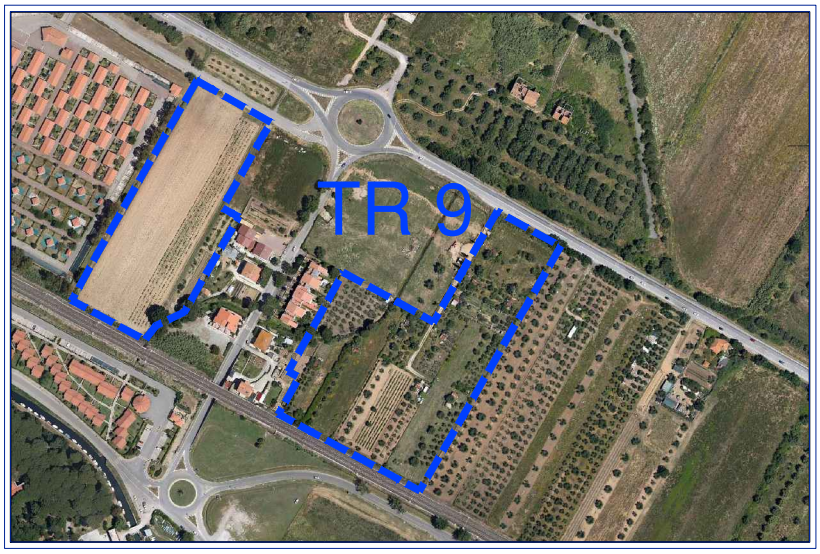
COMUNE DI FOLLONICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE TR09 VIA ISOLE EOLIE APPROVATO CON D.G.C. N° 78 DEL15/03/2019 E SUCCESSIVA VARIANTE APPROVATA CON D.G.C N° 81 DEL27/03/2024

VARIANTE PIANO ATTUATIVO PER CONFORMAZIONE A D.C.C. N° 17 DEL10/04/2026 AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R.T. 65 / 2014



PROGETTISTA: ***arch. Davide Meiattini***
via Gorizia 7/d 58022 Follonica - 0566 263329
P.iva 01285140537

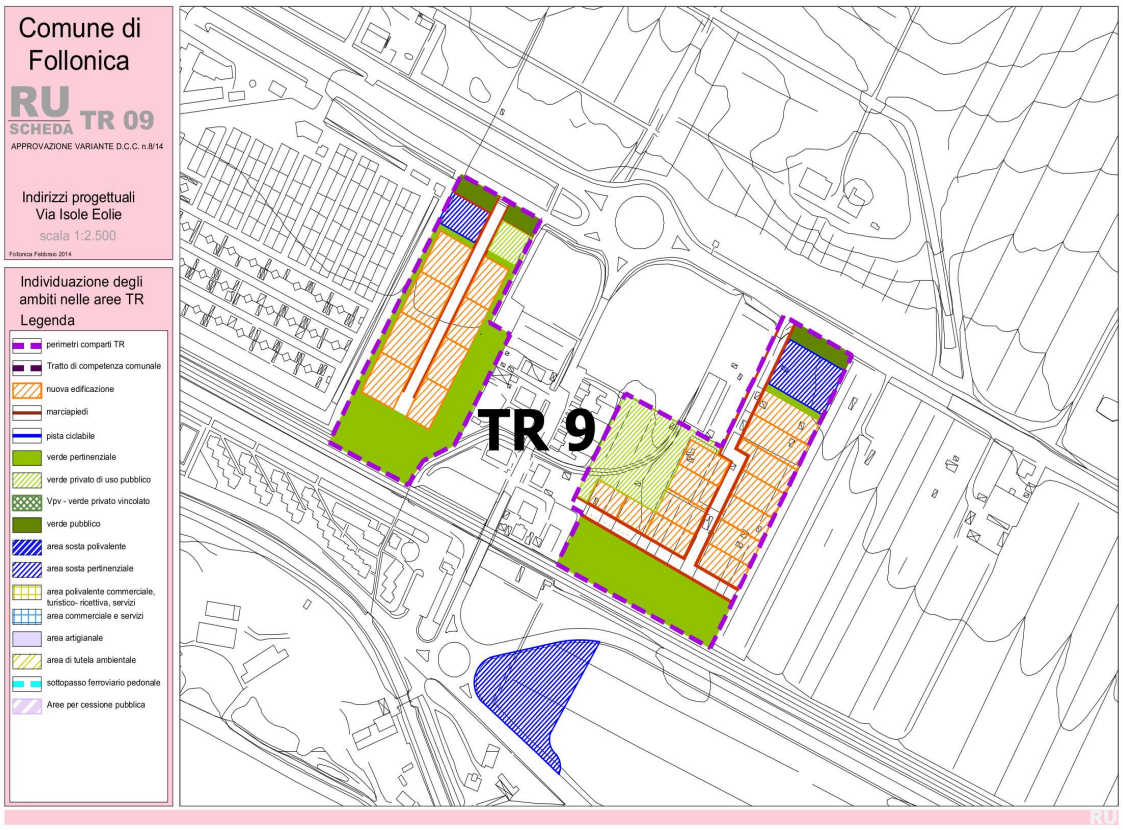
PROPRIETÀ: ***CONSORZIO VIA ISOLE EOLIE***
P.iva 01557100532
Via dell'Industria 1070,- Follonica (Gr)

SCALA:	ELABORATO: STATO VARIATO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	TAVOLA V.NTA REV.2
	AGG. GIUGNO 2026	

COMUNE DI FOLLONICA

Area di Trasformazione TR09

PIANO ATTUATIVO COMPARTO ñTR09ò



i Committenti

i Tecnici

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE ï STATO DI VARIANTE

INDICE

Art. 1 - Campo di applicazione
Art. 2 - Riferimenti normativi
Art. 3 - Elaborati costitutivi
Art. 4 ï Destinazioni dûuso consentite

Art. 5 ï Dimensionamento e parametri
Art. 6 ï Disposizioni generali
Art. 7 ï Disposizioni particolari
Art. 8 - Edilizia sostenibile/incentivi economici e urbanistici.
Art. 9 ï Varianti al piano attuativo
Art. 10 ï 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 **ñTR09ò** così come individuato dalla relativa scheda ñArea di TrasformazioneTr09ò allegata 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 parcamento come da indicazioni di R.U. ..

Art. 2 - Riferimenti normativi

Il Piano Attuativo vigente approvato con Deliberazione della Giunta Comunale numero 78 del 15/03/2019 è stato redatto in conformità al Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 30 del 10.06.2011 e successiva variante; le presenti NTA e gli altri elaborati della Variante al Piano di Lottizzazione area TR09 Via Isole Eolie sono inoltre conformi alla scheda **ñTR09ò** ñArea di TrasformazioneTr09ò allegata Regolamento Urbanistico del Comune di Follonica.

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

La Variante al Piano Attuativo è composta dai seguenti elaborati (sono riportati anche gli elaborati compresi nel piano di Lottizzazione approvato con Delib. G.C. n° 78 del 15/03/2019 e successiva Delib. G.C. n° 81 del 27/03/2024 non oggetto di variazioni, per completezza della documentazione:

ELABORATI STATO APPROVATO

- Documento preliminare assoggettabilità a VAS
- Relazione fattibilità archeologica
- Relazione paesaggistica
- Scheda Norma
- Verifica Compatibilità Scheda Norma
- Relazione Tecnica di previsione di Impatto Acustico Ambientale

- Tav. A.1. REV Estratto CTR con individuazione area PDL, Estratto mappa cartastale, Estratto scheda RU Area Tr09, Tabella riassuntiva previsioni Scheda R.U. Area Tr09
- Tav. A2. Planimetria e profili stato attuale; vincoli sovraordinati
- Tav. V. REV REL- Relazione Illustrativa
- Tav. V. NTA - Norme Tecniche Attuazione
- Relazione Opere di Urbanizzazione
- Computi metrici
- Relazione illustrativa fattibilità geologica
- Tav. V. B.1 REV Planimetria generale con destinazioni dôuso, verifica standards, dati riassuntivi, aree da cedere alla Pubblica Amministrazione.
- Tav. V.B.2. Ipotesi planivolumetrico; tipologie indicative; profili di progetto.
- Tav. V.C.1. Opere di Urbanizzazione. Schemi opere urbanizzazione fognatura bianca, nera, acquedotto con particolari costruttivi
- Tav. V.C.2. Opere di Urbanizzazione. Schemi opere urbanizzazione reti Enel, Telecom, gas, pubblica illuminazione; pavimentazioni e particolari costruttivi
- Tav. V.C.3. Opere di Urbanizzazione. Segnaletica orizzontale e quote
- Tav. V.C.4. Planivolumetrico e vincoli
- All.1 REV Particellare Aree Pubbliche
- Documentazione catastale REV: estratti di mappa e visure
- Statuto consorzio
- Cronoprogramma Opere di Urbanizzazione
- Dichiarazione sulla proprietà
- Decreto Provincia di Grosseto, settore Viabilitò, per intervento sulla SP Aurelia
- Bozza di Convenzione

ELABORATI AGGIORNATI / INTEGRATIVI A SEGUITO DELLA PRESENTE VARIANTE DI CONFORMAZIONE A D.C.C. N° 17 DEL 10/04/20026 AI SENSI DELLôART. 112 DELLA LRT 65/2014

- Tav. V. REV2 REL- Relazione Tecnica di Conformazione
- Tav. V. NTA REV2 - Stato Variato Norme Tecniche Attuazione (in sostituzione della *Tav. V. NTA - Norme Tecniche Attuazione)*
- Tav. V. B.1 REV2 Piano di Lottizzazione in Variante - Planimetria generale con destinazioni dôuso, verifica standards, dati riassuntivi, aree da cedere alla Pubblica Amministrazione. (In sostituzione della *Tav. V. B.1 REV Planimetria generale con destinazioni dôuso, verifica standards, dati riassuntivi, aree da cedere alla Pubblica Amministrazione.)*

- Tav.. V CONV REV2 ï Addendum Convenzione
- Allegato V.A. REV 2 ï Stato di attuazione del piano attuativo
- Estratto scheda norma

Art. 4 ï Destinazioni dôuso consentite

Nel comparto urbanistico sono ammesse le seguenti destinazioni dôuso:

- residenziale.
- commerciale /servizi.

Art. 5 ï Dimensionamento e parametri

Il Piano attuativo è dimensionato come segue:

- residenza per una superficie utile lorda SE massima di nuova edificazione di mq 4.600, con altezza massima mt 7.00 ed un numero massimo di 2 piani f.t.;
- La predetta destinazione residenziale è subordinata alla seguenti condizioni:
-- Residenza con alloggi SE maggiore di mq. 80-
- Commerciale SE max di mq. 300 altezza massima mt. 4, max 1 piano f.t
- Servizi SE max di mq. 300 altezza massima mt. 4, max 1 piano f.t
- Sistemazione superficiale area a parcamento esterna ai due sub comparti;

Art. 6 ï 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 lôesistente o minimo 5 ml.;
- avere lôaltezza massima pari a mt 7 per gli edifici a destinazione residenziale e pari a mt 4 per gli edifici a destinazione commercile/servizi;
- rispettare la superficie permeabile non inferiore al 30% dellôintera superficie del lotto di riferimento;

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

- essere posti ad una distanza minima dal confine inferiore a 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 dellôinsediamento; 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 V. B.1 REV2 ; 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 ï Disposizioni particolari

Con riferimento agli interventi edilizi da realizzarsi per lôattuazione 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 dellôinstallazione 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.

Nei resedi dei lotti edificabili sarà possibile realizzare manufatti pertinenziali così comedefinito allôart. 69 del Vigente Regolamento edilizio, nel rispetto delle caratterirstiche tipologiche e dei materiali utilizzati negli edifici principali.

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

Istituto della premialità:

Le norme del piano attuativo, in conformità allôart. 18 delle norme del R.U., ammettono lôistituto della premialità, prevedendo la possibilità di ridurre gli oneri concessori, del 15% rispetto ai valori tabellari deliberati al fine di promuovere lôedilizia bioclimatica ed il risparmio energetico.

I requisiti minimi richiesti sono riportati allôArt. 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:

Ålôadeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene;

Åil coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde,della viabilità ecc.

Åla realizzazione dellôopera secondo i criteri e le tecniche costruttive biocompatibili ed ecoefficienti;

Åla verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

Gli elaborati tecnico grafici, da produrre nel procedimento edilizio ai fini dellôottenimento dellôincentivo economico, dovranno comunque contenere:

- Analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi allôambiente 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 dôuso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuale sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma dimanutenzione e le istruzioni dôuso 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 dellôopera 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 dôopera dal direttore dei lavori al fine di garantire lôefficacia delle verifiche e certificazioni finali.

Deroghe ai parametri edilizi e urbanistici.
Le presenti norme ammettono, dai computi urbanistici (SC, Volume, SE) e dalla applicazione delle norme relative alle distanze dai confini, dalle strade, lôesclusione:
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:
ÅLa parte delle murature esterne, siano esse portanti o tamponature eccedenti i 30 cm di spessore finito.
Å La porzione superiore e non strutturale dei solai interpiano (evidenziandone la funzione dal punto di vista dellôefficienza termica e/o acustica del progetto).
Å La porzione superiore e non strutturale dei solai di copertura, lôincremento di spessore del pacchetto sarà funzionale alle caratteristiche tecniche della soluzione prescelta.

Art. 9 ï Varianti al piano attuativo

Costituiscono varianti sostanziali al Piano Attuativo quelle varianti:
- che contrastano con le norme soprindicate;
- che snaturano lôimpianto generale del Piano Attuativo;
- 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 dallôAmministrazione Comunale;
- che modificano le superfici dei lotti edificabili per motivi di interesse pubblico relativamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art.10 ï Tempi e modi di attuazione

A fronte di convenzionamento unitario per lôintera Area di Trasformazione, le opere di urbanizzazione previste dal presente Piano Attuativo il cui inizio dei lavori dovrà essere preventivo alla realizzazione degli interventti nei singoli lotti edificabili, potranno essere eseguite in tempi diversi e con distinti Atti Autorizzativi per i due subcomparti ñTr09aò e ñTr09bò.

Art.11 ï 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:

- L'Porzione dello svincolo di ingresso al subcomparto TR09A;
- L'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 lôarea destinata in gran parte a parcamento dovranno essere realizzata in modo che :

- sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano lôintegrità 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 allôedificato ove, nel rispetto delle disposizioni regionali e comunali in materia di contenimento dellôimpermeabilizzazione del suolo, è ammesso un incremento di superficie impermeabile del 5% dellôarea 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 dellôintegrità 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 lôintegrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

Art.11.1 ï 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 allôinterno 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 unôadeguata progettazione. Lôuso 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 connette 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 allôuso 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.