



CITTA' DI FOLLONICA

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



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Numero 55 del 29-10-2025

Adunanza Ordinaria - seduta Pubblica

OGGETTO: Variante al Regolamento Urbanistico "Ippodromo" per la modifica dell'art 55 comma 7 delle NTA ai sensi dell' art. 252-ter comma a) e art. 17 della LRT 65/2014 - ADOZIONE

L'anno duemilaventicinque e questo giorno ventinove del mese di ottobre alle ore 14:10 nella Sala Consiliare, si e' riunito il Consiglio Comunale.

Presiede l'adunanza il PRESIDENTE Alberto Aloisi.

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

Listorti Marina	P	Ricceri Iacopo	P
Lenzi Ilaria	P	Ricceri Metello	P
Serafini Francesca	P	Venezia Paola	P
Buoncristiani Matteo	P	Aloisi Alberto	P
Ciompi Francesco	P	D'Ambra Riccardo	A
Manni Giacomo	P	Betti Emanuele	P
Giorgieri Mirjam	P	Boscaglia Stefano	A
Pecorini Andrea	P	Grassini Marco	P
Stella Francesca	P		

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, Dott.ssa Marianna Masella incaricato della redazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 82/2005, del T.U. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune.

Il Consiglio

premessato che

- 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 e 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".
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 dell'11.11.2019, l'Amministrazione Comunale, ha avviato il procedimento di 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. nonché il procedimento di valutazione ambientale strategica degli atti di governo del territorio, ai sensi della L.R. n. 10/2010 e s.m.i.

Premesso altresì che:

- con Deliberazione n. 31 del 03.07.2025 il Consiglio Comunale di Follonica, ai sensi dell'art 17 della LRT 65/2014 e ssmmii, ha dato avvio del procedimento della variante al Regolamento Urbanistico per l'area "Ippodromo" ed in particolare per la modifica dell'art 55 comma 7 delle NTA ai sensi dell' art. 252-ter comma a) e art. 17 della LRT 65/2014;
- oggetto della variante è l'area dell'ippodromo di Follonica, complesso sportivo costituito da piste per le corse dei cavalli, strutture connesse quali uffici, club house, sala corse, ristorante e bar, tribune, box cavalli, clinica veterinaria, foresterie per addetti e ospiti dell'impianto, parcheggi pertinenziali, oltre ad altri locali ad uso delle attività sportive;
- negli anni di gestione del complesso l'attività ippica strettamente legata alle corse si è svolta con continuità ma le strutture connesse all'attività sportiva sono state scarsamente utilizzate, dalla club house al ristorante nonché la quasi totalità dei box cavalli in quanto non si è mai avviata l'attività di allevamento e svernamento; la quasi totalità delle foresterie non è mai stata utilizzata in quanto gli addetti al complesso o all'attività ippica stagionale hanno occupato al massimo una trentina di alloggi su un totale di 167. I beni immobili del complesso ippico ed in particolare le foresterie si trovano in stato di degrado per assoluta mancanza dei necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- lo stato di degrado nonché reiterate violazioni delle disposizioni di cui alla convenzione a suo tempo stipulata con il concessionario hanno indotto l'Amministrazione Comunale, con DCC n.64 del 18.12.2023, e con Determinazione n. 72 del 02.02.2024 del Dirigente del Settore 3, a disporre la revoca della concessione ai sensi dell'art. 21 c. 1 lett. a) e lettera b) della convenzione rep. 22776/2003 e comunque la decadenza della concessione stessa ai sensi dell'art. 20 della convenzione rep. 22776/2003 con conseguente estinzione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 14 della suddetta convenzione;

Vista

- la situazione in cui versa l'area "Ippodromo", si rende necessario procedere a ripensare l'utilizzo del complesso immobiliare ad uso servizi al fine di destinarlo anche ad altre funzioni di interesse

pubblico e non soltanto a quelle connesse esclusivamente all'attività ippica attraverso una variante normativa al Regolamento urbanistico, specificando le nuove destinazioni d'uso, al fine di aprire il complesso a più ampie prospettive, in modo da superare il vincolo di destinazione ed utilizzo unitario alle attività ippiche di tutte le strutture edilizie, comprese le foresterie ad oggi inutilizzate;

Dato atto che

- la variante urbanistica costituisce lo strumento imprescindibile per la valorizzazione del complesso urbanistico da attuarsi anche mediante l'individuazione di un nuovo concessionario delle strutture finalizzate allo svolgimento dell'attività ippica;
- l'individuazione di un nuovo concessionario potrà avvenire una volta concluso il relativo procedimento urbanistico.

Verificato che

- nel termine di trenta giorni dalla Deliberazione n. 31 del 03.07.2025 non sono pervenuti contributi da parte dei soggetti tenuti a fornire apporti tecnici e/o conoscitivi e che con Decreto 06.05.2025, trasmesso con prot. 18761, allegato quale parte integrante e sostanziale alla DCC 31/2025, il NUCOVV ha dichiarato la non assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica della variante in oggetto ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

Ritenuto che

- la variante normativa finalizzata alla riqualificazione funzionale dell'area dell'Ippodromo sia compatibile con le strategie peraltro individuate dal Rapporto ambientale redatto nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale strategica (V.A.S.) di cui al Capo III della LR 10/2010 s.m.i. del Piano Strutturale approvato con Delibera di Consiglio n.57 del 29.11.2023 ed efficace dal 01.03.2024.

Il Piano Strutturale stabilisce infatti come:

- il complesso Ippodromo dei Pini Follonica risulta esterno al Territorio Urbanizzato e inquadrato come Ambito Specialistico "Ippodromo" [Tav. 18St] e Insediamenti specialistici per lo sport ed il tempo libero [Tav. 16St];
- è inserito nell'UTOE 4 SERVIZI, che identifica l'Area di rilevanza produttiva ed infrastrutturale in territorio rurale di cui all'art. 100 della Disciplina Generale di Piano Strutturale;
- gli obiettivi specifici riferiti al complesso sportivo sono indirizzati alla Valorizzazione dell'area prevedendone ulteriori funzioni sportive, sociali, culturali e per spettacoli ed eventi all'aperto e avviando processi di riqualificazione dell'impianto sportivo con interventi tesi ad una migliore integrazione paesaggistica dello stesso nel contesto dei luoghi, alla riduzione dell'inquinamento luminoso e all'eliminazione di ogni incidenza possibile verso le adiacenti aree forestali appartenenti alla Rete Natura 2000.

Per quanto sopra, in conformità con le suddette previsioni e tenuto conto di come negli anni sia cambiata l'attività e l'attrattività delle corse ippiche nonché della circostanza che buona parte delle strutture pertinenziali siano risultate eccedenti rispetto alle necessità reali del centro ippico, si rende necessario integrare l'art 55, comma 7, del Regolamento Urbanistico prevedendo:

- un ampliamento, senza introdurre alcuna modifica della SE esistente, delle funzioni di utilizzo del compendio immobiliare, oggi legate esclusivamente all'attività sportiva ippica, con la possibilità di una modifica della destinazione d'uso verso quella direzionale e servizi, ivi comprese ulteriori funzioni sportive, sociali, culturali, per spettacoli ed eventi all'aperto;
- la rimozione del vincolo di gestione unitaria;

In sostanza la variante è tesa alla valorizzazione funzionale degli immobili del complesso comunale per un suo utilizzo pubblico più consono con lo sviluppo economico e sociale del territorio, consentendo pure l'avvio di una procedura di selezione del nuovo concessionario delle strutture finalizzate allo svolgimento dell'attività ippica;

Tenuto conto, per quanto sopra esposto, che

- la variante risulta ricompresa nell'alveo delle disposizioni transitorie della legge regionale 65 del 2014 che consentono di apportare varianti al Regolamento Urbanistico in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale, per anticipare alcune delle previsioni del POC, reputate indifferibili che non possono attendere il procedimento di approvazione di tale strumento urbanistico.
- -la legge regionale n. 65 del 2014 prevede invero all'art. 252ter, rubricato *"disposizioni particolari per interventi industriali, artigianali, commerciali al dettaglio, direzionali e di servizio e per le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo"* per i Comuni che abbiano già avviato il piano operativo la possibilità di adottare *"varianti agli strumenti urbanistici generali per interventi sul patrimonio edilizio esistente avente destinazione d'uso industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, in contesti produttivi esistenti"*.

Vista

la Relazione del Responsabile Unico del Procedimento, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto in **All. 1**, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014;

Preso atto che,

ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 65 del 2014, il Garante dell'Informazione e della Partecipazione, individuato nella persona della Dott.ssa Noemi Mainetto, ha redatto il rapporto , allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale (**All. 4**)

Precisato che

l'intero procedimento di formazione della variante, risulta soggetto alle misure di prevenzione previste nel "Piano Triennale per la prevenzione della Corruzione" parte integrante del Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2025-2027, approvato con Delibera di G.C. n. 84 del 31.03.2025.

Visti

i pareri favorevoli circa la regolarità tecnica e contabile del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n° 267 ed inseriti nel presente provvedimento a costituirne parte integrale e sostanziale.

