

INDICE

- Art. 1 Finalità del Piano Attuativo
- Art. 2 Riferimenti normativi
- Art. 3 Elaborati costitutivi
- Art. 4 Interventi ammessi
- Art. 5 Destinazioni d'uso consentite
- Art. 6 Disposizioni generali
- Art. 7 Varianti al Piano Attuativo

Art. 1 - Finalità del Piano Attuativo

Il presente Piano Attuativo si propone l'attuazione delle previsioni di Regolamento Urbanistico attraverso un'organica riqualificazione e ridefinizione di un area urbana, già resede di una ex sala da ballo (Florida) attualmente inutilizzata, ubicata nell'abitato di Follonica in prospettiva al lungomare di Viale Italia ed alla Via Fratti.

Nella fattispecie si intendono perseguire nuovi assetti con funzione commerciale, per i volumi fuori terra ed autorimesse e per la parte interrata e seminterrata.

Art. 2 - Riferimenti normativi

Il presente Piano Attuativo è redatto in conformità al vigente regolamento urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 30 del 10.06.2011.

Per ogni aspetto, urbanistico ed edilizio, non ricompreso nelle presenti N.T.A. si fa riferimento alle leggi e normative nazionali e regionali vigenti nelle suddette materie, oltre che alla vigente normativa comunale.

Art. 3 - Elaborati costitutivi

Il Piano Attuativo consta delle seguenti relazioni ed elaborati grafici:

- Relazione tecnico descrittiva.
- Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni.
- Relazione di calcolo illuminotecnico delle aree di uso pubblico.
- Relazione di valutazione previsionale di impatto acustico.
- Norme Tecniche di Attuazione.

- Relazione geologica.
- Tav. 01 Rilievo piano-altimetrico dell'area oggetto di intervento, documentazione fotografica e viste panoramiche, estratto di R.U., estratto fotogrammetrico ed estratto di mappa catastale.
- Tav. 02 Pianta, stato legittimato (concessione in sanatoria n. 4319 del 20.11.1993).
- Tac. 03 Prospetti e sezioni, stato legittimato (concessione in sanatoria n. 4319 del 20.11.1993).
- Tav. 04 Pianta piano interrato, stato di progetto.
- Tav. 05 Pianta piano seminterrato, stato di progetto.
- Tav. 06 Pianta piano primo, stato di progetto.
- Tav. 07 Pianta piano coperture, stato di progetto.
- Tav. 08 Prospetti, stato di progetto.
- Tav. 09 Sezioni, stato di progetto.
- Tav. 10 Sezioni stato di progetto.
- Tav. 11 Calcolo e verifica dei volumi di progetto, calcolo del volume interrato ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione.
- Tav. 12 Calcolo e verifica della superficie a parchamento, calcolo e verifica della superficie permeabile, vincoli e distacco dai confini.
- Tav. 13 Verifica rispondenza alla Legge n. 13/89 e D.M. 236/89 .
- Tav. 14 Schema reti tecnologiche acque bianche ed acque nere.
- Tav. 15 Tipologia gazebo: ubicazione, piante e prospetti.
- Tav. 16 Rendering 3D, stato di progetto.
- Tav. 17 Fotoinserimenti, stato di progetto.
- Schema di convenzione.

Art. 4 – Interventi ammessi

Sulle aree resede dell'ex Florida sono ammessi interventi di totale demolizione e ricostruzione del complesso immobiliare attribuendo allo stesso una nuova destinazione commerciale e/o di pubblico esercizio, unitamente alla realizzazione di autorimesse interrate e seminterrate.

Il dimensionamento della volumetria commerciale e/o di pubblico esercizio è pari al volume legittimo esistente, da realizzarsi con altezza massima dalla quota di Viale Italia pari a mt. 7.00.

I vincoli di progetto prevedono: l'allineamento per le costruzioni a quota del Viale Italia e la realizzazione di un portico galleria di uso pubblico con tipologia coerente con l'arredo urbano esistente; l'obbligo di arretramento della volumetria restante da posizionare a quota superiore tale da permettere la realizzazione di una terrazza aperta al pubblico.

Art. 5 – Destinazioni d’uso consentite

Nell’area urbana resede dell’ex Florida sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- commerciale e/o di pubblico esercizio nei limiti della volumetria legittima o legittimata esistente;
- Autorimesse interrate e seminterrate.

Art. 6 – Disposizioni generali

Con riferimento agli interventi edilizi da realizzarsi nell'area urbana resede dell'Ex Florida valgono le seguenti prescrizioni generali.

I manufatti edilizi dovranno, nella tipologia e nelle caratteristiche architettoniche, risultare coerenti con lo spazio urbano limitrofo esistente; nella fattispecie:

- il complesso edilizio dovrà prevedere due livelli fuori terra: il primo livello costituito di locali commerciali prospicienti il Viale Italia con altezza utile interna di mt. 2,70; il secondo livello (livello rialzato rispetto alla via Fratti) costituito di locali commerciali con altezza utile interna di mt. 3,40, comprensiva di vuoto tecnico da asservire al passaggio di impianti elettrici e termoidraulici; l'altezza massima non dovrà superare i 7,00 ml. dal piano di calpestio del Viale Italia;
- il nuovo complesso edilizio dovrà rispettare il vincolo di allineamento per le costruzioni a quota del Viale Italia con la realizzazione di portico galleria di uso pubblico;
- i distacchi minimi tra fabbricati esterni al lotto dovranno essere riconducibili alle disposizioni di codice civile, e, rispetto alla viabilità pubblica, alle indicazioni riportate negli elaborati grafici del Piano Attuativo;
- per le opere di arredo degli spazi di uso pubblico si dovrà prevedere l'utilizzazione di una pavimentazione in betonelle nella colorazione del cotto, di cotto e ricorsi in pietra od impasti di pietra della colorazione bianca, di balaustre e lampioni in stile liberty simili agli esistenti;
- nella facciate dei fabbricati o nelle quinte prospettiche prospicienti gli spazi pubblici si dovrà prevedere l'utilizzazione di cornici, cornicioni, angolari e stilemi in genere, tipici degli edifici presenti nell'abitato di

Follonica e realizzati agli inizi del secolo scorso (anni '30);

- nella facciate dei fabbricati o nelle quinte prospettiche prospicienti gli spazi pubblici si dovrà prevedere l'utilizzazione di intonaci tradizionali con colorazioni pastello preferibilmente nelle tonalità riportate nelle simulazioni; in alternativa sono ammesse colorazioni diverse solo a seguito di espresso parere favorevole dell'Amministrazione Comunale;
- le acque di scarico dei complessi, separate in bianche e nere, dovranno essere allacciate ed immesse nella fognatura comunale;
- nella terrazza di uso pubblico posta al primo livello del complesso edilizio potranno essere installati, previo rilascio di idonea autorizzazione secondo le disposizioni comunali vigenti, gazebo a servizio delle attività commerciali retrostanti; la struttura degli stessi dovrà essere realizzata in ferro battuto con disegno, dimensioni ed ubicazione analoghe a quelle riportate negli elaborati grafici del piano attuativo.
- le aree pubbliche comunque interessate dall'intervento dovranno essere ripristinate con manto di calpestio analogo all'esistente, o nelle forme indicate nelle tavole grafiche del piano attuativo od in ragione delle disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;

Per quanto non espressamente soprindicato si rimanda alla normativa generale contenuta nei vigenti Regolamento Urbanistico, Regolamento Edilizio Comunale e nella convenzione preordinata all'intervento

Art. 7 – Varianti al piano attuativo

Costituiscono varianti sostanziali al Piano Attuativo quelle varianti:

- che contrastano con le norme soprindicate;
- che snaturano l'impostazione generale del piano attuativo in oggetto;
- che modificano l'ingombro e la sagoma volumetrica dei manufatti edilizi nonché le aree destinate al recupero del verde;
- che modificano la quinta prospettica del complesso edilizio sul Viale Italia;
- che modificano in maniera sostanziale, ovvero non coerente con la tipologia originaria, gli altri prospetti dell'edificio fuori terra.

Non costituiscono varianti sostanziali al Piano Attuativo quelle varianti che interessano gli interventi di progetto su aree pubbliche.