



Città  
di Follonica



SETTORE 3  
U.O.S. PIANIFICAZIONE

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
PER MODIFICA DELLA DISCIPLINA DELLE SCHEDE NORMA TR1 e TR09  
AI SENSI DELL'ART. 238 DELLA L.R. 65/2014  
E ART. 30 DELLA L.R. 65/2014**



*Sindaco*  
Andrea Benini

*Dirigente*  
Beatrice Parenti

*Responsabile del procedimento*  
Elisabetta Tronconi





## PREMESSA

Il Comune di Follonica

- 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).
- la formazione del Piano Strutturale e del RU comunale è stata oggetto di procedimento di Valutazione Ambientale strategica (V.A.S.) di cui al Capo III della LR 10/2010 s.m.i. "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e al Titolo II del D. Lgs 152/2006 e s.m.i. "Norme in materia Ambientale".

Tenuto conto che

- per effetto delle disposizioni di cui all'Art. 55 della ex L.R.T. n. 1/2005, come confermato nelle disposizioni transitorie di cui al Titolo IX Capo I della L.R.T. n. 65/2014, le previsioni urbanistiche ove operano piani attuativi di iniziativa privata perdono efficacia, dopo un quinquennio dall'approvazione dello strumento urbanistiche;
- per il Comune di Follonica, alla data del 12 luglio 2016, sono decadute tutte le previsioni per le quali non è stata stipulata la relativa convenzione;
- 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 stesura del nuovo Piano Operativo (che sostituisce il RU) ;

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.

Rilevato che:

- il Regolamento Urbanistico disciplina all'art. 3 le aree TR di trasformazione degli assetti insediativi che elenca al comma 2 le aree di trasformazione TR:
  - TR 01 Area di Trasformazione "Bivio Rondelli"
  - TR 02 Area di Trasformazione "Il Diaccio "
  - TR 03 Area di trasformazione per espansione e completamento delle aree Artigianali/Industriali



- TR 04 Area di Trasformazione “Cassarello “
- TR 05 Area di Trasformazione “Campi Alti”
- TR 06 Area di Trasformazione Pratoranieri, Via Isole Tremiti
- TR 07 Area di Trasformazione Pratoranieri, Viale Italia
- TR 09 Area di Trasformazione Pratoranieri, Via Isole Eolie;
- la disciplina riferita alle aree TR/trasformazione degli assetti insediativi è definita da apposite schede normative e di indirizzo progettuale il cui repertorio completo è contenuto nell’Allegato A al RU;
- per i Piani Attuativi e i Progetti Unitari di iniziativa privata previsti dal Regolamento Urbanistico, la perdita di efficacia delle previsioni e dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni dalla approvazione non sia stata stipulata la relativa convenzione.
- le aree di trasformazione degli assetti insediativi, non ancora attuate e per le quali non è stato presentato alcun titolo abilitativo, ancorché convenzionate o per le quali sono vigenti le previsioni dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari sono le seguenti:
  - Tr01 Area di Trasformazione Bivio Rondelli di cui al PUI approvato con DCC 36 del 29/06/2023 e convenzionato per il comparto TR1b il rep 42200 del 13.05.2016 registrato a Grosseto il 20.05.2016 al n. 3422
  - TR09 Area di Trasformazione Pratoranieri, Via Isole Eolie di cui al PA approvato con DGC n. 78 del 15.03.2019 e convenzionato con atto d’obbligo rep. 45080 del 18.03.2019 registrato a Grosseto il 21.03.2019 al n. 1843
- Le aree TR01 e TR09 sono comprese nel perimetro del territorio urbanizzato;
- Nel PS l’area TR01 è inquadrata, nell’UTOE 1 “La Città”, l’area TR09 nell’UTOE 2 “Pratoranieri”.
- Entrambi i comparti sono individuati nell’ “ambito urbano della struttura insediativa” della città di recente formazione che identifica le parti degli insediamenti di formazione recente, nelle quali le espansioni urbane degli ultimi decenni del xx secolo hanno dato luogo ad assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Tale struttura consente di individuare le strategie per la riqualificazione, il riordino delle aree urbane e di margine, il potenziamento del sistema dei servizi.

## OGGETTO DELLA VARIANTE

- In data 27/11/2023 prot.0049223 è stata presentata istanza di adozione di Variante afferente all’Area di trasformazione TR01 – sub comparto TR01b relativamente al comparto edificatorio denominato TR01, presentata per conto dei proprietari del



sub-comparto TR01b, finalizzata alla eliminazione del “vincolo del numero massimo di 20 unità abitative realizzabili”.

- in data 29/11/2023 prot.0049665 è stata presentata istanza di adozione di Variante afferente all'Area di trasformazione TR09 – sub comparto TR09a e TR09b, presentata dal sig. Angelo Pecchia in qualità di Presidente pro-tempore del Consorzio Via Isole Eolie, finalizzata alla eliminazione del “vincolo del numero massimo di 38 unità abitative realizzabili”.
- in data 11/12/2023 prot.0051053 è stata presentata istanza di adozione di Variante afferente all'Area di trasformazione TR01 – sub comparto TR1a relativamente al comparto edificatorio denominato TR01, presentata dalla sig.ra Francesca Mondei, in qualità di Presidente pro-tempore del Consorzio “Centro Commerciale Follonica” con sede in Follonica in data 11/12/2023 prot.0051053, finalizzata alla eliminazione del “vincolo del numero massimo di 120 unità abitative realizzabili”.

Le tre proposte muovono la medesima richiesta per i comparti TR01 e TR09, ovvero la modifica delle relative schede normative, allegate al Regolamento Urbanistico, consistente nella introduzione del parametro unificato, ai sensi del Regolamento n. 39/R del 2018, “SE superficie edificabile” a sostituzione della SUL prevista da RU e del parametro “numero alloggi” rimuovendo il vincolo presente nelle relative schede norma.

#### LE SCHEDE RU TR01 E TR09 E GLI OBIETTIVI DI INTERESSE PUBBLICO

I comparti TR01 e TR09 sono inseriti all'interno del perimetro urbanizzato.

Il comparto TR01 è ubicato nell'UTOE della Città, lungo via Massetana e l'Aurelia.

L'area è collocata tra la zona artigianale e i quartieri residenziali, servita da viabilità principale e secondaria, nelle immediate vicinanze di un centro commerciale e di altre strutture di media vendita, suddivisa in due sub comparti TR01a e TR01b.

I due sub comparti si presentano come spazi di ricucitura del tessuto residenziale nelle cui previsione di sviluppo è prevista la creazione di una residenza di edilizia residenziale pubblica, di alloggi destinati a residenza sociale, di una residenza adibita a servizi socio sanitari e di spazi direzionali/commerciali.

Al comparto TR1a sono collegate importanti opere perequative quali la cessione all'amministrazione di un terreno da destinare ad edilizia residenziale pubblica, la creazione di una arteria di collegamento tra l'Aurelia e il centro città al fine di alleggerire via Massetana dal traffico veicolare, la ristrutturazione della casa cantoniera per servizi pubblici nonché la valorizzazione dell'area quale Porta della Città.

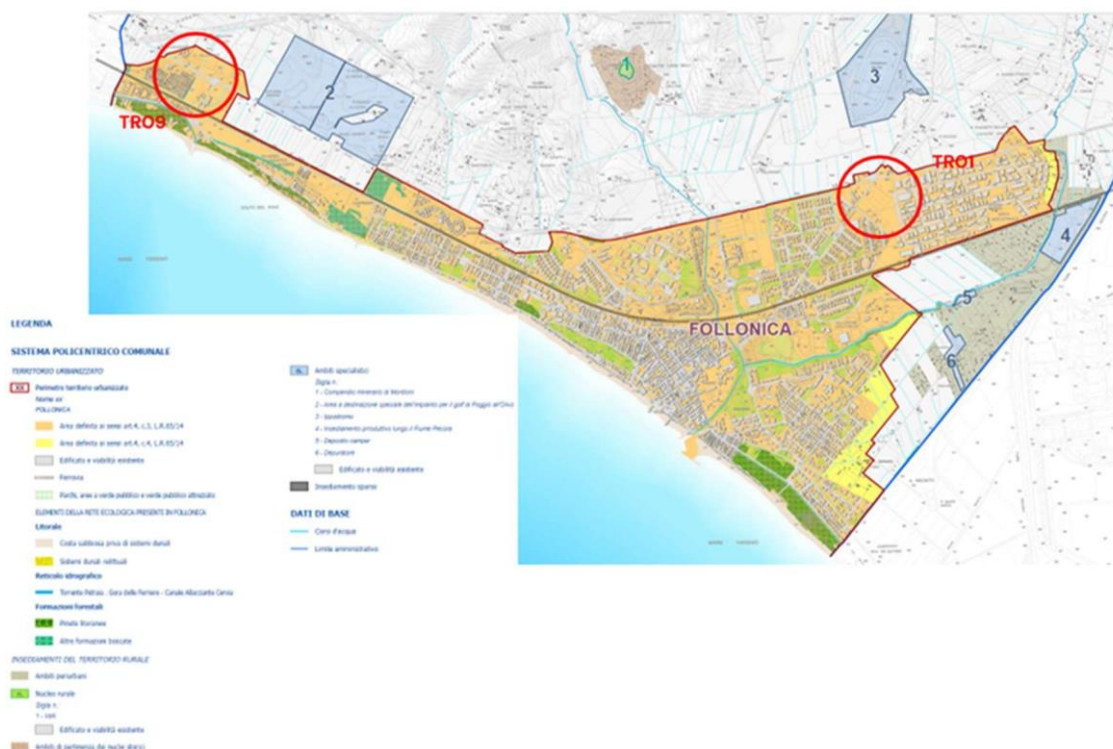
Il comparto TR09 è ubicato nell'UTOE di Pratoranieri lungo l'Aurelia.





