

COMUNE DI TERRICCIOLA



AREA TURISTICA RICETTIVA - Art. 41 N.T.A. Scheda Norma n. 8 "Via del Pino" **PIANO ATTUATIVO**



Proprietà:

CASTAF S.r.l.

via Chiesa Vecchia, 11 - Fraz. Soiana
56030 Terricciola (PI)



Progettazione:

Arch. Mauro Ciampa

via M. Giuntini, 25 - 56023
Polo Tecnologico Navacchio - PISA



ARCHITETTI ASSOCIATI
Mauro Ciampa e Piero Lazzeroni
PISA - ITALY

Dott. Agr. Elisabetta Norci

via S. Bibbiana, 5 - 56127 PISA



ELISABETTA NORCI
Dottore Agronomo
Via S. Bibbiana n°5 - 56127 PISA

con: **Emanuele Del Vecchio - Stefano Calloni**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: APRILE 2018

COMUNE DI TERRICCIOLA
Provincia di Pisa

AREA TURISTICA RICETTIVA
Art. 41 N.T.A. – Scheda Norma n. 8 “Via del Pino”
PIANO ATTUATIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme

Le presenti norme si applicano al Piano Attuativo per l' Area a destinazione TURISTICA RICETTIVA , come previsto dall'art. 41 delle N.T.A. del R.U. - Scheda Norma n. 8 “Via del Pino”

Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano

Sono elementi costitutivi i seguenti elaborati:

- Relazione tecnica illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Geologica di fattibilità
- Tav.01 – Inquadramento urbanistico generale – uso del suolo in atto e ricognizione fotografica – proprietà interessate dal P.A.
- Tav. 02 – Zonizzazione – individuazione unità di intervento (UMI) – Verifica standards urbanistici - scala 1:500
- Tav. 03 – Planivolumetrico – schemi tipologici, planimetrie e profili scala 1:500
- Tav. 04 – Stato attuale. impianti tecnologici esistenti
Progetto – Schema opere di urbanizzazione - scala 1:500
- Tav.05 – Piano particellare di esproprio
- Stima dei costi delle opere di urbanizzazione

Art. 3 - Indicazioni generali

Il Piano Attuativo (P.A.) attua le disposizioni dell'art. 41 del Regolamento Urbanistico vigente (Area a destinazione turistica ricettiva - Scheda Norma n. 8 "Via del Pino") mediante gli elaborati grafici e le presenti Norme Tecniche di Attuazione, stabilendone i caratteri e le modalità di intervento, ed in particolare specifica:

- a) destinazioni d'uso delle aree ed i relativi parametri di utilizzazione edilizia;
- b) impostazioni tipologiche e planivolumetriche;
- c) localizzazione e caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria: queste prescrizioni, finalizzate alla razionale ed economica utilizzazione del territorio, sono realizzate tramite progetti esecutivi da predisporre ed attuare, anche per successive fasi o stralci, coerentemente con la convenzione urbanistica stipulata.

In tali progetti, fermi restando gli elementi di impostazione delle opere stesse, potranno essere apportate le modifiche/integrazioni necessarie per la migliore realizzazione e la corretta funzionalità delle opere.

Art. 4 - Utilizzazione delle aree e Unità di Intervento

L'utilizzazione delle aree dovrà risultare strettamente conforme agli elaborati del P.A.; essa avverrà ai sensi delle previsioni della Scheda Norma n. 8 del R.U. vigente.

L'utilizzazione avverrà mediante progetti riferiti alle singole zone individuate nelle tavole del P.A. riferiti alle singole Unità di intervento (UMI);

Qualora si richieda la necessità tecnica di realizzare porzioni afferenti ad UMI diverse si potrà integrare il permesso di costruire relativo all'UMI interessata corredato di specifica relazione relativa alle singole zone o parti di esse interessate.

In tal senso Il P.A. persegue una progettazione organica che può essere attuata attraverso fasi differenziate tra loro interagenti e connesse con le opere di urbanizzazione, gli standards ed i servizi complementari stabiliti dall'applicazione delle NTA del P.A.

