

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE 3 – “MODIFICHE ALLE SCHEDE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Premessa.

Il Regolamento Urbanistico Comunale è stato approvato a stralci. La prima parte, riferita al patrimonio edilizio esistente, è stata definitivamente approvata nel giugno 2010 mentre, la seconda parte, riferita ai nuovi insediamenti, (cioè le aree CP “completamento”, le aree RQ “Riqualificazione” e le aree TR “trasformazione”), è stata definitivamente approvata nel luglio 2011.


Dal momento dell’approvazione definitiva ad oggi sono intervenute 2 Varianti relative:

- la variante 1 ha riguardato la sola perimetrazione dell’Area di trasformazione denominata CP18 posta in campi Alti;
- la variante 2 ha riguardato soltanto la disciplina relativa al patrimonio edilizio esistente.

Visto il progetto di piano attuativo relativo all’Area di Trasformazione denominata “TR06”, posta a valle della Via Don. S. Leone in Pratoranieri, depositato in data 15.05.2012, prot. n. 9247, le cui ultime integrazioni in data 07.06.2013, prot. n. 12523, hanno evidenziato una incongruenza nella individuazione del perimetro dell’area medesima che da verifiche catastali puntuali ricomprende, erroneamente, sia aree che già hanno sfruttato la potenzialità edificatoria, come Zona B3 del PRG e sono oggi corti private, sia aree a verde Pubblico a questo scopo già utilizzate.

Dato atto che nella stesura definitivamente approvata (2011) l’Area di Trasformazione denominata “TR09”, posta a monte (TR09b) e a valle (TR09a) della SP n. 152 “Vecchia Aurelia” in Località Pratoranieri in prossimità Via Isole Eolie, viene prevista con una disciplina unitaria ed in tal senso perimetrata; in particolare la disciplina, che prevede la nuova edificazione solo nella porzione a valle (TR09a), riporta i termini relativi alla perequazione alla quale partecipano invece tutte le aree libere delle porzioni denominate TR09a e TR09b, quest’ultima però esclusa dalla nuova edificazione e quindi dalla trasformazione.

Considerato che la disciplina viene impugnata davanti al T.A.R. che con sentenza n. 944 depositata il 06.06.2013 ha disposto che “la disciplina dettata dal regolamento urbanistico del Comune di Follonica per il comparto TR9 deve essere annullata”.

<p>N. 02021/2011 REG.RIC. Page 1 of 15</p> <p>N. 00944/2013 REG.PROV.COLL. N. 02021/2011 REG.RIC.</p>  <p>REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Prima)</p> <p>ha pronunciato la presente</p> <p>SENTENZA</p> <p>sul ricorso numero di registro generale 2021 del 2011, proposto da: Mauro Tagliaferri, Lirio Tagliaferri, Sergio Grandi, Osvaldo Giovannetti, Maria Teresa Ferri, Giancarlo Della Bona, Franca Bagnai, Giovanni De Stasio, Lelia Redi, Mariella Radi, Stefano Verdini, Salvatore Carboni, Liviana Tronconi, Luana Tronconi, Mirella Panerati, Mima Giovannetti, Zita Bartolini, Sandro Pellegrinetti, Roberto Creatini, Silvia Salvadori, Vincenzo Fiorentino, rappresentati e difesi dagli avv. Giovanni De Stasio, Fausto Falorni, Fabrizio Salvi, tutti rappresentati e difeso dagli avv. ti Fabrizio Salvi, Giovanni De Stasio e Fausto Falorni, con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultimo in Firenze, via dell'Oriuolo 20;</p> <p>contro</p> <p>Comune di Follonica, in persona del Sindaco pro tempore,</p> <p>http://www.giustizia-amministrativa.it/DocumentiGA/Firenze/Sezione... 07/06/2013</p>	<p>N. 02021/2011 REG.RIC. Page 2 of 15</p> <p>rappresentato e difeso dall'avv. Stefania Sili, con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. Carlo Catelani in Firenze, via Gustavo Modena 23;</p> <p>Regione Toscana, Provincia di Grosseto; nei confronti di Costa del Mare S.r.l., Claudio Asta, Gigliola Pardini, Vasco Pardini; per l'annullamento</p> <p>del Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 10 giugno 2011, adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 72 del 10 novembre 2009 e n. 52 del 10 ottobre 2010, nella parte relativa all'area di trasformazione TR9;</p> <p>nonchè per l'annullamento in quanto occorra del Piano Strutturale del Comune di Follonica, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 dell'11 marzo 2004 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 22 luglio 2005.</p> <p>Visti il ricorso e i relativi allegati; Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Follonica; Viste le memorie difensive; Visti tutti gli atti della causa; Relatore nell'udienza pubblica del giorno 10 aprile 2013 il dott. Pierpaolo Grauso e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;</p> <p>http://www.giustizia-amministrativa.it/DocumentiGA/Firenze/Sezione... 07/06/2013</p>
<p>N. 02021/2011 REG.RIC. Page 9 of 15</p> <p>dell'Aurelia e le determinazioni finali assunte dal Comune stesso. E, con il settimo motivo, si dolgono del fatto che l'amministrazione abbia indebitamente utilizzato lo strumento urbanistico per imporre loro la demolizione senza possibilità di recupero di una parte del patrimonio edilizio esistente nel sub comparto TR9a.</p> <p>Le censure, che saranno esaminate congiuntamente per evidenti ragioni di connessione, sono fondate.</p> <p>La scheda normativa relativa all'area di trasformazione TR9, allegata al regolamento urbanistico di Follonica approvato con la deliberazione consiliare n. 30/2011, descrive l'ambito come diviso in due porzioni separate dalla vecchia strada statale Aurelia e indicate come TR9a e TR9b, composte da “due aree di frangia urbana degradate intercluse e ai margini dell'edificato” la prima, oramai priva degli originati caratteri di tessitura agricola; e “dalla collinetta dove, circondati da una oliveta, sono presenti gli edifici dei poderi ex Collavoli” la seconda, dotata di caratteristiche di valore del paesaggio ambientale del territorio agricolo. La scheda, premessi gli obiettivi del completamento del tessuto urbano di via Isole Eolie e della riqualificazione dell'edificato esistente, riserva al sub comparto TR9a gli interventi di nuova edificazione previsti per l'area, mentre per il sub comparto TR9b prevede esclusivamente interventi di recupero dell'esistente mediante ristrutturazione edilizia, consentendo la realizzazione di soli locali interrati o seminterrati sotto le sagome dei fabbricati ed a servizio delle residenze, senza rampe carrabili</p> <p>http://www.giustizia-amministrativa.it/DocumentiGA/Firenze/Sezione... 07/06/2013</p>	<p>N. 02021/2011 REG.RIC. Page 14 of 15</p> <p>nell'attribuzione di fatto di una sorta di improprio indennizzo, fatto gravare dal Comune (non sulla collettività, ma) sui proprietari inseriti nel sub comparto TR9a a fronte della disciplina conformativa dettata per il sub comparto TR9b, rivelando in definitiva il malinteso ruolo attribuito dal Comune resistente alla perequazione urbanistica, la quale non nasce per annullare tutte le possibili disparità di trattamento ingenerate dalle scelte pianificatorie.</p> <p>Insuscettibile di accoglimento è, invece, il profilo di gravame che investe la previsione inerente la demolizione del patrimonio edilizio (annessi orti e depositi di materiali e attrezzature) esistente in TR9a con caratteristiche di precarietà e degrado: in assenza dei corrispondenti ordini di demolizione, la previsione impugnata è infatti carente di lesività attuale, da cui l'inammissibilità della censura.</p> <p>Alla luce di quanto precede, la disciplina dettata dal regolamento urbanistico del Comune di Follonica per il comparto TR9 deve essere annullata.</p> <p>Le spese di lite seguono la soccombenza, e sono liquidate come in dispositivo.</p> <p>P.Q.M.</p> <p>Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Prima), definitivamente pronunciando, accoglie il ricorso e per l'effetto annulla le disposizioni regolamentari impugnate.</p> <p>Condanna il Comune di Follonica alla rifusione delle spese processuali, che liquida in complessivi euro 3.000,00, oltre agli</p> <p>http://www.giustizia-amministrativa.it/DocumentiGA/Firenze/Sezione... 07/06/2013</p>

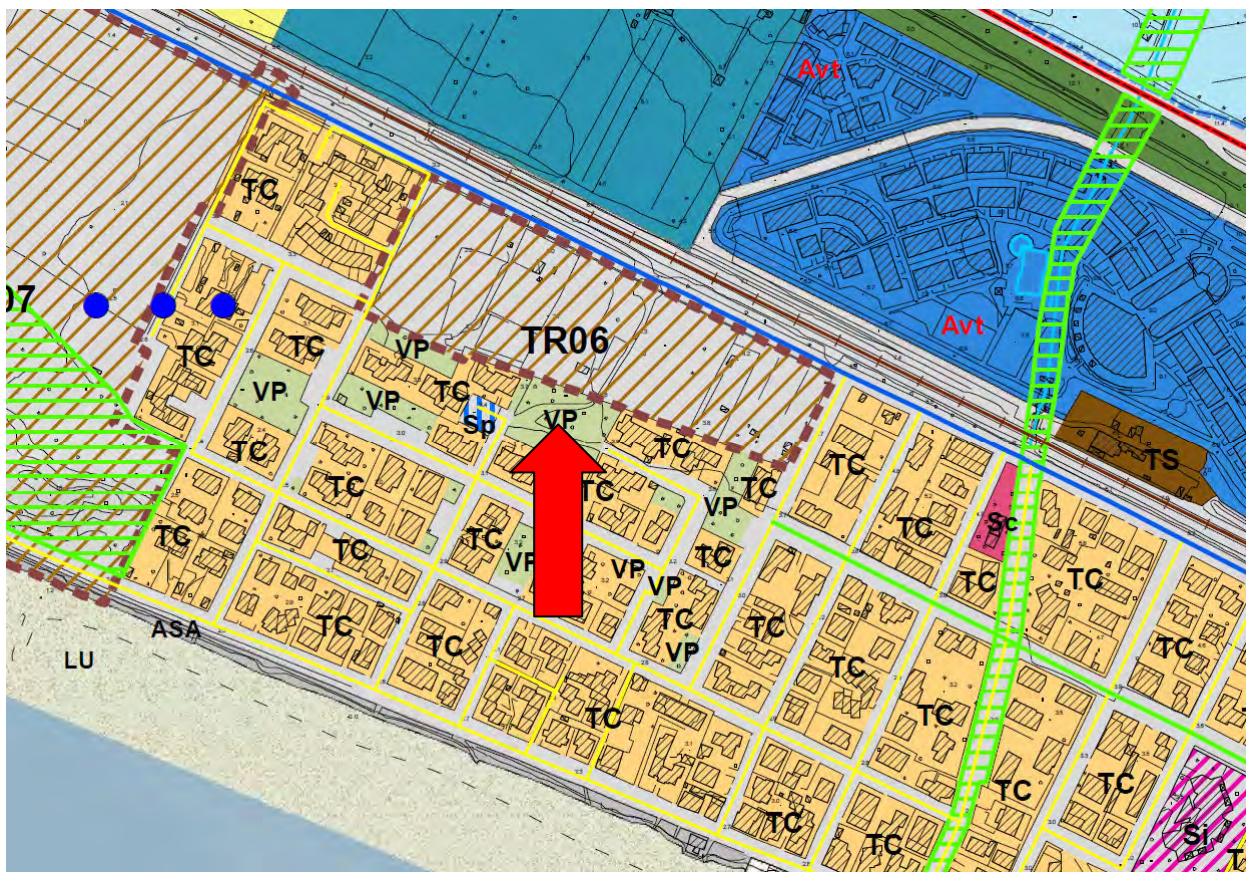
Considerato che sono state depositate due richieste, poi integrate, di Variante per modificare le modalità di attuazione delle aree di trasformazione che seguono:

- per l'area denominata "RQ09a – Via Cassarello" in data 24.08.2012/16197 ultimamente integrata con nota del 23.07.2013/16331;
- per l'area denominata "CP02b – Quartiere San Luigi" in data 19.09.2012/17789 ultimamente integrata con nota del 16.04.2013/7973.

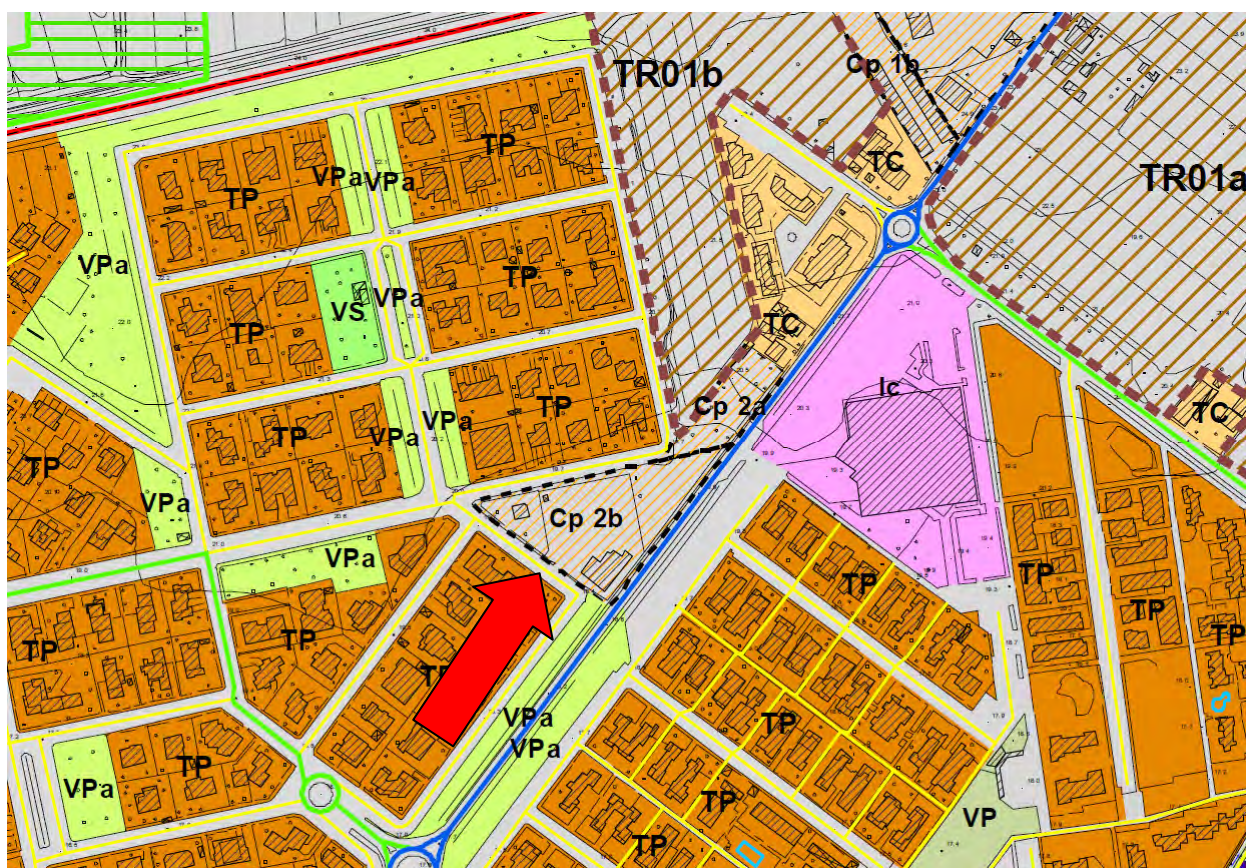
La Variante 3 proposta riguarda quindi esclusivamente le quattro aree di trasformazione sopra indicate e non ne modifica le dotazioni già previste né le opere perequative come meglio riportato al successivo punto 4.

2. Estratto delle aree interessate

UBICAZIONE TR06



UBICAZIONE CP02b



3. Gli adeguamenti proposti.

Per quanto evidenziato gli adeguamenti proposti, sinteticamente riportati di seguito, saranno relativi a:

TR06	per modificare il perimetro dell'ambito originario da riportare sia nella Tav. 2 che nelle Schede di Indirizzo progettuale in allegato A alle Norme.
TR09	per dettare nuovamente la disciplina urbanistica che risponda alle conclusioni della sentenza del TAR citata e di conseguenza modificare i perimetri e le destinazioni originarie da riportare sia nella Tav. 2, che nelle Schede di Indirizzo progettuale in allegato A alle Norme.
RQ09	per modificare le modalità di attuazione edificatorie originarie andando a sostituire la Scheda di Indirizzo progettuale in allegato A alle Norme lasciando invariato il perimetro dell'area di trasformazione.
CP02b	per modificare le modalità di attuazione originarie andando ad integrare la Scheda di Indirizzo progettuale in allegato A alle Norme lasciando invariato il perimetro dell'area di trasformazione.

4. Conclusioni

Le varianti suddette interessano nel dettaglio:

TR06	La VARIANTE è necessaria per modificare il perimetro del TR06 originario in quanto, da verifiche catastali puntuali, sono state inserite nel R.U. sia aree che già hanno sfruttato la potenzialità edificatoria, come Zona B3 del PRG e sono oggi corti private, sia aree a verde Pubblico a questo scopo già utilizzate. Sarà quindi predisposta la modifica del perimetro da riportare sia nella Tav.
------	--

	<p>2, che nella Scheda di Indirizzo progettuale in allegato A alle Norme. Le dotazioni e le opere perequative rimarranno invariati.</p>
TR09	<p>Il T.A.R., con la sentenza citata, ha stabilito che “la disciplina dettata dal regolamento urbanistico del Comune di Follonica per il comparto TR9 deve essere annullata”.</p> <p>La conseguenza è che il Comparto TR9, al momento privo di normativa urbanistica (zona bianca), deve essere nuovamente disciplinato approvando una Variante che risponda alle conclusioni della sentenza la quale ha escluso la possibilità per l’area a monte (TR09b) di partecipare alla trasformazione prevista per l’area a valle (TR09a) e quindi di partecipare alla ripartizione dei diritti edificatori ma anche delle opere perequative.</p> <p>Sarà quindi predisposta la modifica del perimetro da riportare nella Tav. 2, che mentre rimarrà immutato per la parte a valle (originario TR09a) indicandolo con la sigla “TR09”, sarà modificato a monte riportando un’area RQ (con sigla RQ12) in corrispondenza del Vere Pertinenziale che include i poderi ex-Collavoli e individuando l’area rimanente (in origine Verde privato vincolato) come “AA – aree ad uso agricolo di rispetto degli insediamenti” a conferma comunque dei vincoli ambientali già imposti come specificati all’Art. 187 delle Norme per l’Attuazione del R.U.</p> <p>L’originaria Scheda di Indirizzo progettuale in allegato A alle Norme sarà sostituita con due nuove Schede; la prima relativa alla porzione a valle, denominata TR09, che riprenderà le disposizioni prima date per il TR09a; la seconda relativa alla porzione a monte, denominata RQ12, che riprenderà le disposizioni prima date per il recupero degli edifici esistenti dei poderi ex-Collavoli.</p> <p>Sarà anche integrato il comma 2 dell’Art. 4 delle Norme di attuazione del R.U. al fine di inserire l’indicazione del nuovo “RQ12a – poderi ex-Collavoli - Pratoranieri”.</p> <p>Le dotazioni e le opere perequative, previste ora solo per il TR09 (a valle), rimarranno comunque invariati.</p>
RQ09	<p>La VARIANTE è finalizzata a modificare le condizioni edificatorie prevedendo, in luogo di un P.U.I. e due piani attuativi separati (p.d.l. e p.d.r.) un solo piano attuativo (piano di lottizzazione) per l’intera area con le stesse dotazioni di RU.</p> <p>L’originaria Scheda di Indirizzo progettuale in allegato A alle Norme sarà sostituita eliminando la previsione del P.U.I. e dei due piani attuativi; saranno quindi stralciate le indicazioni degli ambiti, indicati come RQ09a1 e RQ09a2V-RQ09a2M, per prevedere soltanto un unico ambito per tutta l’area che prenderà la sigla RQ09a.</p> <p>Le dotazioni e le opere perequative, previste nella stesura vigente, rimarranno comunque invariati come il perimetro dell’area di trasformazione.</p>
CP02b	<p>La VARIANTE è finalizzata a modificare le modalità edificatorie prevedendo non più un intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato ma un piano attuativo con le stesse dotazioni di RU inserendo anche la possibilità di un “lotto” per parcheggi pertinenziali.</p> <p>L’originaria Scheda di Indirizzo progettuale in allegato A alle Norme sarà sostituita eliminando la disposizione dell’intervento diretto per riportare l’attuazione con piano attuativo convenzionato; sarà inserita la possibilità di un lotto per parcheggi pertinenziali, confermato il completamento delle opere di urbanizzazione e specificato che gli standard pubblici di verde e parcheggi atterranno all’intera volumetria del piano attuativo..</p> <p>Le dotazioni e le opere perequative, previste nella stesura vigente, rimarranno comunque invariati come il perimetro dell’area di trasformazione.</p>

Al fine di una immediata lettura delle modifiche apportate si riportano in Allegato gli elaborati comparativi delle medesime così redatti:

- Scheda comparativa e Scheda variante del TR06;
- Stralcio variante della Tav. 2 relativo all'ambito TR06;

[La modifica al perimetro è dovuta ad un mero errore materiale avvenuto nella stesura originaria a causa delle note problematiche di allineamento catastale nella loc. Pratoranieri. Riportando il perimetro nel corretto allineamento si procederà a riconfigurare, nella Tav. 2, anche le aree "TC" e "VP" adiacenti]

- Scheda comparativa del TR09 e Schede varianti del TR09 e RQ12a;
- Stralcio variante della Tav. 2 relativo all'ambito TR09 e dell'RQ12a;
- Stralcio comparativo e variante dell'Art. 4, comma 2, relativo all'RQ12a;

[La nuova pianificazione dell'ambito, dopo la sentenza TAR, ricalca quella pre-vigente in termini di dotazioni, interventi sul p.e.e. e salvaguardia del paesaggio per le aree libere. La nuova perimetrazione del TR09 è quindi limitata a valle della SP. 152 e accoglie le originarie previsioni urbanistiche.

La nuova individuazione dell'RQ12a, posta a monte, ricalca il perimetro delle aree pertinenziali ai poderi ex-Collavoli e la disciplina relativa conferma gli stessi interventi sui fabbricati e gli stessi vincoli sull'area. La previsione della nuova area RQ sarà riportata anche all'Art. 4, comma 2, delle Norme.

Le aree esterne al perimetro dell'RQ12a, che nella pianificazione pre-vigente erano indicate come "Vpv – verde privato vincolato" finalizzato alla salvaguardia e mantenimento del paesaggio agrario collinare, prendono la coerente destinazione di "AA – aree ad uso agricolo di rispetto degli insediamenti" dove gli interventi sono finalizzati, come specificato all'Art. 183 delle Norme, alla salvaguardia dei caratteri costitutivi del paesaggio agrario ed al suo mantenimento quale risorsa ambientale.

- Scheda comparativa e Scheda variante del RQ09a;

[La modifica è relativa alle sole disposizioni attuative e non porta a modificare il perimetro dell'area. La cartografia di indirizzo progettuale riportata nella Scheda viene modificata per stralciare l'indicazione delle pre-vigenti aree assoggettate a piani attuativi diversificati].

- Scheda comparativa e Scheda variante del CP02b.

[La modifica è relativa alle sole disposizioni attuative e non porta a modificare il perimetro dell'area]

10.09.2013



Il Funzionario P.O.
Arch. Stefano Mugnaini

AREA DI TRASFORMAZIONE [SCHEDA COMPARATIVA]	TR 6	COMUNE DI FOLLONICA REGOLAMENTO URBANISTICO
---	-------------	--



R.U. indirizzi prescrizioni	
Descrizione	L'area di trasformazione è costituita da un'area urbanizzata racchiusa tra la Via Don S. Leone a monte e l'edificato esistente a valle rappresentato dall'isolato il cui perimetro è dato dalle vie Is. Tremiti, Is. Capraia, Is. Di Malta. E' un'area parzialmente degradata, in parte utilizzata ad orti, connessa all'edificato esistente per il quale rappresenta un'opportunità di riqualificazione. Non sono presenti particolari vegetazioni o caratteri di valore.
Finalità	Interventi funzionali al completamento e alla riqualificazione dell'edificato, mediante la realizzazione di residenze di qualità architettonica riferite alle tipologie dell'edificato esistente e la formazione di un'area multifunzionale posta al centro degli interventi residenziali.
Superficie territoriale	St. mq. 20.000 c.a.
Invarianti strutturali	

Dimensionamento	Residenza 20 alloggi
Parametri urbanistici	Residenziale max 20 alloggi, max mq. 2.400 di sul, altezza max. mt. 8, max. piani 2 Distanza dalla viabilità principale in allineamento con l'esistente o minimo 5 ml.
Destinazione d'uso	Residenziale
Disposizioni	L'intervento si dovrà caratterizzare per le strette relazioni con la tessitura dell'edificato e degli allineamenti esistenti. Gli interventi dovranno essere di elevata qualità architettonica e ambientale.
Modalità di attuazione	Gli interventi dovranno essere attuati mediante Piano Attuativo (P.A.) convenzionato esteso a tutta l'area di trasformazione che dovrà essere redatto nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda. Il P.A. potrà prevedere la suddivisione degli interventi anche in lotti funzionali.
Disciplina perequazione urbanistica	Gli interventi previsti sono soggetti alla disciplina dell'art. 21 delle N.T.A. del R.U. Si definiscono di seguito i criteri perequativi indicati al comma 6 del medesimo articolo: - i diritti edificatori sono ripartiti per le aree in modo proporzionale alle superfici di proprietà ricomprese nell'ambito di trasformazione; - gli oneri inerenti l'attuazione delle opere di urbanizzazione, di interesse pubblico e sociali come indicate nelle discipline specifiche d'intervento sono ripartiti in relazione alla quota parte dei diritti edificatori.


Discipline specifiche di intervento	Finalità interesse pubblico e sociali	Completamento del sistema della Viabilità e dei parcheggi.
	Caratteristiche degli alloggi	Le superfici degli alloggi non possono essere per l'80% inferiori a mq 100 di sul.
	P.A. e convenzione	L'approvazione del P.A. e la stipula della convenzione presuppone la previsione e la realizzazione delle opere ed attrezzature di interesse pubblico previste.

		La convenzione dovrà prevedere e garantire: -tempi ,modalità di attuazione e di esercizio delle infrastrutture di interesse pubblico e delle aree pubbliche -le opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti -modalità di utilizzo e manutenzione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico -tempi e modalità della cessione gratuita delle aree pubbliche. - sanzioni in caso di inottemperanza agli accordi convenzionali sottoscritti.
	Dotazioni standards	Le dotazioni di parcheggio privato per la sosta stanziale e quelli pubblici e/o di uso pubblico dovranno essere commisurate a quanto stabilito dalle N.T.A. del R.U.
	Opere e attrezzature interesse pubblico	La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione dei seguenti interventi e/o opere di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle aree alla Amm.ne Comunale: - Collegamento della Via Isole Tremiti a Via Isola dell'Asmara. - Realizzazione di un'area multifunzionale e parcheggio di almeno mq. 2.500. - verde pubblico o di uso pubblico di arredo al parcheggio di almeno mq. 2.000. - Fognatura: completamento ed integrazione del sistema fognario - Acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di valutazione integrata. - Verde privato comune e pertinenziale a protezione degli insediamenti.
	Patrimonio Edilizio Esistente (P.E.E.)	Il p.e.e., che presenta caratteristiche di precarietà e degrado ed è stato realizzato per finalità orive (ammessi) e di deposito materiali e attrezzature, sarà soggetto a demolizione senza possibilità di recupero.
	Incentivi per ecoefficienza e sostenibilità edilizia	Gli incentivi edilizi ed economici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.
Disposizioni patrimonio edilizio esistente		-----

Mitigazione ambientale	Lungo la ferrovia, nell'area a verde pubblico, dovrà essere realizzato un idoneo sistema di mitigazione acustica integrato di elevata qualità architettonica e ambientale. Fasce di verde privato di uso pubblico di almeno 5 mt lungo tutta la viabilità. Verde privato comune e pertinenziale a protezione degli insediamenti.
-------------------------------	--

Disciplina al termine di scadenza quinquennale	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data d'approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano
---	---

TR 6 VIA ISOLE TREMITI

AREA DI TRASFORMAZIONE [SCHEDA COMPARATIVA]	TR 6	COMUNE DI FOLLONICA - REGOLAMENTO URBANISTICO	
---	-------------	---	---

	Attuativo e Progetto Unitario, e nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - aree libere interventi ammessi per il verde privato (art. 141)
--	---