Con la seguente votazione per piattaforma ed alzata di mano:

PRESENTI	VOTANTI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
15	9	9	0	6 (Betti, Ciompi, Giorgieri, Manni, Pecorini e Stella)

DELIBERA

1. di approvare la premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione ;
2. Di adottare, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 65/2014, la variante all'art. 55 comma 7 del R.U. vigente illustrata e rappresentata da quanto contenuto nell'elaborato **Allegato 1** al presente atto quale parte integrante e sostanziale che configura le modifiche alle NTA del RU, evidenziate in rosso nella colonna destra della seguente tabella:

TESTO VIGENTE

TESTO MODIFICATO

<p>Art. 55 – Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature.</p> <p>1. Il luogo a Statuto Speciale del “sistema del verde e delle attrezzature” è riportato nelle norme del Piano Strutturale all’art.58. Tale luogo, include aree verdi interne alla città, spazi e percorsi di connessione fra la città e il territorio rurale, attrezzature strategiche pubbliche o di interesse pubblico. 2. Tali luoghi derivano da quanto indicato alla tavola n.32 del Piano Strutturale, dettagliatamente riportate anche nelle tavole del Regolamento Urbanistico, comprendono:</p> <p>3. “Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature B” : è costituito dall’area dell’ex Parco per l’Ippodromo, dall’area della piscina comunale, e dall’area dell’Aquapark.</p> <p>Il Regolamento Urbanistico include questo luogo, insieme all’area dell’ex Ilva e del Parco del Petraia descritte in dettaglio più avanti, finalizzato alla realizzazione del “Parco Centrale” ..omissis....</p> <p>7. “Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature F”: corrisponde all’area del nuovo ippodromo in fase di realizzazione. Per questo luogo sono integralmente confermate le disposizioni del piano particolareggiato approvato e in fase di esecuzione.</p>	<p>Art. 55 – Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature.</p> <p>1. Il luogo a Statuto Speciale del “sistema del verde e delle attrezzature” è riportato nelle norme del Piano Strutturale all’art.58. Tale luogo, include aree verdi interne alla città, spazi e percorsi di connessione fra la città e il territorio rurale, attrezzature strategiche pubbliche o di interesse pubblico. 2. Tali luoghi derivano da quanto indicato alla tavola n.32 del Piano Strutturale, dettagliatamente riportate anche nelle tavole del Regolamento Urbanistico, comprendono:</p> <p>3. “Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature B” : è costituito dall’area dell’ex Parco per l’Ippodromo, dall’area della piscina comunale, e dall’area dell’Aquapark.</p> <p>Il Regolamento Urbanistico include questo luogo, insieme all’area dell’ex Ilva e del Parco del Petraia descritte in dettaglio più avanti, finalizzato alla realizzazione del “Parco Centrale” ..omissis....</p> <p>7. Ambito Specialistico “Ippodromo” [Tav. 18St] e Insediamenti specialistici per lo sport ed il tempo libero: Categorie d'intervento prevalenti nell’Ambito specialistico</p> <p>l’area dell’Ippodromo è costituita dai seguenti subambiti</p> <ul style="list-style-type: none"> • SubAmbito 1 . PISTE PER LE CORSE <ul style="list-style-type: none"> 1.a Piste per i cavalli 1.b area polifunzionale 1.c parcheggio • SubAmbito 2 . SERVIZI ALLE CORSE <ul style="list-style-type: none"> 2.a. uffici 2.b percorso coperto 2.c tribune e spazi polifunzionali 2.d servizi vari 2.e club house, ristorante e spazi polifunzionali 2.f box cavalli ospiti • SubAmbito 3 . SERVIZI AI CAVALLI
---	--

	<p>3a. Box cavalli 3b. servizi agli addetti</p> <ul style="list-style-type: none"> SubAmbito 4 . PARCHEGGI PUBBLICI E STRADE <ul style="list-style-type: none"> 4.a parcheggi interni 4.b parcheggi esterni 4.c strade SubAmbito 5 . FORESTERIE <ul style="list-style-type: none"> 5a blocco 1 5a blocco 2 5a blocco 3 5a blocco 4 SubAmbito 6 . CLINICA VETERINARIA <p>Disciplina:</p> <p>SubAmbito 1 . PISTE PER LE CORSE</p> <p>A. Descrizione Area corrispondente alle piste per le corse di cavalli, all'area polifunzionale e al parcheggio.</p> <p>B. Obiettivi consentire la conservazione e riqualificazione delle strutture anche attraverso la diversificazione delle funzioni nell'area polifunzionale anche per eventi sportivi, culturali e dello spettacolo.</p> <p>C. Tipo di intervento Manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>SubAmbito 2 . SERVIZI ALLE CORSE</p> <p>A. Descrizione Area corrispondente alle strutture di servizio alle corse.</p> <p>B. Obiettivi consentire la conservazione e riqualificazione delle strutture anche attraverso la diversificazione delle funzioni con possibilità di introdurre attività aperte al pubblico .</p> <p>C. Tipo di intervento Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.</p> <p>SubAmbito 3 . SERVIZI AI CAVALLI</p> <p>A. Descrizione Area corrispondente ai box per l'ospitalità dei cavalli impegnati nelle corse e servizi agli addetti.</p> <p>B. Obiettivi</p>
--	---

