



# CITTA' DI FOLLONICA

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



## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Numero 36 del 29-06-2023**

Adunanza Ordinaria - seduta Pubblica

**OGGETTO: PIANO DI INDIRIZZO UNITARIO - AREA DI TRASFORMAZIONE  
TR01 BIVIO RONDELLI - APPROVAZIONE**

L'anno duemilaventitre e questo giorno ventinove del mese di giugno alle ore 08:00 nella Sala Consiliare, si e' riunito il Consiglio Comunale.

Presiede l'adunanza il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO Francesca Stella.

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

Benini Andrea	P	Buttitta Rosaria	P
Paggetti Monica	P	Calossi Enrico	P
Chiti Ilaria	P	Di Giacinto Massimo	P
Pistolesi Mara	P	Lynn Charlie	A
Manni Giacomo	P	Azzi Roberto	A
Stella Francesca	P	Pizzichi Daniele	P
Balloni Giovanni	P	Baietti Danilo	P
Buccianti Marco	A	Marrini Sandro	A
Matteucci Mario	P		

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, Dott. Michele D'Avino incaricato della redazione del presente verbale.

### IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

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.

Premesso che

la strumentazione urbanistica generale del Comune di Follonica - formatasi ai sensi delle previgenti L.R.T. n. 5/1995 e L.R.T. 1/2005 - è costituita dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico; la vigente legge regionale in materia di governo del territorio (L.R.T. n° 65 del 10.11.2014) individua quale atto della pianificazione urbanistica il Piano Operativo, in luogo del Regolamento Urbanistico e conferma il Piano Strutturale quale atto di pianificazione territoriale; con DCC 47 dell' 11 novembre 2019 il Consiglio Comunale ha avviato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65 /2014, il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale contestuale alla formazione del Piano Operativo; con deliberazione C.C. n° 73 del 12.11.2021 avente per oggetto "Adozione del nuovo piano strutturale del Comune di Follonica. ai sensi dell'art. 19 co. 1 della L.R.T. 65/2014" il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Strutturale unitamente al "Rapporto Ambientale" la "Sintesi non Tecnica" e lo "Studio di Incidenza" redatti ai sensi della L.R. N° 10/2010; con DCC Delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 24 marzo 2023 il Comune di Follonica ha approvato il documento delle controdeduzioni pervenute a seguito dell'adozione del Piano Strutturale;

Richiamato l'art. 103 della Disciplina Generale del Piano Strutturale di cui alla DCC n.6/2023 - Misure di salvaguardia e disciplina transitoria:

1. Ai sensi dall'art. 12 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 103 della L.R. 65/2014, a far data dalla deliberazione consiliare di adozione delle disposizioni del presente Piano Strutturale, fino all'approvazione dello stesso Piano e comunque nel rispetto del termine massimo di cui all'art. 92, comma 6, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i. è sospesa l'attuazione delle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico che risultino in contrasto con il Piano Strutturale stesso o con le misure cautelari di cui all'art. 13 della L.R. 65/2014. La verifica è effettuata dai competenti uffici comunali in sede di istruttoria dei relativi Piani Attuativi, Progetti Unitari e/o istanze di permesso di costruire.

Dato atto che

- Il Comune di Follonica è dotato di Regolamento Urbanistico, approvato con D.C.C. n. 30 del 10.06.2011, vigente dal 13.07.2011 (pubblicazione B.U.R.T. n. 28) e successivamente modificato con varianti puntuali, finalizzate a migliorare gli aspetti gestionali e in generale a migliorare le condizioni di attuabilità delle sue previsioni.
- Le aree di trasformazione degli assetti insediativi sono normate dall'art. 3 del RU;

- Tra le aree di trasformazione è ricompresa l'area Tr01 "Area di trasformazione Bivio Rondelli" disciplinato dalla scheda normativa di indirizzo di cui all'Allegato A del RU;
- L'area Tr01 è costituita dai sub comparti Tr01a e Tr01b;
- Le modalità di attuazione delle previsioni del TR01, contenute nella scheda normativa, disciplinano che in caso di presentazione separata degli interventi per i sub comparti dovrà essere redatto un piano unitario di intervento (PUI) esteso a tutta l'area di trasformazione al fine del coordinamento degli interventi e della progettazione architettonica.

