



# *COMUNE DI FOLLONICA*

## *RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL QUARTIERE SENZUNO*

### COMUNE DI FOLLONICA

#### RIQUALIFICAZIONE URBANA DEL QUARTIERE SENZUNO



Relazione generale  
Norme tecniche di attuazione  
Elaborati grafici

luglio 2003



*RELAZIONE GENERALE*

## Considerazioni generali

L'intera area del quartiere Senzuno, compresa tra Via Vespucci, via Palermo, Via Pisa e Via Spiaggia di Levante, è stata suddivisa in 164 unità edilizie, secondo la ripartizione catastale degli immobili. Ogni edificio è stato descritto attraverso una scheda-dati, elaborata dal Comune di Follonica per le altre zone del centro urbano e lievemente modificata per adeguarla alle caratteristiche peculiari del quartiere, accompagnata da una scheda fotografica.

La scheda-dati è composta dall'indicazione dell'ubicazione e datazione dell'edificio, dai suoi dati catastali e da varie tabelle attraverso le quali si fornisce un quadro completo delle caratteristiche tipologiche e costruttive, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso all'atto del rilevamento.

La scheda fotografica, a sua volta, è composta dall'indicazione dell'ubicazione e dei dati catastali, dalle fotografie scattate nell'aprile del 2002, da una pianta di riferimento in cui viene indicata l'unità in analisi e i coni di vista delle fotografie, e da uno spazio riservato alle note di aggiornamento da compilare qualora fossero segnalate modifiche significative agli edifici.

Le schede, compilate attraverso l'osservazione diretta e la disamina della documentazione già in possesso dell'Amministrazione comunale, fanno emergere un quadro chiaro della genesi e delle problematiche attuali di Senzuno.

Le foto storiche e l'analisi delle tipologie edilizie individuano all'interno del quartiere tre periodi di sviluppo: il primo è immediatamente precedente agli anni trenta del secolo scorso in cui si sviluppa maggiormente l'area compresa tra la spiaggia, Via Mentana, Via della Repubblica e Via Vespucci in parte successivamente rimaneggiata e compromessa. Il secondo periodo, che va dal secondo dopo guerra all'inizio degli anni '60, ha visto formarsi la lottizzazione dell'area posta tra via della Repubblica e via Palermo e l'espansione tra via Mentana e via Pisa a discapito della pineta. Il terzo periodo è quello caratterizzato dallo sviluppo avvenuto a partire dagli anni '60 e che si limita a parte dell'isolato compreso tra via della Repubblica, la pineta e via Pisa, e ad alcuni interventi puntuali in aree sparse laddove si trovavano porzioni ancora disponibili di suolo edificabile. (vedi tav. 11- *Periodo di edificazione*)

Al primo periodo appartengono circa sessanta edifici che sono stati costruiti all'inizio del secolo, probabilmente a seguito di una lottizzazione, come meglio potrà essere approfondito in sede di indagine storica da effettuarsi presso gli archivi

comunali, non appena questi saranno accessibili. La tipologia degli edifici più diffusa (circa il 50% ) è quella costituita dalle abitazioni singole ad un piano, disposte a schiera lungo le strade che portano alla spiaggia. Direttamente sull'arenile, si affacciano 13 edifici che conservano quasi integra la loro forma originaria. Questi edifici presentano due tipologie differenziate, la prima ad un piano con veranda e l'altra a due piani con veranda su entrambi i piani.

Nella seconda fase di edificazione del quartiere si nota una differenziazione tipologica e prevalgono le abitazioni bifamiliari a schiera e le palazzine isolate. Queste due tipologie, pur non avendo un valore architettonico rilevante, sono per lo più compatibili con il tessuto originario e con il contesto.

Infine gli interventi attuati dopo gli anni sessanta, che ammontano solo al 6% del totale degli edifici, e che per metà sono situati lungo Via Spiaggia di Levante, sono costituiti da edifici a blocco. Questi presentano un valore negativo poiché per tipologia, dimensioni e qualità architettonica non sono del tutto compatibili con il resto del contesto.

Tutto il quartiere è in buono stato di conservazione, solo il 25% è in condizioni mediocri e il 2% in condizioni pessime.

L'immagine complessiva di Senzuno è tuttavia compromessa dall'uso di elementi impropri di finitura e di arredo, quali ad esempio gli infissi in alluminio anodizzato, i rotolanti in pvc, i rivestimenti murari in materiali ceramici e lapidei a scaglie, tutti elementi usati in varia misura ma comunque presenti nel 50% degli edifici, ed anche in quelli in ottimo stato di manutenzione.

Tutti questi fabbricati sono prevalentemente destinati all'uso residenziale. Via della Repubblica è la direttrice sulla quale si concentra l'80% delle attività commerciali e di servizio, in maggior parte esercizi pubblici, negozi e agenzie immobiliari ecc....Il restante 20% è concentrato soprattutto su Via Spiaggia di Levante che accoglie perlopiù attività turistico ricettive.

Nonostante il discreto grado di conservazione degli immobili emerge dalle schede un quadro non del tutto positivo: infatti alcune superfetazioni ed il valore perlopiù scarso se non negativo di alcuni edifici formano un' immagine di Senzuno non all'altezza delle sue potenzialità.

La parte che assume maggiore valore ambientale è la porzione di tessuto compreso tra Via Mentana e via Vespucci, che più che presentare un valore storico

artistico ha un notevole interesse testimoniale, soprattutto per le tipologie edilizie che conservano nel loro complesso le caratteristiche dell'antico e popolare borgo marinaro.

### **Obiettivi e finalità del piano**

Il piano di riqualificazione è redatto come variante urbanistica al P.R.G. vigente ai sensi dell'art. 5 della legge 59/80 riguardante la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente del quartiere Senzuno e più precisamente dell'area delimitata a nord da via Vespucci, a est di via Palermo, a sud da via Pisa e via Lucca ed a sud-ovest dalla spiaggia di levante.

Gli interventi, prescrittivi o di indirizzo, promossi dal piano tendono a favorire:

- La valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistenti,
- Le utilizzazioni compatibili con i caratteri generali degli immobili, e finalizzate al riequilibrio delle funzioni sul territorio,
- Il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività produttive compatibili,
- La dotazione dei servizi pubblici e collettivi e degli standard di legge,
- La tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi, ambientali, e di testimonianza storica degli edifici.

A seguito delle valutazioni in merito all'analisi dello stato attuale del quartiere e delle peculiarità del suo assetto urbanistico e sociale, il piano in sintesi prevede interventi:

- di restauro e di conservazione, in particolare per l'area storicizzata descritta nelle considerazioni generali, con indicazioni progettuali e dei materiali da usare .

- di ristrutturazione (architettonica e urbanistica) degli edifici di recente edificazione o con scarso valore storico-architettonico, sino alla possibile demolizione di parti improprie degli edifici e degli edifici stessi.

- di riorganizzazione della viabilità (in accordo con il piano del traffico). In particolar modo il piano propone di estendere la Z.T.L. a via Spiaggia di Levante, di rendere Via della Repubblica a traffico lento (30 km/h), e via Firenze, Via Siena e Via Pisa a doppio senso di marcia nella porzione che da via della Repubblica arriva in via Spiaggia di Levante.

Il piano inoltre individua:

- modalità di arredo urbano fisso (panchine, segnaletica, cestini per rifiuti ecc...) e mobile (tende da sole, pedane, ecc...).

- indicazioni per la sistemazione delle pavimentazioni stradali e dei marciapiedi, in particolar modo per quello di via della Repubblica in cui è prevista una ridefinizione della carreggiata, con conseguente aumento della larghezza del marciapiede.

- indicazioni per la sistemazione dell'illuminazione pubblica.

- riorganizzazione delle destinazioni d'uso dei piani terra, ed in particolar modo dell'uso commerciale o per artigianato di servizio nell'area indicata come storicizzata.

