

**PIANO ATTUATIVO
AREA DI COMPLETAMENTO CP18
QUARTIERE CAMPI ALTI**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Inquadramento generale.

L'area oggetto di intervento ha forma pressochè triangolare ed è posta nella zona residenziale denominata Quartiere Campi Alti.

E' compresa tra la Via dei Pioppi, a monte, la sede ferroviaria a valle ed il fosso Valle Onesta a nord.

L'area è di proprietà dell'Amministrazione Comunale alla quale è pervenuta per effetto dell'intervento previsto dal precedente Piano Regolatore Generale e già attuato rappresentato dal Piano Attuativo del Comparto Urbanistico CR1 che si sviluppa a monte e ad nord con tipologia residenziale in villette.

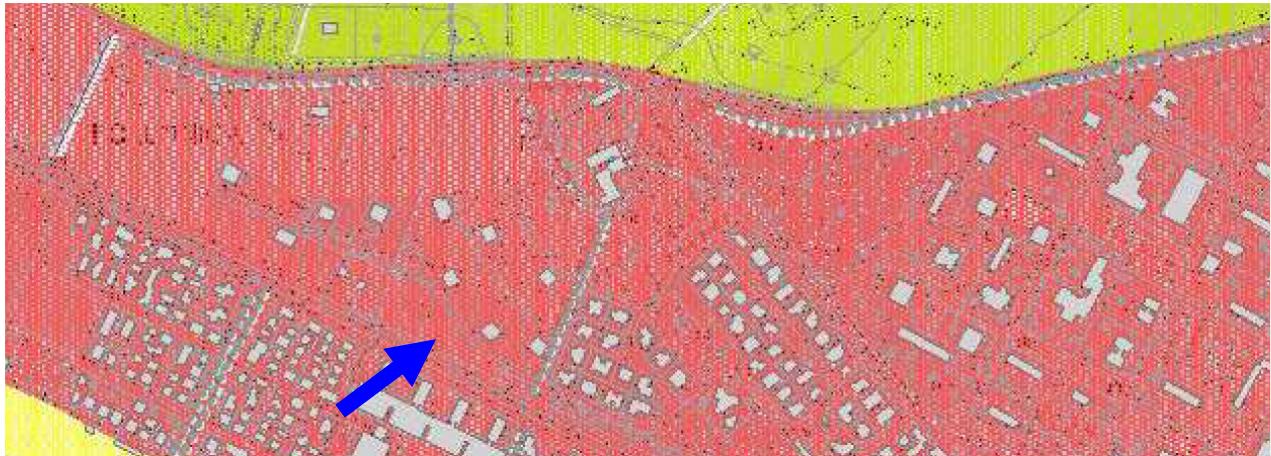
Non sono presenti alberature di pregio; l'andamento è pianeggiante e a monte l'area è perimetrata dal marciapiede pubblico della via dei Pioppi.

Si contraddistingue all'Agenzia del Territorio di Grosseto, catasto terreni, al Foglio 34 particella 1067, con una superficie catastale di mq. 8.400.

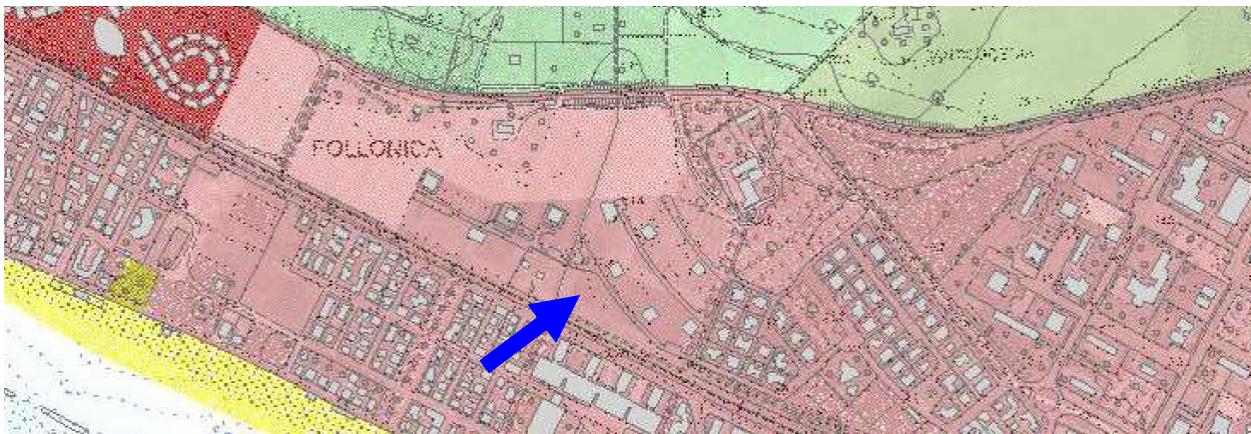
2. Gli strumenti urbanistici

Il Piano Strutturale vigente comprende questa area nel Sistema Ambientale di Pianura (Unità di paesaggio C1.1. del PTC), Sub-sistema del Sistema Insediativo, U.T.O.E. della Città dove valgono le disposizioni di cui agli articoli 44, 46 e 65 delle Norme.

