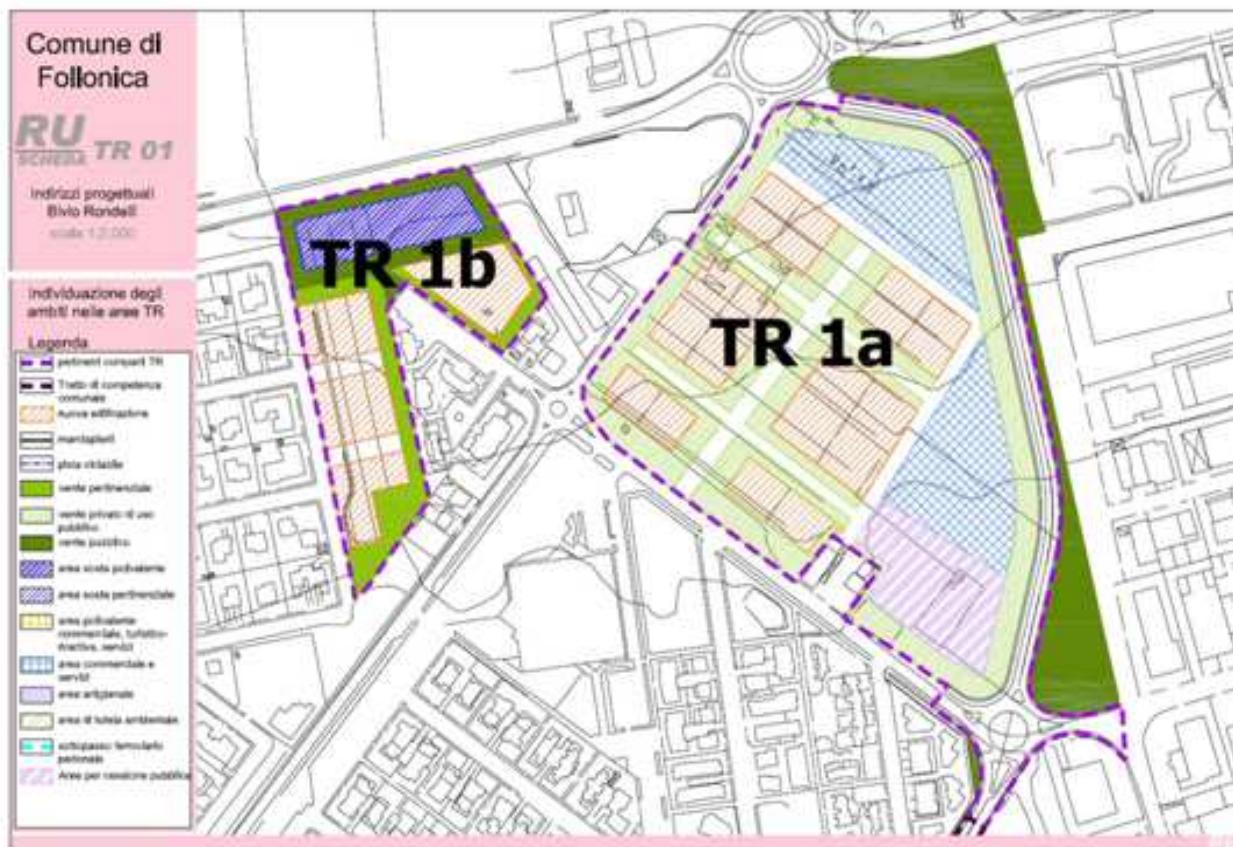


# COMUNE DI FOLLONICA

## Area di Trasformazione TR01

### PIANO ATTUATIVO COMPARTO "TR1b"



### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

i Committenti  
Azienda Agraria Cavallini  
Iseppi Giorgio  
Iseppi Loretta

i Tecnici  
Arch. Fabrizio Rombai  
Arch. Davide Meiattini

## INDICE

- Art. 1      Finalità e campo di applicazione**
- Art. 2      Riferimenti normativi**
- Art. 3      Elaborati costitutivi il Piano attuativo**
- Art. 4      Parametri urbanistici del Piano attuativo**
- Art. 5      Prescrizioni specifiche aree private**
- Art. 6      Prescrizioni generali aree pubbliche**
- Art. 7      Varianti al Piano attuativo**

## **Art. 1 - Finalità e campo di applicazione**

Il presente Piano Attuativo persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di nuova edificazione residenziale di qualità architettonica riferite alle tipologie dell'edificato esistente con la previsione degli standard minimi previsti dal R.U.;
- dotazione di strutture e spazi pubblici per la formazione di un'area multifunzionale.

