

Piazza centrale	<u>mq. 385</u>
Totale	mq. 2005.> di 900

L'assetto del Piano Urbanistico Attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie pubbliche, il verde pubblico e la delimitazione dei lotti privati di intervento; le eventuali modifiche di tali elementi sono subordinate alla procedura di variante allo strumento urbanistico attuativo.

ART. 4 PARAMETRI D'INTERVENTO

a) Lotto di edificazione

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

La dimensione di ogni lotto edificabile è fissata dalla tav.1 .

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

b) Prestazioni energetiche

Al fine di utilizzare il 10% di incremento della capacità edificatoria prevista dal P.O. gli edifici potranno prevedere prestazioni energetiche globali (E_{pgl}) non inferiori alla Classe A, come indicata dalla normativa nazionale e regionale vigente. 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.

c) Distanze

Le distanze tra edifici sono quelle indicate dai Regolamenti vigenti a livello comunale e dal progetto planivolumetrico.

d) Superfici Permeabili

Al fine di contenere gli effetti di impermeabilizzazione delle superfici viene assunto l' indice di permeabilità minima del 25% della S.T.

e) Clima acustico. Gli edifici residenziali dovranno rispettare la II classe acustica.

f) 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 alla fogna bianca comunale.

Il dimensionamento di queste vasche verrà effettuato con la seguente indicazione:

- il volume del serbatoio di accumulo (S.A) delle acque meteoriche captate, in mc, si deve calcolare in base al fabbisogno idrico (F.I.) delle piante (alberi, siepi ed arbusti), ipotizzando un periodo di secca (P.S) di 40 gg. per le nostre zone
 $S.A.=F.I.x40gg$
- fabbisogno idrico previsto:
albero diam. Cm. 20 (30-40 litri giorno)
Prato, siepi e arbusti (4 litri giorno per mq.)

ART. 5 MODALITA' DI INTERVENTO

Il lotto di edificazione privata, come indicato negli elaborati del PEEP, costituisce l'Unità Minima di Intervento da assoggettarsi a titolo abilitativo per la nuova costruzione.

Le Opere di urbanizzazione Primaria e di urbanizzazione generale saranno realizzate previo rilascio del permesso di costruire da parte dell'amministrazione Comunale .

ART. 6 CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI PUBBLICI

Nella fase esecutiva dovranno essere rispettate le caratteristiche degli spazi pubblici definite nel PEEP

a) Verde pubblico.

Tutte le aree a verde pubblico, comprese quelle a verde naturale, i percorsi ciclo-pedonali, le fasce attrezzate alberate, gli spazi aperti, le piazzette attrezzate ecc., dovranno essere realizzate in conformità al progetto definito dalla tavola 3 con le essenze qui individuate.

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

Il verde pubblico dovrà essere permeabile.

La gestione e manutenzione di questi spazi farà carico al condominio costituito tra i proprietari delle abitazioni realizzate nel PEEP

b) Parcheggi Pubblici

Tutte le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere realizzate in conformità alle previsioni delle tavole specifiche di PEEP nonché al RU e al Codice della strada .

c) Viabilità

L'articolazione della viabilità di progetto (pedonale, ciclabile e carrabile) dovrà avvenire in conformità alle previsioni delle tavole specifiche di PEEP, nonché alle previsioni del Piano operativo Comunale e al Codice della strada.

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

ART. 7 CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI E DEGLI EDIFICI PRIVATI

a) 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 dei corpi di fabbrica. Questi parcheggi dovranno avere una pavimentazione semi – permeabile (Tipo “ Erboella” o simili).

b) Spazi condominiali e verde privato

Le aree condominiali dei lotti 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.

Il verde condominiale non potrà essere oggetto di recinzioni o impedimenti alla libera circolazione delle persone. Il verde privato e condominiale dovrà avere una permeabilità minima dell' 80%.

c) Pavimentazioni

Le pavimentazioni degli spazi comuni privati e/o condominiali, dovranno essere realizzate esclusivamente con materiali adatti all'utilizzo in esterno secondo le norme della L. 13/89.