In linea generale il piano tende sempre a valorizzare e a conservare le caratteristiche peculiari del quartiere, e ove ciò non fosse possibile ad agire con interventi conformi al contesto.



***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

## *Indice*

### **TITOLO I: Finalità e ambiti d'applicazione**

**Art. 1 – Finalità**

**Art.2 – Ambiti di applicazione**

### ***TITOLO II: Norme prescrittive per gli interventi***

**Art. 3– Criteri generali**

**Art. 4 – Destinazioni d'uso ammesse**

**Art. 5 – Tipi di intervento ammessi**

**Art. 6 – Cambiamento delle destinazioni d'uso**

### ***TITOLO III: Indicazioni sulla progettazione architettonica esecutiva***

**Art. 7 – Distanze dai confini, altezze, superficie volume dei fabbricati, verande e aggetti.**

### ***TITOLO IV: Indicazioni sulla scelta dei materiali***

**Art. 8 – Tipologie e materiali**

**Art. 9 – Strutture portanti**

**Art. 10 – Paramenti e rivestimenti esterni**

**Art. 11 – Infissi esterni**

**Art. 12 – Coperture**

**Art. 13 – Balconi e Verande**

**Art. 14 – Insegne e Bacheche**

**Art. 15 –Verde privato, corti private recintate**

**Art. 16– Modalità di esecuzione della viabilità pubblica pedonale e carrabile**

**Art. 17–Prescrizioni per gli allacciamenti privati e per gli enti erogatori di servizi**

### ***TITOLO V: Elaborati del Piano di Riqualficazione***

**Art. 18 – Elenco degli elaborati costituenti il piano**

**TORNA  
ALL'INDICE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## ***TITOLO I: Finalità e ambiti d'applicazione***

### **Art. 1 – Finalità**

Le presenti norme fanno parte del Piano di Riqualficazione del Quartiere Senzuno che è stato redatto, ai sensi dell'art. 5 della legge 59/80, come variante urbanistica al vigente P.R.G. e che riguarda la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nel quartiere.

Il piano prevede la riqualficazione architettonica ed ambientale di tutta l'area, definendo anche le destinazioni d' uso compatibili del patrimonio edilizio esistente.

### **Art. 2 – Ambiti di applicazione**

La normativa si applica all'interno del perimetro del quartiere Senzuno così come definito dai confini indicati alla tavola 2 del Piano.

Tale perimetrazione coincide con quella della tavola 1 - "Zonizzazione" del P.R.G. vigente indicata come " zona di recupero".

## ***TITOLO II: Norme prescrittive per gli interventi***

### **Art. 3– Criteri generali**

Le norme disciplinano gli interventi edilizi, come definiti dall'art.31 della L. 5 agosto 1978 n. 457, e si riferiscono a tutti gli edifici e le aree ricadenti all'interno della zona di recupero sopra definita. La finalità generale è rivolta alla riqualificazione degli edifici esistenti e dell'assetto sociale e produttivo del quartiere, disciplinando interventi e destinazioni urbanistiche e d'uso compatibili, tenuto conto delle diverse tipologie edilizie, del valore storico architettonico e ambientale degli edifici, del loro grado di manutenzione e della qualità e quantità delle infrastrutture esistenti.

Le destinazioni d'uso e le categorie di intervento individuate nelle tavole di piano si riferiscono ai soli edifici con esclusione degli annessi ubicati nelle corti, destinati di regola a locali accessori e pertinenze dei fabbricati di appartenenza.

Per le aree scoperte delle corti, fatte salve le norme del R.E., valgono le norme di cui all'art. 15.

Le norme di carattere generale sotto riportate, possono essere ulteriormente specificate nelle schede di riqualificazione allegate, in relazione alle particolari condizioni dei singoli edifici.



