

ALLEGATO 4 “Relazione illustrativa”

alla D.C.C. n. del

VARIANTE 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

[ADOTTATO CON D.C.C. n. 27/09.10.2013]

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.

La Variante 3 adottata riguarda esclusivamente le quattro aree di trasformazione sotto indicate e dettagliate; non ne modifica le dotazioni già previste né le opere perequative.

1. Per l'Area di Trasformazione denominata "TR06", posta a valle della Via Don. S. Leone in Pratoranieri, si è provveduto a correggere 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.

2. Per 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, si è prevista una disciplina diversificata per i due "ambiti" per rispondere alla sentenza n. 944 del T.A.R. depositata il 06.06.2013 che disponeva "la disciplina dettata dal regolamento urbanistico del Comune di Follonica per il comparto TR9 deve essere annullata".

3. Per l'Area di Trasformazione denominata "RQ09a – Via Cassarello" è stata inoltrata una richiesta specifica per una diversa possibilità di attuazione.

4. Per l'Area di Trasformazione denominata "CP02b – Quartiere San Luigi" è stata inoltrata una richiesta specifica per una diversa possibilità di attuazione.

2. Il processo partecipativo

Il garante della Comunicazione, con il supporto dell'ufficio partecipazione, ha reso noto alla cittadinanza quali fossero le finalità della Variante 3 e dove era possibile visionare la documentazione relativa; ha poi seguito lo svolgersi della procedura di pubblicazione dell'avviso e della raccolta delle osservazioni.

Allo scadere del termine per il deposito, il 27 gennaio 2014, era stata inoltrata una sola osservazione da parte del Sig. Riparbelli L. (21.01.2014/1649) che riguardava esclusivamente la Scheda RQ12.

3. Gli adeguamenti definitivi conseguenti all'esame delle osservazioni.

L'unica osservazione depositata ha interessato, come sopra detto, l'Area di Trasformazione denominata "RQ12a - S.P.. n. 152 Vecchia Aurelia – Pratoranieri".

Questa, ritenuta accoglibile, porta a modificare il solo impianto normativo della suddetta Scheda al fine di confermare le disposizioni che il R.U. prevedeva per gli edifici e le aree pertinenziali posti nel TR09b; rimane immutata invece la parte geologica relativa alle classi di fattibilità e pericolosità che non viene quindi qui riportata.

Al fine di una immediata lettura delle modifiche apportate si riporta di seguito l'elaborato comparativo delle medesime e successivamente l'elaborato definitivo da portare in approvazione.

lì, 30.01.2014



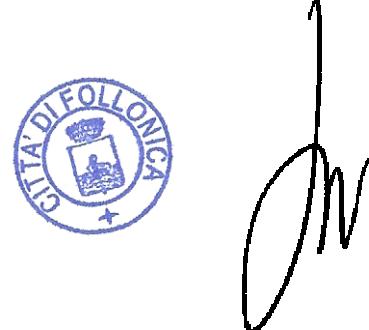
Il Funzionario P.O.
Arch. Stefano MUGNAINI

AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ _12a
S.P.. n. 152 Vecchia Aurelia – Pratoranieri

