

# COMUNE DI FOLLONICA

VARIANTE N.8 AL REGOLAMENTO URBANISTICO E CONTESTUALE VARIANTE AL PS  
- Modifiche puntuali per il settore turistico e altre disposizioni -

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Architetto VITO DISABATO

## Sommario

<b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b> .....	2
<b>PREMESSA</b> .....	2
<i>Contenuti e principali obiettivi di Piano.</i> .....	3
A) <i>Le strutture ricettive</i> .....	3
B) <i>Le spiagge</i> .....	11
C) <i>Le strutture precarie a servizio delle attività di somministrazione (gazebo)</i> .....	16
D) <i>Piccole attrezzature sportive nell'ambito di completamento CP15</i> .....	16
E) <i>Modifiche alla classificazione del patrimonio edilizio esistente</i> .....	17

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### PREMESSA

Il Comune di Follonica è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 67 del 22.07.2005 e di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 30 del 10.06.2011. In particolare il Regolamento Urbanistico è stato approvato in due fasi. La prima parte, riferita al patrimonio edilizio esistente, è stata approvata nel giugno 2010 mentre, la seconda parte, riferita alle aree di trasformazione, è diventata efficace nel luglio 2011.

Durante la vigenza di tali strumenti urbanistici sono state approvate diverse varianti al Regolamento Urbanistico, nessuna al Piano strutturale, finalizzate a migliorare gli aspetti gestionali e in generale a migliorare le condizioni di attuabilità delle sue previsioni. L'Amministrazione Comunale ha infatti ritenuto sin dalla sua approvazione di operare, tramite un costante e continuo monitoraggio dello stesso, con lo scopo di migliorare la fattibilità delle disposizioni in esso contenute impegnandosi, in considerazione delle modifiche socio economiche e legislative in atto, ad esaminare le istanze che nel tempo vengono avanzate dai cittadini, anche qualora le problematiche evidenziate comportino la modifica della disciplina urbanistica.

Tenuto conto che le previsioni relative agli ambiti di trasformazione decadono dopo un quinquennio dall'approvazione e che, nel caso di Follonica, a luglio 2016 tale termine è scaduto, vista inoltre l'entrata in vigore della LR 65/2014 che introduce importanti innovazioni al sistema della pianificazione urbanistica e territoriale e l'approvazione del PIT, con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno intraprendere il percorso per la redazione di una variante generale al Piano Strutturale e per la stesura del nuovo Piano Operativo (che sostituisce il RU) affidando tale compito ad un apposito Ufficio di Piano la cui attività, attualmente in corso, è volta alla definizione del documento di avvio del procedimento.

In ogni caso, consapevoli che la stesura dei nuovi strumenti (variante al PS e nuovo PO) comporterà tempi lunghi, dovuti alla complessiva revisione dei contenuti strategici e operativi degli stessi, si è ritenuto necessario affrontare sin da subito alcune tematiche che, benché puntuali e di minore complessità, sono in gran parte volte ad incentivare le azioni di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e a dare risposte immediate ad operatori, in particolare nel settore turistico ricettivo, che non possono attendere i tempi, più o meno lunghi, necessari alla definizione del nuovo assetto della pianificazione generale.

#### *Contenuti e principali obiettivi della variante.*

La presente variante affronta temi specifici e puntuali e si articola in due ambiti principali.

La prima riguarda il settore turistico nelle sue varie componenti: il settore ricettivo alberghiero, gli stabilimenti balneari e quello della ristorazione, l'altra riguarda il patrimonio edilizio esistente e tiene conto delle segnalazioni che i singoli cittadini hanno presentato in relazione alle specifiche classificazioni di edifici o manufatti edilizi minori che sono emerse in questi anni nella gestione dello strumento urbanistico, che necessitano di correzioni o migliore definizione.

#### *A) Le strutture ricettive*

Il primo tema, quello relativo alle strutture ricettive, prende spunto da una specifica iniziativa promossa direttamente dall'amministrazione comunale nei primi anni di gestione del RU. In sostanza è stato richiesto agli operatori del settore di partecipare presentando eventuali istanze, tramite specifica Manifestazione di Interesse, con la finalità di far emergere le necessità delle singole strutture e di verificare l'effettiva capacità degli strumenti messi a punto dal comune di intercettare e soddisfare tali esigenze.

Tale iniziativa ha trovato un particolare riscontro da parte degli operatori, con la partecipazione di ben 19 soggetti, che hanno avuto l'occasione di avanzare proposte mirate, nella maggior parte dei casi, alla riqualificazione e al consolidamento delle strutture esistenti ma anche a proporre nuovi investimenti ipotizzando strutture che non erano prefigurate e disciplinate dal vigente Regolamento Urbanistico.

A distanza di alcuni anni dalla suddetta Manifestazione di Interesse si è ritenuto di verificare il permanere di tale interesse, da parte degli operatori che avevano a suo tempo partecipato (molti dei quali hanno anche avanzato ulteriori richieste, in forma di contributo alla variante urbanistica) senza considerare le richieste che prevedono di interessare suolo inedito in territorio rurale o in aree prive di qualsiasi previsione di trasformazione urbanistica, concentrando l'attenzione sulle



strutture esistenti o nei casi in cui si può operare tramite la modifica di previsioni già contenute nel vigente regolamento urbanistico.

Uno degli obiettivi che si intende perseguire, in linea con quanto già enunciato dal PS, è quello di migliorare la qualità complessiva dell'offerta turistica, attualmente carente di strutture di elevato livello qualitativo, e di superare i ristretti limiti della stagionalità legata esclusivamente a quella balneare, tramite la riqualificazione delle strutture esistenti e l'integrazione e ampliamento dell'offerta complessiva con la ricerca di nuovi target e flussi turistici.

Il Piano Strutturale infatti, tra gli obiettivi prestazionali esplicita la necessità di *“rifunzionalizzare ed elevare la qualità del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi anche ai fini del prolungamento della stagione turistica”* precisando che tali obiettivi dovranno essere perseguiti attraverso la riorganizzazione, la riqualificazione e potenziamento dei servizi esistenti, collegati alle funzioni turistico ricreative, e alla rimodulazione dell'offerta turistica nelle sue varie tipologie extralberghiere e alberghiere. E difatti tra le azioni di trasformazione individua chiaramente:

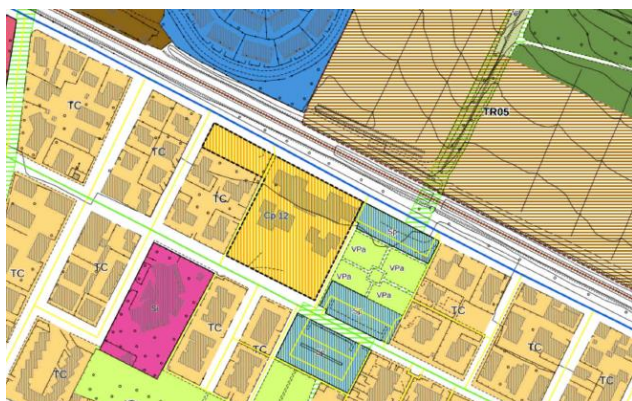
- Interventi di restauro, ristrutturazione edilizia ed urbanistica e ampliamento dei servizi e attrezzature esistenti, nuovi servizi e attrezzature collegati alle funzioni turistico ricreative costituiti da strutture dedicate allo sport e al tempo libero. compatibili con valori e i caratteri del territorio circostante.
- Riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti anche attraverso il passaggio di categoria tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta e al prolungamento della stagione mediante ampliamento dei servizi comuni e attrezzature di servizio quali ad esempio strutture sportive e fitness, sale congressi, hall e sale comuni, sale di ristorazione interna ed esterna, parcheggi coperti e similari”.

Risulta tra l'altro evidente che le azioni messe in campo dal Regolamento Urbanistico non siano state, in parte, in grado di rispondere con efficacia a tali obiettivi, visto che alcune delle previsioni allora inserite non hanno avuto attuazione e che sia pertanto utile e necessario ora, alla scadenza di quelle previsioni, operare una loro revisione e rimodulazione.

In particolare, dopo specifici incontri con gli operatori, si è potuto riscontrare l'esigenza, manifestata dai più, di consentire sul patrimonio edilizio esistente un intervento di riqualificazione più ampio rispetto all'attuale limitazione al 10% del volume esistente, come previsto dalle vigenti norme del RU e dal PS. Nello specifico è stato evidenziato che tale incremento, se vuole effettivamente

stimolare le azioni di riqualificazione ipotizzate, deve essere portato almeno al 20% del volume esistente. In molti casi tale incremento non si traduce necessariamente nell'aumento dei posti letto, ma è comunque necessario per consentire di integrare le strutture esistenti di quelle dotazioni accessorie e di servizio che un'offerta turistica adeguata ai nostri tempi non può fare a meno di offrire. L'accoglimento di tale richiesta comporta comunque la necessità di renderla compatibile con le disposizioni di recente introduzione conseguenti all'approvazione del PIT/PPR il quale impone, nelle aree soggette a vincolo paesaggistico (ex categorie Galasso), un limite all'incremento della superficie coperta che deve essere contenuta nel 10% di quella esistente.

Tra le operazioni di tipo puntuale si è ritenuto di accogliere una richiesta che prevede di incrementare il numero dei posti letto di una struttura alberghiera Hotel i 5 Pini di recente apertura (A.1), posta in località Pratoranieri, finalizzata a sfruttare meglio gli attuali edifici, senza prevedere ampliamenti della parte edilizia riservata alle camere ma operando esclusivamente tramite una eventuale riorganizzazione dell'esistente costituito da suite e unità abitative, che risultano essere state realizzate con superfici e dotazioni eccedenti rispetto a quanto richiesto dalle specifiche disposizioni regionali.

