

**ALLEGATO 3 “Contributo regionale e osservazioni depositate”**  
alla D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Contributo regionale del 27.06.2014, prot. n. 18573**



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE  
GOVERNO DEL TERRITORIO

*Settore Pianificazione del Territorio*

Prot. AOO-GRT

Firenze, li

Oggetto: Comune di Follonica (GR)

L.R. 01/05, art. 17 – Variante 4 al Regolamento Urbanistico -- Adeguamenti del monitoraggio. –  
ADOZIONE

Contributo tecnico ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005

Al Responsabile dell'Ufficio  
Pianificazione Urbanistica del  
Comune di Follonica  
Arch. Domenico Melone  
Largo F. Cavallotti, 1  
58022 Follonica (GR)

e p.c. Alla Provincia di Grosseto  
Settore Pianificazione Territoriale  
Via Cavour, 16  
58100 Grosseto (GR)

e p.c. Alla Direzione Generale Governo del  
Territorio  
Sede


Si trasmette in allegato il contributo inerente l'adozione della variante al Regolamento Urbanistico in oggetto.

Il Settore pianificazione del territorio resta a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento in merito.

Si informa che i referenti regionali della pratica sono:

- Arch. Luca Signorini tel. 055-438 5229 e-mail [luca.signorini@regione.toscana.it](mailto:luca.signorini@regione.toscana.it)  
Responsabile della P.O. Strumenti della pianificazione comunale della Toscana interna, meridionale ed  
alta valle dell'Arno.  
- Arch. Paola Pelliccia tel. 055-438 3776 e-mail [paola.pelliccia@regione.toscana.it](mailto:paola.pelliccia@regione.toscana.it)  
Funzionario referente dell'istruttoria regionale

Cordiali saluti,

  
Il Dirigente del Settore  
Arch. Antonella Turci

s/pp  




AOO-GRF Prot.  
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio  
Numero

**Oggetto:** Comune di Follonica (GR)

L.R. 01/05, art. 17 – Variante 4 al Regolamento Urbanistico – Adeguamenti del monitoraggio. –  
ADOZIONE

**Contributo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 01/2005**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 31/03/2014 il Comune di Follonica ha adottato, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 01/2005, la variante al Regolamento Urbanistico in oggetto.

Il presente contributo, nel quale si evidenziano alcuni elementi da approfondire in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, viene formulato, ai sensi del Piano di Indirizzo Territoriale e dell'art. 27 della L.R. 1/05, nello spirito di collaborazione al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell'atto e per l'efficacia dell'azione amministrativa. Si ritiene altresì opportuno segnalare aspetti che attengono ai contenuti della Legge Regionale 01/2005 e dei relativi regolamenti di attuazione, rivolti in particolare alla formazione dei regolamenti urbanistici, nonché alla normativa nazionale e regionale.

In tal senso si evidenzia quanto segue:

#### Valutazione ambientale strategica

In riferimento al presente procedimento l'Amministrazione comunale con Del. G.C. n. 39 del 20/03/2014, ha nominato il Nucleo Unificato di Valutazione e Verifica. Il suddetto Nucleo, riunitosi in data 21/03/14, presa visione del documento preliminare ha avviato le procedure per la verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010.

Nella delibera di adozione, oggetto del presente procedimento, l'Amministrazione afferma che verrà dato atto della definizione di tale procedimento nella delibera conclusiva di approvazione.

Si evidenzia che, ai sensi del comma 1 dell'art. 22 suddetto, la procedura di verifica di assoggettabilità ha lo scopo di accertare preliminarmente l'assoggettabilità di piani e programmi a valutazione ambientale strategica.

In tal senso si ritiene che sarebbe stato opportuno definire, già in fase di adozione, le conclusioni del provvedimento di verifica, anche in considerazione del fatto che il comma 6 dell'art. 8 della L.R. 10/2010 prevede che *"...Per i piani e programmi disciplinati dalla L.R. 1/2005, il rapporto ambientale e la sintesi non tecnica vengono adottati contestualmente alla proposta di piano o programma, e le consultazioni di cui all'articolo 25, vengono effettuate contemporaneamente alle osservazioni di cui all'articolo 17 della L.R. 1/2005 sul piano o programma adottato..."*.

#### Norme per l'attuazione del RU

##### **Titolo VI – Capo V – Art. 106, comma 1, LU**

La norma vigente, che si riferisce al settore 3 dell'arenile, riguarda al punto in oggetto *"...la spiaggia libera per un fronte di ml.786 prospiciente ASA, dove sono presenti accessi obbligatori e interventi di sistemazione ambientali per la tutela e il ripristino della duna, per la tutela e il ripristino della vegetazione superstita e per il suo rinfoltimento e rinnovo, e quelle per le sistemazioni della scarpata..."*.

La variante ammette nell'area suddetta *"...l'installazione di un manufatto leggero da adibire a chiosco/bar con servizi igienici per gli operatori e d'uso pubblico. La dimensione massima del*



chiosco/bar sarà di 16 mq.; il servizio igienico per gli operatori avrà le dimensioni minime previste dalle norme igienico-sanitarie; il servizio igienico ad uso pubblico avrà le dimensioni minime che permettano l'accessibilità ai sensi della L. 13/89. Il progetto d'opera pubblica, tenendo presente la particolare ubicazione, tenderà ad armonizzare il servizio suddetto in un unico manufatto da posizionare in prossimità della fascia dunale, ad utilizzare le reti tecnologiche esistenti più prossime, ad inserire nel bando per l'assegnazione l'eventuale obbligo a realizzare e/o mantenere le strutture di accesso all'arenile e di salvaguardia della duna supersitite e da ricostruire...".

L'area oggetto d'intervento riguarda una parte dell'arenile, localizzato di fronte al centro abitato di Follonica, che conserva caratteristiche naturali di pregio attualmente non compromesse dalla presenza di strutture balneari.

Tale area risulta inoltre vincolata ai sensi del D. M. 20/09/1962 "Zona sita nel territorio del Comune di Piombino (adesso anche parte del Comune di Follonica) compresa tra la località "Torre del sale" ed il confine col comune di Follonica".

Visto l'elevato valore paesaggistico dell'area si ritiene necessario che per tale previsione venga verificata la coerenza con le direttive di cui all'art. 27 e le prescrizioni di cui all'art. 28 della disciplina del PTT, nonché rispetto alle schede di paesaggio cui il Comune di Follonica atterrisce.

In riferimento a quanto sopra si evidenzia che il comma 9 dell'art. 28 prescrive che "...Gli strumenti della pianificazione vietano la realizzazione di nuovi insediamenti all'interno delle zone dunali e dei sedimenti di duna individuati dai relativi quadri conoscitivi, nonché in prossimità delle dune delimitando allo scopo apposite zone di rispetto, nelle quali è vietata ogni modificazione dei suoli anche precaria...".

#### **Titolo IX – Capo I – Art. 145, lett. D.1**

La norma vigente disciplina al presente punto l'area de "Il Boschetto", posta tra il Viale Italia e l'arenile e caratterizzata dalla presenza di duna pinetata.

La variante ammette per gli edifici accessori isolati non più funzionali al servizio e all'attività turistica, interventi di riqualificazione, soprattutto a fini igienico-sanitari e di migliore fruizione per i disabili, per mezzo della sostituzione edilizia (demolizione e diversa localizzazione).

Visto l'elevato valore paesaggistico dell'area, vincolata ai sensi del D. M. 20/09/1962 "Zona sita nel territorio del Comune di Piombino (adesso anche parte del Comune di Follonica) compresa tra la località "Torre del sale" ed il confine col comune di Follonica", ed in considerazione della presenza della duna e della pineta si ritiene di escludere la possibilità di delocalizzare i manufatti all'interno della medesima.

In tal senso gli interventi di sostituzione edilizia appaiono incoerenti con le caratteristiche dei luoghi.

Si ritiene inoltre necessario specificare le nuove destinazioni d'uso ammesse per gli edifici non più funzionali al servizio e all'attività turistica (ricettiva e di esercizi pubblici).

#### **Piano delle funzioni**

La variante prevede lo stralcio della disposizione che, nelle aree prive di assi di protezione del commercio dei Settori urbani dal 7 al 10, inibisce i cambi d'uso dei piani terra e dei piani seminterrati degli edifici oggi commerciali in residenziale o altro.

A tal proposito si suggerisce all'Amministrazione di valutare la possibilità di mantenere per i piani seminterrati l'esclusione dai cambi di destinazione d'uso in residenziale.



AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

Quanto sopra per motivi igienico sanitari ed in considerazione degli obiettivi di tutela e valorizzazione degli insediamenti di cui al Regolamento n. 2/R del 9/02/2007 di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio).

Si evidenzia infine che al punto 3.2 "Schede di indirizzo per l'attuazione degli interventi di trasformazione" della Relazione Illustrativa, in riferimento all'intervento CP15 viene erroneamente riportata una riduzione della SUL artigianale pari a 400 mq anziché pari a 600 mq.

Cordiali Saluti

Il Responsabile della P.O.  
Arch. Luca Signorini

Il Funzionario per il territorio  
Arch. Paola Pelliccia

Protocollo n. 0018573 del 27-06-2014

**Osservazione n. 1 del 01.07.2014, prot. n. 19069**



Follonica , 19 Maggio 2014

Prot. N° 1681  
del 3-7-14

X TUGNANI S.

Città di Follonica  
Protocollo n. 0019069 del 01-07-2014  
Cat 10 Classe 12 Sottocl  
Ufficio: URBANISTICA



Al Signor Sindaco del  
Comune di Follonica

Al Signor Dirigente  
Ufficio Edilizia Privata

**OGGETTO:** Osservazioni da parte del Dott. Aldo Valenza in qualità di Proprietario di un immobile con relativa corte ubicati in Follonica Loc. Podere Cassarello Nuovo e di altre aree ad esso limitrofe alla Variante N° 04 del R.U. del Comune di Follonica Pubblicata il 07/05/2014 relativamente alla Richiesta di Cambio di Destinazione d'Uso dello stesso ricadente nel "Luogo a Statuto Speciale del PARCO CENTRALE" Art.55 Comma 3.

Il sott.to Valenza Aldo nato a Follonica il 29/09/1946 C.F. VLNLDA46P29D656I ed abitante in Via Bicocchi N° 72 a Follonica , si pregia di inviare ai Competenti Uffici Comunali alcune Osservazioni alla Variante N° 04 del Regolamento Urbanistico Comunale Pubblicata in data 07/05/2014 per il riutilizzo di un manufatto con caratteristiche agricole ma di fatto ormai ricadente ed inserito in area urbana che si è notevolmente ampliata nel tempo ma che si amplierà ancora di più con la realizzazione di nuovi immobili ,di nuovi spazi pubblici, di servizi e di una nuova viabilità di grande comunicazione. Si precisa come lo stesso immobile è stato già oggetto di più richieste specifiche per la modifica della Normativa al fine di una sua possibile trasformazione ed un suo cambiamento d'uso come con la Pratica in data 06/02/2010 avente Protocollo N° 2636 in data 11 Febbraio 2010.

Il fabbricato, di vecchia costruzione , fa parte del Podere Cassarello Nuovo ubicato alla estrema periferia urbana di Follonica in direzione del Casone di Scarlino ed è censito al Catasto Urbano al Foglio 26 mappale N° 1725 . Il Podere Cassarello Nuovo ,quasi in antitesi con la definizione stessa , venne costruito molti anni fa in sostituzione dell'originale Podere Cassarello poiché quest'ultimo era stato inserito ed assorbito progressivamente dall'abitato di Follonica che aveva individuato nell'area appunto di Cassarello un naturale sbocco per la pressante e sempre maggiore richiesta abitativa. Pertanto il nuovo Podere venne costruito in posizione decentrata e sufficientemente distante dall'abitato così che le coltivazioni non sarebbero andate ad interferire con la vita urbana .Grazie alla esposizione climatica favorevole ,alla qualità dei terreni ed alla possibilità di disporre di grandi quantità di acqua da destinare all'irrigazione dei campi la produzione , prevalentemente ortofrutticola, è stata sempre abbondante e di buona qualità.

Con il passare del tempo lo sviluppo di Follonica è aumentato notevolmente sino a raggiungere anche questa realtà agricola inglobandola quasi totalmente per cui oggi è quasi innaturale continuare a parlare di Podere se non in senso metaforico. Gli edifici rurali hanno perduto di conseguenza ogni loro specificità così come il loro originario scopo produttivo legato alla coltivazione della terra per cui anche l'immobile in muratura costituito da un Fienile ,da una Tettoia e da un Canile ,oggetto di Condono Edilizio con Pratica N° 1958/B per i quali fu rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria in data 18 Febbraio 1991 ,hanno subito la stessa sorte. Pertanto è quantomai anacronistico continuare a pensarlo ,anche in futuro ,come luogo di ricovero del fieno quando ormai la produzione delle foraggiere è cessata da diversi anni. Con tale Concessione in Sanatoria la Volumetria Condonata risulta pari a MC 482,58 per il Fienile con MQ. 114,90 di Superficie Coperta ,a MC 69,18 per la Tettoia con MQ 32,18 di Superficie Coperta e a MC. 17,95 per il Canile con MQ13,30 di Superficie Coperta per cui la Superficie Coperta Totale Condonata è

pari a MQ. 160,38 e la Volumetria Totale Condonata è pari a MC. 569,71. Oggi l'immobile risulta pressoché sotto utilizzato e serve quasi esclusivamente come ricovero delle ultime macchine e degli ultimi attrezzi agricoli aziendali i quali con l'attuazione, a breve, del Regolamento Urbanistico anche per la parte ormai residua del terreno aziendale, cesseranno ogni loro funzione e saranno venduti o demoliti. Venuta quindi meno la funzione originale per cui l'immobile fu realizzato si tratta di pensare ad una sua riconversione per un riutilizzo non più agricolo ma piuttosto per finalità maggiormente adeguate alla realtà urbanistica che sta caratterizzando e sempre più caratterizzerà in futuro questi luoghi. A confermare e meglio definire quanto sopra è la scelta operata nel frattempo dall'Amministrazione Comunale della costruzione e del completamento a breve del "PARCO CENTRALE" di Follonica che cambierà radicalmente la struttura urbanistica della Città spostando così il baricentro della vita pubblica dall'attuale configurazione, formatasi a misura di una piccola collettività, per andare a coinvolgere spazi più ampi, più vivibili e meglio gestibili e quindi più adeguati alla vita comune di una nuova realtà sviluppatasi soprattutto in questi ultimi anni ed a cui i suddetti immobili sono assai prossimi. Sebbene l'intervento in fase avanzata di costruzione sia di alto valore urbanistico e qualitativo viene però limitato dalla previsione di coinvolgere quasi esclusivamente aree di Proprietà Pubblica mentre un'opera di così vasto respiro richiede una visione più ampia dei territori interessati che non siano condizionati da semplici confini catastali o di Proprietà. Se si considerano i Parchi Periurbani od Extraurbani, piccoli o grandi, si rileva come le superfici territoriali da loro interessate non si limitano ad ambiti ristretti ma coinvolgono aree Pubbliche e Private correlate dall'interesse comune e basilare che è stata la base della scelta originale che ha determinato la creazione dei Parchi stessi. Partendo da questi presupposti si riterrebbe giusto che tali principi fossero presi in considerazione anche nella configurazione globale del Parco Centrale ampliandone i confini del Progetto Attuale per coinvolgere non solo aree di Proprietà Pubblica ma anche Aree di proprietà Privata che completerebbero una delle più importanti opere pubbliche cittadine degli ultimi anni con idee e scelte di più vasto respiro urbanistico, gestionale e qualitativo. In questa ottica si propone l'ampliamento del Progetto del Parco fino alla Nuova Strada Parco di Circonvallazione in cui i terreni rimarranno di Proprietà Privata ma verranno coinvolti e Normati così da contribuire alla determinazione di un Organismo territoriale più completo ed omogeneo.

Realtà come il Parco dell'Uccellina a noi vicino ma anche di Parchi Regionali e Nazionali hanno dimostrato come lo sviluppo sociale ed economico di un'area si attua coinvolgendo positivamente anche e soprattutto i cittadini maggiormente interessati da queste scelte di cambiamento in esso residenti mantenendone inalterate proprietà, immobili, stili di vita, ecc. ma normandone semplicemente gli interventi, le scelte, ecc. Considerata pertanto la posizione degli immobili e dei terreni di cui all'Oggetto ricadenti all'interno del perimetro urbanistico individuato e normato dal "**Luogo a Statuto Speciale del Parco Centrale Art.55 Comma 3**" e confinanti con la porzione Pubblica attualmente in fase di realizzazione del Parco Centrale e quindi con l'Impianto ricreativo dell'AQUAPARK e del Palazzetto dello Sport da cui è separato soltanto dal Fosso della Gora, la vicinanza al Complesso Edilizio degli "Ulivi" ed alla Zona 167 che verrà a breve ampliata fino a lambirlo e la previsione della costruzione dell'asse viario che, bypassando il centro cittadino, collegherà la grande viabilità con il Porto del Puntone e quindi con Punta Ala ecc. si propone un riutilizzo più adeguato delle suddette strutture che non sia soltanto quello di Magazzino ma che preveda destinazioni comprendenti 1)-Attività Commerciali e/o Ricreative 2)- Esercizi Pubblici 3)- Strutture per il tempo libero, Hobbies e Sport. In tale ottica, proprio per la specificità del nuovo uso dell'immobile si prevederebbe anche la possibilità di destinare una parte della volumetria ad unità abitativa a servizio del gestore o del guardiano della struttura medesima. Sempre nell'ottica di una soluzione equa delle problematiche che non risulti quindi a solo vantaggio di una delle parti interessate si propone che queste richieste possano essere suffragate anche dalla possibilità di una riduzione della volumetria esistente e condonata così come già avvenuto in passato per situazioni simili ma comunque con percentuali accettabili che rendano l'intervento ancora realizzabile sia dal punto di vista funzionale che economico.

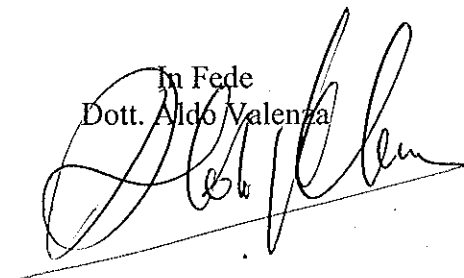
Si tratta perciò di recuperare ,ad uso privato ,la sua volumetria mediante una Ristrutturazione Edilizia ed Urbanistica nel rispetto di norme e di scelte che saranno conformi a quanto previsto dal Progetto del Parco Centrale nel caso in cui la Normativa di quest'ultimo si ampliasse anche alle suddette aree e ad a quelle limitrofe adeguandole alle realtà Private e non solo Pubbliche che hanno invece caratterizzato la prima fase dell'intervento .In quest'ottica si penserebbe alla possibilità di demolire l'intera struttura e ricostruirla anche in ambiti ad essa prossimi ,ma distinti, indicati dal Progetto medesimo . Tutto ciò sarà però possibile soltanto a condizione che sia apportata una modifica all'attuale previsione del Regolamento Urbanistico per cui l'edificio, insieme al terreno ad esso limitrofo ,è stato inserito come facente parte del "Parco Centrale " e Normato ma senza trovarne una destinazione ed un uso adeguato alla nuova realtà venutasi a creare e normato da una clausola specifica .Le sue nuove funzioni potranno essere anche a servizio od a completamento delle esigenze del nuovo Parco ma come elemento Privato e gestito da Privati e pertanto sarebbe necessario estrapolare eventualmente tale immobile dall'attuale Previsione di Piano con una variante che Normi Autonomamente l'immobile stesso con una congrua superficie di terreno ad esso limitrofa e mediante un Intervento Diretto ed Autonomo che ne permetta il riutilizzo in tempi brevi e non più biblici. Tale scelta eviterebbe altresì spese inutili a carico della collettività per espropri, ,contenziosi, lungaggini burocratiche, o peggio ancora l'abbandono totale delle strutture fino alla loro totale rovina come spesso si è verificato in passato per situazioni simili. Per valorizzare più in generale questi luoghi e dare un senso più ampio anche agli spazi pubblici che si andranno a creare una volta completata la trasformazione urbanistica non solo dell'area in cui ricade l'immobile ma anche dei luoghi ad esso limitrofi si propone altresì di riutilizzare gli argini stessi della Gora ,ricchi di vegetazione e gli spazi già presenti e quelli che si andranno a creare lungo gli argini stessi ,per dare vita ad un piccolo Parco Naturale in grado di ricollegarsi al Parco del Petraia per raggiungere poi , attraverso l'ex ILVA , il Centro Cittadino e quindi il mare .Tutto ciò potrà avvenire soltanto ripensando positivamente alla natura da sempre esistita in questi luoghi e costituita da alberi di alto fusto ,arbusti, erbe palustri, piccoli animali che da tempi immemorabili sono stati presenti lungo il corso della Gora stessa e nel cui alveo dovrà scorrere nuovamente ed in continuazione l'acqua come è accaduto in passato per decenni e decenni ed in cui l'acqua ridiventa non solo bene prezioso e produttivo come lo era ma anche elemento integrato del nuovo arredo della città e soprattutto elemento quotidiano di vita. Gli argini opportunamente sistemati ed attrezzati con giochi, panchine, illuminazione ,percorsi di vita , ecc . potranno così costituire anche un valido,rapido e sicuro collegamento pedonale e ciclabile con il centro cittadino contribuendo a dare vita a quell'anello viabile che ,opportunamente vissuto ed utilizzato , porterà sicuramente un valido contributo alla riduzione del traffico motorizzato che sempre più sta congestionando e rendendo invivibile sia il centro ma anche progressivamente la periferia della città avvicinandosi perciò ,inevitabilmente, ai problemi dei grandi centri abitati . Si richiede pertanto anche l'individuazione di un'area di superficie idonea a contorno ed a servizio esclusivo del fabbricato stesso per costituirne la corte che sia collegata con l'attuale viabilità o con quella nuova di previsione e conforme alla sistemazione futura dell'intera zona.

Confidando in una positiva accettazione di quanto proposto e rimanendo a disposizione per eventuali incontri o chiarimenti si coglie l'occasione per ringraziare ed inviare cordiali saluti

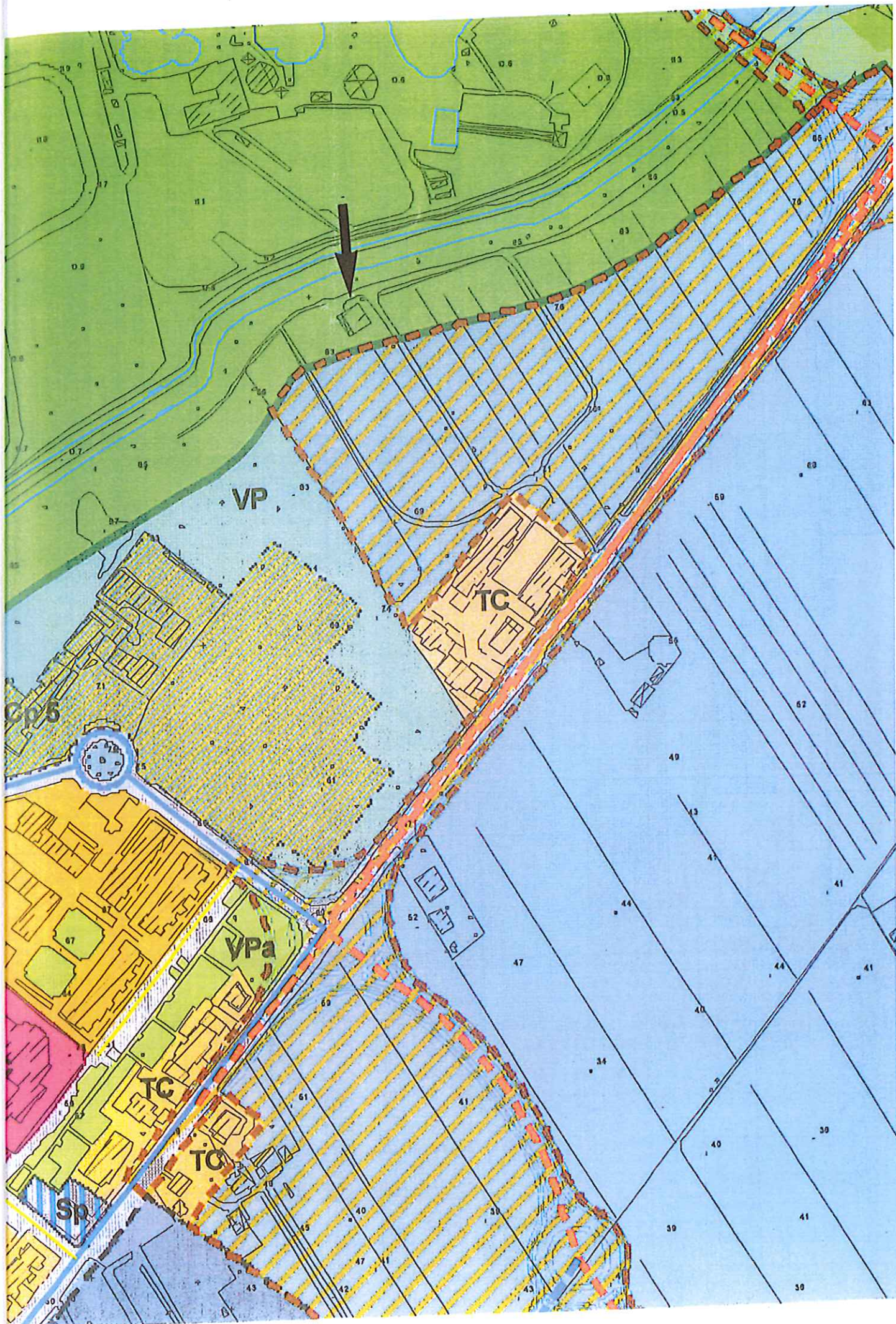
Si allega

- 1)-Planimetria Parco Centrale con l'Individuazione dell'immobile in Oggetto
- 2) -Individuazione Orografica e Catastale
- 3)-Copia Concessione Edilizia in Sanatoria e relativi allegati

In Fede  
Dott. Aldo Valenza





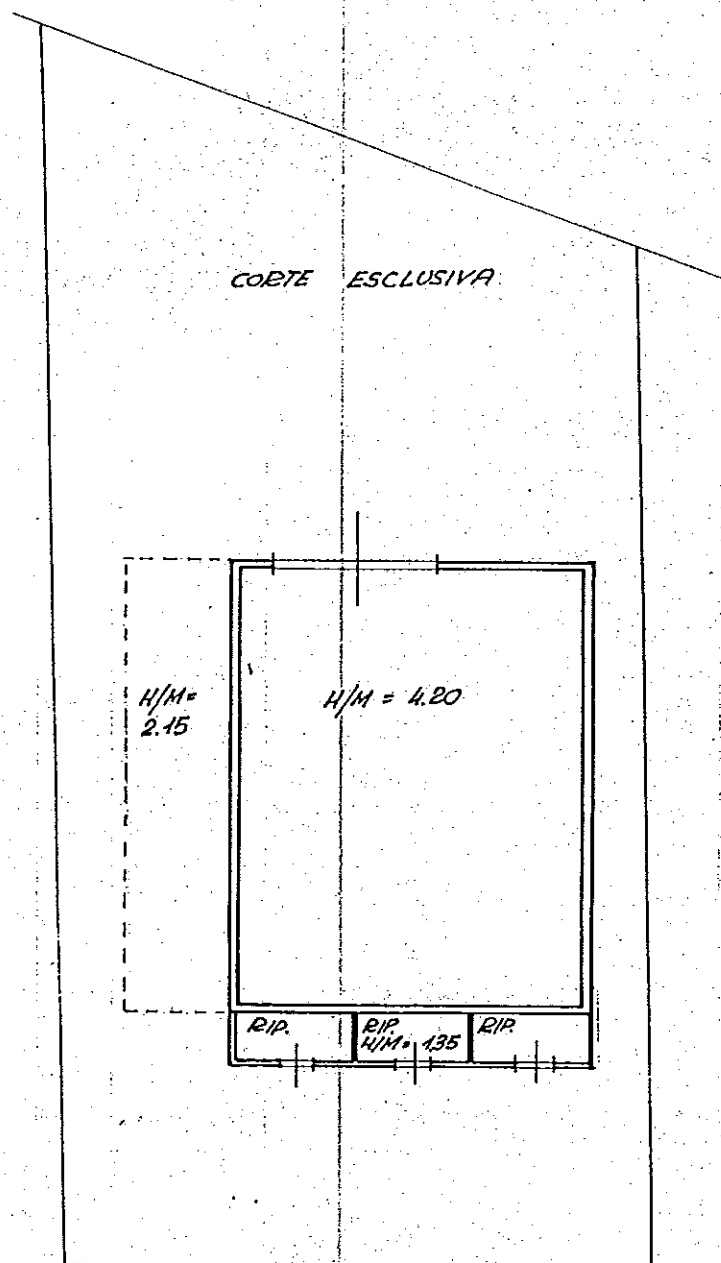








## CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

LIRE  
200Planimetria di u.i.u. in Comune di FOLLONICA via LOC. POD. CASSARELLO NUOVO civ. ....PIANO TERRADA OGNI LATO PROP. DITTA  
INTESTATA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C. ☒  
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali

F. 26n. 1725 sub. ....Compilata dal Geometra  
(Titolo, cognome e nome)Pecchia AngelaIscritto all'albo de Geometridella provincia di Grassetodata 04/01/99 Firma .....

RISERVATO ALL'UFFICIO

**Osservazione n. 2 del 04.07.2014, prot. n. 19403**





COMUNE DI FOLLONICA  
SETTORE ASSETTO E USO DEL  
TERRITORIO

Prot. N°

del

1708  
07 LUG. 2014

Città di Follonica  
Protocollo n. 0019403 del 04-07-2014  
Cat 10 Classe 12 Sottocl  
Ufficio: URBANISTICA



AI SINDACO  
Comune di Follonica  
SEDE

X TUGLIANI

Follonica, lì 02.07.2014

**Oggetto:** Osservazione alla IV variante del R.U. del Comune di Follonica adottato con delibera di C.C. n. 15 del 31/03/2014. Osservante: Arch. Marco Fabbri per conto della Dr. Giulia Malinverno Ricceri, Via Morandi n. 1 – Follonica (GR).

Il sottoscritto Arch. Marco Fabbri con studio in Follonica, Via Balducci 15/a per conto della Dr. Giulia Malinverno Ricceri, proprietaria di un complesso immobiliare posto in Via Mazzini, 26, 28 e 30, meglio identificato al N.C.E.U. al F° 24 p.la 28 esaminata la variante al RU adottata, limitatamente a quanto pertinente al complesso immobiliare sopra citato, ritiene osservare quanto segue.

L'immobile di proprietà della Sig.ra Malinverno costituisce testimonianza dell'abitazione/fabbrica riconducibile al tessuto storico urbano di Follonica.

Il complesso immobiliare risale all'inizio del secolo scorso ed è costituito dall'alloggio padronale disposto su due livelli con accesso dalla via Mazzini (identificato con la lettera A nella planimetria allegata), il corpo principale della fabbrica anch'esso prospiciente la via Mazzini (identificato con la lettera B nella planimetria allegata), e due corpi secondari, con accesso dalla corte interna, entrambi riconducibili alla produzione delle lampade acetilene (identificati con le lettere C e D nella planimetria allegata); alcuni piccoli volumi di antica costruzione sono stati aggiunti nel tempo costituendo magazzini pertineziali al complesso artigianale (identificati con la lettera E nella planimetria allegata).

Le caratteristiche costruttive ed architettoniche dei corpi di fabbrica posti sulla Via Mazzini ed interni alla corte, identificati con le lettere A, B, C e D, richiamano tecniche costruttive e/o stilemi tipici degli edifici dei primi del novecento con cornicioni marcapiano, modanature su porte e finestre, coperture con struttura portante in legno, avvalorata dalla presenza di alcune capriate, e scempiato in cotto.

Le norme di R.U. adottate identificano in classe 3 i corpi di fabbrica prospicienti la via Mazzini e classificano come volumi secondari i fabbricati interni alla corte già identificati con le lettere C, D ed E.





Alla luce delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del complesso immobiliare di cui trattasi, considerato che le NTA di variante prevedono l'attribuzione della Classe 4 *"agli edifici e/o **complessi edilizi**, generalmente di impianto risalente ai primi decenni del '900, che caratterizzano le porzioni storicizzate del tessuto insediativo della città"*, il sottoscritto riterrebbe congruente l'attribuzione della classe 4 ai corpi di fabbrica interni alla corte, identificati con le lettere C e D, ed attualmente classificati come volumi secondari. Permetterebbe l'identificazione come volumi secondari dei corpi di fabbrica aggiunti identificati con la lettera E.

La classificazione richiesta, nell'attualizzazione delle destinazioni d'uso, consentirebbe il mantenimento testimoniale, nelle forme originarie, del complesso residenziale/industriale perseguendo, di fatto, i principi che hanno ispirato gli urbanisti redattori del R.U..

**In ragione di quanto sopra esposto, per la fattispecie si richiede l'attribuzione della Classe 4, di cui alla NTA adottate, ai corpi di fabbrica posti all'interno della corte del complesso immobiliare, già identificati con le lettere C e D, e l'identificazione dei volumi secondari limitata ai soli corpi aggiunti, non coevi con il nucleo originario del complesso, già identificati con la lettera E, il tutto secondo quanto riportato nella tavola grafica allegata "Stato proposto nelle osservazioni".**

Al fine di agevolare la comprensione di quanto sin qui esposto si allegano: la tavola grafica indicante lo stato di R.U. adottato; la tavola grafica con l'identificazione delle singole porzioni di immobili; la tavola grafica indicante la classificazione normativa richiesta; la documentazione fotografica con planimetria dei coni di vista.

Nella speranza di un riscontro positivo alla presente porgiamo cordiali saluti.

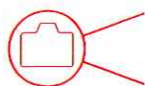
Arch. Marco Fabbri



Dr. Giulia Malinverno Ricceri

*Giulia Malinverno Ricceri*





VIA UGO FOSCOLO

Elaborato grafico scala 1:200

VIA GIUSEPPE MAZZINI

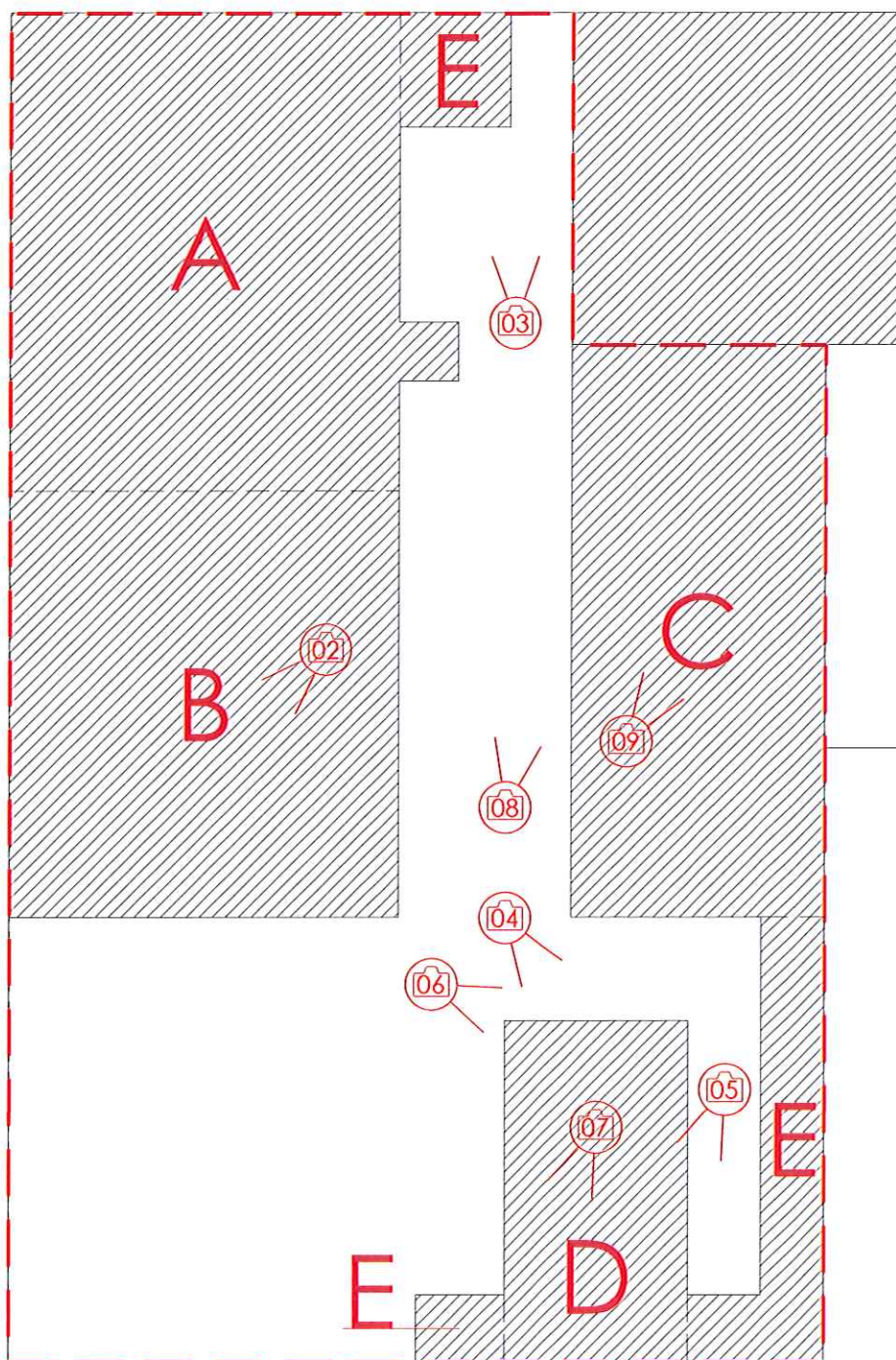




FOTO 01



FOTO 02





FOTO 03



FOTO 04



FOTO 05





FOTO 06



FOTO 07





FOTO 08



FOTO 09





COMUNE DI FOLLONICA  
Provincia di Grosseto

Estratto di mappa catastale  
scala 1:1000

Foglio n. 24 particella 28



COMUNE DI FOLLONICA  
Provincia di Grosseto

Estratto di mappa catastale  
scala 1:1000

Foglio n. 24 particella 28



Limite di proprietà



Art. 128 - VS - Volumi secondari



Art. 120 - Classe 3

Edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico  
testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale



Art. 121 - Classe 4

Edifici e/o Complessi edilizi di interesse storico  
testimoniale in rapporto al contesto urbano



STATO PROPOSTO  
NELLE OSSERVAZIONI