## **Art. 4 – Destinazioni urbanistiche e d'uso ammesse**

Negli edifici del quartiere Senzuno sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni urbanistiche:

- a) residenziale [R];
- b) turistico – ricettiva [TR]-;
- c) artigianato di servizio [AS];
- d) commerciale [C];

inoltre per gli annessi agli edifici di cui alle categorie precedenti, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di:

- e) Accessori e pertinenze per le residenze [aR];
- f) Accessori e pertinenze per attività turistico ricettive [aTR];
- g) Accessori e pertinenze per attività di artigianato di servizio [aAS];
- h) Accessori e pertinenze per attività commerciali [aC];

## Art. 5 – Tipi di intervento ammessi

Gli interventi sempre ammessi su tutti gli edifici del patrimonio edilizio esistente e sulle loro aree di pertinenza, nel rispetto di quanto stabilito nel Regolamento Edilizio Comunale vigente, sono:

- Manutenzione ordinaria (art. 12 del vigente R.E.C.)
- Manutenzione straordinaria (art. 13 del vigente R.E.C.)

Gli interventi ammissibili tramite specifiche indicazioni edificio per edificio sono:

- Restauro e risanamento conservativo (art. 14 del vigente R.E.C.)
- Ristrutturazione edilizia D1, D2 e D3 (art. 15 del vigente R.E.C.)
- Ristrutturazione urbanistica (art. 16 del vigente R.E.C.)

Nella Tav.14 e nelle Schede di Riqualficazione allegate, sono riportati gli interventi ammessi e le indicazioni specifiche edificio per edificio ed hanno carattere esclusivo nel senso che l'intervento superiore non ricomprende quelli inferiori, fatto salvo quanto al precedente comma primo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, dovranno comunque garantire la conservazione del tessuto edilizio originario e delle sue caratteristiche morfologiche, mantenendo gli elementi di pregio architettonico e tipologico ed eliminando, ovunque sia possibile, le superfetazioni degradanti.

Particolare attenzione andrà posta alle opere connesse con il cambio di destinazione d'uso degli edifici che nella tav. 10 - *Valore architettonico*, sono classificati come edifici di valore contestuale. In questi fabbricati l'eventuale cambiamento di destinazione d'uso dei piani terra, non deve comprometterne la tipologia edilizia: conseguentemente gli eventuali interventi edilizi ammessi non debbono alterare le caratteristiche esterne delle facciate sulla strada.

Nei fabbricati in cui sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, ma non di restauro e conservazione, è implicita la presenza di numerosi elementi impropri e superfetazioni: questi non potranno essere conservati e dovranno essere sostituiti con soluzioni compatibili al contesto del tessuto storicizzato del quartiere, nel rispetto delle disposizioni del R.E.C. e delle presenti indicazioni normative.

Negli edifici per i quali sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, ma non di restauro e risanamento conservativo, valgono le disposizioni del capoverso precedente, con l'ulteriore prescrizione che in caso di ristrutturazione urbanistica gli interventi, ancorché compatibili con il contesto, dovranno avere caratteri di contemporaneità.

Per gli annessi ubicati nelle corti, se legittimi o legittimati, è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione edilizia D1 e D2, e nel caso di ristrutturazione D2, è prescrittivo che l'intervento non comporti l'accorpamento al fabbricato principale.

[TORNA  
ALL'INDICE](#)

## Art. 6 – Cambiamento delle destinazioni d'uso

Il cambiamento delle destinazioni d'uso degli immobili è possibile esclusivamente tra le categorie ammesse e individuate nell'art. 4.

Il cambio di destinazione degli annessi è ammesso per consentire la formazione di accessori e pertinenze (quali ripostigli, rimesse attrezzi, locali tecnici, autorimesse, ecc.) per le residenze [R], le attività commerciali [C], di artigianato di servizio [AS] e turistico ricettive [TR],

Le destinazioni dei manufatti nelle corti diverse da quelle sopra definite, se legittime o legittimate, sono fatte salve.