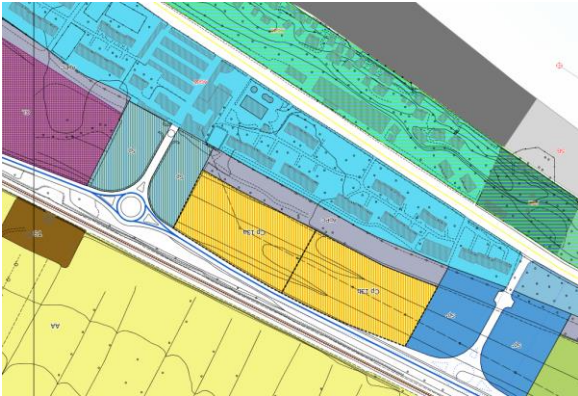


*Hotel i 5 pini – loc. Pratoranieri, via Caprera*

In particolare si prevede di incrementare gli attuali posti letto, fino a un massimo di ulteriori 81 pl, comunque nel rispetto degli standard dimensionali previsti dall'attuale normativa, prevedendo altresì un ampliamento degli spazi di servizio, nei limiti del 20% della SUL, attualmente destinata a tali spazi, solo qualora questo comporti un incremento del livello qualitativo, almeno a 4 stelle, della struttura ricettiva nel suo complesso.

Sempre sul tema turistico ricettivo una carenza che si intende colmare è quella volta alla realizzazione, sempre in località Pratoranieri, di una area di sosta attrezzata per camper (A.2). Il comune di Follonica attualmente non risulta dotato di una specifica struttura che offra adeguati

servizi al turismo itinerante con camper e autocaravan che, benché possa essere considerata di minore portata, rappresenta tuttavia una parte non trascurabile della fruizione turistica complessiva. La dotazione di una specifica struttura consente inoltre di evitare un utilizzo diffuso e degradante per alcune parti della città che sono fortemente sollecitate dalla presenza di camper e consente di evitare un uso scorretto anche del territorio aperto, spesso oggetto di abbandono di rifiuti e scarichi impropri.



*CP 13 a Area di sosta Camper loc. Pratoranieri, Via Don Sebastiano Leone*

Nello specifico si tratta quindi di consentire di attrezzare un'area, posta lungo via Don Sebastiano Leone, strada che corre parallela al tracciato ferroviario, nel quartiere di Pratoranieri, dimensionata per un numero di massimo di 40 piazzole per camper (160 posti letto, secondo i disposti della Legge Regionale), con le dotazioni minime per i servizi igienici, nella misura prevista dal Regolamento Regionale, a cui si aggiungono una piccola struttura per ospitare un ufficio reception, un chiosco bar e un locale deposito.

L'area individuata per ospitare tale struttura, è una previsione non attuata del vigente Regolamento Urbanistico che la classifica attualmente quale area di completamento (CP 13a) ipotizzando la realizzazione di un edificio di culto e senza che, in questi anni, sia stata presentata alcuna proposta per la realizzazione di una struttura con tale destinazione.

Per tale struttura si richiede un intervento non invasivo dal punto di vista ambientale con la realizzazione di superfici permeabili, la piantumazione di alberature di alto fusto, schermature vegetali per caratterizzare adeguatamente l'area di sosta. Dal punto di vista edilizio si passa da un intervento di un certo impatto (3000 mq di SUL) ad un intervento molto leggero prevedendo una struttura di circa 60 mq. per ospitare le funzioni complementari (reception, bar, deposito ecc.) nonché la dotazione dei servizi igienici e docce nella dotazione prevista dalle disposizioni vigenti. Anche in questo caso si richiede un intervento di interesse pubblico con la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico per 500 mq. e di un percorso ciclopeditonale in terra battuta, (su un'area di proprietà comunale posta in prossimità) che consente di raggiungere il Viale Italia e quindi il litorale.



Altra richiesta presa in esame con la presente variante, è quella di dotare il complesso sportivo-ricreativo Aquavillage (A.3),



parco acquatico con attrezzature ricreative e per lo sport, di una struttura ricettiva legata alla specifica frequentazione delle attrazioni del parco tematico nella sua complessità. Dotazione che può consentire di incrementare la stagionalità dello stesso complesso ricreativo e offrire servizi, attualmente non disponibili, vista anche la specificità dell'utenza. In particolare si richiede di ampliare la gamma dell'offerta del parco tematico con una struttura ricettiva, da inquadrare, ai sensi della normativa regionale, quale villaggio turistico con circa 70 unità con un limite di 250 posti letto nonché la riorganizzazione dell'attuale contenitore della discoteca tramite la sua integrazione con altri spazi da destinare alle attività ludico motorie, il cui intervento richiede di incrementare tale porzione di ulteriori 1.200 mq. rispetto all'esistente, tramite la revisione del Piano Particolareggiato a suo tempo approvato (DGM 124 del 18/07/2014) e ancora vigente.

Anche in questo caso, benché i numeri non siano trascurabili, si tratta di riorganizzare un complesso esistente dotandolo di nuove funzioni e richiedendo allo stesso di realizzare, quale ricaduta pubblica, un'importante opera infrastrutturale che consenta la connessione viaria tra via Raffaello Sanzio e Via del Cassarello (superando la gora), al fine di collegare con un sistema a rete una direttrice viaria, che vede importanti funzioni insediate, ma che attualmente è senza sbocco. La realizzazione di tale infrastruttura consente di raggiungere un obiettivo già previsto dall'attuale pianificazione, superando altresì le problematiche connesse ad un possibile congestionamento di tale asse viario, su cui insistono diversi impianti sportivi, con indubbi benefici sia per lo scorrimento della viabilità ordinaria che per gli aspetti relativi alla pubblica sicurezza visto che garantisce una più agevole circolazione dei mezzi di pronto intervento e di soccorso quando si svolgono particolari eventi.

Il tema sull'offerta turistica si completa infine con la richiesta di operare nel centro urbano un intervento di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, tramite un incremento di volumetria su un immobile posto in Via Amorotti - Piazza Sivieri, volto alla realizzazione di una piccola struttura R.T.A. residenza turistico alberghiera (A.4) con 11 unità e 33 posti letto, conseguente ad un intervento di riconfigurazione di un edificio, di scarso valore architettonico (classificato con la classe 7 dal vigente R.U. e dove già la disciplina vigente ammette interventi di ampliamento, con ristrutturazione o sostituzione edilizia, benché limitati a soli 180 mc.).



Si tratta nello specifico di consentire la sopraelevazione dell'edificio esistente, operando tramite la complessiva riconfigurazione del fabbricato, al fine di migliorare la sua qualità architettonica anche in considerazione della particolare ubicazione dello stesso, con l'obiettivo di conseguire una complessiva ridefinizione di una delle quinte di Piazza Sivieri, formatasi nei primi anni del '900.



### *Il dimensionamento delle strutture ricettive*

Dal punto di vista delle dotazioni necessarie, si fa presente che con la presente variante, non si intende procedere ad un nuovo stanziamento di posti letto ma di far esclusivo riferimento al dimensionamento generale, già ipotizzato a suo tempo dal Piano Strutturale, attribuendo nuovamente le quote che si sono rese disponibili, vista la decadenza quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico.

A fronte del dimensionamento necessario per garantire tali previsioni, complessivamente pari a 524 posti letto (A.1\_81 + A.2\_160 + A.3\_250 + A.4\_33) si evidenzia che sono rientrati nella disponibilità, esaminando i soli comparti non attuati, ben 556 posti letto (267 + 144 + 145).

A tal fine si può infatti riscontrare che:

- nell'UTOE di Pratoranieri si sono resi disponibili 267 posti letto per la mancata attuazione dell'area di trasformazione TR7 (105 pl) e dell'intervento di Poggio all'Olivo (162 pl);
- nell'UTOE della Città, non sono state attuate le previsioni per l'intervenuta decadenza dei comparti RQ04a (25 pl) ed RQ11a (15 pl) non volendo considerare disponibili i posti letto previsti per l'intervento RQ3a, in quanto non soggetto a Piano Attuativo. Inoltre si tralasciano i 320 posti letto previsti per l'UTOE (provenienti dal PRG) che non risultano specificatamente assegnati ad uno specifico intervento (per altro attribuibili all'intervento di riqualificazione del campeggio Pineta del Golfo non attuato) e si prende in esame solo la dotazione residua pari a 144 posti letto (su un totale di 150 previsti come nuova dotazione dal PS) non oggetto di alcun intervento in vigore del RU.
- nell'UTOE dei Servizi si sono resi disponibili 145 posti letto derivanti dalla mancata attuazione del TR2 (sub comparto A per 75pl / sub comparto B per 50 pl / sub comparto C per 20 pl) tralasciando gli ulteriori 40 posti letto attribuiti ad interventi diretti non oggetto di decadenza.

Ovviamente al fine di garantire le nuove dotazioni è necessario operare tramite un trasferimento del dimensionamento tra le diverse UTOE. Tale trasferimento si ipotizza che possa avvenire solo tra UTOE confinanti e in particolare verso l'UTOE della Città che si pone in continuità morfologica con le altre e rappresenta sostanzialmente l'intero centro urbano e senza che tale trasferimento possa quindi far emergere eventuali problematiche di tipo infrastrutturale e ambientale, sovraccaricando parti non idonee a sopportare eventuali incrementi del carico insediativo.

A tal fine viene previsto nella relativa scheda del Piano Strutturale la possibilità di trasferimento, per l'UTOE della Città, a seguito della decadenza delle previsioni del primo regolamento urbanistico, delle dotazioni residue delle UTOE confinanti.

