

R.U. indirizzi prescrizioni	
Descrizione	L’area di trasformazione è composta da due zone divise dalla Via Massetana e poste in adiacenza all’Aurelia nei pressi del Bivio Rondelli. E’ un’area antropizzata, parzialmente urbanizzata, con la presenza di strutture quali distributore carburanti, edificio servizi stradali della Provincia, complesso edilizio parzialmente inutilizzato dell’ex sugherificio, edifici a destinazione parzialmente residenziale e di ristorazione, aree libere di frangia degradate e ex coltivi olivati . Non sono presenti particolari vegetazioni o caratteri di valore. Per l’attuazione delle previsioni vi è la necessità di un coordinamento e una progettazione unitaria dell’intera zona.
Finalità	L’intervento prevede la realizzazione di un complesso multifunzionale che dovrà costituire un ingresso qualificato alla città. I due sub comparti dovranno concorrere alla realizzazione sia di funzioni connesse alla adiacente zona industriale/artigianale, che alla riorganizzazione e alla riqualificazione e integrazione delle funzioni residenziali delle infrastrutture viarie e della sosta delle zone adiacenti. Le eventuali funzioni commerciali dovranno essere strettamente correlate e sinergiche con l’altra area di trasformazione TR02 e l’ippodromo. Restano esclusi insediamenti di attività commerciali quali iper/supermercati alimentari, centri commerciali o simili. La funzione residenziale dovrà essere finalizzata alle esigenze della popolazione residente. Per gli edifici e manufatti esistenti è consentita la ristrutturazione edilizia
Superficie territoriale	St. mq. 98.000 c.a
Invarianti strutturali	Sistema viario della vecchia Aurelia tav 32 PS

Dimensionamento	Residenza max. 140 nuovi alloggi Commerciale/Direzionale max. mq. 8.800 di s.u.l. Servizi max. mq. 1.000 di s.u.l.
Parametri urbanistici	<b>Sub comparto TR 1a</b> (S.t. mq. 77.000 c.a): - residenziale max. 120 nuovi alloggi, di cui n. 10 destinati alla residenza sociale; max. mq. 14.500 di s.u.l., altezza max. 13 mt., max 4 piani f.t. - direzionale max. mq. 7000 di s.u.l. altezza max. 10 mt., max. 3 piani f.t. - commerciale max. mq. 300 di s.u.l. - servizi max. mq. 1.000 di sul , altezza max. 10 mt., max. 3 piani f.t. Distanza dalla viabilità principale mt. 30 <b>Sub comparto TR 1b</b> (S.t. mq. 21.000 c.a): - residenziale max. 20 nuovi alloggi, max. mq. 2.800 di sul, altezza max. 10 mt., max. 3 piani f.t. - direzionale/commerciale max. mq. 300 di sul, Distanza dalla viabilità principale mt. 30
Destinazione d’uso	Residenziale Commerciale/Direzionale Servizi socio sanitari, culturali, ricreativi, di interesse
Disposizioni	Gli interventi dovranno essere caratterizzati per una stretta relazione tra l’edificato residenziale e artigianale/industriale esistente e dovranno costituire insieme all’area di trasformazione TR 02 il nodo centrale della “porta di Follonica sud” . La progettazione e gli interventi dei due subcomparti dovranno essere coordinati attraverso la redazione di un piano d’insieme, d’iniziativa pubblica

	o privata, e assicurare una elevata qualità architettonica e ambientale. Gli interventi conformi alle N.T.A. del R.U. relativamente alla ecoefficienza e edilizia sostenibile usufruiranno degli incentivi previsti per singola destinazione d’uso. Dalla destinazione d’uso commerciale sono esclusi gli insediamenti di attività commerciali con caratteristiche superiori a quelle di esercizi di vicinato.
Modalità di attuazione	Dovrà essere redatto, nel caso di presentazione separata degli interventi previsti, un piano unitario di intervento (P.U.I) esteso a tutta l’area di trasformazione al fine del coordinamento degli interventi e della progettazione architettonica. Il P.U.I. potrà essere redatto mediante iniziativa pubblica o privata ed esteso a tutte le aree ricomprese all’interno dei perimetri dei singoli subcomparti. Tale piano dovrà essere convenzionato per singoli sub-comparto. Gli interventi dovranno essere attuati : - <b>TR 1a</b> mediante piano attuativo convenzionato (P.A.), esteso a tutta l’area e redatto nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda, attuabile anche per singoli lotti funzionali e dimensionati - <b>TR 1b</b> mediante piano attuativo convenzionato (P.A.), esteso a tutta l’area e redatto nel rispetto degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda, attuabile anche per singoli lotti funzionali e dimensionati .
Disciplina perequazione urbanistica	Gli interventi previsti dal <b>TR 1a e TR 1b</b> sono soggetti alla disciplina dell’art. 21 dalle N.T.A. del R.U. Si definiscono di seguito i criteri perequativi indicati al comma 6 del medesimo articolo: <ul style="list-style-type: none"><li>- i diritti edificatori sono ripartiti per le aree in modo proporzionale alle superfici di proprietà ricomprese nell’ambito di trasformazione.</li><li>- 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;</li></ul>

