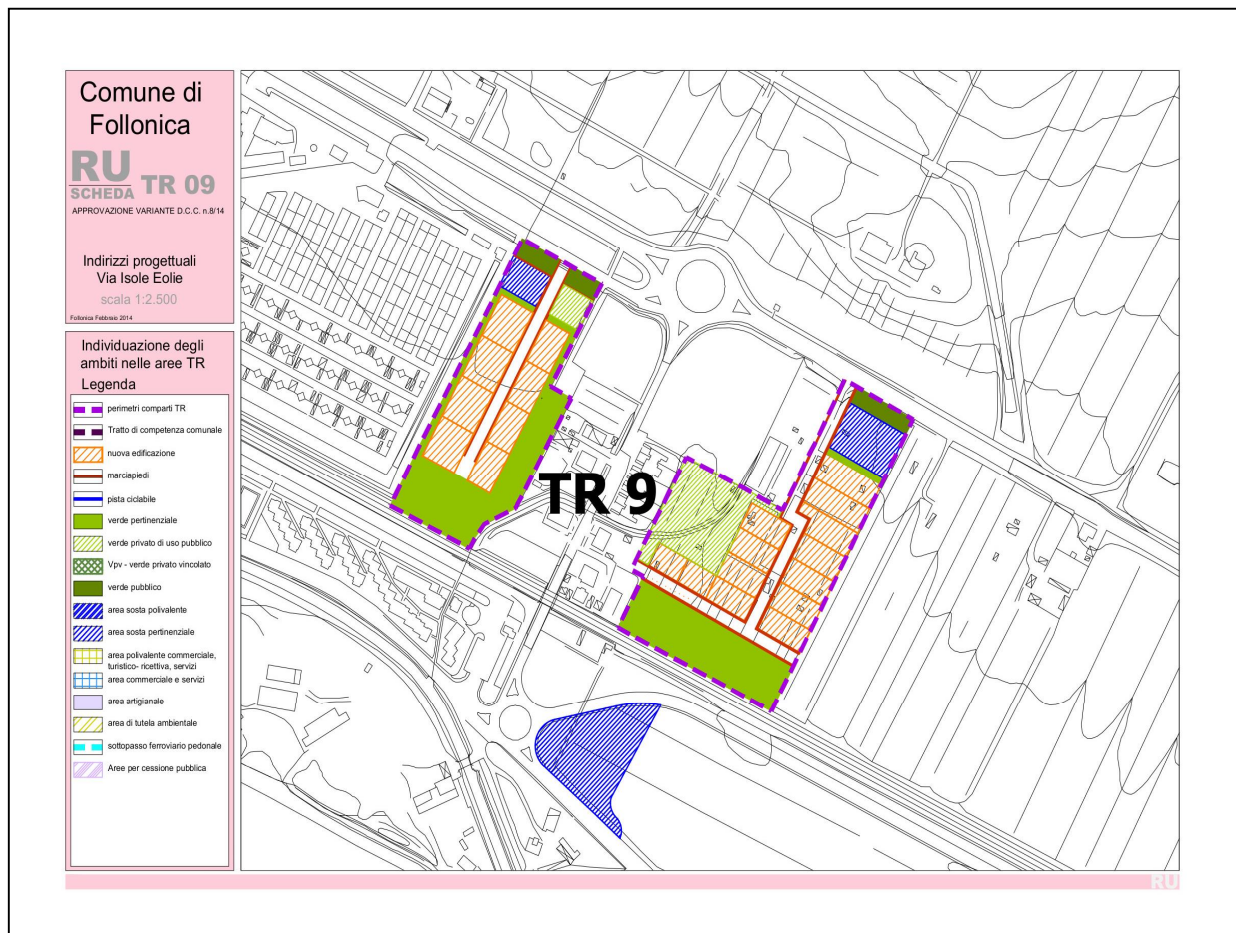


COMUNE DI FOLLONICA

Area di Trasformazione TR09

PIANO ATTUATIVO COMPARTO δTR09ö



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

- Art. 1 - Campo di applicazione
- Art. 2 - Riferimenti normativi
- Art. 3 - Elaborati costitutivi
- Art. 4 . Destinazioni d'uso consentite
- Art. 5 . Dimensionamento e parametri
- Art. 6 . Disposizioni generali
- Art. 7 . Disposizioni particolari
- Art. 8 - Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici.
- Art. 9 . Varianti al piano attuativo
- Art. 10 . Tempi e modi di attuazione
- Art. 11 _ Area a Parcheggio e Opere fuori comparto
- Art. 11.1 _ Sistemazioni esterne

Art. 1 - Campo di applicazione

Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono parte integrante e sostanziale del piano attuativo del Comparto **TR09** così come individuato dalla relativa scheda **Area di Trasformazione Tr09+** allegata al vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica

Il Piano Attuativo persegue le seguenti finalità:

- realizzazione di nuova edificazione residenziale di qualità completata con la previsione degli standard previsti dal R.U..
- sistemazione di area a parcheggio come da indicazioni di R.U. ..

Art. 2 - Riferimenti normativi

Il presente Piano Attuativo è redatto in conformità al vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 30 del 10.06.2011 e successiva variante.

Per ogni aspetto, urbanistico ed edilizio, non ricompreso nelle presenti N.T.A. si fa riferimento alle leggi e normative nazionali e regionali vigenti nelle suddette materie, oltre che alla vigente normativa comunale.

Art. 3 - Elaborati costitutivi

Il Piano Attuativo consta dei seguenti elaborati :

- Relazione Generale;
- Relazione Opere di Urbanizzazione;
- Documento Preliminare Assoggettabilità a VAS;
- Relazione Paesaggistica;
- Relazione Geologica di Fattibilità
- Computo metrico TR09A e parcheggio fuori comparto;
- Computo metrico TR09B;
- Relazione tecnica di previsione di Impatto Acustico Ambientale;
- Relazione Fattibilità Archeologica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. All. 1 . Parcellare di esproprio e aree pubbliche da cedere;
- Tav. A1 . Estratti e Previsioni;
- Tav. A2 . Planimetria e profili stato attuale;
- Tav. B1 . Stato di progetto, planimetria generale;
- Tav. B2 . Ipotesi planivolumetrico di progetto;
- Tav. C1 . Opere di Urbanizzazione: fognatura bianca, nera, acquedotto;
- Tav. C2 - Opere di Urbanizzazione: pubblica illuminazione, rete enel, gas, telefono;
- Tav. C3 . Viabilità e segnaletica;
- Tav. C4 . Planivolumetrico e vincoli;

- Scheda Norma;
- Verifica Compatibilità - Scheda Norma.
- Schema atto unilaterale d'obbligo

Art. 4 È Destinazioni d'uso consentite

Nel comparto urbanistico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale.
- commerciale /servizi.

Art. 5 È Dimensionamento e parametri

Il Piano attuativo è dimensionato come segue:

- residenza per una superficie utile lorda (Sul) massima di nuova edificazione di mq 4.600, suddivisa in mq. 2.785 (subcomparto Tr09a) e mq. 1815 (subcomparto Tr09b) con altezza massima mt 7.00 ed un numero massimo di 2 piani f.t.;
- sistemazione superficiale area a parcheggio esterna ai due sub comparti;

La predetta destinazione residenziale è subordinata alla seguenti condizioni:

- residenza per complessivi 38 alloggi, suddivisi in n° 23 alloggi (subcomparto Tr09a) e n° 15 alloggi (subcomparto Tr09b) con un numero massimo complessivo di 31 alloggi con SUL superiore a mq.80 .
- Commerciale SUL max di mq. 300 altezza massima mt. 4, max 1 piano f.t
- Servizi SUL max di mq. 300 altezza massima mt. 4, max 1 piano f.t

Art. 6 È Disposizioni generali

Gli interventi edilizi costituenti il piano attuativo saranno subordinati alle seguenti prescrizioni generali.

I fabbricati a destinazione residenziale, commerciale, servizi dovranno, nella tipologia e nelle caratteristiche architettoniche, risultare coerenti con lo spazio urbano esistente e dovranno:

- essere posti ad una distanza minima dal confine di mt 5.00, ovvero potranno essere realizzati sul confine, in aderenza, ove possibile;
- essere posti ad una distanza dalla viabilità principale in allineamento con la esistente o minimo 5 ml.;
- avere l'altezza massima pari a mt 7 per gli edifici a destinazione residenziale e pari a mt 4 per gli edifici a destinazione commerciale/servizi;
- rispettare la superficie permeabile non inferiore al 30% dell'intera superficie del lotto di riferimento;