In particolare i percorsi pedonali e carrabili e/o pavimentazioni di distribuzione interna ai singoli lotti, saranno eseguiti in lastre di porfido, altre pietre naturali , miste a pietra artificiale o autobloccanti in cls. Nelle sistemazioni esterne il sistema di contenimento delle pavimentazioni sarà costituito preferibilmente da profili in acciaio evitando le cordolature in cemento.

d) Recinzioni

Le recinzioni prospicienti la piazzetta centrale, dovranno essere realizzate h = 1,20m con muratura intonacata e con colori uniformi lungo lo stesso fronte stradale. Saranno oggetto di un progetto esecutivo specifico insieme alle pavimentazioni, alle panchine ed ai corpi illuminanti, in modo da definire un “ luogo urbano” con un sistema omogeneo di arredo.

Tutte le altre recinzioni dovranno essere costituite da siepi e/o arbusti costituite da: Lentisco, Mirto, Oleandro, Corbezzolo con eventuali supporti di reti metalliche, in questo caso le reti non dovranno arrivare fino al terreno per lasciare varchi ecologici (min. h 20cm.) per il passaggio di animali di piccola taglia .

e) Coperti e materiali di copertura dei fabbricati

Le coperture saranno a falde inclinate a capanna o in piccola parte piane .

Il progetto esecutivo dovrà sviluppare al meglio l' integrazione tra le falde inclinate e il posizionamento dei pannelli fotovoltaici.

I coperti piani saranno usati come giardini pensili.

f) Paramenti esterni

I paramenti esterni delle facciate degli edifici, nel rispetto della tradizione architettonica dell' Elba dovranno essere rifinite a intonaco civile (anche su sistema coibente a "cappotto") .

Le parti intonacate dovranno essere tinteggiate scegliendo la colorazione in una gamma di colori pastello che garantiscano ai fabbricati ed all'insediamento residenziale un buon "equilibrio cromatico".

g) Logge

Sul lato a valle di tutti i fabbricati è prevista una dotazione di spazi all' aperto (terrazzi, logge) da sviluppare nella fase esecutiva come tema architettonico caratterizzante di tutto l' insediamento, al fine di garantirne la coerenza interna dell' immagine e la qualità visiva dell' impatto paesaggistico sul territorio.

h) Gronde e pluviali

Le gronde ed i pluviali dovranno essere realizzati in lamiera di rame, lamiera di alluminio verniciata. Resta comunque escluso l'utilizzo di PVC o prodotti similari.

i) Serramenti

I materiali utilizzabili per i diversi tipi di serramenti saranno il legno verniciato, il ferro verniciato, l'alluminio elettro colorato e il PVC.

E' escluso l'uso di alluminio naturale, satinato o anodizzato.

I sistemi oscuranti saranno costituiti da persiane, o altri sistemi mobili di oscuramento e frangisole, il cui colore dovrà esser scelto garantendo un buon equilibrio cromatico al complesso residenziale.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL SUB COMPARTO B PARCO URBANO

ART. 1 CRITERI DI INTERVENTO

La progettazione del sub Comparto B, dovrà essere effettuata nel rispetto dei principi generali ispiratori del Piano Operativo Comunale e delle indicazioni della tavole del presente Piano al fine di attivare le connessioni ecologiche e funzionali tra le varie zone contermini all' area in oggetto.

Il progetto renderà operativi gli indirizzi del PO Comunale a scala più ampia per realizzare un collegamento ecologico tra il mare ed il sito della rete Natura 2000, mentre a scala più limitata l' intervento conferirà un carattere di unitarietà paesaggistica ed eco sistemica con i comparti adiacenti. Gli strumenti principali per realizzare questi obiettivi saranno la costituzione di una macchia tipica mediterranea a basso tasso di manutenzione e di un sistema di comunicazione ciclo - pedonale con spazi attrezzati per la sosta e le attività ludiche, che dalla via provinciale porta alla spiaggia di Barbarossa ed al comparto 5 .

ART. 2 MODALITA' DI INTERVENTO

Per l'attuazione del sub Comparto B l' Amministrazione Comunale procederà con un Permesso di Costruire alla redazione del quale collaboreranno un architetto, un agronomo ed un geologo per le rispettive competenze.

