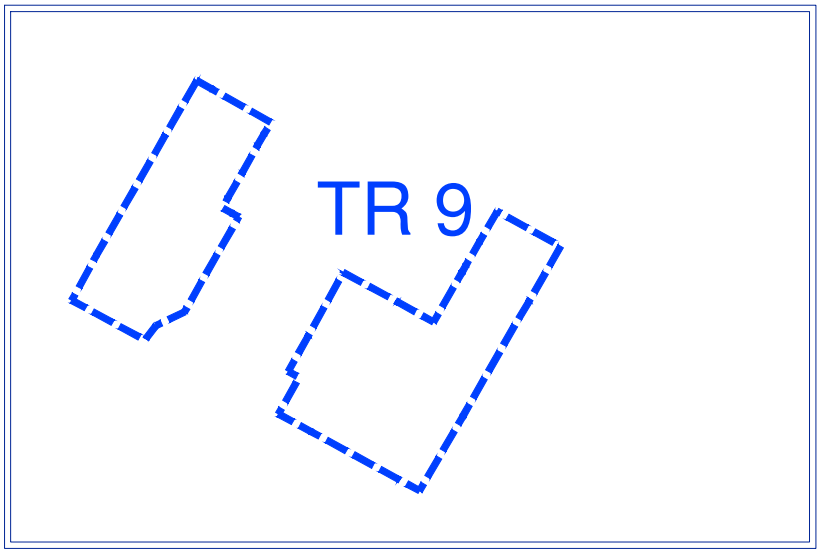
COMUNE DI FOLLONICA

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:
ESTRATTO SCHEDE NORMA R.U. VIGENTI DOPO APPROVAZIONE VARIANTE D.C.C. N° 17 DEL 10 / 04 / 2026

AGG. GIUGNO 2026

TAVOLA
estratto schede norma

AREA DI TRASFORMAZIONE STATO DI VARIANTE	TR 9	COMUNE DI FOLLONICA REGOLAMENTO URBANISTICO RU

R.U. indirizzi prescrizioni	
Descrizione	L'area di trasformazione comprende due zone di frangia urbana degradate poste ai margini nord e sud dell'edificato di Via Isole Eolie e da questo intercluse. Le aree hanno oggi prevalentemente utilizzo agricolo, quelle a nord sono coltivate ad orto e vigneto; quelle a sud sono frazionate per usi ortivi dove i caratteri dell'originaria struttura e tessitura agricola sono ormai perduti.
Finalità	Interventi funzionali al completamento del tessuto urbano di Via Isole Eolie ed alla riqualificazione d'insieme, mediante la realizzazione di residenze di qualità architettonica riferite alle tipologie dell'edificato esistente e la formazione di aree a verde attrezzato e di sosta. Le eventuali attività commerciali dovranno essere di servizio al nucleo edificato.
Superficie territoriale	Superficie territoriale: mq. 43.000 circa
Invarianti strutturali	S.P. n. 152 "Vecchia Aurelia"

Dimensionamento	Residenza max. mq. 4.600 di SE Commerciale mq. 300 di SE Servizi mq. 300 di SE
Parametri urbanistici	- residenziale max. mq. 4.600 di SE, altezza max. mt. 7, max. piani 2 - commerciale/direzionale max. mq. 300 di SE, altezza max. mt. 4, max. 1 piano - servizi max. mq. 300 di SE, altezza max. mt. 4, max. 1 piano.
Destinazione d'uso	Residenziale. Commerciale/direzionale a servizio delle residenze. Servizi pubblici e di interesse pubblico, culturali.
Disposizioni	L'intervento si dovrà caratterizzare per le strette relazioni e in coerenza con la tessitura dell'edificato esistente e con le aree rurali adiacenti. Lungo la SP 152 "Vecchia Aurelia", la ferrovia e sui fronti retrostanti degli edifici dovranno essere previste ampie zone di verde di arredo e di raccordo con le aree rurali adiacenti. Gli interventi dovranno essere di elevata qualità architettonica e ambientale tesi a riqualificare e fornire un nuovo fronte delimitante l'edificato.
Modalità di attuazione	Gli interventi dovranno essere attuati mediante Piano Attuativo (P.A.) convenzionato, di iniziativa privata, esteso all'intera area di trasformazione e redatto nel rispetto delle indicazioni contenute nell'elaborato grafico di riferimento e degli indirizzi e prescrizioni della presente scheda. Il P.A. potrà prevedere la suddivisione degli interventi anche in lotti funzionali.
Disciplina perequazione urbanistica	Gli interventi di nuova edificazione previsti sono soggetti alla disciplina dell'art. 21 dalle N.T.A. del R.U. Si definiscono di seguito i criteri perequativi indicati al comma 6 del medesimo articolo: - i diritti edificatori sono ripartiti per le aree in modo proporzionale alle superfici di proprietà ricomprese nell'ambito di trasformazione ad esclusione delle aree pertinenziali degli edifici esistenti. - gli oneri inerenti l'attuazione delle opere di urbanizzazione, di interesse pubblico e sociali come indicate nelle discipline specifiche d'intervento sono ripartiti in relazione alla quota parte dei diritti edificatori;

Discipline specifiche di intervento	Finalità interesse pubblico e sociali	Riqualificazione della viabilità esistente, ~~e~~ riqualificazione ambientale delle aree di frangia e salvaguardia del paesaggio agrario.
	Caratteristiche degli alloggi	La superficie edificabile minima dell'unità abitativa è stabilita in 80 mq ,
	P.A. e convenzione	L'approvazione del P.A. e la stipula della convenzione presuppone la previsione e la realizzazione delle opere ed attrezzature di interesse pubblico previste. La convenzione dovrà prevedere e garantire: - tempi, modalità di attuazione e di esercizio delle infrastrutture di interesse pubblico e delle aree pubbliche - le opere da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti - modalità di utilizzo e manutenzione delle aree pubbliche e/o di uso pubblico - tempi e modalità della cessione gratuita delle aree pubbliche; - modalità per la salvaguardia del paesaggio agrario collinare individuato come verde privato vincolato.
	Opere e attrezzature interesse pubblico	La realizzazione delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione a carico degli operatori dei seguenti interventi e/o opere di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle aree alla Amm/ne Comunale: - riqualificazione della via Isole Eolie realizzazione di nuova viabilità interna - fognatura: completamento e integrazione del sistema fognario - acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di utilizzazione integrata collegata al sistema come indicato negli elaborati di R.U. e schema allegati - sistemazione del Fosso Val degli Olmi e altre opere idrauliche ai fini dell'eliminazione del rischio idraulico - realizzazione di un'area a verde pubblico o di uso pubblico di almeno mq. 3.000 - realizzazione di un parcheggio pubblico di almeno mq. 5.000
	Patrimonio Edilizio Esistent(P.E.E.)	Nella considerazione che l'area si presenta con annessi agricoli di consistenza ridotta ed evidente precarietà la disciplina relativa è riportata nelle successive disposizioni per il p.e.e.
	Incentivi per ecoefficienza 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.
Disposizioni patrimonio edilizio esistente	Il p.e.e. legittimamente autorizzato che: - presenta caratteristiche di precarietà e degrado ed è stato realizzato per finalità ortive (annessi) e di deposito materiali e attrezzature, sarà soggetto a demolizione senza possibilità di recupero; - non presenti le caratteristiche di cui sopra, potrà essere soggetto ad	

	interventi di ristrutturazione edilizia con il mantenimento delle destinazioni in atto, ovvero di ristrutturazione urbanistica all'interno del dimensionamento dell'area di trasformazione.

Mitigazione ambientale	Distanza dalla viabilità principale in allineamento con l'esistente o minimo mt. 6. Fasce di verde privato di uso pubblico di almeno 5 mt lungo tutta la viabilità esistente. Lungo la ferrovia, nell'area a verde pubblico, dovrà essere realizzato un idoneo sistema di mitigazione acustica integrato con l'area a verde, di elevata qualità architettonica e ambientale.

Disciplina al termine di scadenza quinquennale	In caso di scadenza del termine quinquennale dalla data d'approvazione del Regolamento Urbanistico senza che sia intervenuta l'approvazione del Piano Attuativo e nelle more dell'approvazione dello stesso, agli immobili ed aree comprese nella presente area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - edifici e/o complessi edilizi interventi edilizi fino alla categoria del restauro - aree libere interventi ammessi per il verde privato (art. 141)

Disciplina successiva all'attuazione degli interventi	Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo agli immobili ricadenti nell' area di trasformazione si applica la seguente disciplina: - spazi e parcheggi pubblici: aree ad edificazione speciale per standard (art. 87); - tessuti con funzioni prevalentemente residenziale (art.136) - edifici e/o complessi edilizi a destinazione commerciale (art. 147).

TR 9

Pericolosità geomorfologica	G.2
Pericolosità idraulica	I.1 (parte) - I.2 (parte) – PIME (parte)
Vulnerabilità falde	V2 (parte) – V3 (parte)

INTERVENTI	Fattibilità Geomorfologica (FG._)	Fattibilità Idraulica (FI._)	Vulnerabilità Falde (FV._)
Interventi edificatori	2	1 se ricadente in (I.1) (*) 4 se ricadente in aree PIE o PIME (**)	2
Viabilità	1	1 se ricadente in (I.1) (*) 4 se ricadente in aree PIE o PIME (**)	1 se in V.2 2 se in V.3
Modifica e realizzazione reti tecnologiche	1	1	1
Riqualificazione, nuove sistemazioni aree a verde pubblico e privato	1	1	1
Realizzazione di parcheggi pubblici e privati fuori terra	1	1 se ricadente in (I.1) (*) 4 se ricadente in aree	2 se in V.2 3 se in V.3
e area di sosta		PIE o PIME (**)	
Sistemi di mitigazione acustica	2	1 se non interferente con il deflusso delle acque 3 se interferente con il deflusso delle acque	1

(*)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), dello studio "zona acquario" (maggio 2011).

(**) Nel caso in cui ricadano nelle aree PIME/PIE zona fosso Val Maggiore, Fosso Val degli Olmi, Canale Cervia, la realizzazione degli interventi risulta subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica indicati nei relativi studi idrologico idraulici afferenti i bacini idrografici di riferimento.

La realizzazione di quanto previsto è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione:
- degli interventi di cui al "Progetto di sistemazione del Fosso Val degli Olmi ai fini dell'eliminazione del rischio idraulico" (rif. pratica 304) parere Bacino prot. 275 in data 28/05/2008.
- degli interventi individuati nel PAI per la messa in sicurezza del Rio Val Maggiore e del Canale Cervia, fermo restando quanto stabilito all'art. 6 comma 6 delle Norme di PAI.