Nella tabella che segue sono riportati gli interventi previsti per singola UTOE, le previsioni decadute e il dimensionamento disponibile:



U.T.O.E. DI PRATORANIERI	Interventi	Posti letto	da PS	da PR G	Previsioni del R.U. decadute, alla data del 13.07.2016, o previsioni non localizzate e non utilizzate
	TR07	<del>105</del>	0	105	105
	P.I.I.	<del>162</del>	0	162	162
	Riqualificazione	60	60	0	
	UTOE	363	0	363	
Totale		690	60	630	
Dotazioni UTOE		690	60	630	
Residui UTOE					disponibilità 267

U.T.O.E. DELLA CITTA'	Interventi	Posti letto	da PS	da PR G	
	RQ03a	33	6	27	
	RQ04a	<del>25</del>	<del>25</del>	0	25
	RQ11a	<del>15</del>	<del>15</del>	0	15
	UTOE	320	0	320	
Totale		393	<del>46</del> 6	347	
Dotazioni UTOE		497	150	347	
Residui UTOE			<del>104</del> 144	0	disponibilità 144

U.T.O.E. DEI SERVIZI	Interventi	Posti letto	da PS	da PR G	
	TR02a	<del>75</del>	75	0	75
	TR02b	<del>50</del>	50	0	50
	TR02c	<del>20</del>	20	0	20
	Riqualificazione	40	40	0	
Totale		185	185	0	
Dotazioni UTOE		185	185	0	
Residui UTOE			0	0	disponibilità 145

Come si evince dalla suddetta tabella la disponibilità che si è determinata con la scadenza quinquennale consente quindi di operare un nuovo prelievo.

Al fine garantire le dotazioni richieste si trasferisce pertanto il dimensionamento residuo previsto per le UTOE di Pratoranieri e dei Servizi al fine di incrementare la dotazione dell'UTOE della Città. Le ulteriori dotazioni

residue pari a 32 posti letto sono utilizzate per garantire eventuali interventi diretti volti alla riqualificazione delle strutture esistenti.

Si illustra in tabella il riepilogo delle dotazioni da reperire e le disponibilità per singola UTOE:

<i>UTOE</i>	<i>Quantità disponibili (posti letto)</i>	<i>Denominazione intervento da inserire con la variante</i>	<i>Quantità da reperire (posti letto)</i>
PRATORANIERI	267		
DELLA CITTÀ	144		
DEI SERVIZI	145		
		<i>A.1 Incremento Hotel 5 Pini</i>	<i>81</i>
		<i>A.2 area sosta attrezzata</i>	<i>160</i>
		<i>A.3 Hospital Village Aquapark</i>	<i>250</i>
		<i>A.4 RTA piazza Sivieri</i>	<i>33</i>
Totale complessivo*	556		524

\* *La dotazione residua, pari a 32 posti letto viene destinata a garantire eventuali interventi diretti per la riqualificazione delle strutture esistenti nell'UTOE della Città.*

## B) Le spiagge

Per quanto attiene alle strutture balneari e all'articolazione dell'arenile con la presente variante si intende dare risposta ad alcuni degli obiettivi ed indirizzi, quelli che hanno rilevanza dal punto di vista urbanistico, stabiliti dal Consiglio Comunale con la DCC n. 68 del 23.12.2016.

In particolare in tale atto di indirizzo si chiedeva di:

- definire il sistema degli accessi a mare con particolare riferimento alla zona nord con la definizione e individuazione di nuovi accessi pubblici all'arenile, per consentire la reale accessibilità ad una porzione di litorale da rendere fruibile e raggiungibile;
- valutare la possibilità di ridurre la concentrazione delle concessioni nel tratto di spiaggia del centro città, oggi particolarmente congestionata e caotica;
- valutare la necessità di procedere ad una revisione delle concessioni demaniali marittime, a seguito dei consistenti lavori di difesa e conseguentemente ai monitoraggi sull'andamento degli arenili;
- procedere alla sistemazione degli arenili, dall'area "Boschetto" al confine con il comune di Piombino, individuando nella parte sud del Fosso Cervia un'area adeguata per lo svolgimento delle attività sportive legate alla nautica e nella parte a nord ambiti volti alle necessità delle strutture ricettive ovvero alla realizzazione di stabilimenti balneari.

Nel merito si è quindi provveduto ad una ricognizione degli accessi esistenti e di nuova previsione con particolare riferimento al settore nord individuando quelli che possono essere realizzati, tenendo conto anche delle modifiche che si intende apportare con la presente variante.



Nello specifico si sono individuati tutti gli ambiti in cui possono essere realizzati nuovi accessi, senza interessare aree che risultano catastalmente di proprietà privata, riportandoli come integrazione nella cartografia del RU, evidenziando gli accessi di nuova realizzazione e quelli già previsti che sono stati convenzionati in conseguenza di interventi di trasformazione, compreso quelli in corso di realizzazione.

Si è quindi proceduto ad una ricognizione delle attuali aree costituenti l'arenile e, senza apportare significative alterazioni all'attuale equilibrio<sup>1</sup> tra le spiagge di libero accesso (LU -libero uso e AGP - aree a gestione pubblica), che rappresentano più del 50 % della costa, e quelle oggetto di concessione demaniale, suddivise in stabilimenti balneari (SB), Aree a servizio di strutture ricettive(AC) e Aree attrezzate per servizi (AAS), si sono proposte piccole e puntuali modifiche per cercare una maggior aderenza tra le previsioni del RU e le attuali concessioni demaniali.

Si è previsto inoltre di operare alcuni spostamenti e l'introduzione di nuove previsioni che, benché limitate, comportano comunque modifiche e trasformazioni dell'attuale assetto.

L'esito di tali operazioni, compreso le modifiche meglio descritte in seguito, porta ad una variazione delle attuali consistenze delle spiagge pubbliche che passano da complessivi 52,52% al 51,60% restando comunque prevalenti rispetto alle spiagge in concessione. A questo proposito si deve anche aggiungere che tali spiagge pubbliche benché leggermente ridotte sono sicuramente più fruibili per effetto degli interventi inerenti la difesa dalle erosioni della costa, ancora in corso di esecuzione ma in larga parte già eseguiti, che hanno reso più profonda e maggiormente fruibile la spiaggia nel suo complesso. Si ritiene comunque di dover precisare che tale maggiore fruibilità non deve essere letta come un elemento di aggravio delle condizioni ambientali complessive, (in quanto si stima un limitato incremento di persone) bensì quale elemento prestazionale migliorativo in grado di elevare la qualità della fruizione stessa. Si richiama inoltre il complessivo corpo normativo (Piano strutturale e Regolamento Urbanistico) che individua e disciplina adeguatamente tali ambiti e definisce gli strumenti di tutela ambientale sia dell'arenile che del sistema dunale.

L'arenile, che nell'ambito dei confini amministrativi di Follonica misura complessivamente circa 6,4 km, è suddiviso dal R.U. in 12 settori ed è articolato come abbiamo visto in spiagge di libero accesso LU, aree a gestione pubblica AGP, aree attrezzate per servizi AAS, aree in concessione poste a servizio delle strutture ricettive AC e aree per stabilimenti balneari (SB).

Il settore 1 (posto a nord, tra il fosso Cervia e il confine con Piombino) è quello dove si registrano le maggiori variazioni.

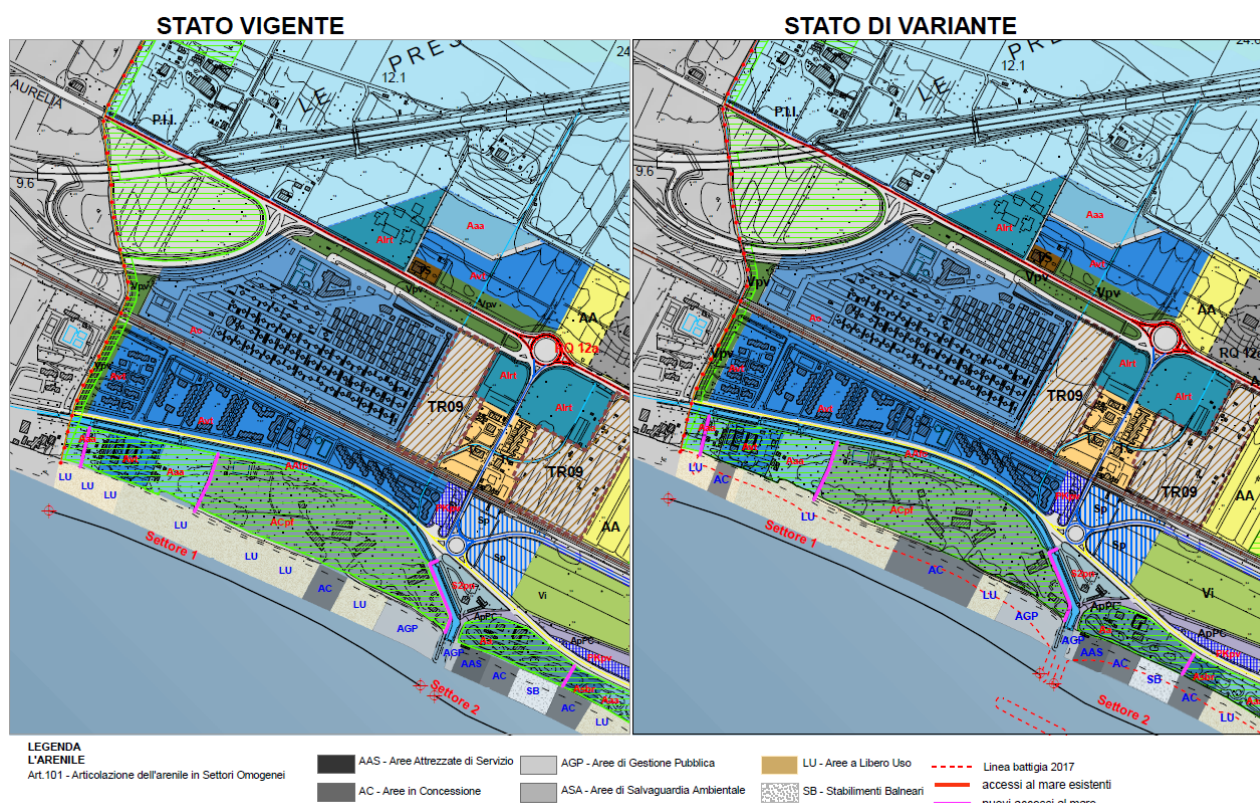
In tale ambito infatti, che per effetto degli interventi di difesa può ora vantare una spiaggia con una certa profondità, insistono in prossimità dell'arenile alcune strutture ricettive tra cui una, in corso di

---

<sup>1</sup>Come previsto dall'art. 94 del RU che pone tra gli obiettivi quello di "garantire il corretto equilibrio tra le aree concesse a soggetti privati e gli arenili di libero uso anche attraverso l'individuazione e la collocazione dei varchi necessari per garantire il libero transito da e verso le aree demaniali marittime";

riqualificazione e trasformazione, posta nell'ambito denominato Cariplo, dove tramite il recupero dei fabbricati della ex colonia marina, è in corso di realizzazione un complesso alberghiero a 4 stelle.

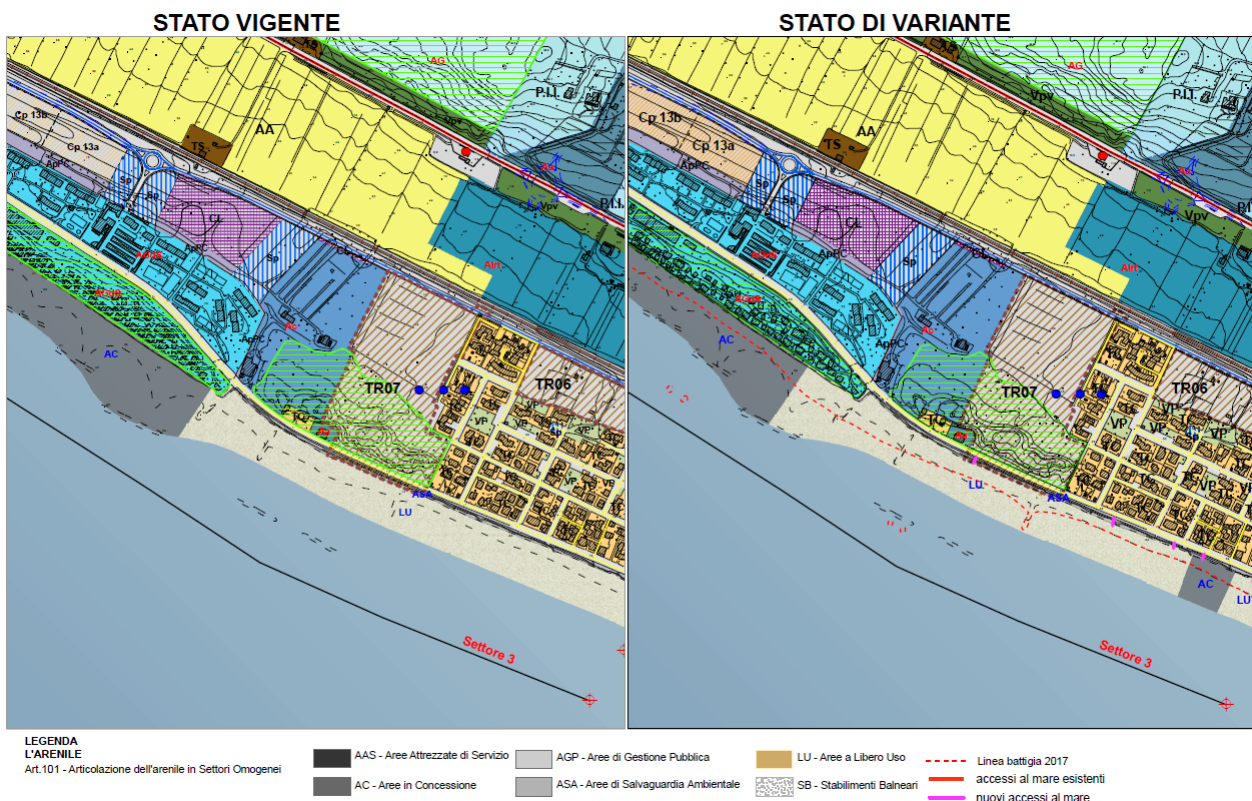
La presenza di tale nuova struttura comporta la necessità di rivedere l'attuale previsione; nello specifico si prevede di ampliare fino a 150 mt. l'attuale previsione AC (spiagge in concessione a servizio di strutture ricettive) oggi limitata a soli 50 mt. che si pone tra l'altro in forte contrasto con l'attuale concessione demaniale che invece misura ben 250 mt..



Sempre nello stesso settore (la cui ampiezza totale è di ben 680 mt.) si è ritenuto di introdurre una nuova previsione limitata a soli 30 mt., anch'essa volta a soddisfare le esigenze delle strutture ricettive che insistono nel più ampio contesto territoriale.

Tale superficie, sempre classificata AC, compensa tra l'altro un'altra previsione di analoga consistenza e qualità, posta al confine SUD, che viene invece eliminata in favore dell'adiacente spiaggia di libero uso, tenendo conto che la struttura ricettiva posta in prossimità fruisce di una spiaggia in concessione di 70 mt. posta oltre il confine nel comune di Scarlino.

Altra operazioni di rilievo è quella che prevede una diversa localizzazione per la spiaggia in concessione AC (Ex Le Dune), attualmente posta nel settore 4, in un tratto in cui si concentrano, per uno sviluppo lineare di ben 435 mt, solo stabilimenti balneari senza alcuna presenza di spiagge di libero uso, proponendo una nuova ubicazione della stessa, a parità di sviluppo del fronte mare pari a 75 mt., nell'adiacente settore 3.



Tale spostamento si è anche reso necessario per la difficoltà riscontrata nel dotare l'area, nell'attuale conformazione, di accessi pubblici all'arenile. In questo caso, valutata la necessità di continuare a dotare la costa di Follonica di adeguati servizi dedicati alle strutture ricettive, si è previsto di posizionarla più a nord intervallando un ampio tratto del litorale (totalmente destinato a spiaggia di libero uso), utilizzando una porzione della spiaggia comunemente detta Ex Tonys che ora si estende per ben 816 mt..

Sempre nello stesso settore si prevede di ridurre una porzione dell'area AC, posta in prossimità del complesso ricettivo Golfo del Sole, passando dagli attuali 525 metri (attualmente la più estesa) a 475 metri in favore della spiaggia Libero Uso posta al confine sud.

Con l'occasione della variante, sempre in tale settore si è ritenuto anche di eliminare, in relazione alla previsione di un chiosco bar, dove si prevede di operare tramite opera pubblica da parte del comune tale esplicita dizione al fine di non precludere diverse modalità di attuazione che possono anche prevedere il coinvolgimento di investimenti di privati, i quali possono, tramite specifico convenzionamento con il comune, garantire comunque le connesse funzioni di interesse pubblico. Le altre operazioni sono sostanzialmente piccoli aggiustamenti che interessano gli stabilimenti balneari esistenti, nella maggior parte dei casi non superiori un metro lineare, ove si prende atto di alcune piccole difformità, cercando di far coincidere la situazione reale con le indicazioni riportate nella planimetria del RU. Tra queste quella di maggiore consistenza è quella relativa allo stabilimento il gabbiano che passa da 70 a 73,5 mt..

Si allega una tabella che riporta nello specifico le modifiche che si apportano con la presente variante ai 12 settori in cui è articolato l'arenile, evidenziando le parti aggiunte, le parti eliminate e quelle oggetto di variazione.