Disciplina successiva all'attuazione degli interventi	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ricadenti nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard (art. 87); - tessuti con funzioni prevalentemente residenziale (art. 136)
--	--

TR 6

Pericolosità geomorfologica	G.2
Pericolosità idraulica	I.1
Vulnerabilità falde	V3 (parte) – V4 (parte per probabile cuneo salino)

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Vulnerabilità Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	1 ^(*)	2
Viabilità	1	1 ^(*)	2
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde pubblico e privato	1	1	1
Realizzazione di parcheggi pubblici e privati fuori terra e area di sosta	1	1 ^(*)	3
Sistemi di mitigazione acustica	2	1 ^(*)	1

(*) La classe I.1 viene assegnata a seguito dello studio "Integrazioni indagini idrauliche a supporto del R.U di Follonica" (Prof. Ing. S. Pagliara Marzo 2011)

	TR 6 VIA ISOLE TREMITI
--	---

Comune di Follonica

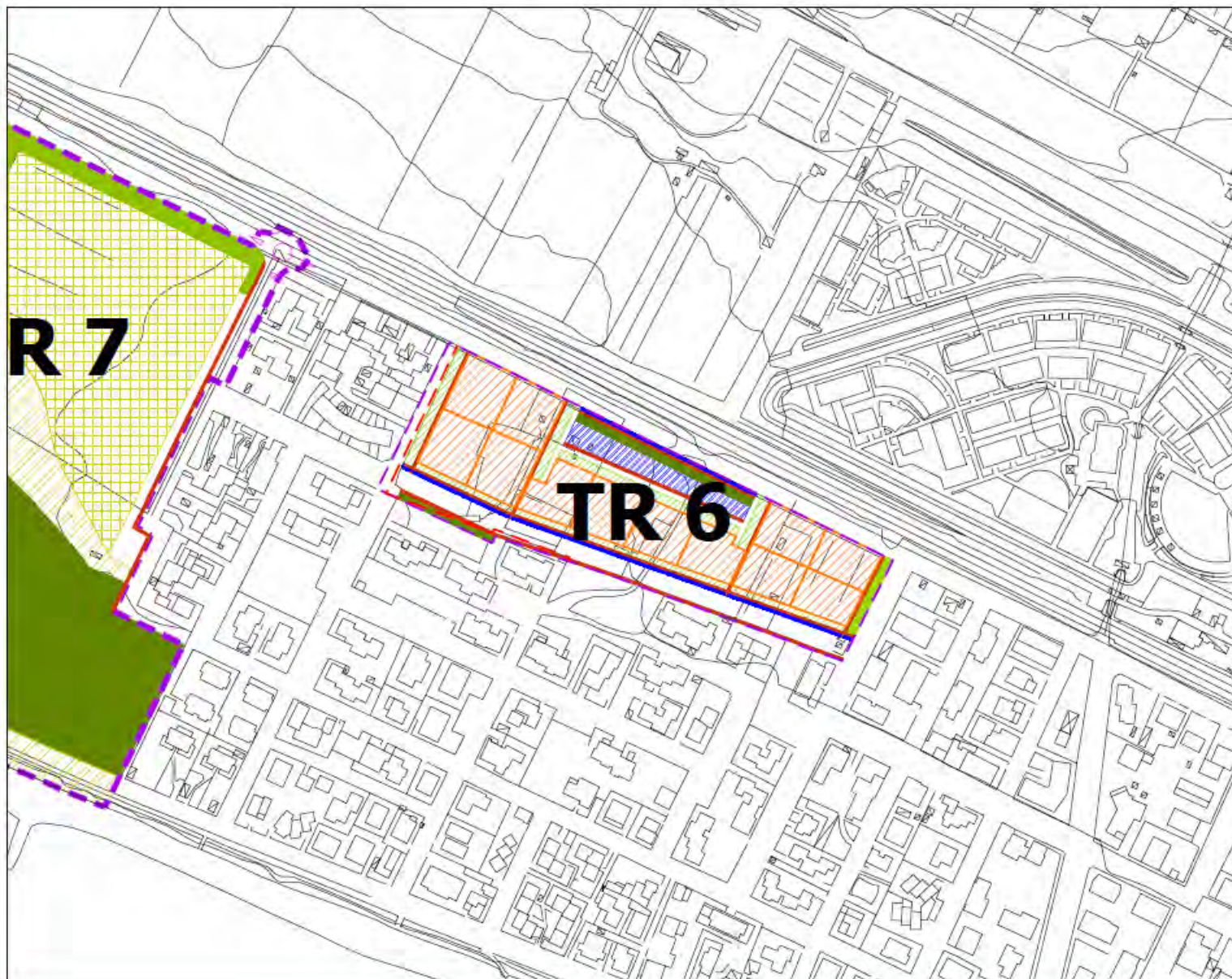
RU
SCHEDA **TR 06**

Comparativa
Indirizzi progettuali
Via Isole Tremiti
SCALA 1:2.000
Follonica Luglio 2013

Individuazione degli
ambiti nelle aree TR

Legenda

-  perimetri comparti TR
-  Tratto di competenza comunale
-  nuova edificazione
-  marciapiedi
-  pista ciclabile
-  verde pertinenziale
-  verde privato di uso pubblico
-  Vpv - verde privato vincolato
-  verde pubblico
-  area sosta polivalente
-  area sosta pertinenziale
-  area polivalente commerciale, turistico- ricettiva, servizi
-  area commerciale e servizi
-  area artigianale
-  area di tutela ambientale
-  sottopasso ferroviario pedonale
-  Aree per cessione pubblica
-  stralcio
-  Perimetro Modificato



AREA DI TRASFORMAZIONE [SCHEDA VARIANTE]	TR 6	COMUNE DI FOLLONICA - REGOLAMENTO URBANISTICO
--	-------------	--



R.U. indirizzi prescrizioni	
Descrizione	L'area di trasformazione è costituita da un'area urbanizzata racchiusa tra la Via Don S. Leone a monte e l'edificio esistente a valle rappresentato dall'isolato il cui perimetro è dato dalle vie Is. Tremiti, Is. Capraia, Is. Di Malta. E' un'area parzialmente degradata, in parte utilizzata ad orti, connessa all'edificio esistente per il quale rappresenta un'opportunità di riqualificazione. Non sono presenti particolari vegetazioni o caratteri di valore.
Finalità	Interventi funzionali al completamento e alla riqualificazione dell'edificio, mediante la realizzazione di residenze di qualità architettonica riferite alle tipologie dell'edificio esistente e la formazione di un'area multifunzionale posta al centro degli interventi residenziali.
Superficie territoriale	St. mq. 20.000 c.a.
Invarianti strutturali	

Dimensionamento	Residenza 20 alloggi
Parametri urbanistici	Residenziale max 20 alloggi, max mq. 2.400 di sul, altezza max. mt. 8, max. piani 2 Distanza dalla viabilità principale in allineamento con l'esistente o minimo 5 ml.
Destinazione d'uso	Residenziale
Disposizioni	L'intervento si dovrà caratterizzare per le strette relazioni con la tessitura dell'edificio e degli allineamenti esistenti. Gli interventi dovranno essere di elevata qualità architettonica e ambientale.
Modalità di attuazione	Gli interventi dovranno essere attuati mediante Piano Attuativo (P.A.) convenzionato esteso a tutta l'area di trasformazione che dovrà essere redatto nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda. Il P.A. potrà prevedere la suddivisione degli interventi anche in lotti funzionali.
Disciplina perequazione urbanistica	Gli interventi previsti sono soggetti alla disciplina dell'art. 21 delle N.T.A. del R.U. Si definiscono di seguito i criteri perequativi indicati al comma 6 del medesimo articolo: - i diritti edificatori sono ripartiti per le aree in modo proporzionale alle superfici di proprietà ricomprese nell'ambito di trasformazione; - gli oneri inerenti l'attuazione delle opere di urbanizzazione, di interesse pubblico e sociali come indicate nelle discipline specifiche d'intervento sono ripartiti in relazione alla quota parte dei diritti edificatori;


Discipline specifiche di intervento	Finalità interesse pubblico e sociali	Completamento del sistema della Viabilità e dei parcheggi.
	Caratteristiche degli alloggi	Le superfici degli alloggi non possono essere per l'80% inferiori a mq 100 di sul.
	P.A. e convenzione	L'approvazione del P.A. e la stipula della convenzione presuppone la previsione e la realizzazione delle opere ed attrezzature di interesse pubblico previste.

		La convenzione dovrà prevedere e garantire: -tempi, modalità di attuazione e di esercizio delle infrastrutture di interesse pubblico e delle aree pubbliche -le opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti -modalità di utilizzo e manutenzione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico -tempi e modalità della cessione gratuita delle aree pubbliche. - sanzioni in caso di inottemperanza agli accordi convenzionali sottoscritti.
	Dotazioni standards	Le dotazioni di parcheggio privato per la sosta stanziata e quelli pubblici e/o di uso pubblico dovranno essere commisurate a quanto stabilito dalle N.T.A. del R.U.
	Opere e attrezzature interesse pubblico	La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione dei seguenti interventi e/o opere di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle aree alla Amm.ne Comunale: - Collegamento della Via Isola Tremiti a Via Isola dell'Asinara - Realizzazione di un'area multifunzionale e parcheggio di almeno mq. 2.500. - verde pubblico o di uso pubblico di arredo al parcheggio di almeno mq. 2.000. - Fognatura: completamento ed integrazione del sistema fognario - Acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di valutazione integrata. - Verde privato comune e pertinenziale a protezione degli insediamenti.
	Patrimonio Edilizio Esistente (P.E.E.)	Il p.e.e., che presenta caratteristiche di precarietà e degrado ed è stato realizzato per finalità ortive (ammessi) e di deposito materiali e attrezzature, sarà soggetto a demolizione senza possibilità di recupero.
	Incentivi per ecoefficienza e sostenibilità edilizia	Gli incentivi edilizi ed economici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.
Disposizioni patrimonio edilizio esistente		-----

Mitigazione ambientale	Lungo la ferrovia, nell'area a verde pubblico, dovrà essere realizzato un idoneo sistema di mitigazione acustica integrato di elevata qualità architettonica e ambientale. Fasce di verde privato di uso pubblico di almeno 5 mt lungo tutta la viabilità. Verde privato comune e pertinenziale a protezione degli insediamenti.
-------------------------------	--

Disciplina al termine di scadenza quinquennale	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data d'approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano
---	---

TR 6
VIA ISOLE TREMITI

AREA DI TRASFORMAZIONE [SCHEDA VARIANTE]	TR 6	COMUNE DI FOLLONICA - REGOLAMENTO URBANISTICO	
--	-------------	---	---

	Attuativo e Progetto Unitario, e nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - aree libere interventi ammessi per il verde privato (art. 141)
--	---

Disciplina successiva all'attuazione degli interventi	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ricadenti nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard (art. 87); - tessuti con funzioni prevalentemente residenziale (art. 136)
--	--

TR 6

Pericolosità geomorfologica	G.2
Pericolosità idraulica	I.1
Vulnerabilità falde	V3 (parte) – V4 (parte per probabile cuneo salino)

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Vulnerabilità Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	1 ^(*)	2
Viabilità	1	1 ^(*)	2
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde pubblico e privato	1	1	1
Realizzazione di parcheggi pubblici e privati fuori terra e area di sosta	1	1 ^(*)	3
Sistemi di mitigazione acustica	2	1 ^(*)	1

(*) La classe I.1 viene assegnata a seguito dello studio "Integrazioni indagini idrauliche a supporto del R.U di Follonica" (Prof. Ing. S. Pagliara Marzo 2011)

	TR 6 VIA ISOLE TREMITI
--	---

Comune di Follonica

RU
SCHEDA **TR 06**

Variante

Indirizzi progettuali
Via Isole Tremiti

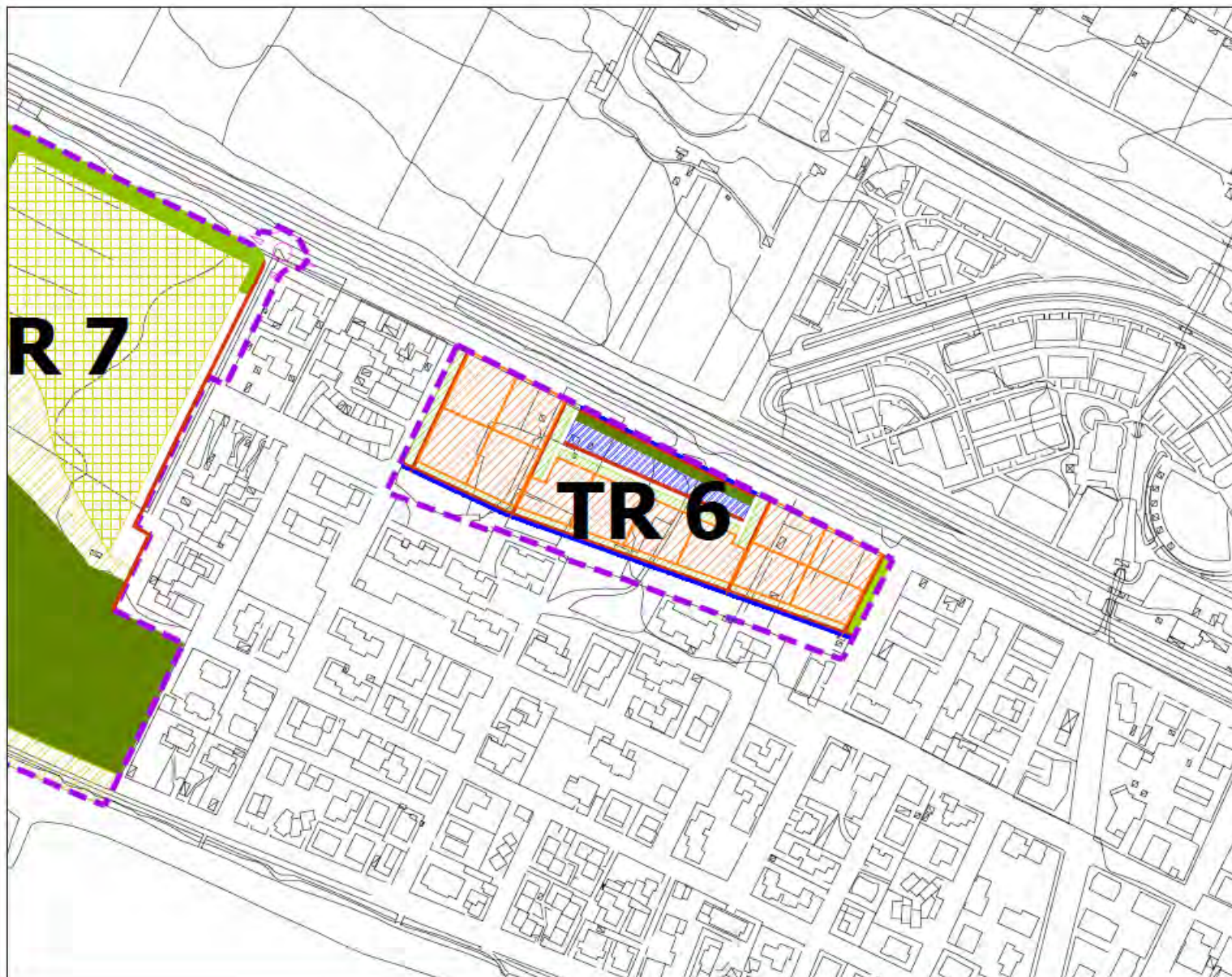
SCALA 1:2.000

Follonica, Luglio 2013

Individuazione degli
ambiti nelle aree TR


Legenda

-  perimetri comparti TR
-  Tratto di competenza comunale
-  nuova edificazione
-  marciapiedi
-  pista ciclabile
-  verde pertinenziale
-  verde privato di uso pubblico
-  Vpv - verde privato vincolato
-  verde pubblico
-  area sosta polivalente
-  area sosta pertinenziale
-  area polivalente commerciale, turistico-ricettiva, servizi
-  area commerciale e servizi
-  area artigianale
-  area di tutela ambientale
-  sottopasso ferroviario pedonale
-  Aree per cessione pubblica