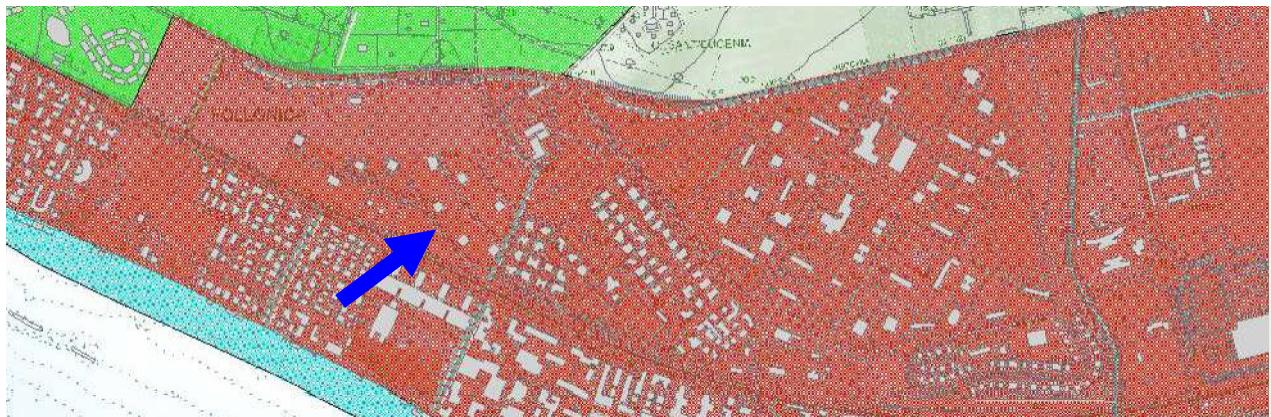
TAV. 29 - Sistema Ambientale di Pianura



TAV. 30/A - Sub-sistema del Sistema Insediativo

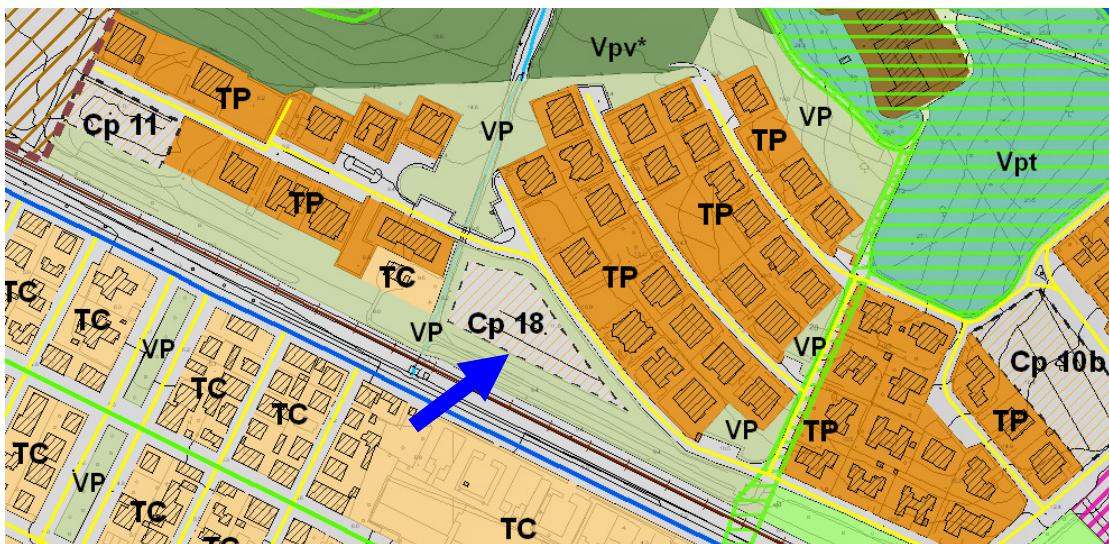


TAV. 31 - U.T.O.E. della Città



Il Regolamento Urbanistico vigente,

approvato con D.C. n. 30/10.06.2011, la individua nella Tav. 2 come Area di Completamento CP18 – Quartiere Campi Alti.



dove le disposizioni sono riportate nella relativa scheda in Allegato alle Norme di Attuazione che di seguito si riporta

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO	CP 18 QUARTIERE CAMPI ALTI	COMUNE DI FOLLONICA REGOLAMENTO URBANISTICO RU
-------------------------------	----------------------------	--

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni																			
Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L'area di completamento è compresa fra la Via dei Pappi e la sede ferroviaria. Nell'elenco il Piano Attuativo del comparto CRI aveva previsto un'area pubblica a servizi. E' un'area antropizzata e urbanizzata, attualmente accessibile dalla suddetta via. In quest'area non sono presenti edifici né alberature di pregio.																		
Superficie interessata	Superficie Fondiaria mq. 3.450 circa																		
Individuazione catastale	F. 26 p.la 556 parte																		
Dimensionamento	Residenziale per 8 nuovi alloggi																		
Parametri urbanistici	Residenziale max. 8 nuovi alloggi, max mq. 1.200 di sul, altezza max. 7 mt., max. 2 piani Distanza dalla viabilità mt. 5,00 Distanza dai confini mt. 5,00 Distanza da fabbricati mt. 10,00 Distanza dalla sede ferroviaria mt. 30,00 come da disposizioni vigenti																		
Destinazione d'uso	Residenziale																		
Discipline specifiche di intervento	<table border="1"> <tr> <td>Carenziniche degli alloggi</td> <td>Gli alloggi dovranno avere la Superficie Utile Lorda (Sul) non minore di 100 mq.</td> </tr> <tr> <td>Modalità di intervento</td> <td>L'intervento è attribuibile attraverso il rilascio del permesso di costruire per un singolo fabbricato o per fabbricati distinti su lotto minimo di 800 mq.</td> </tr> <tr> <td>Dotazioni pubbliche</td> <td>Soddisfare a seguito dell'attuazione del piano attuativo.</td> </tr> <tr> <td>Oltrestruttura interessa pubblico</td> <td>La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione, a carico degli operatori, delle opere di collegamento alle opere urbanizzate primarie ed alla sistemazione del verde pubblico a contorno.</td> </tr> <tr> <td>Incentivi per ecocoefficienza e sostenibilità edilizia</td> <td>Gli incentivi edili 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.</td> </tr> </table>	Carenziniche degli alloggi	Gli alloggi dovranno avere la Superficie Utile Lorda (Sul) non minore di 100 mq.	Modalità di intervento	L'intervento è attribuibile attraverso il rilascio del permesso di costruire per un singolo fabbricato o per fabbricati distinti su lotto minimo di 800 mq.	Dotazioni pubbliche	Soddisfare a seguito dell'attuazione del piano attuativo.	Oltrestruttura interessa pubblico	La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione, a carico degli operatori, delle opere di collegamento alle opere urbanizzate primarie ed alla sistemazione del verde pubblico a contorno.	Incentivi per ecocoefficienza e sostenibilità edilizia	Gli incentivi edili 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.								
Carenziniche degli alloggi	Gli alloggi dovranno avere la Superficie Utile Lorda (Sul) non minore di 100 mq.																		
Modalità di intervento	L'intervento è attribuibile attraverso il rilascio del permesso di costruire per un singolo fabbricato o per fabbricati distinti su lotto minimo di 800 mq.																		
Dotazioni pubbliche	Soddisfare a seguito dell'attuazione del piano attuativo.																		
Oltrestruttura interessa pubblico	La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione, a carico degli operatori, delle opere di collegamento alle opere urbanizzate primarie ed alla sistemazione del verde pubblico a contorno.																		
Incentivi per ecocoefficienza e sostenibilità edilizia	Gli incentivi edili 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.																		
Percorrenza geomorfologica	G.2																		
Percorrenza idraulica	I.1																		
Vulnerabilità delle falde	V.3																		
INTERVENTI	<table border="1"> <tr> <th>Famibilità Geomorfologica (FG.)</th> <th>Famibilità Idraulica (FI.)</th> <th>Vulnerabilità delle Falde (FV.)</th> </tr> <tr> <td>Interventi edificatori</td> <td>2</td> <td>1(*)</td> </tr> <tr> <td>Modifica e realizzazione reti tecnologiche</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Realizzazione di nuove sistemazioni area a verde</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Realizzazioni di parcheggi fuori terra</td> <td>1</td> <td>1(*)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>3</td> </tr> </table>	Famibilità Geomorfologica (FG.)	Famibilità Idraulica (FI.)	Vulnerabilità delle Falde (FV.)	Interventi edificatori	2	1(*)	Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	Realizzazione di nuove sistemazioni area a verde	1	1	Realizzazioni di parcheggi fuori terra	1	1(*)			3
Famibilità Geomorfologica (FG.)	Famibilità Idraulica (FI.)	Vulnerabilità delle Falde (FV.)																	
Interventi edificatori	2	1(*)																	
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1																	
Realizzazione di nuove sistemazioni area a verde	1	1																	
Realizzazioni di parcheggi fuori terra	1	1(*)																	
		3																	