L'area è collocata a margine del perimetro, lontana dalla costa a vocazione ricettiva, nell'unica porzione di territorio nella quale la previsione residenziale integra le strutture legate al turismo. Al comparto TR09 sono collegate opere perequative di riqualificazione ambientale e la creazione di un'area a parcheggio, fuori comparto, che rappresenta la prima di una serie di opere legate alla mobilità sulla costa finalizzate alla ciclo pedonalizzazione del litorale.

ESTRATTO PIANO STRUTTURALE Tav.18St "Territorio urbanizzato e insediamento rurale"



All'interno del PS, divenuto efficace il 01.03.2024, entrambi i comparti sono classificati nell'"ambito urbano della struttura insediativa" riconoscendo le caratteristiche di insediamenti di formazione recente, nei quali le espansioni urbane degli ultimi decenni del xx secolo hanno dato luogo ad assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

L'attuale RU, le cui previsioni sono scadute nel 2016, norma i comparti in apposite schede di indirizzo progettuale di cui all'Allegato A - Aree TR : trasformazione degli assetti insediativi.



L'obiettivo originario delle norme era di orientare l'edificazione verso un consolidamento della residenza, scoraggiando il mercato delle seconde case al fine di favorire lo sviluppo turistico legato alla ricettività e ai servizi.

In questa direzione erano stati determinati i parametri urbanistici quali SUL residenziale massima, SUL minima di 80 mq per l'80% degli alloggi ed era stato introdotto un vincolo normativo "numero alloggi" al fine di garantire una superficie minima dell'unità abitativa tagliata sul modello familiare.

Evidenziato che il "numero alloggi" non è un parametro urbanistico presente ne' nella normativa nazionale, regionale ne' nel RU in quanto non elencato all'art 11 delle NTA "parametri urbanistici, edilizi e disposizioni conseguenti;

Rilevato che la progettazione e la scelta del taglio alloggi si basava su dati statistici e di mercato che hanno subito forti variazioni negli ultimi dieci anni, anche in considerazione del reddito pro capite, dell'inflazione e della capacità economica delle famiglie, in particolare della popolazione giovane che ha registrato una migrazione verso le aree interne del territorio, allontanandosi dalla costa e determinando un decremento demografico preoccupante per la città di Follonica.

Alla luce di quanto sopra, rilevato che il vincolo "numero alloggi" determinava superfici minime abitative non in linea con il mercato ma soprattutto lontane dall'obiettivo del consolidamento della popolazione residente con il rischio, per la città, della perdita non solo della attuazione degli interventi ma anche della realizzazione delle opere pubbliche e dei servizi collegati ai comparti.

Preso atto altresì che l'Amministrazione conferma l'obiettivo di garantire e consolidare nuovi residenti nei comparti residenziali e che, a fronte della valutazione delle richieste di variante di eliminare il "numero alloggi", occorra introdurre un vincolo di superficie minima abitativa, tarato sia sulle attuali esigenze sia sulle capacità economiche delle famiglie, mantenendo il vincolo di 80 mq di SE minima per il 100% della SE totale .

Richiamato il 57° Rapporto Censis 2023 del quale si richiamano alcuni importanti estratti:

*Il rapporto registra "Il rallentamento della crescita e il segno negativo davanti alla variazione del prodotto interno lordo nel secondo trimestre dell'anno (-0,4%) ... la stagnazione dell'economia nel terzo trimestre (0,0%) che certificano una nuova fase di incertezza, che peraltro ancora non incorpora l'ennesimo capitolo del conflitto in Medio Oriente. Tra il primo e il secondo trimestre di quest'anno si sono ridotti dell'1,7% gli investimenti fissi lordi (in particolare nelle costruzioni: - 3,3%)"*

*"Il patto faustiano tra le città e il turismo (e i suoi ritorni in termini economici) ha assunto ormai un profilo allarmante: nel 2022 gli esercizi alberghieri ed extra-alberghieri hanno registrato 25,8 milioni di arrivi, di cui 9,5 milioni da parte di viaggiatori nazionali e 16,3 milioni da parte di viaggiatori esteri. .... In termini di pressione sul perimetro delle dieci città, è come se ci si confrontasse, nel caso degli arrivi, con una popolazione insistente pari a tre volte la popolazione*



residente e, nel caso delle presenze, con una popolazione insistente pari a otto volte quella residente. Città porose, dunque: piene di gatti e cani domestici (anche di fauna selvatica, talvolta), attraversate quotidianamente da flussi intensi di pendolari e turisti; città dai confini mobili, permeabili, porosi appunto, ma senza riuscire a “contenere” al meglio tali flussi, vale a dire senza esprimere reali processi di innovazione urbanistica. Con il rischio di diventare frequentemente teatro di fenomeni di inselvaticimento e degrado”

**“Le famiglie in Italia sono complessivamente 25,3 milioni. Quelle tradizionali, composte da una coppia, con o senza figli, sono il 52,4% del totale. Pur essendo in calo nel tempo (erano il 60,0% nel 2009), rappresentano ancora la forma principale di famiglia. Di queste, il 32,2% (8,1 milioni) è formato da una coppia con figli (nel 2009 la percentuale era del 39,0%)**

*Nel frattempo, tutte le altre tipologie non convenzionali stanno aumentando, e non sembra essere lontano il momento in cui i nuovi format familiari supereranno quelli tradizionali:*

*- il 33,1% delle famiglie è composto da persone che vivono da sole, e nel 20,9% dei casi (5,3 milioni) si tratta di single, ovvero di persone sole non vedove, cioè persone che vivono da sole per scelta o comunque senza un partner;*

*- il 10,7% delle famiglie (2,7 milioni) è di tipo monogenitoriale, in quanto è composta da un genitore solo con figli (nel 2009 la quota era dell'8,7%). Si tratta generalmente di nuclei formati a seguito di separazioni o divorzi, e nella grande maggioranza dei casi il genitore che vive con i figli è la madre.*

Rilevato altresì il rapporto ISTAT 2023, che in base all'analisi della struttura per età della popolazione di Follonica considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. Dato atto che in base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Dal 2016 al 2023 la popolazione è decresciuta da 21.605 a 20.457

Con una variazione nelle fasce giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre come segue:

2016	2.445	12.898	6.262	21.605
2017	2.352	12.768	6.323	21.443
2018	2.322	12.677	6.309	21.308
2019*	2.311	12.671	6.459	21.441
2020*	2.229	12.521	6.499	21.249
2021*	2.141	12.089	6.418	20.648
2022*	2.080	12.064	6.463	20.607
2023*	1.985	12.011	6.461	20.457



Evidenziato altresì che il dato conferma la necessità di attuare politiche orientate sia al consolidamento della residenza ma soprattutto alla creazione di opportunità di mercato per la popolazione giovane e per le famiglie che nella maggioranza sono formate da nuclei di 3 persone;

Per quanto sopra appare necessario introdurre un vincolo di superficie per l'unità abitativa minima, in termini di Superficie Edificabile ai sensi dei parametri unificati regionali e nazionali;  
Valutate le componenti sociali ed economiche della scelta all'interno delle attuali condizioni di mercato immobiliare, la variante introduce il seguente parametro minimo rispetto alla SE della unità abitativa per entrambi i comparti:

**-SE minima per unità abitativa pari a 80 mq per l'100% della SE totale**

**In questa prospettiva, l'eliminazione del vincolo "numero alloggi", che aveva come obiettivo quello di garantire unità abitative con superficie minima tale da garantire lo sviluppo delle aree orientato verso la residenza, viene compensato mantenendo il vincolo SE minima pari a 80 mq ed estendendolo al 100% della SE**

**La SE totale consentita dalla disciplina dei relativi piani rimane inalterata, così come il perimetro dei piani, gli standard e le altezze degli edifici;**

Le aree in oggetto sono ricomprese nel perimetro del territorio urbanizzato come individuato nella TAV 18st del Piano Strutturale approvato.