LEGENDA: ~~Poderi~~: stralciato - *Poderi*: integrato

TR 9
VIA ISOLE EOLIE

AREA DI TRASFORMAZIONE [SCHEDA COMPARATIVA]		TR 9	COMUNE DI FOLLONICA - REGOLAMENTO URBANISTICO
			
		<p>fognatura, completamento e integrazione del sistema fognario acquedotto; integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di utilizzazione integrata collegata al sistema come indicato negli elaborati di R.U. e schema allegati</p> <p>sistemazione del Fosso Val degli Olmi e altre opere idrauliche ai fini dell'eliminazione del rischio idraulico</p> <p>realizzazione di un'area a verde pubblico o di uso pubblico di almeno mq. 3.000</p> <p>realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno mq. 5.000.</p> <p>— parcheggio agrario collinare: interventi di salvaguardia o mantenimento.</p> <p>— mobilità pubblica di progetto: realizzazione del tratto posto a monte della rotonda ove ritenuto necessario al completamento dell'area di trasformazione.</p>	<p>sistema di mitigazione acustica integrato con l'area a verde, di elevata qualità architettonica e ambientale.</p> <p>Salvaguardia del paesaggio agrario podocollinare con mantenimento delle ecotrasversali ad alveo nell'area posta a monte della G.P. 162</p>
	<p>Patrimonio Edilizio Esistente (P.E.E.)</p>	<p>Gli interventi di recupero degli edifici nel TR 06 (ex podestà Collavito) la cui pertinenza è rappresentata dalle aree di verde pertinenziale per una superficie di mq. 14.500 circa, dovranno essere implementati al rispetto tipologico dell'esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia (demolizione e fedele ricostruzione) fatta eccezione per edifici aggiunti (superfacciate) che potranno essere ricollocati in maniera da rispondere alla tipologia originaria, ovvero demoliti senza recupero della volumetria.</p> <p>Sono permessi locali intonaci o camintestati, ma non garage o box auto, eccettuamente come la tegola dei fabbricati ad a servizio delle residenze. Non sono ammesse rimpe carrellabili di accesso ai suddetti locali.</p> <p>Nella considerazione che l'area si presenta con annessi agricoli di consistenza ridotta ed evidente precarietà la disciplina relativa è riportata nelle successive disposizioni per il p.e.e.</p>	<p>Disciplina al termine di scadenza quinquennale</p> <p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data d'approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo e Progetto Unitario, e nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - edifici e/o complessi edilizi interventi edilizi fino alla categoria del restauro - aree libere interventi ammessi per il verde privato (art. 141)
	<p>Incentivi per ecoefficienza e sostenibilità edilizia</p>	<p>Gli incentivi edilizi ed economici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.</p>	<p>Disciplina successiva all'attuazione degli interventi</p> <p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario agli immobili ricadenti nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina:</p> <p>spazi e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard (art. 87); tessuti con funzioni prevalentemente residenziale (art.136)</p> <p>edifici e/o complessi edilizi a destinazione commerciale (art. 147).</p>
Disposizioni patrimonio edilizio esistente		<p>Il p.e.e. legittimamente autorizzato presente nel TR 06, che: presenta caratteristiche di precarietà e degrado ed è stato realizzato per finalità ortive (annessi) e di deposito materiali e attrezzature, sarà soggetto a demolizione senza possibilità di recupero; non presenti le caratteristiche di cui sopra, potrà essere soggetto ad interventi di ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni in atto, ovvero di ristrutturazione urbanistica all'interno del dimensionamento dell'area di trasformazione.</p> <p>Il p.e.e. legittimamente autorizzato presente nel TR 06 potrà essere soggetto ad interventi di ristrutturazione edilizia di categoria R.1 con possibilità di cambio di destinazione d'uso per residenza.</p>	
Mitigazione ambientale		<p>Distanza dalla viabilità principale in allineamento con l'esistente o minimo mt. 6.</p> <p>Fasce di verde privato di uso pubblico di almeno 5 mt lungo tutta la viabilità esistente.</p> <p>Lungo la ferrovia, nell'area a verde pubblico, dovrà essere realizzato un idoneo</p>	
			<p>TR 9</p> <p>VIA ISOLE EOLIE</p>

TR 9a	
Pericolosità geomorfologica	G.2
Pericolosità idraulica	I.1 (parte) - I.2 (parte) - PIME (parte)
Vulnerabilità falde	V2 (parte) - V3 (parte)

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Vulnerabilità Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	1 se ricadente in (I.1) ^(*) 4 se ricadente in aree PIE o PIME (**)	2
Viabilità	1	1 se ricadente in (I.1) ^(*) 4 se ricadente in aree PIE o PIME (**)	1 se in V.2 2 se in V.3
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde pubblico e privato	1	1	1
Realizzazione di parcheggi pubblici e privati fuori terra e area di sosta	1	1 se ricadente in (I.1) ^(*) 4 se ricadente in aree PIE o PIME (**)	2 se in V.2 3 se in V.3
Sistemi di mitigazione acustica	2	1 se non interferente con il deflusso delle acque 3 se interferente con il deflusso delle acque	1

AREA DI TRASFORMAZIONE [SCHEDA COMPARATIVA]	TR 9	COMUNE DI FOLLONICA - REGOLAMENTO URBANISTICO 
--	------	--

(*) La classe I.1 viene assegnata a seguito dello studio "Integrazioni indagini idrauliche a supporto del R.U di Follonica" (Prof. Ing. S. Pagliara Marzo 2011), dello studio "zona acquario" (maggio 2011).

(**) Nel caso in cui ricadano nelle aree PIME/PIE zona fosso Val Maggiore, Fosso Val degli Olmi, Canale Cervia, la realizzazione degli interventi risulta subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica indicati nei relativi studi idrologico idraulici afferenti i bacini idrografici di riferimento.

La realizzazione di quanto previsto è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione:
- degli interventi di cui al "Progetto di sistemazione del Fosso Val degli Olmi ai fini dell'eliminazione del rischio idraulico" (rif. pratica 304) parere Bacino prot. 275 in data 28/05/2008.
- degli interventi individuati nel PAI per la messa in sicurezza del Rio Val Maggiore e del Canale Cervia, fermo restando quanto stabilito all'art. 6 comma 6 delle Norme di PAI.

TR.06

Densità geomorfologica	G-2
Densità idraulica	I-1 (parte) DIE (parte)
Vulnerabilità folde	V-2 (parte)

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (G-2)	Fattibilità Idraulica (I-1)	Vulnerabilità Folde (V-2)
Interventi edificatori	2	1-co ricadente in (I.1) ⁴⁴ 4-co ricadente in aree PIE e subordinato alle opere di messa in sicurezza del F. Val degli Olmi	2
Urbilini	1	1-co ricadente in (I.1) ⁴⁴ 4-co ricadente in aree PIE e subordinato alle opere di messa in sicurezza del F. Val degli Olmi	1-co in V.2 2-co in V.2
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Qualificazione, nuova sistemazione aree a verde pubblico e privato	1	1	1
Sistemazione di parcheggi pubblici e privati fuori terra e aree di sosta	1	1-co ricadente in (I.1) ⁴⁴ 4-co ricadente in aree PIE e subordinato alle opere di messa in sicurezza del F. Val degli Olmi	2-co in V.2 2-co in V.2
Sistemi di mitigazione acustica	2	1-co non interferente con il deflusso delle	1

		segue 2-co interferente con il deflusso delle acque	
--	--	---	--

(*) La classe I.1 viene assegnata a seguito dello studio "Integrazioni indagini idrauliche a supporto del R.U di Follonica" (Prof. Ing. S. Pagliara Marzo 2011), dello studio "zona acquario" (maggio 2011).

(**) Nel caso in cui ricadano nelle aree PIME/PIE zona fosso Val Maggiore, Fosso Val degli Olmi, Canale Cervia, la realizzazione degli interventi risulta subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica indicati nei relativi studi idrologico idraulici afferenti i bacini idrografici di riferimento.

La realizzazione di quanto previsto è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione:
- degli interventi di cui al "Progetto di sistemazione del Fosso Val degli Olmi ai fini dell'eliminazione del rischio idraulico" (rif. pratica 304) parere Bacino prot. 275 in data 28/05/2008.
- degli interventi individuati nel PAI per la messa in sicurezza del Rio Val Maggiore e del Canale Cervia, fermo restando quanto stabilito all'art. 6 comma 6 delle Norme di PAI.

TR 9 VIA ISOLE EOLIE

Comune di
Follonica

RU
SCHEDA **TR 09**

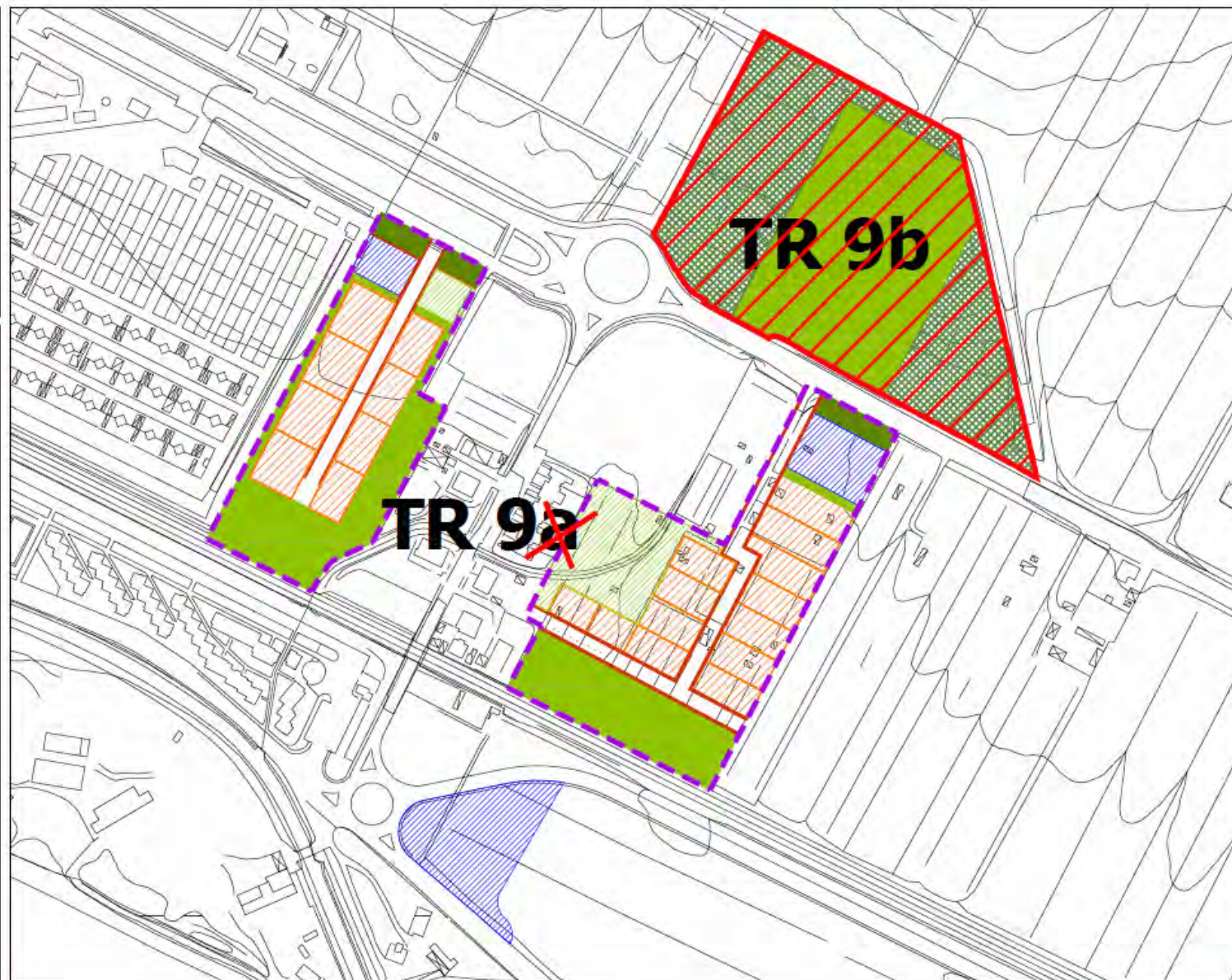
Comparativa
Indirizzi progettuali
Via Isole Eolie


scala 1:2500

Follonica Luglio 2012

Individuazione degli
ambiti nelle aree TR
Legenda

-  perimetri comparti TR
-  Tratto di competenza comunale
-  nuova edificazione
-  marciapiedi
-  pista ciclabile
-  verde pertinenziale
-  verde privato di uso pubblico
-  Vpv - verde privato vincolato
-  verde pubblico
-  area sosta polivalente
-  area sosta pertinenziale
-  area polivalente commerciale, turistico- ricettiva, servizi
-  area commerciale e servizi
-  area artigianale
-  area di tutela ambientale
-  sottopasso ferroviario pedonale
-  Aree per cessione pubblica
-  stralcio