(*) La classe I.1 viene assegnata a seguito dello studio "Integrazioni indagini idrauliche a supporto del R.U di Follonica" (Prof. Ing. S. Pagliara Marzo 2011)

CP 18 QUARTIERE CAMPI ALTI

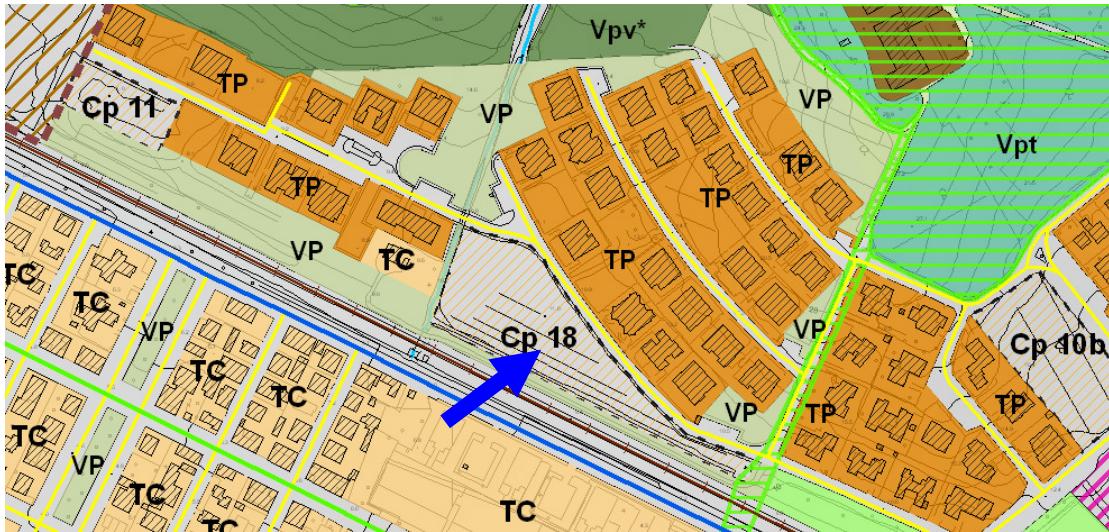
Al fine di un migliore inserimento urbanistico delle previsioni individuate l'Amministrazione ha ritenuto opportuno di modificare dette disposizioni al fine di procedere con un piano attuativo dell'intera area al fine di ritrovare la migliore ubicazione per i lotti edificabili e per le dotazioni relative al verde ed ai parcheggi pubblici.

Il procedimento del piano attuativo e la diversa perimetrazione dell'Area di Completamento, come sopra descritto, ha comportato la adozione contestuale, ma comunque precedente a quella del presente piano attuativo, di una variante al Regolamento Urbanistico al fine di uniformare i due strumenti urbanistici.

Il presente piano attuativo sarà comunque efficace solo successivamente all'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico ed alla sua pubblicazione sul B.U.R.T.

Si riportano di seguito gli stralci della citata Variante:

- Tav. 2 del R.U. in variante



- Scheda del CP18 in variante

EDIFICAMENTO DI COMPLETAMENTO	CP 18 QUARTIERE CAMPI ALTI	COMUNE DI FOLLONICA REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE N. 1	
Scheda in Variante			
R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni			
Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L'area di completamento è compresa fra la Via dei Fioppi e la sede ferroviaria, laddove il Piano Attuativo del comparto CRI aveva previsto un'area pubblica a servizi. E' un'area extraposta e urbanizzata, strettamente accessibile dalla suddetta via. In quest'area non sono presenti edifici né altre strutture di pregio.		
Superficie interessata	Superficie Fornitura mq. 8.400 circa		
Individuazione catastale	T. 34 p.11a 1063		
Dimensionamento			
Parametri urbanistici	Bordelloide max. 8 nuovi alloggi Residenziale max. 8 nuovi alloggi, max mq. 1.200 di cui 1.100, altezza max. 3.50 mt., max 1 piano. Distanza dalla viabilità mq. 5,00 Distanza dai confini mq. 5,00 Distanza dai fabbricati mq. 10,00 Distanza dalla sede ferroviaria mq. 30,00 come da disposizioni vigenti		
Destinazione d'uso			
Discipline specifiche di intervento	Obligatorie: - urbanistiche - dei servizi - dei servizi pubblici Modality di intervento: L'intervento è ammesso attraverso l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e successivo rilascio dei permessi di costruire per fabbricati distanti su lotto minimo di 200 mq. Dotazioni: - servizi pubblici per minimo mq. 200 - verde pubblico per minimo mq. 600 Opere e attrezzature: La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere di collegamento alle opere urbanizzazione primaria. pubblico: La sistemazione del verde pubblico e la realizzazione dei parcheggi pubblici sarà oggetto di intervento pubblico conseguente all'approvazione di un progetto esecutivo delle opere stesse. Incentivi per edificazione: Gli incentivi edilini ed economici saranno commisurati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 delle R.U.A. dell'R.U.		
Pericolosità geomorfologica	G.2		
Pericolosità idrica	I.1		
Vulnerabilità delle falde	V.3		
INTERVENTI	Fenibilità Geomorfologica (FG...)	Fenibilità Idrica (FI...)	Vulnerabilità delle Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	1 (*)	2
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove realizzazioni aree a verde	1	1	1
Realizzazione di parcheggi fuori terra	1	1 (*)	1

(*) La classe I.I viene assegnata a seguito delle studie "Integrazioni indagini idrogeologiche a supporto del R.U. di Follonica" (Prof. Ing. S. Paglarsaro Marzo 2011)

CP 18
QUARTIERE CAMPI ALTI

3. Il piano attuativo

All'interno dell'Area di Completamento CP18, così modificata a seguito della variante al R.U. sopra descritta e con una superficie territoriale di mq. 8.400 circa, è stata ritrovata una superficie edificabile di mq. 3.632 circa, ridotta di mq. 228 circa rispetto alla soluzione adottata con D.C.C. n. 54 del 29.11.2011 a seguito dell'accoglimento dell'osservazione dell'Ufficio Tecnico del Genio Civile del 19.12.2011, prot. n. 317637.

Detta osservazione vincola correttamente l'edificazione a 10 ml. dal Fosso Valle Onesta e quindi ha portato a ridurre la superficie dei lotti edificabili e ad ampliare quella dell'area a verde pubblico.

La superficie edificabile che risulta permette comunque la realizzazione di n. 8 alloggi secondo le disposizioni vincolanti indicate nella Scheda che confermano la tipologia residenziale già presente e

sviluppata a seguito del P.A.C.U. del CR1 convenzionato conformemente alle disposizioni del previgente P.R.G.

Gli indici urbanistici sono confermati:

la volumetria massima edificabile all'interno del CP, mc. 3.240 su 8.400 mq., è rapportabile ad un Indice territoriale massimo comunque inferiore a quello di 0,40 mc./mq. che ha originato la lottizzazione CR1;

- i lotti edificabili, che il piano attuativo riporta indicativamente in n. 3, dovranno avere superficie minima di 800 mq. e prevedere ognuno massimo 2 alloggi per un massimo, nel totale, di una superficie utile lorda pari a 300 mq.; la realizzazione potrà avvenire comunque anche su lotto unico nel rispetto della tipologia fissata.
 - la dotazione di aree pubbliche a standard rispetterà le indicazioni del R.U. ritrovando almeno 200 mq. a parcheggi e 600 mq. a verde in una superficie residua di mq. 3.882 circa che rimarranno nella disponibilità dell'uso pubblico.

Nella considerazione che l'area è già urbanizzata le opere di urbanizzazione saranno limitate all'inserimento dei parcheggi ed alla sistemazione del verde cercando, per quanto possibile, di non modificare le infrastrutture a rete esistenti e provvedere alle nuove esigenze con semplici allacci. La realizzazione degli accessi carrabili sulla via pubblica (Via dei Pioppi) sarà realizzabile come di prassi secondo le disposizioni dettate dal regolamento sugli interventi in area pubblica.

Gli elaborati del piano, modificati a seguito dell'accoglimento della precisata osservazione, sono di seguito riportati in estratto:

TAVOLA 1 – PLANIMETRIA DI PROGETTO modificata a seguito accoglimento osservazione

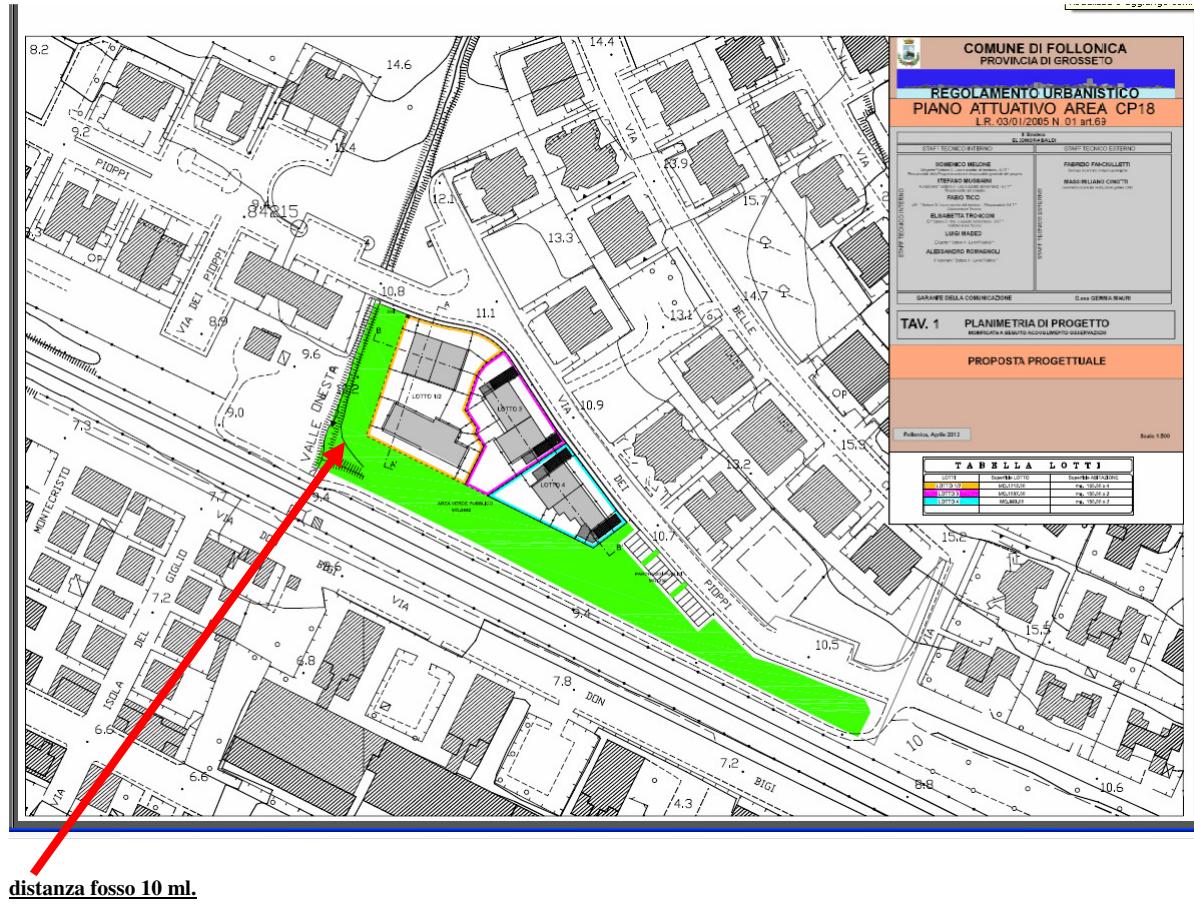


TAVOLA 2 – SEZIONI E PROFILI
modificata a seguito accoglimento osservazione

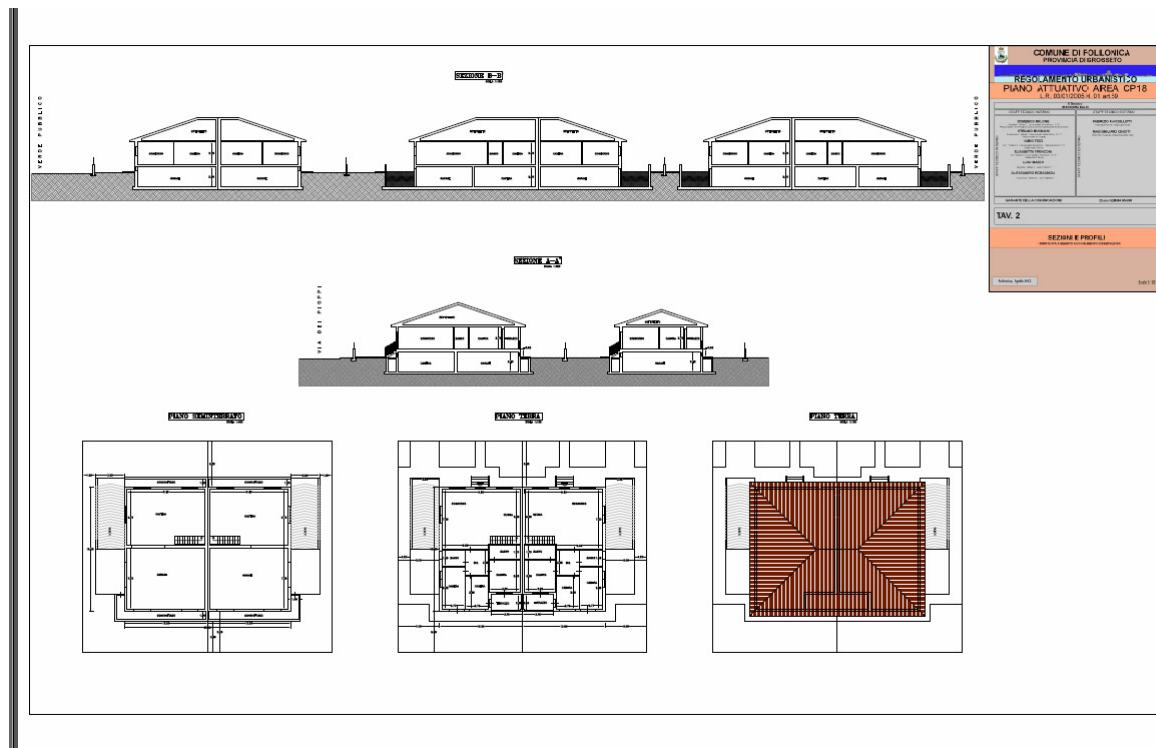
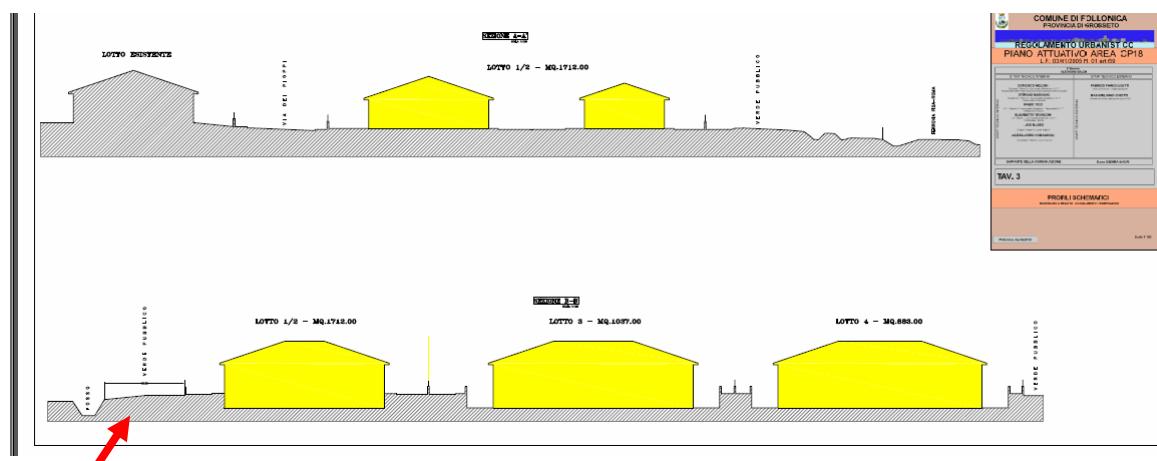
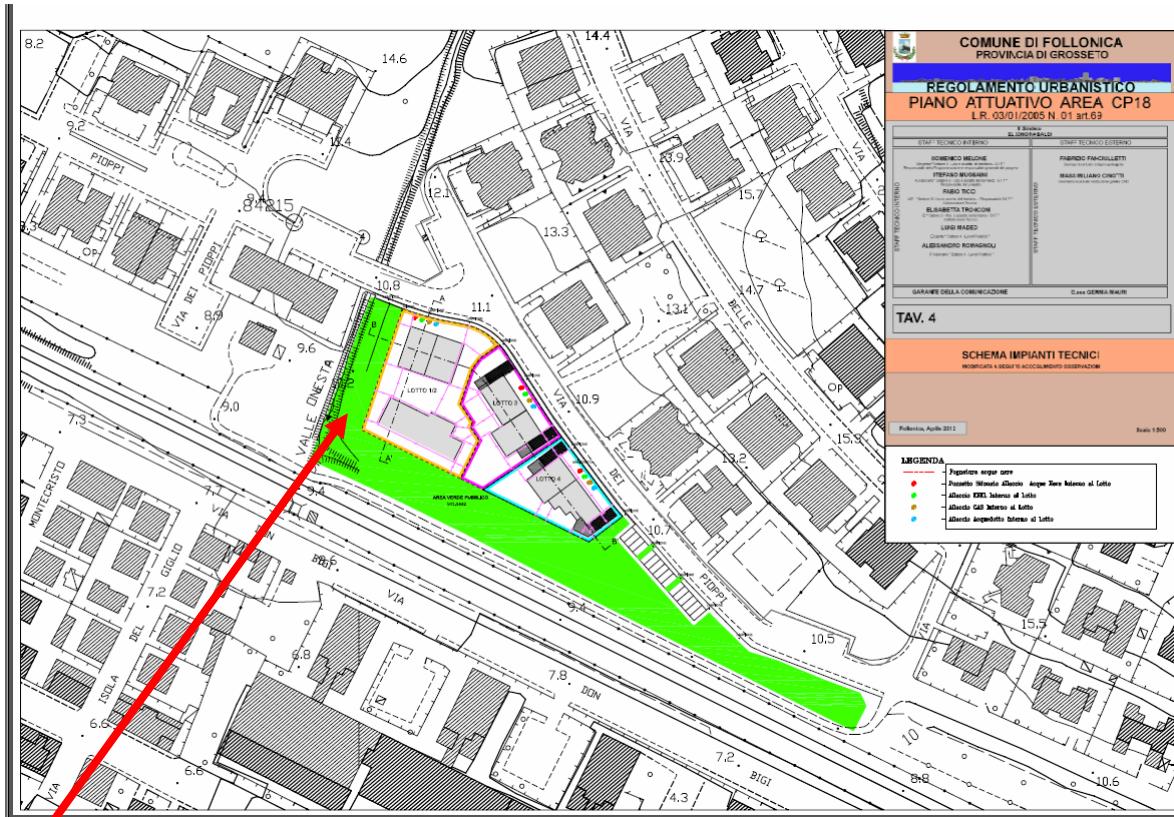


