

RELAZIONE GENERALE

Il presente Piano di lottizzazione è relativo ai terreni ricompresi nel comparto edificatorio TR09, come individuato dal R.U. del Comune di Follonica nella scheda TR09 sotto riportata in estratto.



Viene presentato dal Consorzio dei proprietari ricompresi nelle aree indicate, il Consorzio via Isole Eolie con sede in Follonica (GR) via dell'Industria 1070, P.Iva 01557100532, rappresentato dal Presidente Geom. Sandro Pellegrinetti, residente a Follonica, via Manzoni 20, c.f. PLLSDR77M02F032R.

Il presente Piano di lottizzazione è composto dai seguenti elaborati:

- Modello Istanza
- Relazione Generale . Descrizione dello Stato Attuale e dello Stato di Progetto
- Relazione Geologica di fattibilità
- Norme Tecniche di Attuazione
- Relazione Opere di Urbanizzazione
- Schema di Convenzione
- Elaborati Grafici

Tav. A.1. Estratto CTR; estratto mappa catastale; estratto scheda di R.U. e tabella riassuntiva previsioni

Tav. A.2. Stato Attuale. Planimetria Rilievo topografico con profili stato attuale; vincoli sovraordinati.

Tav. B.1. Stato Progetto. Planimetria generale con destinazioni d'uso e verifica standards; dati riassuntivi di progetto; aree da cedere alla Pubblica Amministrazione.

Tav. B.2. Stato Progetto. Ipotesi planivolumetrico di progetto; tipologie indicative; profili e sezioni di progetto.

Tav. C.1. Opere di Urbanizzazione. Schemi opere urbanizzazione fognatura bianca, nera, acquedotto con particolari costruttivi

Tav. C.2. Opere di Urbanizzazione. Schemi opere urbanizzazione pubblica illuminazioni, reti enel, gas, telefono; tipi di pavimentazione con particolari costruttivi.

Tav. C.3. Viabilità e segnaletica

Tav. C.4. Planivolumetrico e vincoli

LO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Lo STATO ATTUALE dell'Area di Trasformazione viene descritto negli elaborati di progetto òTav. A.1.ò e òTav. A.2.ò; la superficie effettiva dell'area di intervento è indicata nell'elaborato grafico in una tabella che riportiamo di seguito, suddivisa in due sbcomparti; per il Tr09a i proprietari sono i seguenti:

PROPRIETARIO	F.	P.	% PROPR.	SUP. TERR.	SUP. TERR. Propr.
DE STASIO GIOVANNI	31	426	1,000	2020	2020
RADI MIRELLA					
PANERATI MIRELLA	31	424	1,000	1111	1111
		692	1,000	29	29
CREATINI ROBERTO	31	423	1,000	1390	1390
SALVADORI SILVIA	31	695	1,000	105	105
PELLEGRINETTI SANDRO	31	207	1,000	2370	2370
CARBONI SALVATORE	31	24	1,000	1270	1270
TRONCONI LIVIANA	31	541	1,000	630	630
TRONCONI LIVIANA	31	808	1,000	136	136
TRONCONI LUANA					
GRANDI SERGIO	31	806	1,000	1040	1040
FERRI MARIA TERESA					
DE STASIO GUELFO	31	715	1,000	1850	1850
BARTOLINI ZITA	31	427	1,000	215	215
PARDINI GIGLIOLA	31	428	1,000	5032	5032
PARDINI VASCO	31	690	1,000	13	13
	31	691	1,000	15	15
	31	425	1,000	130	130
BAGNAI FRANCA	31	787	1,000	1480	1480
VERDINI STEFANO					
DELLA BONA GIANCARLO	31	420	1,000	1080	1080
REDI LELIA					
GIOVANNETTI MIRNA	31	419	1,000	1230	1230
GIOVANNETTI OSVALDO					
FIorentino vincenzo	31	208	1,000	3190	3190
	31	674	1,000	10	10
PARRINI ALBERTO	31	804	1,000	136	136

Per il subcomparto Tr90b unvece i proprietari sono:

PROPRIETARIO	FOGLIO	Part.	% PROPR.	SUP. TERR. Propr.
TAGLIAFERRI MAURO	30	354	1,000	7110
	30	584	1,000	170
TAGLIAFERRI LIRIO	30	405	1,000	5975
	30	406	1,000	675
	30	408	1,000	610
	30	311	1,000	1470
	30	582	1,000	170

Le superfici complessive dei sue subcomparti e complessivamente dell'intero Comparto Tr09 sono:

AREA DI TRASFORMAZIONE TR9	
Superficie area di trasformazione	
TR9 a	mq. 24.482,00
TR9 b	mq. 16.180,00
totale	mq. 40.662,00

I proprietari sopra indicati aderiscono per la totalità al Consorzio via Isole Eolie che propone al Comune di Follonica il presente Piano Attuativo, ad eccezione dei signori Pardini Gigliola e Pardini Vasco, le cui proprietà sono comprese nel subcomparto Tr09a come evidenziato dal riquadro in tabella ed assommano alla superficie complessiva di mq. 6060, rappresentante una percentuale pari al 14.90% dell'intero comparto.

Le indicazioni progettuali riguardano anche un'area già di proprietà pubblica, esterna al perimetro dei due subcomparti e rappresentata nella scheda di Regolamento Urbanistico; per tale area il presente piano di Lottizzazione prevede la sistemazione superficiale per la quasi totalità ad area a parcheggio, al netto di una piccola porzione compresa in area a rischio idraulico non destinata a parcheggio, secondo le indicazioni della scheda relativa.

Stato di fatto area

Le previsioni del Piano di Lottizzazione riguardano due aree comprese tra la linea ferroviaria a sud e la SP Vecchia Aurelia a Nord, separate da via Isole Eolie, che costituisce ingresso nord a Follonica, e da una prima fila di fabbricati e terreni esistenti che affacciano sulla stessa via.

In particolare la porzione ad Est, denominata negli elaborati òTr09aö, è costituito da un terreno con una leggero declivio costante dalla SP Vecchia Aurelia verso la linea ferroviaria, in direzione Nord/Sud. Attualmente ha accesso dalla statale a mezzo di ingresso posto sul limite ovest di questa porzione, che introduce ad una viabilità interna a servizio delle proprietà esistenti sostanzialmente a destinazione ortiva. Non sono presenti elementi di rilievo nell'area, di fatto caratterizzata da piantumazioni di alberi da frutto, olivi, piccoli filari di viti come detto ad uso ortivo. L'area è attraversata per un piccolo tratto dal Fosso Valle degli Olmi, che dopo aver attraversato l'Aurelia ed il lotto confinante, òritagliaö una porzione dell'area in progetto prima di dirigersi perpendicolarmente

a via Isole Eolie , costeggiare l'altra porzione del comparto Tr09, per poi proseguire il suo percorso interrato fino allo sbocco sul Fosso Cervia.

La porzione compresa tra Via Isole Eolie, il comparto Tr09 e la SP Vecchia Aurelia, seppure attualmente non edificata, è oggetto di previsione urbanistica già approvata a destinazione turistico ricettiva, riportata negli elaborati di progetto per rendere omogeneo e funzionale il disegno complessivo dell'area.

La porzione posta ad ovest del comparto edificatorio, denominata öTr09bö, ha un andamento morfologico simile a quanto precedentemente descritto, anche se la proprietà risulta non parcellizzata e priva di viabilità interna di penetrazione; la vegetazione è limitata a pochi filari di vite ed alcune piante di alto fusto presenti lungo il fosso di Valle degli Olmi e lungo la ferrovia. L'ingresso all'area è già individuato lungo la bretella che parte dalla rotatoria sulla SP Vecchia Aurelia e che serve il vicino Camping Village Il Veliero, dotata su questo lato di marciapiede interrotto proprio in corrispondenza dell'accesso.

I sottoservizi e le pubbliche reti arrivano a servire attualmente le porzioni già edificate immediatamente adiacenti il comparto edificatorio; in particolare le reti esistenti si sviluppano lungo via Isole Eolie ed in parte lungo la pretella a servizio del vicino Campeggio.

Negli elaborati di progetto buona parte delle linee di nuova previsione sono indicate allacciate alla via Isole Eolie, prevedendo su entrambi i lati un tratto su terreni al di fuori del Comparto (soluzione comunque obbligata dalla posizione e dalla morfologia delle aree). In questi casi sono già stati contattati i relativi proprietari e trovato un accordo per il transito delle linee nella posizione indicata negli elaborati di progetto.

Vincoli presenti nell'area

Nella Tavola öTav. A.2.ö sono riportati i vincoli presenti sull'area di intervento,

In particolare è stato riportato estratto della cartografia di vincolo ex PIT della Regione Toscana con indicati i vincoli di tipo ambientale. I margini nord e sud dell'area sono inoltre interessati dalle fasce di rispetto da un lato della strada provinciale Aurelia Vecchia e dal lato opposto dalla fascia di rispetto della linea ferroviaria.

Inoltre il comparto edificatorio comprende aree individuate come zone PIME e PIE nelle cartografie allegate al vigente Regolamento Urbanistico relativamente al rischio idraulico. Queste porzioni sono situate in corrispondenza delle aree esondabili conseguenti alla possibile tracimazione del fosso Valle degli Olmi dal proprio alveo a monte del passaggio obbligato sotto la linea ferroviaria.

LO STATO DI PROGETTO

Lo STATO DI PROGETTO dell'Area di Trasformazione viene descritto negli elaborati di progetto öTav. B.1. *Stato Progetto. Planimetria generale con destinazioni d'uso e verifica standards; dati riassuntivi di progetto; aree da cedere alla Pubblica Amministrazione.* ö e öTav. B.2. *Stato Progetto. Ipotesi planivolumetrico di progetto; tipologie indicative; profili e sezioni di progetto.* ö.

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Il Piano attuativo è stato realizzato in attuazione della scheda öTr09ö allegata al Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica e ne rispetta i parametri ed il dimensionamento massimo previsti.

Il dimensionamento di Piano Attuativo raffrontato con le indicazioni della scheda sono riportati in tabella compresa nella Tv. B.1. ed allegata qui di seguito.

AREA DI TRASFORMAZIONE TR9				
DESTINAZIONI			P.di L.	Scheda R.U.
Superficie area di trasformazione			mq. 40.662,00	mq. 43.00,00
Area esterna al perimetro di comparto per realizzazione parcheggio pubblico			mq. 4.680,00	
Superfici Pubbliche				
TR9 a	mq. 11.955,00	TR9 b	mq. 3.695,00	mq. 15.650,00
Superficie utile linda massima				
TR9 a	mq. 2.785,00	TR9 b	mq. 1.815,00	mq. 4.600,00
				mq. 4.600,00

AREE EDIFICABILI				
	TR9 a	TR9 b	Tot. P.di L.	Scheda R.U.
Area Edificabile Residenziale	Lotto 1 mq. 1.893,00	Lotto 4 mq. 2.958,00		
	Lotto 2 mq. 3.247,00	Lotto 5 mq. 2.942,00		
	Lotto 3 mq. 2.037,00			
	totale parziale mq. 7.177,00	mq. 5.900,00	mq. 13.077,00	
N° alloggi	Lotto 1 n° 6	Lotto 4 n° 7		
	Lotto 2 n° 11	Lotto 5 n° 8		
	Lotto 3 n° 6			
	totale parziale n° 23	n° 15	n° 38	n° 38
alloggi con SUL > mq 80			n° 31	
S.U.L. max.	Lotto 1 mq. 727,00	Lotto 4 mq. 847,00		
	Lotto 2 mq. 1.331,00	Lotto 5 mq. 968,00		
	Lotto 3 mq. 727,00			
	totale parziale mq. 2.785,00	mq. 1.815,00	mq. 4.600,00	mq. 4.600,00
Altezza massima	mt. 7,00	mt. 7,00	mt. 7,00	mt. 7,00
Piani fuori terra	n° 2,00	n° 2,00	n° 2,00	n° 2,00
Area Edificabile Commerciale / servizi		Lotto 6 mq. 1.255,00		
S.U.L. max. commerciale		Lotto 6 mq. 300,00	mq. 300,00	mq. 300,00
S.U.L. max.servizi		Lotto 6 mq. 300,00	mq. 300,00	mq. 300,00
Altezza massima		mt. 4,00	mt. 4,00	mt. 4,00
Piani fuori terra		n° 1,00	n° 1,00	n° 1,00
Distanza dalla S.P. 152			ml. 30,00	ml. 30,00

Le previsioni realizzative sono suddivise tra i due subcomparti Tr09a e Tr09b, che comprendono rispettivamente quattro e due lotti a destinazione residenziale, oltre ad un lotto a destinazione commerciale e direzionale previsto nel Tr09b.

Le due aree sono organizzate secondo uno schema distributivo molto semplice legato alla morfologia dell'area:

1. Le aree destinate agli standard urbanistici ed in particolare alle aree a aparcamento sono concentrate nelle zone comprese nelle fasce di rispetto della strada provinciale; le aree a verde pertinenziale sono invece concentrate tra le aree edificabili e la ferrovia, nella fascia di terreno compresa nella zona vincolata ex PIT quale fascia di rispetto dal litorale (300 mt) per la quale non sono previste previsioni edificatorie; i lotti edificabili posizionati nelle parti centrali rimanenti evitando aree ricomprese in zone a rischio idraulico secondo la perimetrazione delle aree PIME e PIE della cartografia specifica di RU..
2. Le aree a standard (verde pubblico e parcheggi) ed il verde pertinenziale costituiscono un filtro sia visivo che funzionale alle abitazioni previste; il verde esistente e di nuova previsione lungo la ferrovia in particolare costituiscono barriera naturale antirumore, con filare di piante di alto fusto e successivo filare di specie arbustive a limitare la diffusione delle onde acustiche alle varie altezze.
3. Il sub comparto öTr09aö è accessibile unicamente dal lato della strada provinciale Aurelia Vecchia. La viabilità rappresentata e l'accesso indicato corrisponde a quanto recentemente autorizzato dall'apposito ufficio della Provincia di Grosseto ed allegato alla presente, con öDecreto di concessione per la esecuzione dei lavori di adeguamento tecnico di 1 accesso stradale esistente al km 47+800ö a firma del Dirigente Dott.ssa Silvia Petri. Lo svincolo consente ingresso dalla sola direzione Nord/Sud all'area di intervento e l'uscita dalla stessa nella stessa direzione, con obbligo di svolta a destra. Da qui si supera l'ingresso da un lato dell'area a parcheggio e dal lato opposto dell'area a parcheggio e della viabilità di collegamento con l'area a parcheggio legata al vicino comparto edificatorio, convenzionato ma non realizzato, su particelle già di proprietà pubblica. Successivamente la viabilità interessa la zona destinata a lotti edificabili con racchetta terminale di inversione ed area a parcheggio. La soluzione progettuale evita così inserimenti anche di viabilità nelle aree a vincolo paesaggistico ed è resa praticabile dato il numero esiguo di abitazioni servite e comprese nel comparto edificatorio. Le aree a verde pubblico del comparto sono concentrate in unica zona così da renderle ben fruibili ed eventualmente attrezzabili; sono raggiungibili direttamente dalla viabilità pubblica e dai pedonali adiacenti in prossimità della racchetta terminale di inversione.
4. Il sub comparto öTr09bö è accessibile dalla viabilità esistente che conduce al camping öil Veleroö; su questa via è già realizzata la predisposizione dell'accesso di progetto, che viene mantenuto nella stessa posizione di quello già esistente a servizio dell'area. Da qui una viabilità perpendicolare alla ferrovia serve i lotti edificabili sui due lati, fino ad una rotonda terminale che permette l'inversione del senso di marcia; il lotto a destinazione commerciale è stato previsto in prossimità del parcheggio immediatamente dopo l'ingresso, nella posizione più visibile e funzionale non solo alla presente lottizzazione ma anche a quanto già esistente lungo via Isole Eolie.

