile e percorsi pubblici;
- I parametri edilizi per le nuove strutture e/o edifici sono definiti in sede di progetto di opera pubblica.
- E' prevista la riqualificazione architettonica e di arredo a verde della Piazza Ferrucci, dell'area attualmente occupata dal distributore di carburanti che deve essere dismessa in quanto incompatibile nel Piano di distribuzione dei carburanti per autostrazione e dell'area di via Russando Capocchi – viale Ippolito Nievo, dopo la demolizione degli ex bagni pubblici.

Nelle Aree a verde pubblico attrezzato esistente e di progetto è ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico previa redazione di specifica convenzione a disciplina delle modalità e delle forme di gestione e di uso che garantiscano un vantaggio pubblico.

Servizi Esistenti – Ambito 4:

Per la Residenza Sanitaria Assistita di Via Passaponti sono ammessi gli interventi di:

- Ordinaria, straordinaria manutenzione;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

Servizi Esistenti in edifici storici – Ambito 6 A:

Ex edifici doganali di Porta Fiorentina, edifici individuati nel vigente regolamento urbanistico nel gruppo n. 1: "Monumenti, mura e fossi. Sono ammessi interventi di:

- Ordinaria, straordinaria manutenzione;
- Restauro e Risanamento conservativo;
- 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.
- Sono ammissibili destinazioni di uso per attività, di Servizio alle Persone, Terziarie e Espositive, Congressuali e Fieristiche, come definite all'art. 20 del vigente Regolamento Edilizio.

Servizi di Progetto – Ambito 6 B:

Nell'Area del Mercato Ortofrutticolo è ammessa la realizzazione di un edificio per Servizi, come dettagliato nelle tavole di Piano.

- S.L.P. massima mq. 2.900.
- Volume massimo consentito mc. 8.700
- H. massima fuori terra m. 11,00
- Piani 3 fuori terra
- Piani interrati 1 per servizi tecnologici e parcheggi pertinenziali
- Distacchi dai fabbricati e dalle aree massime di concentrazione dell'edificato, come riportato nella Tav. 8 di Piano.

Parcheggi pubblici e Viabilità di Progetto – Ambiti 2, 4, 5B:

- I Parcheggi pubblici costituiscono standard urbanistico e pertanto debbono essere realizzati nella consistenza e forma prevista nelle tavole di Piano.

La viabilità di progetto può essere soggetta a piccole modifiche che non alterino significativamente il disegno previsto nelle tavole di Piano.

E.R.P. e Edilizia a canone sostenibile e Edilizia convenzionata - Ambiti 5A e 5B:

Nell'Area del Mercato Ortofrutticolo è ammessa la realizzazione di edifici residenziali pubblici e a canone sostenibile e di attività terziarie e commerciali di servizio. In tale area vengono compresi anche l'edificio residenziale a canone sostenibile comprensivo di attività commerciali e terziarie e l'edificio per edilizia convenzionata, nonché l'edificio ad edilizia sovvenzionata, di cui al Bando promosso dalla Regione Toscana ai sensi del D.M. 2295/08, come dettagliato nelle tavole di Piano.

- I.T. 0,50 mq./mq.
- S.T.= mq. 22.770
- S.L.P. massima complessiva mq. 11.385, negli Ambiti 5A e 5B di cui alla Tav. 2A, come ripartito nella Tav. 7. Di cui, max. mq. 9.280 ad uso residenziale, max. mq. 1.035 per attività terziarie e max. mq. 1.070 per attività commerciali.
- Volume massimo consentito mc. 34.155, negli Ambiti 5A e 5B di cui alla Tav. 2A, come ripartito nella Tav. 7.
- H. massima fuori terra, quella derivante dal numero dei piani indicati nella tav. 3 prendendo come altezza interpiano m. 3,00, alla quale si somma m. 1,50 (massima quota di estradosso del primo solaio fuori terra) e il maggiore spessore dei solai interpiano, comunque non superiore a m. 0,20 rispetto allo spessore convenzionale di m. 0,30.
- Piani fuori terra, come riportato nella Tav. 3 di Piano
- Piani interrati, 1 per servizi tecnologici e parcheggi pertinenziali;
- Distacchi dai fabbricati e dalle aree massime di concentrazione dell'edificio, come riportato nella Tav. 8 di Piano.
- Nel caso che l'edificazione degli edifici, ad esclusione di quelli di cui al Bando promosso dalla Regione Toscana ai sensi del D.M. 2295/08, sia attuata da più soggetti, al fine di assicurare la massima utilizzazione della S.L.P. prevista, tali soggetti attuatori dovranno presentare preventivamente un planivolumetrico condiviso, da valutarsi da parte del 4^o Dipartimento – Politiche del Territorio.

art. 5

Qualità e finiture degli edifici da realizzare in ambito del Piano Particolareggiato:

- Struttura portante in cemento armato o in muratura.
- La struttura portante, se in cemento armato non dovrà essere a faccia vista.
- Il tamponamento esterno dei fronti degli edifici potrà essere in laterizio a faccia vista, con esclusione dei mattoni color rosso, o ad intonaco opportunamente tinteggiato;
- Gli infissi esterni dovranno essere esclusivamente in legno o metallo.
- I sistemi di oscuramento dei vani debbono essere del tipo persiane alla fiorentina in legno o in metallo o avvolgibili in P.V.C. del tipo pesante.
- Le coperture potranno essere del tipo a falda inclinata con tetto in rame o in embrici e coppi del tipo toscano o Portoghese, oppure piane, pavimentate o inerbite.
- Il parapetto delle coperture piane dovrà avere un'altezza minima di m. 1,80, atta a nascondere eventuali pannelli solari, camini, comignoli e vani extracorsa degli ascensori.
- I parapetti dei terrazzi potranno essere in ferro o pieni, utilizzando i medesimi materiali dei tamponamenti esterni degli edifici, oppure potranno essere in vetro antiriflesso.
- Le soglie, le copertine dei parapetti pieni dei terrazzi e dei parapetti delle coperture piane e i davanzali dovranno essere in marmo o in travertino.
- I vani extracorsa degli ascensori dovranno essere contenuti nell'ingombro delle coperture a falda inclinata e entro l'altezza del parapetto delle coperture piane.
- I camini e i comignoli fuoriuscenti dalle coperture dovranno essere incassati con l'uso degli stessi elementi murari delle facciate degli edifici.
- I pluviali e le docce dovranno essere in rame.
- Le antenne TV e le parabole satellitari dovranno essere centralizzate.
- Sono vietati stenditori sui fronti degli edifici.
- Qualora siano previsti canali di gronda a vista questi devono essere realizzati con materiali idonei quali l'acciaio inox e il rame, con l'utilizzazione di tipologie e fogge di carattere lineare e sobrio.
- I pluviali, anch'essi di forma semplice, dovranno essere realizzati con lo stesso materiale dei canali di gronda.
- Per la realizzazione di canali di gronda e pluviali sono ammissibili materiali plastici, lamiera zincata e fibrocemento.
- L'arrivo a terra dei pluviali deve essere opportunamente raccordato con la pavimentazione in modo da non costituire intralcio alle persone.

volumi tecnici impianti tecnologici e igienico sanitari:

I volumi tecnici dovranno avere una conformazione esterna consona e coerente all'immagine dell'edificio a cui sono riferiti. Questa prescrizione avrà particolare significato in tutti quei casi in cui

detti volumi, per la loro posizione o per la loro consistenza volumetrica, avranno una particolare rilevanza nel contesto architettonico in cui sono inseriti.

Tutti gli impianti tecnologici non potranno essere in vista e dovranno essere attuati gli accorgimenti necessari al loro inserimento organico nel contesto architettonico di riferimento.

Gli impianti tecnologici posti sulle coperture piane dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

-dovranno essere schermati rispetto a un punto di vista collocato a terra o ad altezze simili all'edificio effettuando un prolungamento della cortina muraria perimetrale in modo che il parapetto sia alto minimo m. 3,00 e in ogni caso superiore o uguale all'ingombro in altezza degli impianti, comunque, di norma gli impianti non dovranno superare l'altezza di m. 3,00 dal pavimento della copertura piana;

-al fine di non essere visibili rispetto a punti di vista collocati ad altezze uguali o superiori a quella dell'edificio tutti gli impianti, compreso canalizzazioni la cui sezione sviluppi una superficie esterna pari o superiore mq,0,80, dovranno essere dotati di una schermatura verticale e orizzontale;

-tale schermatura dovrà essere realizzata con un grigliato metallico tipo "persiana" in modo da non permettere la vista degli impianti con qualsiasi angolatura visiva.

Le canne di ventilazione dovranno essere prolungate sopra la copertura, secondo quanto prescrivono le normative vigenti, ed i torrini sporgenti sul tetto dovranno essere preferibilmente in rame o acciaio inox.

E' vietato costruire canne fumarie o canne di aspirazione applicate alle pareti esterne dei muri prospicienti suolo pubblico o di uso pubblico, così come è vietato far uscire tubi per l'eliminazione del fumo attraverso porte, finestre e simili.

cassette ed armadiature impiantistiche:

- I contenitori per le apparecchiature tecniche dei vari impianti (elettrici, idraulici, telefonici, gas, fibre ottiche,...), devono essere posti in collocazioni facilmente accessibili all'esterno degli edifici, ma limitandone al massimo l'evidenza visiva. Si dovranno utilizzare, pertanto, gli stessi materiali delle strutture edilizie in cui le cassette e le armadiature impiantistiche si vanno ad inserire, nel modo più mimetico e celato possibile. A tale scopo, si dovranno contenere al minimo indispensabile le dimensioni dell'ingombro, ricercando anche soluzioni alternative, come la realizzazione di incassi nelle murature e di cavedi.

art. 6

Risparmio energetico e delle risorse e sostenibilità ambientale:

- Tutti gli edifici, siano essi con destinazione residenziale, siano essi con le altre destinazioni ammesse, devono essere progettati in maniera da risultare a basso fabbisogno energetico e ad alta sostenibilità ambientale ai sensi dell'art. 37 della L.R. 1/2005 e del DPGR n. 2R/2007 e delle Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana, di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005, modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

- Basso fabbisogno energetico significa contenimento dei consumi tramite un'attenta progettazione impiantistica, l'installazione di fonti di energia a basso consumo e l'uso di idonei accorgimenti di isolamento termico.

- Alta sostenibilità ambientale significa rispetto della salute e dell'ambiente.

- Tutti i fabbricati devono essere costruiti con materiali ecologici, igroscopici ed ecocompatibili.

- I materiali ecologici sono quelli a basso impatto ambientale nell'estrazione, lavorazione e distribuzione e non nocivi per la salute.

- I materiali igroscopici sono quelli che garantiscono una corretta regolazione dell'umidità negli ambienti.

- I materiali ecocompatibili sono quelli che nel ciclo delle loro fasi di vita, dalla produzione all'uso, dalla manutenzione allo smaltimento, creano minor danno alla salute delle persone e dell'ambiente.

- Vengono considerati ecocompatibili, a titolo esemplificativo, i seguenti materiali:

- - pietre naturali possibilmente non di origine vulcanica;

- - vetri;

- - laterizi e blocchi microporizzati con segatura di legno o pula di riso, privi di fanghi industriali;

- solai di tipo fonoassorbente, igroscopici, che non si caricino elettricamente, permeabili alle energie naturali e non disturbanti il campo magnetico naturale;

- coperture di tipo ventilato con coppi e tegole possibilmente non murati, con elementi impermeabili, permeabili al vapore e traspiranti, e a tetto verde sia a coltivazione estensiva, sia intensiva;

- intonaci a base di calce;

- legni, trattati con prodotti naturali tipo cera d'api, olio di lino, resine di conifera ed essenze di pino, tratti da piante rinnovabili quali faggio, rovere, pioppo, olmo; è vietato l'uso di trattamenti chimici e di legno tropicale;

- isolanti: sughero, pannelli in fibra di legno, argilla espansa, fibra di legno e di cocco, guaina e fibra di cellulosa, juta, pomice, perlite ritollita, vetro cellulare espanso, lana naturale, cocciopesto;

- pitture e smalti: a contenuto minimo di solventi dannosi e metalli pesanti, a base di calce, di resine naturali, cere, oli densi;

- pavimenti e rivestimenti in pietre naturali, in laterizio, in ceramica, in gres, in parquet non di legno tropicale, né trattato con vernici poliuretane;

- è vietato l'uso di pavimenti e rivestimenti in PVC.

In tutti i fabbricati devono essere utilizzati i seguenti accorgimenti progettuali e costruttivi, fermo restando quanto previsto dalle leggi vigenti in materia:

- a) recupero delle acque piovane ad uso irriguo e non potabile;
- b) reti separate per cassette WC e per tutte le utenze non potabili in genere;
- c) impianti elettrici con l'uso di cavi schermati protettivi dell'inquinamento elettrico e con l'applicazione di disgiuntivi elettrici contro l'inquinamento elettromagnetico, a schema semplificato con percorsi a stella e calcolati in base al locale in esame;
- e) impianti di riscaldamento con sistema ad irraggiamento a pavimento e/o a battiscopa;

art. 7

Oltre a quanto previsto dalle presenti norme e, naturalmente, da quelle di legge, ogni intervento deve essere conforme alle prescrizioni del R.E., salvo il caso di esplicito contrasto tra queste ultime e le presenti N.T.A., che prevalgono sulle norme del R.E., ove difforni.

Art.8

Gli interventi previsti possono essere realizzati a stralci funzionali, in seno agli Ambiti rappresentati nella Tav. 2A di Piano.

Gli schemi planivolumetrici di cui alle Tav. grafiche di Piano n. 3, n. 4 e n. 7 sono puramente indicativi e non vincolanti per la progettazione degli edifici.

Sono invece vincolanti:

La conformazione delle massime aree di concentrazione dell'edificato e i distacchi tra di esse ed i fabbricati limitrofi, come riportato nella Tav. n. 8 di Piano;

L'arredo a verde lungo la strada di Piano prevista all'interno dell'attuale comparto del mercato ortofrutticolo, ove debbono essere impiantate alberature di alto fusto di 2° grandezza secondo le caratteristiche disciplinate dall'art. 3 e seguenti del Regolamento del Verde Pubblico e Privato in vigore;

La disposizione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico di progetto, riportati nelle Tav. di Piano, in quanto costituenti Standard Urbanistico.

Il Progettista
Arch. Fulvio Rossi

Comune di Livorno
DIPARTIMENTO 4^a - POLITICHE DEL TERRITORIO
Responsabile del Proiecto
Ing. Gianfranco Crestoni

Progettazione
Arch. Fulvio Rossi
Collaboratori
Geom. Marcello Mariani

Sinacco
Dot. Alessandro Cozzani

Segretario Generale
Dot. Antonio Sabonia

Piano particolareggiato di
iniziativa pubblica
"Abitare Sociale e
riqualificazione quartiere
Garibaldi"

DATA
anno 2011
TAVOLA N.1-B

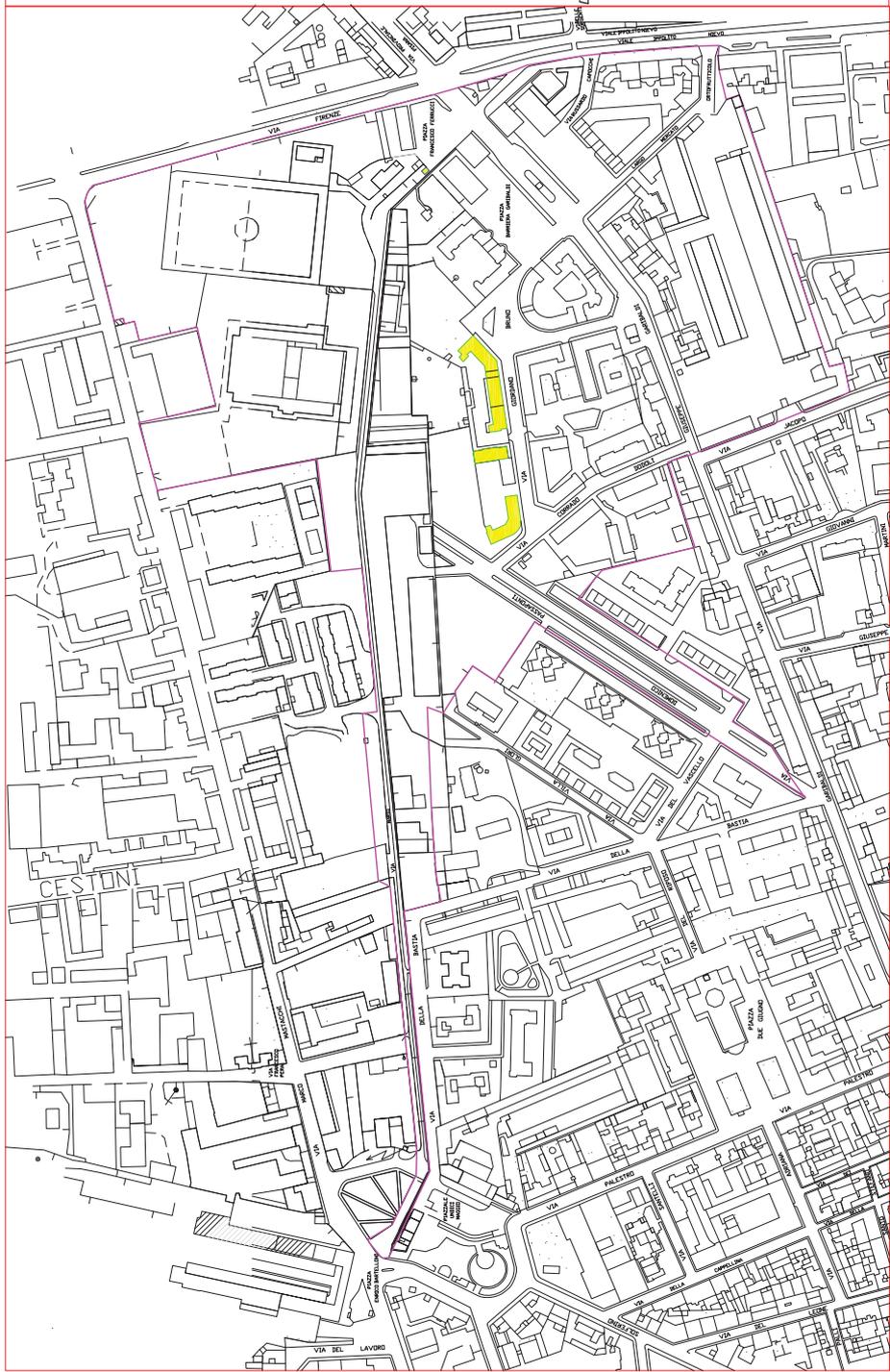
DESCRIZIONE
Delimitazione Piano Particolareggiato

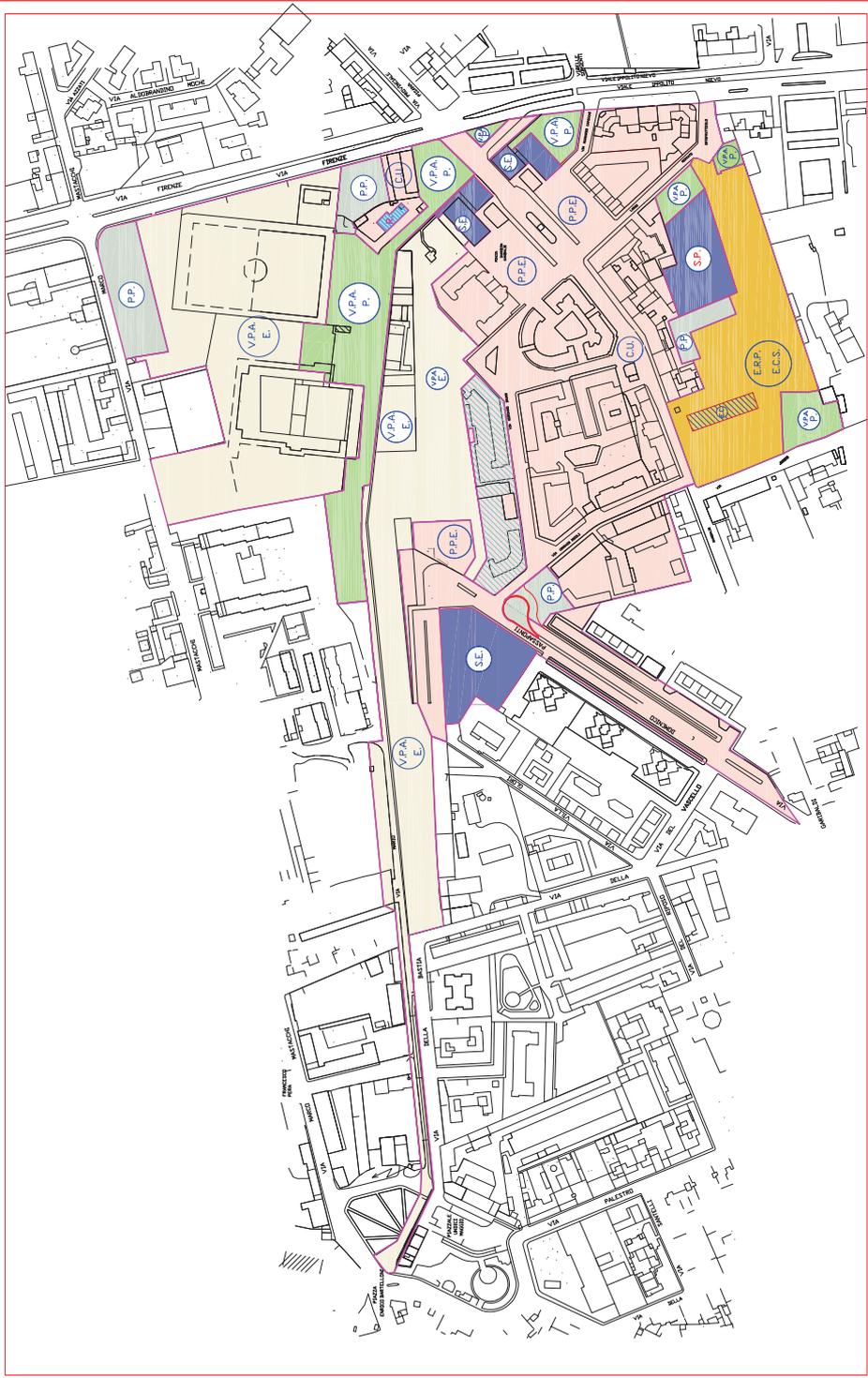
STATO ATTUALE

SCALA
1:2.000

LEGENDA

EDIFICI DA SOSTITUIRE
edifici residenziali



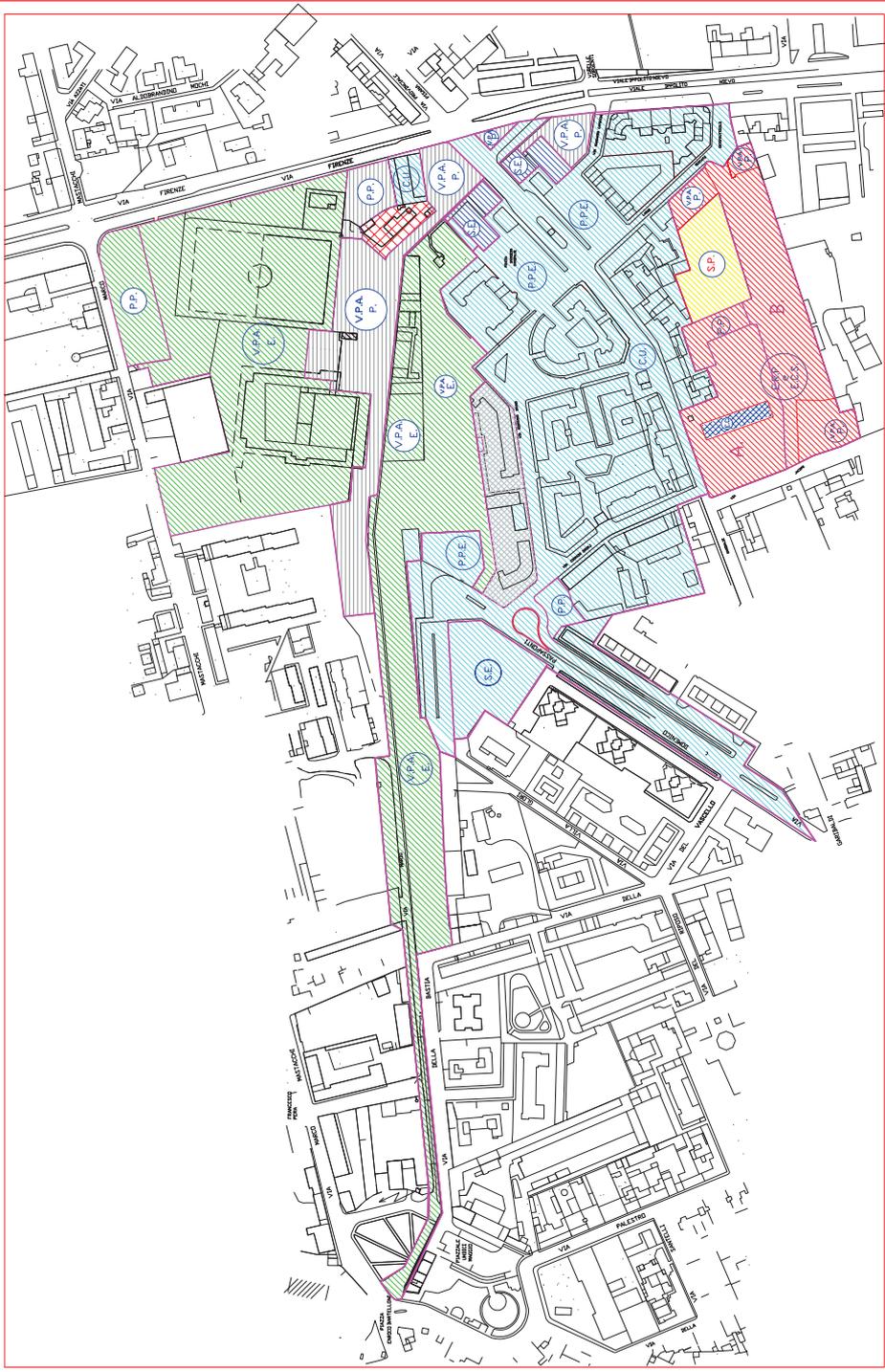


Comune di Livorno
 DIPARTIMENTO 4° - POLITICHE DEL TERRITORIO
 Responsabile del Progettamento
 Ing. Gianfranco Chionini
 Progettazione
 Arch. Fulvio Rossi
 Collaboratori
 Geom. Marcello Raimoni
 Simone
 Dott. Alessandro Cosmi
 Segretario Generale
 Dott. Antonio Sistiola

Piano particolareggiato di
 iniziativa pubblica
 "Abitare Sociale e
 riqualificazione quartiere
 GARIBALDI
 anno 2011

TAVOLA N. 2
 ZONIZZAZIONE
 STATO DI PROGETTO
 SCALA 1:2.000

- LEGENDA**
- VERDE PUBBLICO
 - ATTREZZATO ESISTENTE
 - VERDE PUBBLICO
 - ATTREZZATO DI PROGETTO
 - CONSOLIDATO URBANO
 - CONSOLIDATO URBANO DA SOSTITUIRE
 - CONSOLIDATO URBANO DA RECUPERARE PER SERVIZI
 - E.R.P. E EDILIZIA A CANONE SOSTENIBILE
 - EDILIZIA CONVENZIONATA
 - SERVIZI ESISTENTI E DI PROGETTO
 - PARCHEGGI PUBBLICI DI PROGETTO E VIABILITA'
 - PARCHEGGI PUBBLICI ESISTENTI



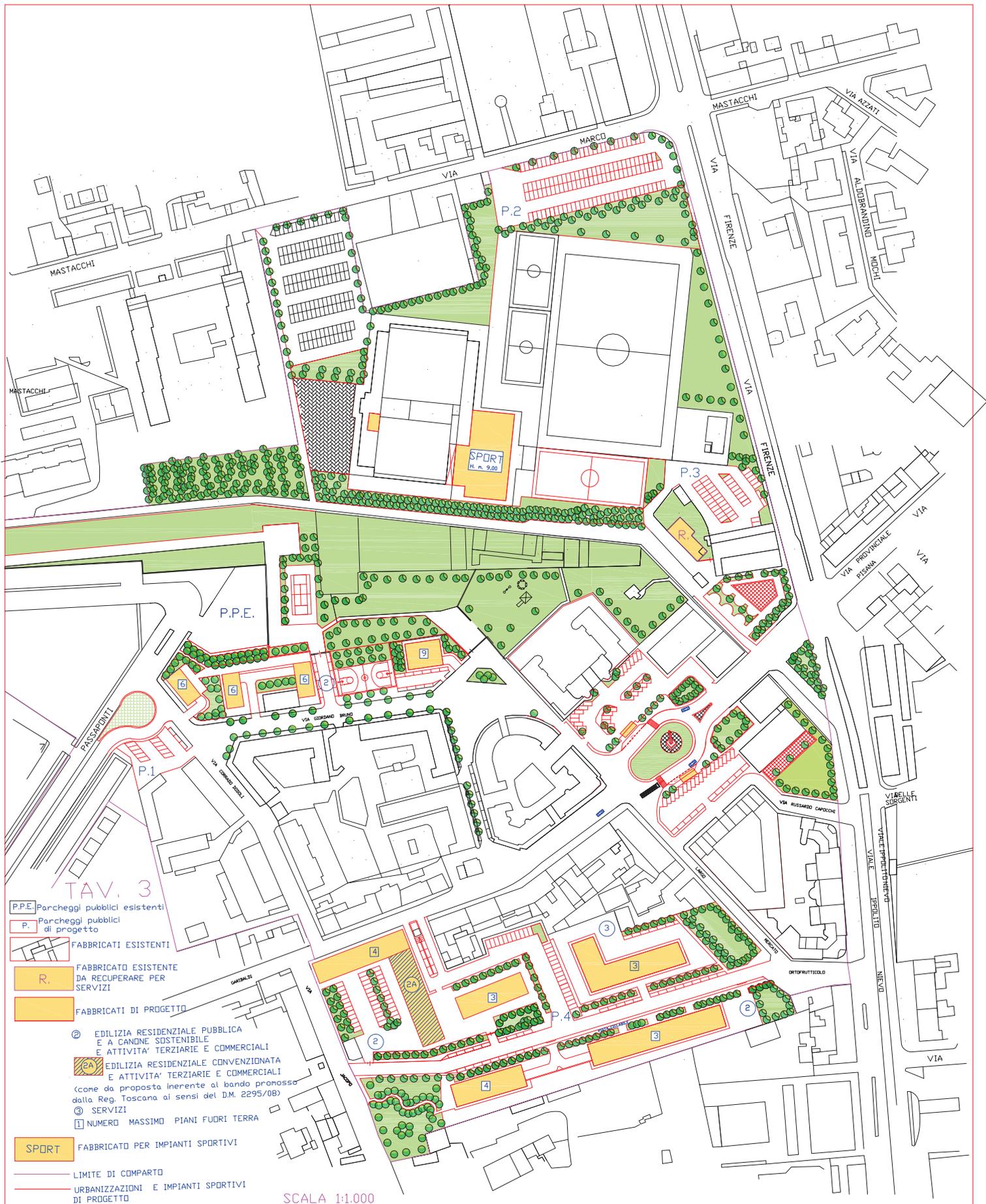
Comune di Livorno
 DIPARTIMENTO 4* - POLITICHE DEL TERRITORIO
 Responsabile del Progettamento
 Ing. Gianfranco Cristiani
 Progettazione
 Arch. Fabio Pizzari
 Collaboratori
 Gianni Marcella Manari
 Stefano
 Dott. Alessandro Casarini

Segretario Generale
 Dott. Antonio Sallonia
 Piano particolareggiato di
 iniziativa pubblica
 "Abitare Sociale e
 riqualificazione quartiere
 GARIBALDI
 anno 2011

TAVOLA N. 2 A
 SCALA 1:2.000

**SUDDIVISIONE IN AMBITI
 STATO DI PROGETTO**

- LEGENDA**
-  AMBITO 2 - RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO EDIFICIO PER SERVIZI
 -  AMBITO 3 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO DI PROGETTO
 -  AMBITO 3 A - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO ESISTENTE
 -  AMBITO 4 - CONSOLIDATO URBANO DA RIQUALIFICARE
 -  AMBITO 4 A - CONSOLIDATO URBANO DA SOSTITUIRE
 -  AMBITO 5 A E B - EDILIZIA E P. P. E A/CANONE SOSTENIBILE DI PROGETTO EDILIZIA CONVENZIONATA DI PROGETTO
 -  SUBAMBITO 5 B
 -  AMBITO 6 A - SERVIZI ESISTENTI IN EDIFICI STORICI DA RIQUALIFICARE
 -  AMBITO 6 B - SERVIZI DI PROGETTO





TAV. 4

- FABBRICATI ESISTENTI
- FABBRICATI DI PROGETTO

- 2) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E A CANONE SOSTENIBILE
- ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI
- 3) SERVIZI

- LIMITE DI COMPARTO
- URBANIZZAZIONI E IMPIANTI SPORTIVI DI PROGETTO

SCALA 1:1.000

STANDARD URBANISTICI

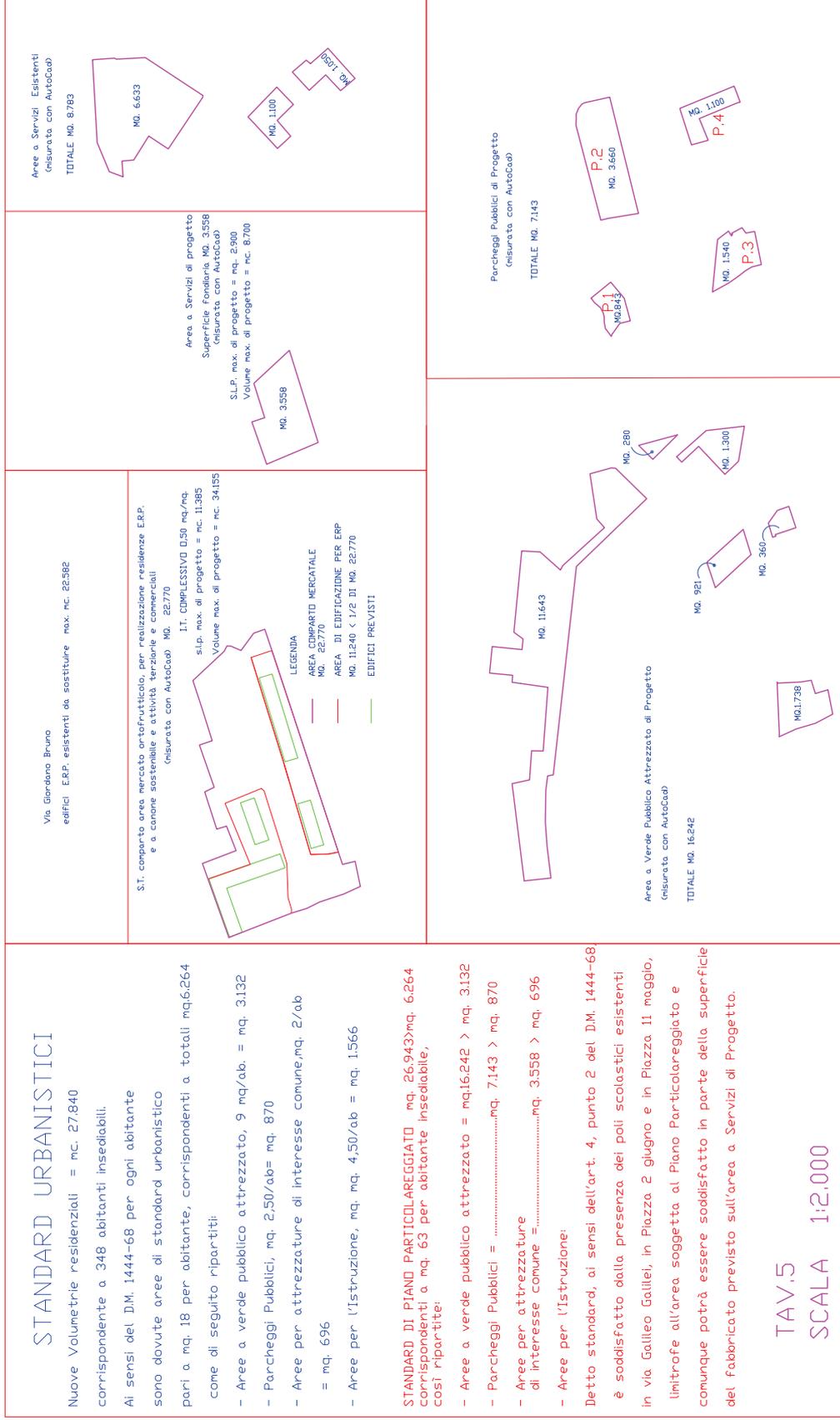
- Nuove Volumetrie residenziali = mc. 27.840
 corrispondente a 348 abitanti insediabili.
 Ai sensi del D.M. 1444-68 per ogni abitante sono dovute aree di standard urbanistico pari a mq. 18 per abitante, corrispondenti a totali mq.6.264 come di seguito ripartiti:
 - Aree a verde pubblico attrezzato, 9 mq/ab. = mq. 3.132
 - Parcheggi Pubblici, mq. 2,50/ab= mq. 870
 - Aree per attrezzature di interesse comune, mq. 2/ab = mq. 696
 - Aree per l'Istruzione, mq. mq. 4,50/ab = mq. 1.566

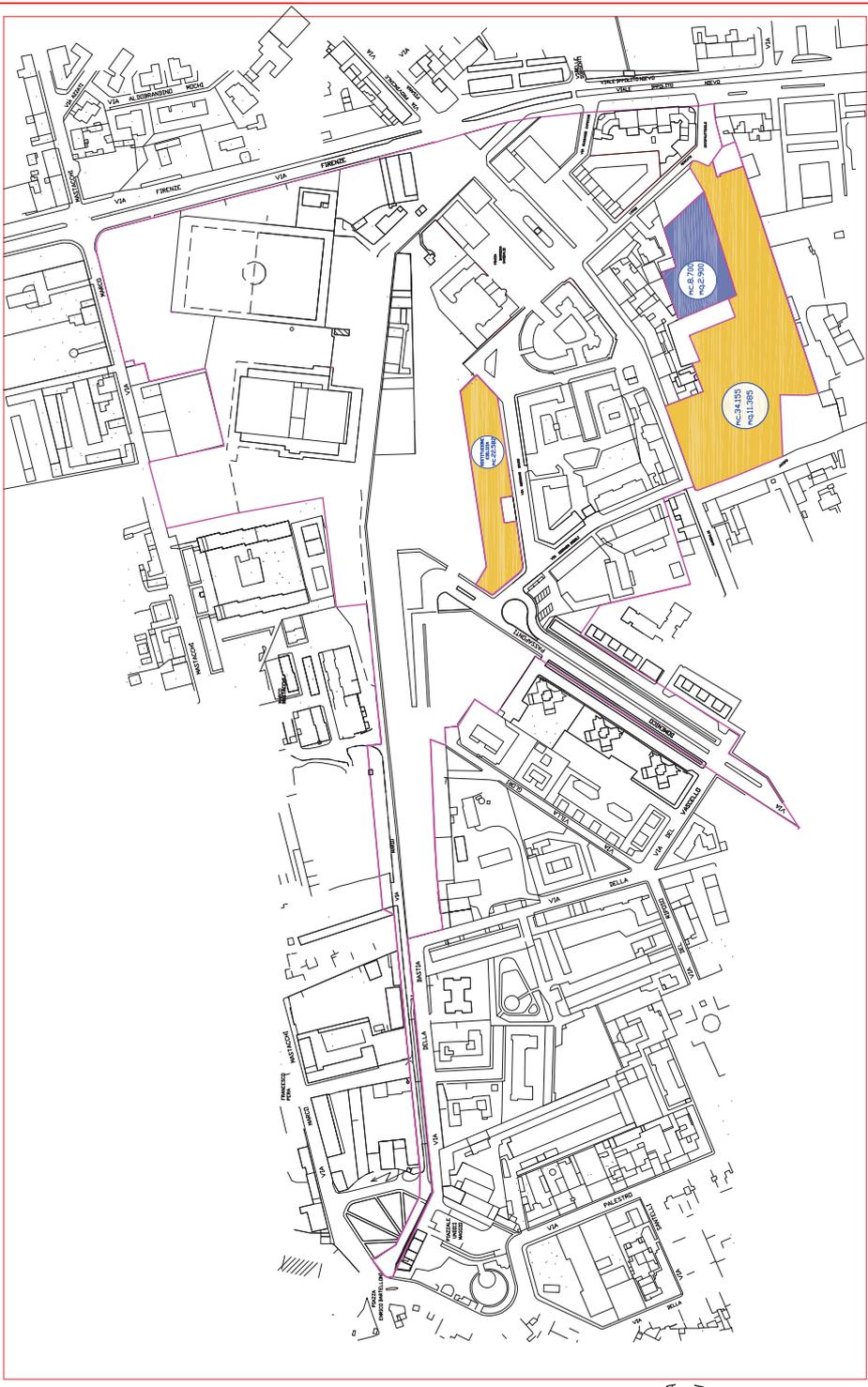
STANDARD DI PIANO PARTICOLAREGGIATO mq. 26.943>mq. 6.264 corrispondenti a mq. 63 per abitante insediabile, così ripartite:

- Aree a verde pubblico attrezzato = mq.16.242 > mq. 3.132
- Parcheggi Pubblici =mq. 7.143 > mq. 870
- Aree per attrezzature di interesse comune =mq. 3.558 > mq. 696
- Aree per l'Istruzione:

Detto standard, ai sensi dell'art. 4, punto 2 del D.M. 1444-68 è soddisfatto dalla presenza dei poli scolastici esistenti in via Galileo Galilei, in Piazza 2 giugno e in Piazza 11 maggio, limitrofe all'area soggetta al Piano Particolareggiato e comunque potrà essere soddisfatto in parte della superficie del fabbricato previsto sull'area a Servizi di Progetto.

TAV.5
 SCALA 1:2.000





Comune di Livorno
 DIPARTIMENTO 4° - POLITICHE DEL TERRITORIO
 Responsabile del Procedimento
 Pigi. Conoscenza
 P.10/0000000
 P.10/0000000
 Arch. Felice Rossi
 Collaboratori
 Geom. Marcello Mariani
 Sindaco
 Dott. Alessandro Costini

Spiegato Generale
 Dott. Antonio Sabonia

Plano particolareggiato di
 iniziativa pubblica
 "Abitare Sociale e
 riqualificazione quartiere
 GARIBALDI

DATA
 entro 2011
 TAVOLA N. 6
 SCALA 1:2.000

- ERP - A CANONE SOSTENIBILE -
- ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI
- (MACRO LOTTI EDIFICABILI)
- SERVIZI DI PROGETTO

S.L.P. E VOLUME MASSIMO AMMISSIBILE

LEGENDA (S.L.P. e Volume max.)

ERP - EDILIZIA CONVENZIONATA
 E A CANONE SOSTENIBILE
 ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI

SERVIZI DI PROGETTO



Comune di Livorno

DIPARTIMENTO 4° - POLITICHE DEL TERRITORIO

Responsabile del Procedimento

Ing. Gianfranco Chetoni

Progettazione

Arch. Fulvio Rossi

Collaboratori

Geom. Marcella Mariani

Sindaco

Dott. Alessandro Cosimi

Segretario Generale

Dott. Antonio Salonia

**Piano particolareggiato di
iniziativa pubblica**

**"Abitare Sociale e
riqualificazione quartiere
GARIBALDI**

DATA

anno 2011

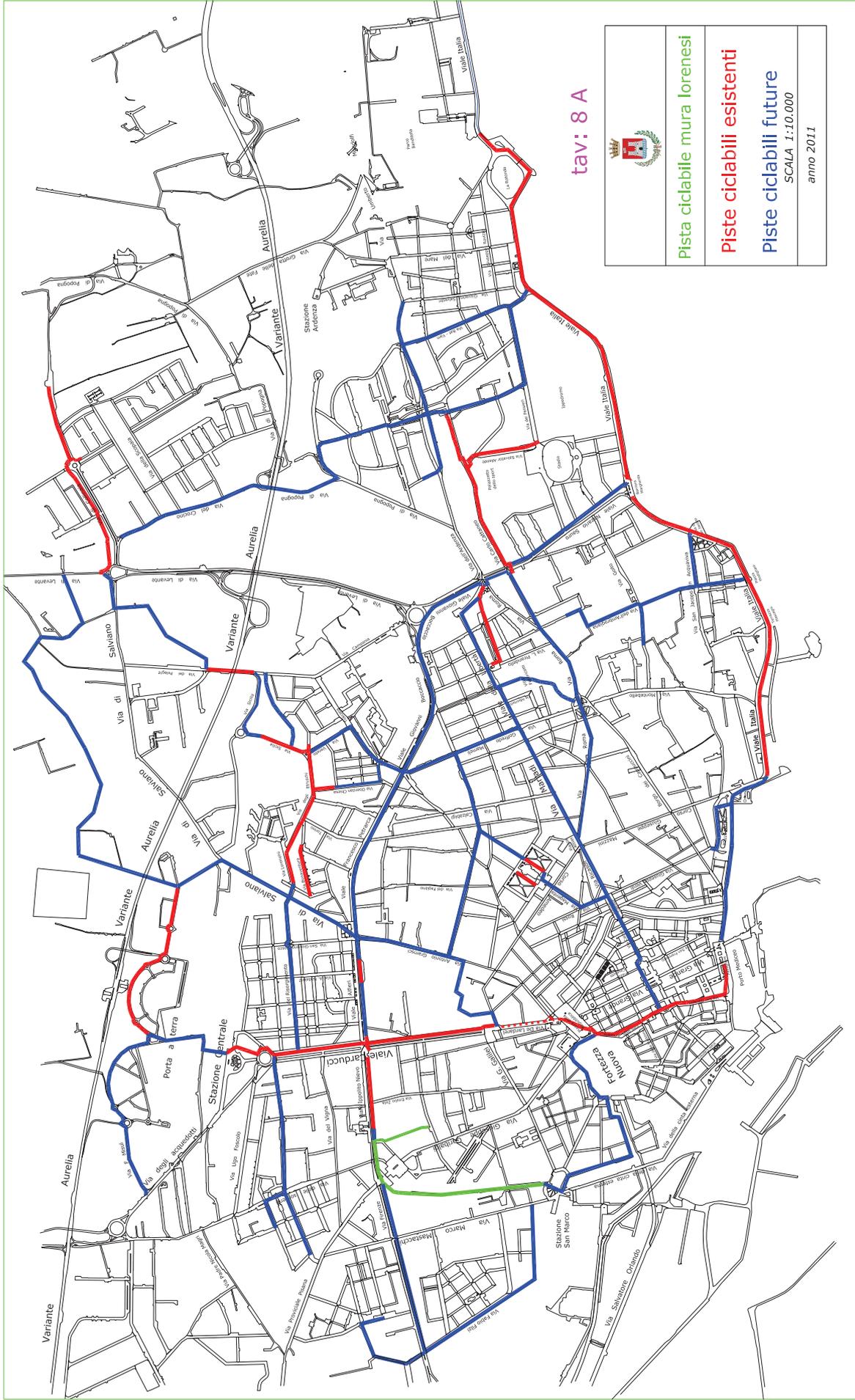
TAVOLA N. 7

SCALA 1:1.000

**E.R.P. E EDILIZIA RESIDENZIALE A CANONE
SOSTENIBILE - ATTIVITA' TERZIARIE
E COMMERCIALI - SUDDIVISIONE IN LOTTI
S.L.P. e VOLUME MASSIMO AMMISSIBILE**

**PER OGNI SINGOLO LOTTO
STATO DI PROGETTO**

 NUMERO MASSIMO PIANI FUORI TERRA



tav: 8 A



Pista ciclabile mura lorenesi

Piste ciclabili esistenti

Piste ciclabili future

SCALA 1:10.000

anno 2011

Comune di Livorno
DIPARTIMENTO 4° - POLITICHE DEL TERRITORIO
Responsabile del Procedimento
Ing. Gianfranco Cristofari
Progettazione
Arch. Fulvio Rossi
Collaboratori
Geom. Marcello Menenti

Silvano
Dot. Alessandro Casini
Spett.le Comune
Dot. Antonio Salonia

Piano particolareggiato di
iniziativa pubblica
"Abitare Sociale e
riqualificazione quartiere
GARIBALDI

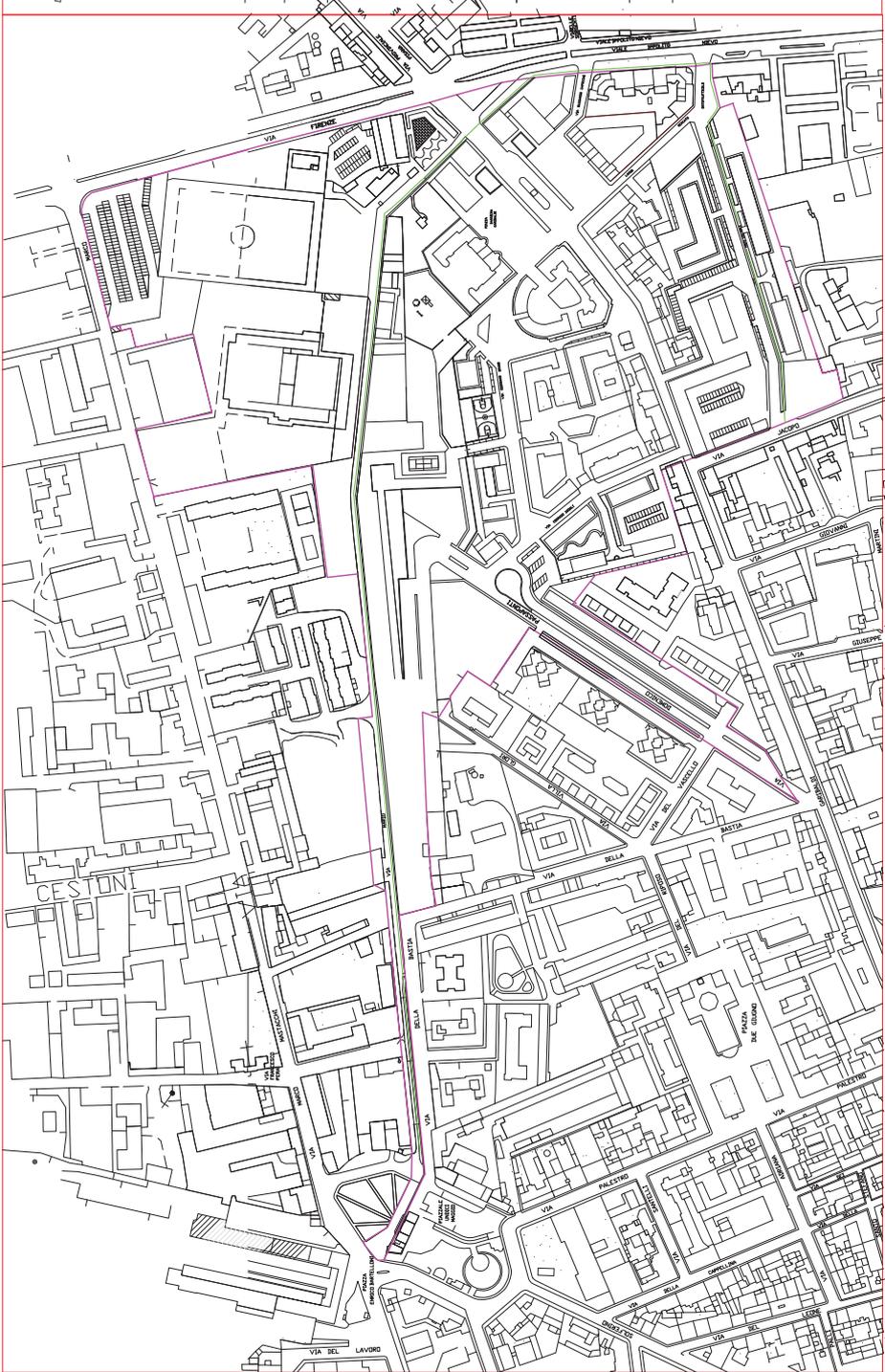
DATA
anno 2011

TAVOLA N. 9
DESCRIZIONE:

PISTA CICLABILE

SCALA
1:2.000

LEGENDA
— DELIMITAZIONE P.P.
— PISTA CICLABILE



Comune di Livorno
 DIPARTIMENTO 4^a
 POLITICHE DEL TERRITORIO
 Responsabile del Procedimento
 Ing. Gianfranco Chetani
 Progettazione
 Arch. Fulvio Rossi

Collaboratori
 Geom. Marcella Menani

Sindaco
 Dott. Alessandro Cosimi

Segretario Generale
 Dott. Antonio Salonia

Piano particolareggiato di
 iniziativa pubblica
 "Abitare Sociale e
 riqualificazione quartiere
 GARIBALDI

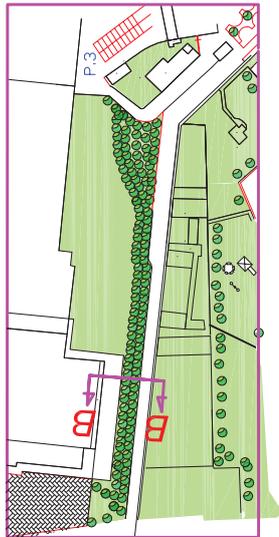
Data
 Da/Al
 anno 2011

TAVOLA N°10
 DESCRIZIONE

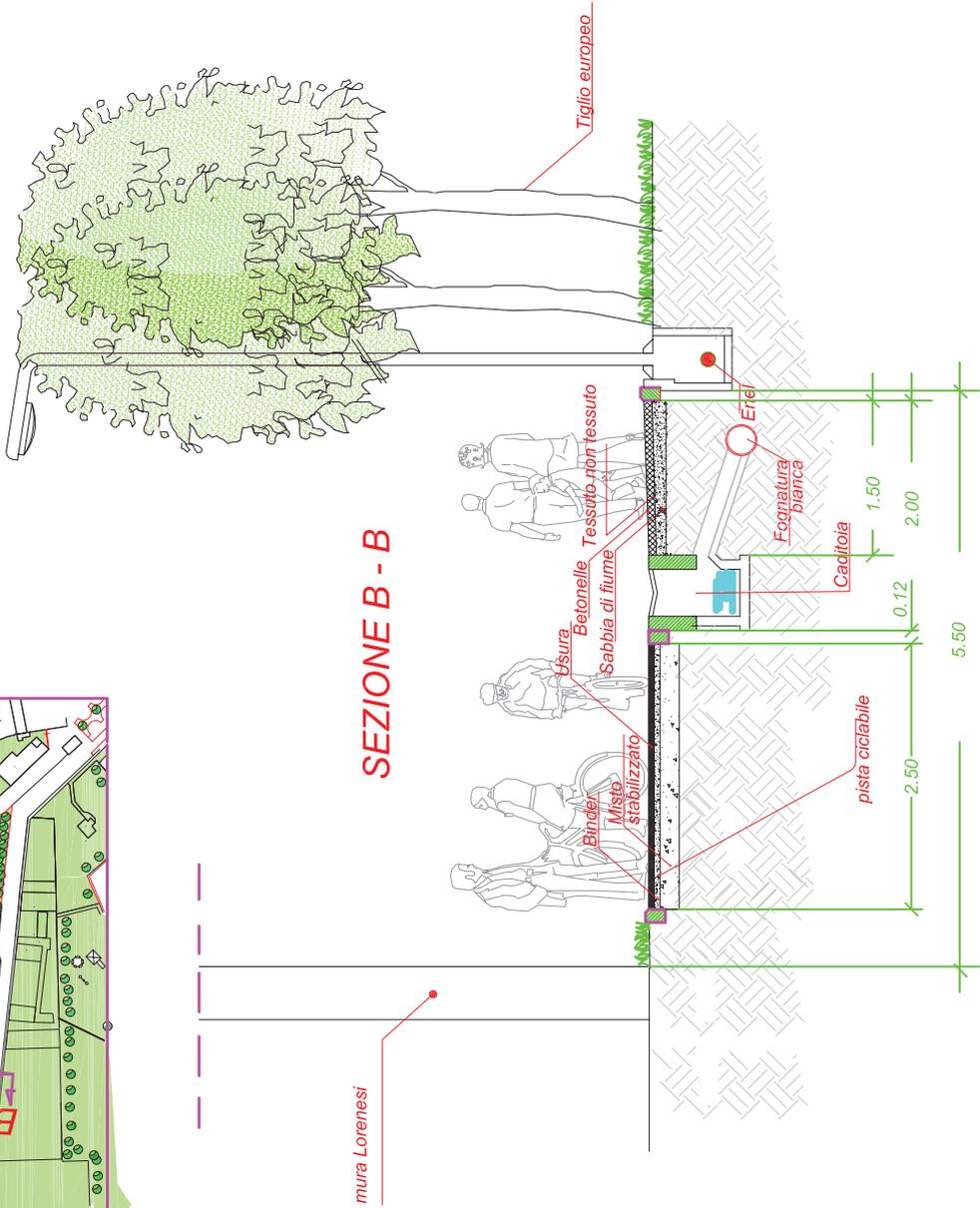
Sezione percorso pedonale
 e pista ciclabile
 Mura Lorenesi

Scala
 SCALA
 1:50

LEGENDA



SEZIONE B - B



Comune di Livorno
DIPARTIMENTO 4°
PUBBLICHE OPERE EDIFICIO
Progettazione
Ing. Gianfranco Cecchi
Progettazione
Arch. Fulvio Rossi
Collaboratori/
Geom. Mirco Di Manno

Servizio
Dott. Alessandro Cosmi

Supervisore Generale
Dott. Antonio Sibona

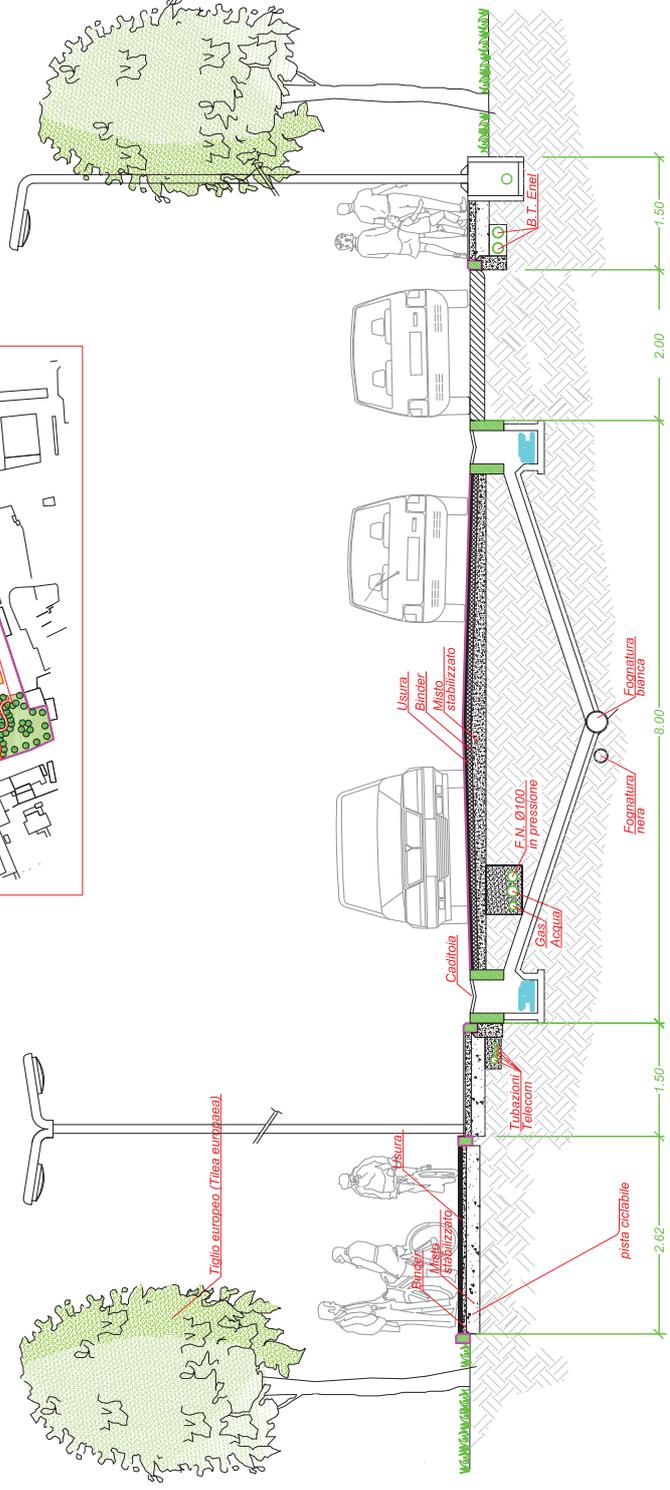
Plano particolareggiato di
iniziativa pubblica
"Abitare Sociale e
riqualificazione quartiere
GARIBALDI

anno 2011
TAVOLA N. 11

DESCRIZIONE
Sezione stradale
area ex mercato ortofrutta

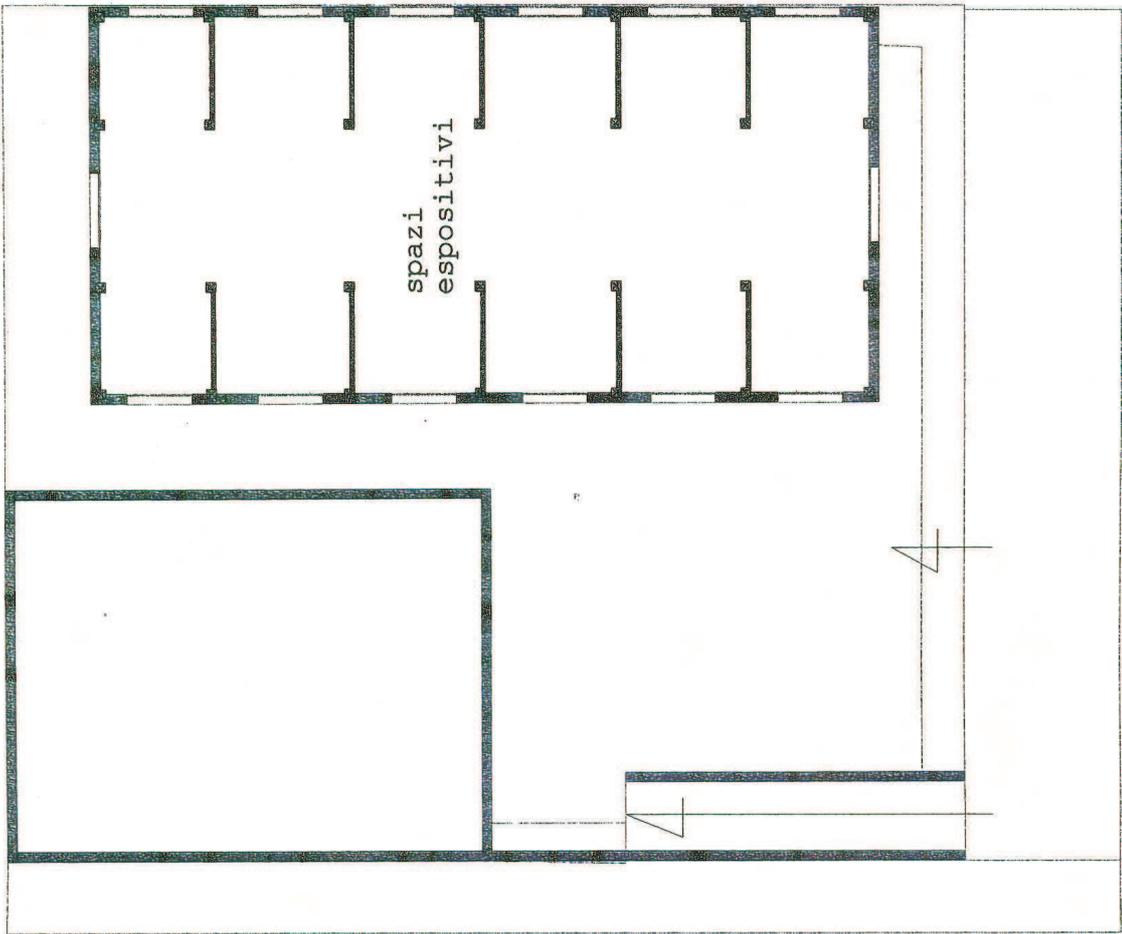
Scala
S.C. 1:50

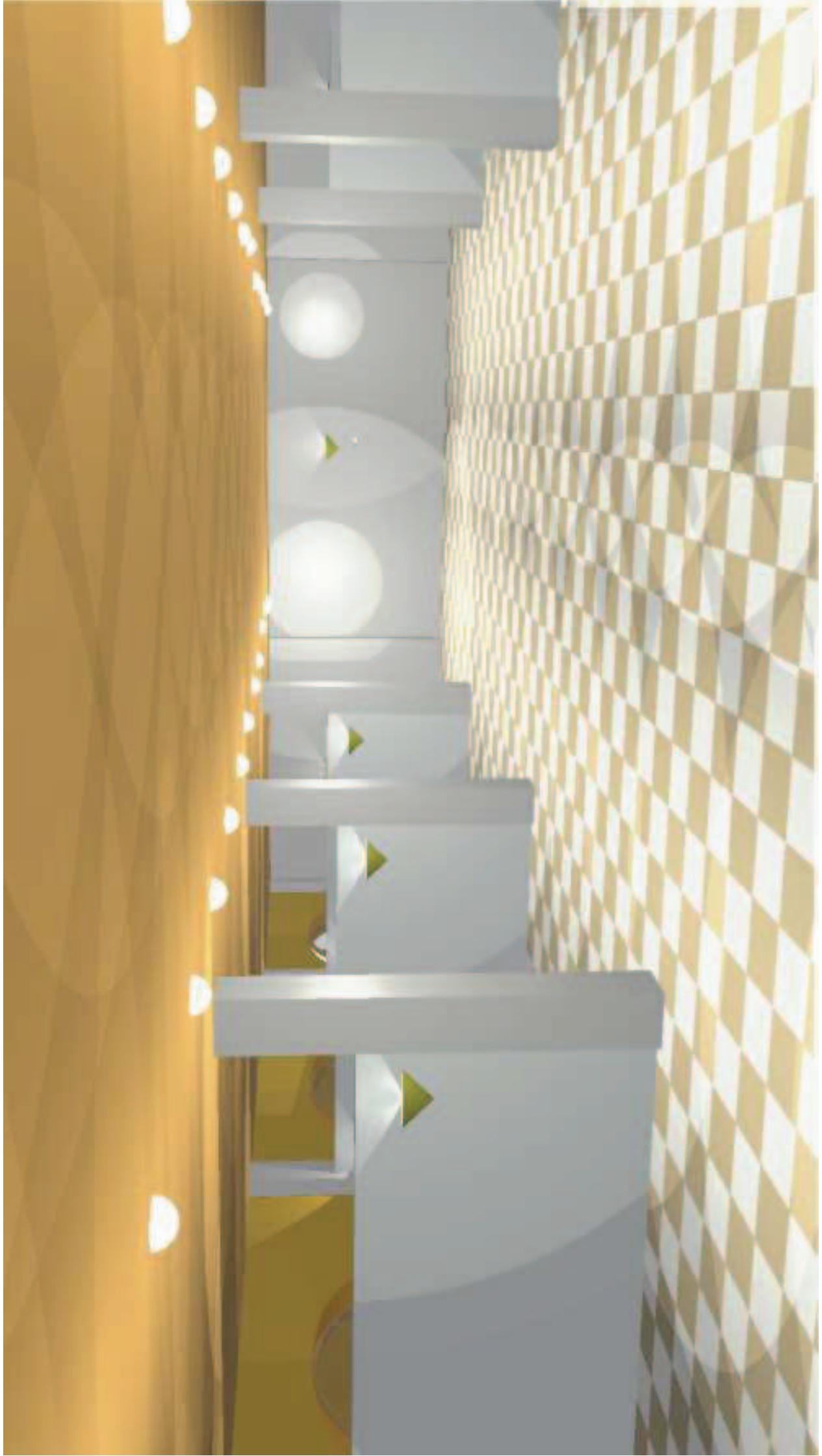
LEGENDA



SEZIONE A - A

**ipotesi di utilizzazione
edificio comunale lato
via Capocchi**



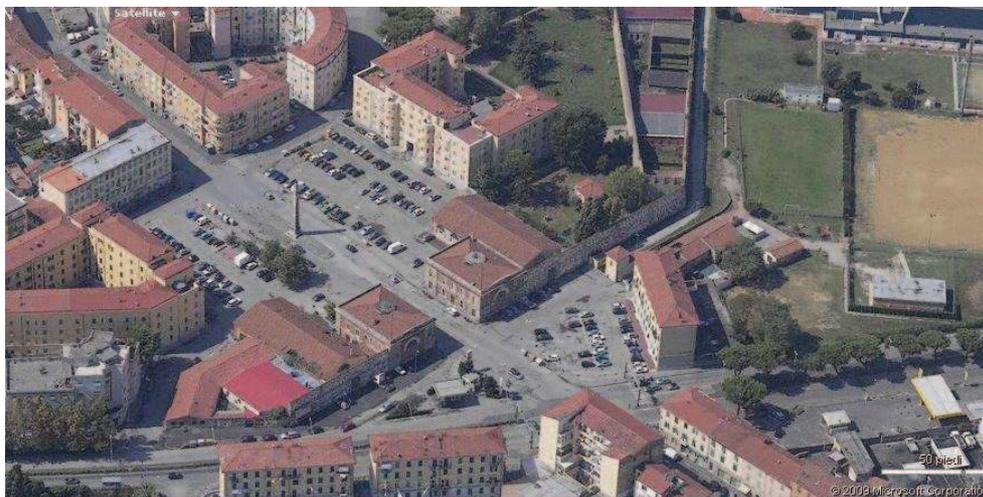




Comune di Livorno

DIPARTIMENTO 4[^]- POLITICHE DEL TERRITORIO

Ufficio Piani di Recupero e attuazione strumenti Urbanistici



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

ABITARE SOCIALE E RIQUALIFICAZIONE QUARTIERE “GARIBALDI”

MODIFICATO A SEGUITO DELL’APPROVAZIONE DELLE OSSERVAZIONI

RELAZIONE TECNICO ECONOMICA E FINANZIARIA

A. Opere di Urbanizzazione:

La stima dei costi delle opere di urbanizzazione è stata compiuta con l'obiettivo di dotare l'intervento di spazi pubblici e di servizi di qualità adeguata al senso ed al ruolo urbano della trasformazione.

La misurazione delle superfici interessate dalle opere di urbanizzazione previste è stata effettuata a base di supporto informatico vettoriale (Carta tematica Regionale).

Nei costi delle urbanizzazioni primarie e secondarie previste nel Piano Particolareggiato sono comprese le seguenti opere:

- 1) **-movimenti terra** (1 mc. sulla superficie delle aree interessate dalla viabilità, comprensiva di parcheggi pubblici lungo strada e della pista ciclabile area mercato ortofrutticolo) – C.U.= 14,00 €/mq.); *(incluso oneri discarica)*
- 2) **-nuova viabilità**, comprensiva dell'arredo a verde con alberature e irrigazione (C.U. = 130,00 €/ mq.) ;
- 3) **-illuminazione pubblica lungo la nuova viabilità**, compreso quella per la prevista pista ciclabile, escluso la parte lungo il parco delle mura Lorenesi (C.U. = 10,00 €/mq.);
- 4) **-illuminazione pubblica pista ciclabile per la parte lungo le mura Lorenesi** (C.U. = 65,00 €/ml.);
- 5) **-parcheggi pubblici 1, 2,3 e 4**, comprensivamente alla posa in opera di adeguati servizi di illuminazione pubblica e di fognatura (C.U. = 80,00 €/mq.) ;
- 6) **-sistemazione parcheggi pubblici esistenti in Piazza barriera Garibaldi**, comprensivamente alla posa in opera di adeguati servizi di illuminazione pubblica, di irrigazione , di fognatura e di arredo a verde con alberature (C.U. = 60,00 €/mq.);
- 7) **-aree verdi attrezzate**, comprensivamente alla posa in opera di adeguati servizi di illuminazione pubblica, di irrigazione e di fognatura (C.U. = 50,00 €/mq.) ;

8) - **impianti sportivi** – Pista di pattinaggio coperta, comprensiva di gradinate, spogliatoi servizi tecnologici e servizi igienici - campo di calcio a otto

(C.U. pista di pattinaggio = 120,00 €/mq.)

