



CITTA` DI FOLLONICA

Largo Cavallotti, 1 - 58022 Follonica (GR)
Tel. 0566/59111 - Fax. 41709 - C.F. 00080490535



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 62 del 05-12-2025

Adunanza Ordinaria - seduta Pubblica

**OGGETTO: MODIFICA AL REGOLAMENTO EDILIZIO - INTRODUZIONE
DELL'ART 106 BIS - Indicazioni di dettaglio per gli interventi di cambio di
destinazione d'uso verso la categoria residenziale da eseguirsi nei primi piani
fuori terra degli immobili ricadenti nei tessuti urbani storici "TS"**

L'anno duemilaventicinque e questo giorno cinque del mese di dicembre alle ore 09:14 nella Sala Consiliare, si e' riunito il Consiglio Comunale.

Presiede l'adunanza il PRESIDENTE Alberto Aloisi.

All'inizio della discussione dell'argomento in oggetto risultano:

Listorti Marina	P	Ricceri Iacopo	P
Lenzi Ilaria	P	Ricceri Metello	P
Serafini Francesca	P	Venezia Paola	P
Buoncristiani Matteo	P	Aloisi Alberto	P
Ciompi Francesco	P	D'Ambra Riccardo	A
Manni Giacomo	P	Betti Emanuele	P
Giorgieri Mirjam	P	Boscaglia Stefano	P
Pecorini Andrea	P	Grassini Marco	P
Stella Francesca	P		

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa Marianna Masella, incaricata della redazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Follonica

- il Regolamento edilizio è lo strumento tramite il quale i Comuni disciplinano l'attività edilizia, per espressa previsione di Legge (art. 2, comma 4 del DPR 380/01 “Testo Unico dell'edilizia”), con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico-sanitarie, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
- il Comune di Follonica è provvisto di Regolamento Edilizio vigente approvato con DCC n.34 del 29/06/2023.
- È dotato di Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio n.57 del 29.11.2023, pubblicato sul BURT della Regione Toscana il 31.01.2024 ed efficace dal 01.03.2024;
- è dotato di Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 52 del 10/10/2010 (pubblicata su BURT del 17/11/2010) e successiva delibera di Consiglio Comunale n. 30 del 10 giugno 2011, diventata efficace nel luglio 2011 (pubblicata su BURT del 13/07/2011);

Tenuto conto che

- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 dell'11.11.2019, l'Amministrazione Comunale, ha avviato il procedimento formazione del Piano Operativo, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014, avviando contemporaneamente:
 - il procedimento di conformazione al Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi dell'art. 21 della disciplina del medesimo P.I.T.;
 - Il procedimento di valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio, ai sensi della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.;

Considerato che per effetto della scadenza del Regolamento Urbanistico risulta scaduto il Piano delle Funzioni ma che relativamente alla gestione degli insediamenti esistenti, debba ritenersi ancora efficace, ai sensi degli artt. 55 e 58 della L.R.1/05 (legge in vigore alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico) e art. 95 comma 2 lett. d) e art. 98 della L.R.65/14 e s.m.i;

Dato atto che negli ultimi anni, dai dati rilevati dall'ufficio edilizia, è stato registrato un incremento dei cambi d'uso da commerciale a residenziale nel centro urbano, al piano terra degli edifici, con perdita di numerosi esercizi di vicinato nonché con la creazione di alloggi con requisiti da abitabilità minimi;

Evidenziato che

- Obiettivo dell'Ammirazione è la salvaguardia dello spazio pubblico che viene modificato dall'incremento di residenze al piano terra sia in termini di decoro dei fronti urbani che di omogeneità di funzioni;
- per effetto dei cambi d'uso sono state create numerose residenze al piano terra con accessi diretti sullo spazio pubblico e con requisiti abitativi minimi anche in termini illuminotecnici e di ventilazione;
- il Regolamento edilizio non disciplina in modo puntuale il cambio d'uso in termini di prospetto della facciata o distribuzione interna dei locali ai fini del benessere abitativo;

Considerato che nelle more di approvazione del piano operativo che detterà le norme specifiche sui cambi d'uso nelle varie UTOE del territorio comunale, è necessario recepire gli indirizzi del piano strutturale in termini di riqualificazione della città garantendo qualità dello spazio pubblico e benessere abitativo;

Richiamate le norme del Piano Strutturale vigente che stabilisce le strategie di protezione e tutela

del commercio da recepire del piano operativo nell'UTOE città;

“Riorganizzare la città, migliorando la qualità degli interventi, evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche dei tessuti edilizi, prevedere nuovi ruoli per i singoli quartieri della città, individuando in ciascuno le strutture di uso collettivo, necessarie per la vita associata (cultura, formazione, commercio, tempo libero, attività produttive artigiane, centri di aggregazione, aree verdi, strade e piazze come spazi pubblici, teatro, ecc.),”

Visti i tempi di approvazione del piano operativo che recepirà le strategie del piano strutturale vigente;

Considerato altresì che ai fini del monitoraggio degli strumenti urbanistici è necessario tener conto dei limiti previsti nel piano strutturale in termini di riuso del patrimonio commerciale ai fini residenziali;

Per quanto sopra con Delibera di Giunta n. 31 dell'11.02.2025, l'Amministrazione ha deliberato

- 1) Di dare indirizzo agli uffici dell'edilizia privata di procedere allo studio della modifica delle norme del regolamento edilizio che disciplinano i requisiti illuminotecnici e di ventilazione delle residenze derivanti dai cambi d'uso commerciali al piano terra, nonché i fronti dei fabbricati, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di benessere abitativo e qualità dello spazio pubblico;
- 2) di dare indirizzo agli uffici del Settore 1 al fine di elaborare una proposta di regolamento per la concessione di contributi a sostegno di nuove iniziative imprenditoriali finalizzate al recupero, la riqualificazione e la promozione del tessuto sociale ed economico del Comune di Follonica;
- 3) Di dare atto che, all'esito positivo dello studio della modifica regolamentare, la Giunta comunale si riserva di adottare i provvedimenti che hanno rilevanza sugli strumenti di programmazione.

Evidenziato che nelle more della redazione della proposta di modifica delle norme del Regolamento Edilizio, Regione Toscana con la Legge Regionale nr. 51 del 20/08/2025 *“Semplificazione in materia edilizia. Adeguamento alla normativa statale di riferimento. Modifiche alla L.R. 62/2014 approvata dal Consiglio Regionale”* ha introdotto modifiche alla L.R.T. 65/2014 e in particolare all'art 99 :

“ comma 2. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 252 septies e dal comma 2 ter del presente articolo:

c) il mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), e) ed f), della singola unità immobiliare ubicata in immobili ricadenti nelle zone omogenee “A”, “B” e “C” di cui al d.m. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica è sempre consentito, nel rispetto delle disposizioni previste dal comma 2 bis e dalle normative di settore, a condizione che l'unità immobiliare non sia posta al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra.

...

comma 3. Il mutamento della destinazione d'uso di un intero immobile, ancorché costituito da una singola unità immobiliare, all'interno della stessa categoria funzionale o tra le categorie funzionali di cui al comma 1, nonché il mutamento urbani-sticamente rilevante della destinazione d'uso di una

singola unità immobiliare nei casi diversi da quelli di cui al comma 2, lettera c), è consentito ove espressamente previsto e disciplinato dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o dalla disciplina di cui all'articolo 98. Gli strumenti di pianificazione urbanistica comunali o la disciplina di cui all'articolo 98 possono:

- a) *individuare specifiche porzioni del territorio urbanizzato nelle quali le disposizioni di cui al comma 2, lettera c), e comma 2 bis si applicano anche alle unità immobiliari poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, a condizione che il mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso non sia in contrasto con la disciplina per la qualità degli insediamenti di cui all'articolo 62;*
- b) *individuare aree, diverse dalle zone omogenee "A" di cui al d.m. 1444/1968, nelle quali le seguenti categorie funzionali siano assimilabili:*
 - 1) *residenziale e direzionale e di servizio laddove reciprocamente funzionali;*
 - 2) *industriale e artigianale e commerciale, all'ingrosso e depositi, nonché direzionale e di servizio.*

Considerato che la stessa normativa Regionale ha integrato la normazione per la modifica della destinazione d'uso differenziando la disciplina per le unità immobiliari poste al piano interrato, seminterrato e primo piano fuori terra, introducendo la necessità da parte dei Comuni di individuare specifiche porzioni del territorio urbanizzato nelle quali le disposizioni dell'art 99 comma 2 lettera c si estendano anche alle unità poste al piano interrato, seminterrato e primo piano fuori terra.

Rilevato che

- la modifica della LRT 65/2014, pur liberalizzando i cambi di destinazione d'uso per le unità immobiliari poste ai piani superiori al primo fuori terra, è volta a regolamentare le modifiche dei cambi d'uso per le unità poste al piano interrato, seminterrato e primo piano fuori terra;
- Regione Toscana delega ai Comuni la regolamentazione delle modifiche dei cambi d'uso per le unità poste al piano interrato, seminterrato e primo piano fuori terra;
- L'obiettivo della Legge 65/2014 è chiaramente volto sia alla opportunità di incentivare la vocazione commerciale e turistica delle città, regolamentando i cambi d'uso nelle unità poste al primo piano fuori terra sia a proteggere le vie del commercio ma anche a valutare i cambi d'uso dei locali seminterrati ed interrati in rapporto alla qualità e alla sicurezza degli insediamenti residenziali;

Richiamata la Delibera di Giunta n. 31 dell'11.02.2025 che introduce, nello spirito nella LRT 65/2014 modificata con la Legge Regionale nr. 51 del 20/08/2025, la necessità di intraprendere azioni a tutela del commercio e a sostegno di nuove iniziative imprenditoriali finalizzate al recupero, la riqualificazione e la promozione del tessuto sociale ed economico del Comune di Follonica;

Evidenziato inoltre che obiettivo dell'Amministrazione è anche la tutela del commercio e delle attività di vicinato legato anche alla disponibilità di fondi commerciali nel centro urbano; Considerato altresì che il tema dei cambi d'uso è legato anche alla difficoltà delle imprese di intraprendere iniziative commerciali economicamente sostenibili, stante la crisi del settore dei negozi di vicinato;

Ritenuto, con l'obiettivo di garantire il decoro degli spazi pubblici nonché la qualità degli alloggi derivanti dai cambi d'uso

- di dover intervenire a tutela dello spazio pubblico e della qualità delle residenze;
- di modificare le norme del regolamento edilizio a tutela del benessere abitativo e dei requisiti illuminotecnici e di ventilazione;
- di modificare il Regolamento Edilizio introducendo l'art 106 Bis di cui agli allegati 1 e 2 a parte integrante e sostanziale del presente atto e di seguito specificato :

ART.106 bis

Indicazioni di dettaglio per gli interventi di cambio di destinazione d'uso da eseguirsi nei primi piani fuori terra degli immobili VERSO LA CATEGORIA RESIDENZIALE ricadenti nei tessuti urbani storici “TS”

Il cambio d'uso delle unità immobiliari poste al primo piano fuori terra degli edifici, quando ammesso, deve perseguire i seguenti obiettivi:

- garantire le condizioni di benessere abitativo delle unità abitative ai sensi degli STANDARD MINIMI sul benessere termico, igrometrico, areoilluminotecnico e acustico.
- promuovere il miglioramento della qualità formale, compositiva ed architettonica delle trasformazioni edilizie e ad elevare la qualità dell'immagine urbana generale.

Il progetto dovrà contenere:

- una relazione comprendente l'analisi ragionata del contesto in cui si inserisce l'intervento, con indicazione del trattamento cromatico della facciata su spazi pubblici e la definizione dei materiali utilizzati.
- una relazione che asseveri il rispetto delle normative sul benessere abitativo .
- una relazione sul rispetto della normativa in termini di requisiti acustici passivi .
- un rendering dello stato modificato del prospetto su spazi pubblici.

Requisiti architettonici:

Possono essere realizzati esclusivamente interventi di qualità in rapporto al contesto di riferimento, dal punto di vista formale, compositivo ed architettonico ovvero:

Nel caso di cambio di destinazione d'uso verso il residenziale, la presenza dell' “apertura tipo vetrina” non può essere mantenuta, il foro vetrina con la vetrage a tutto campo deve essere modificato mediante la realizzazione di un portoncino d'ingresso e/o di una o più finestre apribili di altezza dal piano marciapiede non inferiore ad 1,00 ml.

Le aperture del portoncino e delle finestre dovranno essere verso l'interno.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti con le finestre dei piani superiori.

Requisiti igienico sanitari:

La porta di ingresso dell'appartamento non è computata ai fini dell'areazione e illuminazione. Non può essere dotata di infisso che ne consenta il doppio utilizzo di finestra e di porta di ingresso.

I vani destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di superficie apribile pari al'80% dello stesso.

Il piano di calpestio interno dell'unità abitativa dovrà essere ad una quota maggiore di 30 cm rispetto alla quota marciapiede;

Non sono ammessi vani con aerazione e illuminazione derivante da finestre arretrate rispetto alla facciata principale, in particolare non sono ammesse le logge su pubblica via, di ingresso all'abitazione.

Non sono ammessi impianti tecnologici e macchinari a vista sulla facciata prospiciente area pubblica.

Visti

- L.R.T. n.65/2014 e ss.mm.ii. ((Norme per il governo del territorio);
- D.Lgs 18 agosto 2000, n.267 e ss.mm.ii. (Testo Unico Enti Locali);
- D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. (Testo Unico Edilizia).
- Il Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico vigenti;
- Regolamento Edilizio di cui alla D.C.C. n.34 del 29/06/23;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dal Dirigente responsabile ai sensi dell'art.49 del Dlgs.267/00, inseriti nel presente atto.

Visto il vigente Statuto comunale

Con la seguente votazione per sistema telematico e alzata di mano:

PRESENTI	VOTANTI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
16	16	16 (unanimità)	0	0

D E L I B E R A

- 1) Di approvare le modifiche al Regolamento Edilizio nei termini di cui **all'Allegato 1 e all'Allegato 2**, mediante l'introduzione dell'art 106 bis nel testo vigente, per costituirne parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
- 2) Di dare atto che le modifiche al regolamento edilizio entreranno in vigore dalla data di efficacia della presente deliberazione e che da tale data cesserà l'efficacia del testo attualmente vigente per le parti modificate.
- 3) Di incaricare l'U.O. Edilizia di inviare il presente atto all'Azienda U.S.L. Toscana sud est, nonché di curarne la massima pubblicità.
- 4) Di dare mandato al Dirigente competente di apportare al testo del Regolamento Edilizio, eventuali correzioni di errori materiali ed inesattezze meramente formali.
- 5) Con la seguente votazione per sistema telematico e alzata di mano:

PRESENTI	VOTANTI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
16	15	15	0	1 (Stella)

D E L I B E R A

1. DI DICHIARARE immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs n. 267/2000, stante la necessità di procedere celermente alla applicazione della norma in quanto di notevole rilevanza in termini di protezione del decoro urbano e della qualità delle unità abitative.

PARERI DI CUI ALL' ART. 49 Dlgs. 267/2000

Per quanto concerne la **REGOLARITA' TECNICA SETTORE 3** si esprime parere:
Favorevole

Data, 17-11-2025

IL DIRIGENTE
Beatrice Parenti

Per quanto concerne la **REGOLARITA' CONTABILE** si esprime parere:
Favorevole

Data, 17-11-2025

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Giovanna Gregucci

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE
Alberto Aloisi

IL SEGRETARIO GENERALE
Marianna Masella