Discipline specifiche di intervento	Finalità interesse pubblico e sociali	Nel comparto <b>TR 1a</b> dovranno essere previsti: - la realizzazione di almeno 10 alloggi con finalità sociali (residenza sociale) da concedere in affitto per almeno 10 anni, in coerenza con il disposto dell’art. 22 delle NTA. - la cessione gratuita all’Amministrazione Comunale di un’area di minimo mq. 2.000 per finalità sociali (edilizia residenziale pubblica, servizi collettivi, ecc.)
	Caratteristiche degli alloggi	L’80% degli alloggi non possono avere una superficie inferiore a mq. 80 di s.u.l. fatta eccezione per la quota degli alloggi con finalità sociali in affitto.
	P.A. P.U.I. e convenzione	L’approvazione del P.U.I. e dei P.A. e la stipula delle relative convenzioni presuppone la previsione e la realizzazione delle opere ed attrezzature di interesse pubblico previste per singolo comparto. 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 e degli eventuali locali o edifici pubblici. - sanzioni in caso di inottemperanza degli accordi stipulati.

	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. Il comparto <b>TR 1b</b> dovrà assicurare, oltre alle quantità minime previste dalle N.T.A. del R.U., un’area a parcheggio di almeno mq. 3.500.
	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: Subcomparto <b>TR 1a:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- strada parco di circonvallazione, tra il bivio Rondelli e la rotatoria di via Caduti del lavoro, conformemente a quanto stabilito dalle N.T.A. del R.U.e delle relative schede tipologiche e schema allegati.</li><li>- Pista ciclo-pedonabile, tra il bivio Rondelli e la rotatoria di via Caduti del lavoro, collegata al sistema conformemente alle schede tipologiche e schema allegati.</li><li>- realizzazione delle nuove viabilità interne</li><li>- fognatura: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente</li><li>- acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di valutazione integrata e nuova rete lungo la nuova strada parco di circonvallazione</li><li>- Verde pubblico e parcheggi nelle dotazioni minime per il rispetto degli standard.</li><li>- Verde di uso pubblico e di arredo.</li><li>- Verde pertinenziale, privato e comune, a protezione degli insediamenti.</li></ul> Subcomparto <b>TR 1b:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- realizzazione delle nuove viabilità interne</li><li>- Area di sosta multifunzionale di almeno mq. 3.500</li><li>- Verde pubblico e di uso pubblico e di arredo di almeno 2.000 mq.</li><li>- Verde pertinenziale, privato e comune, a protezione degli insediamenti .</li><li>- fognatura: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente</li><li>- acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di valutazione integrata.</li></ul>
	Patrimonio Edilizio Esistente (P.E.E.)	Sono ammessi gli interventi previsti all’Art. 131 delle Norme.
	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		Il P.E.E legittimamente autorizzato potrà essere soggetto ad interventi di

edilizio esistente	ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d’uso per residenze con alloggi con sul non inferiore a 100 mq.
Mitigazione ambientale	Lungo la viabilità principale della SP 152 “Vecchia Aurelia”, della strada parco di circonvallazione, della Via Massetana e della Via Caduti sul lavoro dovrà essere realizzata una fascia di verde privato ad uso pubblico alberato con funzioni di arredo e mitigazione. Lungo la viabilità principale della SP 152 “Vecchia Aurelia”, della strada parco di circonvallazione, dovranno essere adottati idonei sistemi di mitigazione acustica integrati con l’area a verde e di elevata qualità architettonica e ambientale.
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 Progetto Unitario, e nelle more dell’approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: <ul style="list-style-type: none"><li>- edifici e/o complessi edilizi interventi edilizi fino alla categoria del restauro</li><li>- aree libere interventi ammessi per il verde privato (art. 141)</li></ul>
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: <ul style="list-style-type: none"><li>- spazi e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard (art. 87);</li><li>- tessuti con funzioni prevalentemente residenziale (art.136)</li><li>- edifici e/o complessi edilizi a destinazione commerciale (art. 147).</li></ul>

TR 1a

Pericolosità geomorfologica	G.2
Pericolosità idraulica	I.2
Vulnerabilità falde	V.2

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Vulnerabilità Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	2	2
Viabilità	1	1	1
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	2
Sistemi di mitigazione	2	1 se non interferente con	1

acustica		il deflusso delle acque 3 se interferente con il deflusso delle acque	
----------	--	---	--

TR 1b

Pericolosità geomorfologica	G.2
Pericolosità idraulica	I.2
Vulnerabilità falde	V.2

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Vulnerabilità Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	2	2
Viabilità	1	1	1
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	2
Interventi impianto carburante	2	2	3
Sistemi di mitigazione acustica	2	1 se non interferente con il deflusso delle acque 3 se interferente con il deflusso delle acque	1