

**PIANO ATTUATIVO  
ZONA D – SOTTOZONA D2 DEL P.R.G.  
LOCALITA' LE SPIANATE  
- AREA DI COMPLETAMENTO CP03 DEL R.U. –**

**VARIANTE AI SENSI ART. 112 L.R. n. 65/2014**

**RELAZIONE D'UFFICIO**

## RELAZIONE

### IL PIANO ATTUATIVO E LA NECESSITA' DELLA VARIANTE

Il Piano Attuativo in oggetto è stato:

- depositato il 08.05.2008/10142 da più soggetti interessati e proprietari delle aree inserite dal Piano Regolatore allora vigente nella Sottozona D2;
- adottato, ai sensi dell'art. 69 della L.R. n. 1/2005, con la deliberazione di C.C. n. 34 del 17.04.2009;
- approvato con successiva deliberazione di C.C. n. 79 del 27.11.2009, pubblicata sul B.U.R.T. n. 52 del 30 dicembre 2009;
- convenzionato dal costituito "Consorzio Le Spianate" con atto rep. n. 17036 del 7 marzo 2011

Negli elaborati del Piano Attuativo non sono state predisposte le Norme Tecniche di Attuazione ma nella Relazione Tecnica, all'ultima pagina viene asserito che *"sarà possibile edificare organismi tipologici in conformità alle norme vigenti ed ai parametri riportati nella Tav. 2"* (vedere allegato).

In particolare le distanze dai confini riportate nella Tav. 2 suddetta essendo ritenute parametri all'edificabili riducono, rispetto alle disposizioni generali del successivo R.U., le possibilità di intervento in generale e soprattutto nel lotto confinante con la linea ad alta tensione la cui fascia di rispetto è già vincolante (vedere allegato).

Al fine di applicare le vigenti disposizioni che il Regolamento Urbanistico riporta in merito alle distanze dai confini nelle aree industriali (Art. 14 e Scheda CP03) il presidente del "Consorzio Le Spianate" ha depositato in data 4 ottobre 2017, prot. n. 32401, una richiesta di variante al Piano Attuativo in oggetto con allegata una "Tav. 2 - Parametri NTA, individuazione aree pubbliche e private. Stato Progettuale" sostitutiva della precedente.

Di seguito si schematizzano le differenze tra quanto disposto, relativamente alle distanze dai confini, alla Tav. 2 del piano e quanto alla Scheda normativa di indirizzo progettuale del "CP03" in Allegato A alle Norme del R.U. vigente:

Parametri Tav. 2 del piano attuativo		Parametri della Scheda CP03 del R.U.	
Da confine perimetro p.d.l.	ml. 7	Da confine di proprietà	ml. 7
Da confine parcheggio pubblico	ml.10	Da confine viabilità	ml. 10

Si rileva chiaramente come le disposizioni oggi vigenti siano più favorevoli nell'intervenire sui lotti edificabili previsti dal piano attuativo in oggetto infatti:

- il confine del perimetro del piano attuativo può non essere coincidente con il confine di proprietà e quindi l'edificazione potrebbe anche attestarsi sul limite del perimetro stesso;
- il confine dal parcheggio pubblico, quando questo come nella fattispecie è una "infrastruttura posta fuori della carreggiata, destinata alla sosta regolamentata o non dei veicoli (definizione Art. 3 del N.C.d.S.)" e non "strada destinata allo scorrimento dei veicoli", può essere coincidente con il confine di proprietà.

Esaminata la nuova "Tav. 2 - Parametri NTA, individuazione aree pubbliche e private. Stato Progettuale" proposta dal Consorzio, si rileva che la stessa:

- individua in generale le distanze dai confini di proprietà in 7 ml. senza comunque oltrepassare il perimetro del piano attuativo ma, se del caso, attestarsi sul medesimo;
- riduce la distanza a 7 ml. dal confine di proprietà con l'area a parcheggio pubblico in quanto definita, anche dal progetto originario, come infrastruttura pubblica di standard e non viabilità (strada destinata allo scorrimento dei veicoli);
- mantiene la distanza di 7 ml. dal perimetro del piano attuativo sul lato a monte nonché ad ovest dove il Piano Strutturale vigente individua una fascia per la realizzazione del corridoio infrastrutturale della strada parco di circonvallazione;
- inserisce all'interno dei lotti edificabili il perimetro massimo entro cui è possibile l'edificazione ed il dato relativo alla superficie utile lorda (s.u.l.) ammissibile prima mancante.

