

COMUNE DI FOLLONICA  
PROVINCIA DI GROSSETO

VARIANTE

AL PIANO ATTUATIVO DI COMPARTO URBANISTICO

CR2 Aurelia - via Amendola - FOLLONICA

STATO VARIATO

N.T.A.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progetto Urbanistico in Variante:

STUDIO DI PROGETTAZIONE

Via Amendola n° 28 / 58022 Follonica  
Tel. / Fax. 0566/ 53934

Il tecnico

Dott.Ing. Bartolozzi Fabrizio  
C.F.BRTFRZ52R02D656F  
P.I.00699130530

Committente :  
CONSORZIO PETRAIA  
p.iva: 90005490538

Presidente:  
Sig. Franco Pisani  
via Ximenes n°8 - Follonica

Follonica :

Revisione del:

# **COMUNE DI FOLLONICA**

## **PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA AMENDOLA/TORRENTE PETRAIA**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VARIANTE**

#### **INDICE**

<b>Art. 1</b>	<b>Finalità</b>
<b>Art. 2</b>	<b>Riferimenti normativi</b>
<b>Art. 3</b>	<b>Parametri urbanistici</b>
<b>Art. 4</b>	<b>Elaborati costitutivi</b>
<b>Art. 5</b>	<b>prescrizioni</b>
<b>Art. 6</b>	<b>Divieti</b>
<b>Art. 7</b>	<b>Varianti</b>

#### **LEGENDA:**

## **Art. 1 - Finalità**

Il presente Piano Attuativo di Comparto Urbanistico (P.A.C.U.) è finalizzato alla attuazione degli interventi di insediamento prevalentemente residenziale nell'area posta a nord del torrente petraia, tra Via Amendola e la S.P. 152 "Vecchia Aurelia", identificata al C.T. del Comune di Follonica al Foglio 19 particelle 1227 – 435 – 968 – 884 – 885 – 886 – 887 – 888 – 1423 – 36 – 891 – 892 – 893 – 894 – 895 – 896 – 897 – 898 – 899 – 900 – 901 – 902 – 903 – 904 – 905 – 906 – 911 – 961 – 973 – 972 – 971 – 970 – 969 – 930 – 929 – 980 – 979 – 978 – 977 – 976 – 975 – 974 – 986 – 985 – 984 – 983 – 982 – 981 – 993 – 992 – 991 – 990 – 989 – 987 – 1000 – 999 – 998 – 997 – 996 – 995 – 994 – 1007 – 1006 – 1005 – 1004 – 1003 – 1002 – 1001 – 916 – 1054 – 910 – 908 – 907 – 1008 – 921 – 920 – 919 – 918 – 917 – 931 – 928 – 927 – 926 – 924 – 923 – 922 – 936 – 935 – 934 – 933 – 932 – 942 – 941 – 940 – 939 – 938 – 937 – 947 – 946 – 945 – 944 – 943 – 952 – 951 – 950 – 948 – 954 – 953 – 955 – 956 – 880 – 960 – 959 – 958 – 957 – 1536 – 21 – 1226 – 889 – 988 – 949 – 909 – 1099 – 1538 .

## **Art. 2 - Riferimenti normativi**

Per gli aspetti urbanistici ed edilizi il Piano di Lottizzazione fa riferimento alla vigente normativa edilizia ed urbanistica comunale ed alle leggi e normative nazionali e regionali vigenti nelle suddette materie.

In particolare deve essere fatto riferimento a quanto previsto dall'Art. 5, c. 5, del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino Toscana Costa, approvato con D.C.R. n. 1330 del 20.12.2005, in considerazione che parte dell'area del piano attuativo ricade in area a Pericolosità Idraulica Elevata (P.I.E.) e Molto Elevata (P.I.M.E.).

## **Art. 3 – Parametri urbanistici**

Con riferimento agli interventi edilizi da realizzarsi per l'attuazione del Piano di Lottizzazione valgono i seguenti parametri generali (Fase 1 e Fase 2):

- superficie minima del lotto edificabile mq. 400
- superficie coperta massima pari al 35% della superficie del lotto edificabile
- indice fondiario massimo pari a 1 mc./mq. nel rispetto della volumetria complessiva del piano medesimo
- altezza massima mt. 7,00
- distanza minima dai confini e dalle strade ml. 5,00
- distanza minima tra i fabbricati ml. 10,00
- parcheggi pubblici con superficie minima di mq. 1.870
- verde pubblico con superficie minima di mq. 14.450.

Inoltre per gli interventi edilizi da realizzarsi per l'attuazione della:

- Fase 1 del Piano di Lottizzazione valgono i seguenti ulteriori parametri:
  - numero massimo di alloggi residenziali n. 82;
  - volumetria massima ammissibile mc. 21.055;
- Fase 2 del Piano di Lottizzazione valgono i seguenti ulteriori parametri:
  - numero massimo di alloggi residenziali n. 11;
  - superficie utile lorda (s.u.l.) massima ammissibile mq. 855;
  - massimo n. 4 alloggi con minimo mq. 65 di s.u.l. ;
  - minimo n. 7 alloggi con minimo mq. 85 di s.u.l.

## **Art. 4 - Elaborati costitutivi**

Il Piano di Lottizzazione consta, oltre alle presenti Norme, delle seguenti relazioni:

Allegato I: Relazione Tecnica

Allegato II: Documentazione Catastale

Allegato III: Norme tecniche di attuazione

Allegato IV: Computo metrico-estimativo

Allegato V: Dimostrazione rispetto D.M. 236/89

Relazione Geologica di fattibilità a firma del Geol. L. Bonelli

Relazione Idrologica – Idraulica e Progetto sistemazioni idrauliche elaborato dallo Studio Associato CMP

Valutazione Effetti Ambientali

Valutazione previsionale del clima acustico elaborato dallo Studio Abaco Ambiente  
 Verifica illuminotecnica  
 Schema di convenzione  
 ed elaborati grafici dello **STATO ATTUALE**  
 Tav.1 – ubicazione comparto  
 Tav.2 - Planimetria catastale  
 Tav.3 - Piano quotato – Vincoli  
 Tav.4 - Sezioni del terreno  
 dello **STATO DI PROGETTO – FASE 1**  
 Tav.5a – Zonizzazione  
 Tav.5b – Zonizzazione: dimostrazione superfici pubbliche  
 Tav.6 - Planivolumetrico  
 Tav.7 - Profili urbanistici – Viste prospettiche  
 Tav.8 - Ubicazione comparto  
 Tav.9 - Vincoli – Piano quotato  
 Tav.10 - Sezioni del Terreno  
 Tav.11a – Tipologie edilizie – Pianta piano terra  
 Tav.11b – Tipologie edilizie – Pianta piano primo  
 Tav.11c - Tipologie edilizie – Coperture  
 Tav.12a – Fognatura nera – fognatura chiara  
 Tav.12b – Acquedotto potabile – non potabile – linea antincendio  
 Tav.12c - Linea elettrica pubblica – privata – telefonica – metano  
 TAV 13: Opere di Urbanizzazione – Sezioni.  
 TAV 14: Segnaletica stradale.  
 dello **STATO DI PROGETTO – FASE 2**  
 Tav.15a – Zonizzazione  
 Tav.15b – Zonizzazione: dimostrazione superfici pubbliche  
 Tav.16a – Tipologie edilizie – Pianta piano terra  
 Tav.16b – Tipologie edilizie – Pianta piano primo  
 Tav.16c - Tipologie edilizie – Coperture  
 Tav.17a – Fognatura nera – fognatura chiara  
 Tav.17b – Acquedotto potabile – non potabile – linea antincendio  
 Tav.17c - Linea elettrica pubblica – privata – telefonica – metano  
 TAV 18: Segnaletica stradale  
 TAV 19: Planivolumetria – Rendering  
 TAV 20: Profili urbanistici – Viste prospettiche

## Art. 5 – Prescrizioni

Con riferimento agli interventi edilizi da realizzarsi per l'attuazione del Piano di Lottizzazione valgono le seguenti prescrizioni.

I fabbricati a destinazione residenziale dovranno far riferimento, nella tipologia e caratteristiche architettoniche generali, agli edifici del piano attuativo del sottocomparto CR2 già attuato lato ferrovia di cui il presente P.A.C.U. rappresenta la continuità.

Nella fattispecie sarà prescrittivo:

- la realizzazione di coperture a falde inclinate e l'utilizzo di manti in cotto con abbinamento di coppo-coppo o coppo-embrice;
- i canali di gronda realizzati in rame come i discendenti che dovranno altresì essere allacciati alla fognatura bianca od alle cisterne di raccolta delle acque piovane;
- l'utilizzo faccia-vista in mattoni e di intonaci tradizionali con colorazioni pastello con tonalità tenuo-terrose;
- prevedere idonee schermature o nicchie per l'alloggiamento di macchinari di qualsiasi tipo [ventole, refrigeratori, condizionatori, caldaie, ecc.] sia in facciata che sul tetto dei fabbricati;
- la colorazione degli infissi dovrà legarsi in modo armonico a quella delle facciate;
- le balaustre ove non previste in muratura, dovranno essere realizzate in ghisa o ferro battuto con disegni semplici;
- le antenne a parabola installate sulle coperture dovranno essere colorate come il manto realizzato in modo da ridurre l'impatto visivo;

Le opere relative alla viabilità carrabile ed ai posti auto privati di pertinenza dei fabbricati dovrà essere realizzata con pavimentazione permeabile in masselli autobloccanti di cls, colorati, pavimentazione in pietra

o in lastre cls con finitura superficiale ghiaietto lavato o similari. In alternativa elementi in cls predisposti per inerbimento o finitura con ghiaietto

Le opere relative alla viabilità pedonale di pertinenza dei fabbricati dovrà essere realizzata con pavimentazione in masselli autobloccanti di cls, colorati ovvero pavimentazione in pietra o in laterizio; cordoli in cls tipo quarzato, ovvero in pietra o in laterizio.

Le opere per la realizzazione dei piani seminterrati e delle corsie di accesso a questi dovranno essere eseguite salvaguardando le eventuali falde superficiali presenti.

Per quanto non espressamente soprindicato si rimanda alla normativa generale contenuta nel Regolamento Edilizio Comunale.

## **Art. 6 – Divieti**

Con riferimento agli interventi edilizi da realizzarsi per l'attuazione del Piano di Lottizzazione è vietato:

- installare macchinari di qualsiasi tipo [ventole, refrigeratori, condizionatori, caldaie, ecc.] e antenne televisive, sia parabole che tradizionali, in vista sulle facciate dei fabbricati;
- installare sul tetto dei fabbricati un numero di antenne televisive non superiore a tre per tipologia tradizionale e a parabola;
- rivestire le facciate con pietre o marmi di qualsiasi tipo sia naturali che sintetici (geopietra e simili) con esclusione di parti limitate quali balze, scale, arcate ecc.;
- inserire nelle facciate rosoni, medaglioni o altre decorazioni non rispondenti alla tradizione locale.

## **Art. 7 – Varianti**

Costituiscono variante al Piano Attuativo quelle modifiche alle superficie delle aree pubbliche che comportino riduzione delle medesime ovvero le modifiche relative alla dotazione degli standards previste dal progetto.

Non costituiscono varianti al Piano Attuativo quelle modifiche:

- che non contrastano con le prescrizioni soprindicate e riportate negli articoli precedenti;
- che mantengono comunque l'impostazione generale dei lotti e dei fabbricati residenziali, il numero degli alloggi previsto e la loro destinazione d'uso;
- che pur comportando alterazioni ai profili di progetto sulle vie pubbliche sono finalizzate a ridurre l'impatto visivo;
- che non comportano una diversa disposizione delle volumetrie e delle relative destinazioni d'uso rispetto alle indicazioni del piano.