



COMUNE DI FOLLONICA

PROVINCIA DI GROSSETO



REGOLAMENTO URBANISTICO

PIANO ATTUATIVO AREA TR03a

L.R. 03/01/2005 N. 01 art.69

Il Sindaco ELEONORA BALDI	
STAFF TECNICO INTERNO	STAFF TECNICO ESTERNO
DOMENICO MELONE Dirigente " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T." Responsabile della Programmazione e responsabile generale del progetto STEFANO MUGNAINI Funziionario " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T." Responsabile del progetto FABIO TICCI A.P. " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - Responsabile S.I.T." Collaboratore Tecnico LUIGI MADEO Dirigente " Settore 4 - Lavori Pubblici " ALESSANDRO ROMAGNOLI Funziionario " Settore 4 - Lavori Pubblici "	FRANCO DURANTI Geologo incaricato indagini geologiche
STAFF TECNICO INTERNO	STAFF TECNICO ESTERNO
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE	
D.ssa GEMMA MAURI	

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Follonica, Maggio 2013

PIANO ATTUATIVO ZONA INDUSTRIALE AREA DI TRASFORMAZIONE "TR 03a"

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa.

Il Piano attuativo sarà adottato e approvato in conformità alla disciplina definita dal Regolamento Urbanistico vigente, per le aree classificate "TR 03a", destinate alla realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale ed artigianale nel rispetto degli usi disciplinati dalle norme di attuazione del piano attuativo, all'articolo 4.

1. Destinazioni d'uso del piano.

Le destinazioni d'uso, previste dal piano attuativo, sono relative:

- alle attività industriali o artigianali, con i rispettivi uffici
- alle attività terziarie/direzionali
- ai laboratori di ricerca con i rispettivi uffici
- al commercio nel rispetto dei parametri urbanistici indicati dal piano
- ai pubblici esercizi,

Il Piano Attuativo, ammette altresì attività o destinazioni d'uso di :

- stoccaggio e deposito di merci e/o materiali (all'aperto o al coperto), con i rispettivi uffici;
- attività private di servizio alla persona;
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici;
- spazi espositivi;
- spazio di portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate definito quale alloggio di servizio legato da vincolo pertinenziale, avente la superficie utile lorda compresa fra un minimo di 65 mq. e un massimo di 120 mq, per ogni lotto urbanistico di riferimento a prescindere dalla SUL produttiva esistente. Il lotto urbanistico di riferimento è quello individuato dal piano di attuativo. Fra l'attività produttiva e l'alloggio di servizio deve essere costituito specifico vincolo pertinenziale registrato e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a spese del richiedente e a cura del Comune. Il vincolo pertinenziale deve precisare che gli alloggi di servizio realizzati ai sensi del presente comma non possono essere ceduti separatamente dall'attività produttiva alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

Il Piano Attuativo prevede la delimitazione di lotti tecnologici per le funzioni già presenti nell'area quali la cabina elettrica e gli impianti dell'Acquedotto del Fiora (Lotto T3), il pozzo ad uso idropotabile (Lotto T2) e quello di previsione per lo spostamento delle antenne per la telefonia mobile oggi ubicate diversamente (Lotto T1).

Non ammette:

- le destinazioni d'uso relative alla residenza e alla grande e media distribuzione del settore alimentare in conformità a quanto disposto dall'art. 134 delle norme di attuazione del vigente Regolamento Urbanistico.
- al fine della salvaguardia del punto di captazione ad uso idropotabile posto nel Lotto Tecnologico indicato come "T2", le destinazioni d'uso ammesse all'interno del Piano Attuativo, riportate ai precedenti comma 1 e2, non potranno svolgere le attività vietate dall'Art. 44, lettera a), comma 3, delle Norme per l'attuazione del R.U. vigente.

Le tavole del piano attuativo nonché le norme di attuazione, che rappresentano lo stato modificato, identificano sia i lotti tecnologici (indicati con le sigle T1-T2-T3) che i lotti edificabili con i relativi parametri urbanistici.

2. Viabilità

La viabilità principale di accesso è quella individuata nelle tavole di piano e corrisponde alla Via dell'Industria. La restante maglia viaria di servizio ai singoli lotti, dovrà rispettare le dimensioni di larghezza minima della carreggiata e di fascia di marciapiede individuati nelle tavole dello stato modificato del piano attuativo. Il Piano ammette variazioni all'assetto dimensionale delle stesse in fase esecutiva, senza che le stesse costituiscano variante al piano attuativo, se finalizzate al miglioramento e adeguamento dell'assetto viario, previo parere del settore Lavori Pubblici e del settore Mobilità.

3. Modalità di attuazione

In sede di rilascio dei singoli permessi di costruire, verrà attuata la verifica istruttoria del rispetto degli standard e dei parametri progettuali così come definiti nelle norme di attuazione.

Le norme precisano che:

a) La realizzazione degli interventi relativi alle costruzioni o agli impianti destinati alle attività commerciali sono assoggettate al contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al pagamento del costo di costruzione.

b) La realizzazione degli interventi relativi alle costruzioni o agli impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla presentazione di servizi comporta la corresponsione del contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. Così come determinato dal Regolamento Comunale per il pagamento degli oneri Concessori.

c) Ai fini del rilascio del permesso di costruire, a scomputo totale o parziale del contributo di cui ai commi precedenti, , è facoltà dell'interessato obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio del comune.

d) Il rilascio dei singoli permessi di costruire sarà subordinato alla stipulazione della convenzione con la quale, sono disciplinate le modalità attuative degli interventi, gli oneri posti a carico dell'assegnatario e le sanzioni per la loro inosservanza.

Le norme di attuazione precisano altresì tutti parametri urbanistici che devono essere rispettate in fase di redazione dei progetti esecutivi.

4. Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici.

Le norme del piano attuativo richiedono per la fase esecutiva sistemi di progettazione integrata che valorizzino:

- la compatibilità ambientale;
- la eco-efficienza energetica;
- il comfort abitativo;
- la salvaguardia della salute dei cittadini;
- i caratteri di qualità dello spazio fisico e dell'ambiente;
- il rispetto dei principi di eco-efficienza e di eco-compatibilità.

Per progettazione integrata il piano intende un intero e complesso processo che vede risolte principalmente, in un unico momento tecnico-ideativo le problematiche urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche, della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili.

Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale riportati nel piano, deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi e misurabili, in base ai quali sono verificati i livelli di prestazione delle stesse.

Per quanto sopra, gli elaborati di progetto finalizzati al ritiro del permesso di costruire dovranno contenere:

- il calcolo del fabbisogno annuo di energia primaria dell'immobile; ovvero redazione del certificato di qualificazione energetica e successivamente della certificazione energetica;
- la verifica dell'abbattimento di tale fabbisogno nel periodo invernale attraverso gli apporti gratuiti di energia derivanti dall'irraggiamento solare;
- la verifica dell'abbattimento di tale fabbisogno nel periodo estivo attraverso il controllo del soleggiamento e l'adozione dei sistemi di raffrescamento passivo,.

Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali locali nella progettazione si deve tener conto della possibilità di utilizzo di materiali eco e bio-compatibili, facendo ricorso prioritariamente a materiali locali e riciclabili. La disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra funzioni dei locali ed orientamento, in riferimento ad illuminazione, calore e ventilazione.

5. Istituto della premialità:

Le norme del piano attuativo, in conformità all'art. 18 delle norme del R.U., ammettono 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.

I requisiti minimi richiesti sono riportati nella tabella descritta all'art. 11 delle norme di attuazione del piano.

Gli elaborati di progetto, anche ai fini della verifica, degli adempimenti, e degli obblighi devono garantire:

- l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
- il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità ecc.
- la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche costruttive biocompatibili ed ecoefficienti;
- la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

Gli elaborati tecnico grafici, da produrre nel procedimento edilizio ai fini dell'ottenimento dell'incentivo economico, dovranno comunque contenere:

elaborato 1. Analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione; (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali);

elaborato 2. Gli elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti;

elaborato 3. La tabella riepilogativa di valutazione relativo ai requisiti di progetto;

elaborato 4. Il programma delle manutenzioni;

elaborato 5. Il manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuate sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

Le verifiche sulla regolarità delle opere eseguite devono essere effettuate, principalmente nella fase di abitabilità/agibilità degli edifici.

A tale scopo il direttore dei lavori deve produrre le certificazioni, i collaudi e le misurazioni necessarie a verificare la rispondenza dell'opera al livello di qualità indicato nel progetto, sia per i livelli obbligatori che per quelli che hanno dato diritto agli incentivi.

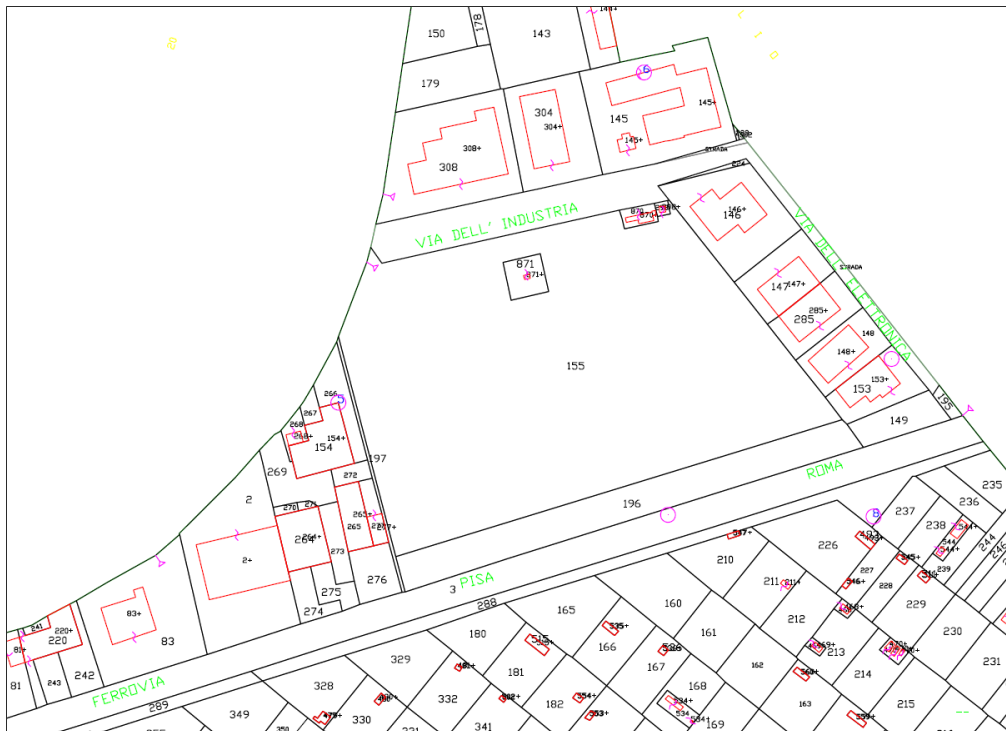
Le verifiche sulle tecniche costruttive, la posa in opera di materiali, sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali.

6. Deroche ai parametri edilizi e urbanistici.

In applicazione dell'Art. 146, comma 2, della LR 1/2005 le presenti norme, relativamente ai parametri urbanistici (Superficie coperta, Volume e Superficie utile lorda) ed alle distanze (dai confini e dalle strade) ammettono di non computare:

- a) lo spessore delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature, superiore ai minimi fissati dal regolamento edilizio e comunque superiore ai 30 centimetri,
- b) il maggior spessore dei solai interpiano e dei solai di copertura, per la porzione superiore e non strutturale (pacchetto), quando necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico;
- c) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici.

DATI CATASTALI



Estratto catastale fg 21 p.lla 155



Ufficio Provinciale di Grosseto - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile Situazione degli atti informatizzati al 14/02/2013

Data: 14/02/2013 - Ora: 15.07.02

Fine

Visura n.: T191338 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FOLLONICA (Codice: D656)
Catasto Terreni	Provincia di GROSSETO
	Foglio: 21 Particella: 155

Immobile

N	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito				
						ha are ca		Dominicale	Agrario			
								Euro 160,88	Euro 160,88			
1	21	155		-	SEMINATIVO 2	3 11 50					Tipo mappale del 09/01/2008 n. 4154 .1/2008 in atti dal 09/01/2008 (protocollo n. G/R0004154)	
Notifica						Partita						
Riserve						1 Atti di passaggio intermedi non esistenti						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FOLLONICA con sede in FOLLONICA	00080490535*	(1) Proprietà per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28/12/1983 Voltura n. 33390 .1/2002 in atti dal 10/04/2002 (protocollo n. 55466) Repertorio n. 53083 Rogante: DI GIOVANNI Sede: MASSA MARITTIMA Registrazione: UR Sede: MASSA MARITTIMA Volume: 1 n: 283 del 07/03/1984 CONVENZIONE CESS. AREE PUBBLICHE			