## CONCLUSIONI

Si da atto che, per quanto sopra dettagliato, la Variante richiesta possa essere accolta in quanto conforme alle disposizioni vigenti del Regolamento Urbanistico e che il procedimento relativo può essere approvato con un unico atto come disposto dall'Art. 112, c. 1, della L.R. n. 65/14 poiché non comporta aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici, non modifica il perimetro del piano e non comporta riduzione complessiva degli standard previsti.

FOLLONICA, 17.10.2017



Il Responsabile del Procedimento  
Il Funzionario  
Arch. Stefano Mugnaini

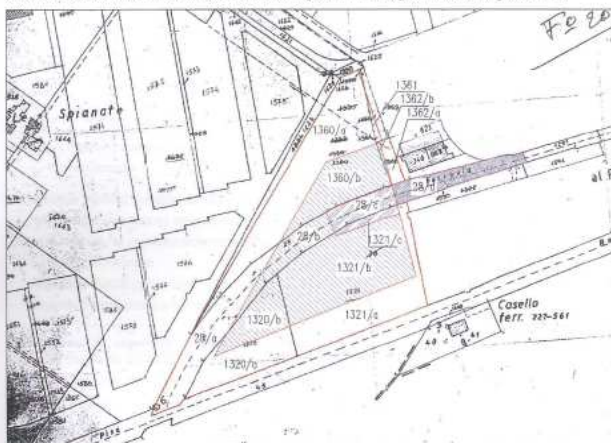
# COMUNE DI FOLLONICA

Provincia di Grosseto

## PIANO DI ATTUAZIONE Zona D Sottosona D2 Via dell'Agricoltura

### RELAZIONE TECNICA

coinvolge terreni per una superficie pari a mq. 12.880,00 costituiti dalle particelle 1320/b, 1360/b, 1362/b, 1321/b, 1321/c, 28/b, 28/c, come riportato in dettaglio nella tavola grafica n°2.



#### SUPERFICIE SOTTOZONA D2

##### Aree Private

PROPRIETA' AREE	RTT
Area 1320/b	12.880,00
Area 1360/b	12.880,00
Area 1362/b	12.880,00
Area 1321/b	12.880,00
Area 1321/c	12.880,00
Area 28/b	12.880,00
Area 28/c	12.880,00
<b>Totale aree</b>	<b>11.200</b>

##### Aree per Parcheggio Pubblico

PROPRIETA' AREE	RTT
Area 1320/b	12.880,00
Area 1360/b	12.880,00
Area 1362/b	12.880,00
Area 1321/b	12.880,00
Area 1321/c	12.880,00
Area 28/b	12.880,00
Area 28/c	12.880,00
<b>Totale aree</b>	<b>1.200</b>

#### Superficie per Viabilità Pubblica esterna alla Sottosona

PROPRIETA' AREE	RTT
Area 1320/b	12.880,00
Area 1360/b	12.880,00
Area 1362/b	12.880,00
Area 1321/b	12.880,00
Area 1321/c	12.880,00
Area 28/b	12.880,00
Area 28/c	12.880,00
<b>Totale aree</b>	<b>1.212</b>

### RELAZIONE TECNICA

Il Piano di Attuazione predisposto per la realizzazione delle previsioni urbanistiche del PRG per la Zona D sottosona D2 in via dell'Agricoltura, in conformità al Piano Strutturale approvato

#### ESTRATTO PRG



#### ESTRATTO P.S. - Tav.31 - Le U.T.O.E.

Come prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. nel rispetto dell'art.25, con le modalità previste all'art.15 deve essere garantito il reperimento all'interno dell'area di quanto prescritto alla lettera b) sottosona D/2

#### ESTRATTO ART. 25

##### b) SOTTOZONA D/2 (Artigianale e industriale di ampliamento)

Sono di norma quelle aree in ampliamento di zone per attività artigianali ed industriali esistenti, ovvero attengono ad una riconfigurazione formale dei margini dell'edificato per la produzione.

