



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

Modalità di attuazione	<p>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.</p>
Disciplina perequazione urbanistica	<p>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-comparti. Gli interventi dovranno essere attuati :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TR 1a 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 - TR 1b 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 . <p>Gli interventi previsti dal TR 1a e TR 1b 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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;

Dimensionamento	Residenza max. 140 nuovi alloggi Servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliero, a carattere sanitario , attività per servizi a carattere socio-sanitario e socio – assistenziale max mq 6.000 di s.u.l. direzionale/commerciale max. mq. 300 di sul,(Tr1b)
Parametri urbanistici	<p>Sub comparto TR 1a (S.t. mq. 77.000 c.a):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. . Servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliero, a carattere sanitario , attività per servizi a carattere socio-sanitario e socio – assistenziale max mq 6.000 di s.u.l. altezza max 10 mt, max 3 piani f.t. -Distanza dalla viabilità principale mt. 30 <p>Sub comparto TR 1b (S.t. mq. 21.000 c.a):</p> <ul style="list-style-type: none"> -residenziale max. 20 nuovi alloggi, max. mq. 2.800 di sul, altezza max. 10mt., max. 3 piani f.t. -direzionale/commerciale max. mq. 300 di sul, -Distanza dalla viabilità principale mt. 30
Destinazione d'uso	Residenziale, Servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliero, a carattere sanitario, attività per servizi a carattere socio-sanitario e socio – assistenziale Commerciale/Direzionale (solo Tr1b) 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

Discipline specifiche di intervento	Finalità interesse pubblico e sociali	Nel comparto TR 1a dovranno essere previsti: <ul style="list-style-type: none"> - 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. 2500 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	<p>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.</p> <p>La convenzione dovrà prevedere e garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tempi,modalità di attuazione e di esercizio delle infrastrutture di interesse pubblico e delle aree pubbliche - le opere da realizzarsi a scomptato 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	<p>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 TR 1b dovrà assicurare, oltre alle quantità minime previste dalle N.T.A. del R.U., un'area a parcheggio di almeno mq. 3.500.</p>	<p>Mitigazione ambientale</p> <p>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 confunzioni di arredo e mitigazione.</p> <p>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.</p>
Valutazione per inserimento numero massimo dei piani dei fabbricati residenziali. (Tr01a)	<p>Redazioni di studi preliminari: elaborati tecnici e fotoinserimento, da elaborare nell'ambito della stesura del Piano Attuativo (Subcomparto TR1a) finalizzati a dimostrare, fermo restando il rispetto delle superfici indicate dalla scheda norma, la corretta valutazione di compatibilità per l' inserimento del numero massimo dei piani (max 4) dei fabbricati residenziali.</p>	
Opere e attrezzature interesse pubblico	<p>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 TR 1a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. - 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. - realizzazione delle nuove viabilità interne - fognatura: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente - 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 - Verde pubblico e parcheggi nelle dotazioni minime per il rispetto degli standard. - Verde di uso pubblico e di arredo. - Verde pertinenziale, privato e comune, a protezione degli insediamenti. - Redazione del progetto ed esecuzione dell'intervento di ristrutturazione della ex casa cantoniera da destinare a finalità pubbliche o di interesse pubblico previo accordo con Anas. - Redazione del progetto preliminare del sovrappasso ferroviario. <p>Subcomparto TR 1b:</p> <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione delle nuove viabilità interne - Area di sosta multifunzionale di almeno mq. 3.500 - Verde pubblico e di uso pubblico e di arredo di almeno 2.000 mq. - Verde pertinenziale, privato e comune, a protezione degli insediamenti. - fognatura: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente - acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di valutazione integrata. 	<p>Componenti ambientali e prescrizioni per il dimensionamento e articolazione del comparto per il perseguimento delle direttive 1.5 ed 1.6 della Scheda D'Ambito. (Tr01a)</p> <p>Nell'attuazione delle trasformazioni previste dalla presente scheda, dovranno essere adottate le misure necessarie a preservare la migliore qualità dell'aria ambiente nel rispetto del Piano Regionale per la Qualità dell'Aria Ambiente (PRQA) approvato dalla DCR 72 del 18 luglio 2018. In particolare, ai sensi dell'art. 10 delle norme di attuazione del citato PRQA si prescrive che, in fase di predisposizione e presentazione del piano attuativo siano predisposti modelli organizzativi rivolti ad un miglioramento dell'efficienza negli usi finali dell'energia e, più in generale, ad una riduzione dei consumi e al contenimento delle emissioni inquinanti.</p> <p>Al fine di garantire le disposizioni inerenti la "componente Energetica", sono stabilite le seguenti prescrizioni:</p> <p>a.1) in applicazione della Direttiva 2010/31/UE; Legge 90/2013; Dlgs 192/2005 e D.M. 26/06/2015 i nuovi edifici dovranno avere un consumo energetico "quasi zero". Sono pertanto integralmente richiamati gli obblighi dettati dalla normativa vigente ed in particolare i requisiti minimi stabiliti in applicazione del Dlgs 192/2005.</p> <p>a.2) Dovranno essere integralmente applicate le prescrizioni minime relative alle fonti rinnovabili come definite dall'art. 11 del D.lgs. 28/2011 per i nuovi edifici.</p> <p>b.1); b.2) e b.3) In fase di predisposizione e presentazione del piano attuativo, dovrà essere verificata la possibilità della contemporanea installazione di impianti FER (fonti energia rinnovabile) di dimensioni adeguate ai consumi previsti per l'area e la possibilità di lasciare spazi idonei ad eventuali infrastrutture di rete che potrebbero consentire il collegamento ad eventuali reti di riscaldamento/tele raffrescamento.</p> <p>Al fine di garantire le disposizioni inerenti la "componente Rumore", contestualmente alla fase di predisposizione e presentazione del piano attuativo è richiesta la verifica alle nuove disposizioni del Regolamento e Piano di zonizzazione Acustica comunale approvato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 5 aprile 2019.</p> <p>Al fine di garantire le disposizioni inerenti la "componente Rifiuti", contestualmente alla fase di predisposizione e presentazione del piano attuativo è richiesto specifico elaborato tecnico grafico che indichi nel dettaglio le modalità di conferimento del rifiuto nel rispetto del piano predisposto dall'Amministrazione Comunale con il soggetto gestore.</p> <p>Al fine di garantire le disposizioni inerenti la "componente relativa alle risorse idriche", il piano attuativo, è assoggettato al parere dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale/gestore unico in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idro potabile e in merito alle interferenze/distanze di rispetto con le infrastrutture del Servizio Idrico Integrato presenti nell'area interessata dai lavori. Il parere dell'autorità di Ambito Territoriale Ottimale/gestore unico dovrà essere ottenuto prima di procedere alla delibera di adozione del piano attuativo. Per il pieno rispetto delle disposizioni inerenti la salvaguardia delle risorse idriche è comunque stabilito che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le nuove costruzioni dovranno essere dotate di scarichi water a doppia pulsantiera; - Le eventuali reti antincendio e di innaffiamento delle aree verdi dovranno essere separate dalle linee idro potabili. - La progettazione delle opere di fondazione e in generale di qualsiasi opera interferente con il sottosuolo non interferisca con le falde esistenti. - Siano evitate situazioni anche temporanee di carenza idrica indotta dai lavori eventualmente predisponendo approvvigionamenti idrici alternativi anche mediante predisposizione di cisterne interrate a tenuta per uso irriguo non potabile ricaricabili da acqua piovana. <p>Ai fini del perseguimento delle direttive stabilite dai punti 1.5 e 1.6 della Scheda d'Ambito, sono inserite le seguenti ed ulteriori prescrizioni inerenti il dimensionamento e l'articolazione del comparto da dimostrare in fase di predisposizione e presentazione del Piano Attuativo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - "evitare che i nuovi insediamenti formano conurbazioni lineari lungo gli assi stradali (...) e che siano preservati i varchi inedificati esistenti...";
Patrimonio Edilizio Esistente (P.E.E.)	<p>Sono ammessi gli interventi previsti all'Art. 131 delle Norme.</p>	
Incentivi per ecoefficienza e sostenibilità edilizia	<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>	
Disposizioni patrimonio edilizio esistente	<p>Il P.E.E. legittimamente autorizzato potrà essere soggetto ad interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d'uso per residenze con alloggi con sul non inferiore a 100 mq. La ex casa cantoniera potrà essere destinata a finalità pubbliche o di interesse pubblico previo accordo con Anas.</p>	



Ulteriori disposizioni (Tr01a)	<p>A seguito della valutazione degli stralci funzionali programmati per l'attuazione del comparto, valutata l'esatta coincidenza fra l'attuazione dell'intervento e la relativa fonte di finanziamento costituiti dagli introiti degli oneri concessori, l'Amministrazione individuerà nel bilancio comunale le modalità operative in funzione degli incassi preventivati, per programmare lo stanziamento degli oneri concessori versati in modo da coprire le somme necessarie all'esecuzione dell'opera del sovrappasso ferroviario che, a partire dal bivio Rondelli, permetta di collegare la via Sanzio.</p> <p>Valutata l'importanza strategica che tale intervento riveste per la città, si prescrive altresì che nell'ambito della presentazione del piano attuativo sia elaborato e consegnato all'amministrazione comunale, a cura e spese dei lottizzanti una valutazione di dettaglio sul sistema della mobilità viaria e ciclabile che interessa l'ambito di intervento della trasformazione e che contenga altresì il progetto preliminare del sovrappasso ferroviario che connette alla Via Sanzio.</p> <p>In fase di redazione del piano attuativo, dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare la sede stradale esistente di via Archimede, al fine di ottimizzare i costi e orientare il risparmio ottenuto sui progetti di fattibilità dell'intera infrastruttura stradale di comparto, comprendendo anche il percorso pedonale e ciclabile. Tale valutazione dovrà essere parte del progetto di piano attuativo e dovrà essere disciplinata nella convenzione al fine di stabilire modalità e tempi di realizzazione.</p> <p>Dovrà essere perseguita, nella realizzazione dell'intervento, una elevata qualità urbana in modo da rendere la nuova lottizzazione una gradevole "porta di ingresso". A tal proposito dovranno essere utilizzate idonee specie arboree ed arbustive autoctone, idoneamente sistamate, a basso o nullo consumo idrico, con immobili realizzati con tutti gli accorgimenti previsti di progettazione sostenibile.</p> <p>L'area verde di progetto del piano attuativo dovrà avere un ruolo centrale e non marginale, fruibile e vissuta dal quartiere come parco al servizio dei residenti, con possibilità di realizzare tetti a falde per tutte le abitazioni, al fine di creare un contesto omogeneo con l'intorno con previsione di una fascia di sicurezza su via Massetana, e rivedendo altresì la viabilità alla rotatoria del bivio Rondelli inserendo viabilità pedonale e ciclabile.</p> <p>Il progetto di piano attuativo dovrà prevedere una diversa finalità alla ex casa cantoniera (proprietà Anas) per fini pubblici o di interesse pubblico legati principalmente alla promozione turistico-culturale..</p>
---------------------------------------	---

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:

- 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 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)
- edifici e/o complessi edilizi a destinazione commerciale (art. 147).

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

TR 1a			
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 sistematazioni 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