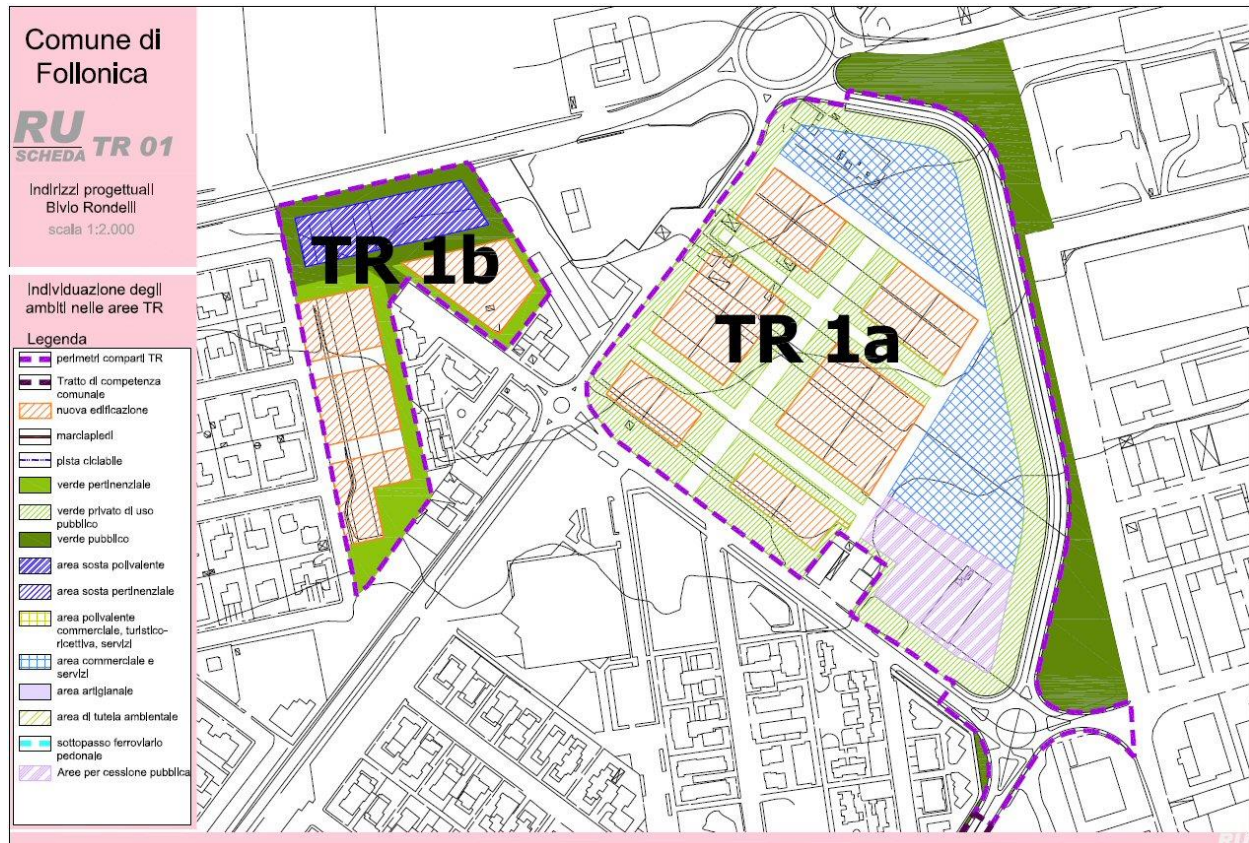


# COMUNE DI FOLLONICA

*Area di Trasformazione TR01*

## *PIANO ATTUATIVO COMPARTO "TR1b"*



## **RELAZIONE GENERALE**

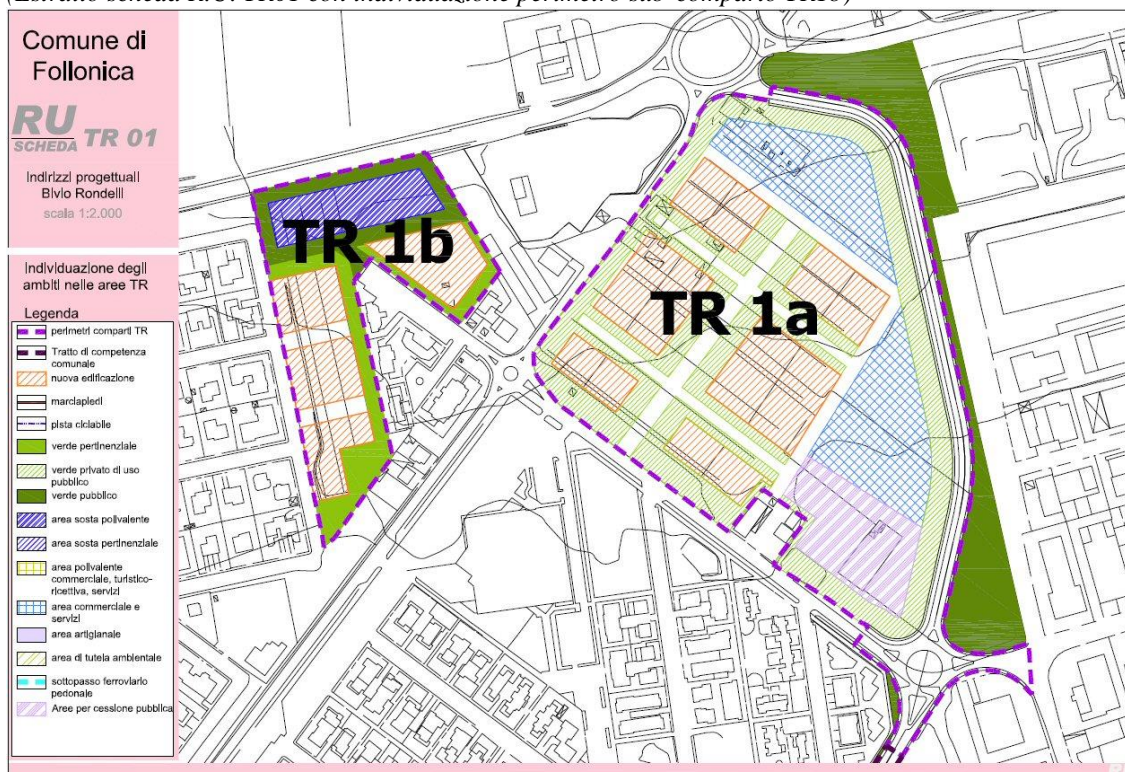
i Committenti  
*Azienda Agraria Cavallini*  
*Iseppi Giorgio*  
*Iseppi Loretta*

i Tecnici  
*Arch. Fabrizio Rombai*  
*Arch. Davide Meiattini*

## RELAZIONE GENERALE

I proprietari dei terreni ricompresi nel comparto TR1b, come individuato dal R.U. nella scheda TR01 di seguito riportata in estratto, stante l'approvazione con Delibera C.C. n° 45 del 19/12/2013 del P.U.I. dell'area di Trasformazione TR01, hanno provveduto a far redigere agli Arch. Fabrizio Rombai e Davide Meiattini, Piano Attuativo per la sopracitata Area, costituito dai sottoelencati elaborati redatti in conformità alle disposizioni dell' articolo 40 del Regolamento Edilizio.

(Estratto scheda R.U. TR01 con individuazione perimetro sub-comparto TR1b)



### ELENCO ELABORATI

- Modello Istanza
- Relazioni - Generale - Descrizione Stato Attuale - Descrizione Stato di Progetto
- Relazione Valutazione Effetti Ambientali (V.E.A.)
- Relazione Geologica di fattibilità