TAVOLA 3 – PROFILI SCHEMATICI
modificata a seguito accoglimento osservazione



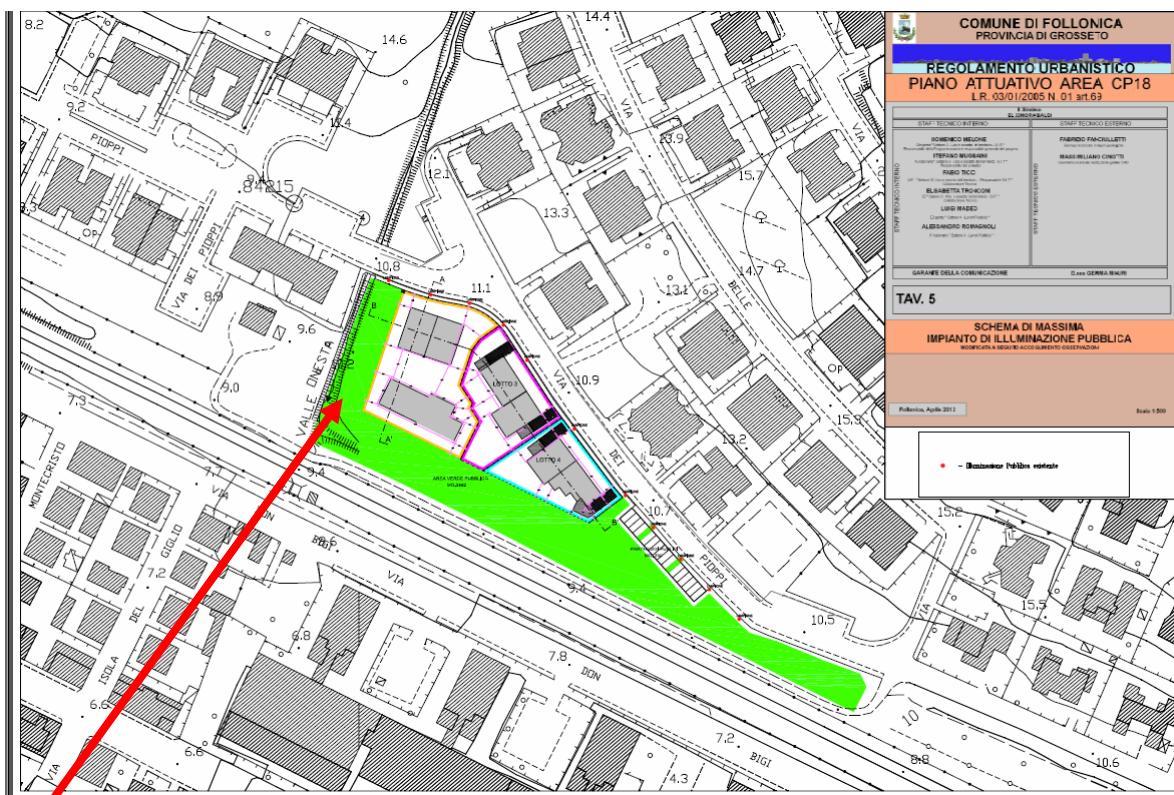
distanza fosso 10 ml.

TAVOLA 4 – SCHEMA IMPIANTI TECNICI
modificata a seguito accoglimento osservazione



distanza fosso 10 ml.

TAVOLA 5 – SCHEMA DI MASSIMA IMPIANTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA
modificata a seguito accoglimento osservazione



distanza fosso 10 ml.