

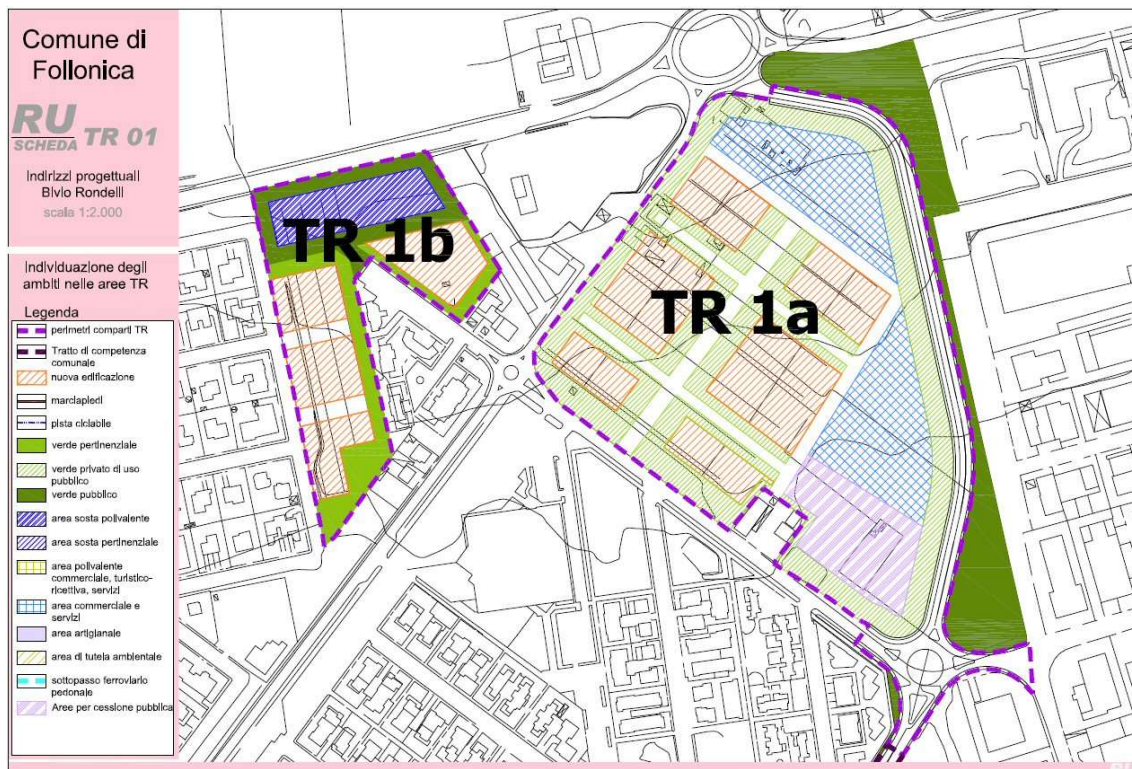
PUI "Area di Trasformazione TrO1 Bivio Rondelli"
Relazione di Attuazione degli interventi



Città
di Follonica



PIANO UNITARIO INTERVENTO COMPARTO "TR01"



RELAZIONE ATTUAZIONE INTERVENTI

Il Dirigente
Ing Beatrice Parenti



Premesso che

- Il Comune di Follonica è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 30 del 10.06.2011, vigente dal 13.07.2011 (pubblicazione B.U.R.T. n. 28) e successivamente modificato con varianti puntuali, finalizzate a migliorare gli aspetti gestionali e in generale a migliorare le condizioni di attuabilità delle sue previsioni.
- con DCC Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 30.06.2021 veniva approvata la "Variante n.9 Approvazione, ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014, della Riadozione Variante n. 9 " Area di Trasformazione TR01 Bivio Rondelli";
- la Variante n.9 definisce le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche specificando che nel caso di presentazione separata degli interventi deve essere redatto un PUI esteso a tutta l'area di trasformazione al fine del coordinamento degli interventi e della progettazione architettonica;
- la Variante n.9, richiamando interamente le modalità di attuazione della scheda norma TR01 dell'Allegato A del Ru, definisce le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche specificando che, nel caso di presentazione separata degli interventi, deve essere redatto un PUI esteso a tutta l'area di trasformazione al fine del coordinamento degli interventi e della progettazione architettonica;
- la variante n. 9 specifica, inoltre, che il P.U.I. può essere redatto mediante iniziativa pubblica o privata ed esteso a tutte le aree ricomprese all'interno dei perimetri dei singoli sub comparti.