STANDARD ED AREE PUBBLICHE

Nella stessa tavola B.1. sono evidenziate le aree da cedere alla Pubblica Amministrazione per gli Standard di legge, calcolati secondo la previsione degli abitanti equivalenti, come da tabella allegata di seguito.

VERIFICA STANDARD			
Abitanti equivalenti per verifica standard D.M. 1444/1968 e Art.87 NTA R.U.			
S.U.L. mq. 4.600 x h.3,00 = mc. 13.800:80 ab/mc = 172,5 abitanti equivalenti			
Verifica standard D.M. 1444/1968 e Art.87 NTA R.U.			
Standard Art.87 NTA R.U.		Di cui Parcheggi min. mq 3,5/ab	Di cui Verde min. mq 12,5/ab
Destinazioni residenziali	mq./ab. 24 (24 x 172,5) = mq. 4140	(3,5 x 172,5)=mq. 603,75	(12,5 x 172,5)=mq.2156,25
Standard Art.87 NTA R.U.		Di cui Parcheggi min. 50%	
Commerciali / servizi	mq. 80/mq. 100 SUL 600*80/100 = mq. 480,00	(480*50%)=mq. 240	
standard minimo	mq. 4.620,00	mq. 843,75	mq. 2.156,25
Dotazioni aree pubbliche di P.d.L.			
	Superfici aree pubbliche	di cui Sup. Parcheggi	di cui Sup. Verde
TRa	mq. 11.955,00	mq. 175 +mq. 430 + mq. 42,5 + mq. 42,5	mq. 230,0 + mq. 180,0 mq. 5.880,00 tot. parz. = - mq. 690,00
TRb	mq. 3.695,00	mq. 420,00 mq. 370,00 mq. 57,00 + mq. 57,00	mq. 1.010,00 mq. 1.010,00 tot. parz. = - mq. 904,00
Complessivi	mq. 15.650,00		mq. 7.300,00
VERIFICA	15.650,00 > 4.620,00	1.594,00 > 843,75	7.300,00 > 2.156,25

VERIFICA CONGRUITÀ ALTRE DOTAZIONI SCHEDA R.U.			
DESTINAZIONI	P.di L.	Scheda R.U.	
Area a verde pubblico	mq. (2.410 + 7.300) = 9.710,00	>	mq. 3.000,00
Area a parcheggio pubblico	mq. 1.594,00 mq. 4.200,00		
	mq. 5.794,00	>	mq. 5.000,00

Le quantità della tabella sono riferite ai due sub compatti ed al complessivo dell'intero Tr09; nell'elaborato grafico le aree da cedere alla Pubblica Amministrazione e computate nel calcolo degli standards urbanistici di legge sono evidenziate con il colore giallo e comprendono viabilità, aree a verde pubblico, aree a parcheggio. Nella tabella allegata sono indicate anche le verifiche relative al verde pubblico ed alle aree a parcheggio per standards.

Le aree a verde pertinenziale, posizionate lungo la ferrovia non rientrano nelle ree da cedere alla P.A. .

Come già detto la distribuzione delle aree a verde pubblico e pertinenziale permette di interferire solo minimamente con la fascia a vincolo paesaggistico in ogni caso non interessata da edificazione.

Nella stessa tavola è indicata anche l'area quasi interamente a parcheggio al di là della linea ferroviaria e della quale è prevista la sistemazione con destinazione ad uso pubblico; è riportata anche la verifica della dotazione complessiva di aree a parcheggio pubblico ed a verde pubblico richieste dalla scheda di Regolamento Urbanistico.

INDICAZIONI TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI

Al fine di garantire adeguati livelli di sostenibilità ambientale, gli interventi edilizi dovranno porsi i seguenti obiettivi:

- Compatibilità ambientale;
- efficienza energetica;
- comfort abitativo e la salute del cittadino

Il tutto raggiungibile attraverso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili; di tecnologie a più alta efficienza e minore impatto ambientale, di materiali durevoli e a bassa manutenzione.

Per il contenimento dei consumi idrici:

Installazione di dispositivi per la regolamentazione del flusso; i rubinetti e le docce saranno dotati di rompigetto aerati e riduttori di flusso, le cassette di scarico dei wc saranno dotate di un dispositivo comandabile manualmente che consenta, in alternativa, o la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua scaricata, o la regolazione, prima dello scarico, di almeno due diversi volumi di acqua: il primo compreso tra 7 e 12 litri e il secondo compreso tra 5 e 7 litri.

Per il contenimento dei consumi energetici:

Realizzazione di involucro edilizio ad alta efficienza energetica per il contenimento delle dispersioni termiche ed il contemporaneo raggiungimento di elevati standards di comfort acustico.

Impianti termici e per la produzione di acqua calda sanitaria ad alta efficienza e basse emissioni; istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili secondo le indicazioni della vigente normativa regionale.

Per il raggiungimento di adeguato comfort abitativo:

- assenza di abbagliamento ed in generale di disturbi della vista;
- assenza di forti concentrazioni luminose;
- elementi per regolazione della luce diretta (persiane, frangisole, eccí)
- omogeneità della scelta cromatica e corretto utilizzo dei materiali di finitura
- isolamento delle pareti divisorie tra unità immobiliari;
- la disposizione delle camere da letto all'interno delle abitazioni in riferimento alle sorgenti sonore esterne ed interne.

Campi elettromagnetici a bassa frequenza

I sistemi di utilizzo dell'energia elettrica, ossia tutti i dispositivi, ad uso domestico, alimentati a corrente elettrica alla frequenza di 50 Hz (elettrodomestici, videoterminali, etc:).

Avranno i seguenti accorgimenti:

- L'impianto di distribuzione dell'energia elettrica all'interno delle unità immobiliari sarà configurato con schema a stella o ad albero;
- gli ambienti interni saranno posizionati alla maggiore distanza possibile dalle principali sorgenti di campo magnetico, quali cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti e dorsali di conduttori, ecc.

Qualità dell'aria interna

- I materiali utilizzati per la costruzione e la rifinitura degli alloggi sono i responsabili di alcune delle problematiche associate all'inquinamento degli ambienti confinati, pertanto per l'utilizzo di materiali da costruzione in genere e/o materiali da finitura quali pavimenti, rivestimenti, pitture, vernici, ecc. verranno adottati i seguenti accorgimenti:

- Utilizzo di materiali certificati UE e comunque a basso contenuto di composti organici volatili (VOC);
- Eliminazione dei ponti termici, causa primaria di muffe da condensa

Per la realizzazione dei fabbricati dovranno comunque essere rispettati i *Requisiti minimi obbligatori* di edilizia sostenibile previsti dall'art. 18 comma 5 del R.U., come sotto riportato nella seguente tabella.

	INTERVENTI BIOCLIMATICI SU EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE	REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI	REQUISITI MINIMI PER OTTENERE L'INCENTIVO DELLA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSIONARI
RISPARMIO RISORSE	1) Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici, in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	50% Fabbisogno annuale	Almeno l' 80% del Fabbisogno annuale
	2) Impianto centralizzato con contabilizzatore individuale del calore e/o eventuale allacciamento alla rete di teleriscaldamento.	Nel rispetto delle disposizioni generali delle Leggi dello Stato in materia.	Oltre le quattro unità immobiliari,
	3) Isolamento termico ad alte prestazioni dell'involucro edilizio	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009
	4) Installazione di caldaie a basse emissioni inquinanti	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009	Conformità ai limiti previsti dal D.Lgs.311/07 per il 2009
	5) Risparmio idrico mediante raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali Impianto idrico duale, utilizzo delle acque piovane per usi domestici non potabili
CONSIDERAZIONI FINALI		L'APPLICAZIONE DEI REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI NON COMPORTA ALCUNA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSIONARI	RIDUZIONE ONERI CONCESSIONARI DEL 15%

L'art. 18 comma 5 del R.U. introduce l'istituto della premialità, prevedendo la possibilità di ridurre gli oneri concessori, del 15% rispetto ai valori tabellari deliberati, al fine di promuovere l'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico, qualora vengano applicati i *Requisiti minimi* per ottenere l'incentivo come riportato nelle tabelle sovraesposte. L'ottenimento dell'incentivo è subordinato alla presentazione di idonea documentazione tecnica a firma di tecnico abilitato.