Questo progetto dovrà essere redatto preventivamente alla realizzazione del PEEP, come opera di compensazione paesaggistica preventiva. Dovrà prevedere, oltre alla sistemazione complessiva, la definizione di un primo stralcio di opere che verranno finanziate dalla vendita all' operatore privato delle aree edificabili del PEEP, che sono di proprietà comunale. Nel primo stralcio si dovrà prevedere l' impianto arboreo di una macchia mediterranea costituita da essenze autoctone, coerenti con la vegetazione esistente all' intorno.

ART. 3 CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DI COMPARTO

Tutte le aree a verde pubblico, comprese quelle a verde naturale, i percorsi ciclo-pedonali, le fasce attrezzate alberate, gli spazi aperti, le piazzette attrezzate ecc., dovranno essere realizzate in conformità al progetto definito dalle tavole del presente Piano.

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

Caratteristiche delle essenze arboree e arbustive.

Tutte le piante saranno scelte in continuità e coerenza vegetazionale con l' intorno, verranno reperite da vivai della Regione Toscana prediligendo quelli della costa, in modo da poter contare su piante cresciute in condizioni ambientali simili a quelle in cui saranno messe a dimora.

Nell' ampia fascia verde degradante, si provvederà alla ricostituzione di episodi di macchia mediterranea utilizzando Lecci, Corbezzoli, Roverelle, integrandoli anche ai Pini (*Pineus pinea*).

Gli spazi attrezzati avranno le seguenti caratteristiche:

- modellazione del piano di campagna studiata per formare sedute e scivoli integrati al terreno.
- Il terreno sarà tutto permeabile, escluso eventuali tettoie.
- I percorsi saranno in terra stabilizzata
- Le attrezzature complementari ai percorsi saranno: un Percorso vita, una porta di calcio per bambini nella zona più piana, un tabellone per basket qualche ampia tettoia in legno per l' ombra.

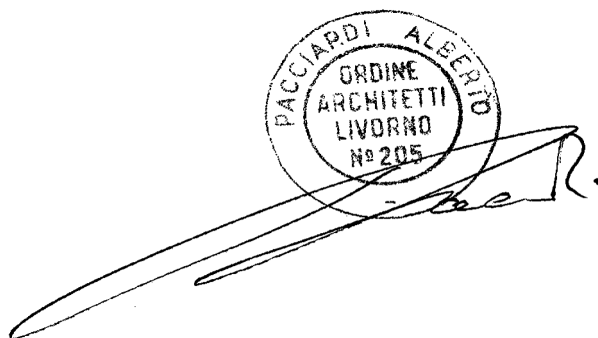
I percorsi pedonali saranno privi di barriere architettoniche, saranno delimitati da profili in acciaio evitando le cordolature in cemento. Questi percorsi saranno illuminati, quando fiancheggiano strade pubbliche con alta presenza di utilizzatori, mentre avranno configurazioni e pavimentazioni più “naturalistiche” (terre stabilizzate ecc.) quando avranno un percorso più indipendente o saranno relazionati a zone verdi.

ART. 4 PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale	mq. 15.830
Aree a verde pubblico	mq 14.230
Aree per la sosta e per percorsi pedonali	mq. 1.600
Indice di Permeabilità minimo	80%

IL PROGETTISTA

ARCHITETTO ALBERTO PACCIARDI



A circular professional stamp of the architect Alberto Pacciardi. The stamp contains the text: "PACCIARDI ALBERTO", "ORDINE ARCHITETTI LIVORNO", and "N° 205". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

1) 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. Materiali da impiegare:

Nella tavola 1.5 (Planivolumetrico) sono presenti alcuni particolari con il disegno ed i materiali da impiegare nella viabilità pubblica di Piano.

I percorsi carrabili saranno pavimentati con graniglia beige e bitume trasparente in modo che il colore ricordi i percorsi di campagna; si concilierà così la necessità di mantenere la solidità e durabilità del manto stradale (vista l' asperità alcuni punti di pendenza) con l' esigenza di evitare l' impatto di una striscia di asfalto nero.