E' comunque vietato:

- il mutamento della destinazione d'uso dei locali destinati ad autorimesse fatto salvo il reperimento di pari superficie in altri locali esistenti;
- il mutamento della destinazione d'uso con conseguente aumento del carico urbanistico degli edifici indicati alla Tavola 5 "Numerazione degli edifici" con i numeri 1-2-3-4-5-6-12-25-64-65-86-88-109-122-127-133-136-140-151-157 fino alla avvenuta eliminazione delle problematiche inerenti il rischio idraulico;
- l'ampliamento con conseguente aumento del carico urbanistico dell'edificio indicato alla Tavola 5 "Numerazione degli edifici" con il numero 133 fino alla avvenuta eliminazione delle problematiche inerenti il rischio idraulico.

## ***TITOLO III: Indicazioni sulla progettazione architettonica esecutiva***

### **Art. 7 – Distanze dai confini, altezze, superficie volume dei fabbricati, verande e aggetti.**

In analogia con quanto previsto dal Piano Particolareggiato per la Fascia Costiera, il presente Piano detta prescrizioni specifiche per quanto riguarda le distanze dai confini, le altezze, la superficie e il volume dei fabbricati, le verande e gli aggetti.

#### ***- Distanze dai confini..***

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica che comportino mutamento della sagoma degli edifici :

- a) la distanza dal confine stradale o della spiaggia non potrà essere inferiore a quella attualmente esistente, riferita all'edificio principale interessato dalla ristrutturazione;
- b) la distanza del confine stradale, quando un intervento interessa più lotti confinanti, è data dalla media delle distanze esistenti, riferite ai singoli edifici e non potrà essere diminuita.

– *Altezza dei fabbricati*

Nella ristrutturazione edilizia:

- a) le linee di colmo e di gronda, per coperture a falde inclinate, misurate dal marciapiede stradale, non potranno superare la misura dello stato attuale. Incrementi di altezza possono essere previsti solo nel rispetto del R.E.C. vigente;
- b) per coperture piane, l'altezza all'estradosso del solaio, misurata dal marciapiede stradale, non potrà superare la misura dello stato attuale. Incrementi di altezza possono essere previsti solo nel rispetto del R.E.C. vigente.

Nella ristrutturazione urbanistica:

Non potrà essere superato il numero di piani esistenti nei lotti sottoposti a ristrutturazione.

## *\_ Superficie e volume degli edifici*

Incrementi volumetrici, oltre a quanto previsto nei commi precedenti del presente articolo, sono ammessi incrementi derivanti dall'eliminazione del solaio delle soffitte o dei sottotetti.

Sono ammessi incrementi di superficie utile interna ai singoli alloggi, ottenuti mediante la realizzazione di soppalchi.

Incrementi della superficie coperta, sono ammessi esclusivamente per il superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto del limite massimo di mq.5,00.

Per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione urbanistica su uno o più edifici, è ammessa la totale demolizione e la ricostruzione con caratteristiche compatibili al contesto e in tal caso è consentito un aumento di volumetria del 10 %:

### *– Verande, aggetti*

Le verande esistenti sul lato mare dovranno essere conservate. Non è ammessa la trasformazione e la chiusura anche parziale se non per ripristinarne le caratteristiche originarie. In fase di manutenzione o ristrutturazione le coperture dovranno essere previste in struttura lignea e manto in laterizio, sono vietate le gronde e gli aggetti in cemento armato. Le verande non potranno essere in nessun modo chiuse.

## ***TITOLO IV: Indicazioni sulla scelta dei materiali***

### **Art. 8 – Tipologie e materiali**

Le indicazioni dei seguenti art. da 9 a 14 sono da considerarsi di indirizzo per tutti gli interventi ammessi e non sono prescrittive; di conseguenza i progettisti potranno proporre varianti alle soluzioni consigliate ed ai materiali consigliati, purché implicino un ulteriore miglioramento qualitativo del manufatto.

Le tavole progettuali degli interventi dovranno contenere indicazioni dettagliate delle scelte progettuali e di materiali operate.



## **Art. 9 – Strutture portanti**

Le strutture in cemento armato dovranno essere opportunamente schermate e non lasciate vista, al contrario le strutture in ferro, ghisa e legno dovranno essere lasciate a vista e convenientemente protette da verniciature.

## **Art. 10 – Paramenti e rivestimenti esterni**

Per i paramenti esterni dovranno essere usati: intonaco; e anche pietra arenaria, pietra serena, cotto di regola limitati al perimetro delle aperture.

I paramenti per rivestimenti sono inoltre ammessi per mantenere balze od altri decori esistenti sulle facciate dei fabbricati o per armonizzare le facciate di fabbricati contigui.

Per le pavimentazioni esterne (possibilmente direttamente appoggiate sul terreno): cotto, pietra serena, pietra arenaria. Sarà da evitare il più possibile la pavimentazione degli spazi di verde privato.

## **Art. 11 – Infissi esterni**

Materiali per gli infissi esterni (portoni, porte finestre, finestre, persiane e avvolgibili):  
Legno naturale o verniciato; ferro verniciato; alluminio elettroverniciato ( di colore verde, blu , rosso e loro sfumature).

## **Art. 12 – Coperture**

Per coperture a falde: manto di copertura in laterizio (marsigliesi, coppi e tegole, olandesi e portoghesi).

Non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca sulle coperture; è ammesso invece, con esclusione degli edifici sottoposti al solo restauro e risanamento conservativo, l'inserimento di finestre in falda ed abbaini nei limiti dimensionali disposti dal R.E.C. vigente.

Per coperture piane: come per le pavimentazioni esterne art. 11.

Pluviali e discendenti: Rame a sezione circolare.

## **Art. 13–Balconi e Verande**

Materiali e finiture per i balconi e le verande: ferro, ghisa, muratura, riproponendo ove possibile i caratteri originari di tali strutture.

## **Art. 14 –Insegne, bacheche e tende**

Le insegne e bacheche sono ammesse solo in presenza di destinazioni d'uso C, AS e TR e dovranno essere del tipo a parete e preferibilmente all'interno di aperture esistenti di porte e finestre.

Oltre alle disposizioni del R.E. le dimensioni dovranno essere proporzionate alle rispettive facciate, preferibilmente illuminate da luce non diretta.

Eventuali tende da sole non potranno sporgere oltre il filo del marciapiede; laddove non presente il marciapiede le tende da sole sono ammesse sulla viabilità esclusivamente pedonale (isole pedonali) o dove, su parere del Comando della Polizia Municipale, sia accertato che non creano pericolo o intralcio.

## **Art. 15– Verde privato e corti private recintate**

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici debbono essere mantenute a verde o pavimentate con materiali filtranti.

Possono essere pavimentate con materiali non filtranti solo nel caso sia verificato il rapporto di permeabilità di cui all'art. 61 del R.E. pari al 30% sull'intera proprietà (fabbricato e corte pertinenziale).

## **Art. 16– Modalità di esecuzione della viabilità pubblica pedonale e carrabile**

Gli interventi sulla rete stradale dovranno essere preceduti da progetti esecutivi unitari dell'intero sistema viario o di sue parti funzionali (zona pedonale, zona a traffico lento, parcheggi, ecc.).

Le zone pedonali e i marciapiedi dovranno essere pavimentate con materiali qualificanti, come il cotto, la pietra naturale e il calcestruzzo architettonico.

Le reti dei servizi, di regola, dovranno essere sotto traccia.

Gli apparecchi di illuminazione pubblica dovranno essere in elementi di pregio del tipo su pali a luce riflessa, e del tipo a parete, secondo le indicazioni della Tav. 18.

Gli arredi, le sedute e gli elementi tutori dovranno essere coordinati tra loro e coerenti con il complesso degli interventi e con il contesto.

## **Art. 17– Prescrizioni per gli allacciamenti privati e per gli enti erogatori di servizi**

Per continuità con quanto previsto per il centro urbano gli allacciamenti alle reti pubbliche da parte degli utenti privati e gli interventi degli enti erogatori dei servizi pubblici di acqua, energia elettrica, gas e telefonia sono sottoposti alle prescrizioni dell'articolo 9 del Titolo II delle N.T.A. della vigente variante al PRG del centro urbano.