

COMUNE DI PORTO AZZURRO

PROVINCIA DI LIVORNO

**PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO DI
INIZIATIVA PRIVATA
STABILIMENTO PRODUTTIVO EX
OVOGALLETTI COMPARTO 9 -U.T.O.E.8**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TAVOLA N.20

Committente:

SOC BURACCIO 1 Srl

Progettisti:

GEOM. LANDRO LORENZO

ING. TUCCI ANTONIO

INDICE

<i>ART. 1 - FINALITA' DELLE NORME</i>	<i>2</i>
<i>ART. 2 - ELABORATI DI PROGETTO</i>	<i>2</i>
<i>ART. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO</i>	<i>3</i>
<i>ART.4 - CRITERI ED INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL PIANO</i>	
<i>ART. 5 – PARAMETRI URBANISTICI</i>	<i>3</i>
<i>ART. 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 7 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI.....</i>	<i>4</i>
<i>ART. 8 – RECINZIONI E MURETTI DI CONTENIMENTO.....</i>	<i>5</i>
<i>ART. 9 – PARCHEGGI</i>	<i>5</i>
<i>ART. 10 - IMPIANTI TECNICI.....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO.....</i>	<i>6</i>
<i>ART. 12 – AREE A VERDE E ALBERATURE</i>	<i>7</i>
<i>ART. 13 ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE</i>	<i>8</i>
<i>ART. 14 EDILIZIA SOSTENIBILE E BIOARCHITETTURA.....</i>	<i>8</i>

Art. 1 - FINALITA' DELLE NORME

Le norme di cui agli articoli seguenti tendono a disciplinare l'assetto urbanistico ed edilizio 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:

- Tav. 00 – Estratti cartografici –
 - Tav. 0 Pianta – Sezioni – Prospetti Del Fabbricato Esistente Concessionato;
 - Tav. 1 Rilievo Piano altimetrico Dell'area Di Intervento Scala 1: 200 STATO RILEVATO
 - Tav. 2/3/4 Sezioni Trasversali Intervento N° 1/2/3/4 Scala 1: 200 STATO RILEVATO
 - Tav. 5 Rilievo Piano altimetrico Dell'area D'Intervento Scala 1: 200 STATO SOVRAPPOSTO
 - Tav. 6/7/8 Sezioni Trasversali Intervento N° 1/2/3/4 Scala 1: 200 STATO SOVRAPPOSTO
- Stato Rilevato / Stato Progetto
- Tav. 9 - Pianta Piano Seminterrato- Pianta Piano Terra- Sezioni- Prospetti Del Fabbricato Di Progetto "A";
 - Tav. 10 - Pianta Piano Seminterrato- Pianta Piano Terra- Sezioni- Prospetti Del Fabbricato Di Progetto "B";
 - Tav. 11 Rilievo Piano altimetrico Dell'area Di Intervento Scala 1: 200 STATO PROGETTO
 - Tav. 12/13/14 Sezioni Trasversali Intervento N° 1/2/3/4 Scala 1: 200 STATO PROGETTO
 - Tav. 15 Schema Smaltimento Acque Reflue E Raccolta Acque Piovane
 - Tav. 16 Planimetria Generale Urbanizzazioni scala 1: 200
 - Tav. 17/18 Planimetria Generale con punti di ripresa fotografici -documentazione
 - Tav. 19 planimetria interventi di sistemazione ambientale
 - Tav. 20 Norme Tecniche di Attuazione
 - Tav. 21 Coerenza PIT.PPR
 - Tav. RELAZIONE GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA

- Tav. RELAZIONE TECNICA CALCOLI ANALITICI
- Tav. Documentazione Fotografica
- Tav. Foto inserimento

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Le previsioni del Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionato, saranno realizzate mediante un intervento di edilizia diretta, con il rilascio di un permesso 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 di Recupero, se adeguatamente motivate, non costituiscono variante al P.d.R., previo parere favorevole del Comune.

Fermo restando l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento delle funzioni previste, l'Amministrazione Comunale, in relazione all'ubicazione e alle caratteristiche dell'area di intervento, si riserva la facoltà di monetizzare gli standard urbanistici prescritti dal Piano Strutturale, dal Piano Operativo e dalla legislazione vigente in relazione al carico insediativo previsto.

Art . 4) CRITERI ED INDIRIZZI PER LA FORMAZIONE DEL PIANO

Il P.d.R. dovrà assumere come obiettivo la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area attraverso la totale riconfigurazione dell'organismo edilizio esistente, mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi dovranno essere attuati attraverso un Piano di Recupero convenzionato esteso all'intera proprietà interessata e comprendente la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale che garantiscano la riqualificazione complessiva dell'area ed il corretto inserimento degli interventi nel contesto ambientale e paesaggistico.

In accordo con la disciplina del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso della Scheda paesaggistica – Sezione 4 DM 16/08/52, nella definizione dell'assetto planivolumetrico di progetto dovrà essere verificato il rispetto dei coni e dei bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) quali identificati dal Piano Operativo e/o derivanti da specifici approfondimenti di carattere paesaggistico; dovranno inoltre essere mitigati gli effetti sul paesaggio indotti dai nuovi interventi edilizi, attraverso opportune sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.

Gli interventi architettonici dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, mediante l'utilizzo di soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale.

Art. 5 – PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici del Piano Attuativo sono le seguenti:

- a) l'edificabilità massima consentita è indicata nella tavola Relazione Tecnica Calcoli Analitici;
Superficie territoriale: **5290 mq**;
Interventi previsti: Ristrutturazione urbanistica per complessivi **500 mq di SE**
Hmax: 2 piani fuori terra (max 7,5 m)
- b) l'edificazione sul lotto dovrà avvenire entro i parametri previsti nelle
Tav. n. 11 – 16 - 19 con la distanza minima dai confini di norma pari a 5 mt.
- c) l'altezza utile dei piani destinati a civile abitazione non dovrà essere inferiore a mt. 2,70.
- d) I locali seminterrati adibiti esclusivamente ad autorimesse dovranno
avere un'altezza non superiore a mt. 2,40.
- f) la superficie permeabile del comparto non dovrà essere inferiore al 25% della
Superficie Territoriale

- g) Le rampe di accesso alle autorimesse interrato potranno essere realizzate in aderenza al confine del Comparto;
- h) il numero degli alloggi massimo consentito all'interno della SUA ammessa è di 12.
- i) il piano dell'estradosso del pavimento del PT potrà essere rialzato rispetto al piano di campagna di progetto non più di mt. 1,40.

Art. 6 – TIPOLOGIE EDILIZIE

La tipologia morfologica degli edifici dovrà essere in armonia con la conformazione altimetrica del lotto e le visuali d'insieme, mentre la tipologia edilizia prevede alloggi, logge esterne, tettoie e pergolati.

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

Le caratteristiche esemplificative e gli indirizzi progettuali per gli edifici sono specificati nella Tav. n. 9 - 10.

Art. 7 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

Le caratteristiche costruttive degli edifici dovranno attenersi ai seguenti criteri:

a) gli edifici dovranno essere ubicati nel rispetto delle morfologia e in relazione all'andamento PLANOALTIMETRICO del lotto e dovranno essere allineati con i limiti del comparto ;

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

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.di. R.

g) Il progetto degli edifici dovrà definire adeguate soluzioni progettuali al fine di assicurare il rispetto dei calori 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.

g) I pannelli fotovoltaici dovranno essere di tipo integrato nella copertura degli edifici, il colore dei pannelli dovrà rientrare tra le sfumature dei colori della terra.

Art. 8 – RECINZIONI E MURETTI DI CONTENIMENTO

Sono previste delle recinzioni e delimitazioni in legno e dei muretti di contenimento in pietra a faccia vista .

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

Art. 9 – PARCHEGGI

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

P.d.R. nell'area destinata a Parcheggio posta a ridosso della Strada Pubblica

Art. 10 - 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 per 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).

Per l'illuminazione delle aree esterne dovranno essere utilizzati dei dispositivi a LED, che siano in grado di garantire, Elevato risparmio energetico, Efficienza luminosa con qualità della luce emanata superiore, Ridotta emissione di calore con relativa adattabilità ad essere utilizzata con materiali sensibili alle alte temperature; Funzionamento in sicurezza poiché in bassa tensione; Alta affidabilità; Basso impatto ambientale: assenza di mercurio, piombo e altri metalli pesanti; Assenza di raggi ultravioletti ed ultrarossi; Compatibilità con altri dispositivi esistenti; Accensione e spegnimento istantaneo; Insensibilità ad umidità e vibrazione.

Gli apparecchi illuminotecnici dovranno essere di tipo a basso impatto luminoso verso l'alto.

Art. 11 - OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL COMPARTO

Le opere di urbanizzazione comprendono:

Riqualificazione della viabilità , i parcheggi, gli impianti tecnologici

(fognatura, rete di distribuzione energia elettrica, acqua), il verde pubblico e verde

privato, Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere esteso a tutte le aree del Comparto e dovrà prevedere tutte le opere necessarie.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione è inserito nella tavola specifica n. 16

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.d.R; 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).

La pavimentazione della viabilità carrabile dovrà essere di tipo permeabile mediante l'uso di terra stabilizzata altamente drenante di elevata qualità estetica, non dovrà essere previsto in nessun caso l'uso di asfalto o prodotti similari.

Art. 12 – 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:

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

- 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 dovranno comprendere essenze sempreverdi e piante di alto o medio fusto di specie a foglia caduca, di altezza limitata, con apparato radicale non infestante, quali pioppo, castagno, leccio, olivi, sughera, olmo, acero, platano, betulla, sorbo.
- 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 dovranno essere pavimentati con blocchetti tipo paver colorati, legno, o con conglomerato cementizio e resine (tipo cocchiopesto) colorato con cromie assimilabili ai colori delle "terre locali".

ART. 13 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. 14 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. Il Piano Attuativo prevedere misure di incentivazione per l'adozione di soluzioni architettoniche e costruttive finalizzate alla sostenibilità ed ecocompatibilità dell'edilizia (bioarchitettura, bioclimatica, ecc.), nella misura massima del 10% della SE in incremento rispetto ai parametri della presente scheda.