(C.U. campo di calcio a otto = 170,00 €/mq.) ;

9) -**Smaltimento acque meteoriche**, suddivisa per le superfici lungo la viabilità di progetto, lungo la pista ciclabile di progetto e nei parcheggi pubblici 1,2,3 e 4 e per le superfici delle aree a verde attrezzato di progetto (C.U. lungo viabilità e parcheggi = 17,00 €/mq.) (C.U. aree a verde attrezzato = 7,00 €/mq.);

10) -**pista ciclabile** (C.U. = 130,00 €/mq.);

11) -**reti ed impianti tecnologici** – per telefonia, Enel, fognatura nera e acqua potabile

(C.U.= 7,00 €/mq.) ;

12) -**Edifici per servizi**

edificio di nuova costruzione e ristrutturazione edificio in area retrostante a piazza Ferrucci

(C.U. per nuovo edificio Ambito 6 B.di P.P. = 2.000,00 €/mq.) (C.U. ristrutturazione edificio Ambito 2 di P.P. = 1.100,00 €. mq.);

13) -**Riqualificazione Piazze Barriera Garibaldi e Ferrucci**, comprensivamente all'adeguamento della viabilità esistente, dello smaltimento acque meteoriche e delle reti ed impianti tecnologici esistenti nonché dei previsti arredi a verde con alberature e escluso la nuova sistemazione dei parcheggi pubblici esistenti in Piazza Barriera Garibaldi (C.U.= 300 €/mq.);

14) -**Demolizione edificio ex bagnetti pubblici di via Russando Capocchi**, (C.U. = €. 54,00/mc.).

B. Interventi necessari per la costruzione dei nuovi edifici residenziali pubblici :

- **Edifici in Via Giordano Bruno a canone sostenibile.**

a) Demolizione edifici esistenti (C.U. = €. 54,00/mc.);

b) nuova costruzione edifici residenziali (C.U. 2.000,00 €/mq.di S.L.P.)

servizi pertinenziali nuovi edifici residenziali (C.U. 1.000 €/mq.di S.Lorda.)

-Edifici in area ex Mercato ortofrutticolo,

a)Demolizione edifici mercatali esistenti (C.U. = € 54,00/mc.);

b) nuova costruzione edifici residenziali Ambito 5A (C.U. 1.100,00 €/mq.di S.L.P.)

c)nuova costruzione edifici residenziali Ambito 5B(C.U. 2.000,00 €/mq.di S.L.P.)

servizi pertinenziali nuovi edifici residenziali (C.U. 1.000 €/mq.di S.Lorda.)

C. Oneri di esproprio appartamenti privati negli edifici di via Giordano

Bruno da demolire:

Il totale dei Beni immobiliari da espropriare, come previsto dal parcellare di esproprio, fornito dall'Ufficio Espropriazioni ed acquisizioni Aree, ammonta a €. 1.805.701,00.

.....
Le forme finanziarie, oltre al finanziamento del Comune, possono essere ricercate in contributi regionali, statali ed europei finalizzati a piani e progetti per la realizzazione di alloggi a canone sostenibile e per la riqualificazione di aree urbane.

Computo delle voci del bilancio economico

COMPUTO COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Descrizione opere	unità di misura	Quantità	Costo unitario	Totale
<i>Movimenti terra incluso oneri discarica</i>				
1 mc sulla sup. delle aree interessate dalla viabilità,	mc	6.000	14,00	84.000,00
<i>Nuova viabilità e Parcheggi Pubblici lungo strada compreso arredo a verde con alberature e irrigazione</i>				
	mq	6.000	130,00	780.000,00
<i>Reti e impianti tecnologici</i>				
Rete Enel e Telecom	mq	6.000	7,00	42.000,00
Rete fognaria acque nere	mq	6.000	7,00	42.000,00

Rete acqua potabile	mq	6.000	7,00	42.000,00
<i>Smaltimento acque meteoriche</i>				
Rete stradale e parcheggi pubblici lungo strada	mq	6.000	17,00	102.000,00
<i>Illuminazione pubblica:</i>				
Lungo le sedi stradali e P.P. (escl.opere edili) (2)	mq	6.000	10,00	60.000,00
Lungo la pista ciclabile (escluso il percorso interno area ex mercato ortofrutticolo)	ml.	400	65,00	26.000,00
Totale Parziale				€. 1.178.000,00

	unita' di misura	quantità	Costo unitario	Costo totale
COMPUTO COSTI DI DEMOLIZIONE EDIFICI DI VIA GIORDANO BRUNO N. 2,4,6,8,10,14,16,18	mc.	27.114	€. 54,00	€.1.464.156,00
COMPUTO COSTI NUOVI FABBRICATI	mq. di S.L.P	7.528	€. 2.000,00	€. 15.056000,00
SERVIZI PERTINENZIALI (Via Giordano Bruno)	mq. sup. lorda	1.130	€. 1.000,00	€. 1.130.000,00

COMPUTO COSTI DI DEMOLIZIONE STRUTTURE DEL MERCATO ORTOFRUTTICOLO	mc.	19.460	€ 54,00	€ 1.050.300,00
COMPUTO COSTI NUOVI FABBRICATI AMBITO 5 A (CONS. ETRURIA E CASALP)	mq. di S.L.P.	6400	€ 1.100,00	€ 7.040.000,00
SERVIZI PERTINENZIALI	mq. sup. lorda	960	€ 700,00	€ 672.000,00
NUOVI FABBRICATI AMBITI 5-B. e 6-B	mq. S.L.P.	7.885	€ 2.000,00	€ 15.770.000,00
SERVIZI PERTINENZIALI	mq. sup. lorda	1.180	€ 1.000,00	€ 1.180.000,00
COMPUTO COSTI DI DEMOLIZIONE STRUTTURE DEGLI EX BAGNI PUBBLICI DI VIA CAPOCCHI	mc.	1.980	€ 54,00	€ 106.920,00
RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO PER SERVIZI INTERNO A PIAZZA FERRUCCI IN PARTE GIA' ADIBITO A SEDE PONTINO CALCIO	mq.	300	€ 1.100,00	€ 330.000,00
COSTRUZIONE EDIFICIO PER USO SPORTIVO E SERVIZI PERTINENZIALI	mc.	12.330	€ 120,00	€ 1.479.600,00
COSTRUZIONE CAMPO DI CALCIO A OTTO	mq.	1.860	€ 170,00	€ 316.200,00
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA FERRUCCI, COMPRESO AREA DEL DISTRIBUTORE CARBURANTI, DA DISMETTERE, COMPORANTE L'ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA' ESISTENTE, LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE, L'ADEGUAMENTO DELLE RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI ED ARREDI A VERDE	mq.	1.550	€ 300,00	€ 465.000,00
INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE DI PIAZZA BARRIERA GARIBALDI, COMPORANTE L'ADEGUAMENTO DELLA VIABILITA' ESISTENTE, LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE, L'ADEGUAMENTO DELLE RETI ED IMPIANTI TECNOLOGICI ED ARREDI A VERDE	mq.	6.300	€ 300,00	€ 1.890.000,00

SISTEMAZIONE A VERDE ATTREZZATO
 AREA EX BAGNI PUBBLICI DI VIA
 CAPOCCHI, COMPRESIVA DI
 ILLUMINAZIONE PUBBLICA, FOGNATURA
 E IMPIANTO DI IRRIGAZIONE.

REALIZZAZIONE DI AREE A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO IN AREA EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO, COMPRESIVA DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, FOGNATURA E IMPIANTO DI IRRIGAZIONE.	mq.	1.300	€. 50,00	€. 65.000,00
--	-----	-------	----------	--------------

	mq.	2.659	€. 50,00	€. 132.950,00
--	-----	-------	----------	---------------

PARCHEGGI PUBBLICI P1, P2,P3 E P4, COMPRESIVI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA E FOGNATURA	mq.	7.143	€. 80,00	€. 571.440,00
--	-----	-------	----------	---------------

REALIZZAZIONE DI PISTA CICLABILE BIDIREZIONALE DI CUI:	ml	950		
---	----	-----	--	--

	ml.	400	€. 110,00	€. 44.000,00
--	-----	-----	-----------	--------------

CON PAVIMENTAZIONE IN BETONELLE CON PAVIMENTAZIONE IN ASFALTO	ml	550	€. 99,00	€. 54.450,00
--	----	-----	----------	--------------

Totale Parziale				€. 49.999.016,00
------------------------	--	--	--	------------------

Beni immobiliari da espropriare, come previsto dal parcellare di esproprio				€. 801.412,00
---	--	--	--	---------------

TOTALE GENERALE				€. 50.797.428,00
------------------------	--	--	--	------------------

Analisi della sostenibilità economica

Allo stato attuale, per l'attuazione del Piano, l'Amministrazione Comunale mette a disposizione 700.000 Euro, di cui 400.000 Euro dal Piano delle Opere Pubbliche e 300.000 Euro a Bilancio. Queste risorse potranno essere utili per iniziare le procedure di esproprio, bonifica e abbattimento dell'immobile posto in Via Giordano Bruno n. 14.

Il Piano che assume il significato di recupero attraverso l'approvazione della Variante potrà essere ulteriormente finanziato:

- Per Via Giordano Bruno attraverso i proventi della Legge 560;
- Per l'area Ortofrutta ai sensi della L. 2295/2008 tra pubblico e privato sono già disponibili: 3.050.000 Euro provenienti dallo Stato e circa 915.000 Euro provenienti dalla regione Toscana. Queste somme potranno essere così distribuite:
- Dal soggetto privato per la realizzazione di circa 60 alloggi tra convenzionata e in locazione a canone sostenibile;
- Dal soggetto pubblico CASALP per la realizzazione di 18 alloggi ERP
- Dall'Amministrazione comunale di Livorno per opere pubbliche per un importo di circa 1.229.000 Euro.