



Citta` di Follonica

SETTORE 3 – PIANIFICAZIONE
URBANISTICA E PATRIMONIO
Largo F. Cavallotti n. 1 - 58022 Follonica (GR)

R.D.P.: RESPONSABILE P.O. GEOM. ELISABETTA TRONCONI
Tel. 0566.59219 - Fax 0566.59218
etronconi@comune.follonica.gr.it



RELAZIONE ILLUSTRATIVA VALUTAZIONE ESTIMATIVA AREE DI TRASFORMAZIONE

La valutazione estimativa è finalizzata a rintracciare il più probabile valore delle aree edificabili così come individuate e perimetrate dal nuovo strumento urbanistico, al fine di determinare i criteri per l'attribuzione dei valori minimi alle aree edificabili (art. 59, comma 1, lettera g del D.lgs 446/1997).

Le nuove aree edificabili risultano definitivamente approvate con D.C.C. n. 30 del 10 giugno 2011, il cui avviso è stato pubblicato sul BURT n. 28 del 13 luglio 2011, da quella data il Regolamento Urbanistico è vigente.

Il valore delle aree è stato successivamente determinato con:

- D.G.C. n. 123 del 21 maggio 2012;
- D.G.C. n. 126 del 24 maggio 2013;
- D.G.C. n. 191 del 14 ottobre 2014;
- D.G.C. 251 del 19 novembre 2015 che riportava la modifica della valutazione estimativa delle aree a seguito dell'approvazione della variante 3 al R.U.;
- D.G.C. n. 243 del 23/11/2016, con cui vengono aggiornati i valori delle aree edificabili in funzione della scadenza quinquennale delle previsioni di piano non convenzionate;
- D.G.C. n. 248 del 26 settembre 2017;
- D.G.C. n. 315 del 13 novembre 2018;
- D.G.C. n. 303 del 08 novembre 2019;
- D.G.C. n. 91 del 16 luglio 2020.

Si confermano i valori delle aree edificabili così come riportati nella tabella dei valori minimi delle aree edificabili per l'anno 2020, allegata alla D.G.C. 91/2020, con le seguenti modifiche:

- adozione della variante al R.U. n. 9 con D.C.C. 15/2021 e Approvazione con D.C.C. n. 58 del 30/06/2021;
- presa d'atto proroga *ope legis* - L. 98/2013 art. 30 co. 3bis;
- completamento lotti;

e che di seguito si riportano per maggior chiarezza:

Le aree edificabili oggetto di analisi e di stima sono le seguenti:

1) "aree TR/trasformazione degli assetti insediativi":

N°	Denominazione: Aree di Trasformazione in vigore
TR 01a	Area di Trasformazione "Bivio Rondelli" - Variante n. 9 al R.U. – Edificabile dal 16/03/2021
TR 01b	Area di Trasformazione "Bivio Rondelli" - Convenzionato
TR 06	Area di Trasformazione Pratoranieri, "Via Isole Tremiti" - Convenzionato
TR 09	Area di Trasformazione Pratoranieri, "Via Isole Eolie" -

2) "aree Rq/riqualificazione degli assetti insediativi":

N°	Denominazione: aree di Riqualificazione in vigore
RQ 09a	Via Cassarello, ex pomodorificio - Convenzionato

3) "Aree CP/Edificazione di completamento":

N°	Denominazione: aree di Completamento in vigore
CP01a	Bivio Rondelli
CP02b	Quartiere San Luigi: Via Monte Grappa verificare se realizzato tutto
CP03	Zona Industriale - proroga ope legis 07/03/2024
CP04b	Quartiere il Capannino: Via Galvani
CP04c	Quartiere il Capannino: Via Ferraris
CP06	Quartiere Cassarello: Via Mosca
CP07	Via Amendola

CP10a	Quartiere Campi Altì: Via dei Tigli sentire edilizia
CP10b	Quartiere Campi Altì: Via dell'Albatro sentire edilizia
CP11	Loc. Podere San Giuseppe: Via dei Pioppi sentire edilizia
CP13a	Via Don S. Leone - area sosta camper variante 8
CP 13b	Via Don S. Leone - come sopra
CP 14	Via Dell'Elettronica sentire edilizia
CP 16b	Via dell'Industria edilizia
CP 16c	Via dell'Industria edilizia
CP 16d	Via del Fonditore edilizia
CP 18	Quartiere Campi Altì: Via dei Pioppi

Altresì, sono state analizzate anche le aree edificabili del previgente PRG, riconfermate dal Regolamento Urbanistico.”