Unità immobiliari n. 1


Visura telematica esente per fini istituzionali


ESTRATTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. STRALCIO TAV. 2


 COMUNE DI FOLLONICA PROVINCIA DI GROSSETO	
REGOLAMENTO URBANISTICO	
PROGETTO	
L.R. 03/01 2005 N. 01 art.55	
Il Sindaco ELEONORA BALDI	
STAFF TECNICO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO	
STAFF TECNICO INTERNO	STAFF TECNICO ESTERNO
DOMENICO MELONE Dirigente * Settore 3 - Uso e assetto del territorio - G.I.T.* Responsabile della Programmazione e responsabile generale del progetto	GIANFRANCO GORELLI Elisabetta Berti Alice Lenzi • Tema n. 1 "la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti"
STEFANO MUGNAINI Funzionario * Settore 3 - Uso e assetto del territorio - G.I.T.* Responsabile del progetto	GIANNI VIVOLI e ROSA DI FAZIO • Tema n. 2 "le nuove espansioni"
FABIO TICCI A.P. * Settore 3 - Uso e assetto del territorio - Responsabile G.I.T.* Collaboratore Tecnico	STEFANO PAGLIARA • Tema n. 3 "mare e costa"
ELISABETTA TRONCONI ID * Settore 3 - Uso e assetto del territorio - G.I.T.* Collaboratore Tecnico	FABRIZIO FANCIULLETTI, STEFANO BIANCHI, IGLIORE BOCCI e LUCA BONELLI • Tema n. 4 "indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica"
LUIGI MADEO Dirigente * Settore 4 - Lavori Pubblici *	FAUSTO GRANDI • Tema n. 5 "la disciplina del territorio rurale"
GABRIELE LAMI Dirigente * Settore 5 - Polizia Municipale - Igiene Urbane - Demanio Marittimo *	LUCIANO NICCOLAI • Tema n. 6 "trasformazioni non materiali: studi sulla mobilità ed i trasporti"
SIMURG RICERCHE o.n.l.u.s. • Tema n. 6 "trasformazioni non materiali: il piano dei tempi e degli orari - il piano delle funzioni" *	
GARANTE DELLA COMUNICAZIONE D.ssa GEMMA MAURI	
TAV. 2 DISCIPLINA DEI SUOLI E DEGLI INSEDIAMENTI	
1) APPROVAZIONE PER STRALCI CON D.C.C.N. 52 del 10/10/2010 - (BURT N. 46 del 17/11/2010) 2) APPROVAZIONE DEFINITIVA CON D.C.C. N. 30 del 10/06/2011 - (BURT N. 28 del 13/07/2011) 3) APPROVAZIONE VARIANTE CON D.C.C. N. 11 del 31/05/2012 - (BURT N. 27 del 04/07/2012)	
MODIFICATO ED INTEGRATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO PARZIALE O TOTALE DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE	
Follonica, Giugno 2011	
Scala 1:5.000	


LEGENDA


 Confine comunale


 Luoghi a Statuto Speciale

TRASFORMAZIONI E RIQUALIFICAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