- Relazione Illustrativa Integrazioni
- Parere Polizia Municipale prot. 12597 del 28/04/2015
- Relazione specifica inerente i carichi idrici
- Relazione Previsionale di clima acustico in sostituzione della Relazione Tecnica di previsione di Impatto Acustico Ambientale
- Elaborati Grafici
  - Tav. n° 1 Stato Attuale – Estratti - Vista Aerea – Planimetria generale – Sezioni
  - Tav. n° 1.1 Stato Attuale – Rilievo topografico area con sovrapposizione catastale e individuazione Aree da cedere all'A.C.
  - Tav. n° 2 Stato Attuale- Vista Generale e Documentazione fotografica
  - Tav. n° 3 Stato di Progetto - Parametri NTA – Planimetria generale - Individuazione aree Pubbliche e Private - Sezioni
  - Tav. n° 4 Schemi indicativi edificabilità Lotti
  - Tav. n° 5 Rendering e fotoinserimenti
- Relazione Opere di Urbanizzazione
- Progetto Preliminare Impianto Illuminazione
- Tav. n°1 O.U. Opere di Urbanizzazione Aree Pubbliche - planimetria generale e Segnaletica
- Tav. n°2 O.U. Opere di Urbanizzazione Aree Pubbliche - Sezioni - Particolari costruttivi
- Norme Tecniche di Attuazione
- Schema di Convenzione



