



COMUNE DI FOLLONICA

PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE 1 - CP 18 QUARTIERE CAMPI ALTI

L.R. 03/01/2005 N. 01 art.17

Il Sindaco ELEONORA BALDI	
STAFF TECNICO INTERNO	STAFF TECNICO ESTERNO
<div>STAFF TECNICO INTERNO</div> <div>DOMENICO MELONE Dirigente " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T. " Responsabile della Programmazione e responsabile generale del progetto</div> <div>STEFANO MUGNAINI Funzionario " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T. " Responsabile del progetto</div> <div>FABIO TICCI A.P. " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - Responsabile S.I.T. " Collaboratore Tecnico</div> <div>ELISABETTA TRONCONI ID " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T. " Collaboratore Tecnico</div> <div>LUIGI MADEO Dirigente " Settore 4 - Lavori Pubblici "</div> <div>ALESSANDRO ROMAGNOLI Funzionario " Settore 4 - Lavori Pubblici "</div>	<div>STAFF TECNICO ESTERNO</div> <div>FABRIZIO FANCIULLETTI Geologo incaricato indagini geologiche</div> <div>MASSIMILIANO CINOTTI Geometra incaricato restituzione grafica CAD</div>
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE	
D.ssa GEMMA MAURI	

RELAZIONE DICHIARAZIONI

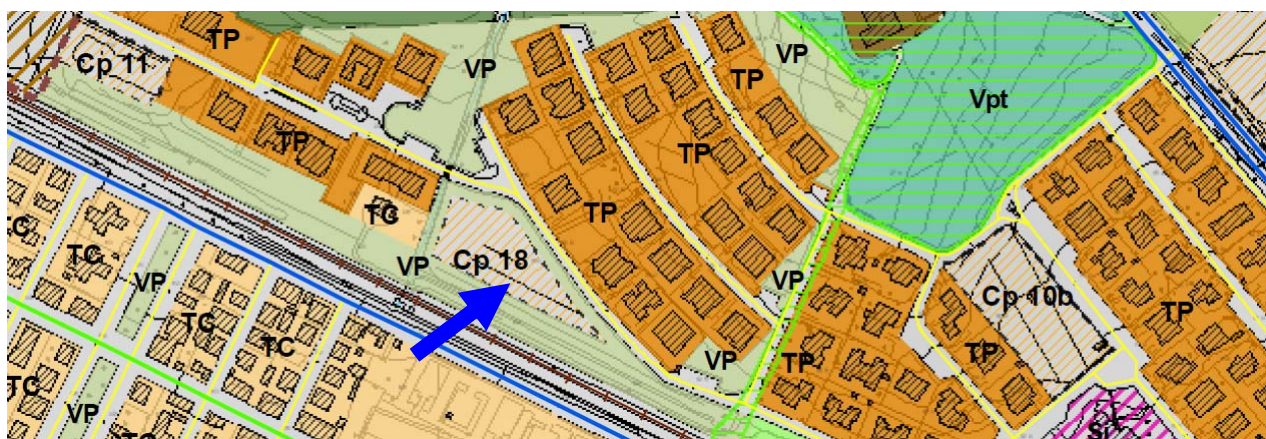
REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE 1 - CP18 QUARTIERE CAMPI ALTI

RELAZIONE

1. Inquadramento generale.

L'area oggetto della presente variante è localizzata nel Quartiere Campi Alti, compresa tra la Via dei Pioppi, a monte, la sede ferroviaria a valle ed il fosso Valle Onesta a nord, ed è individuata nella Tav. 2 del Regolamento Urbanistico (approvato con D.C.C. n. 30/11) dall'Area di Completamento denominata CP18 e dal verde pubblico di contorno indicato con la sigla VP.



L'area è di proprietà dell'Amministrazione Comunale alla quale è pervenuta per effetto dell'intervento previsto dal precedente Piano Regolatore Generale e già attuato rappresentato dal Piano Attuativo del Comparto Urbanistico CR1 che si sviluppa a monte e ad nord con tipologia residenziale in villette.

