



COMUNE DI PORTOFERRAIO

- AMBITO 13 - località Consumella Bassa **PIANO ATTUATIVO** - *PARCO RESIDENZIALE DELLA CONSUMELLA* -

proprietà: **eredi Gasparri**

Alessandro Bigio
Anna Maria Bigio

viale De Gasperi n°18 Portoferraio
via Canova n°41 Firenze

progettista: Dott. Arch. ALBERTO PACCIARDI

via Salvestri n°3 Livorno

collaboratori: Rita Landi

urbanizzazioni: Dott. Ing. MARCO CANONICI

via Don Bosco n°19 Livorno

geologo: Mauro Ceccherelli

via IV° Novembre n°15 Porto Azzurro

agronomo: Alessandro Mazzei

via Manganaro n°148 Portoferraio

data: Aprile 2018

annotazioni:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Disegno protetto a termini di Legge. TUTTI I DIRITTI SONO RISERVATI



Art. 1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

il Comune di Portoferraio è dotato di Regolamento Urbanistico approvato dal Consiglio Comunale con delibera del 30/07/2013. L' area del presente P.A. è inserita nell' Ambito 13 – “Consumella bassa” oggetto della scheda norma 13 all' art. 2 delle NTA.

Art. 2 FINALITÀ DEL PIANO

La scheda norma del R.U. si propone di realizzare un' area a bassa edificabilità residenziale di connessione tra zone edificate senza standard e servizi all' abitare. A tale scopo oltre ai normali standard di piano prevede, a carico del soggetto attuatore del Piano, la realizzazione di un ampliamento della viabilità di accesso in corrispondenza dei cimiteri pubblici e la cessione di 10.000 mq per la realizzazione di attrezzature e verde pubblico all' interno del piano, in aggiunta agli standard urbanistici.

Art. 3 DURATA DEL PIANO

Le disposizioni del presente strumento di pianificazione urbanistica hanno validità 10 anni.

Art. 4 ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO

Il presente piano, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Generale con Allegato 1(fabbricati esistenti nell' area di Piano)
- Le presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Bozza di Convenzione Urbanistica
- Documentazione catastale
- Relazione geologica
- Relazione di fattibilità
- Relazione paesaggistica con Allegato 2 (fabbricati esistenti al contorno); Allegato 3 (Foto inserimenti di verifica ex ante e ex post della visibilità del Piano); Allegato 4 (viste foto realistiche degli interni di piano).
- Relazione del verde .
- Relazione tecnica urbanizzazioni
- Computo Metrico Estimativo urbanizzazioni
- Elaborati grafici:
 - Tav. 1.1 – inquadramento urbanistico
 - Tav. 1.2 – Individuazione aree pubbliche e private
 - Tav. 1.3 – Progetto del verde
 - Tav. 1.4 –Lotti e comparti edificatori
 - Tav. 1.5 – Planivolumetrico
 - Tav. 1.6 – Tipologie edilizie
 - Tav. 1.7 - Profili , sezioni territoriali e foto inserimenti
 - Tav. 1.8 - Viste e inserimenti foto realistici
 - Tav. 2.1 - Urbanizzazioni – viabilità
 - Tav. 2.2 - Urbanizzazioni – Fognatura bianca e nera
 - Tav. 2.3 - Urbanizzazioni – illuminazione pubblica
 - Tav. 2.4 - Urbanizzazioni – ENEL e cablaggi
 - Tav. 2.5 - Urbanizzazioni – Acquedotto

Le presenti NTA e le tavole n° 1.2 e n° 1.4 *costituiscono gli elementi invarianti di piano*, gli altri elaborati costituiscono una guida alla progettazione.

ART. 4 CRITERI DI INTERVENTO

La progettazione degli organismi edilizi nei lotti edificabili, delle opere di urbanizzazione, dovrà essere effettuata nel rispetto dei principi generali ispiratori del Piano, dei vigenti regolamenti comunali, della legislazione di settore e delle presenti norme tecniche di attuazione.

Per l'attuazione del Piano si fa riferimento alle norme contenute del Regolamento Urbanistico del Comune di Portoferraio vigente al momento della presentazione dei titoli abilitativi, fatto salvo quanto espressamente prescritto dalle presenti norme.

Gli interventi edilizi privati previsti verranno attuati con Permessi di Costruire.

Le Opere di urbanizzazione verranno realizzate a scomputo di oneri e di contributi da parte degli operatori privati a seguito della firma della convenzione urbanistica e previo rilascio del permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale.