Alrt	Aree Integrative per la ricettività turistica – via Isole Eolie SCADE 11/01/2021- proroga ope legis 11/01/2024
------	--

TABELLA AREE DI TRASFORMAZIONE

N	SUP. TOT	DESTINAZIONE	MQ S.U.L.	lt. mc/mq	V.MIN. AREA €/MQ	V.MIN. URB.
TR 1a	77000	residenziale	14500	0,56		
		Servizi socio assistenziali	6000	0,23		
TOT.				0,79	€ 56,49	€ 69,48
TR 1b	21000	residenziale	2800	0,40		
		direz./comm	300	0,04		
TOT.				0,44	€ 42,68	€ 52,49
TR 6	20000	residenziale	2400	0,36		
		direz/comm	0	-		
		artigianale/indust	0	-		
		servizi	0	-		
TOT.				0,36	€ 55,50	€ 71,04
TR 9	43000	residenziale	4600	0,32		
		direz/comm	300	0,02		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	300	0,02		
TOT.				0,36	€ 51,38	€ 65,76

TABELLA AREE DI RIQUALIFICAZIONE

N	SUP. TOT	DESTINAZIONE	MQ S.U.L.	lt. mc/mq	V.MIN. AREA €/MQ	V.MIN. URB.
RQ9a	30700	residenziale	3400	0,33		
		direz/comm	2300	0,23		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	0	-		
TOT.				0,56	€ 54,27	€ 65,12

TABELLE AREE DI COMPLETAMENTO

N	SUP. TOT	DESTINAZIONE	MQ S.U.L.	lt. mc/mq	V.MIN. AREA €/MQ	V.MIN. URB.
CP01a	11768	residenziale	0	-		
		direz/comm	1200	0,31		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	0	-		
TOT.				0,31	€ 19,12	€ 21,99

CP02b	5219	residenziale	400	0,23		
		direz/comm	0	-		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi(cessione)	0	-		
TOT.				0,23	€ 22,99	€ 28,28
CP03	12880	residenziale	0	-		
		direz/comm	0	-		
		artigianale/indust	9200	2,14		
		servizi(cessione)	0	-		
TOT.				2,14	€ 60,71	€ 69,82
CP04b	1230	residenziale	560	1,37		
	LOTTO A	direz/comm	0	-		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	0	-		
TOT.				1,37	€ 136,59	€ 163,90
	2760	residenziale	0	-		
	LOTTO C	direz/comm	0	-		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	1350	1,47		
TOT.				1,47	€ 41,58	€ 47,81
CP04c	1150	residenziale	100	0,26		
		direz/comm	0	-		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	0	-		
TOT.				0,26	€ 26,09	€ 26,09
CP06	1340	residenziale	120	0,27		
		direz/comm	0	-		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	0	-		
TOT.				0,27	€ 23,51	€ 23,51
CP07	48403	residenziale	7400	0,46		
		direz/comm	1050	0,07		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	0	-		
TOT.				0,52	€ 49,93	€ 59,92
CP10a	1118	residenziale	400	1,07		
		direz/comm	0	-		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	0	-		
TOT.				1,07	€ 134,17	€ 134,17
CP10b	5150	residenziale	1000	0,58		
		direz/comm	0	-		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	0	-		
TOT.				0,58	€ 72,82	€ 91,02
CP11	2000	residenziale	450	0,68		
		direz/comm	0	-		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	0	-		
TOT.				0,68	€ 84,38	€ 105,47
CP13a	8443	residenziale	0	-		
		direz/comm	0	-		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	3000	1,07		

TOT.				1,07	€ 30,20	€ 34,73
CP13b	8443	residenziale	0	-		
		direz/comm	0	-		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	4000	1,42		
TOT				1,42	€ 40,27	€ 46,31
CP14	3534	residenziale	0	-		
		direz/comm	0	-		
		artigianale/indust	2200	1,87		
		servizi	0	-		
TOT.				1,87	€ 52,91	€ 60,85
CP16b	5705	residenziale	0	-		
		direz/comm	0	-		
		artigianale/indust	6800	3,58		
		servizi	0	-		
TOT.				3,58	€ 101,31	€ 116,51
CP16c	2620	residenziale	0	-		
		direz/comm	0	-		
		artigianale/indust	3100	3,55		
		servizi	0	-		
TOT.				3,55	€ 100,57	€ 115,66
CP16d	2175	residenziale	0	-		
		direz/comm	0	-		
		artigianale/indust	2600	3,59		
		servizi	0	-		
TOT.				3,59	€ 101,61	€ 116,85
CP18	3450	residenziale	1200	1,04		
		direz/comm	0	-		
		turistico ricettivo	0	-		
		servizi	0	-		
TOT.				1,04	€ 130,43	€ 163,04

TABELLA AREE DEL VECCHIO PRG

N	SUP. TOT	DESTINAZIONE	MQ S.U.L.	lt. mc/mq	V.MIN. AREA €/MQ	V.MIN. URB.
Alrt	18860	residenziale	0	-		
Art.		Direz./comm.	1100	0,17		
145/H		turistico ricettivo	1950	0,31		
		servizi	4500	0,72		
TOT.				1,20	€ 67,47	€ 77,59

Follonica, 29/11/2021

Il Responsabile P.O. Urbanistica e Patrimonio
Geom. Elisabetta Tronconi

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 autografata; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune.