

Le Opere di urbanizzazione verranno realizzate a scomputo di oneri da parte degli operatori privati a seguito della firma della convenzione urbanistica e previo rilascio del permesso di costruire da parte dell'Amministrazione Comunale, sulla base dei progetti contenuti nel PEEP.

ART. 3 PARAMETRI URBANISTICI

- Capacità insediativa massima di edilizia residenziale(comprensiva dell' incremento del 10% per bio-edilizia) mq 1. 210
- Superficie territoriale mq 9.100
- Superfici fondiari (SF) mq 5. 820
- Aree per urbanizzazioni primarie e secondarie mq 795
- verde, mq 1. 945
- parcheggi pubblici mq 540

- Capacità edificatoria divisa per lotti:
 - Lotto 1: mq 605 di s.u.
 - Lotto 2: mq 605 di s.u.

- Standard
Si prevede un massimo di 20 abitazioni con un dimensionamento medio di 55mq/ alloggio.
Il numero massimo di abitanti insediabili ammonta a 80 .
In base al DM 1444/68 lo standard minimo per verde e parcheggi è di (80 x 18mq/abitante) 1.440 mq.
Aree di progetto
 - Aree a verde pubblico mq 1. 945
 - Aree a parcheggi pubblici mq. 540
 - Totale mq 2.485.> di 1.440

L'assetto del Piano urbanistico attuativo è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie pubbliche, il verde pubblico e la delimitazione dei sub comparti 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 degli elaborati del PEEP

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

b) Invarianti

Nella progettazione edilizia dei lotti occorrerà tenere conto dell' invarianti :

- **Le altezze massime dei fabbricati** che per il presente PUA vengono espresse in numero di piani (NP) 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 singoli lotti,

c) Varianti

Sono variabili gli elementi rappresentati nelle tavole “guida alla progettazione”. 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

d) 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.

e) Distanze

Le distanze tra edifici sono quelle indicate dai Regolamenti vigenti a livello comunale.

I corpi di fabbrica con le loro articolazioni, indicati nelle tavole planivolumetriche n° 2 e n° 7, costituiscono un unico edificio.

Le distanze dai confini del PEEP e dei lotti sono indicate nelle tavole planivolumetriche n° 2 e n° 7.

Le distanze dalle strade di urbanizzazione primaria sono pari a 5 ml.

f) Superfici Permeabili

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

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

h) 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 E VARIANTI

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

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.

l) Spazi condominiali e Aree a verde privato

Le aree condominiali del lotto saranno accatastate come bene comune e attribuite pro- quota ai singoli alloggi ad eccezione delle superfici destinate a parcheggi pertinenziali, che potranno essere 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.

Le recinzioni verso gli spazi pubblici dovranno essere oggetto di progettazione specifica contenuta nel PDC del Lotto.

Il verde privato e condominiale dovrà avere una permeabilità minima dell' 80%

m) Aree a verde Pubblico e spazi attrezzati

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 PEEP. Il progetto del verde pubblico dovrà essere allargato a tutto il sub comparto 3 (Parco Urbano) e dovrà vedere la presenza nella progettazione anche di un agronomo paesaggista. Il progetto verrà proposto dall' operatore che realizzerà i lotti edificabili e il costo di progetto sarà parte dello scomputo di oneri di urbanizzazione regolamentato dalla convenzione urbanistica.

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

Il verde pubblico dovrà essere permeabile.

n) 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 al piano seminterrato o interrato.

o) 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 .

p) Viabilità

L' articolazione della viabilità di progetto (pedonale, ciclabile e carrabile) dovrà avvenire in conformità alle previsioni delle tavole specifiche di PEEP, della relazione specifica e del Computo metrico estimativo nonché al RU 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 PUBBLICI

Le Opere di urbanizzazione Primaria e di urbanizzazione generale si realizzeranno previo rilascio del permesso di costruire da parte dell' amministrazione Comunale, secondo la base dei progetti definitivi contenuti nel PUA.

Le caratteristiche costruttive ed il dimensionamento dovranno essere coerenti con i contenuti del progetto generale delle urbanizzazioni .

ART. 8 CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI PRIVATI

a) Logge

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

b) Pavimentazioni

Le pavimentazioni degli spazi comuni privati e/o condominiali, dovranno essere realizzate esclusivamente con materiali adatti all'utilizzo in esterno (a norma L. 13/89) e più precisamente conformi alle possibilità sotto indicate:

- 1) percorsi pedonali e carrabili e/o pavimentazioni di distribuzione interna ai singoli lotti, eseguiti in formelle autobloccanti e/o in cubetti o lastre di porfido o pietre naturali o pietra artificiale;
- 2) Percorsi pedonali coperti (porticati e quant'altro) con pavimentazioni attinenti alle caratteristiche estetiche generali degli spazi scoperti in gres porcellanato e/o materiali naturali antigelivi, in lastre con caratteristiche adatte per esterni, oppure con i materiali previsti al precedente punto 1;
- 3) rampe corselli garage in cls "tirato a lisca di pesce" con prodotti indurenti al quarzo

c) Recinzioni

Le recinzioni prospicienti spazi pubblici, dovranno essere realizzate con materiali omogenei e di scelte uniformi per fronte stradale. In particolare in corrispondenza della Piazzetta con la rotatoria le recinzioni saranno più alte con elementi di arredo urbano (fontanella, fioriere ecc.) e verranno sviluppate con un progetto dedicato con le pavimentazioni, le panchine ed i corpi illuminanti in modo da definire un " luogo urbano".

d) Coperti e materiali di copertura

Le coperture potranno essere piane o a falde inclinate.

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

Le strutture portanti del solaio di copertura potranno essere in legno o in laterizio armato.

I coperti piani saranno usati per alloggiamenti impianti tecnologici e/o giardini pensili, lastrici solari.

e) Gronde e pluviali

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

f) Serramenti

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

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

Per i fabbricati si dovrà prevedere la posa in opera di persiane, o altri sistemi mobili di oscuramento e frangisole, il cui colore dovrà esser scelto garantendo un buon equilibrio cromatico al complesso residenziale.

g) Paramenti esterni

I paramenti esterni delle facciate degli edifici, nel rispetto della tradizione architettonica dell' Elba dovranno essere:

- facciate intere o parti di facciata, eseguite e rifinite ad intonaco civile o da sistema coibente a "cappotto", tinteggiato alla superficie
- facciate intere o parti di facciata o particolari, eseguite in cotto o pietra e rifinite "faccia a vista" anche con sistemi di facciate ventilate

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