Al momento della firma della convenzione urbanistica verrà presentato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione organizzato per unità Minime di Intervento (UMI)

ART. 3 PARAMETRI URBANISTICI

- | | |
|---|--|
| a) Superficie Utile residenziale edificabile per l' area inserita nell' ambito 13 | mq 1.600 |
| b) Superficie Utile edificabile derivante dall' inserimento nel piano di aree sulle quali insistono superfici legittimamente esistenti a destinazione residenziale: | |
| partic. 128 residenza | mq 136 |
| partic. 104 residenza | mq 152 |
| | Totale residenziali mq 1.888 |
| c) Incremento di superfici per edilizia bioclimatica (art.1 comma 3) 10% | mq 188,8 |
| | totale superfici edificabili residenziali mq. 2076,8 |
| d) Superficie Utile non residenziale edificabile per l' inserimento nel piano di aree sulle quali insistono superfici legittimamente esistenti a destinazione diversa dal residenziale: | |
| partic. 128 Magazzino | mq 23 |
| partic. 1025 garage | mq 82 |
| partic. 1524 laboratorio | mq 79 |
| partic. 105 magazzino | mq 31 |
| partic. 103 magazzino | <u>mq 16</u> |
| | Totale altre destinazioni mq 231 |

SUPERFICI EDIFICABILI TOTALI (a+b+c+d) MQ 2.307,8

AREE DA CEDERE AL COMUNE

PER STANDARD URBANISTICI

Residenza. Le superfici edificabili risultano pari a 2.077 mq che danno luogo a 26 unità abitative. Ipotizzando un massimo di 3 abitanti ad alloggio, avremo un carico urbanistico massimo di 78 abitanti.

Se consideriamo lo standard indicato del DM 1444/68 avremo un fabbisogno di standard urbanistici (verde e parcheggi) pari a (18 x 78). mq. 1.404

Standard accessori ai sensi dell' art. 8 del R.U. di Portoferraio

- Residenza: Parcheggio pubblici per 10 mq ogni 100 mc realizzati.
($2076,8 \times 3 / 100 \times 10$) pari a mq. 623,04

Altre destinazioni. Le superfici edificabili a destinazione non residenziale risultano pari a 231 mq . Standard accessori ai sensi dell' art. 8 del R.U. di Portoferraio per destinazioni non residenziali e non commerciali: parcheggi pubblici per 0,5 mq ogni mq (231x0,5) pari a mq. 115,5

Il totale degli standard ammonta a MQ. 2.142,54

PER ULTERIORI ONERI DERIVANTI DALLA SCHEDA 2.13 DELL' AMBITO 13

- Realizzazione di un ampliamento rete viaria di accesso davanti ai cimiteri fino ad una sezione stradale standard di 10 ml (7+1,5+1,5) partendo dalla sezione della strada attuale di m. 5,50. Differenza ampliamento dovuto: 4,50 per 125 ml. di lunghezza

Totale ampliamento stradale mq. 560

- Cessione al comune di 10.000 mq di superfici in aggiunta allo standard mq. 10.000

**TOTALE DELLE AREE PUBBLICHE DA CEDERE AL COMUNE
PER LO STANDARD E LE ALTRE PRESCRIZIONI DEL R. U. MQ. 12.702,54**

AREE PUBBLICHE DA PROGETTO

- PER STANDARD

Verde e percorsi 11.761 mq

Parcheggi pubblici 1000 mq

12.761 mq

- PER VIABILITA' E ALLACCIAMENTI

3.005 mq

TOTALE AREE PUBBLICHE DA PROGETTO MQ 15.766 > MQ. 12.702,54

ART. 4 PARAMETRI D'INTERVENTO

a) Comparto edificatorio . Costituisce l' Unità Minima di Intervento edilizio abitativo da abbinare ad un sistema organico di urbanizzazioni che consentano di avere l' abitabilità delle residenze realizzate

b) Lotto di edificazione. E' definito lotto di edificazione la superficie fondiaria minima ove è collocata la Superficie di nuova edificazione.

La dimensione e la capacità edificatoria di ogni lotto edificabile sono fissate dalla tav. 1.4 degli elaborati del Piano

Per ogni lotto verrà rilasciato un titolo abilitativo all'edificazione.

c) Invarianti

L'assetto del Piano urbanistico attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne l' individuazione delle aree pubbliche e delle aree private di intervento; le eventuali modifiche sostanziali di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

Nella progettazione edilizia dei lotti occorrerà tenere conto delle seguenti invarianti :

- **Le altezze massime dei fabbricati** che per il presente P.A. vengono fissate in 2 piani compreso il piano terra ed escluso il piano interrato, che è sempre ammesso per ripostigli e garage. Sono escluse dal computo dei piani anche le mansarde, purché non abbiano le caratteristiche degli spazi abitabili

- **La capacità edificatoria** dei Comparti,
- **L'individuazione delle Aree Boscate, delle Fasce verdi e dei corridoi ecologici** inserite nei singoli lotti dalla tav. 1. 4
- **Le direttive di progettazione di cui all' art. 6.**

d) Varianti

Sono variabili gli elementi rappresentati nelle tavole 1.5 , 1.6, 1.7. In particolare le seguenti indicazioni relative ai lotti di intervento potranno essere variate in sede di progetto edilizio:

- **Le sagome dei fabbricati**, le facciate con la sistemazione delle aree esterne ad essi pertinenti e degli spazi condominiali.
- **Le tipologie edilizie** e la distribuzione interna degli alloggi
- **Il trasferimento di SUL da un lotto all'altro** non costituisce variante al Piano di Recupero, purché siano rispettate le quantità totali previste per il Comparto di appartenenza.
- **La perimetrazione dei lotti di intervento** all' interno del Comparto di appartenenza.
- **Il trasferimento di SUL da un comparto all'altro in misura inferiore al 20%** della SUL del comparto ricevente, non costituisce variante al Piano di Recupero, purché siano rispettate le quantità totali previste dal Piano.

e) Prestazioni energetiche

Gli edifici dovranno prevedere prestazioni energetiche globali (Epgl) non inferiori alla Classe A, come indicata dalla normativa nazionale e regionale vigente. Tale condizione permette l' utilizzazione del 10% di incremento della capacità edificatoria prevista dal R.U. A garanzia del conseguimento di questo risultato l' Operatore rilascerà, al momento del ritiro del P.D.C. una polizza fideiussoria pari al valore dell' incremento edificatorio. L'Attestato di certificazione energetica (ACE) dovrà dimostrare il rispetto delle prestazioni minime richieste e comporterà lo svincolo della fideiussione.

f) Clima acustico. Gli edifici residenziali dovranno rispettare la III classe acustica.

g) Contenimento dei consumi della risorsa idrica. Nei lotti residenziali dovrà essere realizzato un circuito duale per le abitazioni. L' acqua piovana raccolta dai tetti verrà convogliata in vasche di raccolta, all' interno dei lotti privati, per essere riutilizzata per l' irrigazione dei giardini. Ogni vasca sarà dotata di un troppo pieno che porterà le acque eccedenti a integrare la capacità dei pozzi esistenti in zona per il ripascimento delle falde.

ART. 5 CATEGORIE DI INTERVENTO E VARIANTI

Lotti edificatori.

Ogni lotto di edificazione, come definito nella tav. 1.4 dovrà assoggettarsi a titolo abilitativo per la nuova costruzione. Negli elaborati progettuali per l' ottenimento dell' autorizzazione edilizia dovrà essere compreso il progetto di impianto del verde secondo le indicazioni della tav. 1.3 e 1.4 e successive precisazioni esecutive in materia.

Non costituiscono variante al piano urbanistico attuativo le modifiche che investono l'assetto tipologico e distributivo degli edifici all'interno dei lotti o che derivino dalla specificazione architettonica dei contenuti planivolumetrici, purché da esse non derivino aumenti della superficie massima consentita.

Spazi condominiali e Aree a verde privato

Le aree condominiali del lotto saranno accatastate come bene comune e attribuite pro - quota ai singoli alloggi. Le superfici a verde privato di ogni alloggio e le superfici destinate a parcheggi pertinenziali saranno attribuite in via esclusiva ai singoli alloggi sulla base del progetto.

Le recinzioni, salvo la riscontrata necessità di muri a retta per salti di quota, saranno costituite prevalentemente da siepi come indicato nelle tav. 1.3 e 1.4, al loro interno potranno essere poste a divisorio delle reti metalliche che dovranno avere all' attacco a terra delle aperture adatte a lasciare il libero transito della piccola fauna selvatica.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno essere oggetto di progettazione specifica per ogni comparto che dovrà essere contenuta nel PDC del 1°Lotto di ogni comparto.

I posti auto pertinenziali se realizzati in superficie avranno pavimentazione permeabile.

Urbanizzazioni e aree pubbliche.

Le Opere di urbanizzazione Primaria e di urbanizzazione generale si realizzeranno previo rilascio del permesso di costruire da parte dell'amministrazione Comunale, sulla base dei progetti contenuti nel P.A.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere approvato dai competenti uffici comunali ed essere allegato alla convenzione urbanistica per definire il meccanismo dello scomputo di oneri di urbanizzazione.

Le urbanizzazioni del Piano potranno essere attuate attraverso Unità Minime di Intervento (UMI) che dovranno comprendere, oltre alle parti edificatorie private parti compiute e funzionali di opere di urbanizzazione che ne garantiscano la piena agibilità/abitabilità. Le parti edificatorie private, inserite nelle singole UMI, potranno essere realizzate attraverso permessi di costruire, anche riferiti a un singolo lotto, fermo restando che dovranno essere comunque realizzate tutte le opere di urbanizzazione afferenti la UMI, anche se esterne alla medesima, compreso i parcheggi di competenza. Le opere di urbanizzazione di ogni UMI dovranno essere completate e collaudate prima dell'agibilità/abitabilità del primo edificio realizzato.

Aree a verde Pubblico e spazi attrezzati

Tutte le aree a verde pubblico, dovranno essere realizzate in conformità al progetto definito dalla tav. 1.3 del P.A. Il progetto del verde pubblico dovrà vedere la presenza nella progettazione anche di un agronomo paesaggista. Il progetto verrà proposto dall' operatore insieme al progetto delle opere di urbanizzazione al momento della convenzione urbanistica.

In queste aree è ammessa la localizzazione dei manufatti a servizio delle infrastrutture a rete (cabine elettriche, cabine telefoniche, ecc.) e servizi pubblici (impianti di irrigazione, ecc.).

Il verde pubblico dovrà essere permeabile.

Parcheggi Privati

Le quantità dei parcheggi privati saranno conformi alle disposizioni del RU, ma in ogni caso dovranno prevedere un minimo di due posti auto per alloggio da realizzarsi all' esterno o all' interno dei corpi di fabbrica anche al piano seminterrato o interrato.

Parcheggi Pubblici

Tutte le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere realizzate in conformità alle previsioni delle tavole specifiche di P.A. nonché al RU e al Codice della strada, con pavimentazione semi-permeabile .

Viabilità

L'articolazione della viabilità di progetto (pedonale e carrabile) dovrà avvenire in conformità alle previsioni delle tavole specifiche di P.A., della relazione specifica e del Computo metrico estimativo nonché al RU e al Codice della strada.

I percorsi pedonali devono essere privi di barriere architettoniche, pavimentati e saranno illuminati quando fiancheggiano strade pubbliche.

ART. 6 CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

Le tavole 1.5 e 1.6 contengono una esemplificazione non vincolante delle seguenti direttive di progettazione che hanno una valenza prescrittiva .

- 1- Criteri insediativi per le parti residenziali . Si deve prestare la massima attenzione all' orografia del terreno, e all' esigenza di non creare strutture edilizie che assumano un ruolo " protagonista " nel paesaggio; ma piuttosto si deve cercare una " discrezione " di inserimento nella massa del verde proposto.
- 2- Le altezze Si dovrà cercare di limitare le altezze previste dal R.U. (6,50m.) ad un solo piano per quanto possibile. In particolare, nelle situazioni dei lotti di coronamento posti alle quote più alte, gli edifici saranno ad un piano con piccole emergenze parziali al piano superiore.
- 3- Il rapporto con il terreno.
Dove le pendenze sono più accentuate si dovranno utilizzare dei corpi di fabbrica a prevalente sviluppo trasversale rispetto alle pendenze in modo da limitare le necessità di sbancamento e di aggetto/ riporto. In questi casi si potrà avere un affaccio "cieco" in modo che il fabbricato possa essere addossato ad uno " scasso " del terreno emergendo il meno possibile dal crinale.
- 4- Frammentazione degli interventi e Tipologie edilizie .
Nel coronamento più alto dell' area si dovranno realizzare abitazioni unifamiliari isolate prevalentemente ad un piano, che possono più facilmente sfruttare le piccole variazioni del terreno e limitare la visibilità a lunga distanza. Anche nelle altre parti più basse , dove le pendenze sono minori , il dimensionamento dei lotti di intervento non dovrà superare le tre unità abitative e si dovrà conciliare l' impatto visivo dovuto all' altezza con una ridotta occupazione del suolo.
- 5- I materiali. Dovranno essere privilegiati i materiali naturali come la pietra, o gli intonaci a colori delicati come da tradizione locale.
- 6- Le coperture. Le coperture piane saranno utilizzate come tetti / giardini o alternativamente come terrazzi praticabili schermati da pergolati, alla base dei quali saranno previste vasche per i rampicanti. Le coperture inclinate saranno in cotto. Nel caso che si prevedano pannelli solari fotovoltaici dovranno essere inseriti organicamente nel piano di copertura in modo da non essere visibili a breve distanza.
- 7- Indirizzi di progettazione. Nei corpi di fabbrica si dovrà cercare di far prevalere un andamento di linee orizzontali, mentre nei prospetti si avranno schermature verdi e pergolati che portino la " naturalità " a dialogare o a sovrapporsi al costruito.