Al fine di una corretta attuazione degli interventi, il processo di P.A. dovrà essere programmato relazionando le fasi di edificazione coerentemente alle opere di urbanizzazione. In particolare il P.A. evidenzia la possibilità di articolazione del comparto in due **Unità** funzionali:

- La **UMI 1**, che prevede la realizzazione di: strutture ricettive, pensione, R.T.A. , bar, ristorante, per il ristoro e l'ospitalità; attrezzature per ristorazione e servizi connessi; attrezzature per lo sport – tempo libero e attività ricettive; pertinenze e accessori di servizio.
- La **UMI 2**, che prevede la realizzazione di attrezzature per lo sport – tempo libero e attività ricettive; pertinenze e accessori di servizio.

La complessità dell'intervento e la specificità dell'edilizia che caratterizzano la proposta progettuale, relazionate al periodo temporale di realizzazione, determinano la opportunità di perseguire una progettazione evolutiva anche in relazione alla progressiva innovazione delle tecnologie per l'ecosostenibilità dell'intervento.

In sede di rilascio del permesso di costruire, saranno consentite soluzioni morfologiche e tipologiche nelle singole Unità di intervento nel rispetto dell'impostazione del Piano, delle destinazioni consentite e dei parametri ammissibili all'interno del "comparto".

Tali adeguamenti e variazioni nel rispetto delle rispettive Sul totali stabilite dal Regolamento urbanistico per le specifiche destinazioni ammesse, non costituiranno variante al Piano Attuativo.

In tal senso, nel rispetto delle superfici utili complessive assentite dal P.A. e dei valori assoluti Scheda Norma n. 8 del R.U. vigente, potranno essere consentiti trasferimenti di Sul tra le singole UMI, purché nella soluzione

finale compensativa le superfici utili totali siano rispettate nella loro interezza e siano complessivamente soddisfatti gli standards riferiti alle singole funzioni introdotte.

Il dimensionamento e la delimitazione evidenziata negli elaborati di Piano Attuativo tiene conto delle esigenze di unitarietà della progettazione generale e della realizzazione temporale dell'intervento in relazione alle fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.7 delle NTA ed in coerenza con il convenzionamento sottoscritto tra Soggetto Attuatore e Amministrazione Comunale.

Il Piano individua la perimetrazione delle singole UMI nonché gli ambiti riservati all'edificazione evidenziati con specifica grafia negli elaborati del piano che stabiliscono i limiti di edificabilità. All'interno di tale delimitazione la progettazione svilupperà le singole tipologie edificabili riferite alle aree di pertinenza con le relative opere a verde, delle accessibilità pedonali, delle relazioni con le opere di urbanizzazione. L'intervento in attuazione dovrà ricomprendere nei suoi elaborati la connessione con il complesso delle opere di urbanizzazione.

Modalità di intervento

All'interno del Piano sono ammessi, mediante procedura diretta, gli interventi edilizi di nuova costruzione.

Tutti gli interventi sono subordinati alla adozione delle specifiche procedure e, ove occorra, all'acquisizione dei necessari titoli abilitativi, autorizzazioni e nulla osta di legge.

L'edificazione dovrà avvenire nelle aree individuate come edificabili, nel rispetto degli indici e delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie indicate negli elaborati del progetto e nelle tavole allegate del presente P.A.

In tal senso il piano con specifica grafia evidenzia i limiti delle aree destinate all'edificazione. Gli edifici evidenziati nel progetto di piano particolareggiato si intendono non prescrittivi e l'edificazione dei singoli corpi potrà essere attuata per fasi purchè ricondotta ad un progetto unitario.

Nel caso che il Piano presentasse discordanze di carattere grafico e/o normativo si intendono valide le indicazioni del grafico in scala maggiore e le prescrizioni più restrittive.

La conformazione degli edifici dovrà essere coerente con le indicazioni tipologiche e morfologiche previste dagli elaborati del P.A. e dalla presente N.T.A.

Il progetto dell'area relativa alla UMI1 dovrà prevedere l'organizzazione planimetrica dei corpi di fabbrica ed eventuali allineamenti al fine di consentire una idonea visibilità dalla viabilità principale e dai punti di intercettazione paesaggistica;

Art. 6 - Parametri urbanistici ed edilizi; destinazioni d'uso; interventi ammessi

I parametri urbanistici di utilizzazione nel P.P. sono esplicitati Scheda Norma n. 8 del R.U. vigente, di cui riportiamo una sintesi:

Destinazioni d'uso ammesse :

attività ricreative per lo sport il tempo libero e ricettive contenenti

- ristoro e ospitalità
- attrezzature e servizi per ristoro e ospitalità
- piscina
- area a parco e verde attrezzato; sportiva e ricreativa
- impianti sportivi e attrezzature e servizi ad essi connessi

Pertinenze e access. di servizio (30% della S.U.L. complessiva):

- pagode; (fino al 25%)
- logge e porticati; (fino al 65%)
- spogliatoi e servizi igienici per piscina; (fino al 10%)
- locali caldaie e elettrici;

Categorie d'intervento ammesse :

- riqualificazione funzionale del comparto mediante il recupero dell'area attraverso un piano attuativo complessivo, con previsione degli standards di legge. (art. 9 NTA)
- gestione unitaria di tutte le attività del comparto

Parametri urbanistici edilizi:

- Distanza dalle strade Comunali ml. 25,00
- Distanza dalle altre strade ml. 15,00
- Distanza dai confini ml. 5,00

- Distanza dai fabbricati: ml. 10,00 di norma
- Sup. permeabile 80% del S.t. comp.
- Superficie coperta 10% di S.t

Nuova edificazione ammessa:

500 mq. di S.U.L. per realizzazione di pensione, Residenze Turistico Alberghiere, bar ristorante. per il ristoro e l'ospitalità

- Altezza max (H max): mt. 6,50
- S.U.L. per nuova edificazione 500,00 mq.
- Posti letto da nuova edificazione 16 max
(Residenze Turistico Alberghiere, pensione)

800 mq. di S.U.L. esclusivamente finalizzata alla sola realizzazione di attrezzature per lo sport, il tempo libero e le attività ricettive

200 mq. di S.U.L. esclusivamente finalizzata alla sola realizzazione di attrezzature per la ristorazione e servizi connessi

Prescrizioni :

- non sono ammessi vani scala esterni e locali interrati o seminterrati;
- Parcheggi privati di uso pubblico (pr/up) fino a mq. 500,00 a richiesta del Comune
convenzionamento con il Comune di Terricciola per la gestione dello spazio informativo a scala comunale;
- i fabbricati dovranno essere realizzati con materiali naturali a basso impatto ambientale, riciclabili e secondo i criteri della bioarchitettura;
- efficace gestione e manutenzione del sistema del verde garantendo l'ecosostenibilità
ambientale ed economica dell'intervento
- Si dovranno seguire le indicazioni riportate nella relazione geologica eseguita ai sensi del D.P.G.R. n° 53/R del 25 ottobre 2011 facente parte della variante in essere.

Art. 7 - Opere di urbanizzazione e standard

Il P.A. evidenzia, negli elaborati grafici, le opere di urbanizzazione primaria necessarie per l'attuazione degli interventi edilizi.

Le quantità previste per standard di parcheggio e di verde debbono essere dimensionate nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, nonché delle specifiche disposizioni comunali.

Pertanto, qualora gli interventi subissero variazioni plani volumetriche, il nuovo dimensionamento degli standard dovrà avvenire nel rispetto delle nuove Sul consentite; l'eventuale diversa soluzione non dovrà peraltro

alterare l'impostazione generale del P.A. Per quanto attiene ai parcheggi pertinenziali il P.A. evidenzia una previsione progettuale con parcheggi a raso. L'effettivo loro dimensionamento dovrà essere stabilito in sede di rilascio del P.d.C., in applicazione della legislazione vigente, in relazione alla tipologia dell'intervento, alle volumetrie nonché alle destinazioni d'uso introdotte.

Potrà essere concordata tra il soggetto attuatore e l'Ente Pubblico una diversa ubicazione delle aree per standard rispetto a quelle evidenziate negli elaborati di P.P., in relazione a esigenze tecniche e/o di programmazione dell'intervento.

Aree e opere di urbanizzazione primaria

Si considerano opere di urbanizzazione primaria le aree e le opere a tale scopo asservite ed in particolare:

- le strade destinate alla circolazione autoveicolare, complete degli spazi laterali di pertinenza ed i parcheggi;
- i sistemi di accesso (pedonali e ciclabili);
- i servizi a rete, completi degli spazi di competenza realizzati o da realizzare in superficie o in sottosuolo per: le fognature; la distribuzione del gas; la distribuzione della corrente elettrica; gli allacciamenti telefonici e/o trasmissione dati; l'erogazione dell'acqua; l'illuminazione pubblica.

Il Piano, tramite gli specifici elaborati, individua gli schemi dei tracciati e le caratteristiche funzionali delle opere per garantire gli idonei collegamenti con la rete infrastrutturale al contorno, e per consentire la migliore accessibilità e dotazione di servizi/allacciamenti alle aree edificabili.

La realizzazione delle opere è subordinata alla predisposizione di idonei progetti esecutivi che possono essere realizzati anche per fasi o stralci successivi, a condizione che venga sempre assicurata la necessaria urbanizzazione agli edifici insediati all'interno della Unità di intervento in attuazione e che vengano previste le necessarie opere di sistemazione provvisoria finalizzate ad assicurare la sicurezza ed il decoro del comparto.

I progetti di cui sopra, ferme restando le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo, possono prevedere le modifiche e le integrazioni di dettaglio utili al conseguimento della migliore funzionalità ed economicità delle opere, anche in relazione alle diverse esigenze di accessibilità.

Le eventuali modifiche ed integrazioni al Piano, che siano riconducibili a quanto sopra esposto, non sono considerate varianti urbanistiche al Piano stesso.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria devono realizzare, anche tramite il coordinamento e la integrazione con i progetti di utilizzazione delle aree di uso pubblico, un ambiente decoroso, controllato ed unitario, anche in considerazione della percezione visiva degli edifici, degli impianti e delle attrezzature dei singoli insediamenti, nonché delle sistemazioni a verde.

Art. 8 - Servizi ed opere a rete

Il P.A. evidenzia i servizi e le opere a rete (approvvigionamento idrico, rete gas, elettrificazione, fognatura, linee telefoniche, illuminazione).

Tali interventi dovranno essere previsti all'interno di un progetto e nel rispetto delle prescrizioni degli Enti preposti.

Potranno essere consentite dall'Amministrazione Comunale connessioni tra le opere di urbanizzazione anche esterne ai comparti edificatori del P.A., purché funzionali all'efficienza dei servizi.

Il progetto generale dei servizi a rete potrà essere eseguito globalmente o per parti funzionali in relazione all'attuazione degli interventi e in coerenza con il convenzionamento sottoscritto tra l'Amministrazione Comunale e il Soggetto Attuatore.

Art. 9 – Modifica delle destinazioni d'uso

Possono essere introdotte modifiche delle destinazioni d'uso purché le nuove destinazioni siano coerenti con le funzioni ammesse dal R.U. e qualora siano soddisfatti gli standard urbanistici ed edilizi stabiliti per legge. L'eventuale cambio di destinazione senza ricorrere alla variante del Regolamento Urbanistico o del Piano Attuativo dovrà risultare coerente con quanto stabilito dalla normativa urbanistica regionale / statale Vigente, favorendo le funzioni ricreative dei servizi e funzioni tra loro sinergiche a carattere privato convenzionato. Potrà essere ammessa la destinazione residenziale per l'alloggio del custode fino ad una Sul massima di mq. 80, e spazi direzionali complementari alle destinazioni stabilite dal Regolamento Urbanistico vigente fino ad una Sul massima di mq. 100 . La dimensione (Sul) di tali destinazioni si intende ricompresa nella Sul totale per le attività ricettive e dei servizi le cui quantità di Sul sono esplicitate dalla specifica scheda norma n. 8 via del Pino.

Art. 10 - Caratteri architettonici e costruttivi

Orientamenti per la progettazione architettonica: le soluzioni architettoniche, all'interno del comparto, dovranno essere strettamente aderenti alle relative destinazioni d'uso e dovranno perseguire i principi della razionalità e della semplicità costruttiva esprimendo la contemporaneità dell'intervento anche attraverso l'uso corretto ecosostenibile delle tecnologie e dei materiali.

Per le Unità da realizzare, le soluzioni architettoniche dovranno essere ricondotte all'interno di una organizzazione lineare in coerenza con la conformazione morfologica-geometrica evidenziata nel P.A.

All'interno dello sviluppo planimetrico, in relazione all'ubicazione delle distribuzioni verticali, dovranno essere collocati gli eventuali androni passanti o cesure tra i diversi corpi di fabbrica in modo tale da determinare

assialità e visuali libere che, poste in relazione ai percorsi, potranno determinare una agevole mobilità interna e garantire l'accessibilità alle diverse funzioni.

All'interno dell'organismo edilizio potranno essere individuate corti/piazze/spazi a verde/etc che, nella loro articolazione, potranno costituire il sistema delle relazioni interne (distributive, spaziali e sociali). Queste soluzioni, oltre a garantire un elevato livello di qualità dell'intervento, potranno favorire il perseguimento degli obiettivi di eco sostenibilità (condizionamento naturale, adeguata illuminazione, irraggiamento, controllo del microclima, etc).

Gli interventi dovranno risultare organici tra loro e direttamente connessi con le sistemazioni a verde dell'intero comparto affinché si stabilisca unitarietà tra costruito e vegetazione.

Gli edifici potranno essere realizzati con l'applicazione dei criteri per l'edilizia sostenibile ed ecocompatibile.

Potranno essere consentite nelle parti di copertura relative alle tettoie di ricovero dei mezzi, coperture integrate con pannelli fotovoltaici, eventualmente integrati con soluzioni a verde, e/o altri elementi per il risparmio e la produzione energetica, purché coerenti con il progetto architettonico, nonché soluzioni idonee per il recupero delle acque meteoriche per il loro riutilizzo al fine del risparmio idrico.

Art. 11 - Aree non edificate di pertinenza dei lotti

L'intervento edilizio dovrà comprendere la sistemazione a "verde" e a "giardino- parco" degli spazi liberi.

Tali aree così sistemate sono da intendersi di uso privato e/o condominiale. Nella UMI 1, il piazzale di sosta previsto per i mezzi pertinenziali dovrà essere collocato in posizione distante dalla viabilità principale (lato ovest), con un minimo di 50 metri, mitigarne la visibilità attraverso sistemazioni con l'introduzione di vegetazione arborea e arbustiva e mantenere un'alta percentuale di permeabilità del suolo.

Nella sistemazione degli spazi liberi all'interno delle UMI 1 e 2, i progetti dovranno tendere ad assicurare la massima continuità funzionale e l'unitarietà del "verde".

All'interno di tali sistemazioni è ammessa la realizzazione di attrezzature per garantirne la fruizione quali percorsi e spazi nel verde, spazi per utilizzo sportivo/ricreativo, aree protette per il giuoco dei bambini, pergolati, piccole tettoie aperte, serre, vasche d'acqua, nonché una piscina, inserita nel progetto del verde, quale servizio degli spazi ricettivi, di dimensione non superiore a mq. 300.

All'interno delle aree di rispetto stradale (sulla via del Pino) il piano attuativo prevede una distanza di rispetto pari a 25 metri. In tale ambito potranno essere consentiti unicamente interventi di sistemazione a verde, accessi, parcheggi a raso, questi ultimi ad una distanza non inferiore ai 10 metri. Per l'altra viabilità il Piano urbanistico vigente stabilisce una distanza di rispetto stradale di 15 metri. All'interno di tale fascia di rispetto potranno essere consentiti unicamente interventi di sistemazione a verde, accessi, parcheggi a raso, questi ultimi ad una distanza non inferiore ai 5 metri.