## RELAZIONE DESCRIZIONE STATO ATTUALE

Lo STATO ATTUALE dell'Area di Trasformazione viene descritto nei seguenti paragrafi :

- Proprietà comprese nel Comparto TR1b
- Stato di fatto area
- Servitù presenti nell'area
- Vincoli presenti nell'area

### Proprietà comprese nel Comparto TR1b

Come analiticamente individuato nella Tav. 2, del P.U.I. approvato con Delibera C.C. n° 45 del 19/12/2013 le Proprietà comprese nella perimetrazione del comparto TR1b sono le seguenti :

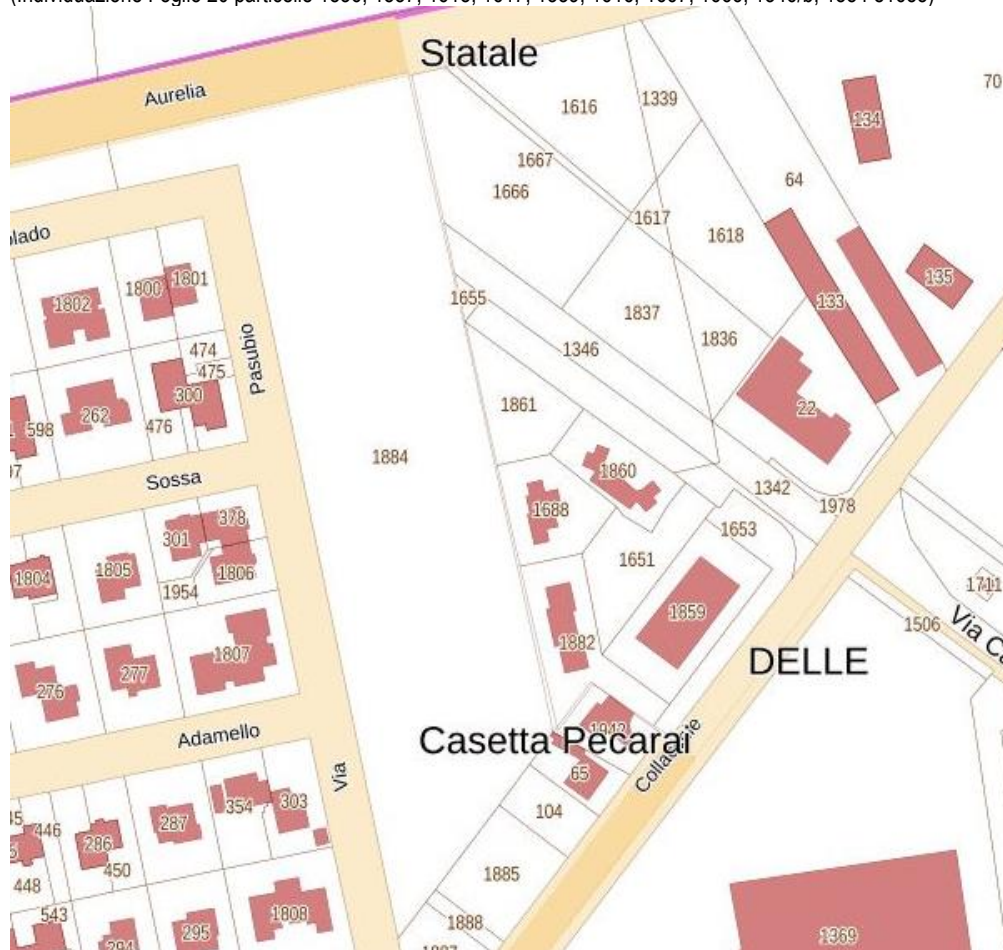
- Proprietà **Iseppi Giorgio e Loretta**, residenti in Follonica via Casetta Pecorai contraddistinta all'Agenzia del Territorio di Grosseto, catasto terreni Foglio 20 , particelle 1836, 1837, 1618, 1617, 1339, 1616, 1667, 1666, 1346/b  
*per una superficie complessiva di* **mq. 7.627**  
*Corrispondente alla quota parte del 37,62% dei Diritti Edificatori*
- Proprietà **Azienda Agraria Cavallini** di Romana Pichi. Maurizio Bicocchi, Alessandra Bicocchi-Pichi e Marco Bicocchi-Pichi; contraddistinta alla Agenzia del Territorio di Grosseto, catasto terreni Foglio 20 part. 1884  
*per una superficie complessiva di* **mq. 12.582**  
*Corrispondente alla quota parte del 62,08% dei Diritti Edificatori*
- Proprietà **Della Marra e Altri**, contraddistinta all'Agenzia del Territorio di Grosseto, catasto terreni Foglio 20 particella 1655  
*per una superficie complessiva di* **mq. 60**  
*Corrispondente alla quota parte del 0,30% dei Diritti Edificatori*