Le autorimesse pertinenziali con altezza inferiore od uguale a cm 250 o i car porter coperti ed aperti potranno:

- essere posti ad una distanza minima dal confine di mt 5.00, ovvero potranno essere realizzati sul confine, in aderenza, ove possibile;
- potranno essere posti ad una distanza minima di 5 mt dalla viabilità di lottizzazione ovvero costruite sul confine con la stessa se integrate con la struttura di recinzione;

Le aree dei lotti libere da fabbricati dovranno:

- le aree a verde privato e pertinenziale essere sistemate con la messa a dimora di almeno n. 1 pianta per ogni 100 mq. di superficie scoperta quale protezione dell'insediamento; dovrà essere rispettata la distanza di 3 ml. dai confini per la messa a dimora di piante di alto fusto.
- nelle fasce di verde privato, poste lungo la viabilità, dovranno essere sistemate siepi ed alberature utili alla mitigazione acustica.

Per i dettagli dimensionali di ogni singolo lotto si vedano gli elaborati tecnici ed in particolare le tavole tav. B.1.; per quanto non espressamente evincibile dagli elaborati

grafici di piano e dalle presenti N.T.A. si rimanda alla normativa generale contenuta nel Regolamento Urbanistico e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 7 È Disposizioni particolari

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

- installare macchinari di qualsiasi tipo (condizionatori, caldaie, ecc.) e antenne televisive, sia parabole che tradizionali, in vista sulle facciate dei fabbricati; nel caso delle caldaie o delle unità esterne dei condizionatori dovranno essere previsti idonei vani o sistemi di schermatura;
- installare sul tetto dei fabbricati un numero di antenne televisive non superiore a due per tipologia tradizionale e a parabola;
- nel caso dell'installazione di tende oscuranti esterne, dovranno essere tipizzate nei materiali e nei colori;
- collocare elementi decorativi non omogenei alle caratteristiche architettoniche di quanto autorizzato in fase di prima edificazione degli edifici.

Art. 8 - Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici.

Istituto della premialità:

Le norme del piano attuativo, in conformità all'art. 18 delle norme del R.U., ammettono 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.

I requisiti minimi richiesti sono riportati all'art. 18, comma 5, delle norme del R.U., nella tabella relativa agli edifici di nuova costruzione.

Nel caso gli elaborati di progetto, anche ai fini della verifica, degli adempimenti, e degli obblighi devono garantire:

- ~ l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;
- ~ il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità ecc.
- ~ la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche costruttive biocompatibili ed ecoefficienti;
- ~ la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

Gli elaborati tecnico grafici, da produrre nel procedimento edilizio ai fini dell'ottenimento dell'incentivo economico, dovranno comunque contenere:

- Analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione; (fattori fisici, fattori climatici, fattori ambientali);
- Gli elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti;
- La tabella riepilogativa di valutazione relativo ai requisiti di progetto;
- Il programma delle manutenzioni;
- Il manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuate sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

Le verifiche sulla regolarità delle opere eseguite devono essere effettuate, principalmente nella fase di abitabilità/agibilità degli edifici.

A tale scopo il direttore dei lavori deve produrre le certificazioni, i collaudi e le misurazioni necessarie a verificare la rispondenza dell'opera al livello di qualità indicato nel progetto, sia per i livelli obbligatori che per quelli che hanno dato diritto agli incentivi.

Le verifiche sulle tecniche costruttive, la posa in opera di materiali, sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali.

Deroghe ai parametri edilizi e urbanistici.

Le presenti norme ammettono, dai computi urbanistici (SC, Volume, SUL,) e dalla applicazione delle norme relative alle distanze dai confini, dalle strade, l'esclusione:

- a) dello spessore delle murature esterne superiore ai minimi fissati dal regolamento edilizio e comunque superiore ai 30 centimetri;
- b) il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico;
- c) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici.

In particolare, per quanto sopra, sono esclusi dai computi urbanistici e dalla applicazione delle norme relative alle distanze dai confini, dalle strade, i seguenti extra spessori:

" La parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito.

" La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano (evidenziandone la funzione dal punto di vista dell'efficienza termica e/o acustica del progetto).

" La porzione superiore e non strutturale dei solai di copertura, l'incremento di spessore del pacchetto sarà funzionale alle caratteristiche tecniche della soluzione prescelta.