	<p>consentire la conservazione e riqualificazione delle strutture anche attraverso la diversificazione delle funzioni con possibilità di introdurre attività aperte al pubblico .</p> <p>C. Tipo di intervento Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia.</p> <p>SubAmbito 4 . PARCHEGGI PUBBLICI E STRADE</p> <p>A. Descrizione 4.a parcheggi interni Parcheggi pubblici interni al perimetro dell'Ambito 4.b parcheggi esterni Parcheggi pubblici esterni al perimetro accessibili direttamente dalla strada statale 4.c strade Strade pubbliche di accesso al complesso sportivo, alla clinica veterinaria e alle foresterie</p> <p>B. Obiettivi consentire la conservazione e riqualificazione delle strutture esistenti.</p> <p>C. Tipo di intervento Manutenzione ordinaria e straordinaria.</p> <p>SubAmbito 5 . FORESTERIE</p> <p>A. Descrizione Area corrispondente agli immobili ad uso direzionale e servizi</p> <p>B. Obiettivi consentire la conservazione e riqualificazione delle strutture attraverso l'integrazione di funzioni diverse nell'ambito della categoria funzionale direzionale e di servizio.</p> <p>C. Tipo di intervento Fino alla ristrutturazione urbanistica previa approvazione di un Piano attuativo di iniziativa pubblica . Fino all'approvazione del piano attuativo di iniziativa pubblica sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ferma restando la destinazione d'uso attuale ovvero l'uso specifico connesso esclusivamente a servizio del centro ippico.</p> <p>SubAmbito 6 . CLINICA VETERINARIA</p> <p>A. Descrizione Area corrispondente alla clinica veterinaria</p>
--	---

	<p>B. Obiettivi Consentire la conservazione e riqualificazione della struttura destinata a clinica veterinaria aperta al pubblico con possibilità di diversificare le funzioni nell'ambito della categoria funzionale direzionale e di servizio.</p> <p>C. Tipo di intervento Manutenzione ordinaria e straordinaria , ristrutturazione edilizia.</p>
--	---

3. di allegare al presente atto, quali parti integranti e sostanziali :::::::::::

- All _ 1 Planimetria esplicativa dei sub-ambiti
- All. 2 estratto NTA RU relative all'art. 55 modificato
- All. 3 relazione del responsabile del procedimento
- All. 4 Relazione garante

4. Di stabilire in 60 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta adozione, il periodo nel quale il presente provvedimento corredato di tutti gli allegati integranti sarà reso disponibile ai sensi della normativa vigente per visione e consultazione e il termine entro il quale potrà essere oggetto di osservazioni.

5. Di dare mandato al Responsabile del Procedimento di provvedere ai seguenti adempimenti: - trasmettere il provvedimento adottato unitamente agli atti allegati alla Variante alla Regione Toscana, alla Provincia di Grosseto ed agli ulteriori enti interessati; - provvedere alla pubblicazione dell'avviso di Adozione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana; - provvedere a rendere accessibili, sul sito istituzionale del Comune, tutti gli atti e gli elaborati della Variante;

6. Di dare mandato al Garante dell'Informazione e della Partecipazione la promozione delle attività di informazione, conseguenti all'adozione;

Con la seguente votazione per piattaforma ed alzata di mano:

PRESENTI	VOTANTI	FAVOREVOLI	CONTRARI	ASTENUTI
15	9	9	0	6 (Betti, Ciompi, Giorgieri, Manni, Pecorini e Stella

DELIBERA

l'immediata eseguibilità della presente deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000 al fine di dare attuazione immediata a quanto sopra esposto.

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

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

Data, 27-10-2025

IL DIRIGENTE
Beatrice Parenti

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

Data, 27-10-2025

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Giovanna Gregucci

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

IL PRESIDENTE
Alberto Aloisi

IL SEGRETARIO GENERALE
Marianna Masella