AREA DI TRASFORMAZIONE [SCHEDA VARIANTE]	TR 9	COMUNE DI FOLLONICA - REGOLAMENTO URBANISTICO 
--	-------------	---

R.U. indirizzi prescrizioni	
Descrizione	L'area di trasformazione comprende due zone di frangia urbana degradate poste ai margini nord e sud dell'edificato di Via Isole Eolie e da questo interchiusa. Le aree hanno oggi prevalentemente utilizzo agricolo, quelle a nord sono coltivate ad orto e vigneto; quelle a sud sono frazionate per usi ortivi dove i caratteri dell'originaria struttura e tessitura agricola sono ormai perduti.
Finalità	Interventi funzionali al completamento del tessuto urbano di Via Isole Eolie ed alla riqualificazione d'insieme, mediante la realizzazione di residenze di qualità architettonica riferite alle tipologie dell'edificato esistente e la formazione di aree a verde attrezzate e di sosta. Le eventuali attività commerciali dovranno essere di servizio al nucleo edificato.
Superficie territoriale	Superficie territoriale: mq. 43.000 circa
Invarianti strutturali	S.P. n. 152 "Vecchia Aurelia"

Dimensionamento	Residenza 38 alloggi Commerciale mq. 300 Servizi mq. 300
Parametri urbanistici	- residenziale max. 38 alloggi max. mq. 4.600 di s.l., altezza max. mt. 7, max. piani 2 - commerciale/direzionale max. mq. 300 di s.l., altezza max. mt. 4, max. 1 piano - servizi max. mq. 300 di s.l., altezza max. mt. 4, max. 1 piano.
Destinazione d'uso	Residenziale. Commerciale/direzionale a servizio delle residenze. Servizi pubblici e di interesse pubblico, culturali.
Disposizioni	L'intervento si dovrà caratterizzare per le strette relazioni e in coerenza con la tessitura dell'edificato esistente e con le aree rurali adiacenti. Lungo la SP 152 "Vecchia Aurelia", la ferrovia e sui fronti retrostanti degli edifici dovranno essere previste ampie zone di verde di arredo e di raccordo con le aree rurali adiacenti. Gli interventi dovranno essere di elevata qualità architettonica e ambientale tesi a riqualificare e fornire un nuovo fronte delimitante l'edificato.
Modalità di attuazione	Gli interventi dovranno essere attuati mediante Piano Attuativo (P.A.) convenzionato, di iniziativa privata, esteso all'intera area di trasformazione e redatto nel rispetto delle indicazioni contenute nell'elaborato grafico di riferimento e degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda. Il P.A. potrà prevedere la suddivisione degli interventi anche in lotti funzionali.
Disciplina perequazione urbanistica	Gli interventi di nuova edificazione previsti sono soggetti alla disciplina dell'art. 21 delle N.T.A. del R.U. Si definiscono di seguito i criteri perequativi indicati al comma 6 del medesimo articolo: - i diritti edificatori sono ripartiti per le aree in modo proporzionale alle superfici di proprietà ricomprese nell'ambito di trasformazione ad esclusione delle aree pertinenziali degli edifici esistenti. - gli oneri inerenti l'attuazione delle opere di urbanizzazione, di interesse pubblico e sociali come indicate nelle discipline specifiche d'intervento sono ripartiti in relazione alla quota parte dei diritti edificatori;

Discipline specifiche di intervento	Finalità interesse pubblico e sociali	Riqualificazione della viabilità esistente, e riqualificazione ambientale delle aree di frangia e salvaguardia del paesaggio agrario.
	Caratteristiche degli alloggi	Le superfici degli alloggi nuovi non possono essere inferiori per l'80% a mq. 80 di s.l.
	P.A. e convenzione	L'approvazione del P.A. e la stipula della convenzione presuppone la previsione e la realizzazione delle opere ed attrezzature di interesse pubblico previste. La convenzione dovrà prevedere e garantire: - tempi, modalità di attuazione e di esercizio delle infrastrutture di interesse pubblico e delle aree pubbliche - le opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti - modalità di utilizzo e manutenzione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico - tempi e modalità della cessione gratuita delle aree pubbliche; - modalità per la salvaguardia del paesaggio agrario collinare individuato come verde privato vincolato.
	Opere e attrezzature interesse pubblico	La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione a carico degli operatori dei seguenti interventi e/o opere di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle aree alla Amm.ne Comunale: - riqualificazione della via Isole Eolie realizzazione di nuova viabilità interna - fognatura: completamento e integrazione del sistema fognario - acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di utilizzazione integrata collegata al sistema come indicato negli elaborati di R.U. e schema allegati - sistemazione del Fosso Val degli Olmi e altre opere idrauliche ai fini dell'eliminazione del rischio idraulico - realizzazione di un'area a verde pubblico o di uso pubblico di almeno mq. 3.000 - realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno mq. 5.000
Disposizioni patrimonio edilizio esistente	Patrimonio Edilizio Esistente (P.E.E.)	Nella considerazione che l'area si presenta con annessi agricoli di consistenza ridotta ed evidente precarietà la disciplina relativa è riportata nelle successive disposizioni per il p.e.e.
	Incentivi per ecoefficienza e sostenibilità edilizia	Gli incentivi edilizi ed economici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.
Disposizioni patrimonio edilizio esistente		Il p.e.e. legittimamente autorizzato che: - presenta caratteristiche di precarietà e degrado ed è stato realizzato per finalità orive (annessi) e di deposito materiali e attrezzature, sarà soggetto a demolizione senza possibilità di recupero; - non presenti le caratteristiche di cui sopra, potrà essere soggetto ad

TR 9 VIA ISOLE EOLIE

AREA DI TRASFORMAZIONE [SCHEDA VARIANTE]	TR 9	COMUNE DI FOLLONICA REGOLAMENTO URBANISTICO 
--	-------------	--

	interventi di ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni in atto, ovvero di ristrutturazione urbanistica all'interno del dimensionamento dell'area di trasformazione.
--	---

Mitigazione ambientale	Distanza dalla viabilità principale in allineamento con l'esistente o minimo mt. 6. Fasce di verde privato di uso pubblico di almeno 5 mt lungo tutta la viabilità esistente. Lungo la ferrovia, nell'area a verde pubblico, dovrà essere realizzato un idoneo sistema di mitigazione acustica integrato con l'area a verde, di elevata qualità architettonica e ambientale.
-------------------------------	--

Disciplina al termine di scadenza quinquennale	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data d'approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo e nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - edifici e/o complessi edilizi interventi edilizi fino alla categoria del restauro - aree libere interventi ammessi per il verde privato (art. 141)
---	---

Disciplina successiva all'attuazione degli interventi	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ricadenti nell'area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard (art. 87); - tessuti con funzioni prevalentemente residenziale (art.136) - edifici e/o complessi edilizi a destinazione commerciale (art. 147).
--	---

TR 9

Pericolosità geomorfologica	G.2
Pericolosità idraulica	I.1 (parte) - I.2 (parte) - PIME (parte)
Vulnerabilità falde	V.2 (parte) - V.3 (parte)

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Vulnerabilità Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	1 se ricadente in (I.1) ^(*) 4 se ricadente in aree PIE o PIME ^(**)	2
Viabilità	1	1 se ricadente in (I.1) ^(*) 4 se ricadente in aree PIE o PIME ^(**)	1 se in V.2 2 se in V.3
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde pubblico e privato	1	1	1
Realizzazione di parcheggi pubblici e privati fuori terra	1	1 se ricadente in (I.1) ^(*) 4 se ricadente in aree	2 se in V.2 3 se in V.3

e area di sosta		PIE o PIME ^(**)	
Sistemi di mitigazione acustica	2	1 se non interferente con il deflusso delle acque 3 se interferente con il deflusso delle acque	1

(*) La classe I.1 viene assegnata a seguito dello studio "Integrazioni indagini idrauliche a supporto del R.U di Follonica" (Prof. Ing. S. Paghara Marzo 2011), dello studio "zona acquario" (maggio 2011).

(**) Nel caso in cui ricadano nelle aree PIME/PIE zona fosso Val Maggiore, Fosso Val degli Olmi, Canale Cervia, la realizzazione degli interventi risulta subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica indicati nei relativi studi idrologico idraulici afferenti i bacini idrografici di riferimento.

La realizzazione di quanto previsto è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione:
- degli interventi di cui al "Progetto di sistemazione del Fosso Val degli Olmi ai fini dell'eliminazione del rischio idraulico" (rif. pratica 304) parere Bacino prot. 275 in data 28/05/2008.
- degli interventi individuati nel PAI per la messa in sicurezza del Rio Val Maggiore e del Canale Cervia, fermo restando quanto stabilito all'art. 6 comma 6 delle Norme di PAI.

TR 9 VIA ISOLE EOLIE

Comune di
Follonica

RU
SCHEDA TR 09

VARIANTE

Indirizzi progettuali
Via Isole Eolie

scale 1:2500

Follonica Luglio 2019

Individuazione degli
ambiti nelle aree TR
Legenda

-  perimetri comparti TR
-  Tratto di competenza comunale
-  nuova edificazione
-  marciapiedi
-  pista ciclabile
-  verde pertinenziale
-  verde privato di uso pubblico
-  Vpv - verde privato vincolato
-  verde pubblico
-  area sosta polivalente
-  area sosta pertinenziale
-  area polivalente commerciale, turistico- ricettiva, servizi
-  area commerciale e servizi
-  area artigianale
-  area di tutela ambientale
-  sottopasso ferroviario pedonale
-  Aree per cessione pubblica



AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ_12a
[SCHEDA VARIANTE]

Poderi ex-Collavoli - Pratoranieri

Riqualificazione UTOE
di Pratoranieri

Descrizione	L'area di riqualificazione è localizzata in Località Pratoranieri, a monte della S.P. n. 152 "Vecchia Aurelia" ed in prossimità della rotonda di Via isole Eolie, confinante con il territorio agricolo e, a nord, con aree destinate alla ricettività turistica in villaggi turistici. L'area è rappresentata dalla collinetta che comprende una oliveta, dal limite stradale ai fabbricati, e gli edifici dei poderi ex Collavoli con le relative vaste corti perinenziali, con caratteristiche di valore paesaggistico ambientale del territorio agricolo.	Organo competente per l'approvazione	Giunta Comunale in relazione alla convenzione cui è subordinato il permesso a costruire.
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: - riqualificazione dell'edificato esistente, mediante la realizzazione di residenze di qualità, mantenendo le tipologie edilizie e la loro collocazione sul territorio; - mantenimento e salvaguardia della peculiarità del paesaggio agricolo con particolare attenzione alla coltura di olivi.	Disposizioni particolari	La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce in particolare: - le modalità esecutive per il recupero dei fabbricati; - garanzie per l'accessibilità carrabile; - interventi per la salvaguardia ambientale del paesaggio.
Superficie Fondiaria	Sf = mq. 14.400 circa	Opere e attrezzature di interesse pubblico	L'interesse pubblico è rappresentato dalla salvaguardia del paesaggio agrario, rappresentato dalla presenza dell'oliveta, che sarà parte della convenzione.
Dimensionamento dell'intervento	Il dimensionamento complessivo dell'intervento è riconducibile alla s.u.l. massima degli edifici esistenti dove il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali non potrà portare alla realizzazione di alloggi di superficie inferiore a mq. 120 di s.u.l.	Disciplina per l'attuazione	Permesso di costruire convenzionato.
Disposizioni generali	Le previsioni saranno soggette ad intervento diretto (permesso di costruire) convenzionato che disciplini: - le modalità esecutive per il riuso dei fabbricati attraverso la ristrutturazione edilizia; - gli interventi per la salvaguardia ambientale del paesaggio agrario esistente individuato come verde pertinenziale.	Disciplina successiva alla realizzazione degli interventi	Successivamente alla realizzazione degli interventi la disciplina che sarà applicabile è quella relativa alla Classe 2 degli edifici (Art. 119) con la limitazione relativa alla s.u.l. minima degli alloggi che è fissata in mq. 120.
Dotazioni di parcheggio ad uso pubblico	Le dotazioni di parcheggi ad uso pubblico non è dovuta in quanto l'intervento interessa una superficie fondiaria pertinenziale al patrimonio edilizio esistente.	Disciplina della perequazione urbanistica	La disciplina della perequazione non è applicata in questa area di riqualificazione in quanto gli interventi ammessi sono vincolati all'esistente.
Invarianti strutturali	Prossima all'area di riqualificazione di cui trattasi è l'invariante del sistema infrastrutturale della viabilità esistente (art. 64) rappresentata dalla S.P. n. 152 "Vecchia Aurelia"	Disciplina in assenza del Permesso di costruire convenzionato o in caso di scadenza del termine quinquennale.	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data d'approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta la stipula della convenzione propedeutica al rilascio del titolo abilitativo, e in ogni modo nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina: - Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Classe 2 (Art. 119) con limitazioni relative alla s.u.l. minima degli alloggi in 120 mq. ed all'impossibilità di cambio d'uso a fini residenziale di porzioni con altra destinazione attuale (stalle, magazzini, rimesse, ecc.).
Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi sono presenti due edifici principali (ex poderi Collavoli) originariamente destinati a residenza agricola e sottostanti stalle e magazzini nonché piccoli manufatti originariamente annessi agricoli. La classificazione dei fabbricati principali, in quanto facenti parte dei complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale, è coincidente con la Classe 3 con la possibilità degli interventi prevista dalla presente Scheda.		

RQ_09a

Poderi ex-Collavoli - Pratoranieri

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ_12a

Pericolosità geomorfologica	G.2		
Pericolosità idraulica	I.1 (parte) - PIE (parte)		
Vulnerabilità falde	V2 (parte)		

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG_)	Fattibilità Idraulica (FI_)	Vulnerabilità Falde (FV_)
Interventi edificatori	2	1 se ricadente in (I.1) ^(*) 4 se ricadente in aree PIE e subordinato alle opere di messa in sicurezza del F. Val degli Olmi	2
Viabilità	1	1 se ricadente in (I.1) ^(*) 4 se ricadente in aree PIE e subordinato alle opere di messa in sicurezza del F. Val degli Olmi	1 se in V.2 2 se in V.3
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde pubblico e privato	1	1	1
Realizzazione di parcheggi pubblici e privati fuori terra e area di sosta	1	1 se ricadente in (I.1) ^(*) 4 se ricadente in aree PIE e subordinato alle opere di messa in sicurezza del F. Val degli Olmi	2 se in V.2 3 se in V.3
Sistemi di mitigazione acustica	2	1 se non interferente con il deflusso delle acque 3 se interferente con il deflusso delle acque	1

(*) La classe I.1 viene assegnata a seguito dello studio "Integrazioni indagini idrauliche a supporto del R.U. di Follonica" (Prof. Ing. S. Pagliara Marzo 2011), dello studio "zona acquario" (maggio 2011).

(**) Nel caso in cui ricadano nelle aree PIME/PIE zona Fosso Val degli Olmi la realizzazione degli interventi risulta subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica indicati nei relativi studi idrologico idraulici afferenti i bacini idrografici di riferimento.

La realizzazione di quanto previsto è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di cui al "Progetto di sistemazione del Fosso Val degli Olmi ai fini dell'eliminazione del rischio idraulico" (rif. pratica 304) parere Bacino prot. 275 in data 28/05/2008.

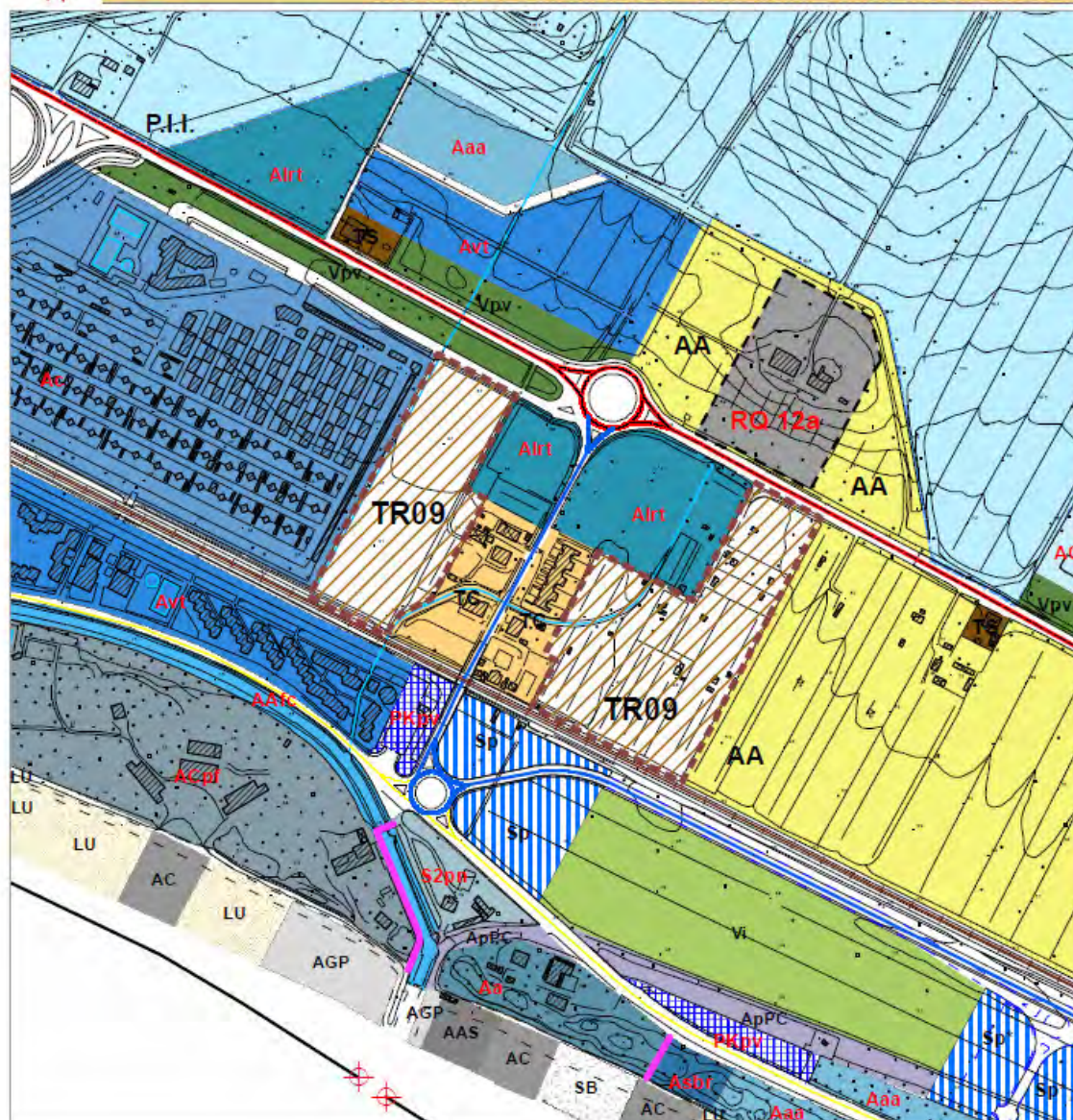




CITTA' DI FOLLONICA

PROVINCIA DI GROSSETO

ESTRATTO TAV.2 - DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI - Scala 1:5.000



REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N. 3 - MODIFICHE ALLE SCHEDE

DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

LEGENDA ● Confine comunale ● Lunghe e strette speciali ■ Aree in adozione TRASFORMAZIONI E RIQUALIFICAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI - IN ADOZIONE - ■ Art.3 - Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi ■ Art.4 - Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali ■ Art.5 - Aree Cp / Edificazione di completamento	TUTELA DEL SISTEMA DI ACCESSIBILITA' AL MARE Art.100 - Il Sistema di accessibilità al mare ■ accessi al mare esistenti ■ nuovi accessi al mare LA DISCIPLINA SPECIFICA DEI SETTORI DI ARTICOLAZIONE DELL'ARENILE ■ Art.103 - I Settori LA DISCIPLINA DELLE AREE URBANE ■ Art.120 - TS - tessuti storici ed edifici storici storici ■ Art.120 - TC - tessuti storici per le residenze e i servizi di nuclei ■ Art.127 - TP - tessuti preesistenti ■ Art.128 - TM - tessuti del quartiere ■ Art.129 - TA - tessuti con funzioni prevalentemente produttive ■ Art.130 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.131 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.132 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.133 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.134 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.135 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.136 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.137 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.138 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.139 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.140 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.141 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.142 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.143 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.144 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.145 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.146 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.147 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.148 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.149 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.150 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.151 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.152 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.153 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.154 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.155 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.156 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.157 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.158 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.159 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.160 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.161 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.162 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.163 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.164 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.165 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.166 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.167 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.168 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.169 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.170 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.171 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.172 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.173 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.174 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.175 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.176 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.177 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.178 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.179 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.180 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.181 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.182 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.183 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.184 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.185 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.186 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.187 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.188 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.189 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.190 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.191 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.192 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.193 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.194 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.195 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.196 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.197 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.198 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.199 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali ■ Art.200 - TI - tessuti con funzioni prevalentemente residenziali
---	--

Art. 4 – AREE RQ/ Riqualificazione degli assetti e/o ambientali [COMPARATIVO]

1. Le Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" e nelle "aree di influenza urbana" - le "Aree RQ / trasformazione degli assetti insediativi" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico.

Le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

N°	Denominazione
RQ 01a	Via Bassi – Via Amendola
RQ 01b	Via Golino – Piazza Don Minzioni
RQ01 c	Via Golino
RQ 02a	Piazza della Chiesa
RQ 02b	Piazza Vittorio Veneto
RQ 02 c	Piazza XXIV Maggio
RQ 03a	Ex Ilva, Piazza Sivieri
RQ 04a	Lungo mare Viale Italia, P.zza XXV Aprile, Le Tre palme, ex Florida
RQ 06a	Via Massetana, fronte ferrovia
RQ 06b	Via Leopardi, Via Gioia
RQ 08abc	S.P. 152 "Vecchia Aurelia", Via del Fonditore
RQ 07a	Lungo Fiume Pecora, fronte linea ferroviaria
RQ 09a	Via Cassarello, ex pomodorificio
RQ 10a	Via Aurelia, via Leopardi
RQ 11a	Via Aurelia, via Leopardi
RQ 12a	<i>Poderi ex-Collavoli - Pratoranieri</i>

3. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 2 è definita, oltre che dai successivi articoli, da apposite 'schede normative, il cui repertorio prescrittivo è contenuto nell'Allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di riqualificazione (Piano Attuativo o intervento convenzionato soggetto alla previa approvazione di un Progetto Unitario);
- le finalità dell'azione di riqualificazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di riqualificazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di riqualificazione;
- le invarianti strutturali e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente o l'isolato di appartenenza nell'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- gli incentivi urbanistici per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia previsti in specifiche aree, ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le annotazioni relative alla valutazione integrata e al monitoraggio degli effetti dell'azione di riqualificazione, ove previsti;

- il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
- l'organo comunale competente per l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;
- (per le sole aree soggette a scadenza quinquennale delle previsioni) la disciplina degli immobili ed aree comprese nella area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo, e
- comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nella area di riqualificazione ad avvenuta realizzazione
- ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario.

4. Gli interventi di riqualificazione previsti in tali aree sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

5. Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari.

Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative' di cui all'Allegato alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale.

6. L'orientamento progettuale di riferimento delle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali è contenuto nell' ALLEGATO A alle presenti norme.

LEGENDA:

Poderi: integrato

Art. 4 – AREE RQ/ Riqualificazione degli assetti e/o ambientali [VARIATO]

1. Le Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" e nelle "aree di influenza urbana" - le "Aree RQ / trasformazione degli assetti insediativi" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale anche in rapporto agli spazi pubblici e agli elementi ordinatori dello spazio pubblico.

Le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici su base C.T.R. in scala 1:2.000.

N°	Denominazione
RQ 01a	Via Bassi – Via Amendola
RQ 01b	Via Golino – Piazza Don Minzioni
RQ01 c	Via Golino
RQ 02a	Piazza della Chiesa
RQ 02b	Piazza Vittorio Veneto
RQ 02 c	Piazza XXIV Maggio
RQ 03a	Ex Ilva, Piazza Sivieri
RQ 04a	Lungo mare Viale Italia, P.zza XXV Aprile, Le Tre palme, ex Florida
RQ 06a	Via Massetana, fronte ferrovia
RQ 06b	Via Leopardi, Via Gioia
RQ 08abc	S.P. 152 "Vecchia Aurelia", Via del Fonditore
RQ 07a	Lungo Fiume Pecora, fronte linea ferroviaria
RQ 09a	Via Cassarello, ex pomodorificio
RQ 10a	Via Aurelia, via Leopardi
RQ 11a	Via Aurelia, via Leopardi
RQ 12a	Podere ex-Collavoli - Pratoranieri

3. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 2 è definita, oltre che dai successivi articoli, da apposite 'schede normative, il cui repertorio prescrittivo è contenuto nell'Allegato alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di riqualificazione (Piano Attuativo o intervento convenzionato soggetto alla previa approvazione di un Progetto Unitario);
- le finalità dell'azione di riqualificazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di riqualificazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di riqualificazione;
- le invarianti strutturali e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente o l'isolato di appartenenza nell'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico e idraulico;
- gli incentivi urbanistici per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia previsti in specifiche aree, ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le annotazioni relative alla valutazione integrata e al monitoraggio degli effetti dell'azione di riqualificazione, ove previsti;

- il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
- l'organo comunale competente per l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;
- (per le sole aree soggette a scadenza quinquennale delle previsioni) la disciplina degli immobili ed aree comprese nella area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo, e
- comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nella area di riqualificazione ad avvenuta realizzazione
- ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario.

4. Gli interventi di riqualificazione previsti in tali aree sono soggetti alla valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana, in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

5. Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlate, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari.

Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative' di cui all'Allegato alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale.

6. L'orientamento progettuale di riferimento delle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali è contenuto nell'ALLEGATO A alle presenti norme.

LEGENDA: ~~Poderi~~: stralciato - Poderi: integrato

COMUNE DI FOLLONICA – REGOLAMENTO URBANISTICO

RU

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ_09a [SCHEDA COMPARATIVA]

Via Cassarelli

**Riqualificazione
UTOE**
Della Città

Descrizione	L'area di riqualificazione è localizzata lungo via Cassarelli: attualmente è occupato da un'attività industriale in abbandono (ex pomodorificio), e orti. Non sono presenti particolari vegetazioni o caratteri di valore.	Dotazioni di parcheggio ad uso pubblico	Le dotazioni di parcheggi ad uso pubblico è dovuta nella misura minima dello standard determinato dal R.U., le aree per la sosta stanziale e di relazione delle funzioni commerciali sono dovute nella misura stabilita dall'art. 16.
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione di nuova edificazione residenziale, direzionale/commerciale e strutture ricreative polivalenti, prevalentemente da recupero della volumetria del patrimonio edilizio esistente (ex pomodorificio) con la previsione degli standard minimi del R.U. - dotazione di aree pubbliche per finalità sociali..	Invarianti strutturali	Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - sistema infrastrutturale della viabilità esistente (art. 64)
Superficie Territoriale	St = mq. 30.700 così suddivisi negli Ambiti: – RQ09a1 per mq. 10.400 – RQ09a2 per mq. 20.300 (mq. 10.000 a valle (AV) e mq. 10.300 a monte (AM))	Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi è presente un edificio a carattere artigianale industriale (ex pomodorificio) parzialmente utilizzato e annessi a servizio degli orti.
Dimensionamento dell'intervento	Il dimensionamento complessivo dell'intervento è determinato come segue: - per la residenza superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione: mq. 3400; altezza massima (Hmax): ml 10,00; max n° 3 piani. - per le destinazioni d'uso direzionale/commerciale e strutture ricreative polivalenti, superficie utile lorda (Sul) massima di mq. 2300, (Hmax): ml 10,00; max n° 3 piani. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza: 42 alloggi dei quali: a) minimo n. 30 da mq. 65 di s.u.l.; b) massimo 12 da mq. 65 di s.u.l. - commerciale per strutture di vicinato o medie strutture per un massimo di 1.500 di s.u.l. Il dimensionamento dell'intervento suddiviso per Ambiti è determinato come segue: AMBITO RQ09a1 – per la residenza superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione: mq. 3400; altezza massima (Hmax): ml 10,00; max n° 3 piani. – per le destinazioni d'uso direzionale/commerciale e strutture ricreative polivalenti, superficie utile lorda (Sul) massima di mq. 2300, (Hmax): ml 10,00; max n° 3 piani. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: – residenza: 42 alloggi dei quali a) minimo n. 30 da mq. 65 di s.u.l. b) massimo 12 da mq. 65 di s.u.l. – commerciale per strutture di vicinato o medie strutture per un massimo di 1.500 di s.u.l. AMBITO RQ09a2 – per la residenza superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione: mq. 1000; altezza massima (Hmax): ml 10,00; max n° 3 piani. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: – residenza: 12 alloggi dei quali a) minimo n. 9 da mq. 65 di s.u.l. b) massimo 3 da mq. 65 di s.u.l.	Organo competente per l'approvazione	<u>Consiglio Giunta Comunale</u>
Disposizioni generali	Il nuovo insediamento dovrà costituire un insieme architettonico significativo - in corretta relazione planaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente - capace di caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento mediante una adeguata progettazione degli spazi verdi ad uso pubblico e privato. Gli interventi di nuova edificazione terranno conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.	Disposizioni particolari	La convenzione ovvero la convenzione , alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la contestuale ed unitaria realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti dal P.U.I. e dal Piano Attuativo , ed in particolare: - tempi, modalità di attuazione e di esercizio delle infrastrutture di interesse pubblico e delle aree pubbliche - le opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti - modalità di utilizzo e manutenzione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico - tempi e modalità della cessione gratuita all'A.C. delle aree per finalità sociali. Per l'AMBITO RQ09a1. La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area di minimo mq. 3.000 5.000 per finalità sociali (edilizia residenziale pubblica con finalità sociali di cui all'Art. 22 delle Norme del R.U. per un massimo di 30 alloggi) servizi e attrezzature sociali collettivi pubblici e/o di interesse pubblico ecc.) nell'area di competenza. Per l'AMBITO RQ09a2 la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area di minimo mq. 3.000 per finalità sociali (edilizia residenziale pubblica servizi collettivi ecc.) nell'area di competenza posta a monte (RQ09a1).
		Disciplina per l'attuazione	Piano <u>Attuativo Unitario di Intervento (P.U.I.) (P.d.L.)</u> di iniziativa privata comprensivo degli strumenti attuativi degli Ambiti RQ09a1 (Piano di Recupero) e RQ09a2 (Piano di Lottizzazione).

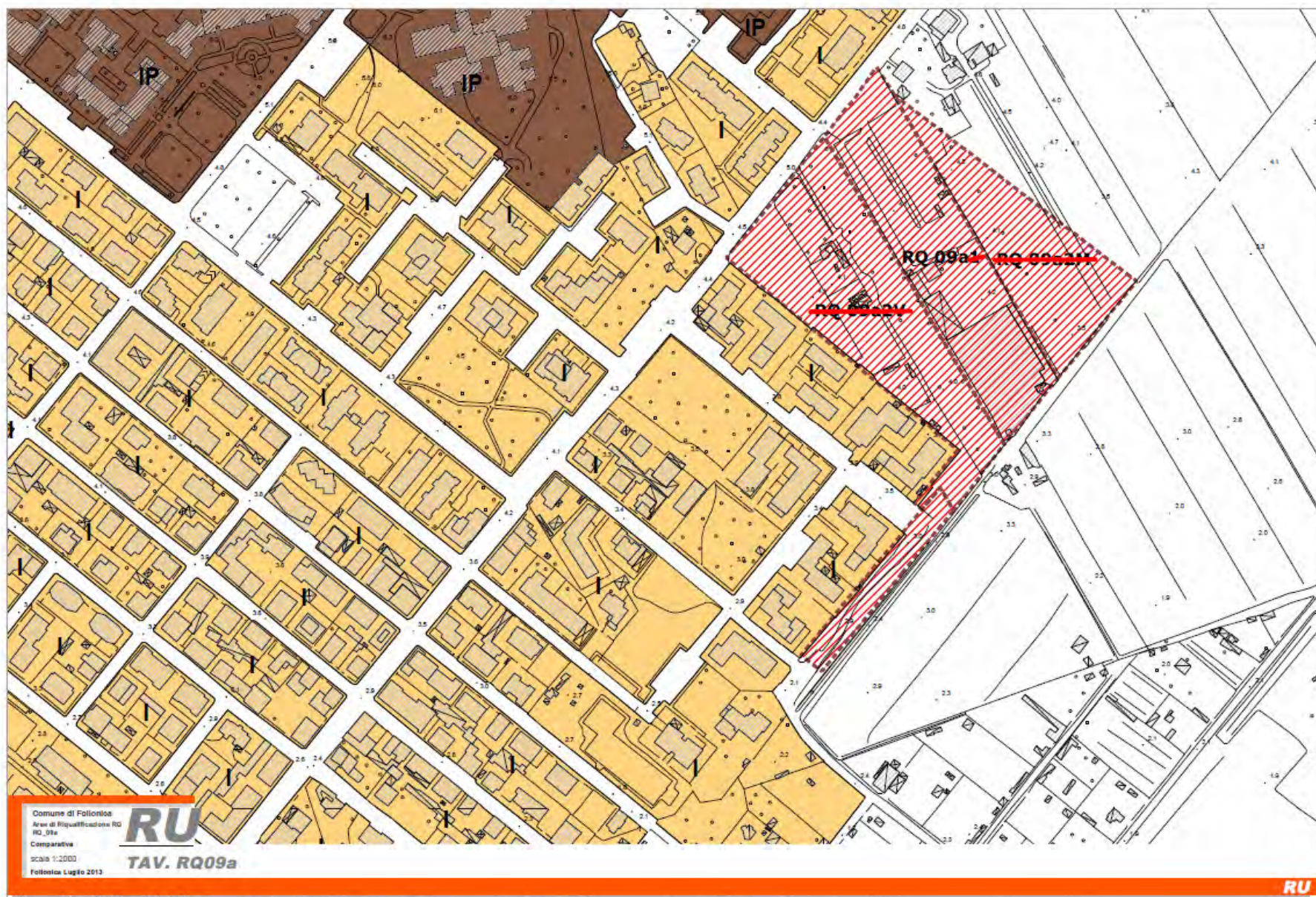
RQ_09a
Via Cassarelli

	<p>L'attuazione dell'intervento è quindi subordinata a Piano <u>Attuativo Unitario di Intervento (PAUI)</u> di iniziativa privata, che disciplinerà la realizzazione del nuovo insediamento caratterizzandolo qualitativamente sotto il profilo architettonico e inserendolo correttamente nel contesto di riferimento; a tal fine sarà corredato da uno studio di dettaglio delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento ai percorsi pedonali e ciclabili ed agli impianti arborei e arbustivi.</p> <p>Il Piano Unitario di Intervento comprenderà gli strumenti attuativi degli Ambiti come già individuati e precisamenti.</p> <p>per l'AMBITO PQ0004 il Piano di Recupero convenzionato;</p> <p>per l'AMBITO PQ0005 il Piano di Lotizzazione convenzionato.</p> <p>Il Piano Attuativo Il suddetto Piano Attuativo:</p> <p>potrà prevedere convenzioni distinte ed attuazione separata purché per stralci funzionali purché già individuate;</p> <p>deverrà dovrà garantire all'interno del PAUI le dotazioni minime delle superfici previste dagli standard del R.U. per il verde ed i parcheggi pubblici;</p> <p>deverrà dovrà prevedere la cessione di aree pubbliche per finalità sociali pubbliche e/o di interesse pubblico.</p>	<p>Disciplina della perequazione urbanistica</p>	<p>I diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) ed al volume esistente afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di riqualificazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di aree destinate a sedi stradali, parcheggi pubblici, verde pubblico, e le aree pubbliche per finalità sociali.
Opere e attrezzature di interesse pubblico	<p>La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione a carico degli operatori delle seguenti interventi e/o opere di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle aree alla Amm.ne Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione della strada di via Cassarello; - realizzazione delle nuove viabilità interne; - fognatura: nuova rete duale (bianca e nera) collegata all'impianto di depurazione e con il recupero delle acque piovane; - acquedotto: nuova rete collegata integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di valutazione integrata; - pista ciclo-pedonabile, collegata al sistema; - verde pubblico e di uso pubblico e di arredo; - parcheggi pubblici. 	<p>Disciplina in assenza del Progetto Unitario o in caso di scadenza del termine quinquennale.</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data d'approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del <u>Piano Attuativo Progetto Unitario</u>, e in ogni modo nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Classe 10 - edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con i contesti insediativi (art. 127)
Disciplina successiva alla realizzazione del Progetto Unitario	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo del Progetto Unitario agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree ad edificazione speciale per standard (art. 87); - disciplina del verde (art. 140); - percorsi ciclabili (art. 89); 		
PERICOLOSITA'	<p>GEOMORFOLOGICA: G.2</p> <p>IDRAULICA: I.2 - PIE</p> <p>VULNERABILITA' delle FALDE: V.3</p>		

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG.)	Fattibilità Idraulica (FI.)	Vulnerabilità delle Falde (FV.)
Interventi edificatori	2	2 se ricadente in (I.2) 4 se ricadente in aree PIE (e comunque subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche di messa in sicurezza) (*)	3
Realizzazione di viabilità sia carrabile che pedonale che ciclabile	1	2 se ricadente in (I.2) 4 se ricadente in aree PIE (e comunque subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche di messa in sicurezza) (*)	2
Realizzazione di parcheggi	1	2 se ricadente in (I.2) 4 se ricadente in aree PIE (e comunque subordinati alla realizzazione delle opere	3

		idrauliche di messa in sicurezza (*)	
Reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione del sistema del verde pubblico e privato	1	1	1

(*) la realizzazione di quanto previsto è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di cui allo "Studio idrologico-idraulico finalizzato alla perimetrazione delle aree allagabili dei bacini Pecora, Allaociante e Petraia" (Comitato Tecnico in data 29/05/2002), con particolare riferimento agli interventi di cui la progetto preliminare "Cassa di espansione in loc. Scolaione, Comune di Scarlino" (rif. Pratica 414, parere Bacino prot. 577 in data 28/10/2008) ed agli interventi di ricalibratura del Pecora e della Gora delle Ferriere di cui allo studio suddetto, fermo restando quanto stabilito all'art. 8 comma 6 delle Norme di PAI.



AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ_09^a
[SCHEDA VARIANTE]

Via Cassarelli

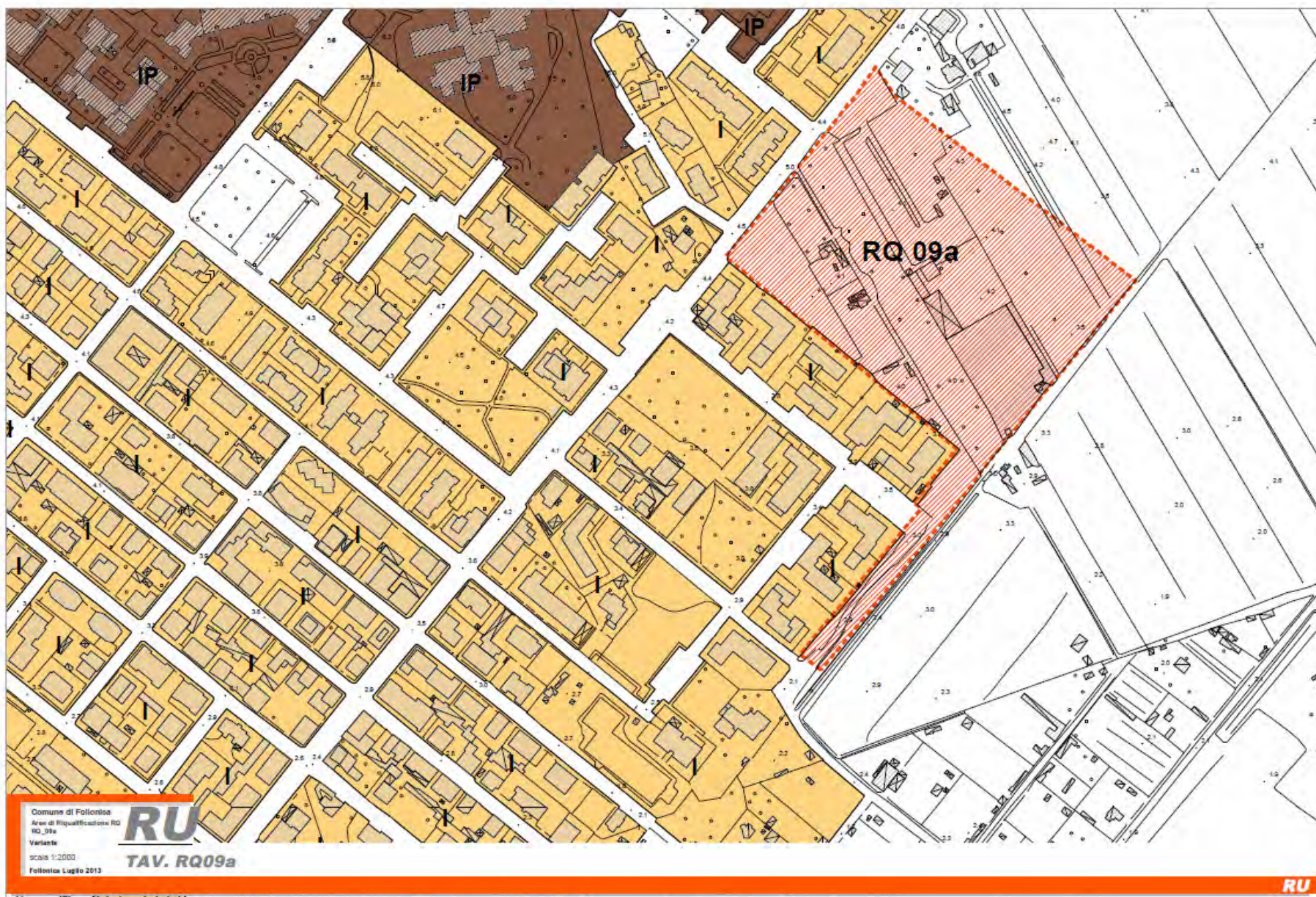
Riqualificazione UTOE
Della Città

Descrizione	L'area di riqualificazione è localizzata lungo via Cassarelli: attualmente è occupato da un'attività industriale in abbandono (ex pomodorificio), e orti. Non sono presenti particolari vegetazioni o caratteri di valore.	Dotazioni di parcheggio ad uso pubblico	Le dotazioni di parcheggi ad uso pubblico è dovuta nella misura minima dello standard determinato dal R.U., le aree per la sosta stanziale e di relazione delle funzioni commerciali sono dovute nella misura stabilita dall'art. 16.
Finalità	L'intervento persegue le seguenti finalità: - realizzazione di nuova edificazione residenziale, direzionale/commerciale e strutture ricreative polivalenti, prevalentemente da recupero della volumetria del patrimonio edilizio esistente (ex pomodorificio) con la previsione degli standard minimi del R.U.; - dotazione di aree pubbliche per finalità sociali.	Invarianti strutturali	Ricadono nell'area di riqualificazione di cui trattasi le seguenti invarianti strutturali: - sistema infrastrutturale della viabilità esistente (art. 64)
Superficie Territoriale	St = mq. 30.700	Classificazione del patrimonio edilizio esistente	Nell'area di riqualificazione di cui trattasi è presente un edificio a carattere artigianale industriale (ex pomodorificio) parzialmente utilizzato e annessi a servizio degli orti.
Dimensionamento dell'intervento	Il dimensionamento complessivo dell'intervento è determinato come segue: - per la residenza superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione: mq. 3400; altezza massima (Hmax): ml 10,00; max n° 3 piani. - per le destinazioni d'uso direzionale/commerciale e strutture ricreative polivalenti, superficie utile lorda (Sul) massima di mq. 2300, (Hmax): ml 10,00; max n° 3 piani. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: - residenza: 42 alloggi dei quali: a) minimo n. 30 da mq. 65 di s.u.l.; b) massimo 12 da mq. 65 di s.u.l. - commerciale per strutture di vicinato o medie strutture per un massimo di 1.500 di s.u.l.	Organo competente per l'approvazione	Giunta Comunale
Disposizioni generali	Il nuovo insediamento dovrà costituire un insieme architettonico significativo - in corretta relazione planaltimetrica e funzionale con l'edificato esistente - capace di caratterizzare qualitativamente il contesto di riferimento mediante una adeguata progettazione degli spazi verdi ad uso pubblico e privato. Gli interventi di nuova edificazione terranno conto in maniera significativa dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici dettati dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.	Disposizioni particolari	La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, garantisce la contestuale ed unitaria realizzazione di tutti gli interventi di interesse pubblico e privato previsti, ed in particolare: - tempi, modalità di attuazione e di esercizio delle infrastrutture di interesse pubblico e delle aree pubbliche - le opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti - modalità di utilizzo e manutenzione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico - tempi e modalità della cessione gratuita all'A.C. delle aree per finalità sociali. La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area di minimo mq. 5.000 per finalità sociali (edilizia residenziale con finalità sociali di cui all'Art. 22 delle Norme del R.U. per un massimo di 30 alloggi, servizi e attrezzature sociali collettivi pubblici e/o di interesse pubblico, ecc.) nell'area di competenza.
		Disciplina per l'attuazione	Piano Attuativo (P.d.L.) di iniziativa privata

	<p>L'attuazione dell'intervento è quindi subordinata a Piano Attuativo (P.d.L.) di iniziativa privata, che disciplinerà la realizzazione del nuovo insediamento caratterizzandolo qualitativamente sotto il profilo architettonico e inserendolo correttamente nel contesto di riferimento; a tal fine sarà corredato da uno studio di dettaglio delle sistemazioni esterne, con particolare riferimento ai percorsi pedonali e ciclabili ed agli impianti arborei e arbustivi.</p> <p>Il suddetto Piano Attuativo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - potrà prevedere attuazione separata per stralci funzionali purché già individuate; - dovrà garantire le dotazioni minime delle superfici previste dagli standard del R.U. per il verde ed i parcheggi pubblici; - dovrà prevedere la cessione di aree pubbliche per finalità sociali pubbliche e/o di interesse pubblico. 	<p>Disciplina della perequazione urbanistica</p>	<p>I diritti edificatori sono attribuiti in misura proporzionale alla superficie territoriale (St) ed al volume esistente afferente a ciascuna delle proprietà immobiliari ricomprese nell'area di riqualificazione.</p> <p>Sono ripartiti nella stessa misura proporzionale, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico obbligatori; - gli oneri relativi alla cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di aree destinate a sedi stradali, parcheggi pubblici, verde pubblico, e le aree pubbliche per finalità sociali.
Opere e attrezzature di interesse pubblico	<p>La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione a carico degli operatori delle seguenti interventi e/o opere di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle aree alla Amm./ne Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione della strada di via Cassarello; - realizzazione delle nuove viabilità interne; - fognatura: nuova rete duale (bianca e nera) collegata all'impianto di depurazione e con il recupero delle acque piovane; - acquedotto: nuova rete collegata integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di valutazione integrata; - pista ciclo-pedonabile, collegata al sistema; - verde pubblico e di uso pubblico e di arredo; - parcheggi pubblici. 	<p>Disciplina in assenza del Progetto Unitario o in caso di scadenza del termine quinquennale.</p>	<p>In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data d'approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo e in ogni modo nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classificazione del patrimonio edilizio esistente: Classe 10 - edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con i contesti insediativi (art. 127)
Disciplina successiva alla realizzazione del Progetto Unitario	<p>Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ed aree comprese nella presente area di riqualificazione si applica la seguente disciplina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aree ad edificazione speciale per standard (art. 87); - disciplina del verde (art. 140); - percorsi ciclabili (art. 89); 		
PERICOLOSITA'	<p>GEOMORFOLOGICA: G.2</p> <p>IDRAULICA: I.2 - PIE</p> <p>VULNERABILITA' delle FALDE: V.3</p>		

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG.)	Fattibilità Idraulica (FI.)	Vulnerabilità delle Falde (FV.)
Interventi edificatori	2	2 se ricadente in (I.2) 4 se ricadente in aree PIE (e comunque subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche di messa in sicurezza) (*)	3
Realizzazione di viabilità sia carrabile che pedonale che ciclabile	1	2 se ricadente in (I.2) 4 se ricadente in aree PIE (e comunque subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche di messa in sicurezza) (*)	2
Realizzazione di parcheggi	1	2 se ricadente in (I.2) 4 se ricadente in aree PIE (e comunque subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche di messa in sicurezza) (*)	3
Reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione del sistema del verde pubblico e privato	1	1	1

(*) la realizzazione di quanto previsto è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di cui allo "Studio idrologico-idraulico finalizzato alla perimetrazione delle aree allagabili dei bacini Pecora, Allaociente e Petraia" (Comitato Tecnico in data 29/05/2002), con particolare riferimento agli interventi di cui la progetto preliminare "Cassa di espansione in loc. Scoipaione, Comune di Scarlino" (rif. Pratica 414, parere Bacinò prot. 577 in data 28/10/2008) ed agli interventi di ricalibratura del Pecora e della Gora delle Ferriere di cui allo studio suddetto, fermo restando quanto stabilito all'art. 6 comma 8 delle Norme di PAI.



EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO	CP 02b QUARTIERE SAN LUIGI [SCHEDA COMPARATIVA]	COMUNE DI FOLLONICA REGOLAMENTO URBANISTICO RU
----------------------------------	---	---

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni

Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L'area di completamento è posta tra Via Massetana, Via M.te Capanne e Via M.te Grappa, nel quartiere "San Luigi". Allo stato attuale sono presenti due fabbricati: il più piccolo ubicato nell'intersezione fra M.te Capanne e Via M.te Grappa, era originariamente destinato a locale ristoro del Circolo Tennis San Luigi. E' un fabbricato di circa mc. 300 c.a. del PdL anni '70. Il fabbricato più grande, risulta non terminato e non agibile. Dalla originaria Concessione edilizia n. 761/01 del 15.03.2002 risultava destinato a servizi per l'attività sportiva.
Superficie interessata	Superficie Territoriale mq. 5.210
Individuazione catastale	F. 20 p.lla 1883, 1886, 298, 21.
Dimensionamento	Residenza n. 2 (due) nuovi alloggi. Residenza da ristrutturazione edilizia del p.e.e. <u>Parcheggi interrati.</u>
Parametri urbanistici	Residenziale max. 2 (due) alloggi, max. mq. 400 di superficie utile lorda (S.u.l.), altezza max. mt. 4,5, max. 2 piani; Residenziale in alloggi da cambio di destinazione d'uso del p.e.e. <u>Parcheggi interrati extra L. 122/89 per massima mq. 1.000 di superficie a parcheggio.</u> Distanza dalla viabilità mt. 5,00 o in allineamento con i fabbricati esistenti. Distanza dai confini mt. 5,00 Distanza tra fabbricati mt. 10,00
Destinazione d'uso	Residenziale <u>Parcheggi pertinenziali.</u>
Discipline specifiche di intervento	Caratteristiche degli alloggi La superficie minima degli alloggi è determinata in mq. 80 di superficie utile lorda (S.u.l.), per il patrimonio edilizio esistente soggetto a ristrutturazione edilizia. Modalità di attuazione <u>Intervento diretto convenzionato. Il rilascio del permesso di costruire per i fabbricati è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale la ditta lottizzante si impegna al completamento delle opere di urbanizzazione, alla sistemazione a verde e arredo urbano, nonché alla provvisione di parcheggi pubblici integrativi.</u> <u>L'attuazione dell'intervento è subordinata a Piano Attuativo (P.d.L.) convenzionato di iniziativa privata, che disciplinerà la realizzazione del nuovo insediamento caratterizzandolo qualitativamente sotto il profilo architettonico e inserendolo correttamente nel contesto di riferimento.</u> <u>Il suddetto Piano Attuativo:</u> - potrà prevedere attuazione separata per stralci funzionali purché già individuati; - dovrà garantire le dotazioni minime delle superfici previste dagli standard del R.U. per il verde ed i parcheggi pubblici. <u>La realizzazione dei parcheggi interrati extra L. 122/89 e per massima mq. 1.000 di superficie a parcheggio, sarà soggetta alla disciplina di cui all'Art. 131, comma 5, lettera d), delle Norme del R.U.</u> Dotazioni standards Parcheggi pubblici e verde pubblico integrativi secondo standard vigenti e relativi alla volumeria complessiva oggetto del Piano Attuativo. Opere e attrezzature interesse pubblico Percorsi pedonali e carrabili di collegamento; Parcheggio pubblico e verde pubblico integrativi integrativi; Sistemazione verde pubblico e arredo urbano. Incentivi per ecoefficienza e sostenibilità edilizia Gli incentivi edilizi ed economici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.



Perimetro area di completamento CP-2b

Pericolosità geomorfologica	G.2		
Pericolosità idraulica	I.2		
Vulnerabilità delle falde	V.2		
INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG_)	Fattibilità Idraulica (FI_)	Vulnerabilità delle Falde (FV_)
Interventi edificatori	2	2	2
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1
Realizzazione di parcheggi fuori terra	1	1	2

CP 02b
QUARTIERE SAN LUIGI

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO	CP 02b QUARTIERE SAN LUIGI [SCHEDA VARIANTE]	COMUNE DI FOLLONICA REGOLAMENTO URBANISTICO RU
----------------------------------	--	---

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni		
Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L'area di completamento è posta tra Via Massetana, Via M.te Capanne e Via M.te Grappa, nel quartiere "San Luigi". Allo stato attuale sono presenti due fabbricati: il più piccolo ubicato nell'intersezione fra M.te Capanne e Via M.te Grappa, era originariamente destinato a locale ristoro del Circolo Tennis San Luigi. E' un fabbricato di circa mc. 300 c.a. del PdL anni '70. Il fabbricato più grande, risulta non terminato e non agibile. Dalla originaria Concessione edilizia n. 761/01 del 15.03.2002 risultava destinato a servizi per l'attività sportiva.	
Superficie interessata	Superficie Territoriale mq. 5.210	
Individuazione catastale	F. 20 p.lla 1883, 1886, 298, 21.	
Dimensionamento	Residenza n. 2 (due) nuovi alloggi. Residenza da ristrutturazione edilizia del p.e.e. Parcheggi interrati.	
Parametri urbanistici	Residenziale max. 2 (due) alloggi, max. mq. 400 di superficie utile lorda (S.u.l.), altezza max. mt. 6, max. 2 piani; Residenziale in alloggi da cambio di destinazione d'uso del p.e.e. Parcheggi interrati, extra L. 122/89, per massimo mq. 1.000 di superficie a parcheggio. Distanza dalla viabilità mt. 5,00 o in allineamento con i fabbricati esistenti. Distanza dai confini mt. 5,00 Distanza tra fabbricati mt. 10,00	
Destinazione d'uso	Residenziale Parcheggi pertinenziali.	
Discipline specifiche di intervento	Caratteristiche degli alloggi	La superficie minima degli alloggi è determinata in mq. 80 di superficie utile lorda (S.u.l.), per il patrimonio edilizio esistente soggetto a ristrutturazione edilizia.
	Modalità di attuazione	L'attuazione dell'intervento è subordinata a Piano Attuativo (P.d.L.) convenzionato di iniziativa privata, che disciplinerà la realizzazione del nuovo insediamento caratterizzandolo qualitativamente sotto il profilo architettonico e inserendolo correttamente nel contesto di riferimento. Il suddetto Piano Attuativo: - potrà prevedere attuazione separata per stralci funzionali purché già individuati; - dovrà garantire le dotazioni minime delle superfici previste dagli standard del R.U. per il verde ed i parcheggi pubblici. La realizzazione dei parcheggi interrati, extra L. 122/8 e per massimo mq. 1.000 di superficie a parcheggio, sarà soggetta alla disciplina di cui all'Art. 131, comma 5, lettera d), delle Norme del R.U.
	Dotazioni standards	Parcheggi pubblici e verde pubblico integrativi secondo standard vigenti e relativi alla volumetria complessiva oggetto del Piano Attuativo..
	Opere e attrezzature interesse pubblico	Percorsi pedonali e carrabili di collegamento; Parcheggio pubblico e verde pubblico integrativi; Sistemazione verde pubblico e arredo urbano.
	Incentivi per ecoefficienza e sostenibilità edilizia	Gli incentivi edilizi ed economici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.



Pericolosità geomorfologica	G.2		
Pericolosità idraulica	I.2		
Vulnerabilità delle falde	V.2		
INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Vulnerabilità delle Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	2	2
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1
Realizzazione di parcheggi fuori terra	1	1	2

CP 02b QUARTIERE SAN LUIGI