Il Piano Unitario di Intervento nell'attuazione degli indirizzi del Regolamento Urbanistico viene redatto al fine di consentire alle proprietà dell'Aree di Trasformazione classificate dal R.U. con le sigle TR1a e TR1b la presentazione separata dei rispettivi Piani Attuativi, nel rispetto e secondo le indicazioni di quanto di seguito riportato.

Il PUI è composto dei seguenti elaborati:

- Relazione di attuazione degli interventi

- Tavola n. 01 – Ubicazione: estratto google earth, estratto fotogrammetrico, estratto di Regolamento Urbanistico, estratto di Piano Strutturale, estratto di mappa catastale e piano parcellare delle proprietà.
- Tavola n. 02 – Planimetria stato attuale, rilievo piano altimetrico e documentazione fotografica.
- Tavola n. 03 – Indirizzi e standard.

La Tavola n. 03 nel dettaglio riporta:

- Individuazione dei subcomparti
- Individuazione Patrimonio Edilizio Esistente non soggetto a Piano Attuativo;
- Individuazione aree soggette a Piano Attuativo;
- Sistema delle infrastrutture da realizzare;
- Vincoli sovraordinati;
- Ambiti interessati dall'edificazione;

Individuazione Patrimonio Edilizio Esistente non soggetto a Piano Attuativo

Come individuato nella Tavola n. 03, l'Area di Trasformazione comprende sul fronte di Via Massetana il Patrimonio Edilizio Esistente non soggetto a Piano Attuativo, in quanto già derivante dalla zona B, dell'ex P.R.G. e conseguentemente non riassoggettabile a Piano Attuativo.

Il Patrimonio Edilizio Esistente, di cui sopra, è costituito dalle seguenti proprietà :

COMUNE DI FOLLONICA			
Individuazione delle particelle non ricadenti all'interno del comparto			Proprietà
Foglio	Particella	Superficie (mq)	
20	6	817,00	ANAS S.P.A.
20	71	521,00	Sig. DAVITTI Danilo e Sig. DAVITTI Roberto
20	73	130,00	Sig. FERRETTI Stefano, Sig. CHITI Manrico e Sig. CHITI Mauro
20	74	211,00	Sig. FERRETTI Stefano
20	75	99,00	Sig. CHITI Manrico e Sig. CHITI Mauro
20	709	235,00	Sig. CHITI Manrico e Sig. CHITI Mauro
20	2005	25,00	Sig. CHITI Manrico e Sig. CHITI Mauro

PUI "Area di Trasformazione Tr01 Bivio Rondelli"
Relazione di Attuazione degli interventi

20	1711	49	E-DISTRIBUZIONE S.P.A
----	------	----	-----------------------

Detti edifici non concorrono alla riorganizzazione, alla riqualificazione e integrazione delle funzioni residenziali delle infrastrutture viarie e della sosta delle zone adiacenti.

Per detti edifici, con le relative pertinenze, sono ammessi gli interventi previsti all'art. 131 delle N.T.A. del R.U.. Il Patrimonio Edilizio Esistente legittimamente autorizzato potrà essere soggetto ad interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso per residenza con alloggi con S.U.L. non inferiore a mq. 100. La ex Casa Cantoniera potrà essere destinata a finalità pubbliche o di interesse pubblico previo accordo con Anas.

Per la ristrutturazione del P.E.E. dovranno comunque essere rispettati i "Requisiti minimi obbligatori" di edilizia sostenibile previsti dall'art. 18 comma 5 delle N.T.A. del R.U.

Individuazione aree soggette a Piano Attuativo

Gli interventi previsti dalla scheda del R.U. sono soggetti alla disciplina dell'art. 21 delle N.T.A. ed al fine di individuare le superfici alle quali applicare i diritti edificatori, con relativa perequazione, vengono di seguito riportate la tabella indicanti le superfici catastali delle singole particelle e la relativa percentuale dei diritti edificatori.

Sub comparto Tr1a

COMUNE DI FOLLONICA					
Individuazione delle particelle ricadenti all'interno del comparto			Proprietà	Incidenza percentuale della particella (%)	Incidenza percentuale della proprietà (%)
Foglio	Particella	Superficie (mq)			
20	59	112,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,150	
20	311	3010,00	PAM PANORAMA S.P.A.	4,020	
20	752	1445,00	PAM PANORAMA S.P.A.	1,930	
20	1269	1190,00	PAM PANORAMA S.P.A.	1,589	
20	1626	20,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,027	
20	2079	975,00	PAM PANORAMA S.P.A.	1,302	
20	2080	251,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,335	

PUI "Area di Trasformazione TrO1 Bivio Rondelli"
Relazione di Attuazione degli interventi

20	2082	450,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,601	
20	2083	2175,00	PAM PANORAMA S.P.A.	2,905	
20	2084	15,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,020	
Individuazione delle particelle ricadenti all'interno del comparto			Proprietà	Incidenza percentuale della particella (%)	Incidenza percentuale della proprietà (%)
Foglio	Particella	Superficie (mq)			
20	2085	525,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,701	35,344
20	2088	705,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,942	
20	2089	335,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,447	
20	2090	1410,00	PAM PANORAMA S.P.A.	1,883	
20	2091	1010,00	PAM PANORAMA S.P.A.	1,349	
20	2092	660,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,882	
20	2093	160,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,214	
20	2109	165,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,220	
20	2110	156,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,208	
20	2119	10,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,013	
20	2120	14,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,019	
20	2121	220,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,294	
20	2122	55,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,073	
20	2135	107,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,143	
20	2136	10,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,013	
20	2137	1940,00	PAM PANORAMA S.P.A.	2,591	
20	2138	110,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,147	
20	2143	430,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,574	
20	2144	2180,00	PAM PANORAMA S.P.A.	2,912	
20	2145	495,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,661	
20	2153	1090,00	PAM PANORAMA S.P.A.	1,456	
20	2154	480,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,641	
20	2155/b	140,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,187	
20	2156	370,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,494	
20	2157	126,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,168	
20	2162	535,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,715	
20	2163	70,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,093	
20	2165	730,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,975	
20	2166	10,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,013	
20	2167	2430,00	PAM PANORAMA S.P.A.	3,246	
20	2168	140,00	PAM PANORAMA S.P.A.	0,187	
20	1247	5565,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	7,433	
20	1251	4810,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	6,425	
20	1267	70,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	0,093	



PUI "Area di Trasformazione Tr01 Bivio Rondelli"
Relazione di Attuazione degli interventi

20	1275	49,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	0,065	
20	2116	492,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	0,657	
20	2117	122,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	0,163	
20	2118	10,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	0,013	
20	2132	4525,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	6,044	
20	2133	41,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	0,055	
Individuazione delle particelle ricadenti all'interno del comparto			Proprietà	Incidenza percentuale della particella (%)	Incidenza percentuale della proprietà (%)
Foglio	Particella	Superficie (mq)			
20	2134	75,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	0,100	28,162
20	2148	710,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	0,948	
20	2149	4310,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	5,757	
20	2164	305,00	UNICOOP TIRRENO – SOC. COOP.	0,407	
20	2095	45,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	0,060	21,989
20	2096	50,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	0,067	
20	2097	105,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	0,140	
20	2098	10,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	0,013	
20	2099	25,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	0,033	
20	2100	54,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	0,072	
20	2101	1,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	0,001	
20	2102	3750,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	5,009	
20	2103	1400,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	1,870	
20	2104	2990,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	3,994	
20	2105	5,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	0,007	
20	2106	110,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	0,147	
20	2107	2235,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	2,985	

PUI "Area di Trasformazione TrO1 Bivio Rondelli"
Relazione di Attuazione degli interventi

20	2114	93,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	0,124	
20	2115	30,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	0,040	
20	2159	4920,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	6,572	
20	2160	640,00	Sig.ra ZANABONI Cinzia, Sig. ZANABONI Leonardo e Sig. ZANABONI Valeriano	0,855	
Individuazione delle particelle ricadenti all'interno del comparto			Proprietà	Incidenza percentuale della particella (%)	Incidenza percentuale della proprietà (%)
Foglio	Particella	Superficie (mq)			
20	2112	445,00	Sig.ra ANNIBALE Clotilde, Sig. BUSIELLO Mariano, Sig.ra PELLEGRINO Adele, Sig. ZACCARIELLO Angelo e Sig. ZACCARIELLO Raffaele	0,594	3,686
20	2113	115,00	Sig.ra ANNIBALE Clotilde, Sig. BUSIELLO Mariano, Sig.ra PELLEGRINO Adele, Sig. ZACCARIELLO Angelo e Sig. ZACCARIELLO Raffaele	0,154	
20	2123	440,00	Sig.ra ANNIBALE Clotilde, Sig. BUSIELLO Mariano, Sig.ra PELLEGRINO Adele, Sig. ZACCARIELLO Angelo e Sig. ZACCARIELLO Raffaele	0,588	
20	2124	925,00	Sig.ra ANNIBALE Clotilde, Sig. BUSIELLO Mariano, Sig.ra PELLEGRINO Adele, Sig. ZACCARIELLO Angelo e Sig. ZACCARIELLO Raffaele	1,236	
20	2125	80,00	Sig.ra ANNIBALE Clotilde, Sig. BUSIELLO Mariano, Sig.ra PELLEGRINO Adele, Sig. ZACCARIELLO Angelo e Sig. ZACCARIELLO Raffaele	0,107	
20	2126	755,00	Sig.ra ANNIBALE Clotilde, Sig. BUSIELLO Mariano, Sig.ra PELLEGRINO Adele, Sig. ZACCARIELLO Angelo e Sig. ZACCARIELLO Raffaele	1,008	
20	2151	875,00	Soc. SNC FANELLI ERO E C	1,169	
20	2151	260,00	Soc. SNC FANELLI ERO E C	0,347	1,516
20	2128	310,00	Soc. LATAVOLAROTONDA SRL e Sig.ra PASSERO Luisa	0,414	1,436
20	2129	240,00	Soc. LATAVOLAROTONDA SRL e Sig.ra PASSERO Luisa	0,321	
20	2130	175,00	Soc. LATAVOLAROTONDA SRL e Sig.ra PASSERO Luisa	0,234	
20	2139	125,00	Soc. LATAVOLAROTONDA SRL e Sig.ra PASSERO Luisa	0,167	
20	2140	155,00	Soc. LATAVOLAROTONDA SRL e Sig.ra PASSERO Luisa	0,207	

PUI "Area di Trasformazione Tr01 Bivio Rondelli"
Relazione di Attuazione degli interventi

20	2141	70,00	Soc. LATAVOLAROTONDA SRL e Sig.ra PASSERO Luisa	0,093	
20	2170	260,00	Soc. ALEISA SRL e Sig. ASTA Michele	0,347	0,347
20	25/b	80,00	Soc. TI-BE NESTI MARESA & C SNC	0,107	1,937
20	2173	1370,00	Soc. TI-BE NESTI MARESA & C SNC	1,830	
20	1154	125,00	Sig. DAVITTI Danilo, Sig. DAVITTI Ilio e Sig. DAVITTI Roberto	0,167	0,788
20	1157	465,00	Sig. DAVITTI Danilo, Sig. DAVITTI Ilio e Sig. DAVITTI Roberto	0,621	
20	1156	315,00	Sig. FERRETTI Stefano	0,421	0,421
20	1155	310,00	Sig. CHITI Marrico, Sig. CHITI Mauro e Sig.ra ROMANZI Gianna	0,414	0,414
Individuazione delle particelle ricadenti all'interno del comparto			Proprietà	Incidenza percentuale della particella (%)	Incidenza percentuale della proprietà (%)
Foglio	Particella	Superficie (mq)			
20	2062	675,00	COMUNE DI FOLLONICA	0,902	3,960
20	2172	760,00	COMUNE DI FOLLONICA	1,015	
20	STRADA	65,00	COMUNE DI FOLLONICA	0,087	
20	STRADA	230,00	COMUNE DI FOLLONICA	0,307	
20	STRADA	1235,00	COMUNE DI FOLLONICA	1,650	
SOMMANO		74868,00		100,00	100,00

Totale superficie costituente l'area oggetto di Piano Attuativo mq. 74.868.

Sub comparto Tr1b

Il Sub Comparto Tr1b risulta convenzionato in data 13.05.2016 di cui al rep. 42200 registrata a Grosseto il 20.05.2016 al n. 3422;

COMUNE DI FOLLONICA					
Individuazione delle particelle ricadenti all'interno del comparto			Proprietà	Incidenza percentuale della particella (%)	Incidenza percentuale della proprietà (%)
Foglio	Particella	Superficie (mq)			
20	1836	579,00	Sig. ISEPPI Giorgi e Sig.ra ISEPPI Loretta	2,857	37,629
20	1837	1174,00	Sig. ISEPPI Giorgi e Sig.ra ISEPPI Loretta	5,792	

PUI "Area di Trasformazione TrO1 Bivio Rondelli"
Relazione di Attuazione degli interventi

20	1618	1331,00	Sig. ISEPPI Giorgi e Sig.ra ISEPPI Loretta	6,567	
20	1617	86,00	Sig. ISEPPI Giorgi e Sig.ra ISEPPI Loretta	0,424	
20	1339	472,00	Sig. ISEPPI Giorgi e Sig.ra ISEPPI Loretta	2,329	
20	1616	1550,00	Sig. ISEPPI Giorgi e Sig.ra ISEPPI Loretta	7,647	
20	1667	129,00	Sig. ISEPPI Giorgi e Sig.ra ISEPPI Loretta	0,636	
20	1666	2151,00	Sig. ISEPPI Giorgi e Sig.ra ISEPPI Loretta	10,612	
20	1346/b	155,00	Sig. ISEPPI Giorgi e Sig.ra ISEPPI Loretta	0,765	
20	1884	12582,00	Azienda Agricola CAVALLINI Soc. Semplice – Soc. Agraria di Romana Pichi, Sig. BIOCCHI Maurizio, Sig.ra BIOCCHI-PICHI Alessandra, Sig. BIOCCHI-PICHI Marco	62,075	62,075
20	1655	60,00	Sig. DELLA MARRA e altri	0,296	0,296
SOMMANO		20269,00		100,00	100,00

Totale superficie costituente l'area oggetto di Piano Attuativo mq. 20.269.

Il PUI in quanto piano di unitario di intervento individua nelle tavole che allegate alla presente costituiscono parte integrante e sostanziale, le opere e le dotazioni di interesse pubblico.

In particolare nelle tavole è individuata la collocazione delle aree:

- per servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliere a carattere sanitario, attività per servizi a carattere socio sanitario e socio assistenziale;
- per residenza sociale;
- destinate a verde pubblico, marciapiedi e parcheggi
- destinate a verde privato ad uso pubblico, marciapiedi e parcheggi
- destinate a strada parco di circonvallazione
- destinate a pista ciclo pedonale

Gli indirizzi e le prescrizioni per l'attuazione delle previsioni dei singoli sub comparti sono disciplinate nelle norme di cui alla DCC n. 58/2021 Variante n.9 "Area di trasformazione TrO1 Bivio Rondelli" a cui si rimanda integralmente.

Le indicazioni tipologiche dei fabbricati e le disposizioni sulla compatibilità ambientale, l'efficienza energetica, il comfort abitativo e la salute del cittadino, il contenimento dei consumi energetici, idrici e i requisiti ambientali sono disciplinati nelle norme di cui alla DCC n.58/2021 Variante n.9 a cui si rimanda integralmente.

Per quanto concerne l'individuazione del sistema delle infrastrutture da realizzare, i vincoli sovraordinati e gli ambiti interessati dall'edificazione per il sub comparto TR1b si rimanda alla disciplina del Piano Attuativo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 266/2015, divenuto efficace a seguito di pubblicazione B.U.R.T. n. 5 del 03.02.2016.

Particolari disposizioni

Ferme restando gli indirizzi e le prescrizioni della Variante n.9 di cui alla DCC 58/2021 che si intendono integralmente richiamate si disciplinano le seguenti disposizioni:

- Lungo la viabilità della Strada parco di circonvallazione, dovranno essere adottati idonei sistemi di mitigazione acustica integrati con l'area a verde e di elevata qualità architettonica e ambientale;
- Lungo la viabilità perimetrale al comparto Tr1a dovrà essere realizzata una fascia a verde alberato;
- Lungo la viabilità di via Caduti sul Lavoro dovrà essere rispettata la distanza di 10m dalla strada da adibire a verde pubblico, marciapiedi, parcheggi.
- I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con sistemi permeabili e integrati con verde e alberature;
- Il verde pubblico residuo di standard, non identificato graficamente negli elaborati allegati al PUI, dovrà avere un ruolo centrale e non marginale, fruibile e vissuto dal quartiere come parco a servizio dei residenti, in conformità alle disposizioni di cui alla scheda norma della Variante n. 9;
- La vasca di laminazione, compatibilmente con le verifiche di cui alla LR 41/2018 e ssmmii, dovrà essere modellata nella fascia a verde pubblico lungo la strada parco di circonvallazione;