



COMUNE DI FOLLONICA

PROVINCIA DI GROSSETO

REGOLAMENTO URBANISTICO

PIANO ATTUATIVO AREA CP18

L.R. 03/01/2005 N. 01 art.69

Il Sindaco
ELEONORA BALDI

STAFF TECNICO INTERNO

DOMENICO MELONE

Dirigente " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T. "
Responsabile della Programmazione e responsabile generale del progetto

STEFANO MUGNAINI

Funzionario " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T. "
Responsabile del progetto

FABIO TICCI

A.P. " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - Responsabile S.I.T. "
Collaboratore Tecnico

ELISABETTA TRONCONI

ID " Settore 3 - Uso e assetto del territorio - S.I.T. "
Collaboratore Tecnico

LUIGI MADEO

Dirigente " Settore 4 - Lavori Pubblici "

ALESSANDRO ROMAGNOLI

Funzionario " Settore 4 - Lavori Pubblici "

STAFF TECNICO ESTERNO

FABRIZIO FANCIULLETTI

Geologo incaricato indagini geologiche

MASSIMILIANO CINOTTI

Geometra incaricato restituzione grafica CAD

STAFF TECNICO INTERNO

STAFF TECNICO ESTERNO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PIANO ATTUATIVO
AREA DI COMPLETAMENTO CP18
QUARTIERE CAMPI ALTI

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. Inquadramento generale.

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

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.



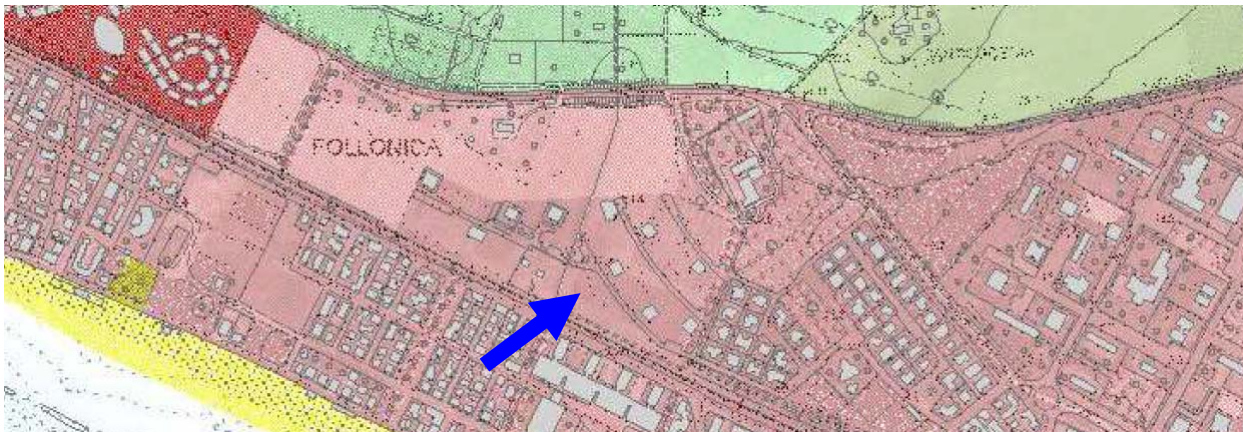
2. Gli strumenti urbanistici

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



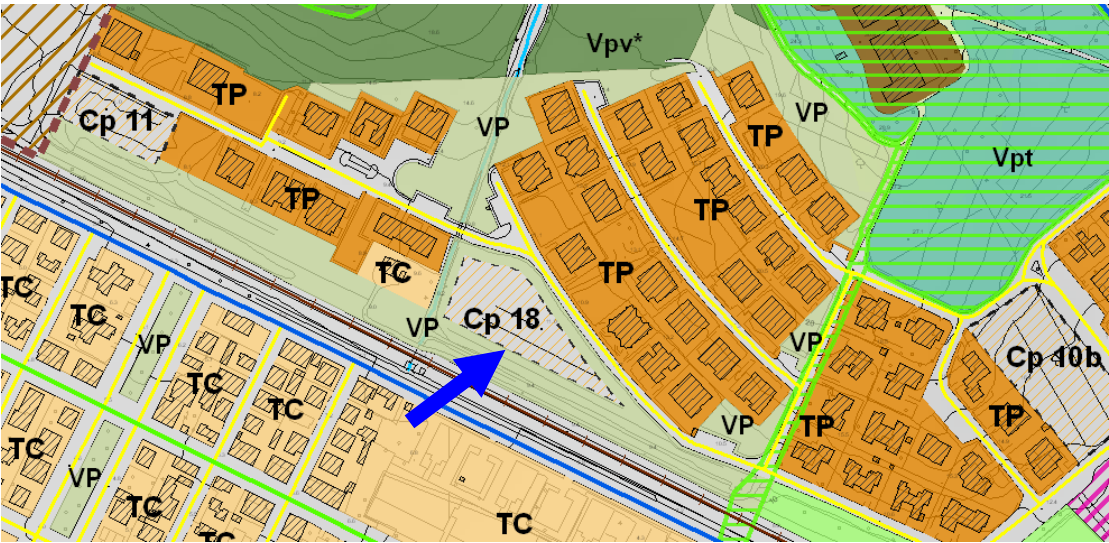
TAV. 30/A - Sub-sistema del Sistema Insediativo