La soluzione degli accessi individuata nel P.A. per le UMI 1 e 2 non è prescrittiva; potranno pertanto essere ammesse in sede esecutiva, soluzioni tecniche alternative purchè migliorative e concordate con l'Amministrazione Comunale.

La trasformazione dei suoli prevalentemente incolti potrà avvenire attraverso la rimozione di parti di vegetazione esistente, nella realizzazione delle sistemazioni a verde con l'inserimento di specie arboree e arbustive coerenti con i caratteri ambientali e del paesaggio, la formazione dei tappeti erbosi. E' consentita la regimazione delle acque e la creazione di invasi e gore da utilizzare per l'irrigazione del verde, con la eventuale sistemazione idraulica dei corsi d'acqua esistenti. E' consentita la realizzazione degli impianti tecnologici necessari alla gestione delle risorse idriche per l'irrigazione e per gli impianti di servizio occorrenti. E' consentita la recinzione delle aree e la realizzazione di percorsi di servizio per il transito dei mezzi per le opere di manutenzione.

L'approvvigionamento e l'uso delle risorse idriche è previsto con l'utilizzo dell'acqua depurata e di tappeti erbosi a basso consumo di acqua.

Tali interventi e/o opere finalizzati alla qualità dell'insieme e alla sostenibilità ecologica dovranno essere organici al progetto ed evidenziati nei permessi di costruire. In tal senso la loro previsione non costituirà variante al P.A.

Qualora tali opere siano richieste in periodi successivi all'autorizzazione del progetto generale, relativo alle Unità d'intervento, queste dovranno essere sottoposti alle necessarie autorizzazioni secondo i regolamenti comunali.

Art.12 - Gli elaborati

Gli elaborati per l'edificazione anche parziale nei comparti dovranno essere tali da garantire una specificazione esatta dell'intervento.

In particolare essi dovranno contenere gli elaborati richiesti dai regolamenti comunali per il rilascio del permesso di costruire.

Art.13 - Riferimento alle norme di R.U.

Per quanto non esplicitamente riportato in questa normativa di attuazione, si fa riferimento alle norme di attuazione del vigente R.U., di cui il presente P.A. è intervento attuativo, e del R.E.

Art.14 – Organizzazione dell'intervento

Gli interventi ammessi, possono essere riconducibili alla semplicità tipica dell'edilizia tradizionale con connotazioni di ruralità non escludendo soluzioni e materiali e tecnologie contemporanee, e dovranno essere realizzate ricercando l'organicità tra le diverse parti come suggerito dalla definizione progettuale del P.A.

Le soluzioni tipologiche proposte si intendono orientative, illustrano alcune possibilità di intervento. Esse potranno subire modifiche aggregative, costruttive e funzionali purché non alterino i parametri complessivi del

Piano e ricadano all'interno del limite del comparto edificatorio, nel rispetto degli aspetti paesaggistici così come precedentemente enucleato.

Modifiche al piano

In fase di esecuzione, senza necessità di approvazione di preventiva variante, sarà possibile apportare modificazioni planivolumetriche che non alterino l'impostazione e le caratteristiche tipologiche previste nello strumento attuativo e che non determinino incremento al dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree necessarie per il soddisfacimento degli standard urbanistici di legge per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Non sono considerate varianti sostanziali al P.A. e pertanto sono ammesse attraverso richiesta di titolo abilitativo edilizio, purchè conformi al Piano Particolareggiato approvato e ai criteri normativi e costruttivi previsti (N.T.A.) la seguente casistica:

- modifiche, suddivisioni e/o aggregazioni tipologiche o planivolumetriche purché nel rispetto dell'impostazione generale e dei parametri stabiliti dal P.A.;
- diverse soluzioni dell'involucro architettonico esterno, purché coerenti con l'impostazione tipologica delineata;
- modifica delle soluzioni delle coperture, purché risultino coerenti con i parametri urbanistici e le tipologie delineate;
- diversa organizzazione distributiva degli spazi interni ed esterni di pertinenza;
- diversa soluzione di organizzazione delle aree libere a verde;
- introduzione di particolari soluzioni tecnologiche rivolte al contenimento energetico e alla sostenibilità;
- introduzione di elementi di arredo esterno e collocazione di opere d'arte.

Art.15 – Misure di mitigazione ambientale

Le fasi progettuali successive al Piano Particolareggiato dovranno attenersi alle soluzioni progettuali previste per i settori ambientali (acqua, energia, aria, suolo, rifiuti, flora e vegetazione...etc..). Le misure di mitigazione vengono di seguito riportate ripartite per tipologia di risorsa.

ACQUA

- a) Dovranno essere utilizzati materiali e tecniche costruttive rivolti al risparmio idrico e dovranno essere previste misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche, attraverso:
- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
 - la realizzazione di depositi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche;
 - l'impiego di erogatori d'acqua a flusso ridotto e/o temporizzato;
 - l'installazione di cassette di scarico a doppio comando nei servizi sanitari;
- b) Dovranno essere previsti sistemi a basso consumo di acqua per l'irrigazione delle aree verdi, per le quali non potrà, comunque, essere usata la risorsa idropotabile.
- c) Ai fini depurativo dovrà essere realizzato un opportuno sistema di depurazione e smaltimento (depuratore). Il depurativo dovrà affrontare e risolvere lo smaltimento delle acque di lavaggio dei mezzi e delle macchine operatrici.

RIFIUTI

- a) dovranno essere differenziati i rifiuti solidi urbani che possono essere avviati a riciclaggio (carta, lattine, bottiglie di vetro, metalli, ecc.) predisponendo cassonetti dotati di contenitori separati e di diverso colore per favorire la raccolta differenziata. Altri rifiuti legati alle attività che si svolgeranno nell'UTOE dovranno essere conferiti separatamente nel rispetto della normativa vigente.

ENERGIA

- a) Deve essere perseguito il contenimento dei consumi energetici sia attraverso dispositivi rivolti alla riduzione degli stessi che attraverso l'impiego di fonti rinnovabili. Dovranno essere attuate le disposizioni previste dalla LR 39/2005 " *Norme in materia di energia*" e dalle " *Linee guida per la qualità energetica degli*

edifici in Toscana” di cui alla DGRT 322/2005 come modificata con DGRT 218/2006. In particolare:

- dovrà essere privilegiato l'impiego di tecniche bioclimatiche e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile (solare termico, fotovoltaico) che dovranno risultare integrate con le architetture di progetto;
- dove tecnicamente possibile, per l'illuminazione delle aree esterne dovranno essere installati impianti dotati di celle fotovoltaiche;
- i nuovi impianti di illuminazione esterna dovranno essere dotati di sistemi automatici di controllo e riduzione del flusso luminoso;
- in fase di realizzazione delle strutture ricettive si dovrà prevedere l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda, integrati con le architetture di progetto.

SUOLO E SOTTOSUOLO

- a) Valgono tutte le prescrizioni degli studi geologici e idraulici.
- b) Nelle trasformazioni che implicano nuovo impegno di suolo è opportuno che vengano utilizzati, dove tecnicamente possibile, materiali permeabili. Nelle aree di lavaggio dei mezzi la superficie non potrà essere permeabile e le acque reflue dovranno essere convogliate verso una opportuna forma di depurazione.

PAESAGGIO

- a) Dovrà essere garantito un inserimento armonico delle nuove strutture nel contesto circostante, attraverso l'adozione di configurazioni coerenti con le caratteristiche rurali del luogo, dei caratteri, dei materiali e delle tecnologie costruttive locali e di colori appropriati che si fondano con l'ambiente circostante;
- b) L'intervento con destinazione mista direzionale e servizi per le imprese dovrà essere realizzato tramite una progettazione che dia luogo ad un complesso che, per forme e materiali, ricordi un insediamento rurale mantenendo eventuali piazzali sul retro, in posizione non visibile
- c) per migliorare l'inserimento ambientale e paesaggistico delle nuove strutture queste dovranno essere integrate con sistemazioni e verde che utilizzino le specie presenti nelle aree circostanti con funzione di inserimento nel contesto paesaggistico e di filtro visivo.

