

# PIANO ATTUATIVO AMBITO 24 PEEP "CASERME DI ALBERETO"

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

# All.02

Committente:  
Comune di Portoferraio

Progettisti:  
Architetto Gianni Vivoli  
Architetto Rosa Di Fazio



Gianni Vivoli e Rosa Di Fazio Associati

50125 Firenze - Via G. Silvani, 24 - Tel. 055 8076232 - Fax 055 8076407 - P. Iva 05352660483 - info@vivolidifazio.it

## **INDICE**

<i>ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME</i> .....	2
<i>ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO</i> .....	2
<i>ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO</i> .....	3
<i>ART. 4 – PARAMETRI URBANISTICI</i> .....	3
<i>ART. 5 - TIPI EDILIZI</i> .....	4
<i>ART. 6 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI</i> .....	4
<i>ART. 7 – RECINZIONI E MURETTI DI CONTENIMENTO</i> .....	5
<i>ART. 8 – PARCHEGGI</i> .....	5
<i>ART. 9 - IMPIANTI TECNICI</i> .....	6
<i>ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO</i> .....	6
<i>ART. 11 – AREE A VERDE E ALBERATURE</i> .....	7
<i>ART. 12 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</i> .....	8
<i>ART. 13 EDILIZIA SOSTENIBILE E BIOARCHITETTURA</i> .....	8



## **Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME**

Le norme di cui agli articoli seguenti tendono a disciplinare gli assetti urbanistici ed edilizi e per quanto riguarda il piano normativo di riferimento completano e integrano le disposizioni di R.U. e R.E. e forniscono indirizzi e prescrizioni di dettaglio per la tutela paesaggistica e per conciliare i rapporti tra le aree pubbliche e private.

## **Art. 2 - ELABORATI DI PROGETTO**

Elenco Allegati:

- All. 1 – Relazione
- All. 2 - Norme Tecniche di Attuazione
- All. 3 – Documentazione fotografica
- All. 4 – Estratto catastale e piano parcellare di esproprio
- All. 5 – Particolari costruttivi
- All. 6 – Relazione Paesaggistica
- All. 7 – Coerenza PIT-PPR
- All. 8 – Stima opere di urbanizzazione
- Tav. 1 – Estratti cartografici – RU, Vincoli, PIT/PPR
- Tav. 2A – Stato di rilievo – Planimetria e sezioni ambientali
- Tav. 2B – Stato di rilievo – Piante, Prospetti e sezioni – Edifici A,B,C
- Tav. 2C – Stato di rilievo – Calcolo SUL e SC – Edifici A,B,C
- Tav. 3 – Stato sovrapposto – Planimetria e sezioni ambientali
- Tav. 4 – Azionamento e tabelle urbanistiche, planimetria generale
- Tav. 5A – Stato di Progetto – Planimetria e sezioni ambientali
- Tav. 5B – Stato di Progetto – Tipologia edilizia Piante, Prospetti e sezioni
- Tav. 6 – Stato di Progetto – Schema opere di urbanizzazione



### **Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO**

Le previsioni del Piano Attuativo sono realizzate mediante interventi di edilizia economica e popolare PEEP. Ai sensi della L.R. 65/2014, la realizzazione degli edifici potrà avvenire anche due lotti funzionali come indicato nel P.A. mediante il rilascio di più permessi a costruire, purché siano rispettati gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nei successivi articoli.

Lievi modifiche allo schema di tipo-morfologico di aggregazione e alle quote di progetto contenuti nel Piano Attuativo, se adeguatamente motivate, non costituiscono variante al P.A., previo parere favorevole del Comune.

### **Art. 4 – PARAMETRI URBANISTICI**

I parametri urbanistici del Piano Attuativo sono le seguenti:

- a) l'edificabilità massima consentita è indicata nella tavola n. 4 (altezza max, superficie coperta, SUA)
- b) l'edificazione sui lotti dovrà avvenire entro i parametri previsti nella Tav. n. 4 con la distanza minima dai confini di norma è 5 mt.
- c) l'altezza utile dei piani abitabili non dovrà essere inferiore a mt. 2,70.
- d) il piano dell'estradosso del pavimento del PT potrà essere rialzato rispetto al piano di campagna di progetto non più di mt. 1,40.
- e) I locali seminterrati adibiti esclusivamente ad autorimesse dovranno avere un'altezza non superiore a mt. 2,40, salvo alcune limitate zone di raccordo tra i dislivelli eventualmente presenti nel fabbricato.
- f) la superficie permeabile non dovrà essere inferiore al 25%
- g) La rampa di accesso alle autorimesse interrate potrà essere realizzata in aderenza al confine del lotto edificabile.
- h) il numero degli alloggi massimo consentito all'interno della SUA ammessa è di 24 alloggi con una superficie minima non inferiore a mq. 60 e non superiore a mq. 110 di SUA.



## **Art. 5 - TIPI EDILIZI**

La tipologia morfologica degli edifici dovrà essere in armonia con la conformazione altimetrica dei lotti e le visuali d'insieme, mentre la tipologia edilizia potrà prevedere alloggi con terrazzi, logge esterne, tettoie e pergolati.

Il piano seminterrato potrà essere realizzato entro la proiezione dei piani superiori compreso le logge e potrà essere dotato di scannafosso e di aerazione e aver accesso diretto sull'esterno anche tramite scale.

Le caratteristiche esemplificative e gli indirizzi progettuali per gli edifici sono specificati nella Tav. n. 5b.

## **Art. 6 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

Le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno attenersi ai seguenti criteri:

a) gli edifici dovranno essere ubicati allineati alla strada e in relazione alla conformazione altimetrica del suo andamento, e dovranno seguire gli allineamenti previsti dal P.A.,

b) le coperture dovranno essere del tipo inclinato a due o più falde con il manto in tegoli a coppi.

Sulle coperture sono ammessi abbaini o simili, per l'accesso ai fini della gestione e manutenzione degli impianti tecnici quali pannelli fotovoltaici e solare-termico e della copertura, camini e simili.

c) le facciate su tutti i lati dovranno essere realizzate con intonaco tinteggiato anche con differenti cromie.

La scelta delle caratteristiche e dei colori dovrà essere valutata per l'intero complesso edilizio.

d) Le aperture dovranno possedere un concetto di omogeneità progettuale per quanto riguarda posizione e dimensioni.



e) Gli infissi esterni le persiane alla fiorentina e portoncini dovranno essere in legno naturale o verniciato, o in metallo verniciati a corpo.

f) I posti auto necessari al soddisfacimento degli standards minimi di cui alla L. 122/89 e alle prescrizioni della scheda del R.U. dovranno essere realizzati in parte interrati e in parte esterni come indicato nel P.A.

g) Il progetto degli edifici dovrà definire adeguate soluzioni progettuali al fine di assicurare il rispetto dei valori acustici massimi ammessi dalla L. 447/95 e s.m.i. e assicurare un buon valore di qualità.

h) Il progetto dovrà definire adeguate soluzioni progettuali al fine della realizzazione degli edifici con elevate prestazioni energetiche e con sistemi per l'utilizzo di energie rinnovabili e risparmio idrico.

#### **Art. 7 – RECINZIONI E MURETTI DI CONTENIMENTO**

Sono ammesse recinzioni e muretti di contenimento in muratura intonacata, o mattoni a facciavista o in legno. Le recinzioni sono ammesse lungo gli spazi pubblici e lungo i confini dei lotti fino ad una h. max. di mt. 1,00, salvo, dove necessario, nei salti di quota e/o dislivelli, con soprastante cancellata in ferro.

Sono ammesse deroghe per eventuali indispensabili muri a retta e per l'alloggiamento degli apparecchi dei servizi (Enel, Telecom, etc.).

#### **Art. 8 – PARCHEGGI**

I parcheggi pertinenziali dovranno assicurare almeno due posti auto ad alloggio e dovranno essere realizzati al piano seminterrato ed esternamente come indicato dal PA.



## **Art. 9 - IMPIANTI TECNICI**

Tutti i fabbricati dovranno essere dotati di impianti tecnici coerentemente con le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e di sistemi per l'utilizzo di energie rinnovabili e risparmio idrico prescritte dalla scheda del R.U. e dalla normativa nazionale e regionale vigente.

L'impianto idrico dell'insediamento dovrà essere realizzato in modo differenziato per gli usi potabili e l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali con recupero delle acque mediante la realizzazione di vasche di accumulo.

L'impianto termico dovrà essere realizzato coerentemente alle normative vigenti in materia di risparmio energetico e uso di energie alternative.

In merito al contenimento dell'inquinamento elettromagnetico, in relazione alla linea di media tensione e alla cabina elettrica, le nuove edificazioni devono rispettare le distanze minime, per raggiungere obiettivi di qualità, definite dalla *Linea Guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08- Distanza di prima approssimazione (DPA)*

## **Art. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO**

Le opere di urbanizzazione comprendono:

Riqualificazione della viabilità pubblica, i parcheggi, gli impianti tecnologici (fognatura, rete di distribuzione energia elettrica, metano, acqua, Telecom), il verde pubblico.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere esteso a tutte le aree pubbliche e prevedere tutte le opere necessarie. La realizzazione potrà avvenire per stralci funzionali.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà redatto dai proprietari e sarà realizzato dai medesimi a scomputo degli oneri di cui alla L.R.65/2014 previa stipula di convenzione.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione fisserà anche le quote fondamentali di riferimento per la progettazione architettonica degli edifici nei due lotti, tenendo conto delle caratteristiche del progetto di massima delle opere di urbanizzazione allegato al P.A.



Il progetto esecutivo dovrà sviluppare adeguatamente la sistemazione delle aree a verde a corredo della viabilità e le alberature secondo le indicazioni contenute negli elaborati grafici di P.A.; dovrà inoltre dettagliare gli elementi di arredo necessari all'utilizzazione degli spazi a verde pubblico (panchine, raccoglitori di rifiuti urbani, attrezzature per la sosta e il gioco nel verde).

Il progetto esecutivo, in accordo con l'Ente Gestore dovrà prevedere un'apposita area per lo stoccaggio dei rifiuti. Tale area deve essere dimensionata e organizzata anche in base alle esigenze dei nuovi insediamenti previsti nel comparto.

#### **Art. 11 – AREE A VERDE E ALBERATURE**

Le sistemazioni delle zone a verde privato e pubblico, interne all'insediamento sono indicative e potranno essere modificate in sede di progettazione definitiva/esecutiva. È comunque vietata la piantagione di alberi inadatti dal punto di vista ambientale e climatico.

I criteri per la sistemazione del verde sono:

a) La composizione botanica dovrà generalmente richiedere scarsa manutenzione (innaffiatura, potatura, ecc.) e resistenza contro le malattie ed i parassiti. Vengono consigliate pertanto specie spontanee selvatiche come le più adatte all'impiego specifico, e comunque quelle tipiche del paesaggio collinare della zona oggetto dell'intervento.

b) Per le siepi dovranno essere utilizzate specie arbustive a foglia caduca e sempreverdi, scelte in modo che non necessitino di frequente potatura per essere mantenute ad una altezza limitata. È consigliato di alternare e comporre tra loro più specie in modo da assicurare varietà di colore tra i fiori ed il fogliame e con un avvicendamento dei periodi di fioritura. (lavanda, ginestra, ramerino, erica (erica arborea), corbezzolo, cisto, mirto, olivastro, rosa canina, oleandro ecc....).

c) Gli alberi da disporre nelle aree a verde potranno comprendere essenze sempreverdi e piante di alto o medio fusto di specie a foglia caduca, di altezza limitata, con apparato radicale non infestante (Pioppo, olmo, orniello).





d) Potrà essere costituito un tappeto erbaceo su tutte le aree private e pubbliche e il manto erboso dovrà assicurare la massima resistenza al calpestio e contemporaneamente la minima necessità di innaffiatura.

e) I percorsi pedonali potranno essere pavimentati con blocchetti di cemento colorato o cotto o legno. Potranno essere altresì realizzati con conglomerato cementizio e resine (tipo cocciopesto) colorato con cromie assimilabili ai colori delle "terre locali"

#### **ART. 12 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

In sede di progettazione esecutiva sia delle opere di urbanizzazione primaria che degli edifici si dovranno rispettare le norme specifiche relative all'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/89 e DPGR n. 41\_R 2009 al fine di eliminare le stesse e di facilitare l'uso delle strutture e degli spazi esterni da parte dei minori e dei diversamente abili.

#### **ART. 13 EDILIZIA SOSTENIBILE E BIOARCHITETTURA**

La progettazione degli edifici dovrà prevedere anche l'uso di tecniche, criteri e materiali di edilizia sostenibile e bioarchitettura conformemente a quanto previsto e prescritto dal R.U. e R.E. e dalle linee guida regionali.