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 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
RU

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni	
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.la 556parte
Dimensionamento	Residenza 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 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 singolo 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
Riqualificazione, 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

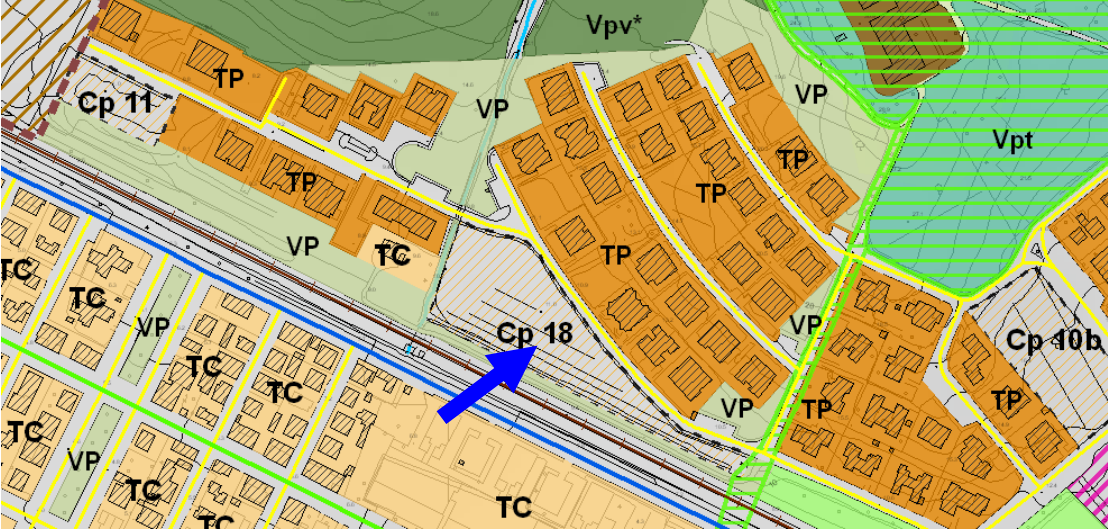
Al fine di un migliore inserimento urbanistico delle previsioni individuate l'Amministrazione ha ritenuto opportuno di modificare dette disposizioni al fine di procedere con un piano attuativo dell'intera area al fine di ritrovare la migliore ubicazione per i lotti edificabili e per le dotazioni relative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

R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni											
Descrizione area e patrimonio edilizio esistente.	L'area di completamento è compresa fra la Via dei Pioppi e la sede ferroviaria lido del Piano Anziano del comparto CR1 area prevista un'area pubblica a servizi. E' un'area antropizzata e urbanizzata, attualmente accessibile dalla suddetta via. In quest'area non sono presenti edifici né attrezzature di pregio.										
Superficie interessata	Superficie Fondiaria mq. 8.400 circa										
Individuazione catastale	F. 34 p.la 1067										
Dimensionamento	Residenza per 8 nuovi alloggi										
Parametri urbanistici	Residenziale max. 8 nuovi alloggi, max. mq. 1.200 di s.u.i., 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										
Destinazione d'uso	Residenziale										
Discipline specifiche di intervento	<table> <tr> <td>Caratteristiche 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 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.</td></tr> <tr> <td>Dotazioni standard</td><td>Parcheggi pubblici per minimo mq. 200</td></tr> <tr> <td>Opere e attrezzature interesse pubblico</td><td>Verde pubblico per minimo mq. 600 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.</td></tr> <tr> <td>Incentivi per efficienza e sostenibilità edilizia</td><td>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.</td></tr> </table>	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 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.	Dotazioni standard	Parcheggi pubblici per minimo mq. 200	Opere e attrezzature interesse pubblico	Verde pubblico per minimo mq. 600 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.	Incentivi per efficienza e sostenibilità edilizia	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.
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 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.										
Dotazioni standard	Parcheggi pubblici per minimo mq. 200										
Opere e attrezzature interesse pubblico	Verde pubblico per minimo mq. 600 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.										
Incentivi per efficienza e sostenibilità edilizia	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.										

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
Ripulitura, manutenzione, nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1
Realizzazione di parcheggi fuori terra	1	1 (*)	1

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

	CP 18 QUARTIERE CAMPI ALTI
--	-------------------------------

(*) 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. 3.860 circa.

Questa superficie permette l'edificazione 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. 4, 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. 4.240 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 sono di seguito riportati in estratto:

