



# 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**

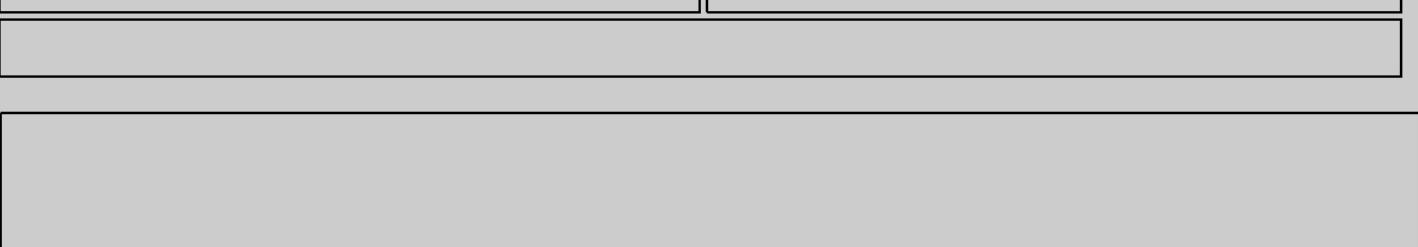
Geologo incaricato indagini geologiche

#### **MASSIMILIANO CINOTTI**

Geometra incaricato restituzione grafica CAD

STAFF TECNICO INTERNO

STAFF TECNICO ESTERNO



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

## **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.



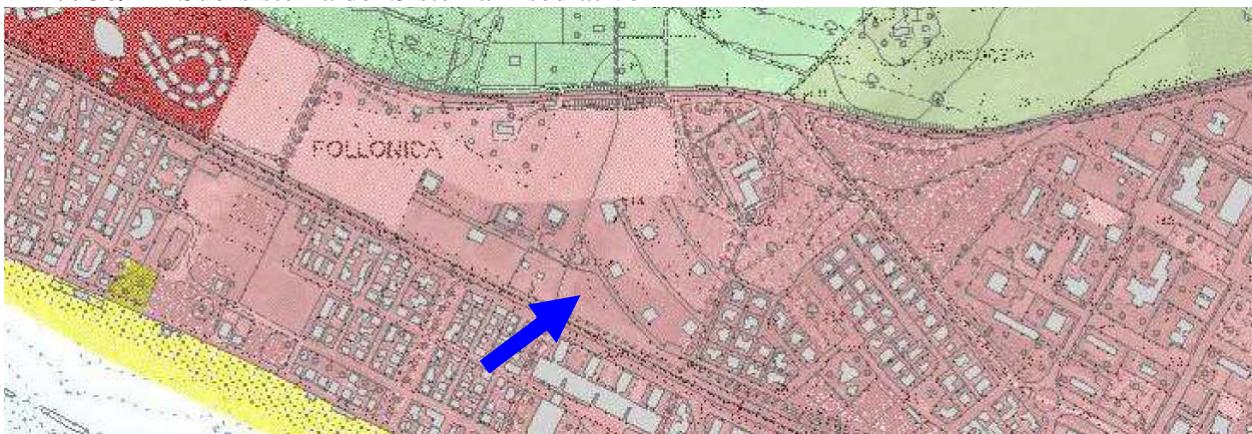
## 2. Gli strumenti urbanistici

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

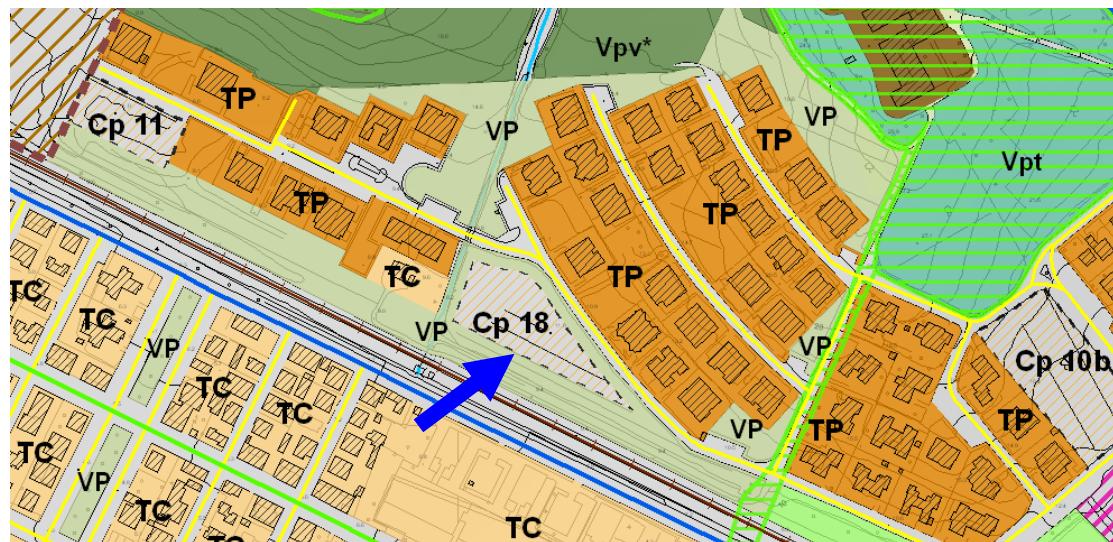


**TAV. 31** - U.T.O.E. della Città



## 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	
<b>R.U. indirizzi prescrizioni disposizioni</b>			
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.		
Superficie interessata	In quest'area non sono presenti edifici né alberature di prego.		
Individuazione catastale	Superficie Fondiaria mq. 3.450 circa		
Dimensionamento	F. 26 p.la 556 parte		
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 pubbliche: Soddisfare a seguito dell'attuazione del piano attuativo.		
	Ospiti e attrezzature interesse pubblico: La realizzazione della previsione è condizionata alla connessa realizzazione, a carico degli operatori, delle opere di collegamento alle opere urbanizzazioni primaria ed alla sistemazione del verde pubblico a contorno.		
	Incentivi per ecocoefficienza 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.TA. del R.U.		
Pericolosità geomorfologica	G.2		
Pericolosità idraulica	L.1		
Vulnerabilità delle falde	V.3		
INTERVENTI	Fatibilità Geomorfologica (FG <sub>+</sub> )	Fatibilità Idraulica (FI <sub>+</sub> )	Vulnerabilità delle Falde (FV <sub>+</sub> )
Interventi edificatori	2	1(*)	2
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Realizzazione di nuove sistemazioni aree a verde	1	1	1
Realizzazioni di parcheggi fuori terra	1	1(*)	3



(\*) La classe L.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

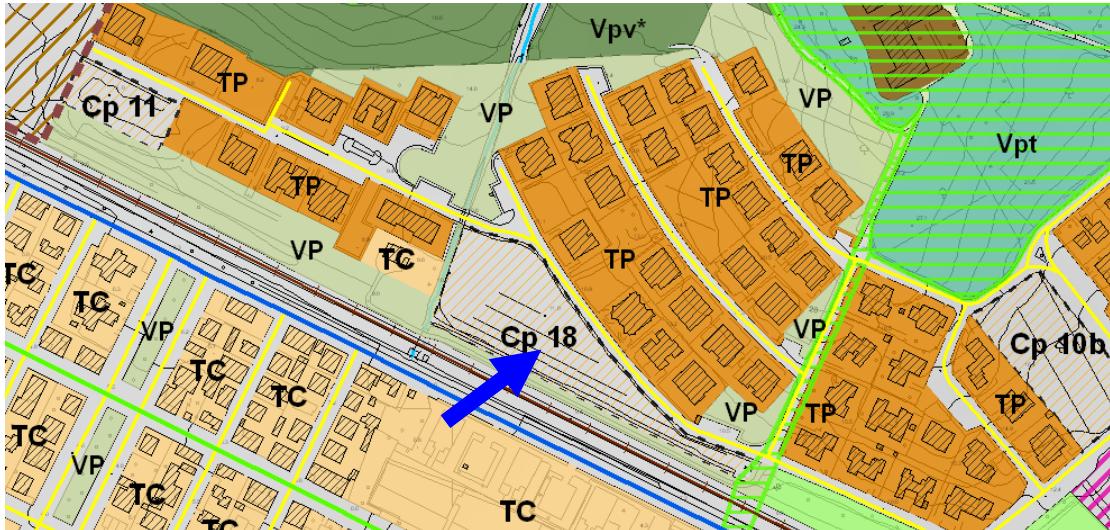
Al fine di un migliore inserimento urbanistico delle previsioni individuate l'Amministrazione ha ritenuto opportuno di modificare dette disposizioni al fine di procedere con un piano attuativo dell'intera area al fine di ritrovare la migliore ubicazione per i lotti edificabili e per le dotazioni relative 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	COMUNE DI FOLLONICA REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE N. 1	