#### Considerato che

- Per il Comparto Tr01, in data 19.12.2013 con DCC 45/2013 il Comune di Follonica aveva approvato il PUI "Area di trasformazione TR01" con individuate le norme per la redazione dei "P.A. TR01a e TR01b";
- In data 27.11.2015 con DGC n. 266 veniva adottato il Piano attuativo per il comparto Tr1b divenuto efficace con pubblicazione sul BURT del 03.02.2016;
- In data 13.05.2016 il Comune di Follonica sottoscriveva la Convenzione per l'area Tr01b rep. 42200 registrata a Grosseto il 20.05.2016 al n. 3422;

#### Dato atto che

- In data 12 febbraio 2019 l'Amministrazione Comunale, con deliberazione della Giunta Comunale n. 33 esprimeva la volontà di completare l'assetto urbanistico dell'area nel rispetto delle previsioni del Regolamento Urbanistico e di quanto già approvato con il Piano Unitario di Intervento di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 45/2013, ritenendo indispensabile mantenere la stessa previsione in modo che possano essere perseguiti gli obiettivi stabiliti dallo strumento urbanistico, finalizzati a: "realizzare un complesso con funzioni residenziali, commerciali, direzionali e servizi, che rappresenteranno la "Porta di ingresso alla città di Follonica", in ingresso dalla Superstrada dalla parte Est e in ingresso diretto dalla vecchia Via Aurelia;
- con DCC Delibera del Consiglio Comunale n. 58 del 30.06.2021 veniva approvata la "Variante n.9 Approvazione, ai sensi art. 32 della L.R.T. 65/2014, della Riadozione Variante n. 9 " Area di Trasformazione TR01 Bivio Rondelli"";
- la Variante n.9, richiamando interamente le modalità di attuazione della scheda norma TR01 dell'Allegato A del Ru, definisce le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche specificando che, nel caso di presentazione separata degli interventi, deve essere redatto un

PUI esteso a tutta l'area di trasformazione al fine del coordinamento degli interventi e della progettazione architettonica;

- la variante n. 9 specifica, inoltre, che il P.U.I. può essere redatto mediante iniziativa pubblica o privata ed esteso a tutte le aree ricomprese all'interno dei perimetri dei singoli sub comparti.

Considerato che alla data di approvazione della Variante n.9 il PUI risultava parzialmente convenzionato in quanto, come detto, per il Tr01b era stato approvato e convenzionato il relativo Piano attuativo con atto rep. 42200 registrata a Grosseto il 20.05.2016 al n. 3422;

Rilevato che la Variante n.9, la cui scheda normativa si intende integralmente richiamata, introduce nuove previsioni rispetto al PUI "Area di trasformazione Tr01" di cui alla DCC 45/2013 e che, conseguentemente, al fine di attuare separatamente gli interventi dei sub comparti Tr01a e Tr01b, occorre redigere un PUI esteso a tutta l'area di trasformazione, che recepisca gli indirizzi della Variante n.9;

Evidenziato che

- con prot. 24042 del 13/06/2022 è stata depositata istanza di approvazione del Piano Attuativo relativo al sub comparto Tr01a da parte del Consorzio Centro Commerciale di Follonica;
- gli uffici hanno provveduto alla preventiva verifica dell'esistenza dei presupposti per poter procedere alla presentazione del Piano Attuativo ai sensi dell'art. 108 della LRT 65/2014 e ssmmii richiedendo documentazione integrativa rispetto a quella presentata, senza peraltro poter poi avviare il relativo procedimento per il mancato completamento delle integrazioni richieste;
- detta proposta di piano attuativo **è stata dichiarata** improcedibile per il mancato completamento della documentazione richiesta nonché, ai sensi della disciplina di attuazione contenuta nella scheda norma della Variante n.9, in quanto il PUI, di cui alla DCC 45/2013, non è conforme alle previsioni urbanistiche vigenti sull'area a seguito dell'approvazione della suddetta Variante n.9;
- il Piano Attuativo per il sub comparto Tr01a potrà essere presentato solo a seguito dell'approvazione di un nuovo PUI conforme alla vigente scheda Tr01 del RU e al PS, ai sensi dell'art. 103 della Disciplina Generale del Piano Strutturale di cui alla DCC n.6/2023 - Misure di salvaguardia e disciplina transitoria;

Preso altresì atto che all'Amministrazione sono pervenuti i seguenti contributi finalizzati alla approvazione del PUI ai sensi della Variante n.9:

- in data 13.04.2023 prot 14994 a nome di TI\_BE di Nesti Maresa e C. snc ed altri;
- in data 17.04.2023 prot. 15486 a nome del Consorzio Centro Commerciale Follonica;

Rilevato che i soggetti interessati non hanno presentato in modo unitario un contributo alla redazione del PUI che, come detto, in base alla disciplina della variante 9, poteva essere anche di iniziativa privata;

Considerato che sussiste l'interesse pubblico per l'Amministrazione ad approvare il Piano di Indirizzo Unitario dell'area Tr01 di iniziativa pubblica nel rispetto delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ritenendo indispensabile attuare le previsioni in modo che possano essere perseguiti gli obiettivi stabiliti dallo strumento urbanistico, finalizzati a: *“completare l'assetto urbanistico dell'area nel rispetto delle previsioni del Regolamento Urbanistico e di quanto già approvato con il Piano Unitario di Intervento nella seduta del Consiglio Comunale n. 45/2013, ritenendo indispensabile mantenere la stessa previsione in modo che possano essere perseguiti gli obiettivi stabiliti dallo strumento urbanistico, finalizzati a: “realizzare un complesso con funzioni residenziali, commerciali, direzionali e servizi, che rappresenteranno la “Porta di ingresso alla città di Follonica”.* così come previsto nella disciplina della Variante n.9/2021;

Preso atto che

- Il Comune di Follonica con prot 17899 del 04.05.2023 ha comunicato ai proprietari dei sub comparti che l'Amministrazione intende procedere alla redazione del PUI per il Tr01 mediante iniziativa pubblica, valutando le proposte pervenute, in conformità con la Variante n.9/2021 al fine di equilibrare i rispettivi interessi secondo i principi di trasparenza, efficacia, pubblicità ed economicità dei procedimenti;
  - Il Piano Unitario d'Intervento viene redatto nel rispetto delle prescrizioni contenute nella scheda normativa allegata alla variante n. 9;
  - Il P.U.I. è definito dall'art 20 del RU che disciplina: è prevista l'attuazione di talune previsioni del Ru mediante l'approvazione di Piano unitario di intervento (PUI) con approvazione diretta del Consiglio Comunale;
- Tale piano dovrà essere convenzionato per singoli sub-comparti.

Dato atto che il PUI è composto dei seguenti elaborati:

- Relazione di attuazione degli interventi

- Tavola n. 01 – Ubicazione: estratto google earth, estratto fotogrammetrico, estratto di Regolamento Urbanistico, estratto di Piano Strutturale, estratto di mappa catastale e piano parcellare delle proprietà.
- Tavola n. 02 – Planimetria stato attuale, rilievo piano altimetrico e documentazione fotografica.
- Tavola n. 03 – Indirizzi e standard
  - Individuazione dei sub comparti
  - Individuazione Patrimonio Edilizio Esistente non soggetto a Piano Attuativo;
  - Individuazione aree soggette a Piano Attuativo;
  - Sistema delle infrastrutture da realizzare;
  - Vincoli sovraordinati;
  - Ambiti interessati dall'edificazione;

Rilevato che

- il PUI, in quanto piano di unitario di intervento, individua nelle tavole, che allegate alla presente costituiscono parte integrante e sostanziale, l'ubicazione delle opere e delle dotazioni di interesse pubblico.
- Gli indirizzi e le prescrizioni per l'attuazione delle previsioni dei singoli sub comparti sono disciplinate nelle norme di cui alla DCC n.58/2021 Variante n.9 "Area di trasformazione Tr01 Bivio Rondelli" a cui si rimanda integralmente.
- Le indicazioni tipologiche dei fabbricati e le disposizioni sulla compatibilità ambientale, l'efficienza energetica, il comfort abitativo e la salute del cittadino, il contenimento dei consumi energetici, idrici e i requisiti ambientali sono disciplinati nelle norme di cui alla DCC n.58/2021 Variante n.9 a cui si rimanda integralmente.
- Per quanto concerne l'individuazione del sistema delle infrastrutture da realizzare, i vincoli sovraordinati e gli ambiti interessati dall'edificazione per il sub comparto TR1b si rimanda alla disciplina del Piano Attuativo approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 266/2015, divenuto efficace a seguito di pubblicazione B.U.R.T. n. 5 del 03.02.2016.

Preso atto della "Relazione del responsabile del procedimento" redatta dal Responsabile P.O. – Urbanistica e Patrimonio nella quale è verificata la conformità del PUI oggetto della presente deliberazione al RU e ai sensi dell'art. 103 della Disciplina Generale del Piano Strutturale di cui alla DCC n.6/2023;

Preso atto inoltre che la Commissione Consiliare competente ha preso visione della proposta di variante in oggetto.

Richiamato l'art. 20 del RU che disciplina:

E' prevista l' attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di :

- Piano Unitario di Intervento (P.U.I.), in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti con approvazione diretta di competenza del Consiglio Comunale.

Ritenuto, per quanto illustrato in premessa, nonché per i motivi dettagliati nella relazione del responsabile del procedimento, di approvare il PUI per il comparto TR1, che si compone dei seguenti documenti che allegati al presente atto costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Relazione del RUP
- Relazione di attuazione degli interventi
- Tavola n. 01 – Ubicazione
- Tavola n. 02 – Planimetria stato attuale, rilievo piano altimetrico e documentazione fotografica.
- Tavola n. 03 – Indirizzi e standard

Vista la Legge Regionale 10.11.2014 n. 65;

Visto l'art. 20 del RU;

Visto il parere favorevole espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267 del 18.08.2000 da parte del Dirigente del Settore 3 – Pianificazione, in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento e del Responsabile del Dirigente del Settore 2 in ordine alla regolarità contabile.

Con la seguente votazione:

PRESENTI	VOTANTI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
13	13	10	3 (Di Giacinto, Baietti, Pizzichi)	0

**DELIBERA**

Per le motivazioni sopra espresse, che qui si intendono integralmente richiamate e confermate,

1 – Di approvare, ai sensi dell'art. 20 del RU e in conformità con la Variante n.9 di cui alla DCC n.58/2021, il PUI - “Area di Trasformazione TR01 Bivio Rondelli” che, quale parte integrante e sostanziale, si compone dei seguenti elaborati

- Relazione del RUP
- Relazione di attuazione degli interventi
- Tavola n. 01 – Ubicazione
- Tavola n. 02 – Planimetria stato attuale, rilievo piano altimetrico e documentazione fotografica.
- Tavola n. 03 – Indirizzi e standard

2 – Di prendere atto di quanto contenuto nei seguenti documenti:

- Relazione del RUP
- Relazione di attuazione degli interventi
- Tavola n. 01 – Ubicazione
- Tavola n. 02 – Planimetria stato attuale, rilievo piano altimetrico e documentazione fotografica.
- Tavola n. 03 – Indirizzi e standard

3 – Di disporre che il Servizio Urbanistica provveda ad attivare l'iter procedurale di legge successivo all'approvazione del PUI di cui trattasi compreso il deposito presso la sede comunale, in largo F. Cavallotti 1, degli atti del PUI nonché a fornire adeguata pubblicità al presente provvedimento sul sito web dell'Ente.

4 – Di dare atto che lo strumento di pianificazione è efficace alla data di pubblicazione della presente Deliberazione ai sensi dell'art 20 del RU;

5 – di dichiarare, con successiva e separata votazione, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/00.

6 – Di dare atto che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR della Toscana nel termine di sessanta giorni decorrenti dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Follonica ai sensi del D.lgs. 104/2010.



Con la seguente votazione:

PRESENTI	VOTANTI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
13	13	10	3 (Di Giacinto, Baietti, Pizzichi)	0

**DELIBERA**

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

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

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

Data, 20-06-2023

IL DIRIGENTE  
Beatrice Parenti

---

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

Data, 20-06-2023

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
Paolo Marelli

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

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO  
Francesca Stella

IL SEGRETARIO GENERALE  
Michele D'Avino