Non sono presenti alberature di pregio; l'andamento è pianeggiante e a monte l'area è perimetrato dal marciapiede pubblico della via dei Pioppi.

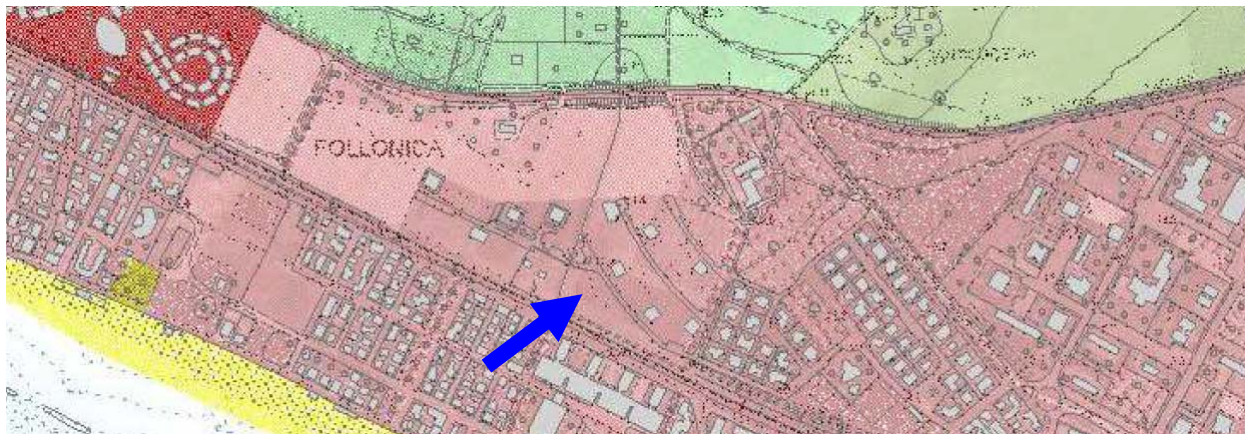
Si contraddistingue all'Agenzia del Territorio di Grosseto, catasto terreni, al Foglio 34 particella 1067, con una superficie catastale di mq. 8.400.

2. La disciplina vigente

Il Piano Strutturale vigente comprende questa area nel Sistema Ambientale di Pianura (Unità di paesaggio C1.1. del PTC), Sub-sistema del Sistema Insediativo, U.T.O.E. della Città dove valgono le disposizioni di cui agli articoli 44, 46 e 65 delle Norme.



TAV. 29 - Sistema Ambientale di Pianura



TAV. 30/A - Sub-sistema del Sistema Insediativo



TAV. 31 - U.T.O.E. della Città

Il Regolamento Urbanistico, approvato con D.C. n. 30/10.06.2011, che come sopra detto la individua nella Tav. 2, riporta le disposizioni specifiche per la sua attuazione alla Scheda dedicata in Allegato A alle Norme di Attuazione.

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO	CP 18 QUARTIERE CAMPI ALTI	COMUNE DI FOLLONICA - REGOLAMENTO URBANISTICO RU
----------------------------------	----------------------------------	---

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni	
Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L'area di completamento è compresa fra la Via dei Pioppi e la sede ferroviaria laddove il Piano Attuativo del comparto CRI aveva previsto un'area pubblica e servizi. È un'area antropizzata e urbanizzata, attualmente accessibile dalla suddetta via. In quest'area non sono presenti edifici né alberature di pregio.
Superficie interessata	Superficie Fondaria mq. 3.450 circa
Individuazione catastale	F. 26 p.la 556parte
Dimensionamento	Residenza per 8 nuovi alloggi
Parametri urbanistici	Residenziale max: 8 nuovi alloggi, max. mq. 1.200 di ul., altezza max. 7 mt., max. 2 piani Distanza dalla viabilità mt. 5,00 Distanza dai confini mt. 5,00 Distanza dai fabbricati mt. 10,00 Distanza dalla sede ferroviaria mt. 30,00 come da disposizioni vigenti
Destinazione d'uso	Residenziale
Discipline specifiche di intervento	Caratteristiche degli alloggi: Gli alloggi dovranno avere la Superficie Utile Lorda (Sul) non minore di 100 mq. Modalità di intervento: L'intervento è attuabile attraverso il rilascio del permesso di costruire per un singolo fabbricato o per fabbricati distinti su lotto minimo di 800 mq. Dotazioni standard: Soddisfatta a seguito dell'attuazione del piano attuativo. Opere e attrezzature interesse pubblico: La realizzazione della previsione è condizionata alla contestuale realizzazione, a carico degli operatori, delle opere di collegamento alle opere urbanizzazione primaria ed alla sistemazione del verde pubblico a contorno. Incentivi per ecoefficienza e sostenibilità edilizia: Gli incentivi edilizi ed economici saranno comunicati 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 1		
Vulnerabilità delle falde	V 3		
INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG.)	Fattibilità Idraulica (FI.)	Vulnerabilità delle Falde (FV.)
Interventi edificatori	2	1(*)	2
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1
Realizzazione di parcheggi fuori	1	1(*)	3

(*) La classe I1 viene assegnata a seguito dello studio "Integrazioni indagini idrauliche a supporto del R.U. di Follonica" (Prof. Ing. S. Pagliara Marzo 2011)

CP 18 QUARTIERE CAMPI ALTI

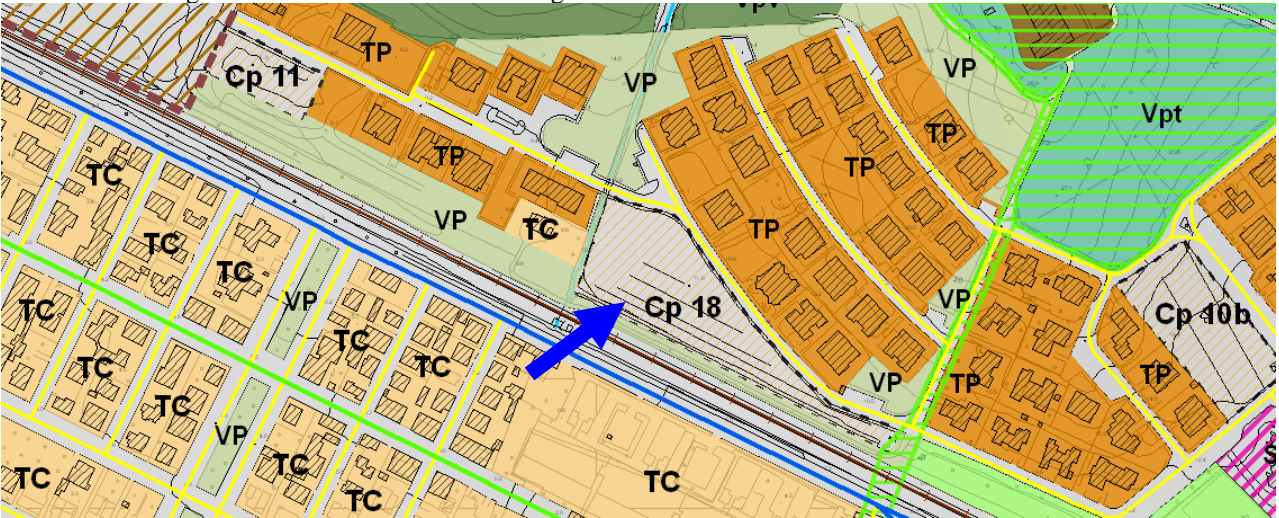
3. Finalità della variante.

Nella considerazione che l'area interessata è interamente di proprietà dell'Amministrazione comunale si ritiene che la disciplina per l'attuazione debba essere estesa all'intera proprietà al fine di realizzare un intervento urbanistico compiuto che non si discosti dall'attuale edificato esistente, realizzato a seguito del P.R.G. precedente, in modo da avere un carattere di continuità con quello.

La disciplina vigente dà la possibilità di intervenire direttamente all'interno del perimetro riportato nella scheda; i parametri urbanistici, quali altezza e numero dei piani, si discostano dall'esistente e vanno quindi adeguati così come si rende necessario ampliare il perimetro del CP per comprendere l'intera area di proprietà e disciplinarla in maniera complessiva attraverso l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica che definisca l'intervento nel suo insieme.

La variante non comporta modifiche allo strumento della pianificazione territoriale in quanto, confermando le dotazioni di alloggi (8) e della s.u.l. relativa (1.200 mq.) del Regolamento Urbanistico, comporta soltanto l'ampliamento del perimetro del CP18 e l'adeguamento dei parametri per l'edificazione all'esistente.

Pertanto si modificherà:
- la Tav. 2 del Regolamento Urbanistico come di seguito evidenziato



- La Scheda CP18 in Allegato A delle Norme di Attuazione come di seguito evidenziato

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO	CP 18 QUARTIERE CAMPI ALTI
	Scheda in Variante
R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni	
Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L'area di completamento è compresa fra la Via dei Pioppi e la sede ferroviaria adiacente al Piano Attuativo del comparto CP18 e prevede un'area pubblica a servizi. E' un'area antropizzata e urbanizzata, attualmente accessibile dalla suddetta via. In quest'area non sono previsti edifici né alberature di pregio.
Superficie interessata	Superficie Fondiaria mq. 8.400 circa
Individuazione catastale	F. 34 p.l. 1067
Dimensionamento	Residenza per 8 nuovi alloggi
Parametri urbanistici	Residenziale max. 8 nuovi alloggi, max. mq. 1.200 di s.u.l., altezza max. 8 3,50 mt., max. 1 piano Distanza dalla viabilità mt. 5,00 Distanza dai confini mt. 5,00 Distanza dai fabbricati mt. 10,00 Distanza dalla sede ferroviaria mt. 30,00 come da disposizioni vigenti
Destinazione d'uso	Residenziale
Discipline specifiche di intervento	Caratteristiche degli alloggi: Gli alloggi dovranno avere la Superficie Utile Lorda (Sul) non minore di 100 mq. Modalità di intervento: L'intervento è attuabile attraverso l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e successivo rilascio dei permessi di costruire per fabbricati distinti su lotto minimo di 800 mq. Dotazioni standard: Parcheggi pubblici per minimo mq. 200 Verde pubblico per minimo mq. 600 Opere e attrezzature interesse pubblico: La realizzazione della previsione è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere di collegamento alle opere urbanizzazione primaria. La sistemazione del verde pubblico e la realizzazione dei parcheggi pubblici sarà oggetto di intervento pubblico conseguente all'approvazione di un progetto esecutivo delle opere stesse. Incentivi per efficienza 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. 16 delle N.T.A. del R.U.
Pericolosità geomorfologica	B.2
Pericolosità sismica	1.1
Vulnerabilità delle falde	V.3
INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG.) Fattibilità Sismica (FS.) Vulnerabilità delle Falde (FV.)
Interventi edificatori	21(*)2
Modific e realizzazione reti tecnologiche	111
Esclusione, nuove sistemazioni aree a verde	111
Realizzazione di parcheggi fuori terra	11(*)1

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

Perimetro area di completamento CP- 18

CP 18
QUARTIERE CAMPI ALTI

4. Conclusioni.

All'interno dell'Area di Completamento CP18, così modificata a seguito della presente variante al R.U., con una superficie territoriale di mq. 8.400 circa, si dovrà ritrovare una superficie edificabile che permetta l'edificazione di n. 8 alloggi secondo le disposizioni vincolanti indicate nella Scheda che confermano la tipologia residenziale già presente e sviluppata a seguito del P.A.C.U. del CR1 convenzionato conformemente alle disposizioni del previgente P.R.G.

Gli indici urbanistici fissati dal R.U. e confermati sono:

- la s.u.l. massima realizzabile di mq. 1.200;
- il numero massimo di 8 alloggi realizzabili con una s.u.l. minima ciascuno di 100 mq.;
- il lotto minimo di 800 mq.;
- distanza minima dai confini di 5 ml.;
- distanza minima dai fabbricati di 10 ml.;
- distanza dalla sede ferroviaria di 30 ml.

Gli indici urbanistici fissati dal R.U. e modificati sono:

- altezza di 7 ml. che passa a 3,50 ml.;
- numero dei piani n. 2 che passa ad 1;
- parcheggi pubblici per minimo 200 mq.;
- verde pubblico per minimo 6060 mq.

La variante quindi, per quanto sopra specificato, non va ad incidere sulle indicazioni generali del Regolamento Urbanistico limitandosi ad una diversa perimetrazione del CP18, ampliata rispetto all'attuale, e tipologia dell'edificato senza alterarne comunque le dotazioni in termine di numero e s.u.l. massima.

DICHIARAZIONI

Si può dichiarare pertanto, ai sensi dell'Art. 16 della L.R.T. n. 1/05, che la presente variante:

- a) si forma in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento;
- b) per la sua accertata conferma delle dotazioni del R.U. vigente, non necessita di acquisire ulteriori pareri, segnalazioni, proposte contributi e condizioni in quanto rimangono confermati e considerati quelli già espressi ed in atti del procedimento del R.U. medesimo;
- c) conferma quanto alla relazione di sintesi concernente la valutazione integrata relativa al R.U. vigente.

Il Responsabile del procedimento
Dirigente
Arch. Domenico Melone

Si allegano alla presente:

- Scheda CP18 vigente;
- Scheda CP18 comparata;
- Scheda CP18 variante.

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni		
Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L’area di completamento è compresa fra la Via dei Pioppi e la sede ferroviaria laddove il Piano Attuativo del comparto CR1 aveva previsto un’area pubblica a servizi. E’ un’area antropizzata e urbanizzata, attualmente accessibile dalla suddetta via. In quest’area non sono presenti edifici né alberature di pregio.	
Superficie interessata	Superficie Fondiaria mq. 3.450 circa	
Individuazione catastale	F. 26 p.lla 556parte	
Dimensionamento	Residenza per 8 nuovi alloggi	
Parametri urbanistici	Residenziale max. 8 nuovi alloggi, max. mq. 1.200 di s.u.l., altezza max. 7 mt., max. 2 piani Distanza dalla viabilità mt. 5,00 Distanza dai confini mt. 5,00 Distanza dai fabbricati mt. 10,00 Distanza dalla sede ferroviaria mt. 30,00 come da disposizioni vigenti	
Destinazione d’uso	Residenziale	
Discipline specifiche di intervento	Caratteristiche degli alloggi	Gli alloggi dovranno avere la Superficie Utile Lorda (Sul) non minore di 100 mq.
	Modalità di intervento	L’intervento è attuabile attraverso il rilascio del permesso di costruire per un singolo fabbricato o per fabbricati distinti su lotto minimo di 800 mq.
	Dotazioni standards	Soddisfatte a seguito dell’attuazione del piano attuativo.
	Opere e attrezzature interesse pubblico	La realizzazione della previsione è condizionata alla contestuale realizzazione, a carico degli operatori, delle opere di collegamento alle opere urbanizzazione primaria ed alla sistemazione del verde pubblico a contorno
	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.TA. del R.U.

Pericolosità geomorfologica	G.2
Pericolosità idraulica	I.1
Vulnerabilità delle falde	V.3

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1 (*)	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 (*)	3

(*) 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)



R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni		
Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L’area di completamento è compresa fra la Via dei Pioppi e la sede ferroviaria laddove il Piano Attuativo del comparto CR1 aveva previsto un’area pubblica a servizi. E’ un’area antropizzata e urbanizzata, attualmente accessibile dalla suddetta via. In quest’area non sono presenti edifici né alberature di pregio.	
Superficie interessata	Superficie Fondiaria mq. 3.450 8.400 circa	
Individuazione catastale	F. 26 34 p.lla 556 parte 1067	
Dimensionamento	Residenza per 8 nuovi alloggi	
Parametri urbanistici	Residenziale max. 8 nuovi alloggi, max. mq. 1.200 di s.u.l., altezza max. 7 3,50 mt., max. 2 piani 1 piano Distanza dalla viabilità mt. 5,00 Distanza dai confini mt. 5,00 Distanza dai fabbricati mt. 10,00 Distanza dalla sede ferroviaria mt. 30,00 come da disposizioni vigenti	
Destinazione d’uso	Residenziale	
Discipline specifiche di intervento	Caratteristiche degli alloggi	Gli alloggi dovranno avere la Superficie Utile Lorda (Sul) non minore di 100 mq.
	Modalità di intervento	L’intervento è attuabile attraverso l’approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e successivo il rilascio del permesso dei permessi di costruire per un singolo fabbricato o per fabbricati distinti su lotto minimo di 800 mq.
	Dotazioni standards	Soddisfatte a seguito dell’attuazione del piano attuativo. Parcheggi pubblici per minimo mq. 200 Verde pubblico per minimo mq. 600
	Opere e attrezzature interesse pubblico	La realizzazione della previsione è condizionata alla contestuale realizzazione, a carico degli operatori, delle opere di collegamento alle opere urbanizzazione primaria. ed alla La sistemazione del verde pubblico a contorno e la realizzazione dei parcheggi pubblici sarà oggetto di intervento pubblico conseguente all’approvazione di un progetto esecutivo delle opere stesse.
	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.TA. del R.U.



LEGENDA:
stralciato = ~~a contorno~~
integrato = **di intervento**

Pericolosità geomorfologica	G.2
Pericolosità idraulica	I.1
Vulnerabilità delle falde	V.3

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1 (*)	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 (*)	3 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)

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni		
Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L'area di completamento è compresa fra la Via dei Pioppi e la sede ferroviaria laddove il Piano Attuativo del comparto CR1 aveva previsto un'area pubblica a servizi. E' un'area antropizzata e urbanizzata, attualmente accessibile dalla suddetta via. In quest'area non sono presenti edifici né alberature di pregio.	
Superficie interessata	Superficie Fondiaria mq. 8.400 circa	
Individuazione catastale	F. 34 p.lla 1067	
Dimensionamento	Residenza per 8 nuovi alloggi	
Parametri urbanistici	Residenziale max. 8 nuovi alloggi, max. mq. 1.200 di s.u.l., altezza max. 7 3,50 mt., max 1 piano Distanza dalla viabilità mt. 5,00 Distanza dai confini mt. 5,00 Distanza dai fabbricati mt. 10,00 Distanza dalla sede ferroviaria mt. 30,00 come da disposizioni vigenti	
Destinazione d'uso	Residenziale	
Discipline specifiche di intervento	Caratteristiche degli alloggi	Gli alloggi dovranno avere la Superficie Utile Lorda (Sul) non minore di 100 mq.
	Modalità di intervento	L'intervento è attuabile attraverso l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e successivo rilascio dei permessi di costruire per fabbricati distinti su lotto minimo di 800 mq.
	Dotazioni standards	Parcheggi pubblici per minimo mq. 200 Verde pubblico per minimo mq. 600
	Opere e attrezzature interesse pubblico	La realizzazione della previsione è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere di collegamento alle opere urbanizzazione primaria. La sistemazione del verde pubblico e la realizzazione dei parcheggi pubblici sarà oggetto di intervento pubblico conseguente all'approvazione di un progetto esecutivo delle opere stesse.
	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.TA. del R.U.

Pericolosità geomorfologica	G.2		
Pericolosità idraulica	I.1		
Vulnerabilità delle falde	V.3		
INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Vulnerabilità delle Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1 (*)	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 (*)	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)