DIMENSIONAMENTO SCHEDA NORMA N. 8		
NUOVA EDIFICAZIONE AMMESSA	SUL mq.	
Ricettivo: PENSIONE, R.T.A., BAR RISTORANTE, PER IL RISTORO E L'OSPITALITA'	500	h.max 6,50 posti letto n. 16 max
ATTREZZATURE PER LO SPORT, IL TEMPO LIBERO E LE ATTIVITA' RICETTIVE	800	
ATTREZZATURE PER LA RISTORAZIONE E SERVIZI CONNESSI	200	
	TOTALE SUL	1500
PERTINENZE E ACCESSORI DI SERVIZIO	<i>sup. mq.</i>	
30% DELLA SUL COMPLESSIVA		450
di cui:		
PAGODE	max 25%	112,5
LOGGE E PORTICATI	max 65%	292,5
SPOGLIATOI E S.I.PER PISCINA	max 10%	45
LOCALI CALDAIE E ELETTRICI		

DIMENSIONAMENTO IN PROGETTO			
UMI 1		SUL	
		mq.	
RICETTIVO (PENSIONE; R.T.A.)			
P1 (edificio A) camere		280	posti letto n.
PT (edificio B) mono/bilocali		120	16
ATTREZZATURE PER RISTORAZIONE E SERVIZI CONNESSI			
PT (edificio A) ristorante		280	
PT (edificio A) porticato		90	
ATTREZZATURE PER LO SPORT - TEMPO LIBERO E ATTIVITA' RICETTIVE			
PT (edificio B) attività ricreative-ricettive		150	
PT (edificio C) attività sportive		200	
PT (edificio E) attr. sport - tempo libero		100	
	TOTALE	1220	
UMI 2		SUL	
		mq.	
ATTREZZATURE PER LO SPORT - TEMPO LIBERO E ATTIVITA' RICETTIVE			
PT (edificio G)		280	
	TOTALE SUL UMI 1 e UMI 2	1500	= 1500 max amm.
PERTINENZE E ACCESSORI DI SERVIZIO		<i>sup. mq.</i>	
PT (edificio D) spogliatoi e S.I. piscina	UMI 1	45	
PT (edificio E) porticato	UMI 1	185	
PT (edificio F) pagoda	UMI 1	110	
PT (edificio G) porticato	UMI 2	110	
	TOTALE	450	= 450 max amm.

VERIFICA STANDARD URBANISTICI NECESSARI	
DM 1444/68 ART. 5 C.2	
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	
spazi pubblici a verde e parcheggio di 80 mq ogni 100 mq di sup lorda di edifici previsti	
SUL IN PROGETTO	1940
SPAZI NECESSARI VERDE+PARCHEGGIO	1552
DI CUI A VERDE	776
DI CUI A PARCHEGGIO	776
L. 122/89 ART.32 C.2	
PARCHEGGI PRIVATI: mq. ogni mc. 10 di nuovi edifici	
VOLUME IN PROGETTO	5820
SUP. PARCHEGGIO NECESSARIA	582
DPGR 15/R 2009 ART. 27	
SUP. A PARCHEGGIO PER LA SOSTA DI RELAZIONE 1 mq/mq	
SUP. DI VENDITA IN PROGETTO	100
SUP. PARCHEGGIO NECESSARIA	100
TOTALE SUPERFICIE A VERDE NECESSARIA	776
TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO NECESSARIA	1458

VERIFICA STANDARD URBANISTICI IN PROGETTO	
DM 1444/68 ART. 5 C.2	
SPAZI A PARCHEGGIO DA CEDERE ALL'A.C.	
P1	786
SPAZI A VERDE DA CEDERE ALL'A.C.	
V1	1675
PARCHEGGI PRIVATI L. 122/89	
	P2 151
	P3 454
	P4 100
TOTALE SUPERFICIE A VERDE IN PROGETTO	1675
TOTALE SUPERFICIE A PARCHEGGIO IN PROGETTO	1491