Per le destinazioni d'uso consentite valgono le norme di cui alla precedente sottosona D/1; è ammessa inoltre, in continuità edilizia, la costruzione di una abitazione del custode o del proprietario per ogni lotto oggetto di concessione, nei limiti delle volumetrie ammesse. Gli interventi in detta area sono subordinati alla presentazione di un "piano di utilizzazione edilizia" il cui contenuto è precisato nel precedente art.15; nel pianovolumetrico dovranno essere ritrovati spazi per parcheggi pubblici nella misura del 10% della superficie destinata ad industria ed artigianato che, debitamente attrezzati, saranno oggetto di cessione gratuita al Comune.

e precisamente :

- Parcheggi pubblici (oggetto di cessione gratuita al Comune) nella misura del 10% della superficie destinata ad industria ed artigianato.
- Pertanto abbiamo la seguente parametrizzazione:
- Superficie territoriale mq. 12.880,00
  - Superficie Parcheggio pubblico (12.880,00x10%) mq. 1.288,00
  - Superficie fondiaria disponibile per lotti mq. 11.592,00

Determinata la superficie fondiaria disponibile per lotti, passiamo all'individuazione delle superfici fondiarie dei LOTTI in rapporto alle proprietà :

- Superficie Lotto 1 di competenza Asta Michele mq. 2.145,00
  - Superficie Lotto 2 di competenza La Carbonifera srl Asta Michele e Claudio mq. 5.651,00
  - Superficie Lotto 3 di competenza Cellini Emilio e Venturi Rossana mq. 3.796,00
- TOTALE SUPERFICIE FONDIARIA disponibile per lotti mq. 11.592,00

Determinata la superficie fondiaria disponibile per lotti, passiamo all'individuazione dei parametri Edilizi GENERALI.

- Rapporto di Copertura (40% di SF) (mq. 11.592,00 x 40%) mq. 4.636,00
- Rapporto di copertura pensiline (20% di RC) (mq. 4.636,00 x 20%) mq. 927,00
- Altezza massima mt. 9,00
- Distanza confini ml. 7,00
- Distanza confini strade ml. 10,00

Determinata la superficie fondiaria disponibile per lotti, passiamo all'individuazione dei parametri Edilizi dei singoli LOTTI.

**Lotto 1 di competenza Asta Michele**

- Rapporto di Copertura (40% di SF)  
(mq. 2.145,00 x 40%) mq. 858,00
- Rapporto di copertura pensiline (20% di RC)  
(mq. 858,00 x 20%) mq. 171,60

**Lotto 2 di competenza La Carbonifera srl, Asta Michele e Claudio**

- Rapporto di Copertura (40% di SF)  
(mq. 5.651,00 x 40%) mq. 2.260,00
- Rapporto di copertura pensiline (20% di RC)  
(mq. 2.260,00 x 20%) mq. 452,00

**Lotto 3 di competenza Cellini Emilio e Venturi Rossana**

- Rapporto di Copertura (40% di SF)  
(mq. 3.796,00 x 40%) mq. 1.518,00
- Rapporto di copertura pensiline (20% di RC)  
(mq. 1.518,00 x 20%) mq. 303,60

Il tutto come illustrato in dettaglio nella tavola progettuale n° 2

Nei suddetti lotti sarà possibile edificare organismi tipologici in conformità alle norme vigenti ed ai parametri riportati nella Tav. n° 2.