STATO DI PROGETTO R.U. - DESCRIZIONE ANALITICA									VARIANTE 08					
SETTORI	n.	descrizione	LU	AGP	SB	AAS	AC	totale	LU	AGP	SB	AAS	AC	Totale
SETT. 1	1	libero uso	453						64					
		Prossimità Madonna											30	
		Libero uso							287					
	2	Colonia Marina Cariplo					50						150	
	3	libero uso	75						49					
	4	nord della foce del Fosso Cervia		100						100				
		totale settore	528	100	0	0	50	678	400	100	0	0	180	680
SETT. 2	1	sud della foce del Fosso Cervia		16						16				
	2	nautica sportiva				50						50		
	3	A.N.M.I					50						50	
		Corridoio libero												
	4	Il Boschetto			70						70			
		Corridoio libero												
	5	Pelagone					60						60	
	6	libero uso	194						194					
	7	giardino beach			92						92			
		totale settore	194	16	162	50	110	532	194	16	162	50	110	532
SETT. 3	1	Villaggio Turistico Golfo del Sole					525						475	
	2	libero uso	816						700					
	3	Aree in Concessione											75	
	4	libero uso							88					
		totale settore	816	0	0	0	525	1341	788	0	0	0	550	1338
SETT. 4	1	bagno nettuno			101						101			
	2	AAS Nettuno				39						39		
	3	Bagno Oasi			80						80			
	4	libero uso							78					
	4	Spiaggia-Le-Dune					75							
	5	Bagno Cerboli			70						70			
	6	Bagno Baia Mia			70					70				
		totale settore	0	0	321	39	75	435	78		321	39	0	438
SETT. 5	1	libero uso	95						98					
	2	Aziza House					20						20	
		totale settore	95	0	0	0	20	115	98	0	0	0	20	118
SETT. 6	1	Bagno Snoopy			40						40			
	2	Bagno La Briciola			50						50			
	3	Bagno Tropicana			75						75			
		totale settore	0	0	165	0	0	165	0	0	165	0	0	165
SETT. 7	1	Bagno Africa			75						75			
	2	Bagno Hotel Lido			60						60			
	3	Bagno Golfo			95						97,5			
	4	AAS non concessionata												
	5	dal C.N.F.,					50						51	
		totale settore	0	0	230	0	50	280	0	0	232,5	51	0	283,5
SETT. 8	1	corridoio libero			45						45			
	2	Bagno Ultima Spiaggia												
	3	corridoio libero	5						5					
	4	Bagno Eden			55						55			
	5	libero uso	297						296					
	6	Bagno Miramare			55						55			
	7	Hotel Parrini					28						28	
	8	bagno Parrini			52						52			
	9	libero uso	74						72					
	10	Tangram				50						50		
	11	libero uso	39						39					
	12	Bagno Roma			55						55			
	13	corridoio libero	5						5					
	14	Bagno Orchidea			55						55			
	15	libero uso	33						33					
	16	Bagno Ausonia			55						55			
	17	libero uso	74						74					
	18	Bagno Florida			55						55			
	19	libero uso	166						165					
		totale settore	693	0	427	50	28	1198	689	0	427	50	28	1194
SETT. 9		Bagno Conchiglia			75						75			
		Passaggio pubblico							3					
		Bagno Aloha			70						70			
		totale settore	0	0	145	0	0	145	3	0	145	0	0	148
SETT. 10		libero uso	136						136					
		nautica sociale calaviolina				45						45		
		totale settore	136	0	0	45	0	181	136	0	0	45	0	181
SETT. 11	1	libero uso	152						152					
	2	Bagno Cabana Cubana			55						55			
	3	corridoio libero	5						5					
	4	Bagno Elba			55						55			
	5	libero uso	364						366					
		totale settore	521	0	110	0	0	631	523	0	110	0	0	633
SETT. 12	1	Bagno Tirrenia			51						51			
	2	colonia marina		104						104				
	3	La Spiaggina				68						68		
	4	Bagno Ombretta			66						66			
	5	libero uso	22						22					
	6	Bagno La Pineta			64						64			
	7	Bagno Il Gabbiano			70						73,5			
	8	libero uso	78						70					
	9	Bagno Argentina			50						50			
	10	Hawaii Beach				50						50		
	11	libero uso	72						92					
	12	colonia-CIF					30							
		totale settore	172	104	301	118	30	725	184	104	304,5	118	0	710,5
totale generale			3155	220	1861	302	888	6426	3093	220	1867	353	888	6421
			49,10	3,42	28,96	4,70	13,82	100%	48,17	3,43	29,08	5,50	13,83	100%
			52,52			47,48			51,60			48,40		



### C) Le strutture precarie a servizio delle attività di somministrazione (gazebo)

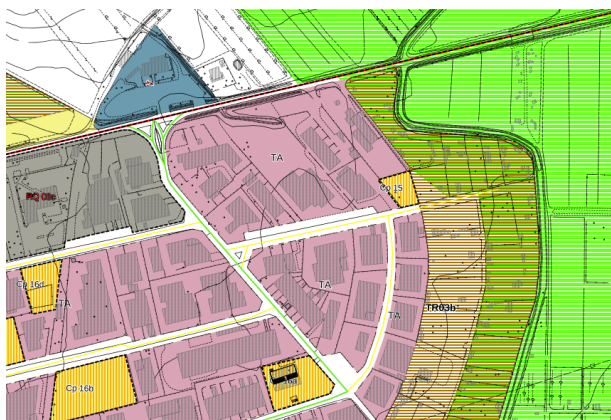
Ulteriore tema affrontato dalla presente variante, sempre sulle tematiche del turismo, è quello relativo ai servizi di ristorazione. Gli operatori del settore, tramite l'associazione di categoria, hanno presentato una proposta che prevede limitate modifiche alla disciplina delle strutture precarie (dehors/gazebo) poste su suolo pubblico, la cui definizione era stata oggetto della variante n.5 al RU, predisposta nel recente 2015.

Nell'occasione è stato richiesto di introdurre alla suddetta disciplina piccole integrazioni su questioni meramente puntuali con riferimento alle caratteristiche di tali manufatti (ancoraggi, cavi elettrici, porte d'accesso, fioriere ecc.). Tali modifiche, che hanno riguardato l'art.30 (lettera E) punti 1.1 e 1.3) a cui nello specifico si rimanda, lasciano comunque inalterate le finalità e gli obiettivi che si era ritenuto di conseguire con la richiamata variante urbanistica.

### D) Piccole attrezzature sportive nell'ambito di completamento CP15

Altra richiesta che si è ritenuto di valutare positivamente è quella relativa ad un intervento di completamento denominato CP15. In tale ambito il Regolamento Urbanistico consente la realizzazione di attrezzature per lo svago e il tempo libero.

Il proponente, che ha già dato avvio alla realizzazione di quanto previsto dalla scheda per la parte ricompresa nel perimetro dell'area CP15, richiede ora, al fine di realizzare ulteriori spazi ad uso sportivo per dare risposte ad associazioni sportive che richiedono spazi idonei per l'insediamento di piccole attrezzature per lo svolgimento di attività sportive, di estendere il perimetro del comparto all'area di proprietà che ricade, secondo le previsioni vigenti, in un ambito di trasformazione TR3\_b (area di trasformazione a destinazione produttiva, decaduta con la scadenza quinquennale del RU). Tale porzione benché risulti inserita in un ambito a destinazione produttiva ricade altresì, per una piccola porzione, all'interno del perimetro del Luogo a Statuto Speciale della Gora delle Ferriere in quanto prossima a tale corso d'acqua. Nello specifico la porzione di area posta in prossimità della gora delle ferriere è classificata quale luogo a statuto speciale ed è disciplinata dal Ps e dal RU con l'intento di creare al suo interno i collegamenti e le connessioni tra il sistema urbano e l'ambito rurale, esso annovera ambiti più o meno estesi e si ritiene che tali interventi risultino comunque compatibili visto che al suo interno sono comunque ammessi percorsi pedonali, ciclabili, percorsi vita ecc.

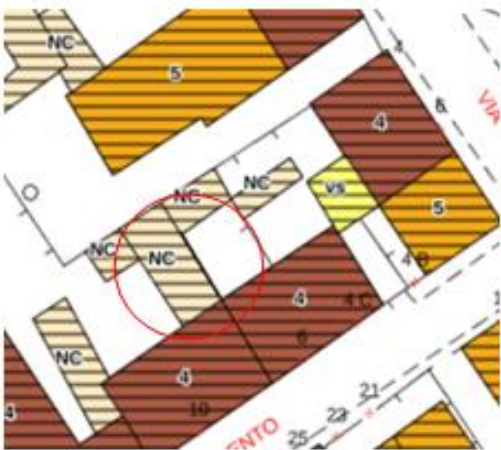
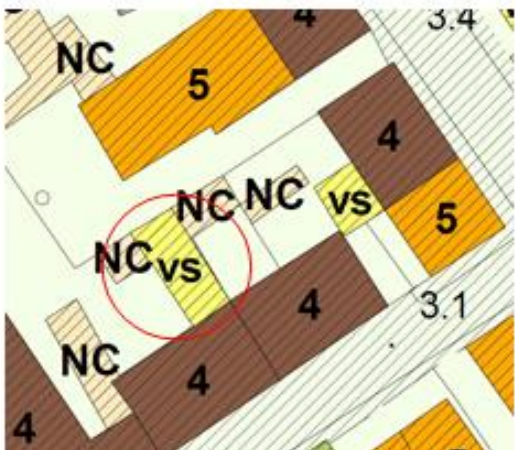

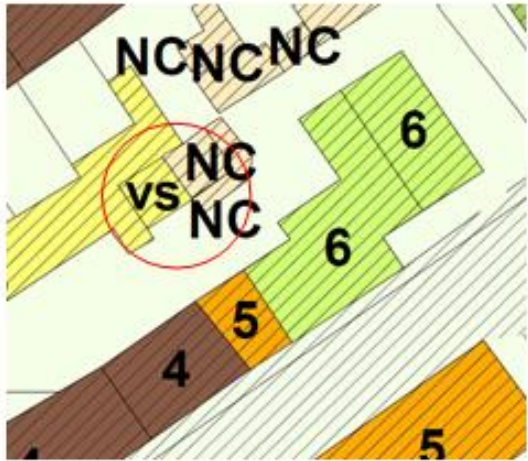


### E) Modifiche alla classificazione del patrimonio edilizio esistente



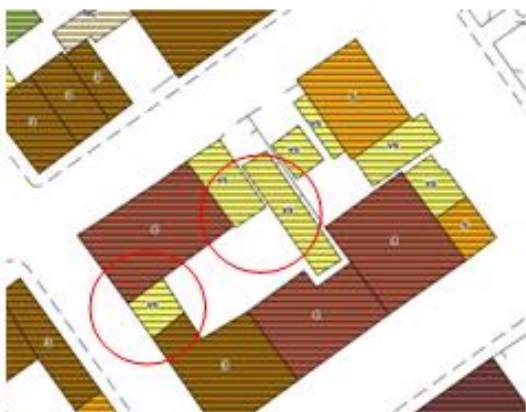
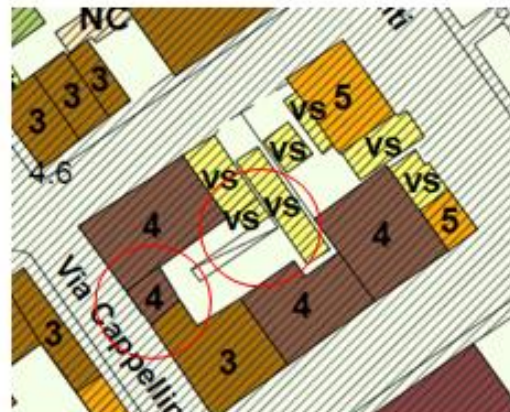


Sono pervenute fino ad oggi diverse proposte, in forma di contributi o tramite specifiche richieste di variante al RU, presentate da parte dei privati cittadini con le quali viene richiesta la modifica della classificazione per edifici o porzioni degli stessi, di cui è stata verificata la fattibilità tecnica e la coerenza con lo strumento urbanistico vigente.

Tra queste si ritiene di accogliere quelle relative alla classificazione degli edifici che risulta errata o mancante e che conseguentemente condiziona o limita la possibilità di intervenire e conseguire l'obiettivo di riqualificazione del patrimonio edilizio a cui il RU pone particolare attenzione.

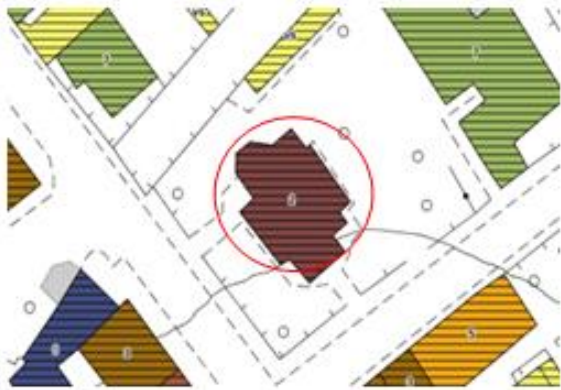
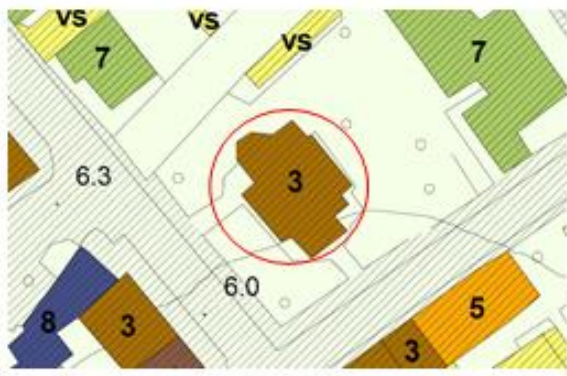

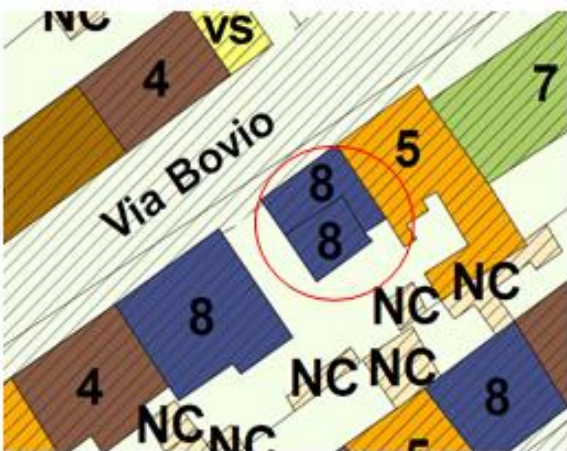


Nella maggior parte dei casi viene richiesto di provvedere alla classificazione di manufatti minori, che possono essere sfuggiti ad una corretta classificazione al momento della redazione del RU, in altri casi si tratta di richieste che chiedono di rivalutare le classificazioni, già indicate negli elaborati di piano, sulla base di ulteriori elementi conoscitivi portate a supporto delle specifiche richieste e finalizzate ad una più corretta valutazione e classificazione. Tale attività ha comportato una revisione della relativa cartografia e la necessità di apportare limitate modifiche al testo normativo (art.120 delle norme del RU).

VIGENTE	VARIANTE
contributo n. 50 – via Trento n. 8	
contributo n. 52 – via Buozzi n. 101	
	
	



VIGENTE	VARIANTE
contributo n. 2 – via Colombo n. 11	
	
contributo n. 9 – via Cappellini n. 2 e via IV Novembre n. 8/a	
	
contributo n. 11 – via Buozzi n. 92	
	



VIGENTE	VARIANTE
contributo n. 19 – via Biccocchi n. 82	
	
contributo n. 23 – via Bovio n. 54	
	
contributo n. 44 – via Buozzi n. 125	
	



Complessivamente le modifiche sopra descritte richiedono la necessità di apportare modifiche alle norme del Piano Strutturale (artt.11, 64 e 65) nonché modifiche alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (artt. 5, 30, 55, 104, 106, 107, 108, 110, 111, 112, 120, 135, 136, 137, 138, 144, 145, 146, 188) nonché agli allegati grafici del Regolamento Urbanistico Tav. 2 e Tav.5 e alle schede dell'Allegato A (modifica alle schede CP 12, CP13a, CP15 e nuova scheda CP20).

Allegati tutti a cui si rimanda per una più puntuale ed esaustiva illustrazione della variante in oggetto.

In dettaglio si descrivono in funzione delle singole azioni previste dalla variante quali sono le modifiche conseguenti e i documenti interessati:

A) per la parte relativa alle *strutture alberghiere*

Norme del Piano Strutturale	Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico:	Tavole grafiche del Regolamento Urbanistico	Schede Allegato A al Regolamento Urbanistico Schede normative di indirizzo progettuale - Aree CP edificazione di completamento
Art.64	Art. 5 c.2		Scheda CP 12
Art. 65	Art. 55 c.3		Scheda CP 13a
	Art. 135 c.8		Scheda CP 20
	Art. 136.c.3		
	Art. 137 c.2		
	Art. 138 c. 8		
	Art. 144 c.3		
	Art.145 lettera A commi 5, 6 e 7		
	Art. 145 lettera D comma 1, lettera D.1 commi 1 e 4; lettera D.2 commi 1, 2 e 4		
	Art. 146 commi 2 e 9		
	Art.188 tabella 2.2		

B) Per la parte relativa alle *spiagge* e all'articolazione dell'arenile

Norme del Piano Strutturale	Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico:	Tavole grafiche del Regolamento Urbanistico	Schede Allegato A al Regolamento Urbanistico Schede normative di indirizzo progettuale - Aree CP edificazione di completamento
	Art. 104 c.1	Tavola 2. Disciplina dei suoli e degli insediamenti	
	Art. 106 c.1		
	Art. 107 c.1		
	Art. 108 c.1		
	Art. 110 c.1		
	Art. 111 c.1		
	Art. 112 c.1		
	Art. 114 c.1		
	Art. 115 c.1		

C) Per la parte relativa alle *strutture precarie* (gazebo/dehors)

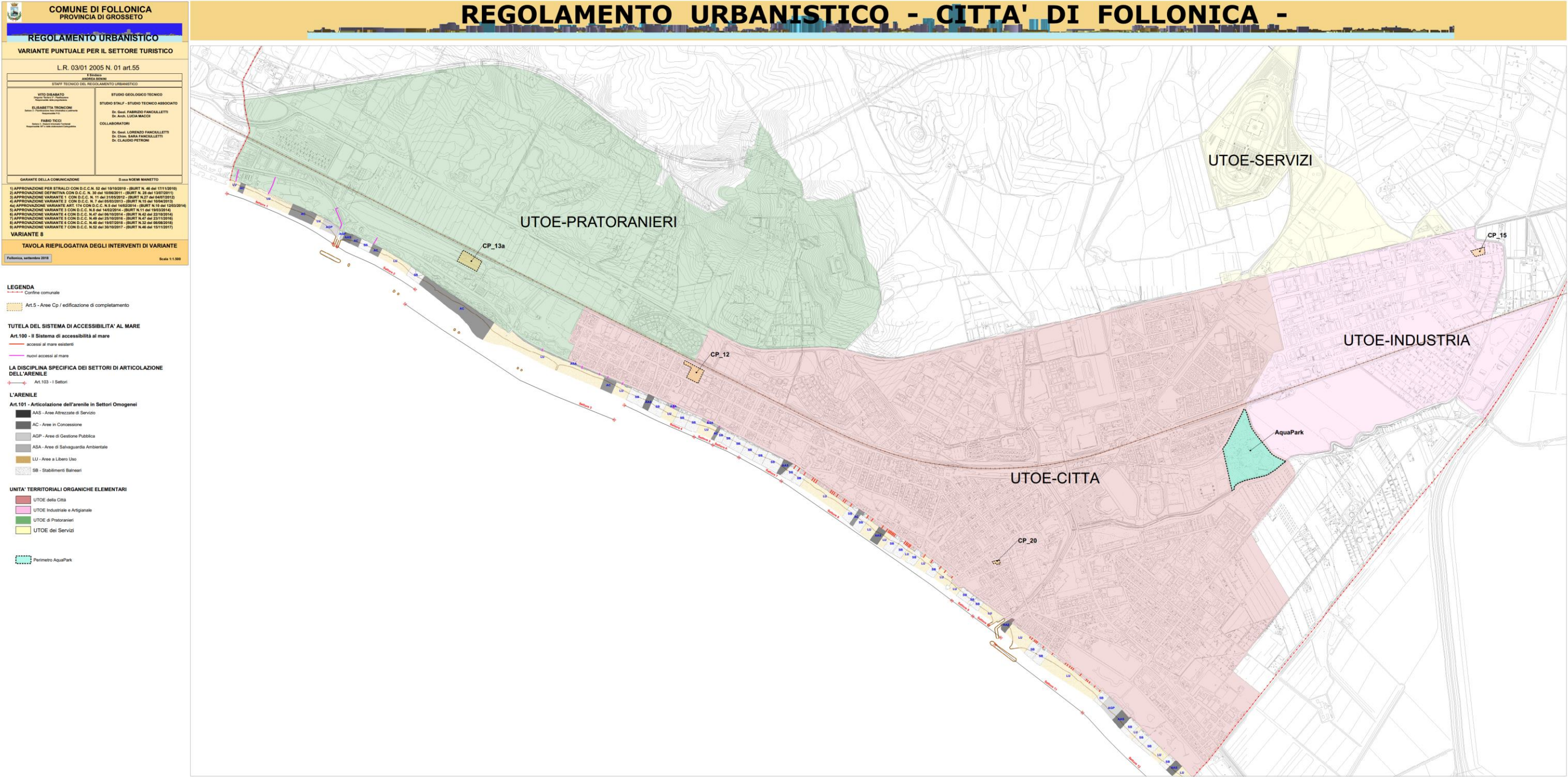
Norme del <b>Piano Strutturale</b>	Norme per l'Attuazione del <b>Regolamento Urbanistico</b> :	Tavole grafiche del <b>Regolamento Urbanistico</b>	Schede Allegato A al <b>Regolamento Urbanistico</b> Schede normative di indirizzo progettuale - <i>Aree CP edificazione di completamento</i>
	Art. 30 lettera E punto 1.1 e 1.3		

D) Per la parte relativa alla realizzazione di *piccole attrezzature sportive nell'ambito CP15* – LSS Gora delle Ferriere

Norme del <b>Piano Strutturale</b>	Norme per l'Attuazione del <b>Regolamento Urbanistico</b> :	Tavole grafiche del <b>Regolamento Urbanistico</b>	Schede Allegato A al <b>Regolamento Urbanistico</b> Schede normative di indirizzo progettuale - <i>Aree CP edificazione di completamento</i>
Art. 11 c. 3	Art. 55 c.4		Scheda CP 15

E) Per la parte relativa alle *modifiche alla classificazione del patrimonio edilizio esistente*

Norme del <b>Piano Strutturale</b>	Norme per l'Attuazione del <b>Regolamento Urbanistico</b> :	Tavole grafiche del <b>Regolamento Urbanistico</b>	Schede Allegato A al <b>Regolamento Urbanistico</b> Schede normative di indirizzo progettuale - <i>Aree CP edificazione di completamento</i>
	Art. 120 c.5		- Tavola 5. Classificazione del patrimonio edilizio esistente



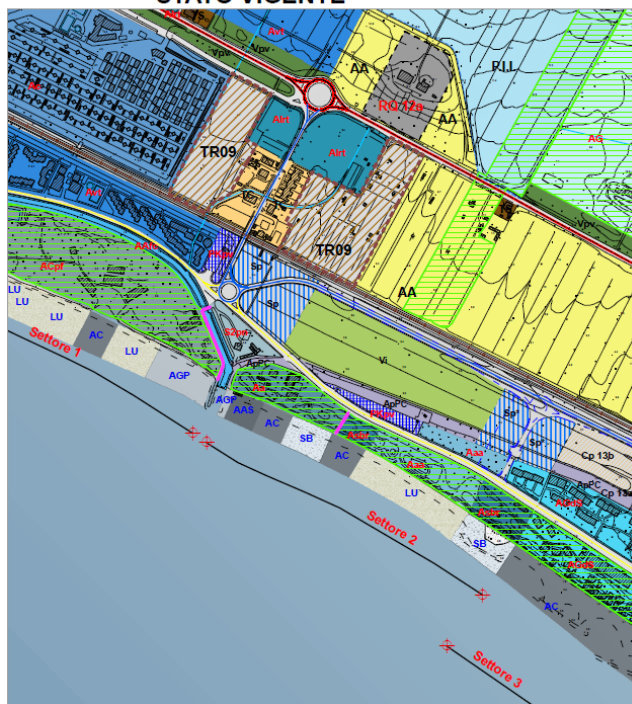


Schemi con le modifiche alla tav.2 relative ai settori in cui è articolato l'arenile.

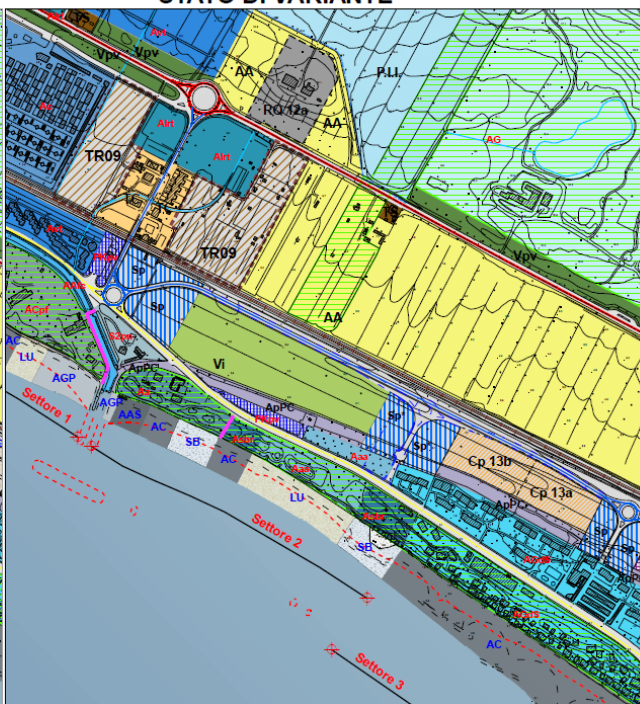


**CITTA' DI FOLLONICA**  
PROVINCIA DI GROSSETO  
**REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE PUNTUALE PER IL SETTORE TURISTICO**

**STATO VIGENTE**



**STATO DI VARIANTE**



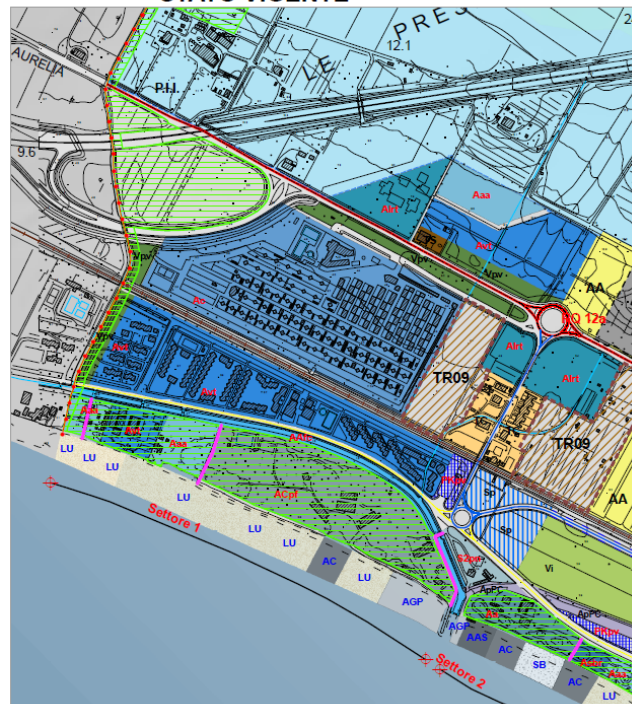
**LEGENDA  
L'ARENILE**  
Art.101 - Articolazione dell'arenile in Settori Omogenei

■ AAS - Aree Attrezzate di Servizio	■ AGP - Aree di Gestione Pubblica	■ LU - Aree a Libero Uso	--- Linea battigia 2017
■ AC - Aree in Concessione	■ ASA - Aree di Salvaguardia Ambientale	■ SB - Stabilimenti Balneari	— accessi al mare esistenti
			--- nuovi accessi al mare

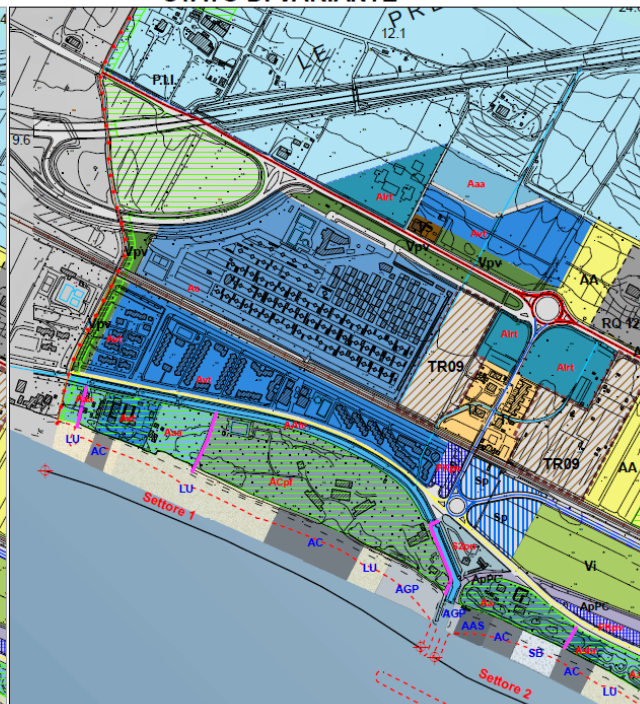


**CITTA' DI FOLLONICA**  
PROVINCIA DI GROSSETO  
**REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE PUNTUALE PER IL SETTORE TURISTICO**

**STATO VIGENTE**



**STATO DI VARIANTE**



**LEGENDA  
L'ARENILE**  
Art.101 - Articolazione dell'arenile in Settori Omogenei

■ AAS - Aree Attrezzate di Servizio	■ AGP - Aree di Gestione Pubblica	■ LU - Aree a Libero Uso	--- Linea battigia 2017
■ AC - Aree in Concessione	■ ASA - Aree di Salvaguardia Ambientale	■ SB - Stabilimenti Balneari	— accessi al mare esistenti
			--- nuovi accessi al mare



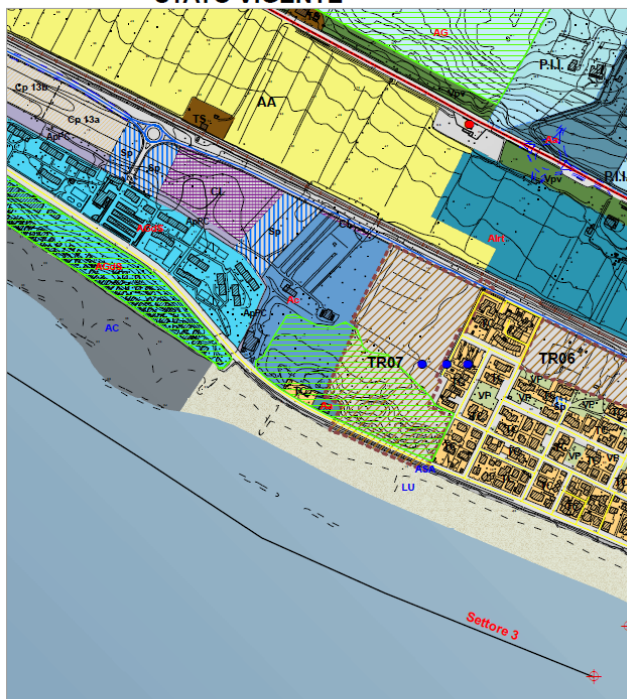


## CITTA' DI FOLLONICA

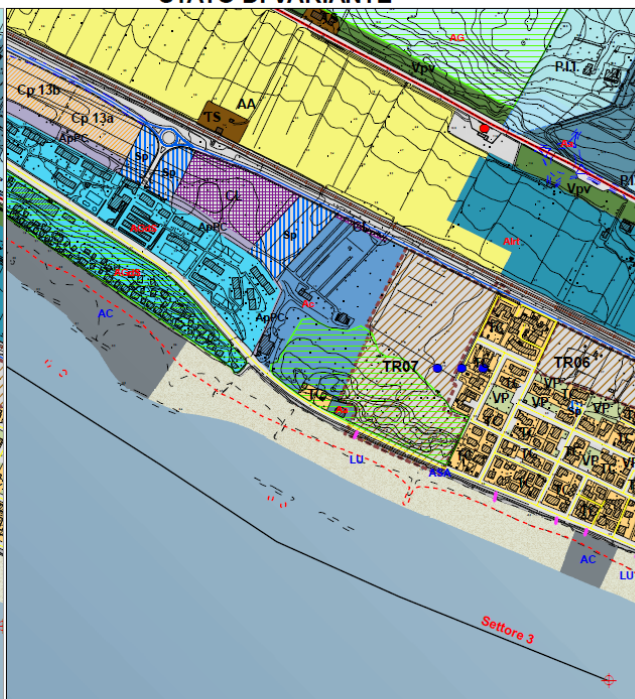
PROVINCIA DI GROSSETO

### REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE PUNTUALE PER IL SETTORE TURISTICO

#### STATO VIGENTE



#### STATO DI VARIANTE



#### LEGENDA L'ARENILE

Art.101 - Articolazione dell'arenile in Settori Omogenei

	AAS - Aree Attrezzate di Servizio		AGP - Aree di Gestione Pubblica
	AC - Aree in Concessione		ASA - Aree di Salvaguardia Ambientale

	LU - Aree a Libero Uso		Linea battigia 2017
	SB - Stabilimenti Balneari		accessi al mare esistenti
			nuovi accessi al mare

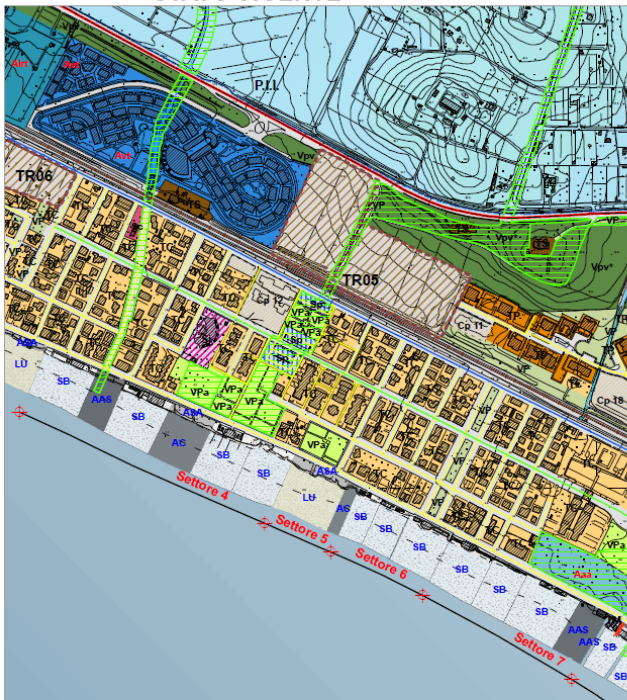


## CITTA' DI FOLLONICA

PROVINCIA DI GROSSETO

### REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE PUNTUALE PER IL SETTORE TURISTICO

#### STATO VIGENTE



#### STATO DI VARIANTE



#### LEGENDA L'ARENILE

Art.101 - Articolazione dell'arenile in Settori Omogenei

	AAS - Aree Attrezzate di Servizio		AGP - Aree di Gestione Pubblica
	AC - Aree in Concessione		ASA - Aree di Salvaguardia Ambientale

	LU - Aree a Libero Uso		Linea battigia 2017
	SB - Stabilimenti Balneari		accessi al mare esistenti
			nuovi accessi al mare





## CITTA' DI FOLLONICA

PROVINCIA DI GROSSETO

### REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE PUNTUALE PER IL SETTORE TURISTICO

#### STATO VIGENTE



#### STATO DI VARIANTE



#### LEGENDA

##### L'ARENILE

Art.101 - Articolazione dell'arenile in Settori Omogenei

- |                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| AAS - Aree Attrezzate di Servizio | AGP - Aree di Gestione Pubblica       |
| AC - Aree in Concessione          | ASA - Aree di Salvaguardia Ambientale |

- |                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| LU - Aree a Libero Uso | SB - Stabilimenti Balneari |
|------------------------|----------------------------|

- |                           |
|---------------------------|
| Linea battigia 2017       |
| accessi al mare esistenti |
| nuovi accessi al mare     |



## CITTA' DI FOLLONICA

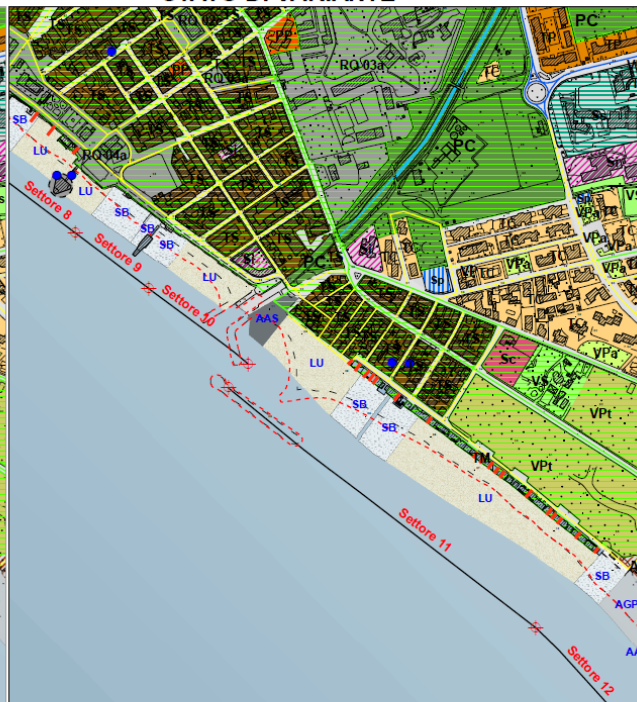
PROVINCIA DI GROSSETO

### REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE PUNTUALE PER IL SETTORE TURISTICO

#### STATO VIGENTE



#### STATO DI VARIANTE



#### LEGENDA

##### L'ARENILE

Art.101 - Articolazione dell'arenile in Settori Omogenei

- |                                   |                                       |
|-----------------------------------|---------------------------------------|
| AAS - Aree Attrezzate di Servizio | AGP - Aree di Gestione Pubblica       |
| AC - Aree in Concessione          | ASA - Aree di Salvaguardia Ambientale |

- |                        |                            |
|------------------------|----------------------------|
| LU - Aree a Libero Uso | SB - Stabilimenti Balneari |
|------------------------|----------------------------|

- |                           |
|---------------------------|
| Linea battigia 2017       |
| accessi al mare esistenti |
| nuovi accessi al mare     |



**CITTA' DI FOLLONICA**  
PROVINCIA DI GROSSETO  
**REGOLAMENTO URBANISTICO - VARIANTE PUNTUALE PER IL SETTORE TURISTICO**

**STATO VIGENTE**



**STATO DI VARIANTE**



**LEGENDA  
L'ARENILE**  
Art.101 - Articolazione dell'arenile in Settori Omogenei

AAS - Aree Attrezzate di Servizio	AGP - Aree di Gestione Pubblica	LU - Aree a Libero Uso	----- Linea battigia 2017
AC - Aree in Concessione	ASA - Aree di Salvaguardia Ambientale	SB - Stabilimenti Balneari	----- accessi al mare esistenti
			----- nuovi accessi al mare

In allegato al presente documento gli atti della variante che si compone di:

- fascicolo con gli estratti che illustrano le modifiche introdotte per gli aspetti normativi:
  - Norme del Piano Strutturale (estratto artt. 64 e 65) [All. 6.1];
  - Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico (estratto artt. 30-55-104-106-107-108-110-111-112-114-115-120-135-136-137-138-144-145-146-188);
- allegato A al Regolamento Urbanistico – Schede normative di indirizzo progettuale - *Aree CP edificazione di completamento* – schede CP12 - CP13a – CP15 - CP20;
- Tavola 2. Disciplina dei suoli e degli insediamenti VIGENTE;
- Tavola 2. Disciplina dei suoli e degli insediamenti VARIANTE;
- Tavola 5. Classificazione del patrimonio edilizio esistente VIGENTE;
- Tavola 5. Classificazione del patrimonio edilizio esistente VARIANTE;
- Studio geologico tecnico di supporto.