

STA

LUCA FUSANI ARCHITETTO
GIANLUCA VEGNI GEOMETRA

COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO (LI)

COMPARTO SCHEDA NORMA 5-1a

PIANO ATTUATIVO
CONVENZIONATO DI INIZIATIVA
PRIVATA

STRADA VICINALE DELLE SPIANATE
FRAZ. CASTIGLIONCELLO
CAP 57016 ROSIGNANO MARITTIMO (LI)

NTA

committente

CASALE DEL MARE S.R.L
STRADA VICINALE DELLE SPIANATE
FRAZ. CASTIGLIONCELLO
CAP 57016 ROSIGNANO MARITTIMO (LI)

oggetto tavola scala

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data

OTTOBRE 2023

STA fusani vegni

Via L.Bartolini, 2
50124 Firenze
www.staarchitettura.it
info@staarchitettura.it
tel 055283990

Piano attuativo del comparto 5-1a
Norme Tecniche di Attuazione
NTA

Oggetto: Piano attuativo del comparto 5-1a
 Norme Tecniche di Attuazione

Ubicazione: *Strada Vicinale delle Spianate -*
Fraz. Castiglioncello -
57016 Rosignano Marittimo (LI)

committente: *Casale del Mare s.r.l*
Strada Vicinale delle Spianate -
Fraz. Castiglioncello -
57016 Rosignano Marittimo (LI)

Articoli preliminari e generali

art. 1. Finalità e riferimenti del P.A.

Il Piano Attuativo di iniziativa privata (P.A.) dell'area identificata con scheda norma comparto 5-1a dà attuazione al Piano Operativo del Comune di Rosignano M.mo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 28 del 28.03.2019 (in appresso: "P.O."), efficace dal 19.07.2019 e persegue le finalità in esso descritte.

Qualsiasi previsione delle presenti norme, della cartografia del P.A., e di ogni altro atto che lo compone deve essere sempre coerente e conforme ai contenuti della scheda norma e del P.O.

art. 2. Struttura delle presenti norme.

Le N.T.A. del P.A. si compongono:

- delle norme stesse ;
- delle tavole e grafici richiamati negli articoli.

art. 3. Validità.

Il P.A. ha validità di dieci anni a partire dalla sottoscrizione della convenzione.

art. 4. Norme di interpretazione.

Fermo quanto all'art. 1, nel caso di contrasto fra la cartografia, nel caso di contrasto fra più cartografie e grafici, prevalgono quelle in scala minore.

art. 5. Perimetrazione.

La perimetrazione del P.A. coincide con il perimetro delle particelle catastali in esso incluse, indicate dal P.A.

art. 6. Parametri urbanistici ed edilizi del comparto 5-1a

Destinazione e funzioni	turistica 50 posti letto in 25 camere doppie turistico ricettivo cat.4 sottocategoria 4.01
Classificazione	minimo 4 stelle
Piani fuori terra	1
Distanza dai confini	m 5,00
Distanza da strade vicinali	m 7,50
Distanza tra i fabbricati esterni al comparto	m 10,00
Rapporto permeabilità	>= 45% dell'area

Fascia di salvaguardia dalle**sponde del corso d'acqua m 10****Area del comparto ST****senza demanio (corso d'acqua) mq 11122****Superficie demaniale inclusa mq 347 circa****Indice di copertura IC <=30% ST****Superficie edificabile SE 2795 mq****N. parcheggi privati 30 (1 per camera+5 (20%) per ambienti di servizio)**Verifica degli standards urbanistici in conformità al D.M. 1444/68

Dovranno essere previsti gli spazi per standard urbanistici previsti dal D.M.n.1444/68. La realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli adeguamenti alle opere esistenti dovranno essere realizzate secondo le indicazioni dettate dagli uffici competenti dell'Amministrazione Com.le.

Qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga, vista la particolare ubicazione in territorio agricolo, non conveniente l'acquisizione al patrimonio comunale delle aree a standard pubblici (parcheggi e verde) le stesse dovranno essere monetizzate (REGOLAMENTO UNICO PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI E PER LA MONETIZZAZIONE).

Parcheggi pubblici sup. minima mq 1118 D.M.1444/1968,art.5 comma 2**Verde pubblico sup. minima mq 1118 D.M.1444/1968,art.5 comma 2**

art. 7 – Invarianti del Piano Attuativo

Sono definite le seguenti invarianti del Piano Attuativo:

- Le invarianti strutturali indicate nella scheda norma del comparto 5-1a
- Le distanze minime degli edifici dai confini (ml. 5,00) e dalle strade (ml.5,00)
- Le distanze minime tra gli edifici esterni al comparto (ml. 10,00)
- La larghezza della fascia di salvaguardia dal corso d'acqua
- Il numero massimo dei posti letto.
- Il rispetto degli standards urbanistici in conformità al D.M. n. 1444/68
- La superficie edificabile SE
- La destinazione d'uso
- La classificazione minima
- Il numero di piani fuori terra (e' ammessa la realizzazione di spazi interrati e/o seminterrati da destinare a servizi, magazzini della struttura alberghiera)

art. 8 – Varianti del Piano Attuativo

Tutti gli elementi costitutivi il Piano attuativo non definiti come "invarianti" possono essere modificati nei limiti e secondo i criteri stabiliti dalle presenti Norme di Piano, dai Regolamenti Comunali e nel rispetto della normativa vigente.

Non costituisce variante al piano attuativo in particolare :

- la diversa distribuzione ed organizzazione delle aree di sosta e delle aree verdi ove richiesti dagli uffici Comunali competenti,
- la variazione in aumento e la diversa distribuzione, organizzazione e tipologia delle alberature nell'ambito delle specie indicate sia nelle zone a parcheggio che nell'intero comparto,
- la modifica dei fabbricati nell'interno delle aree individuate nella tav 2 nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici del comparto,
- la modifica della forma e localizzazione della piscina
- la localizzazione dei parcheggi privati all'interno del comparto

Fra i fabbricati siti all'interno del P.A. non è prescritta alcuna distanza minima, salvo il rispetto delle disposizioni in materia antisismica, e delle altre disposizioni di legge eventualmente applicabili a ciascun fabbricato.

art. 9. Zonizzazione

Le tav. n° 1 con indicazione delle aree delle aree a standard da monetizzare contiene :

La suddivisione delle aree a verde e di salvaguardia del corso d'acqua

La superficie copribile massima

La superficie utile edificabile

La superficie destinata ai parcheggi privati

La superficie per standard urbanistici previsti dal D.M.n.1444/68.

Art. 10– disciplina della progettazione integrazione con il contesto

I fabbricati costituenti l'attività ricettiva saranno disposti nel comparto nella geometria più efficiente la fine di conseguire i seguenti risultati:

- inserirsi nel versante rispettandone l'andamento e lo skyline
- perseguire la coerenza con la topografia
- limitare i movimenti di terra,
- sfruttare il massimo irraggiamento possibile delle camere
- limitare l'introspezione delle camere degli ospiti
- limitare lo sviluppo in verticale delle costruzioni a valle dovuto alla pendenza del terreno
- perseguire la migliore integrazione con gli spazi verdi

Il progetto limita al massimo la percezione dell'insieme edificato sia in lontananza che in posizione ravvicinata.

Il comparto è estremamente lontano dai principali punti di osservazione, dai percorsi particolarmente frequentati. Gli edifici sono disposti parallelamente alle curve di livello, e sono disposti su livelli differenti.

Il comparto sfrutta quasi integralmente la viabilità esistente con modestissimi interventi.

Gli spazi a parcheggio sono in prossimità della viabilità esistente.

Le coperture saranno per il 30% inerbite. Su ogni copertura saranno posizionati pannelli fotovoltaici e a solare termico integrati. L'orientamento delle aperture principali delle camere sarà verso la parte aperta della valle e verso il mare, riuscendo quindi a avere la maggiore captazione solare e ventilazione naturale possibile. Le aperture saranno protette da una serie di schermi fissi e mobili capaci di ottimizzare l'irraggiamento solare attraverso un completo sistema di regolazione passivo.

Le murature dei prospetti saranno articolate per evitare le grosse superfici continue, e le discontinuità saranno utilizzate per aumentare l'inserimento paesaggistico e l'integrazione con il verde.

La fascia di salvaguardia del corso d'acqua sarà preservata dalla destinazione a parco pubblico o privato. Con eventuali interventi di miglioramento delle situazioni ambientali compromesse.

La piscina sarà realizzata secondo quanto prescritto nell'apposito articolo delle NTA del PO. Le sistemazioni esterne saranno con materiali quali pietra naturale e simili, legno, la cromia del rivestimento interno sarà in accordo alle cromie dominanti e di tipo satinato.

art. 11– Schemi tipologici degli spazi ricettivi

La necessità di realizzare edifici ad un solo piano su declivio impone, per limitare il consumo di suolo, l'eliminazione di qualsiasi passaggio coperto.

Ogni camera per ospiti sarà articolata con zona ingresso, servizio o servizi igienici o spazi benessere (sauna, bagno turco idromassaggio) , camera e soggiorno (suite).

Saranno previsti spazi per il ricovero dell'arredo esterno. Le camere per ospiti sono concepite come spazio unico o aperto saranno organizzate secondo il testo **L. R. 20 dicembre 2016, n. 86**

art. 12– Materiali costruttivi e di finitura impiegati per gli edifici

Gli edifici saranno rivestiti in pietra, intonaco o malte nelle cromie locali. Non saranno realizzate superfici lucide o riflettenti. Gli infissi saranno in legno/metallo patinato o verniciato nei colori del bronzo e degli ossidi naturali. Le vetrate saranno protette da una pensilina aggettante in legno e metallo e protette da schermi per consentire la regolazione dell'irraggiamento interno e evitare fenomeni di riflessione. Tutti i materiali scelti sono riciclabili e a bassa manutenzione.

I pannelli fotovoltaici saranno del tipo integrato con alloggiamento dedicato nell'architettura degli edifici. I pannelli sono facilmente pulibili e manutenibili con guadagno in efficienza e sostenibilità.

Le coperture saranno a verde e nelle zone praticabili in rivestimenti, cotto, legno nei colori naturali.

La progettazione degli esterni sarà eseguita utilizzando il più possibile il terreno naturale e il prato. Non verrà alterata la viabilità locale che continuerà a costeggiare il lotto. Il fondo stradale di progetto sarà dello tipo e cromia dell'esistente. Le sistemazioni relative quali cordoli muretti recinzioni saranno realizzate con materiali naturali e tipici. Gli stessi accorgimenti saranno usati per le sistemazioni a parcheggio. L'impianto di illuminazione esterna sarà studiato per eliminare al massimo i fenomeni di abbagliamento e di dispersione verso l'alto saranno privilegiati i sistemi di illuminazione ambientali che sfruttano la riflessione dei materiali naturali di rivestimento degli edifici e degli spazi esterni. Gli elementi esterni quali pergolati, schermi solari, gazebo, verande, dovranno essere realizzati in legno o materiali similari, ferro verniciato o patinato o muratura. Le ringhiere e i cancelli saranno in accordo con le cromie degli infissi.

Gli impianti quali pompe di calore, canne fumarie, sportelli saranno schermate da apposti i dispositivi nelle cromie degli infissi o da schermi a verde.

Per i vialetti pedonali i percorsi carrabili e le zone a parcheggio all'interno del comparto saranno ammesse pavimentazioni permeabili in pietra naturale, fondo naturale compattato, elementi autobloccanti in cls nelle cromie della pietra locale, eventualmente anche del tipo "a prato".

art. 13 – Sistemazione del verde

Le specie vegetali scelte saranno essenzialmente autoctone ed hanno l'obiettivo di riprodurre un ambiente vegetazionale altamente qualitativo, tipico e ricco di biodiversità. Le scelte progettuali saranno affrontate ponendo attenzione all'evoluzione stagionale delle cromaticità, delle forme, degli accrescimenti e delle dimensioni. La preferenza di piante per lo più autoctone, oltre che il mirato inserimento nel contesto paesaggistico e la creazione di habitat piacevoli da vivere, avrà il vantaggio di limitare necessità pedologiche, idriche, di cura e manutenzione.

art. 14 – Norme specifiche per l'accessibilità degli spazi pubblici

Lo spazio pubblico del parcheggio dovrà essere conforme a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche. Gli spazi turistico ricettivi saranno conformi a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

art. 15 – Norme specifiche derivanti dall'analisi ambientale (applicazione del regolamento per l'edilizia sostenibile)

Si prescrivono le seguenti norme specifiche finalizzate alla mitigazione e compensazione degli effetti negativi prodotti dall'intervento sulle risorse ambientali.

- Norme finalizzate alla mitigazione dei consumi della risorsa idrica

Adozione di sistemi frangiflusso applicati ai rubinetti delle camere

Adozione sulle cassette di scarico dei WC di un sistema di erogazione differenziato dei quantitativi di acqua

Adozione di un sistema di raccolta delle acque piovane da riutilizzarsi mediante impianto idraulico per l'irrigazione dei giardini. In articolare il sistema di pluviali di convogliamento dell'acqua piovana di copertura dovrà essere predisposto per l'installazione di uno specifico serbatoio di recupero ed accumulo per utilizzo irriguo dell'acqua.

- Norme finalizzate alla mitigazione dei consumi energetici

Gli impianti elettrici e termici dovranno essere predisposti per l'installazione di un sistema di pannelli solari termici e fotovoltaici e dovrà essere prevista una potenza minima installata di pannelli solari termici o fotovoltaici in accordo con i regolamenti comunali e le vigenti normative di legge.

Le camere ospiti saranno dotate di un sistema di sensori e controlli di presenza o apertura infissi per la limitazione dei consumi energetici.

Art. 16 – Norme specifiche per la bioedilizia e criteri generali di progettazione bioclimatica (applicazione del regolamento per l'edilizia sostenibile)

La realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere sviluppata attraverso l'utilizzo dei materiali e delle tecnologie ecocompatibili e sostenibili. Il progetto sarà analizzato nel suo complesso privilegiando le tecnologie che nell'intero ciclo di produzione, uso e dismissione abbiano il minor impatto ambientale. Sono da preferire dove possibile i materiali con riciclati o parzialmente riciclati.

Il progetto dovrà essere corredato da una relazione tecnica che illustri i criteri adottati, specificando in particolare i materiali da posare in opera.

Strutture portanti

Potranno essere usati i seguenti sistemi strutturali portanti:

- struttura in muratura portante con elementi in laterizio alleggerito
- pietra locale
- struttura in legno lamellare, tipo X-lam o a telaio,
- struttura in c.a. limitando l'utilizzo di setti e solai pieni in c.a. ove non si possano adottare soluzioni alternative.

Nel progetto strutturale saranno scelte le soluzioni che limitano ed ottimizzano l'uso dell'acciaio da c.a. I solai potranno essere di tipo misto con elementi in laterizio o alveolari ed eventuale soletta limitata alle esigenze strutturali, preferibilmente di tipo alleggerito.

Le parti in c.a. dovranno essere progettate per limitare nel tempo la corrosione delle armature interne.

Le pareti e solai a contatto con il terreno dovranno essere isolate da intercapedini ventilate orizzontali o verticali e membrane a protezione delle infiltrazioni di radon e umidità.

Tamponamenti perimetrali

Sono previsti i seguenti materiali:

Laterizio, legno, pareti a secco, blocchi in laterizio.