L'obiettivo della variante è altresì quello di garantire l'attuazione delle previsioni già contenute nelle schede dell'Allegato A del Ru:

- Tr01 Area di Trasformazione Bivio Rondelli
- TR09 Area di Trasformazione Pratoranieri, Via Isole Eolie

consentendo la realizzazione degli insediamenti, delle relative opere di urbanizzazione nonché delle importanti opere perequative collegate, quali parcheggi pubblici e viabilità principale della città.

#### PROFILI DI COERENZA I PROFILI DI COERENZA INTERNA CON GLI ATTI COMUNALI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SOVRAORDINATI:

Richiamati gli atti di governo del territorio del Comune di Follonica, già in premessa dettagliatamente descritti e di seguito speditamente elencati:

- Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.57 del 29.11.2023
- Regolamento Urbanistico approvato in due fasi, con D.C.C. 52/2010 per il patrimonio edilizio esistente e con D.C.C. 30/2011 per le aree di trasformazione;
- D.C.C. 47 del 11.11.2019 di avvio del procedimento di variante al P.S. e formazione del P.O., ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;





## COERENZA CON IL PIANO STRUTTURALE

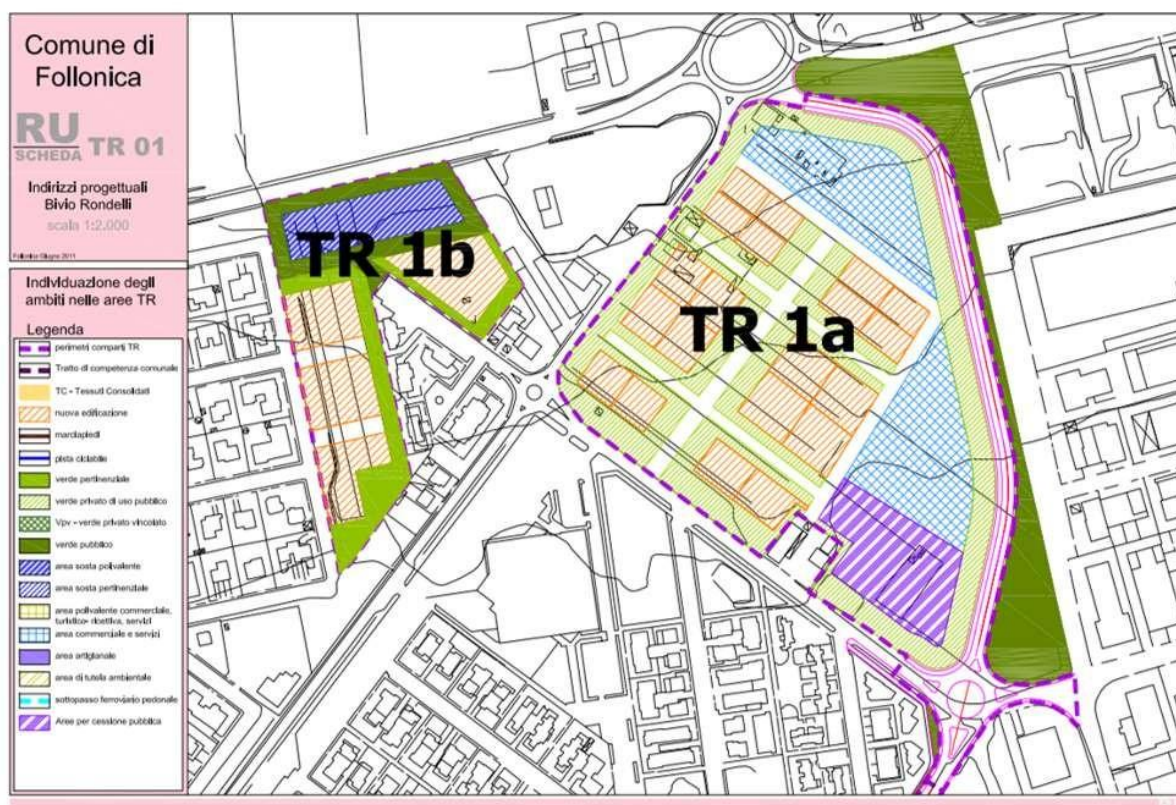
La variante in oggetto interessa due comparti compresi all'interno del territorio urbanizzato.

Il Piano strutturale inquadra e disciplina le strategie per i due ambiti come di seguito descritto:

### Area di trasformazione TR01:

L'area è inserita nell'UTOE 1 "La città", all'interno della struttura insediativa della città di recente formazione che identifica le parti degli insediamenti di formazione recente, nelle quali le espansioni urbane degli ultimi decenni del XX secolo hanno dato luogo ad assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Tale struttura consente di individuare le strategie per la riqualificazione, il riordino delle aree urbane e di margine, il potenziamento del sistema dei servizi. Il comparto è inquadrato negli ambiti dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali disciplinati dall'art. 86 della disciplina di piano comprendono anche i plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione e i Piano Attuativi convenzionati e/o in corso di realizzazione.

ESTRATTO R.U. "ALLEGATO A" TR01





### Area di trasformazione TR09 :

L'area è inserita nell'UTOE "Pratoranieri" nell'ambito urbano della struttura insediativa della città di recente formazione che identifica le parti degli insediamenti di formazione recente, nelle quali le espansioni urbane degli ultimi decenni del xx secolo hanno dato luogo ad assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Tale struttura consente di individuare le strategie per la riqualificazione, il riordino delle aree urbane e di margine, il potenziamento del sistema dei servizi.

ESTRATTO R.U. "ALLEGATO A" TR09



Entrambi i comparti condividono gli obiettivi degli ambiti dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali, volti a:

- Riorganizzare e ridefinire la città, promuovendo prioritariamente il recupero del patrimonio edilizio esistente per l'offerta di alloggi in regime di locazione per i giovani e per il recupero del disagio e della marginalità sociale.





- Puntare ad invertire la tendenza demografica degli ultimi anni, favorendo condizioni che permettano una crescita dei residenti prioritariamente con interventi di rigenerazione urbana del patrimonio edilizio esistente e riqualificazione urbanistica ed edilizia. Favorire, altresì, modalità innovative e sostenibili che consentano di reperire alloggi a prezzi accessibili, come ad esempio l'housing sociale (declinato nelle varie modalità di edilizia convenzionata e agevolata, locazioni a prezzi concordati con patti di futura vendita, ecc.), anche applicando sistemi di perequazione che permettano cessione di aree all'Amministrazione comunale. Ciò per dare risposte anche a quella fascia di popolazione sempre più ampia (in particolare dei più giovani ma non solo) che non è così bisognosa per avvalersi degli alloggi di emergenza abitativa e di edilizia residenziale pubblica, ma non ha nemmeno la possibilità di accedere ai prezzi del mercato immobiliare.
- Integrazione dell'offerta residenziale privata con interventi di nuova realizzazione destinati a Edilizia Pubblica e Sociale per alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti utilizzando tutte le forme possibili di Housing Sociale;
- Miglioramento del grado di accessibilità degli spazi pubblici e delle strutture pubbliche o di uso pubblico, in particolare nelle aree centrali della città a più alta frequentazione pedonale, e adozione di misure incentivanti volte a favorire l'accessibilità (o quantomeno la visitabilità) degli esercizi privati aperti al pubblico.

Per quanto sopra, si evidenzia la coerenza della variante in oggetto con gli obiettivi specifici dell'UTOE 1 e dell'UTOE 2, in particolare per la misura che introduce il vincolo di SE minima per unità di 80 mq estesa al 100% della SE totale, orientata principalmente al consolidamento di nuovi residenti ma anche alla disponibilità sul mercato di alloggi tagliati per famiglie ma a prezzi accessibili.

Inoltre, l'attuazione del comparto prevede la cessione all'Amministrazione di un'area a destinazione Edilizia residenziale pubblica e la costruzione di 20 unità abitative con convenzione a canone agevolato, rispondendo a quella fascia di popolazione sempre più ampia (in particolare dei più giovani ma non solo) che non è così bisognosa per avvalersi degli alloggi di emergenza abitativa e di edilizia residenziale pubblica, ma non ha nemmeno la possibilità di accedere ai prezzi del mercato immobiliare.



### STRALCIO DELLA NORMATIVA DI VARIANTE

La variante ha per oggetto la modifica normativa alle schede di cui all'Allegato A del RU, di due comparti compresi nel territorio urbanizzato di cui alla TAV 18st del PS vigente.

Si riporta di seguito lo stralcio della normativa oggetto di variante.

<b>ALLEGATO A</b> <b>SCHEDE NORMATIVE DI INDIRIZZO PROGETTUALE</b> <b>Aree TR – Trasformazione degli assetti insediativi</b> <b>Stato vigente – stato sovrapposto – stato di variante</b>	
<b>AREA DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>TR1</b>
<b>Testo vigente</b>	<b>Testo sovrapposto</b>
<p>Dimensionamento</p> <p>Residenza max. 140 nuovi alloggi</p> <p>Servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliere, a carattere sanitario , attività per servizi a carattere socio-sanitario e socio – assistenziale max mq 6. 000 di s.u.l.</p> <p>direzionale/commerciale max. mq. 300 di sul,(Tr1b)</p> <p>Parametri urbanistici</p> <p>Sub comparto TR 1a (S.t. mq. 77.000 c.a):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• residenziale max. 120 nuovi alloggi, di cui n. 10 destinati alla residenza sociale; max. <b>mq.14.500 di s.u.l.</b>, altezza max. 13 mt., max 4 piani f.t.</li><li>• Servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliere, a carattere sanitario , attività per servizi a carattere socio-sanitario e socio – assistenziale max</li></ul>	<p>Dimensionamento</p> <p>Residenza max. <del>140 nuovi alloggi</del> mq.14.500 di SE (Tr1a) e max. mq. 2.800 di SE (Tr1b)</p> <p>Servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliere, a carattere sanitario , attività per servizi a carattere socio-sanitario e socio – assistenziale max mq 6. 000 di <del>s.u.l.</del>SE</p> <p>direzionale/commerciale max. mq. 300 di SE <del>sul</del>,(Tr1b)</p> <p>Parametri urbanistici</p> <p>Sub comparto TR 1a (S.t. mq. 77.000 c.a):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• residenziale <del>max. 120 nuovi alloggi, di cui n. 10 destinati alla residenza sociale</del>; max. mq.14.500 di SE <del>s.u.l.</del>, altezza max. 13 mt., max 4 piani f.t.. <b>10 unità abitative dovranno essere destinate a residenza sociale.</b></li><li>• Servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliere, a carattere sanitario , attività per servizi a carattere socio-sanitario e socio – assistenziale max</li></ul>





<p>mq 6.000 di s.u.l. altezza max 10 mt, max 3 piani f.t.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Distanza dalla viabilità principale mt. 30</li></ul> <p>Sub comparto TR 1b (S.t. mq. 21.000 c.a):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• residenziale max. 20 nuovi alloggi, <b>max. mq. 2.800 di sul</b>, altezza max. 10mt., max. 3 piani f.t.</li><li>• direzionale/commerciale max. mq. 300 di sul,</li><li>• Distanza dalla viabilità principale mt. 30</li></ul> <p>Discipline specifiche di intervento</p> <p>Caratteristiche degli alloggi</p> <p>L'80% degli alloggi non possono avere una superficie degli alloggi inferiore a mq. 80 di s.u.l. fatta eccezione per la quota degli alloggi con finalità sociali in affitto.</p>	<p>mq 6.000 di <b>SE s.u.l.</b> altezza max 10 mt, max 3 piani f.t.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Distanza dalla viabilità principale mt. 30</li></ul> <p>Sub comparto TR 1b (S.t. mq. 21.000 c.a):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• residenziale <del>max. 20 nuovi alloggi</del>, max. mq. 2.800 di <b>SE-sul</b>, altezza max. 10mt., max. 3 piani f.t.</li><li>• direzionale/commerciale max. mq. 300 di <b>SE sul</b>,</li><li>• Distanza dalla viabilità principale mt. 30</li></ul> <p>Discipline specifiche di intervento</p> <p>Caratteristiche degli alloggi</p> <p><del>L'80% degli alloggi non possono avere una superficie degli alloggi inferiore a mq. 80 di s.u.l. fatta eccezione per la quota degli alloggi con finalità sociali in affitto.</del></p> <p>La superficie edificabile minima dell'unità abitativa è stabilita in 80 mq per il 100% della SE</p>
--	--

