

Arch. ROMBAI FABRIZIO
Uff. via G. Garibaldi n° 34
58022 FOLLONICA (GR)
Tel/fax 056657058
e-mail rombai@ouverture.it

COMUNE DI FOLLONICA

VARIANTE

**P. di L. CONVENZIONATO “*via Isole Eolie*”
TIPOLOGIE LOTTO UNICO SOTTOZONA C4**

RELAZIONE GENERALE

RELAZIONE TECNICA

RELAZIONE GENERALE

La Variante al Piano Attuativo “*Consorzio via Isole Eolie*” convenzionato con l’Amministrazione Comunale in data 11/01/2011 agli atti del Notaio Graziosi, repertorio 36591 raccolta n° 17199 registrato a Grosseto il 19/01/2011, viene presentata stante le seguenti condizioni :

- La soc. TOMU-TECA, proprietaria del lotto unico (ex sottozona C4) del sopracitato P.A. deve apportare variante in corso d’opera al **Permesso a Costruire n° 1280/11** per adeguare la tipologia degli edifici e le relative strutture di servizio alle esigenze della società di gestione, consistenti in :

Sistemazioni Aree pertinenziali interne al Lotto Edilizio

- 1) Ridistribuzione superficie a Parcheggio, adeguamento corsia con riduzione altezze dei riporti.
- 2) Rimodellazione dei percorsi pedonali

Edificio RESIDENCE

- 1) Adeguamento all’andamento altimetrico del terreno del fronte fabbricato mediante tre sfalsamenti del medesimo con conseguente ricollocazione del blocco piano secondo.
- 2) Modifica vani scala con riduzione della relativa superficie coperta.
- 3) Ricollocazione in apposita struttura della reception

Edifici RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA

- 1) Riduzione delle Unità abitative da 35 a 30 per adeguare la tipologia al blocco di tre piani, prevedendo la realizzazione di un blocco gemello contrapposto e di un blocco che seguendo l’andamento altimetrico del terreno prevede due sfalsamenti del fronte
- 2) Ricollocazione in apposita struttura della reception, sala comune e servizi.

Struttura Servizi Turistici

- 1) Realizzazione di apposita struttura che raccoglie la reception del Residence e delle RTA oltre la sala comune e i servizi, utilizzando le residue volumetrie disponibili.

Edificio COMMERCIALE

- 1) Ridistribuzione della superficie disponibile eliminando la promiscuità dell’edificio autorizzato con i servizi delle RTA

- L’art. 5 della convenzione all’ultimo paragrafo recita “*La volumetria indicata nelle tavole di progetto per ogni singolo lotto individuato è da considerarsi come quella massima ammissibile. Pertanto in sede di progettazione potranno essere introdotte modifiche, ma non incrementi, alla volumetria stessa derivanti da specificazione esecutiva dei progetti edilizi, che non costituiscono variante al piano attuativo purché rimanga invariata l’impostazione generale e l’impianto urbanistico del piano stesso.*”
- Considerare l’adeguamento della tipologia degli edifici e le relative strutture di servizio del P.C. n°1280/11 “**VARIAZIONE all’impianto urbanistico del piano stesso**”

Documenti costituenti la richiesta di Variante

- Domanda su Modello 3
- Ricevuta versamento diritti di segreteria €. 516,00
- RELAZIONE GENERALE
- RELAZIONE TECNICA
- RELAZIONE GEOLOGICA DI FATTIBILITA’
- RELAZIONE VALUTAZIONE EFFETTI AMBIENTALI
- RELAZIONE Classificazione Strutture Turistico Ricettive
- RELAZIONE Previsionale Impatto Acustico
- NORME TECNICHE di ATTUAZIONE.
- ELABORATI GRAFICI
 - Tav. n°1 Stato Convenzionato e Stato di Variante – Verifica Parametri
 - Tav. n°2 Stato Convenzionato – Planivolumetrico – Profilo longitudinale lottizzazione
 - Tav. n°2.1 Stato di Variante – Planivolumetrico – Profilo longitudinale lottizzazione
 - Tav. n°3 Stato Convenzionato – Tipologie Edilizie RTA Lotto (ex sottozona F1) non oggetto di Variante
 - Tav. n°4 Stato Convenzionato – Tipologie Edilizie Residence Lotto (ex sottozona C4)
 - Tav. n°4.1 Stato di Variante – Tipologie Edilizie Residence Lotto (ex sottozona C4)
 - Tav. n°5 Stato Convenzionato – Tipologie Edilizie RTA Lotto (ex sottozona C4)
 - Tav. n°5.1 Stato di Variante – Tipologie Edilizie RTA Lotto (ex sottozona C4)
 - Tav. n°6 Stato Convenzionato – Tipologie Edilizie RTA, COMMERCIALE e di Servizio Privato Lotto (ex sottozona C4)
 - Tav. n°6.1 Stato di Variante – Tipologie Edifici COMMERCIALE e di Servizio Residence e RTA
 - Tav. n°7 Stato Convenzionato – Opere di urbanizzazione aree private – Planimetria Generale
 - Tav. n°7.1 Stato di Variante – Opere di urbanizzazione aree private – Planimetria Generale

RELAZIONE TECNICA

Intervento

La Variante al Piano Attuativo “*Consorzio via Isole Eolie*” **non comporta alcuna modifica** per quanto concerne :

- ***La convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale in data 11/01/2011 agli atti del Notaio Graziosi, repertorio 36591 raccolta n° 17199 registrato a Grosseto il 19/01/2011***
- ***Le aree da cedere all'Amministrazione Comunale***
- ***La realizzazione delle Opere di Urbanizzazione già oggetto di P.C. 1083/11 del 09/08/2012 i cui lavori sono iniziati in data 14/09/2012***
- ***I Parametri urbanistici***
- ***Il perimetro dei lotti***

Le modifiche oggetto di variante riguardano esclusivamente l'adeguamento della tipologia degli edifici e le relative strutture di servizio del lotto unico (ex sottozona C4) di proprietà della soc. TOMU-TECA oggetto del Permesso a Costruire n° 1280/11, per adeguarle alle esigenze della società di gestione, consistenti in :

Sistemazioni Aree pertinenziali interne al Lotto Edilizio

- Ridistribuzione superficie a Parcheggio, adeguamento corsia con riduzione altezze dei riporti.
- Rimodellazione dei percorsi pedonali

Edificio RESIDENCE

- Adeguamento all'andamento altimetrico del terreno del fronte fabbricato mediante tre sfalsamenti del medesimo con conseguente ricollocazione del blocco piano secondo.
- Modifica vani scala con riduzione della relativa superficie coperta.
- Ricollocazione in apposita struttura della reception

Edifici RESIDENZA TURISTICA ALBERGHIERA

- Riduzione delle Unità abitative da 35 a 30 per adeguare la tipologia al blocco di tre piani, prevedendo la realizzazione di un blocco gemello contrapposto e di un blocco che seguendo l'andamento altimetrico del terreno prevede due sfalsamenti del fronte
- Ricollocazione in apposita struttura della reception, sala comune e servizi.

Struttura Servizi Turistici

- Realizzazione di apposita struttura che raccoglie la reception del Residence e delle RTA oltre la sala comune e i servizi, utilizzando le residue volumetrie disponibili.

Edificio COMMERCIALE

- Ridistribuzione della superficie disponibile eliminando la promiscuità dell'edificio autorizzato con i servizi delle RTA

Come riportato in dettaglio nei seguenti elaborati grafici :

Tav. n°1 Stato Convenzionato e Stato di Variante – Verifica Parametri

Tav. n°2 Stato Convenzionato – Planivolumetrico – Profilo longitudinale lottizzazione

Tav. n°2.1 Stato di Variante – Planivolumetrico – Profilo longitudinale lottizzazione

Tav. n°3 Stato Convenzionato – Tipologie Edilizie RTA Lotto (ex sottozona F1) non oggetto di Variante

Tav. n°4 Stato Convenzionato – Tipologie Edilizie Residence Lotto (ex sottozona C4)

Tav. n°4.1 Stato di Variante – Tipologie Edilizie Residence Lotto (ex sottozona C4)

Tav. n°5 Stato Convenzionato – Tipologie Edilizie RTA Lotto (ex sottozona C4)

Tav. n°5.1 Stato di Variante – Tipologie Edilizie RTA Lotto (ex sottozona C4)

Tav. n°6 Stato Convenzionato – Tipologie Edilizie RTA, COMMERCIALE e di Servizio Privato Lotto (ex sottozona C4)

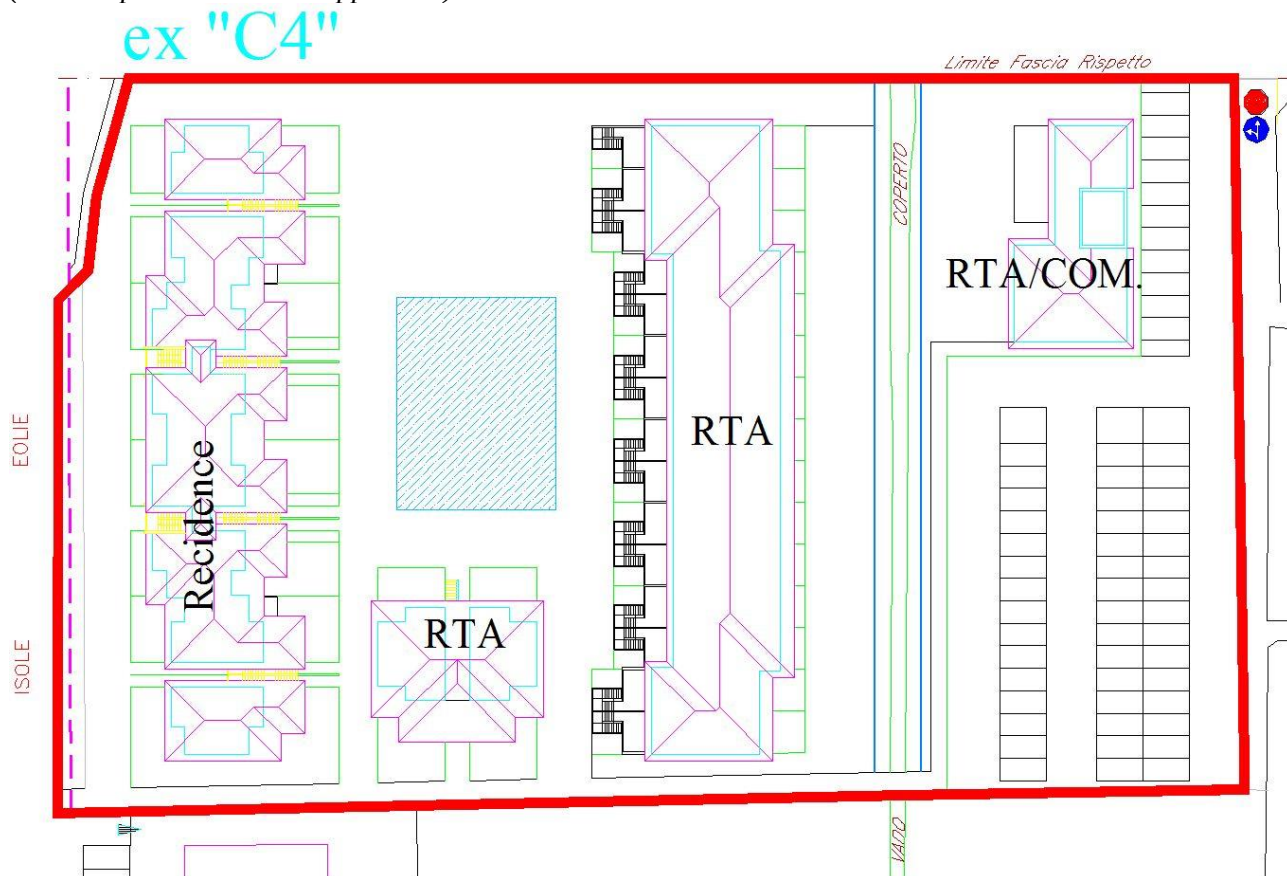
Tav. n°6.1 Stato di Variante – Tipologie Edifici COMMERCIALE e di Servizio Residence e RTA