Nella tavola di progetto *Tav. B.2.ö* è stata ipotizzata una organizzazione complessiva dell'area di intervento con l'inserimento di tipologie edilizie, planivolumetrico complessivo dell'area e relativi profili edilizi lungo le viabilità di lottizzazione.

Le tipologie rappresentate sono indicative e non vincolanti per la successiva progettazione dei singoli interventi edili; sono invece vincolanti le indicazioni relative allo sviluppo della viabilità interna di lottizzazione, le destinazioni d'uso delle aree, i lotti edificabili e quanto altro riportato nella tavola di progetto *Tav. B.1.ö*

Le tipologie riportate ad uno o due piani fuori terra, con autorimesse sempre al piano terreno, e rappresentano una soluzione con un alto rapporto di copertura, ma che lascia tuttavia spazi liberi da destinare a verde privato molto ampi, stante il numero relativamente basso della SUL complessiva paragonato alla superficie fondiaria dei lotti edificabili.

La soluzione rappresentata garantisce comunque una elevata qualità edilizia complessiva, riscontrabile anche nei profili lungo la viabilità di lottizzazione rappresentati nella stessa tavola; lo stesso edificio a destinazione commerciale avrà altezza limitata ad unico piano fuori terra.

Sono comunque possibili come detto soluzioni tipologiche diverse, comunque comprese nel numero massimo di due piani fuori terra per le destinazioni residenziali, come indicato nei parametri urbanistici riportati in tav. B.1. .

GLI INTERVENTI DI PROGETTO E LA PERICOLOSITÀ IDRAULICA

Come riportato nell'elaborato grafico che descrive i vincoli presenti nell'area di intervento, alcune porzioni ricomprese nel perimetro di comparto sono individuate quali aree PIME (Pericolosità Idraulica Molto Elevata) ed aree PIE (pericolosità Idraulica Elevata).

Le aree a pericolosità idraulica sono causate dalle possibili esondazioni del fosso di Valle degli Olmi, che proviene da monte, al di là della S.P. Aurelia Vecchia, attraversa il comparto adiacente per poi tagliare una porzione del Tr09a. attraversare vis Isole Eolie, costeggiare il Tr09b, attraversare la ferrovia attraverso condotta interrata che prosegue nel lotto a valle fino all'inserimento nel Fosso Cervia ed il successivo scarico a mare. I due attraversamenti di via Isole Eolie e della ferrovia, a sezione obbligata e di fatto non modificabili possono causare esondazioni nei terreni immediatamente a monte, nelle aree ricomprese nelle zone PIME e PIE interne al comparto.

In riferimento a tale problematica, il Piano di Lottizzazione sinteticamente prevede:

1. Gli edifici previsti dal Piano di Lottizzazione sono esterni alle attuali zone PIME e PIE; solo porzioni molto marginali di lotto edificabile sono ricomprese in tali aree, ma comunque non interessate da edificabilità diretta per il necessario mantenimento della distanza minima dei fabbricati dai confini prevista.
2. Tutte le previsioni di nuova viabilità e di area a aparcamento sono anche esse ubicate al di fuori delle aree individuate come PIME o PIE; solo tratti limitati dei sottoservizi non diversamente localizzabili attraversano limitati tratti di questi ambiti per poter conseguire allaccio alle linee già esistenti.
3. Le aree incluse nelle perimetrazioni sono destinate a verde pubblico o verde pertinenziale; in prossimità di tali aree non si prevedono variazioni morfologiche del terreno rispetto allo stato attuale, così da non alterare in alcun modo le condizioni di rischio. Moderati interventi in tal senso interessano i lotti edificabili e sono comunque al di fuori delle aree a rischio di esondazione.