Tutti i materiali avranno caratteristiche bioedilizie certificate, caratterizzati quindi, da bassa conducibilità ed alta traspirabilità.

Divisori interni

laterizio, cartongesso, legno, pareti in arredo

Intonaci malte e rivestimenti

Sono ammessi tipi di intonaco certificati come materiali per la bioedilizia a titolo esemplificativo calce argille. Rivestimenti in pietra naturale e ceramica.

Coperture

Le coperture prevalentemente del tipo prevalentemente piano saranno del tipo : inerbito, con rivestimento in legno, pietra, metalli patinati, ceramiche.

Isolanti

Gli isolanti non dovranno contenere prodotti tossici o pericolosi nella loro composizione e consentire la cernita e il riciclaggio a fine vita.

Si utilizzeranno i seguenti isolanti:

Origine animale o vegetale

- Fibra di legno
- Lana di pecora
- Sughero
- Cellulosa

Origine minerale

- Argilla espansa

- Pomice naturale
- Vermiculite espansa
- Perlite espansa
- Vetro cellulare
- Silicato di calcio

L'utilizzo di materiali diversi dovrà essere giustificato mediante certificazione del prodotto come materiale adatto per le applicazioni nella bioedilizia.

Impermeabilizzanti

- Geocompositi bentonitici
- Pannelli in cartone biodegradabile con bentonite
- Cartongfeltro Bitumato
- Carta Oleata
- Carta Kraft
- Teli in polietilene e polipropilene
- Teli da freno al vapore in HDPE (High Density Polyethilen)

Sono ammessi altri materiali con caratteristiche impermeabilizzanti idonei per l'impiego certificato in bioedilizia.

Pavimentazioni e rivestimenti

Sono permessi i materiali naturali quali : legno, pietra naturale con controllo della radioattività.

Le ceramiche con certificazione bioedilizia quali : maioliche, gres , cotto.

Pavimenti con elementi autobloccanti con certificazione bioedilizia.

Per la posa in opera dei pavimenti e rivestimenti è previsto l'uso di prodotti applicabili per la bioedilizia a ridotte emissioni di CO2 e bassissime emissioni di sostanze organiche volatili .

Tinteggiature murarie

Potranno essere usate pitture a calce, tinteggiature all'acqua e pitture ai silicati con certificazione bioedilizia ed in generale altre vernici bioecologiche certificate a bassa emissione dei COV (composti organici volatili) .

Infissi

Potranno essere impiegati infissi in legno, legno/alluminio, alluminio, acciaio ad alte prestazioni termiche in merito al risparmio energetico ed alle prestazioni acustiche.

Impianti ed utilizzo di energie rinnovabili

Tutti gli edifici dovranno essere minimo in classe energetica A.

L'alimentazione degli impianti avverrà attraverso un sistema che utilizza energie rinnovabili.

Dovranno essere rispettati i quantitativi minimi di produzione di energia mediante l'utilizzo di fonti alternative, imposti dalla normativa vigente a livello nazionale, regionale o locale.

Per l'alimentazione degli impianti è previsto l'utilizzo delle biomasse o di energie rinnovabili provenienti da radiazione solare.

Qualora non si ricorra a fonti di energia rinnovabile o biomasse o è necessaria una integrazione (nel rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente), si una tecnologia alternativa con minor rilascio di CO₂ in atmosfera .

I pannelli solari e fotovoltaici saranno del tipo integrato con l'architettura con apposito alloggiamento sarà studiata l'accessibilità per le operazioni di pulitura e manutenzione al fine di tenere alto il coefficiente di rendimento.

La diffusione del calore all'interno delle camere per ospiti gli spazi comuni e l'alloggio del custode sarà effettuata attraverso sistemi efficaci per gli immobili turistico ricettivi che consentano una ottimizzazione e controllo continuo delle temperature dei locali.

Saranno utilizzati dispositivi di controllo per ottimizzare sotto il profilo del risparmio energetico l'uso degli impianti da parte degli ospiti.