---

Totale superfici costituenti l'area oggetto di Piano Attuativo **mq. 20.269**

Rappresentanti (20.269 : 20.269) il 100% dell'area di Trasformazione TR1b

(Individuazione Foglio 20 particelle 1836, 1837, 1618, 1617, 1339, 1616, 1667, 1666, 1346/b, 1884 e 1655)



### Stato di fatto area

Il comparto TR1b risulta costituito da un'area racchiusa tra la S.P. 152, la via Pasubio e l'edificato della zona denominata Rondelli con accessi dalla viabilità di via Pasubio e via Casetta Pecorai, zona già urbanizzata e dotata di tutte le relative infrastrutture (*viabilità pubblica, parcheggi pubblici, illuminazione pubblica, allacciamenti ENEL, Acquedotto, Fognature bianche e nere*) come evidenziato nella V.E.A. "SCREENING DELL'AREA 2.d – Sistema della mobilità e degli impianti tecnologici" conseguentemente gli allacciamenti per :

- **Fognatura nera** verranno effettuati dall'Ente erogatore del servizio (Acquedotto del Fiora) essendo in area già servita dalla rete, previa istanza degli Utenti.
- **Acquedotto** verranno effettuati dall'Ente erogatore del servizio (Acquedotto del Fiora) essendo in area già servita dalla rete, previa istanza degli Utenti.
- **Energia Elettrica** verranno effettuati dall'Ente erogatore del servizio (ENEL) essendo in area già servita dalla rete, previa istanza degli Utenti
- **Gas Metano** verranno effettuati dall'Ente erogatore del servizio essendo in area già servita dalla rete, previa istanza degli Utenti

Trattasi di area antropizzata, libera di frangia degradata ed ex coltivi olivati, non sono presenti particolari caratteri di valore come evidenziato nella V.E.A. "SCREENING DELL'AREA 2.c – Emergenze ambientali e paesaggistiche".

(P.S. di Follonica – Estratto Tav.26 – Il patrimonio territoriale con individuazione area in perimetro rosso )



Quanto sopra esposto come riportato in dettaglio negli elaborati grafici sotto elencati

Tav. n° 1 Stato Attuale – Estratti - Vista Aerea – Planimetria generale – Sezioni

Tav. n° 1.1 Stato Attuale – Rilievo topografico area con sovrapposizione catastale e individuazione aree da cedere all'A.C

Tav. n° 2 Stato Attuale- Vista Generale e Documentazione fotografica



## *Servitù presenti nell'area*

### **2.e – Vincoli sovraordinati e condizionamenti**

Nell'area non sono presenti Servitù di alcun genere.

