

COMUNE DI LIVORNO

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA
abitare sociale e riqualificazione quartiere Garibaldi

CONSOLIDATO URBANO DI MATRICE PUBBLICA
DA SOSTITUIRE
ambito 4A

**Costruzione di 20 ALLOGGI
via Giordano Bruno**

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE GENERALE

DESCRIZIONE DEI CRITERI UTILIZZATI PER LE SCELTE PROGETTUALI

Per finanziare il progetto sono stati assunti provvedimenti di impegno di spesa da parte della Regione Toscana e del Lode livornese relativi alla copertura dei costi per l'attuazione del programma di demolizione e ricostruzione, per un impegno complessivo di € 9.965.648,13 di cui € 1.465.648,13 a carico della L. 360/93 e € 8.500.00 a carico dell L.R. 25/2011.

Sono finanziamenti concessi al Comune di Livorno ai sensi della L.R. 65/2010 per il recupero e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in aree ad alta criticità abitativa, con riferimento ai fabbricati ERP di proprietà comunale siti in via Giordano Bruno, civici 14, 16 e 18.

Le scelte progettuali sono state condizionate e definite dagli atti di pianificazione urbanistica, e in particolare dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Abitare sociale e riqualificazione Quartiere Garibaldi".

Con proprie deliberazioni n. 65 e n. 139/2011 il Comune di Livorno ha rispettivamente adottato e approvato il suddetto piano attuativo d'iniziativa pubblica avente ad oggetto la disciplina di dettaglio di interventi di edilizia residenziale sociale – consistenti in parte in interventi di nuova edificazione e in parte in interventi di recupero - nell'area del mercato ortofrutticolo e nell'area di Via Giordano Bruno (lato Mura Lorenese), coordinando tali interventi con quelli di riqualificazione e rifunzionalizzazione degli spazi pubblici.

È stato previsto di destinare a parcheggio pertinenziale ERP l'area di via Passaponti immediatamente adiacente all'ambito interessato dalla ricostruzione dei fabbricati di via Giordano Bruno n. 16 e 18. Tale area di pro-

prietà comunale è immediatamente utilizzabile ed ad oggi viene adoperata come parcheggio pubblico.

Successivamente, in sede di progettazione, è emersa la necessità di modificare alcune previsioni del piano limitatamente all'area di via Giordano Bruno, corrispondente ai numeri civici nn. 14 e 16/18, allo scopo sia di realizzare interventi maggiormente funzionali sotto il profilo distributivo/architettonico, sia di reperire spazi per parcheggi pertinenziali, obbligatoriamente previsti sia dalla normativa statale (art. 41 sexies L. n. 1150/1942) sia dalla specifica normativa regionale (DGR n. 328/1996 – All.B), trattandosi di interventi di edilizia residenziale pubblica, già ammessi, tra l'altro, a finanziamento da parte della Regione Toscana.

Il Piano originario è stato quindi modificato con variante semplificata ai sensi dell'articolo 112 della L.R. 65/214, approvata in data 29.11.2016 dal Comune di Livorno con delibera n. 310.

Detta variante ha determinato una diversa configurazione dell'area di concentrazione dell'edificio corrispondente agli attuali civici nn.14 e 16/18, per quest'ultimo mediante la previsione di un unico corpo di fabbrica in luogo dei due corpi separati.

Conservando la destinazione a parcheggio pertinenziale degli edifici di edilizia residenziale pubblica l'area limitrofa a quella d'intervento, di proprietà comunale e già destinata dal piano vigente a parcheggio pubblico, senza che ciò determini riduzione degli standard urbanistici.

Il Piano indica i lotti oggetto del presente intervento come CONSOLIDATO URBANO DI MATRICE PUBBLICA DA SOSTITUIRE”, ambito 4.

Il numero degli alloggi, il dimensionamento della superficie utile e di quella complessiva è determinato dal quadro tecnico-economico predisposto dal committente Casalp, che risale ai metri quadrati realizzabili applicando i

parametri di costo definiti dalla Regione e tenendo conto del finanziamento concesso.

Il taglio degli alloggi, le caratteristiche dimensionali, la composizione degli appartamenti, i servizi in dotazione, la superficie dei singoli ambienti sono prescritti dalla Normativa tecnica di settore per l'edilizia sociale approvato dalla Regione Toscana con decreto 6315 del 24.12.2014.

Il tutto, ovviamente all'interno della cornice tecnica e giuridica definita dal Regolamento edilizio e dalle normative di settore in campo strutturale e impiantistico.

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA “ABITARE SOCIALE E RIQUALIFICAZIONE QUARTIERE GARIBALDI”.

Nel cosiddetto “CONSOLIDATO URBANO DI MATRICE PUBBLICA DA SOSTITUIRE” ambito 4 è prevista la sostituzione edilizia dei volumi esistenti fino a un massimo di mc. 22.582.

Nel suo complesso l'ambito 4 con l'edilizia da sostituire prevede la ricostruzione di n. 4 edifici, dei quali i tre edifici più a ovest aventi n. 6 piani fuori terra, mentre una quarta torre di n. 9 piani è collocata nella estremità est del lotto edificatorio.

Il presente progetto si riferisce a un singolo fabbricato per un totale di n. 20 alloggi.

In conformità all'art. 5 delle Norme tecniche di attuazione del suddetto Piano, la qualità e le finiture degli edifici sono quelli di seguito indicati.

- La struttura è realizzata in calcestruzzo armato, senza essere in facciata vista.

- Il tamponamento esterno è realizzato con elementi laterizi intonacati, opportunamente tinteggiati.
- Gli infissi esterni sono in alluminio colorato.
- Il sistema di oscuramento ottenuto con avvolgibili in PVC del tipo pesante.
- Le coperture sono piane e pavimentate.
- L'altezza dei parapetti delle coperture piane è di mt.. 1,80, allo scopo di nascondere pannelli solari, i comignoli e i vani extracorsa degli ascensori.
- I parapetti dei balconi e delle logge sono realizzati con ringhiere di ferro in tondini.
- Pluviali e docce sono previsti in rame.
- Le antenne tv saranno centralizzate.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEGLI ALLOGGI

L'edificio, di forma rettangolare, ha dimensioni in pianta di mt. 28,70 x 11,60, prospetta con un lato corto su via Giordano Bruno in allineamento con la facciata del fabbricato esistente di recente edificazione, e una parte del lato più lungo resta in aderenza per mt. 10 con il suddetto fabbricato.

Il decreto 6315 della Regione Toscana impone alcuni obblighi dimensionali e di dotazione, che ricordiamo per la parte che ci interessa.

Alloggi piccoli da due posti letto	taglio di riferimento mq. 40,01 / 55,00
Alloggi medi da tre posti letto	taglio di riferimento mq. 55,01 / 65,00

Alloggi medi da quattro posti letto	taglio di riferimento mq. 65,01 / 80,00
-------------------------------------	---

Tutti gli alloggi devono essere dotati di un balcone/loggia/terrazzo di almeno mq. 3,60 e di profondità minima di mt. 1,20, di un ripostiglio interno avente superficie minima di mq. 1,50 e di una cantina con superficie minima di mq. 2,50.

Per gli ulteriori requisiti dimensionali di locali interni si fa riferimento alla normativa riportata dal Regolamento edilizio.

La distribuzione degli alloggi ai piani adotta la tipologia a torre, con un solo vano scala centrale e quattro alloggi per piano.

Su ogni piano sono previsti appartamenti tutti diversi e di diversa metratura:

n. 1 appartamento da due posti letto tipo B di mq. 45,51

n. 1 appartamento da tre posti letto tipo C₁ di mq. 61,46

n. 1 appartamento da tre posti letto tipo C₂ di mq. 59,45

n. 1 appartamento da quattro posti letto tipo D di mq. 74,12

Quindi sui cinque piani destinati alle residenze abbiamo pertanto:

n. 4 appartamenti da due posti letto

n. 8 appartamenti da tre posti letto

n. 4 appartamenti da quattro posti letto

aventi una superficie utile complessiva di mq. 962,16.

Al piano terreno, oltre all'ingresso e all'atrio scale, sono distribuite le n. 20 cantine in dotazione una per ciascun appartamento, i due locali tecnici per l'impianto di riscaldamento e l'autoclave, e una sala per uso condominiale dotata di servizio igienico e di una piccola zona cottura, predisposizione utile per accogliere riunioni o piccole feste collettive.

La distribuzione interna degli alloggi è stata condizionata da innumerevoli vincoli. Di tipo urbanistico, in quanto il fabbricato doveva collocarsi all'interno di una sagoma limite nel quale concentrare i volumi abitabili; i vincoli creati dall'aderenza con il fabbricato adiacente, che ha sottratto dieci metri di affaccio al perimetro esterno, dal numero di alloggi previsti e dalle risorse disponibili, nonché dalle normative tecniche risultanti dall'applicazione del Regolamento edilizio e del Decreto regionale sull'edilizia sociale.

È stata individuata, per quanto possibile, una linearità di percorsi interni agevoli, per far fronte alle esigenze di accessibilità generalizzata delle persone anziane con ridotte capacità motorie e percettive.