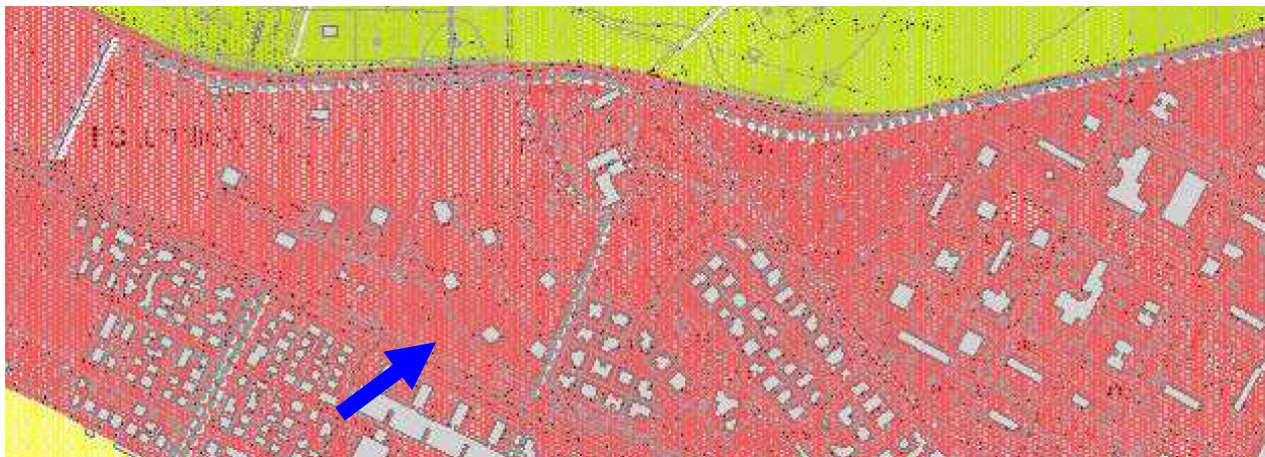


.....

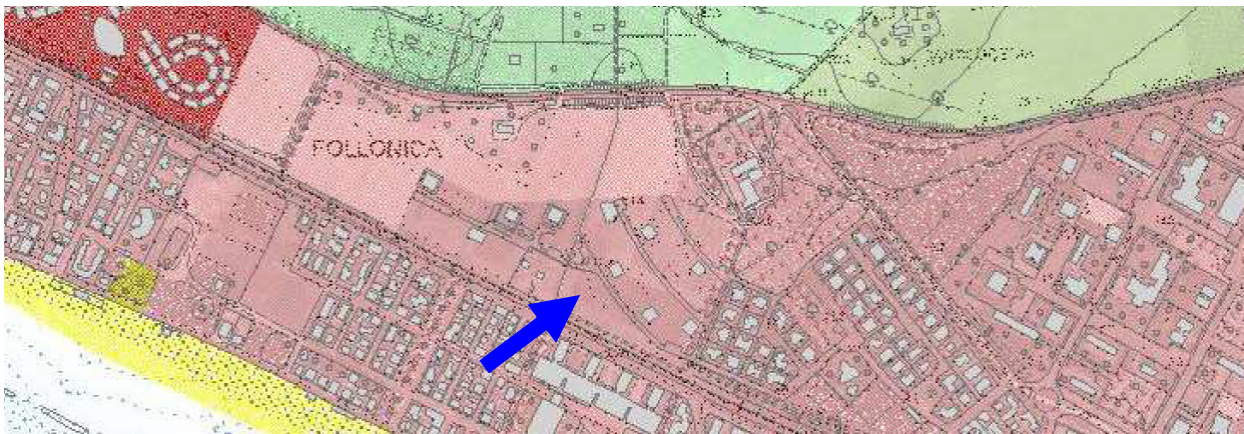
## 2. Gli strumenti urbanistici

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.