 Tratto di competenza comunale


 Art.3 - Aree TR / Trasformazione degli assetti insediativi


 Art.4 - Aree RQ / Riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali


 Art.5 - Aree Cp / edificazione di completamento


INFRASTRUTTURE VIARIE


Art.82- Il Sistema delle infrastrutture di mobilità


 rete primaria di-progetto


 rete primaria esistente

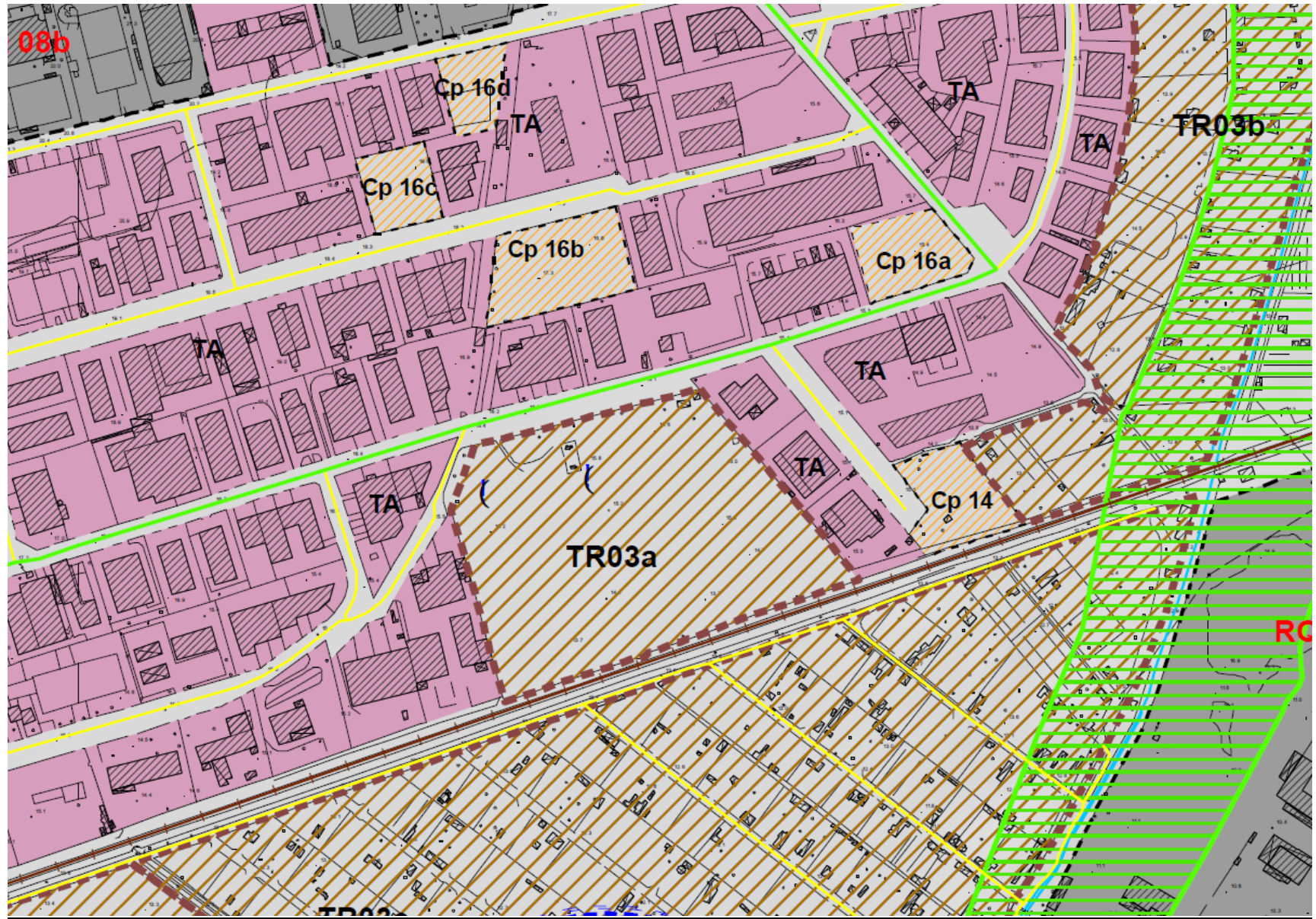
 rete principale di progetto

 rete principale esistente

 rete secondodaria esistente

 rete locale

 Art.84 - Impianti per la distribuzione di carburanti



2. STRALCIO SCHEDA AREA DI TRASFORMAZIONE

**CITTA' DI FOLLONICA**



REGOLAMENTO URBANISTICO

Giugno 2011

ALLEGATO A


SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE
- Aree TR - Trasformazione degli assetti insediativi

MODIFICATO ED INTEGRATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO
PARZIALE O TOTALE DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE

R.U.

AREA DI TRASFORMAZIONE		TR 3	COMUNE DI FOLLONICA - REGOLAMENTO URBANISTICO	
R.U.				
R.U. indirizzi prescrizioni				
Descrizione	L'area di trasformazione è composta da due zone: una di completamento della vecchia area industriale, composta da tre "lotti", l'altra, posta tra la ferrovia e la gora delle ferriere in Loc. Mezzaluna, di nuova espansione. Mentre l'area di completamento (sub comparto TR 3a e TR 3b) è inserita in una zona urbanizzata, l'altra (sub comparti TR 3c, TR 3d) e TR 3e) non è antropizzata e non sono presenti vegetazione o caratteri di valore, salvo lungo la "Gora delle ferriere" ed i canali principali quali la controfossa. L'area di trasformazione è suddivisa in cinque sub-comparti con proprie specificità funzionali; per i subcomparti TR 3a, TR 3b e TR 3e gli interventi dovranno essere armonizzati con gli indirizzi e prescrizioni previsti per l'edificato esistente, mentre per i comparti TR 3c e TR 3d si dovrà procedere ad una progettazione unitaria.			
Finalità	Gli interventi dovranno essere finalizzati sia alla riqualificazione che allo sviluppo di un complesso funzionale produttivo integrato e qualificato per l'artigianato e le p.m.i. nonché di servizio alla città in coerenza degli obiettivi del P.S. La funzione commerciale dovrà essere strettamente correlata e sinergica con la riqualificazione e lo sviluppo delle attività produttive e di servizio alla città. Restano esclusi insediamenti di attività commerciali quali iper/supermercati alimentari, centri commerciali o simili, mentre sono consentite eventuali attività anche "per lo svago e il tempo libero" non altrimenti localizzabili nella città.			
Superficie territoriale	St. mq. 505.000 circa			
Invarianti strutturali	Sistema viario della vecchia Aurelia tav. 32 PS. Luogo a Statuto Speciale del verde e delle attrezzature C – Gora delle Ferriere.			
Dimensionamento	Artigianale e industriale mq. 165.000 di sul Commerciale/direzionale 5.000 di sul Servizi mq. 9.900 di sul			
Parametri urbanistici	Sub comparto TR 3a (mq. 37.000 circa) di completamento - Artigianale industriale mq. 15.000 di s.u.l., altezza massima mt. 9. - Commerciale/Direzionale 2.000 mq di sul, altezza max. mt.7, max. 2 piani. - Servizi mq. 900 di sul, altezza max. mt. 9 Distanza minima dalla viabilità principale mt. 10. Distanza minima dai confini mt. 7 Distanza minima fra fabbricati mt. 14 o in aderenza Sub comparto TR 3b (mq. 64.000 circa) di completamento - Artigianale industriale mq. 5.000 di s.u.l., altezza massima mt. 9. - Commerciale/Direzionale 600 mq di sul, altezza max. mt.7, max. 2 piani. - Servizi mq. 300 di sul, altezza max. mt. 9. Distanza minima dalla viabilità principale mt. 10. Distanza minima dai confini mt. 7 Distanza minima fra fabbricati mt. 14 o in aderenza Sub comparto TR 3c (mq. 83.000 circa) di espansione - Artigianale industriale mq. 30.000 di sul, altezza max. mt. 10 - Commerciale/Direzionale 600 mq di sul, altezza max. mt.7, max. piani 2 - Servizi mq. 1.800 di sul, altezza max. mt. 10 Distanza minima dalla viabilità principale mt. 15. Distanza minima fra fabbricati mt. 14 o in aderenza Sub comparto TR 3d (mq. 150.000 circa) di espansione - Artigianale industriale mq. 55.000 di sul, altezza max. mt. 10			
Destinazione d'uso	- Commerciale/Direzionale 1.000 mq di sul, altezza max. mt.7, max. piani 2 - Servizi mq. 3.300 di sul, altezza max. mt. 10 Distanza minima dalla viabilità principale mt. 15. Distanza minima fra fabbricati mt. 14 o in aderenza Sub comparto TR 3e (mq. 163.000 circa) di espansione - Artigianale industriale mq. 60.000 di sul, altezza max. mt. 10 - Commerciale/Direzionale 800 mq di sul, altezza max. mt.7, max. piani 2 - Servizi mq. 3.600 di sul, altezza max. mt. 10 Distanza minima dalla viabilità principale mt. 15. Distanza minima fra fabbricati mt. 14 o in aderenza			
Disposizioni	Gli interventi dovranno essere attuati mediante piani attuativi (P.A.) relativi ad ogni singolo subcomparto e redatti nel rispetto delle indicazioni contenute nell'elaborato grafico di riferimento e degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda. I P.A. relativi ai sub-comparti TR3a e TR3b dovranno essere caratterizzati per una stretta relazione tra l'edificato artigianale/industriale esistente e concorrere alla sua riqualificazione. I P.A. relativi ai sub-comparti TR3c e TR3d dovranno essere progettati in modo unitario e assicurare una elevata qualità architettonica e ambientale. Il P.A. relativo al sub-comparto TR3e dovrà essere caratterizzato da una elevata qualità architettonica e ambientale e dal collegamento alla Via del cassarellino in località Cannavota. Il Luogo a statuto speciale della Gora delle ferriere dovrà essere parte integrante delle sistemazioni degli spazi aperti per i sub-comparti TR3b, TR3d e TR3e. I Piani attuativi potranno essere redatti mediante iniziativa pubblica o privata, e dovranno essere estesi a tutte le aree ricomprese all'interno dei perimetri dei singoli subcomparti. Tali piani dovranno essere convenzionati per singolo subcomparto.			
Modalità di attuazione	Gli interventi previsti dal TR 3 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;			
Disciplina perequazione urbanistica	Finalità interesse pubblico e sociali Il subcomparto TR 3c può essere destinato ad interventi di edilizia pubblica quali Piani Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della L.865/71 e s.m.i. o ad interventi di edilizia convenzionata sia per la determinazione del prezzo di cessione che di assegnazione.			
Discipline specifiche di intervento	Finalità interesse pubblico e sociali Il subcomparto TR 3c può essere destinato ad interventi di edilizia pubblica quali Piani Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della L.865/71 e s.m.i. o ad interventi di edilizia convenzionata sia per la determinazione del prezzo di cessione che di assegnazione.			

AREA DI TRASFORMAZIONE		TR 3	COMUNE DI FOLLONICA - REGOLAMENTO URBANISTICO	
			RU	
	Caratteristiche dei locali produttivi e alloggi	Le superfici delle attività produttive non possono essere per il 50% inferiori a mq. 200 di sul. Le superfici degli alloggi di servizio pertinenziali alle attività produttive, ad uso guardiana, dovranno avere superficie utile lorda (s.u.l.) non inferiore a mq 65 e non superiore a mq. 120.		di cui al rapporto di valutazione integrata.
	pertinenziali			- Pista ciclo-pedonabile, collegata al sistema come indicato negli elaborati del R.U., conformemente alle schede tipologiche e schema allegati.
	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 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 -idonee garanzie per il mantenimento delle destinazioni d'uso e abitazioni pertinenziali consentite e sanzioni per il mancato rispetto. - sanzioni in caso di inottemperanza agli accordi sottoscritti.		- Verde privato comune e pertinenziale a protezione degli insediamenti .
	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.		- Realizzazione di aree di verde a parco privato d' uso pubblico lungo la Gora delle ferriere per il subcomparto TR 3d.
	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 TR 3a e TR 3b - 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. - Pista ciclo-pedonabile, collegata al sistema come indicato negli elaborati del R.U., conformemente alle schede tipologiche e schema allegati. - Verde privato comune e pertinenziale a protezione degli insediamenti . - Verde privato di riqualificazione lungo la ferrovia per il subcomparto TR 3a - Realizzazione di aree di verde a parco privato d' uso pubblico lungo la Gora delle ferriere per il subcomparto TR 3b. Subcomparto TR 3c e TR 3d - strada parco di circonvallazione dalla rotonda di Via Sanzio a Via del Cassarello e realizzazione delle nuove viabilità interne - fognatura: nuova rete duale (bianca e nera) collegata all'impianto di depurazione e con il recupero delle acque piovane e tecniche. - acquedotto: nuova rete collegata integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni		- Realizzazione di aree di verde a parco privato d' uso pubblico lungo la Gora delle ferriere.
			Incentivi per ecoefficienza e sostenibilità edilizia	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	Il p.e.e. legittimamente autorizzato potrà essere soggetto ad 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	Le aree libere e quelle scoperte degli edifici dovranno essere sistemate con tipologia coerente con le aree a verde lungo la ferrovia e la gora delle ferriere. Lungo la viabilità principale e dei canali esistenti dovrà essere realizzata una fascia di verde privato e di uso pubblico alberato con funzioni di arredo e mitigazione. La progettazione degli interventi dovrà tendere al rispetto della maglia poderale
			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 agricole (art. 165)
			TR 3 ZONA INDUSTRIALE/MEZZALUNA	

AREA DI TRASFORMAZIONE	TR 3	COMUNE DI FOLLONICA REGOLAMENTO URBANISTICO 
------------------------	------	--

- edifici e/o complessi edilizi nell'area della zona industriale (art. 148).
--

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 produttiva (art. 139); - edifici e/o complessi edilizi nell'area della zona industriale (art. 148).
--	---

TR 3a

Pericolosità geomorfologica	G.2		
Pericolosità idraulica	I.2		
Vulnerabilità falde	V3		
INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Vulnerabilità Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	2	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	1	1	3

TR 3b

Pericolosità geomorfologica	G.2		
Pericolosità idraulica	I.2 (parte) – PIE (parte)		
Vulnerabilità falde	V3		
INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Vulnerabilità Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	2 se ricadente in (I.2) 4 se ricadente in aree PIE (e comunque subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche di messa in sicurezza) (*)	2
Viabilità	1	2 se ricadente in (I.2) 4 se ricadente in aree PIE (e comunque subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche di	2

		messa in sicurezza) (*)	
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.2) 4 se ricadente in aree PIE (e comunque subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche di messa in sicurezza) (*)	3

TR 3c

Pericolosità geomorfologica	G.2		
Pericolosità idraulica	I.2		
Vulnerabilità falde	V3		
INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Vulnerabilità Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	2	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	1	1	3

TR 3d

Pericolosità geomorfologica	G.2		
Pericolosità idraulica	I.2 (parte) – PIE (parte)		
Vulnerabilità falde	V3		
INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Vulnerabilità Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	2 se ricadente in (I.2) 4 se ricadente in aree PIE (e comunque subordinati alla realizzazione delle opere idrauliche di messa in sicurezza) (*)	2
Viabilità	1	1 se ricadente in (I.2) 4 se ricadente in aree PIE (e comunque subordinati alla	2

TR 3 ZONA INDUSTRIALE/MEZZALUNA

Comune di
Follonica

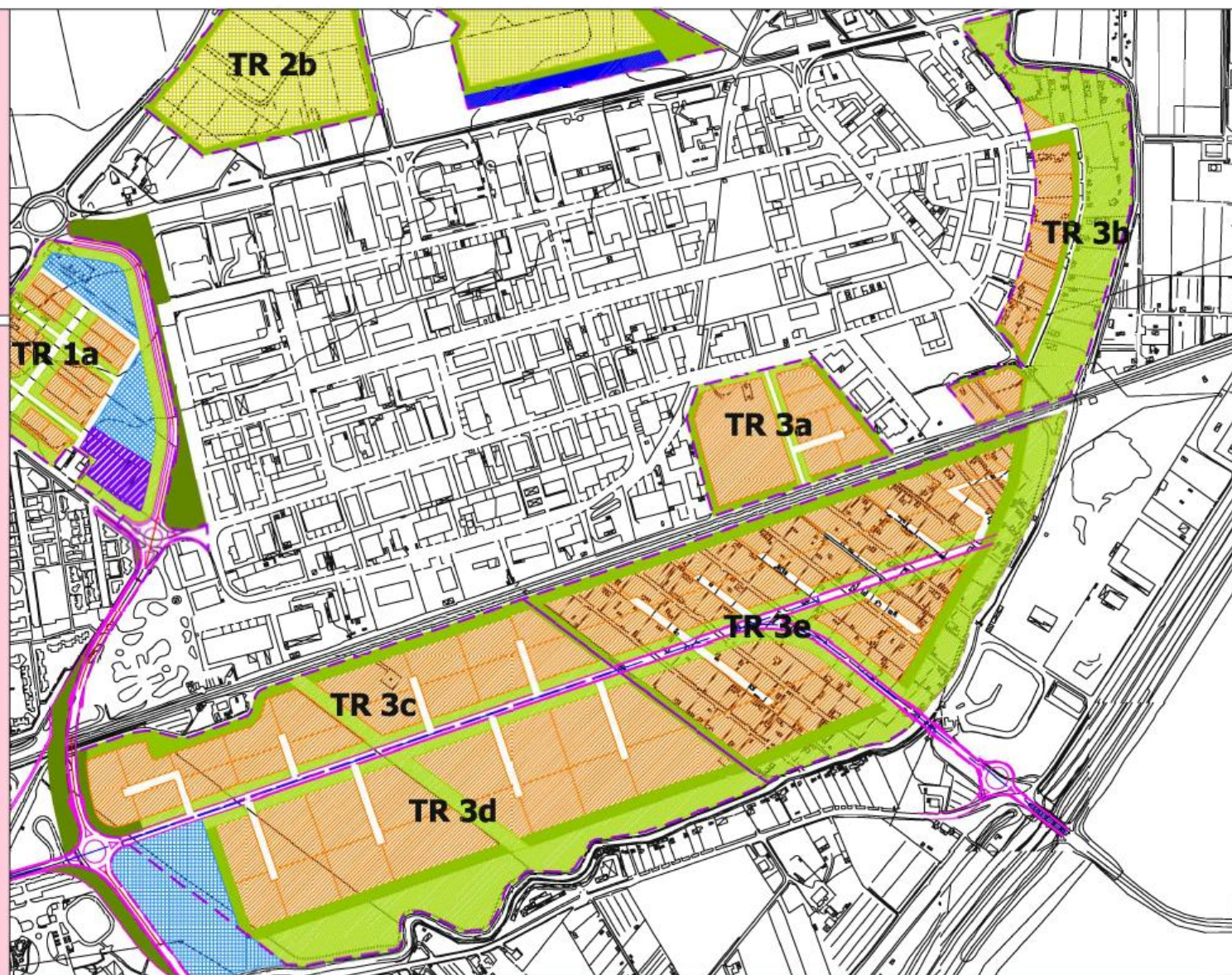
RU
SCHEDA **TR 03**

Indirizzi progettuali
Zona artigianale
scala 1:5.000

Follonica Giugno 2011

Individuazione degli
ambiti nelle aree TR

VISTA D'INSIEME



RU

Comune di
Follonica

RU
SCHEDA **TR 03**

Indirizzi progettuali
Zona artigianale
scala 1:3.500

Follonica Giugno 2011

Individuazione degli
ambiti nelle aree TR

Legenda

-  perimetri compatti TR
-  tratto di competenza comunale
-  TC - Tessuti Consolidati
-  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

