

**Comune di Follonica (GR)**

Oggetto

***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

***PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA***

PROGETTO UNITARIO A STRALCI FUNZIONALI

dell'area del **campaggio “Tahiti”**

**Committente:**

**Giovanna Manetti**, in qualità di Rappresentante legale della Società Tahiti s.r.l., con sede in Via Don Sebastiano Leone 63, 58022 località Pratoranieri, Comune di Follonica (GR)

**PROGETTISTA**

**F&F srl, via Amorotti 16, 58022 Follonica (GR)**

**Prof. C david fantini architetto**

**(Amministratore Unico e Direttore Tecnico)**

FB / IG **davidfantiniarchitture**



**DavidFantini  
architetture**

## SOMMARIO

<b>DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
NORME DI CARATTERE GENERALE .....	3
<i>Art. 1 - Ambito di applicazione .....</i>	3
<i>Art. 2 – Validità ed efficacia del piano .....</i>	3
<i>Art. 3 – Elaborati costituenti il piano .....</i>	3
<i>Art. 4 – Rapporto con gli strumenti di pianificazione territoriali, gli strumenti urbanistici generali e gli atti di governo del territorio.....</i>	5
<i>Art.5– Disposizioni generali. ....</i>	5
<i>Art. 6– Strumenti di gestione del piano. ....</i>	9
<i>Art. 7– Definizione degli interventi attuabili .....</i>	9
<i>Art. 8– Parametri urbanistici ed edilizi.....</i>	10
<i>Art. 9– Destinazione dell'area.....</i>	11
<b>DISPOSIZIONI ATTUATIVE .....</b>	<b>11</b>
MODALITÀ ESECUTIVE DEGLI INTERVENTI.....	11
<i>Art. 10 – Salubrità terreni. ....</i>	11
<i>Art. 11– Fondazioni, strutture, tamponamenti e sagoma degli edifici. ....</i>	11
<i>Art. 12 – Solai e Coperture. ....</i>	11
<i>Art. 13 – Volumi tecnici.....</i>	12
<i>Art. 14 – Gronda, canali di gronda e pluviali.....</i>	12
<i>Art. 15 – Materiali e pavimentazioni esterne. ....</i>	12
<i>Art. 16 – Serramenti.....</i>	13
<i>Art. 17 – Reti elettriche, idriche e smaltimento acque meteoriche.....</i>	13
<i>Art. 18 – Aree permeabili e condizioni di permeabilità. ....</i>	13
<i>Art. 19 – Aree verdi. ....</i>	14
<i>Art. 20 – Accessibilità e rispetto requisiti della L. 13/89. ....</i>	14
DISPOSIZIONI AMBIENTALI.....	14
<i>Art. 21 – Norme generali di fattibilità ambientale. ....</i>	14
PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	15
<i>Art. 23 – Programma attuativo degli interventi attraverso la suddivisione in U.M.I. ....</i>	15
<i>Art. 24 – Varianti al Piano attuativo. ....</i>	15

## DISPOSIZIONI GENERALI

### ***Norme di carattere generale***

Art. 1 - Ambito di applicazione.

1. Il presente atto di governo del territorio, di seguito denominato *piano*, costituisce lo strumento urbanistico di dettaglio per l'attuazione degli interventi finalizzati alla riqualificazione dell'area del campeggio "Tahiti".
2. L'area descritta al comma 1, ai fini della riqualificazione, il presente piano garantisce lo sviluppo sostenibile delle attività, mediante la definizione delle trasformazioni e dell'uso delle risorse territoriali e ambientali.
3. Nell'ambito dell'area individuata al comma 1, l'edificazione è ammessa nella zona, denominata "Area del Campeggio Tahiti", a monte del Viale Italia.
4. Nell'area descritta al comma 1 si applicano le direttive, le prescrizioni ed i vincoli dimensionali, morfologici e di destinazione d'uso disposti dalle presenti norme e dagli elaborati tecnici definiti all'art. 3.

Art. 2 – Validità ed efficacia del piano

1. Il termine entro cui il piano è realizzato è non superiore a dieci anni dalla data dell'atto di approvazione del piano, conformemente all'art. 110 della L.R. 65/2014.
2. Decoro il termine di cui al comma precedente, il piano diventa inefficace per la parte non attuata, permanendo l'obbligo di osservare negli interventi di modifica del patrimonio edilizio ivi incluso gli allineamenti e le prescrizioni stabilite dal piano di attuazione.
3. E' fatta salva l'efficacia degli atti edilizi, comunque denominati, rilasciati in data anteriore all'adozione del presente piano attuativo, nei termini e secondo le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge. Nei casi di decadenza dei suddetti atti, il rinnovo potrà essere autorizzato previo accertamento di conformità degli interventi previsti alla presente disciplina urbanistica.
4. Permangono tutti gli obblighi e gli impegni assunti anteriormente all'adozione del presente piano dai proprietari o dai titolari dei diritti reali sull' area oggetto del presente piano, in relazione a rapporti giuridici convenzionali o alla vendita della proprietà.

Art. 3 – Elaborati costituenti il piano

1. Il piano di cui al comma 1 è costituito dai seguenti elaborati, che ne fanno parte integrante:
  1. RE01 Relazione tecnica descrittiva

2. RE02 Relazione coerenza esterna ed interna
3. RE03 Relazione di fattibilità
4. RE04 Norme Tecniche di Attuazione
5. RE05 Bozza di convenzione
6. AR00 Inquadramento catastale
7. AR01 Inquadramento urbanistico e territoriale
8. AR02 SDF Relazione fotografica
9. AR03 SDF Pianta generale
10. AR04 SDF Planimetria generale
11. AR05 SDF Planivolumetrico
12. AR06 SDF Scheda Ristorante
13. AR07 SDF Scheda magazzino
14. AR08 SDF Scheda reception
15. AR09 SDF Scheda autoclave
16. AR10 SDF Scheda bazar
17. AR11 SDF acquedotto
18. AR12 SDF Scheda servizi igienici
19. AR13 SDF Scheda cabina enel
20. AR14 SDF Scheda alloggio direttore
21. AR15 SDF Scheda alloggio custode
22. AR16 SDF Scheda direzione
23. AR17 SDP Pianta generale
24. AR18 SDP Planimetria coperture
25. AR19 SDP Planimetria generale
26. AR20 SDP Planivolumetrico
27. AR21 SDP Scheda Ristorante/Bar

28. AR22 SDP Scheda Servizi centrali
29. AR23 SDP Scheda Direzione
30. AR24 SDP Scheda Area wellness
31. AR25 SDP Scheda WC01
32. AR26 SDP Scheda WC02
33. AR27 SDP Scheda Reception wellness
34. AR28 SDP Scheda Deposito
35. AR29 SDP Abaco materiali
36. AR30 SDP Fotoinserimenti
37. AR31 SDP Stralci funzionali - standard

Art. 4– Rapporto con gli strumenti di pianificazione territoriali, gli strumenti urbanistici generali e gli atti di governo del territorio.

1. L'attuazione del piano è altresì disciplinata dalla legge regionale che è stata completata nel 2018 con l'adozione del Regolamento di attuazione: d.p.g.r. 47/2018 del 7 agosto 2018 “Regolamento di attuazione della legge regionale 86/2016 al Capo III “CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI, MARINA RESORT, AREE DI SOSTA E PARCHI DI VACANZA”.
2. Il piano è attuato conformemente alle disposizioni della vigente legislazione statale, regionale e comunale, ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio ed alle vigenti Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (Variante n.7 approvata con D.C.C. n.52 del 30 ottobre 2017) art.145 punto B.2) Area del campeggio “Tahiti”.

Art.5– Disposizioni generali.

I campeggi, i villaggi turistici e i parchi di vacanza devono possedere i requisiti del Regolamento di attuazione 47/2018 (Testo unico del sistema turistico regionale).

(...)

*Art. 34 - Piazzole (art. 3, comma 1, lettera I) e art. 17, comma 3, lettera c) della l.r. 86/2016)*

1. Per piazzola si intende la superficie attrezzata e delimitata a disposizione per la sosta e il soggiorno di un equipaggio di turisti.

2. Per equipaggio si intende l'insieme delle persone che chiedono di usufruire congiuntamente di una piazzola.
  3. Su richiesta dei clienti è consentita l'installazione, da parte di uno stesso equipaggio, di tre tende complessivamente o di due tende e di un mezzo di pernottamento mobile, fino ad un massimo di sei persone sulla stessa piazzola, purché non sia superata la capacità ricettiva totale autorizzata della struttura.
  4. È consentita la suddivisione della piazzola in due settori, o in tre settori nel caso di piazzole con superficie superiore a 100 metri quadrati, limitatamente al caso di equipaggi composti da non più di tre persone e purché non sia superata la capacità ricettiva totale della struttura.
  5. In ogni piazzola è consentita l'installazione di una sola struttura allestita a cura del titolare o gestore, salvo nel caso di piazzole con superficie superiore a 100 metri quadrati ove è consentita l'installazione di due strutture allestite a cura del titolare o gestore, non superando le sei persone per piazzola e comunque la capacità ricettiva totale della struttura. In tali piazzole non è consentita l'installazione di alcuna tenda aggiuntiva.
  6. I confini di ciascuna piazzola possono essere realizzati con segnali sul terreno o con picchetti, con alberi, siepi, aiuole coltivate o con divisorì artificiali.
  7. L'individuazione delle piazzole deve essere realizzata mediante apposito contrassegno numerico o alfanumerico progressivo ben visibile, corrispondente alla numerazione riportata sulla planimetria presentata all'avvio dell'attività.
  8. Ogni piazzola deve essere accessibile dalla viabilità interna della struttura direttamente o mediante passaggi pedonali; può essere allacciata alla rete idrica, fognaria ed elettrica.
  9. Le piazzole devono avere superficie minima e/o media non inferiore a quanto stabilito nell'allegato F per i campeggi e i parchi di vacanza e nell'allegato G per i villaggi turistici. In relazione a particolari caratteristiche geomorfologiche o di pregio ambientale del terreno che impediscono o limitano i movimenti di terra o altri interventi di adeguamento dei luoghi, possono essere consentite piazzole di misura inferiore, purché il rapporto tra la superficie complessiva delle piazzole e il numero delle piazzole stesse non sia inferiore a 60 metri quadrati.
  10. Salvo il caso in cui sulle piazzole insista una struttura ancorata al suolo, le piazzole devono avere esclusivamente fondo naturale, con spargimento di ghiaia o coltivato a prato, con esclusione di qualsiasi altro tipo di pavimentazione artificiale che possa limitare la permeabilità del suolo.
- (...)

*Art. 36 - Strutture allestite nei campeggi e villaggi turistici (art. 3, comma 1, lettera l) e art. 17, comma 3, lettera c) della l.r. 86/2016)*

1. Le strutture di cui all'articolo 24, comma 4, lettera a) del Testo unico installate dal titolare o dal gestore, devono possedere le seguenti caratteristiche:
  - a) pareti e coperture impermeabili, non combustibili o coibentate;
  - b) pavimentazione in materiale facilmente lavabile;
  - c) servizi igienici composti da wc, lavabo e doccia;
  - d) presa di corrente all'interno, allacciamento alla rete idrica, fognaria, elettrica;

- e) attrezzature per il soggiorno del numero di ospiti previsto per ciascuna struttura allestita, comprese quelle per la preparazione e la consumazione dei pasti;
  - f) superficie coperta non inferiore a 3 metri quadrati per persona e non superiore al 50 per cento dell'intera superficie della piazzola.
2. Le tende e i relativi accessori di cui all'articolo 24, comma 4, lettera b) del Testo unico devono occupare una superficie non inferiore a 3 metri quadrati per persona e non superiore al 50 per cento dell'intera superficie della piazzola.
3. Le caratteristiche dell'ancoraggio delle strutture temporaneamente ancorate al suolo devono consentire, qualora la destinazione dell'area non sia più a campeggio, la loro rimozione e il ripristino delle condizioni naturali del sito. È consentito l'allacciamento di tali strutture agli impianti di presa d'acqua, scarico, elettricità, purché realizzati con attacchi smontabili.
4. Nei villaggi turistici le strutture permanentemente ancorate al suolo sono edificazioni realizzate anche con materiali edili. Le strutture temporaneamente ancorate al suolo devono poter essere eventualmente rimosse; gli allacciamenti agli impianti di presa d'acqua, scarico, elettricità devono essere effettuati con attacchi smontabili.

*Art. 37 - Impianto di approvvigionamento idrico e servizi idrosanitari (art. 3, comma 1, lettera l) e art. 17, comma 3, lettera c) della l.r. 86/2016)*

1. L'impianto idrico deve essere realizzato con tubazioni interrate e alimentato in modo da consentire l'erogazione minima giornaliera non inferiore a 90 litri per ospite, di cui almeno 50 litri potabili. Sono consentite misure diverse qualora lo prevedano i regolamenti comunali. Nei campeggi e nei villaggi turistici serviti da pubblico acquedotto deve essere predisposto un piano per fronteggiare eventuali situazioni emergenziali di carenza idrica.
2. Qualora la struttura ricettiva non sia servita da pubblico acquedotto, la potabilità dell'acqua deve essere attestata da un certificato di analisi eseguito da un laboratorio abilitato. Nel caso in cui l'acqua sia prelevata da pozzi, l'impianto di approvvigionamento, per sopperire alla eventuale mancanza di energia elettrica, deve essere dotato di un gruppo elettrogeno di potenza adeguata al funzionamento della pompa di sollevamento, nonché di una ulteriore pompa di riserva.
3. Qualora l'approvvigionamento idrico sia garantito da acqua non potabile e potabile, i relativi impianti devono essere del tutto distinti. Le fonti di erogazione di acqua non potabile devono essere chiaramente evidenziate con scritte in più lingue o con appositi simboli.
4. L'erogazione di acqua potabile deve essere assicurata per lavabi, lavelli per stoviglie, docce, nonché per i locali dove si preparano, si somministrano e si vendono cibi e bevande. L'acqua potabile deve essere altresì erogata attraverso fontanelle, in ragione di almeno una ogni cento ospiti. Deve essere presente almeno una fontanella.
5. I servizi sanitari devono essere realizzati in edifici in muratura o in altri materiali comunque idonei a garantire, anche se prefabbricati, la facilità di pulizia.
6. Ciascun edificio adibito ai servizi sanitari deve prevedere unità indipendenti, destinate rispettivamente agli uomini e alle donne, che possono essere anche raggruppate in un unico stabile purché abbiano ingressi separati.

7. L'aerazione e l'illuminazione naturale di ogni singola struttura destinata ai servizi igienici può essere ottenuta mediante finestre esterne o con aperture anche sul lato superiore delle tramezzature.
8. Tutti i locali nei quali sono installati apparecchi igienici devono avere le pareti rivestite, almeno fino a due metri, con materiali impermeabili e lavabili; i pavimenti devono essere impermeabili, preferibilmente in gres o in ceramica, e avere uno scarico con sifone per permettere il lavaggio a getto d'acqua.
9. Gli edifici con i servizi igienici devono essere distribuiti sul terreno ad una distanza massima di 150 metri dalle piazze cui sono destinati.
10. I gabinetti devono avere l'aerazione diretta all'esterno o essere provvisti di adeguata aspirazione meccanica; devono avere una superficie minima di 0,80 metri quadrati e porta chiudibile dall'interno.
11. Ciascun lavabo deve essere a bacino singolo.
12. Le docce chiuse devono essere installate in locali di dimensioni minime pari a 0,80 metri quadrati, con porta chiudibile dall'interno. Il pavimento deve essere realizzato in materiale antiscivolo o deve essere coperto da griglie in materiale plastico o altro materiale antiscivolo. Sono obbligatorie docce aperte, in ragione di una ogni trecento ospiti, nelle strutture dislocate entro 500 metri dal mare o dal lago; esse possono essere situate insieme agli altri servizi o in installazioni separate.
13. I lavelli per stoviglie, dotati di scolapiatti, e i lavatoi per biancheria devono essere separati dagli altri servizi idrosanitari. Vicino ad essi devono essere posti contenitori per rifiuti solidi.
14. Nelle adiacenze di ogni zona servizi deve essere presente almeno un vuotatoio per wc chimici, realizzato in modo da garantire un'agevole operazione di svuotamento e dotato di schermatura. Qualora la distanza dalle piazze sia inferiore a 20 metri, devono essere realizzate schermature con essenze vegetali o materiali leggeri che impediscono la visuale delle entrate ai servizi.
15. Qualora una parte delle piazze sia servita da installazioni igienico- sanitarie riservate, l'obbligo di allestire nella struttura corrispondenti installazioni di uso comune permane in relazione al numero di persone ospitabili nelle piazze non dotate di installazioni igienico- sanitarie riservate. Nel caso in cui tutte le piazze risultassero dotate di installazioni igienico- sanitarie riservate, l'obbligo di cui al comma 14 permane nella proporzione di un'installazione ogni cento persone ospitabili.
16. Le strutture ricettive non servite da pubblico acquedotto devono trasmettere al comune, entro il 15 marzo di ogni anno oppure, in caso di attività non continuativa, prima della riapertura, un certificato di analisi, eseguito in data non anteriore a trenta giorni da un laboratorio abilitato, attestante la potabilità dell'acqua in distribuzione.

*Art. 38 - Impianto di illuminazione e distribuzione di energia elettrica (art. 3, comma 1, lettera l) e art.*

*17, comma 3, lettera c) della l.r.86/2016)*

1. Gli impianti di illuminazione e di distribuzione di energia elettrica devono essere realizzati nel rispetto delle norme C.E.I. (Comitato Elettrotecnico Italiano).

2. I punti luce destinati all'illuminazione delle aree di uso comune devono essere posti alla distanza massima di 50 metri l'uno dall'altro e comunque in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità veicolare e pedonale nonché dei servizi.

*Art. 39 - Gestione dei rifiuti e pulizia delle aree comuni (art. 3, comma 1, lettera l) e art. 17, comma 3, lettera c) della l.r. 86/2016)*

1. Ogni struttura ricettiva deve essere dotata di impianto di rete fognaria realizzato nel rispetto della normativa vigente e dei locali regolamenti d'igiene.
2. La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi, qualora non garantito da pubblico servizio, deve essere effettuato secondo le disposizioni impartite dal comune.
3. In assenza di specifiche disposizioni del comune, i rifiuti solidi devono essere raccolti mediante recipienti lavabili, muniti di coperchio a tenuta, nei quali siano inseriti sacchi di plastica a perdere, di capacità complessiva non inferiore a 100 litri per ogni quattro piazzole e da esse non distanti più di 100 metri. La raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, nonché la pulizia degli appositi recipienti, deve essere assicurata almeno una volta al giorno.

La pulizia delle aree comuni deve essere effettuata almeno una volta al giorno.

(...)

**Art. 6– Strumenti di gestione del piano.**

1. Le procedure per l'utilizzo dell'area nel piano, gli obblighi, gli impegni economici, le modalità ed i programmi attuativi, anche temporali, saranno definita nella convenzione urbanistica allegata al piano.

**Art. 7– Definizione degli interventi attuabili**

1. Sugli immobili inclusi nel perimetro del piano individuato all'art. 1, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi stabiliti dalle presenti norme, potranno essere attuati i seguenti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia:
  - a. Manutenzione ordinaria, anche con esteriore mutamento degli immobili.
  - b. Manutenzione straordinaria.
  - c. Restauro e risanamento conservativo.
  - d. Ristrutturazione edilizia.
  - e. Sostituzione edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione ed destinazione d'uso a condizione che non si determini modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.
  - f. Ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con

altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

g. Nuova edificazione.

2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui al comma 1 avranno luogo mediante i titoli e le procedure disciplinati al Titolo VI, Capo II della L.R. 10 novembre 2014, n. 65 e s. m. i.

#### Art. 8– Parametri urbanistici ed edilizi

Fermo restando quanto stabilito al comma precedente, il piano ha carattere prescrittivo in ordine a:

a. destinazione d'uso;  
b. previsioni per la riqualificazione dell'area e degli standard urbanistici come stabilito al D.M. 1444/68 e successivi

c. Prescrizioni per il rispetto della disciplina paesaggistica del P.I.T.

d. Soluzioni approvate nella autorizzazione paesaggistica

1. Il Piano di cui all'art. 1 è attuato nel rispetto dei parametri urbanistici previsti nell'appendice 1 alle presenti norme.

2. Gli ulteriori indici urbanistici ed i parametri edilizi non contemplati al comma 1 sono quelli previsti e desumibili dagli elaborati elencati all'Art. 3.

3. Ai fini della determinazione della superficie utile lorda (s.u.l.) valgono le disposizioni contenute nella legge regionale 10 novembre 2014, n.65 Norme per il governo del territorio. Ai fini della determinazione della s.u.l. sono altresì da escludersi: tutti i vani tecnici ovunque posti, le superfici in pianta occupate da scale, ascensori, montacarichi, rampe e scale mobili.

4. Ai fini della determinazione della superficie coperta sono altresì da escludersi, le pensiline a sbalzo fino a 2 ml, fermo restando che la parte eccedente detto aggetto verrà computata interamente.

5. Ai fini del calcolo dell'altezza utile, è da considerare l'altezza effettiva del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

6. Ai fini della determinazione del volume sono altresì da escludersi tutti i volumi derivanti dalle superfici escluse dal computo della S.U.L. Sono altresì da escludersi:

a. Le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistica-edilizia di cui all'art. 137 della l.r. 65/2014.  
b. I maggiori spessori e/o volumi finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

## Art. 9– Destinazione dell'area

1. Fermi restando i disposti di cui all'art. 2 e decorsi i termini ivi indicati al comma 2, la destinazione dell'area è turistico ricettivo.
2. Sono permessi interventi per la modifica di destinazione rispetto agli usi attuali, purché funzionale all'attività campestistica / turistico ricettiva.

**DISPOSIZIONI ATTUATIVE*****Modalità esecutive degli interventi***

## Art. 10 – Salubrità terreni.

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia previsti dal presente piano potranno essere autorizzati a condizione che sia accertata la salubrità dei terreni e previamente eseguiti all'occorrenza gli idonei interventi di risanamento e bonifica, se necessari.
2. Gli interventi di cui al comma 1 sono a totale cura e spese dei soggetti privati legittimati all'attuazione del comparto.

## Art. 11–Fondazioni, strutture, tamponamenti e sagoma degli edifici.

1. Preventivamente o contestualmente all'intervento edilizio di fondazione, è fatto obbligo di provvedere alla realizzazione delle necessarie opere di contenimento al fine di preservare il lotto da potenziali dissesti.
2. Le strutture dei volumi di progetto ed i relativi tamponamenti saranno eseguiti mediante tecniche costruttive e materiali compatibili con le caratteristiche e le specificità locali, ambientali, climatiche e storiche del contesto urbano di riferimento, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili.
3. Le sagoma degli edifici dovranno essere localizzate nel rispetto degli allineamenti e distanze come stabilito nel D.M. 1444/68.

## Art. 12 –Solai e Coperture.

1. I solai, le strutture e le coperture dei fabbricati di progetto saranno realizzati con tecniche costruttive e materiali compatibili con le caratteristiche e le specificità locali, ambientali, climatiche e storiche del contesto di riferimento, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili, conformemente a idonee misure preventive e protettive per l'accesso, il transito e l'esecuzione di lavori in quota in condizioni

di sicurezza, nelle fasi di manutenzione.

2. La struttura di copertura dovrà essere adeguatamente impermeabilizzata e termicamente isolata secondo i requisiti di legge.
3. Per i fabbricati l'altezza netta massima ammissibile è di ml. 3,50.

Art. 13 –Volumi tecnici.

1. I suddetti volumi dovranno essere armonicamente inseriti nel contesto architettonico e risultare compatibili con le caratteristiche e le specificità locali e ambientali del contesto di riferimento.
2. Gli elementi del presente articolo dovranno essere realizzati con materiali analoghi alle facciate degli edifici, con tonalità cromatica analoga al contesto di riferimento, così come da autorizzazione paesaggistica allegata.

Art. 14 –Gronda, canali di gronda e pluviali.

1. La gronda di copertura dovrà essere realizzata con tecniche costruttive e materiali compatibili con le caratteristiche così come da autorizzazione paesaggistica approvata.
2. Il posizionamento dei pluviali dovrà seguire una composizione architettonica unitaria della facciata e corrispondere ad esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza.
3. I canali di gronda e le calate dei canali dovranno essere realizzati con materiali compatibili con il contesto di riferimento.

Art. 15 –Materiali e pavimentazioni esterne.

1. La scelta dei materiali dovranno avere caratteristiche ecocompatibili puntando in particolare sulla bassa manutenzione. Per gli edifici il materiale è il legno; invece per la maglia dei percorsi si predilige materiali come il legno, lo stabilizzato ed il cls drenante che favoriscono la permeabilità.
2. Le facciate degli edifici dovranno mantenere le caratteristiche di omogeneità e ripartizione equilibrata delle aperture, come da autorizzazione paesaggistica approvata
3. Le facciate esterne e le pareti interne saranno trattate secondo le indicazioni progettuali contenute negli elaborati di progetto, come da autorizzazione paesaggistica approvata
4. Gli elementi di finitura quali davanzali, soglie, cimase, inferriate ecc.., dovranno essere progettati secondo criteri compositivi unitari, compatibili con le caratteristiche locali e caratterizzati da coloriture omogenee per tinta e tonalità, come da autorizzazione paesaggistica approvata
5. Le nuove recinzioni dovranno essere preferibilmente realizzate con specie vegetali, come da



autorizzazione paesaggistica approvata.

6. Le pavimentazioni esterne saranno realizzate con materiali compatibili con le caratteristiche e le specificità locali, ambientali, climatiche e permeabili del contesto di riferimento, come da autorizzazione paesaggistica approvata.

Art. 16 –Serramenti.

1. Le aperture delle facciate dovranno presentare finestre omogenee per forma e colorazione.
2. Gli infissi esterni, compresi eventuali elementi oscuranti, dovranno avere di norma la medesima tonalità e colorazione, come da autorizzazione paesaggistica approvata

Art. 17 –*Reti elettriche, idriche e smaltimento acque meteoriche.*

1. Nella realizzazione degli interventi dovrà essere di preferenza eseguito l'occultamento alla vista di cavi e condutture, seguendo come criteri guida calate verticali, realizzazione di condotte sottottraccia, cavidotti interrati e nicchie nelle murature, provviste di sportello dello stesso colore delle facciate.
2. Gli allacciamenti alle reti pubbliche dovranno avvenire nei punti ritenuti idonei, posizionati in modo da garantire il funzionamento della nuova rete e della rete esistente, con posa in opera di tubazioni di diametro adeguato.
3. Gli interventi previsti nel piano dovranno essere voltati prioritariamente al recupero delle acque meteoriche provenienti da manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici impermeabilizzate per usi non alimentari.
4. Le quantità eccedenti il recupero di cui al comma precedente dovranno essere adeguatamente smaltite con immissione in pubblica fognatura tramite bocca adeguatamente dimensionata.

Art. 18 –Aree permeabili e condizioni di permeabilità.

1. Nel lotto d'intervento dovrà essere mantenuta una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie dell'area.
2. Tutti i tipi di impianto vegetazionale previsti dovranno essere predisposti con modalità atte a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.
3. Dovrà essere minimizzato l'effetto dell'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali in grado di permettere la percolazione o la temporanea ritenzione delle stesse.
4. Per interventi che investono superfici con destinazione pedonale, dovranno essere ridotti al minimo

indispensabile le superfici impermeabili adoperando materiali atti allo scopo.

5. Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle aree impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in aree permeabili adiacenti anziché direttamente alla rete fognaria.

6. Il surplus idrico potrà essere convogliato nelle aree a verde, previa idonea modellazione del terreno.

Art. 19 –Aree verdi.

1. Nella progettazione del verde dovranno essere introdotti specie vegetazionali tipiche della zona, in particolare piante autoctone, con buona resistenza alla siccità prolungata.

2. Lungo il margine di ogni piazzola devono essere messe a dimora di siepi e arbusti tale da avere un disegno a terra omogeno e l'inserimento di scarpate inerbite (arbusti della macchia mediterranea), come da autorizzazione paesaggistica approvata.

3. E' previsto l'inserimento negli edifici di tetti verdi, consentendo l'isolamento termico e fornendo una soluzione alternativa al sovraccarico dalla rete fognaria aumentando l'assorbimento delle acque meteoriche e ritardando il loro ingresso in fognatura.

4.

Art. 20 –Accessibilità e rispetto requisiti della L. 13/89.

Con riferimento all'accessibilità degli edifici, in fase di progettazione esecutiva dovranno rispettarsi le modalità normative contenute nella L. 13/1989, nel D.M. 236/1989 e nel DPR 503/96, nella L.R. 65/2014.

### ***Disposizioni ambientali***

Art. 21 – Norme generali di fattibilità ambientale.

1. Al fine di tutelare e valorizzare le caratteristiche ambientali locali, nella progettazione esecutiva del piano dovrà tenersi conto dell'utilizzo di materiali e tecnologie a bassa emissione inquinante e volte a ridurre il consumo idrico ed energetico.

2. In fase di attuazione degli interventi dovrà essere ottemperato alle disposizioni di cui all'art. 73 del vigente Regolamento edilizio, ivi inclusa la gestione dei materiali da demolizione.

3.

### **Programmazione degli interventi**

Art. 23 – Programma attuativo degli interventi attraverso la suddivisione in U.M.I.

Il programma degli interventi attuativi del Piano sarà articolato attraverso l'operazione di suddivisione in U.M.I.

Il progetto è organizzato in 11 U.M.I, come meglio evidenziato nella tavola allegata.

L'Unità Minima di Intervento consente di realizzare a stralci funzionali (garantendo il rispetto degli standard minimi normativi), senza seguire la sequenza numerica puramente indicativa, il progetto generale proposto.

Art. 24 – Varianti al Piano attuativo.

Costituiscono variante al presente piano e sono subordinate alle procedure previste dalla L. R. 54/2014 e s. m. i., le modifiche alle invarianti e alle prescrizioni di cui all'art. 7, nonché le variazioni eccedenti le capacità edificatorie attribuite al lotto dai parametri urbanistico-edilizi previsti nelle presenti norme.

Fermo restando quanto previsto all'art. 112 L. R. 65/2014, non costituiscono variante al piano:

- a) Le variazioni degli impianti tecnologici e relativi tracciati, a seguito di necessità riscontrate durante la esecuzione dei lavori o per precisa disposizione degli Enti gestori e/o del Comune;
- b) La modifica planimetrica dell'intervento edificatorio a condizione che non alteri le caratteristiche tipologiche di impostazione previste negli elaborati grafici e nelle presenti norme di attuazione e non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento;
- c) Le modifiche prospettiche degli edifici. In ogni caso dette variazioni non possono comportare incrementi eccedenti le capacità edificatorie attribuite al lotto dai parametri urbanistico – edilizi previsti nelle presenti norme.

Follonica, lì 09.08.2023

il progettista

F&F s.r.l.

prof. c. david fantini architetto