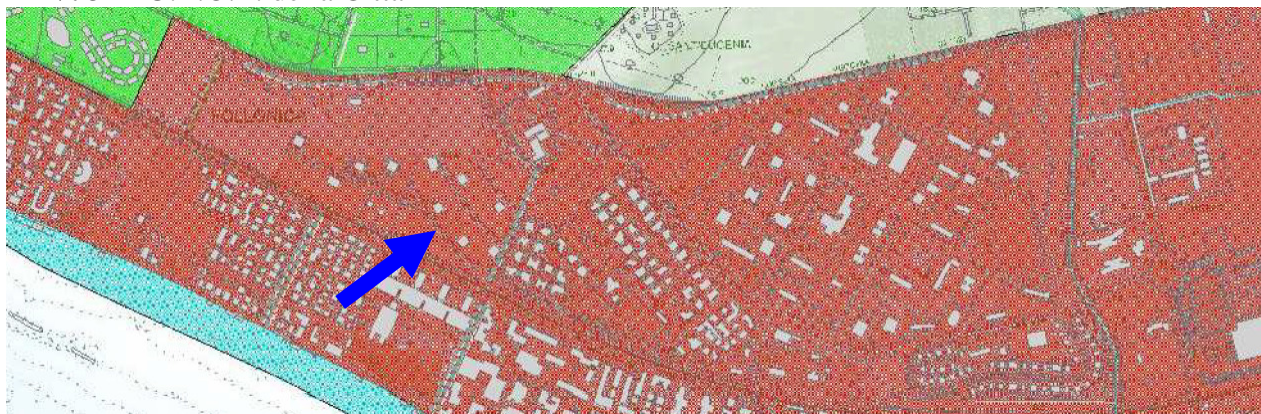
**TAV. 29 - Sistema Ambientale di Pianura**



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

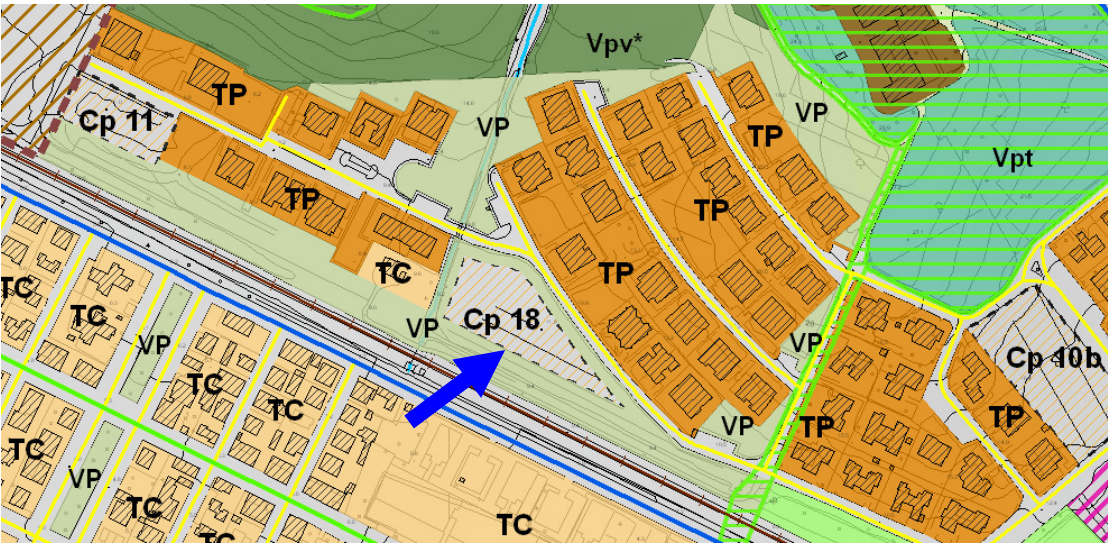


**TAV. 31 - U.T.O.E. della Città**





**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 Altì.



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
---

<b>R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni</b>	
Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L'area di completamento è compresa fra la Via dei Pioppi e la sede ferroviaria laddove il Piano Attuativo del comparto CR1 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.lla 556parte
Dimensionamento	Residenza per 8 nuovi alloggi
Parametri urbanistici	Residenziale max. 8 nuovi alloggi, max. mq. 1.200 di cui, altezza max. 7 mt., max. 2 piani Distanza dalla viabilità mt. 5,00 Distanza dai confini mt. 5,00 Distanza dai fabbricati mt. 10,00 Distanza dalla sede ferroviaria mt. 30,00 come da disposizioni vigenti
Destinazione d'uso	Residenziale
Discipline specifiche di intervento	Caratteristiche degli alloggi
	Gli alloggi dovranno avere la Superficie Utile Lorda (Sul) non minore di 100 mq.
	Modalità di intervento
	L'intervento è attuabile attraverso il rilascio del permesso di costruire per un angolo fabbricato o per fabbricati distanti su lotto minimo di 800 mq.
	Dotazioni standard
	Soddisfatte a seguito dell'attuazione del piano attuativo.
	Opere e attrezzature interesse pubblico
	La realizzazione della previsione è condizionata alla contestuale realizzazione, a carico degli operatori, delle opere di collegamento alle opere urbanizzazione primaria ed alla sistemazione del verde pubblico a contorno.
	Incentivi per efficienza e sostenibilità edilizia
	Gli incentivi edilizi ed economici saranno comunicati ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U.

Pericolosità geomorfologica	G.2		
Pericolosità idraulica	I.1		
Vulnerabilità delle falde	V.3		
INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG...)	Fattibilità Idraulica (FI...)	Vulnerabilità delle Falde (FV...)
Interventi edificatori	2	1(*)	2
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Ragguellificazione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1
Realizzazione 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

CP 18  
QUARTIERE CAMPI ALTI

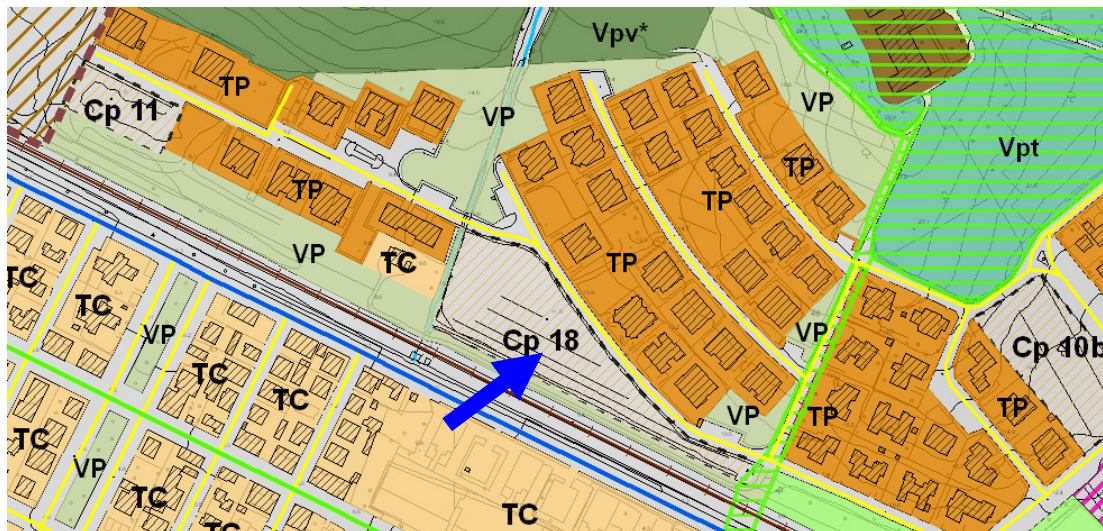
Al fine di un migliore inserimento urbanistico delle previsioni individuate l'Amministrazione ha ritenuto opportuno di modificare dette disposizioni al fine di procedere con un piano attuativo dell'intera area al fine di ritrovare la migliore ubicazione per i lotti edificabili e per le dotazioni relative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

EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO		CP 18 QUARTIERE CAMPI ALTI Scheda in Variante	COMUNE DI FOLLONICA REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE N.1 RU
<b>R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni</b>			
<b>Descrizione area e patrimonio edilizio esistente:</b>		L'area di completamento è compresa fra la Via dei Pioppi e la sede ferroviaria lungo il Piano Strada del comparto CP18 e prevede 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.	
<b>Superficie interessata</b>		Superficie Fondiaria mq. 8.400 circa	
<b>Individuazione catastale</b>		F. 34 p.la. 1057	
<b>Dimensionamento</b>		Residenza per 8 nuovi alloggi	
<b>Parametri urbanistici</b>		Residenziale max. 8 nuovi alloggi, max. mq. 1.200 di s.a.l., schema max. 8 3,50 mt. max 1 piano Distanza dalla viabilità mt. 5,00 Distanza dai confini mt. 5,00 Distanza dai fabbricati mt. 10,00 Distanza dalla sede ferroviaria mt. 30,00 come da disposizioni vigenti	
<b>Destinazione d'uso</b>		Residenziale	
<b>Discipline specifiche di intervento</b>		<p><b>Caratteristiche degli alloggi</b> Gli alloggi dovranno avere la Superficie Utile Lorda (Sul) non minore di 100 mq.</p> <p><b>Modalità di intervento</b> L'intervento è attuabile attraverso l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e successivo rilascio dei permessi di costruire per fabbricati distinti su lotto minimo di 800 mq.</p> <p><b>Dotazioni standard</b> Parcheggi pubblici per minimo mq. 200 Verde pubblico per minimo mq. 600</p> <p><b>Opere e attrezzature interesse pubblico</b> La realizzazione della previsione è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere di collegamento alle opere urbanizzazione primaria. 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.</p> <p><b>Incentivi per efficienza e sostenibilità edilizia</b> Gli incentivi edilizi 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.</p>	
<b>Pericolosità geomorfologica</b>		G.2	
<b>Pericolosità idraulica</b>		I.1	
<b>Vulnerabilità delle falde</b>		V.3	
<b>INTERVENTI</b>		<b>Fattibilità Geomorfologica (FG...)</b>	<b>Fattibilità Idraulica (FI...)</b>
<b>Interventi edificatori</b>		2	1 (*)
<b>Modifica e realizzazione reti tecnologiche</b>		1	1
<b>Risqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde</b>		1	1
<b>Realizzazione di parcheggi fuori terra</b>		1	1 (*)
			<b>Vulnerabilità delle Falde (FV...)</b>
			1

(\*) La classe II viene assegnata a seguito dello studio "Integrati indagine idrauliche a supporto del R.U. di Follonica" (Prof. Ing. S. Pagliara Marzo 2011)



### 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:

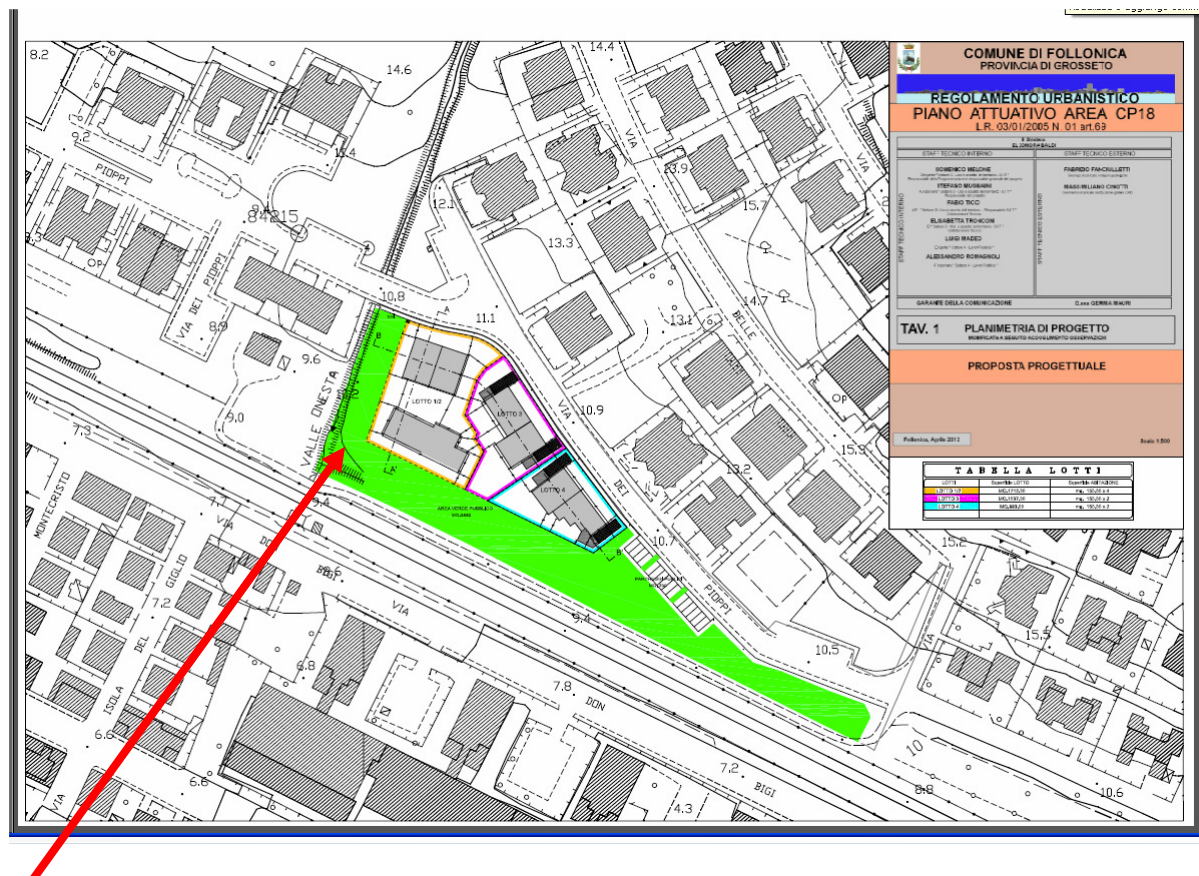
la volumetria massima edificabile all'interno del CP, mc. 3.240 su 8.400 mq., è rapportabile ad un Indice territoriale massimo comunque inferiore a quello di 0,40 mc./mq. che ha originato la lottizzazione CR1;

- 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.

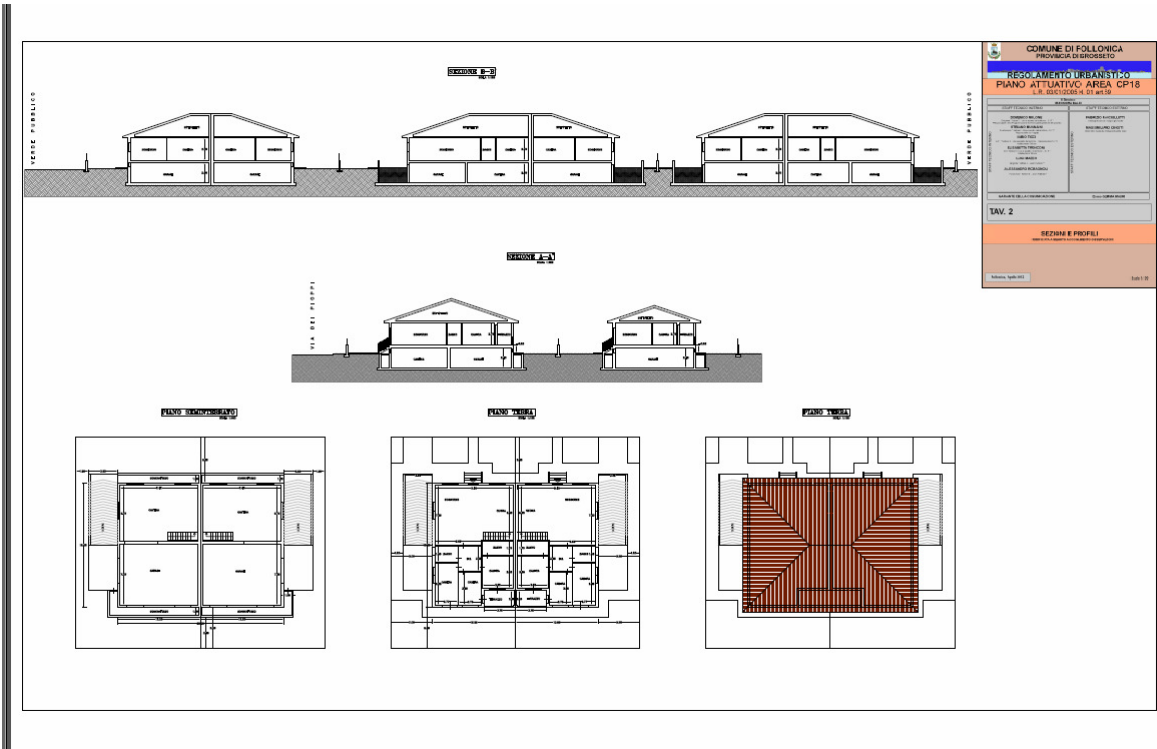
Gli elaborati del piano, modificati a seguito dell'accoglimento della precisata osservazione, sono di seguito riportati in estratto:

#### **TAVOLA 1 – PLANIMETRIA DI PROGETTO** **modificata a seguito accoglimento osservazione**

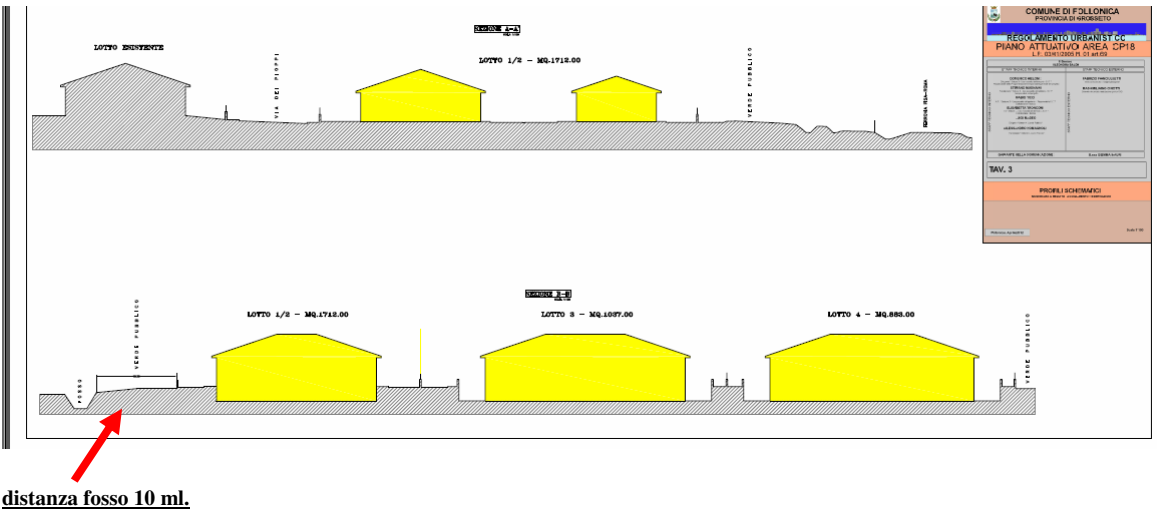


distanza fosso 10 ml.

**TAVOLA 2 – SEZIONI E PROFILI**  
**modificata a seguito accoglimento osservazione**

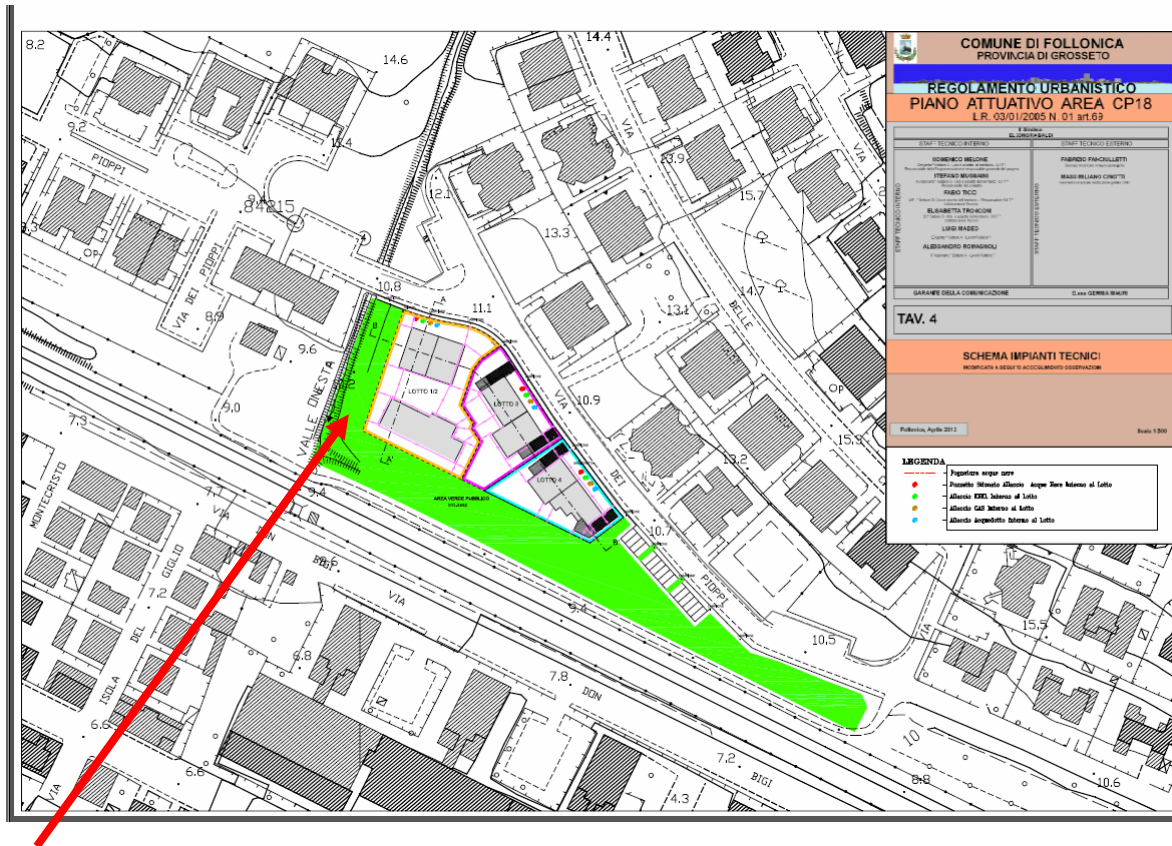


**TAVOLA 3 – PROFILI SCHEMATICI**  
**modificata a seguito accoglimento osservazione**



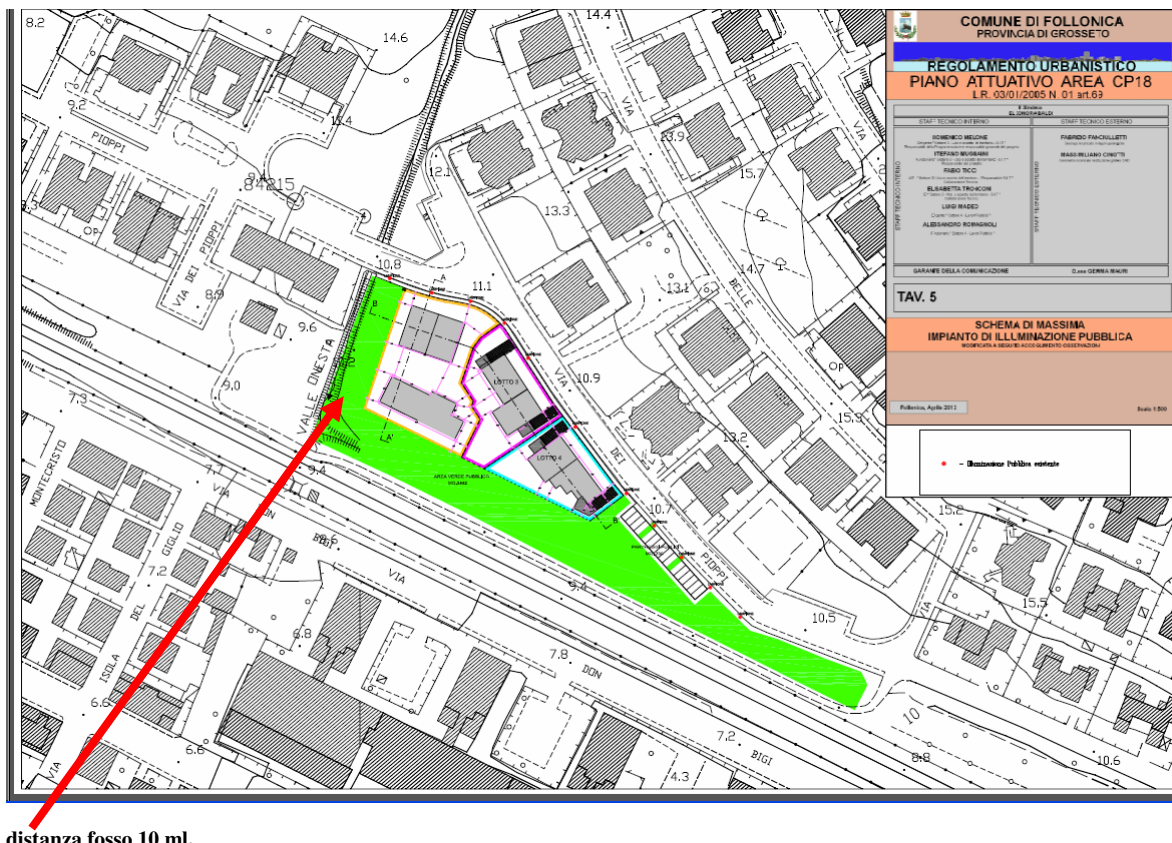


**TAVOLA 4 – SCHEMA IMPIANTI TECNICI**  
**modificata a seguito accoglimento osservazione**



distanza fosso 10 ml.

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



distanza fosso 10 ml.