Tav. n°7 Stato Convenzionato – Opere di urbanizzazione aree private – Planimetria Generale

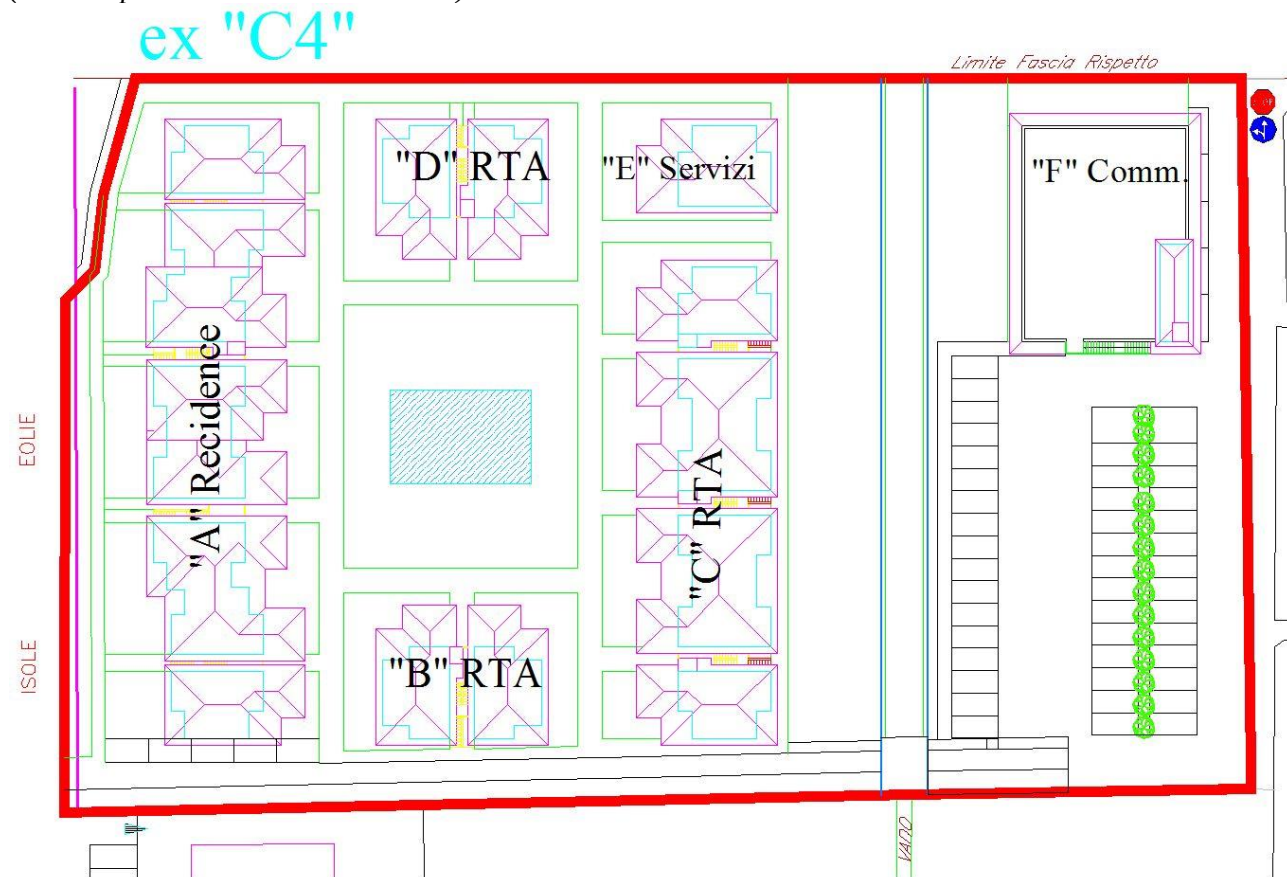
Tav. n°7.1 Stato di Variante – Opere di urbanizzazione aree private – Planimetria Generale

Schematicamente nei seguenti estratti :

(Estratto planimetria P.A. approvato)



(Estratto planimetria P.A. in Variante)



Descrizione variazioni tipologie edifici

La variazione per l'adeguamento della tipologia degli edifici e le relative strutture di servizio non comporta variazioni alcuna ai parametri urbanistici convenzionati.

La tipologia dell'edificio per **RESIDENCE**, verrà realizzata in conformità al disposto della L.R. n°42/00 articoli 62 e 63 e dal Regolamento Regionale 46/R del 07/08/2007 e successive modificazioni; pertanto **per quanto concerne la classificazione non viene modificato quanto già approvato**, riportato integralmente nella "Relazione Classificazione Strutture Turistico Ricettive" allegata alla presente.

La verifica nel dettaglio del rispetto delle normative di riferimento è oggetto della Variante al P.C. 1280/11 in atti dell'A.C.

La **variazione per l'adeguamento della tipologia** dell'edificio per **RESIDENCE** consiste in :

- Adeguamento all'andamento altimetrico del terreno del fronte fabbricato mediante tre sfalsamenti del medesimo con conseguente ricollocazione del blocco piano secondo.
- Modifica vani scala con riduzione della relativa superficie coperta.
- Ricollocazione in apposita struttura della reception

La tipologia degli edifici per le **R.T.A.** verrà realizzata in conformità al disposto della L.R. n°42/00 art.27 e dal Regolamento Regionale 46/R del 07/08/2007 e successive modificazioni; pertanto **per quanto concerne la classificazione non viene modificato quanto già approvato**, riportato integralmente nella "Relazione Classificazione Strutture Turistico Ricettive" allegata alla presente.

La verifica nel dettaglio del rispetto delle normative di riferimento è oggetto della Variante al P.C. 1280/11 in atti dell'A.C.

La **variazione per l'adeguamento della tipologia** degli edifici per **R.T.A.** consiste in :

- Riduzione delle Unità abitative da 35 a 30 per adeguare la tipologia al blocco di tre piani, prevedendo la realizzazione di un blocco gemello contrapposto e di un blocco che seguendo l'andamento altimetrico del terreno prevede due sfalsamenti del fronte
- Ricollocazione in apposita struttura della reception, sala comune e servizi.

come di seguito sinteticamente rappresentato :

Descrizione	Approvato P.C. n° 1280/11	Variante tipologia
Edificio B	n° 6 Unità Abitative	n° 6 Unità Abitative (<i>invariato</i>)
Edificio C	n° 29 Unità Abitative	n° 18 Unità Abitative (<i>similare a quello già autorizzato</i>)
Edificio D	n° 0 Unità Abitative	n° 6 Unità Abitative (<i>speculare a quello già autorizzato</i>)
Edificio E	compreso nell'edificio commerciale	specifico edificio per servizi RTA e RESIDENCE

La tipologia degli edificio **Commerciale** verrà realizzata in conformità alle specifiche norme di riferimento oggetto del relativo Permesso a Costruire.

La **variazione per l'adeguamento della tipologia** dell'edificio **Commerciale** consiste in :

- Ridistribuzione della superficie disponibile eliminando la promiscuità dell'edificio autorizzato con i servizi delle RTA

La tipologia dell'adeguamento delle aree **pertinenziali interne** verrà realizzata in conformità alle specifiche norme di riferimento oggetto del relativo Permesso a Costruire.

La **variazione per l'adeguamento delle Aree pertinenziali interne al Lotto Edilizio** consistono in:

- Ridistribuzione superficie a Parcheggio, adeguamento corsia con riduzione altezze dei riporti.
- Rimodellazione dei percorsi pedonali

Il Tecnico
Arch. Fabrizio Rombai