Scheda in Variante			
<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 Pippi e la sede ferroviaria laddove il Piano Attuativo del comparto CR1 aveva previsto un'area pubblica a servizi. E' un'area usurpata e urbanizzata, attualmente accessibile dalla suddetta via.		
<b>Superficie interessata</b>	In quest'area non sono presenti edifici né altre strutture di pregio.		
<b>Individuazione catastale</b>	Supposte Fondinaria mq. 8.400 circa		
<b>Dimensionamento</b>			
<b>Parametri urbanistici</b>			
Residenziale max. 8 nuovi alloggi			
Residenziale max. 8 nuovi alloggi, max mq. 1.200 di cui 1.000, 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 mt. 30,00 come da disposizioni vigenti			
<b>Destinazione d'uso</b>			
<b>Discipline specifiche di intervento</b>			
Residenziale	Gli alloggi dovranno avere la Superficie Utile Lorda (SUL) non minore di 100 mq.		
terziarie e degli alloggi			
Modulazione di intervento	L'intervento è ammesso attraverso l'approvazione di un piano attuativo di minima pubblica e successivo rilascio dei permessi di costruire per fabbricati distanti su lotto minimo di 800 mq.		
Dotazioni	Per parcheggi pubblici per numero mq. 200		
pedonali	Via pubblica per numero mq. 600		
Opere e strutture	La realizzazione della previsione è condizionata alla contestuale realizzazione delle opere di collegamento alle opere urbanistiche primarie.		
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 edilizia ecosostenibile	Gli incentivi edili ed economici saranno connessi ai livelli di efficienza e sostenibilità previsti e realizzati negli interventi come previsto dall'art. 18 delle R.U. del 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 edificazioni aree a verde	1	1	1
Realizzazione di parcheggi fuori terra	1	1 (*)	1

(\*) La classe I.1 viene assegnata a seguito delle studie "Integrazione indagini idrogeologiche a supporto del R.U. di Follonica" (Prof. Ing. S. Paglarsa 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. 3.860 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 linda 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:

