



REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTE N.3

Luglio 2013

ALLEGATO A

SCHEDA NORMATIVA DI INDIRIZZO PROGETTUALE

- Aree TR - Trasformazione degli assetti insediativi
- Approvazione definitiva con D.C.C. n. 30 del 10/06/2011 (BURT n. 28 del 30/07/2011)

R.U.

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 scompto 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 sottoacritti.
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'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 (annessi) 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

	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)

Comune di Follonica

RU SCHEDA TR 06

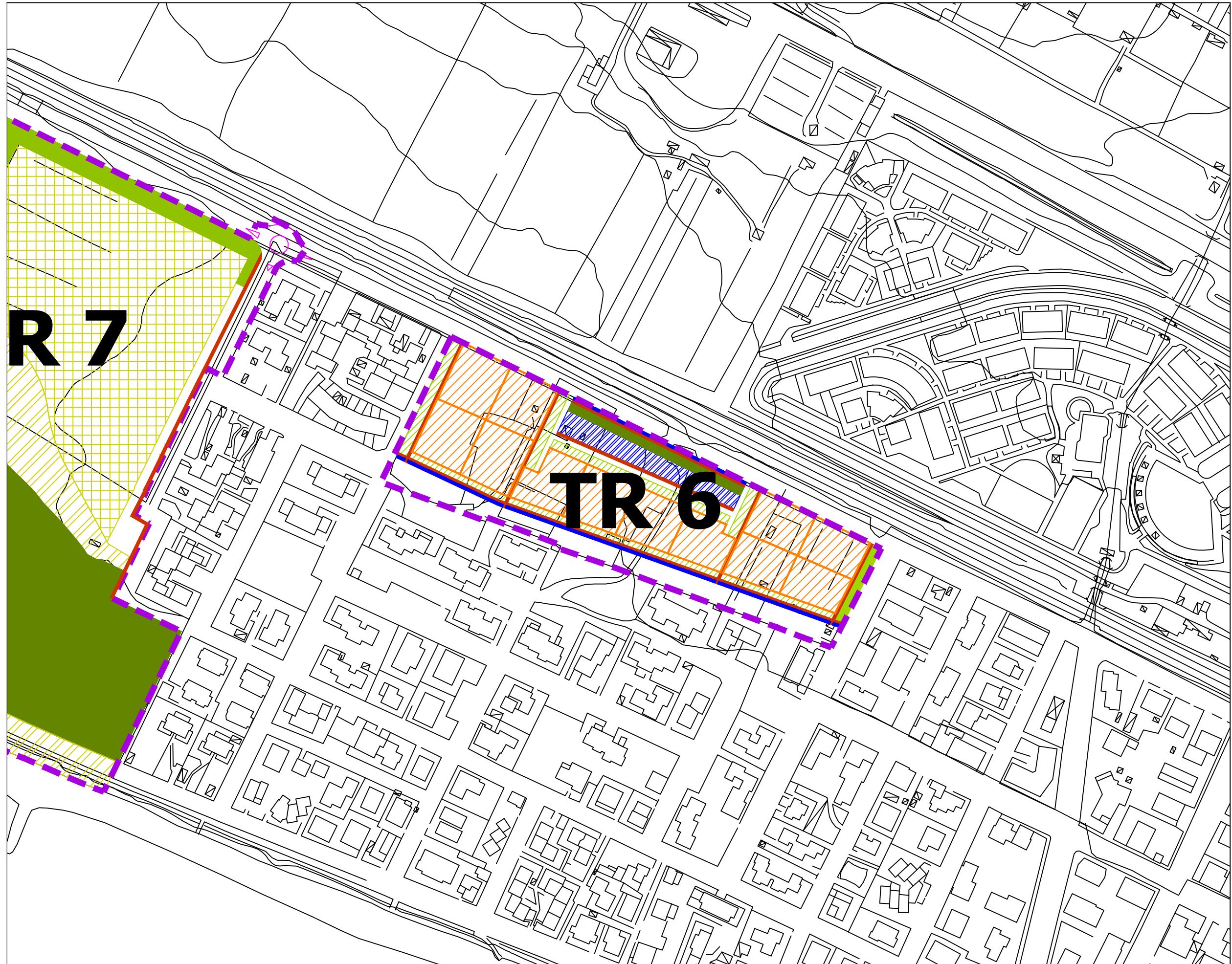
Variante
Indirizzi progettuali
Via Isole Tremiti
scala 1:2.000

Follonica Luglio 2013

Individuazione degli ambiti nelle aree TR

Legenda

- perimetri compatti 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



R.U. indirizzi prescrizioni		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.
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 intercluse. 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.		Caratteristiche degli alloggi	Le superfici degli alloggi nuovi non possono essere inferiori per l'80% a mq 80 di s.u.l.
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 attrezzato e di sosta. Le eventuali attività commerciali dovranno essere di servizio al nucleo edificato.		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 scompenso 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.
Superficie territoriale	Superficie territoriale: mq. 43.000 circa		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
Invarianti strutturali	S.P. n. 152 "Vecchia Aurelia"		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.
Dimensionamento	Residenza 38 alloggi Commerciale mq. 300 Servizi mq. 300		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.
Parametri urbanistici	- residenziale max. 38 alloggi max. mq. 4.600 di sul , altezza max. mt. 7, max. piani 2 - commerciale/direzionale max. mq. 300 di su, altezza max. mt. 4, max. 1 piano - servizi max. mq. 300 di sul, altezza max. mt. 4, max. 1 piano.		Disposizioni patrimonio edilizio esistente	Il p.e.e. legittimamente autorizzato 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
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 dalle 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;			



	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	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	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. 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.

Comune di Follonica

RU SCHEDA TR 09

VARIANTE

Indirizzi progettuali
Via Isole Eolie

scala 1:2.500

Follonica Luglio 2013

Individuazione degli ambiti nelle aree TR

Legenda

- perimetri compatti 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