Art. 9 È Varianti al piano attuativo

Costituiscono varianti sostanziali al Piano Attuativo quelle varianti:

- che contrastano con le norme sopraindicate;
- che snaturano l'impianto generale del Piano Attuativo modificando:
- la superficie utile lorda previste per ogni singolo lotto;
- il numero degli alloggi prevista per ogni singolo lotto;
- che modificano le opere di urbanizzazione oggetto di cessione alla pubblica amministrazione (strade, verde, parcheggi pubblici).

Non costituiscono varianti sostanziali al Piano Attuativo quelle varianti:

- che modificano le opere di urbanizzazione quando questo sia reso necessario per motivi di interesse pubblico e sia richiesto dall'Amministrazione Comunale;
- che modificano le superfici dei lotti edificabili per motivi di interesse pubblico relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art.10 È Tempi e modi di attuazione

A fronte di convenzionamento unitario per l'intera Area di Trasformazione, le opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo il cui inizio dei lavori dovrà essere preventivo alla realizzazione degli interventi nei singoli lotti edificabili, potranno essere eseguite in tempi diversi e con distinti Atti Autorizzativi per i due subcomparti %Tr09a+e %Tr09b+.

Art.11 È Area a Parcheggio e Opere fuori comparto

Il Piano Attuativo prevede a carico dei lottizzanti la realizzazione di alcune opere fuori comparto ed in particolare:

- Porzione dello svincolo di ingresso al subcomparto TR09A;
- Area fuori comparto a sud della linea ferroviaria.

Gli interventi su tali aree saranno a carico dei lottizzanti sulle aree messe a disposizione dalla proprietà e secondo le specifiche tecniche indicate negli elaborati

del PdL. In particolare l'area destinata in gran parte a parcheggio dovranno essere realizzata in modo che :

- sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la spiaggia e la pineta, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
- Ponendole al di fuori dei sistemi dunali;
- con materiali coerenti con il contesto paesaggistico.

Le nuove aree di sosta e parcheggio non dovranno comportare:

- aumento di superficie impermeabile ad esclusione delle aree interne all'edificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dell'area per la realizzazione di nuove aree di sosta e parcheggio;
- frammentazione degli habitat e interruzione dei corridoi di connessione ecologica, riconosciuti dal Piano;
- alterazione dei sistemi vegetali di valore paesaggistico e della loro continuità morfologica;
- detrimento dell'integrità percettiva da e verso la costa e il mare.

Il soggetto attuatore è pienamente consapevole che gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

Art.11.1 È Sistemazioni esterne

In fase della presentazione della progettazione esecutiva delle sistemazioni esterne, il soggetto attuatore dovrà:

- Presentare un progetto delle sistemazioni esterne per le aree ricadenti all'interno del perimetro vincolato. I margini del lotto di intervento rappresentano lo spazio di relazione tra area pubblica e area privata. Pertanto, essendo spazi fondamentali nella mediazione tra diversi tipi di paesaggio richiedono una adeguata progettazione. L'uso della vegetazione compreso il mantenimento della configurazione attuale come elemento fondante di tali spazi dovrà garantire una adeguata connessione tra aree diverse, producendo un effetto di mitigazione di elementi emergenti nel paesaggio.
- Studiare una composizione adeguata al luogo che tenga conto del sistema di relazioni visive tra tutti gli spazi che si vanno a connettere anche al di fuori della zona edificata

- Favorire la connessione dello spazio aperto che si sta progettando agli altri spazi aperti del contesto più immediato ma anche di un contesto ampio evitando di dar luogo a spazi isolati e frammentati
- Effettuare scelte botaniche che si rifacciano all'uso di specie autoctone indigene e naturalizzate di specie non invasive di specie locali e/o in via di estinzione di specie di grado di partecipare al mantenimento / incremento della biodiversità di specie caratteristiche di adattabilità e residenza nel tempo.
- Accompagnare la progettazione esecutiva con un piano di manutenzione che consenta di mantenere nel tempo funzionalità e qualità dello spazio vegetale: esso deve indicare gli interventi necessari alla manutenzione di garanzia e ordinaria e la loro cadenza (tempistica e modalità di potatura degli alberi e arbusti, cura del manto erboso ecc)
- Prestare attenzione ai sistemi di illuminazione e di arredo laddove previsti perché rispondano non solo alle proprie funzione specifiche ma anche alla leggibilità dei caratteri del luogo.