Le aree da cedere gratuitamente alla Amministrazione Comunale, debitamente sistemate come illustrato nelle tavole progettuali n°2 e n°4, sono :

- una zona compresa all'interno della sottozona D/2 per una superficie di mq. 1.288,00 destinata a parcheggio pubblico, che deriva dal frazionamento delle particelle n° 28 e 1321 individuate all'Agenzia del Territorio di Grosseto al catasto terreni Foglio 20
- una zona esterna alla sottozona D/2 per una superficie di mq. 1.515,00 destinata a viabilità pubblica per il raccordo con via dell'Agricoltura, che deriva dal frazionamento della particella n° 28 individuata all'Agenzia del Territorio di Grosseto al catasto terreni Foglio 20

Gli organismi tipologici realizzabili come illustrato indicativamente nella Tavola progettuale n°3 consistono in edifici monopiano o pluripiano oltre il seminterrato da realizzarsi in conformità alle norme vigenti ed ai parametri riportati nell'elaborato grafico contraddistinto Tav. n° 2, previa acquisizione del relativo permesso di costruire.

Il Tecnico incaricato  
Arch. Fabrizio Rombei





INDIVIDUAZIONE PARAMETRI

CONSISTENZA AREE	
Superficie Sottozona D2	12.880
Superficie per Viabilità Pubblica esterna alla Sottozona	1.515

PARAMETRI EDILIZI: Zona D - sottozona D2							
Superficie Teritoriale	Superficie Parcheggio Pubblico	Superficie Fondriaria	Rapporto di Copertura	Rapporto di Copertura Pavimentazione	H. max.	Distanza Confini	Distanza Confini Strade
ST 12.880	1.288	SF 11.592	40% di SF 4.636	20% di RC 927	9,00	7,00	10,00

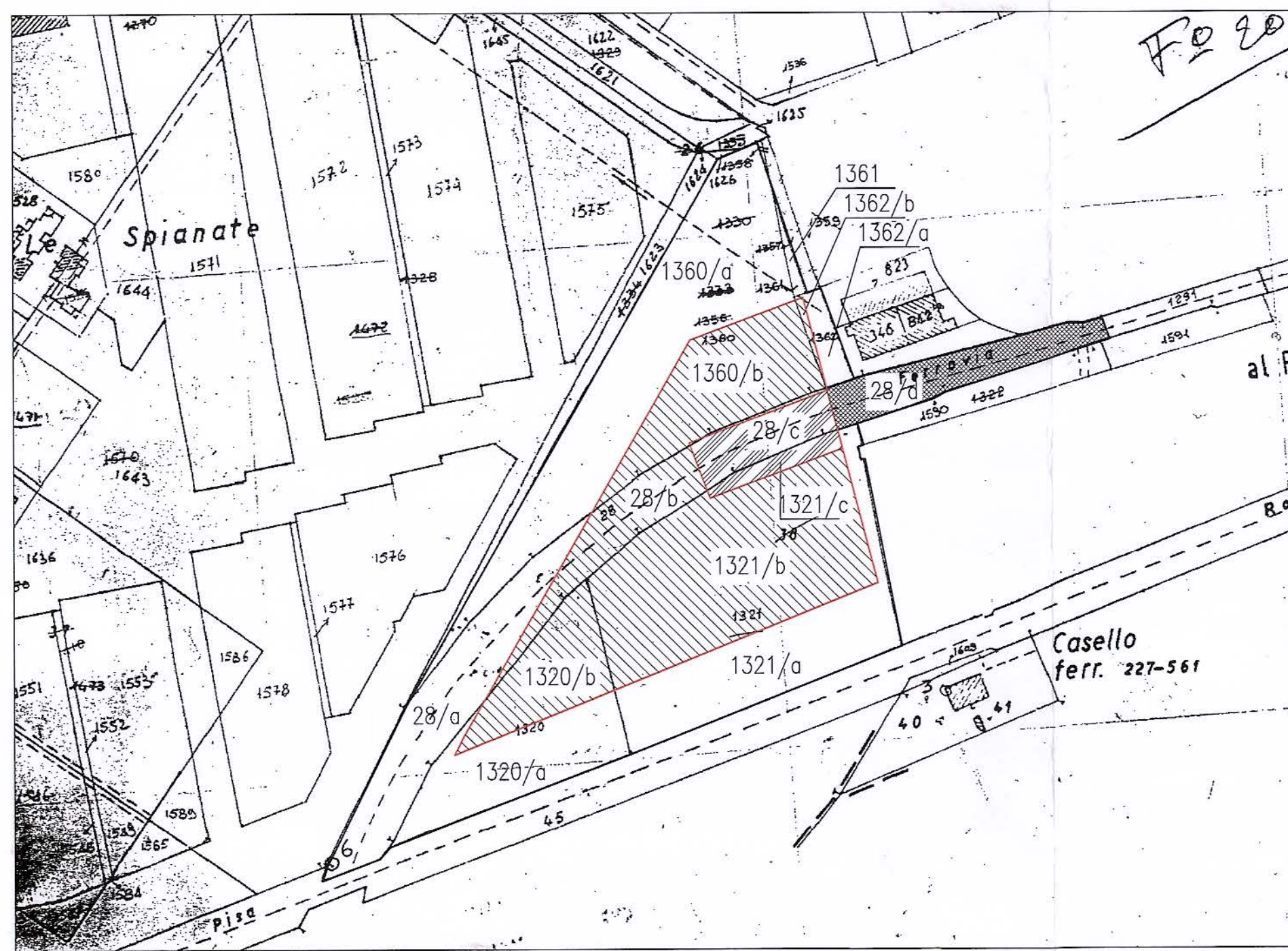
PARAMETRI EDILIZI: Lotti						
Lotto	Superficie Fondriaria	Rapporto di Copertura	Rapporto di Copertura Pavimentazione	H. max.	Distanza Confini	Distanza Confini Strade
1	SF 2.145	40% di SF 858	20% di RC 172	9,00	7,00	10,00
2	5.651	2.260	452	9,00	7,00	10,00
3	3.796	1.518	303	9,00	7,00	10,00
	11.592	4.636	927	9,00	7,00	10,00

INDIVIDUAZIONE SUPERFICIE FONDIARIA e PUBBLICA

- Superficie Fondriaria
- Superficie per Parcheggio Pubblico
- Superficie per Viabilità Pubblica esterna al Piano Attuativo



INDIVIDUAZIONE CATASTALE AREE PRIVATE E PUBBLICHE - scala 1:2000

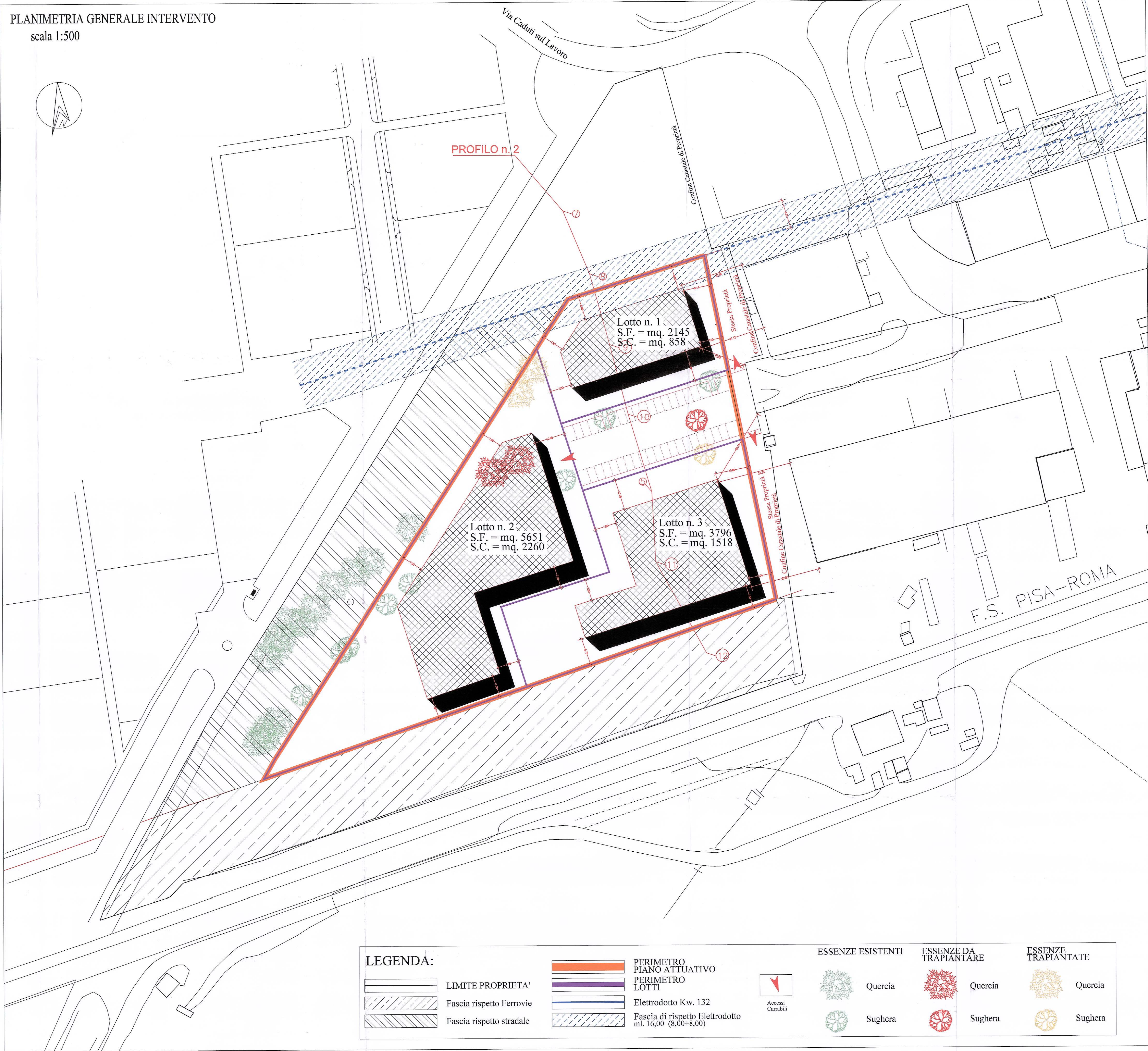


SUPERFICIE SOTTOZONA D2		
Aree Private		
PROPRIETA' AREE	Foglio	superficie
ASTA Michele-ASTA Nicolo	20	1320/b
ASTA Michele-ASTA Nicolo	20	1362/a
ASTA Michele-ASTA Nicolo	20	1362/b
ASTA Michele-Cellini Emilio - Venturi Rossana	20	1321/b
LA CARBONIFERA s.r.l.	20	28/b
Totale aree		11.592

Aree per Parcheggio Pubblico		
PROPRIETA' AREE	Foglio	superficie
ASTA Michele-Cellini Emilio - Venturi Rossana	20	1321/c
LA CARBONIFERA s.r.l.	20	28/c
Totale aree		1.288

Superficie per Viabilità Pubblica esterna alla Sottozona		
PROPRIETA' AREE	Foglio	superficie
LA CARBONIFERA s.r.l.	20	28/d
Totale aree		1.515

PLANIMETRIA GENERALE INTERVENTO  
scala 1:500



COMUNE DI FOLLONICA  
PROVINCIA DI GROSSETO

PIANO DI ATTUAZIONE ZONA D SOTTOZONA D2  
via dell'Agricoltura

ALLEGATO ALLA PRATICA EDILIZIA  
N° 824/05  
19/09/2009  
Elaborato: Parametri NTA, individuazione aree pubbliche e private  
Stato Progettuale

Data: 09/11/2007  
Scala: varie  
Tav. N° 2

STUDIO TECNICO  
ROMBAI Arch. Fabrizio  
Via Garibaldi, 34 - 58022 FOLLONICA  
c.f. RMB FRZ 54H08 D658T  
p. I.V.A. n° 00270420532

Committente: Consorzio Le Spianate  
via Del Sugheraio 3/A - Follonica - (GR)  
01429410531

DISEGNATORE

A norma di legge il presente disegno non potrà essere riprodotto né consegnato a terzi né utilizzato per scopi diversi da quello di destinazione senza l'autorizzazione scritta di questo studio tecnico che ne detiene la proprietà.

- LEGENDA:
- Perimetro Piano Attuativo
  - Aree per Parcheggio pubblico
  - Fascia di rispetto Ferrovie
  - Fascia di rispetto stradale
  - Elettrodotto Kw. 132
  - Perimetro Lotti
  - Superficie coperta

PROFILO IPOTESI D'INTERVENTO