### Testo modificato

#### Dimensionamento

Residenza max. mq. 14.500 di SE (Tr1a) e max. mq. 2.800 di SE (Tr1b)

Servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliere, a carattere sanitario, attività per servizi a carattere socio-sanitario e socio – assistenziale max mq 6.000 di SE

direzionale/commerciale max. mq. 300 di SE (Tr1b)

#### Parametri urbanistici

##### **Sub comparto TR 1a (S.t. mq. 77.000 c.a):**

- residenziale max. mq. 14.500 di SE, altezza max. 13 mt., max 4 piani f.t.. 10 unità abitative dovranno essere destinate a residenza sociale.
- Servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliere, a carattere sanitario, attività per servizi a carattere socio-sanitario e socio – assistenziale max mq 6.000 di SE s.u.l. altezza max 10 mt, max 3 piani f.t.
- Distanza dalla viabilità principale mt. 30

##### **Sub comparto TR 1b (S.t. mq. 21.000 c.a):**

- residenziale max. mq. 2.800 di SE-altezza max. 10mt., max. 3 piani f.t.



- direzionale/commerciale max. mq. 300 di SE
- Distanza dalla viabilità principale mt. 30

Discipline specifiche di intervento

Caratteristiche degli alloggi

La superficie edificabile minima dell'unità abitativa è stabilita in 80 mq, per il 100% della SE residenziale;

AREA DI TRASFORMAZIONE	TR9
------------------------	-----

Testo vigente	Testo sovrapposto
<p>Dimensionamento Residenza 38 alloggi Commerciale mq. 300 Servizi mq. 300</p> <p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• residenziale max. 38 alloggi max. mq. 4.600 di sul , altezza max. mt. 7, max. piani 2</li><li>• commerciale/direzionale max. mq. 300 di su, altezza max. mt. 4, max. 1 piano</li><li>• servizi max. mq. 300 di sul, altezza max. mt. 4, max. 1 piano.</li></ul> <p>Caratteristiche degli alloggi Le superfici degli alloggi nuovi non possono essere inferiori per l'80% a mq 80 di s.u.</p>	<p>Dimensionamento Residenza <del>38 alloggi</del> max. mq. 4.600 di SE Commerciale mq. 300 di SE Servizi mq. 300 di SE</p> <p>Parametri urbanistici</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• residenziale <del>max. 38 alloggi</del> max. mq. 4.600 di SE <del>di sul</del> , altezza max. mt. 7, max. piani 2</li><li>• commerciale/direzionale max. mq. 300 di SE <del>di su</del>, altezza max. mt. 4, max. 1 piano</li><li>• servizi max. mq. 300 di SE <del>di sul</del>, altezza max. mt. 4, max. 1 piano.</li></ul> <p>Caratteristiche degli alloggi <del>Le superfici degli alloggi nuovi non possono essere inferiori per l'80% a mq 80 di s.u.</del> La superficie edificabile minima dell'unità abitativa è stabilita in 80 mq, per l'100% della SE residenziale;</p> <p>-</p>



Città  
di Follonica



SETTORE 3  
U.O.S. PIANIFICAZIONE

## Testo modificato

### Dimensionamento

Residenza max. mq. 4.600 di SE

Commerciale mq. 300 di SE

Servizi mq. 300 di SE

### Parametri urbanistici

- residenziale max. mq. 4.600 di SE, altezza max. mt. 7, max. piani 2
- commerciale/direzionale max. mq. 300 di SE, altezza max. mt. 4, max. 1 piano
- servizi max. mq. 300 di SE, altezza max. mt. 4, max. 1 piano.

### Caratteristiche degli alloggi

La superficie edificabile minima dell'unità abitativa è stabilita in 80 mq, per l'100% della SE residenziale.

## CONCLUSIONI

**Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene che la variante sia inquadrabile come variante di interesse pubblico e quindi ammessa ai sensi della normativa di cui all'art. 238 e art. 222 della LRT 65/2014 e ssmmii;**

**Il procedimento rientra inoltre nell'applicazione dell'art 30 della LRT 65/2014 in quanto variante normativa avente per oggetto modifiche a comparti ricompresi nel territorio urbanizzato.**

Follonica lì 05.04.2024

**Il Dirigente**  
**Ing Beatrice Parenti**

*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.*