*(individuazione area nel contesto urbano)*

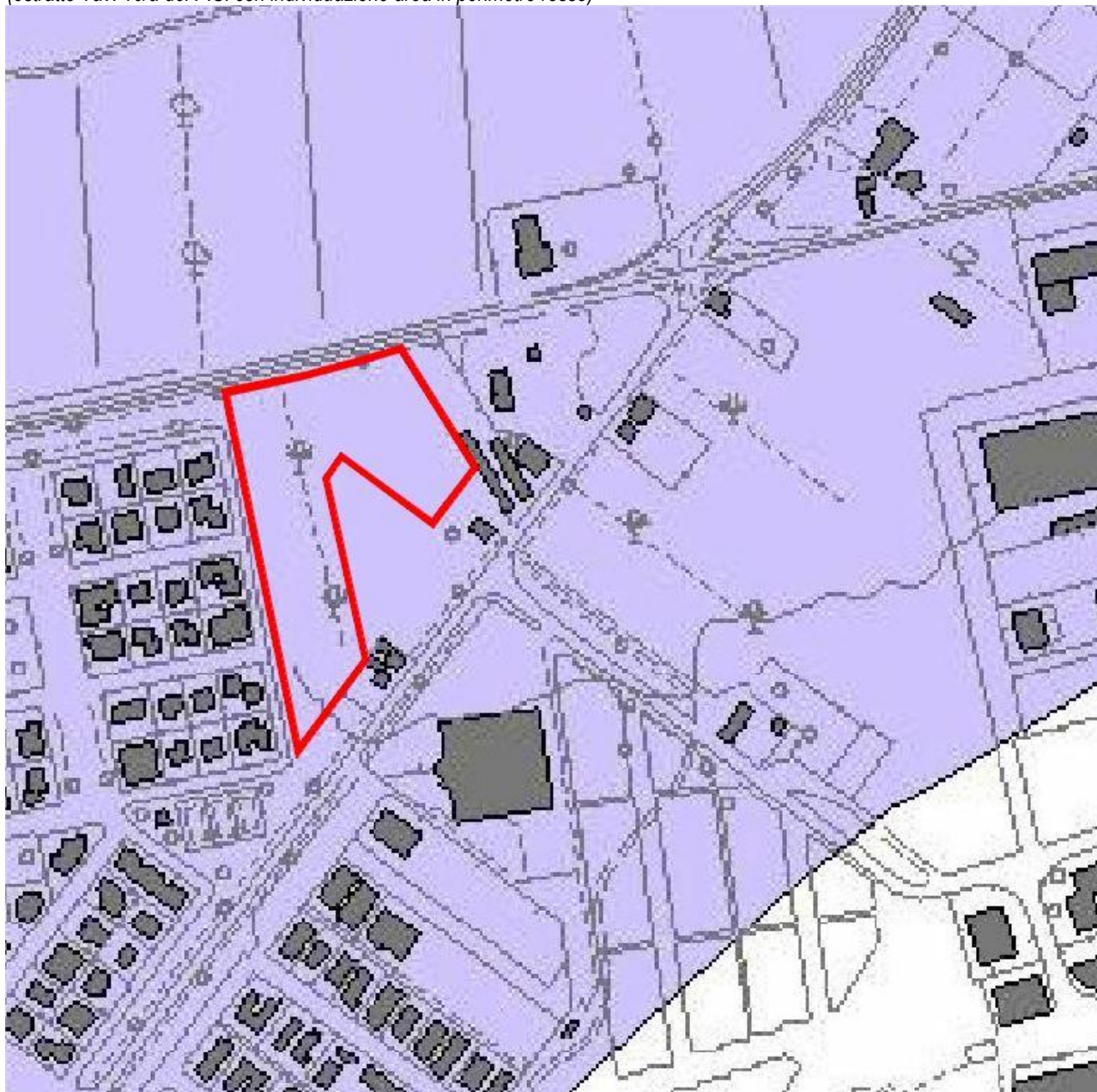




### **Vincoli presenti nell'area**




Dall'esame della cartografia di vincolo, come riportato in dettaglio nella V.E.A. "SCREENING DELL'AREA 2.a – Identificazione dei vincoli" si deduce che nell'area oggetto d'intervento non sono presenti Vincoli.

(estratto Tav. 10/a del P.S. con individuazione area in perimetro rosso)



(estratto legenda Tav. 10/a del P.S.)

#### **Nuova perimetrazione del vincolo idrogeologico e delle aree boscate della Provincia di Grosseto**

-  **A =** Comprende tutte le aree a vulnerabilità idrogeologica media non comprese negli Ambiti B. C e D e le aree interessate dal cuneo salino
-  **B =** Comprende tutte le aree a vulnerabilità idrogeologica alta non comprese negli Ambiti C e D
-  **C =** Comprende tutte le aree a pericolosità geomorfologica media

## RELAZIONE DESCRIZIONE STATO DI PROGETTO

Lo STATO DI PROGETTO del comparto TR1b riportato in dettaglio nell'elaborato grafico Tav. n° 3 (*Progetto - Parametri NTA – Planimetria generale Individuazione aree Pubbliche e Private – Sezioni longitudinali e trasversali*) viene descritto nei seguenti paragrafi :

- **Area del Comparto TR1b**
- **Sistema delle Infrastrutture da realizzare**
- **Vincoli Sovraordinati**
- **Ambito Interessato dall'Edificazione**
- **Indicazioni Tipologiche dei Fabbricati**

### **AREA DEL COMPARTO TR1b**

Il Piano Attuativo predisposto nei terreni individuati dal P.U.I. approvato con Delibera C.C. n° 45 del 19/12/2013 Comparto TR1b, prevede l'individuazione dell'area di intervento con l'applicazione dei parametri urbanistici previsti dal P.U.I.

Applicando i parametri derivanti dalle sopracitate disposizioni, si è ottenuto l'impianto raffigurato nell'elaborato grafico contraddistinto Tav. 3 con individuato le aree pubbliche e l'aree edificabili.

Nell'area non sono presenti particolari vegetazioni o caratteri di valore, come evidenziato dalla scheda del R.U. e dalla V.E.A., conseguentemente **è previsto la rimozione di tutto quanto presente e la modellazione del terreno raccordando le pendenze alla viabilità esistente.**

### **SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE DA REALIZZARE**

Le infrastrutture da realizzare riportate in dettaglio nei seguenti elaborati :

- Relazione Opere di Urbanizzazione
- Progetto Preliminare Impianto Illuminazione
- Computo metrico opere di urbanizzazione
- Elaborati Grafici Tav. n°1 O.U. e Tav. n° 2 O.U. Opere di Urbanizzazione Aree Pubbliche - Planimetria generale - Planimetria Segnaletica – Sezione - Particolari costruttivi

riguardano le seguenti superfici come riportato nella Tav.3 del P.U.I. e del Piano Attuativo :

- Area di sosta multifunzionale di mq.3.500.
- Verde pubblico di mq. 2.272.
- Realizzazione delle nuove viabilità interne (*non occorrenti in quanto l'aree edificabili sono già servite dalla via Pasubio e via Casetta Pecorari con i relativi sottoservizi*)
- Verde pertinenziale, privato a protezione degli insediamenti come indicato nell'elaborato grafico tav. 3
- Integrazioni reti esistenti, Fognatura e Acquedotto come indicato nell'elaborato grafico Tav. OU 1 e comunque da definire con il progetto esecutivo delle OO.UU

### **VINCOLI SOVRAORDINATI**

I vincoli Sovraordinati come individuato nella Tav.3 del P.U.I. consistono in :

- Lungo la viabilità della S.P. 152, dovranno essere adottati idonei sistemi di mitigazione acustica integrati con l'area a verde e di elevata qualità architettonica e ambientale, come indicato nell'elaborato grafico Tav. OU 1 e relativo Computo Metrico, comunque da definire con il progetto esecutivo delle OO.UU
- Verde pertinenziale, privato e comune a protezione degli insediamenti, come rappresentato nell'elaborato grafico del presente P.A. Tav. 3.

### **AMBITO INTERESSATO DALL'EDIFICAZIONE**

L'ambito interessato dall'edificazione come individuato nella Tav.4 del P.U.I. e **negli elaborati grafici del presente Piano Attuativo Tav. 3 e Tav. 4** ha le seguenti consistenze :

- Residenziale, alloggi n° 20 SUL max di mq. 2.800, altezza massima mt. 10, max 3 piani f.t. Numero massimo Alloggi (16) con SUL non inferiore a mq. 80
- Direzionale/Commerciale SUL max di mq. 300 altezza massima mt. 10, max 3 piani f.t.
- Abitanti equivalenti per applicazione art. 87 N.T.A. R.U. (mc. 7.560 : 80) = **94,50**

<b>PARAMETRI AREA DI TRASFORMAZIONE TR1b</b>			
	<u>Standard</u>	<u>previsione PUI</u>	<u>previsione P.A.</u>
- Superficie Territoriale	mq. 20.269,00	= mq. 20.269,00	= <b>mq. 20.269,00</b>
- Superficie Verde Pubblico	mq. 2.272,00	< mq. 2.300,00	= <b>mq. 2.300,00</b>
- Superficie Area multifunzionale Pubblica	mq. 3.500,00	= mq. 3.500,00	= <b>mq. 3.500,00</b>
- Standard Parcheggio Pubblico	mq. 488,00	< mq. 520,00	= <b>mq. 520,00</b>
- Viabilità Pubblica	mq. 0,00	< mq. 745,00	= <b>mq. 745,00</b>
- Distanza dalla viabilità principale	ml. 30,00	= ml. 30,00	= <b>ml. 30,00</b>
- Alloggi residenziali	n°. 20,00		= n°. 20,00
- Superficie Utile Lorda massima	mq. 2.800,00		= mq. 2.800,00
- Alloggi con S.U.L.non inferiore a mq. 80,00	n°. 16		= n°. 16
- Alloggi con S.U.L.minima di mq. 50,00	n°. 4		= n°. 4
- Altezza massima	mt. 10,00		= mt. 10,00
- Piani fuori terra massimo	n°. 3,00		= n°. 3,00
- Direzionale/Commerciale			
- Superficie Utile Lorda massima	mq. 300,00		= mq. 300,00
- Altezza massima	mt. 10,00		= mt. 10,00
- Piani fuori terra massimo	n°. 3,00		= n°. 3,00

**La ripartizione all'interno delle aree edificabili dei sopracitati parametri avverrà come individuato nell'elaborato grafico Tav. 3 e nelle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano Attuativo.**

### **INDICAZIONI TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI**

Al fine di garantire la rispondenza degli interventi ai requisiti di edilizia sostenibile le tipologie dei fabbricati come indicato nella relazione del P.U.I. dovranno essere realizzate secondo i seguenti criteri :

#### **Compatibilità ambientale, efficienza energetica, il comfort abitativo e la salute del cittadino**

- Mediante l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili; di tecnologie a più alta efficienza e minore impatto ambientale, di materiali atossici, asettici, durevoli.

#### **Contenimento dei consumi energetici**

#### **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.
- Impianto di captazione e ridistribuzione delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia delle superfici pavimentate, il lavaggio auto, ecc., con Cisterna da 2.000 lt dotata di by-pass che permetta lo scarico in fogna dell'acqua di prima pioggia, di sistema di filtratura per l'acqua in entrata, di sfioratore sifonato per smaltire l'eventuale acqua in eccesso e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi suddetti.

#### **Requisiti ambientali**

Comfort termico, visivo, acustico e elettromagnetico, la qualità dell'aria e l'assenza di sostanze inquinanti.



### Comfort visivo

Al fine di garantire un adeguato confort visivo vengono adottati i seguenti accorgimenti:

- assenza di abbagliamento ed in generale di disturbi della vista;
- assenza di forti concentrazioni luminose;
- fedele restituzione delle gamme cromatiche;
- corretta distribuzione fotometrica;
- corretto utilizzo dei materiali di finitura.

### Comfort acustico

Al fine di garantire un adeguato confort acustico vengono adottati i seguenti accorgimenti, la disposizione delle camere da letto all'interno delle abitazioni sarà valutata 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 CONCESSORI	
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 CONCESSORI	L'APPLICAZIONE DI TUTTI E CINQUE GLI INTERVENTI BIOCLIMATICI COMPORTA LA RIDUZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI MASSIMA DEL 15%	RIDUZIONE ONERI CONCESSORI 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, ove sia riportato:

- le indicazioni tecniche dei requisiti a cui si fa riferimento per la richiesta di incentivo;
- I riferimenti specifici alle modalità tecniche e costruttive applicate; (*vedi elenco elaborati descritti al comma 6 art. 18*)

Altresì dovrà essere prodotta idonea garanzia assicurativa a copertura del valore degli oneri non corrisposti, da svincolarsi previa verifica dei lavori eseguiti secondo le modalità delle presenti norme.

E’ facoltà del Consiglio Comunale disporre altri incentivi economici per ulteriori e particolari interventi di edilizia sostenibile.

Tali incentivi consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione e/o oneri fiscali, fino ad un massimo del 70%, in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell’impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.

L’entità, i requisiti e le casistiche per l’applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare, ovvero anche in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi convenzionati che includano ulteriori e particolari interventi di edilizia sostenibile.

i Tecnici