Riqualificazione UTOE	scheda comparativa
di Pratoranieri	

Descrizione	<p>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.</p> <p>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 pertinenziali, con caratteristiche di valore paesaggistico ambientale del territorio agricolo.</p>	Organo competente per l'apprezzazione	Giunta Comunale in relazione alla convenzione cui è subordinato il permesso a costruire.
Finalità	<p>L'intervento persegue le seguenti finalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p><i>Gli interventi di recupero degli edifici dovranno essere improntati al rispetto tipologico dell'esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia R4 (demolizione e fedele ricostruzione) fatta eccezione per evidenti aggiunte (superfetazioni) che potranno essere ricollocate in maniera da rispondere alla tipologia originaria ovvero demolite senza recupero della volumetria.</i></p> <p><i>Sono permessi locali interrati o seminterrati, ma non garage o box auto, esclusivamente sotto la sagoma dei fabbricati ed a servizio delle residenze.</i></p> <p><i>Non sono ammesse rampe carrabili di accesso ai suddetti locali.</i></p>
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.
Invarianti strutturali	<i>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"</i>	Disciplina per l'attuazione	Permesso di costruire convenzionato.
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.	Dotazioni di parcheggio ad uso pubblico	<i>Le dotazioni di parcheggi ad uso pubblico non è dovuta in quanto l'intervento interessa una superficie fondiaria pertinenziale al patrimonio edilizio esistente.</i>
Disposizioni generali	<p>Le previsioni saranno soggette ad intervento diretto(permesso di costruire) convenzionato. che disciplini:</p> <p><i>La convenzione garantisce in particolare:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - le modalità esecutive per il riuso dei fabbricati; attraverso la ristrutturazione edilizia; - <i>garanzie per l'accessibilità carrabile;</i> - gli interventi per la salvaguardia ambientale del paesaggio agrario esistente individuato come verde pertinenziale. 		
Dotazioni di parcheggi ad uso pubblico	<i>Le dotazioni di parcheggi ad uso pubblico non è dovuta in quanto l'intervento interessa una superficie fondiaria pertinenziale al patrimonio edilizio esistente.</i>		

<u>Organo competente per l'approvazione</u>	<i>Giunta Comunale in relazione alla convenzione cui è subordinato il permesso a costruire.</i>	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.
<u>Dotazioni di parcheggi ad uso pubblico</u>	<i>Le dotazioni di parcheggi ad uso pubblico non è dovuta in quanto l'intervento interessa una superficie fondiaria pertinenziale al patrimonio edilizio esistente.</i>		
<u>Invarianti strutturali</u>	<i>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"</i>	Disciplina della perequazione urbanistica	<i>La disciplina della perequazione non è applicata in questa area di riqualificazione in quanto gli interventi ammessi sono vincolati all'esistente.</i>
<u>Dimensionamento dell'intervento</u>	<i>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.</i>		
<u>Classificazione del patrimonio edilizio esistente</u>	<p>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.</p> <p>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 previsti dalla presente Scheda <i>al punto "Disciplina per l'attuazione"</i>.</p>	Disciplina in assenza del Permesso di costruire convenzionato o in caso di scadenza del termine quinquennale.	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.).



AREA DI RIQUALIFICAZIONE RQ _12a
S.P.. n. 152 Vecchia Aurelia – Pratoranieri

Riqualificazione UTOE	scheda variata
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 pertinenziali, con caratteristiche di valore paesaggistico ambientale del territorio agricolo.	Disciplina per l'attuazione	Gli interventi di recupero degli edifici dovranno essere improntati al rispetto tipologico dell'esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia R4 (demolizione e fedele ricostruzione) fatta eccezione per evidenti aggiunte (superfetazioni) che potranno essere ricollocate in maniera da rispondere alla tipologia originaria ovvero demolite senza recupero della volumetria. Sono permessi locali sotterranei o seminterrati, ma non garage o box auto, esclusivamente sotto la sagoma dei fabbricati ed a servizio delle residenze. Non sono ammesse rampe carrabili di accesso ai suddetti locali.
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.	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.
Superficie Fondiaria	Sf = mq. 14.400 circa	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.
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"		
Disposizioni generali	Le previsioni saranno soggette ad intervento diretto(permesso di costruire) convenzionato. La convenzione garantisce in particolare: - le modalità esecutive per il riuso dei fabbricati; - garanzie per l'accessibilità carrabile; - gli interventi per la salvaguardia ambientale del paesaggio agrario esistente individuato come verde pertinenziale.		



Organo competente per l'approvazione	Giunta Comunale in relazione alla convenzione cui è subordinato il permesso a costruire.	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.
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 della perequazione urbanistica	La disciplina della perequazione non è applicata in questa area di riqualificazione in quanto gli interventi ammessi sono vincolati all'esistente.
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 previsti dalla presente Scheda al punto "Disciplina per l'attuazione" ..	Disciplina in assenza del Permesso di costruire convenzionato o in caso di scadenza del termine quinquennale.	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.).