Il campo di applicazione è riferito all'area di trasformazione identificata alla scheda TR01b – Bivio Rondelli, identificata al Catasto del Comune di Follonica al Foglio 20 Particelle 1836-1837-1618-1617-1339-1616-1667-1346/b-1884-1655, per un totale di 20.269 mq. catastali.

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

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

## **Art. 3- Elaborati costitutivi il Piano attuativo**

Il Piano di Lottizzazione consta, oltre alle presenti Norme, dei seguenti allegati:

- Relazioni - Generale - Descrizione Stato Attuale - Descrizione Stato di Progetto
- Relazione Valutazione Effetti Ambientali (V.E.A.)
- Relazione Geologica di fattibilità
- Relazione Tecnica di previsione di Impatto Acustico Ambientale
- 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 dei lotti
- Tav. n° 5 Rendering e fotoinsertimenti
- Relazione Opere di Urbanizzazione
- Progetto Preliminare Impianto Illuminazione con tavola allegata
- Tav. n°1O.U. Opere di Urbanizzazione Aree Pubbliche - Planimetria generale e Segnaletica
- Tav. n°2O.U. Opere di Urbanizzazione Aree Pubbliche - Sezioni - Particolari costruttivi
- Computo metrico opere di urbanizzazione.

## **Art. 4 Parametri urbanistici del Piano attuativo**

Con riferimento agli interventi edilizi da realizzarsi per l'attuazione del Piano Attuativo valgono i seguenti parametri:

- Residenziale per massimo di 20 alloggi, massimo mq. 2.800 di superficie utile linda (s.u.l.), altezza massima. m. 7, massimo 2 piani fuori terra;
- Direzionale/commerciale, per massimo 300 mq. di s.u.l., anche integrato negli edifici residenziali;
- Distanza minima di m. 10,00 dalla viabilità di Via Monte Pasubio e Via Casetta Pecorai;
- Distanza minima di m. 5,00 dai confini con aree private e aree pubbliche a parcheggio e verde;
- Distanza minima tra fabbricati di m. 10,00;
- Superficie permeabile non inferiore al 30% dell'intera superficie del lotto di riferimento;
- Aree di sosta per parcheggi pubblici per una superficie minima di mq. 4.020;
- Aree per verde pubblico per una superficie minima di mq. 2.300.

Valgono inoltre, fermo restando quanto ai comma successivi, i seguenti parametri:

LOTTO	Destinazione d'uso	Sup. del lotto MQ	S.U.L. MQ.	Permeabilità min. 30%	Alloggi max. n.
Lotti Pasubio		9.795	2.259	2.938	14

<b>LOTTO 1</b>	Residenziale	4.060	869	1.218	6
<b>LOTTO 2</b>	Residenziale	3.320	868	996	6
<b>LOTTO 3</b>	Direzionale/comm.le	1.275	300	382	-
<b>LOTTO 4</b>	Residenziale	1.140	222	342	2
<b>Lotti Casetta</b>		3.409	841	1.031	
<b>LOTTO 5</b>	Residenziale	1.030	281	309	2
<b>LOTTO 6</b>	Residenziale	2.409	560	723	4
<b>Totale</b>		<b>13.204</b>	<b>3.100</b>	<b>3.969</b>	<b>20</b>

Le superfici dei lotti sopra indicati, mantenendo comunque il massimo/minimo dei parametri riportati per quanto al totale dei “Lotti Pasubio” e “Lotti Casetta”, potranno subire modificazioni con una diversa individuazione dei confini e delle superfici, rimanendo invariato il numero degli alloggi previsti.

In particolare la destinazione direzionale/commerciale può essere ricompresa anche in edifici con destinazione residenziale, esclusivamente posti nei lotti su Via Monte Pasubio, ferma restando la s.u.l. massima prevista.

Per quanto non espressamente evincibile dagli elaborati del Piano Attuativo e dalle presenti Norme, si rimanda alla normativa generale contenuta nel Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio Comunale del Comune di Follonica.

## Art. 5 - Prescrizioni specifiche aree private

Con riferimento agli interventi edilizi da realizzarsi valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- L'intervento dovrà garantire l'unitarietà dell'architettura nel suo insieme;
- La tipologia edilizia prevista per le nuove edificazioni a destinazione residenziale è la villetta monofamiliare e/o plurifamiliari; per la destinazione d'uso direzionale/commerciale la tipologia dovrà adeguarsi al contesto residenziale;
- Le coperture dovranno essere realizzate con tetti a padiglione integrati, ove necessario, con pannelli solari e/o fotovoltaici; potranno essere previste eventuali nicchie non emergenti atte a contenere attrezzature tecnologiche, condizionatori, ecc;
- Le finiture dovranno essere a intonaco, tinteggiato con colori omogenei al contesto, con possibili rivestimenti in pietra e/o faccia vista in cotto;
- Le gronde e i pluviali saranno in lamiera verniciata;
- Il perimetro dei lotti edificabili sarà delimitato con muri e/o ringhiere di recinzione omogenei per forma, dimensioni e materiali utilizzati;
- Le aree libere dei lotti, destinate a verde privato comune e pertinenziale e al parchamento, dovranno avere la dotazione, ai fini dell'ombreggiamento, di n. 1 pianta per ogni 80 mq. di superficie dell'area. Nelle aree libere ricade la fascia di rispetto dell'insediamento, della profondità minima di ml. 5,00, posta sui fronti stradali a formare una cortina alberata utile alla mitigazione acustica. La piantumazione suddetta sarà di essenze autoctone con prevalenza delle piante di ulivo al fine del recupero degli stessi.
- In riferimento all'abbattimento e al superamento delle barriere architettoniche ogni intervento progettuale farà riferimento alla legislazione e normativa nazionale vigente in materia di cui alla L. 13/1989 e s.m.i.

Al fine di raggiungere livelli di qualità energetico-ambientale degli spazi scoperti e di quelli edificati compatibili con le esigenze antropiche e con l'equilibrio delle risorse ambientali, la qualità insediativa ed edilizia avrà, come obiettivo principale:

- la compatibilità ambientale;
- la eco-efficienza energetica;
- il comfort abitativo;
- la salvaguardia della salute dei cittadini.

Ogni alloggio, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia di risparmio energetico, sarà provvisto:

- di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e sarà possibile l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica sulle coperture dei fabbricati o sulle tettoie e/o pergolati.
- di impianto di raccolta acque meteoriche provenienti dalla copertura tramite cisterna interrata, come previsto all'art. 20 delle norme geologiche del Regolamento Urbanistico:

## **Art. 6 - Prescrizioni generali aree pubbliche**

Con riferimento agli interventi edilizi da realizzarsi per l'attuazione del Piano Attuativo valgono le seguenti prescrizioni generali:

- Le aree a verde saranno caratterizzate dalla previsione di percorsi , da sistemazione a prato e dalla piantumazione di essenze autoctone, come per esempio l'ulivo, ed altre in uso nelle aree verde comunali;
- Gli ulivi a corredo del verde pubblico saranno obbligatoriamente recuperati dalle aree dove è prevista l'edificazione privata;
- Le aree di sosta saranno caratterizzate da filari di piante da ombreggiamento, come per esempio gli alberi di Giuda, nel numero minimo di n. 1 ogni 80 mq. di area; saranno dotate di stalli raggruppati per la sosta camper nel numero minimo di 12;
- L'illuminazione pubblica, in coerenza con quanto stabilito dalla L.R.T. n°37/2000 e dalle Linee Guida in attuazione della D.G.R.T. n°815/2004, prevederà la realizzazione di impianti che non diffondono luce verso il cielo (con spreco d'energia e la scelta di sistemi per ridurre i consumi energetici);
- In riferimento all'abbattimento e al superamento delle barriere architettoniche ogni intervento progettuale farà riferimento alla legislazione e normativa nazionale vigente in materia di cui al D.P.G.R. n°41/R/2009.

L'apertura di accessi pedonali e carrabili alle aree di sosta per parcheggi pubblici e di verde pubblico è vietata.

Gli accessi carrabili ai lotti, individuati nella progettazione del Piano Attuativo, sono vincolanti per numero e la loro ubicazione può essere modificata solo per motivate esigenze relative al rispetto del Codice della strada od a problematiche inerenti i sottoservizi pubblici.

## **Art. 7 – Varianti al Piano attuativo**

Costituiscono varianti al Piano Attuativo quelle modifiche che:

- contrastano con le norme sopradicate;
  - snaturano l'impianto generale del Piano Attuativo modificando:
    1. le superfici complessiva dei lotti edificabili indicati come "Lotti Pasubio" e "Lotti Casetta";
    2. la superficie utile linda complessiva prevista per ogni lotto suddetto;
    3. il numero complessivo degli alloggi previsto per ogni lotto suddetto;
  - modificano le opere di urbanizzazione oggetto di cessione alla pubblica amministrazione.
- Non costituiscono varianti al Piano Attuativo quegli interventi che:
- modificano le opere di urbanizzazione quando questo sia reso necessario per motivi di interesse pubblico e sia richiesto dall'Amministrazione Comunale;
  - modificano le superfici dei lotti edificabili per motivi di interesse pubblico relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.