



Città
di Follonica



SETTORE 3
U.O.S. PIANIFICAZIONE

RELAZIONE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Art. 18 L.R.T. 65/2014)

**VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO
PER MODIFICA DELLA DISCIPLINA DELLE SCHEDE NORMA TR01 e TR09**

Ai sensi dell'art. 238 della L.R. 65/2014

APPROVAZIONE

Art. 32 L.R. 65/2014



Sindaco
Matteo Buoncristiani

Dirigente
Beatrice Parenti

Responsabile del procedimento
Elisabetta Tronconi

Comune di Follonica
Largo Felice Cavallotti n° 1
58022 Follonica (GR)
Tel: +39 0566.59111
C.F. 00080490535
www.comune.follonica.gr.it





Il responsabile del procedimento, per quanto disposto dall'art. 18 della L.R.T. 65/2014, accerta e certifica che il procedimento di formazione della variante al Regolamento Urbanistico si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari e nello specifico saranno valutati:

- a. i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- b. ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
- c. il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
- d. ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4;
- e. il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84;
- f. il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130.

Il responsabile del procedimento verifica altresì, che l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della Legge Regionale 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento descritti all'articolo 10, comma 2, della citata LRT 65/2014, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti.

Inoltre assicura, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di cui agli articoli 10 e 11 e della relazione redatta ai sensi del comma 2 dell'art. 18.

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).
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 dell'11.11.2019, ha avviato il procedimento formazione del Piano Operativo, ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014;

Dato atto che

- il Comune di Follonica rientra nelle disposizioni di cui all'art 222 della LRT 65/2014 e ssmmii;
- alla data del 12 luglio 2016, sono decadute le previsioni di trasformazione del Regolamento Urbanistico nelle aree per le quali non sia vigente un Piano Attuativo o un Piano Unitario ;
- Il Piano Strutturale nella TAV 12 QC, identifica al punto A3, le aree per le quali le previsioni non risultano decadute;





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;
- Ai sensi del Piano Strutturale, Tav 12 QC, le aree di trasformazione degli assetti insediativi, non ancora attuate, ancorché convenzionate o per le quali sono vigenti le previsioni dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari sono le seguenti:
 - TRO1 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
 - TRO9 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 TRO1 e TRO9 sono comprese nel perimetro del territorio urbanizzato;
- Nel PS l'area TRO1 è inquadrata, nell'UTOE 1 "La Città", l'area TRO9 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 TRO1 – sub comparto TRO1b relativamente al comparto edificatorio denominato TRO1, presentata per conto dei proprietari del sub- comparto TRO1b, 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 TRO9 – sub comparto TRO9a e TRO9b, 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 TRO1 – sub comparto TR1a relativamente al comparto edificatorio denominato TRO1,





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, allegata 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.

Evidenziato che l'obiettivo originario delle norme del Regolamento Urbanistico, per i comparti di trasformazione a destinazione residenziale, 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.

Considerato altresì che l'Amministrazione, ritenendo che lo sviluppo dei comparti le cui previsioni risultano vigenti sia un obiettivo da consolidare, ha valutato di recepire le proposte di variante attivando il relativo procedimento urbanistico;

Rilevato che l'Amministrazione conferma l'obiettivo di garantire e consolidare nuovi residenti nei comparti residenziali e che, a fronte della valutazione delle richieste di eliminare il parametro "numero alloggi", occorra introdurre un vincolo di superficie minima abitativa, funzionale al benessere abitativo, all'attuale distribuzione dei nuclei familiari e alle capacità economiche delle famiglie.

Preso atto che la proposta è stata altresì valutata in sede di Commissione Consiliare Urbanistica e nello specifico si prende atto di quanto disposto nella seduta del 4 aprile 2024, nella quale viene definitivamente indicato il dato relativo alla superficie minima delle unità immobiliari pari a mq. 80 per il 100% di SE totale; dato conseguentemente reso coerente all'interno degli elaborati allegati.

Per quanto sopra l'Amministrazione ha valutato di interesse pubblico:

- garantire l'attuazione dei comparti le cui previsioni non sono scadute, relative alle schede dell'Allegato A del Ru:
TR01 Area di Trasformazione Bivio Rondelli
TR09 Area di Trasformazione Pratoranieri, Via Isole Eolie
- consentire la realizzazione degli insediamenti, delle relative opere di urbanizzazione nonché delle importanti opere perequative collegate, quali parcheggi pubblici, viabilità principale della città e cessione di aree per residenza sociale;
- eliminare il vincolo "numero alloggi" sostituendolo con il parametro SE in linea con il Regolamento n. 39/R del 2018;
- Stabilire la SE minima per unità pari a 80 mq per il 100% della SE totale al fine di confermare l'obiettivo del consolidamento della residenza e di offrire unità abitative che garantiscano qualità della vita sia per nuclei monofamiliari sia per nuclei medi;

Rilevato che

- 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.

Dato atto che con **Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 11.04.2024**, ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. il Comune ha adottato la Variante che ha per oggetto la modifica normativa alle schede di cui all'allegato A del R.U. di due comparti compresi nel territorio urbanizzato di cui alla TAV 18st del PS vigente 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.
- nella introduzione della SE minima per unità abitativa pari a 80 mq. per il 100% della SE totale

VALUTAZIONI COERENZA

Per quanto disposto all'art. 18 della L.R. 65/2014, circa le valutazioni di coerenza del Responsabile del procedimento, si rimanda alla relazione del R.d.P. del 08.03.2024, allegata quale parte integrante e sostanziale alla deliberazione C.C. 11/2024 di adozione della presente variante, che integralmente si richiama e che nello specifico accerta e certifica:

- la coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
- la coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
- la coerenza con il Piano Strutturale, approvato con D.C.C. 57 del 29.11.2023;
- la coerenza con il R.U. vigente e la conformità all'applicazione della L.R.T. 65/2014;
- il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I, Capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale.

PROCEDIMENTO V.A.S.

Si richiama il Decreto del 29.02.2024 con cui il NUCOVV (Nominato con D.G.C. 29 del 14.02.2024) dichiara la non assoggettabilità a VAS della variante in oggetto, ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della L.R. 10 / 2010 e s.m.i, allegato quale parte integrante e sostanziale alla D.C.C. 11/2024. Le conclusioni del provvedimento di verifica di assoggettabilità, comprese le motivazioni della esclusione dalla VAS e le prescrizioni sono state rese pubbliche attraverso la pubblicazione sul sito web dell'Amministrazione Comunale.

GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI E PROCEDIMENTO DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICHE

La variante in oggetto non comporta modifica della Superficie edificabile massima, dell'altezza massima degli edifici, del numero massimo di piani fuori terra, degli standard e del perimetro dei comparti. Rimangono inalterate le NTA dei relativi comparti in merito alla superficie coperta e pertanto si è ritenuto applicabile l'art. 3 co. 2 lett. b) del Regolamento 30 gennaio 2020, n. 5/R Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, che prevede:

Il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini, nei casi di:

- a) omissis.....
- b) *varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici".*

PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R. 65/2014

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 11.04.2024 è stata adottata la Variante Urbanistica denominata *Variante delle schede normative di indirizzo progettuale Tr01 e Tr09 - allegato A- del RU ai sensi dell'art. 238 della LRT 64/2014, procedimento ai sensi dell'art. 30 delle LRT 65/2014.*



Al fine di garantire l'ulteriore ed eventuale partecipazione di tutti i soggetti interessati al procedimento, il Servizio Urbanistica ha attivato l'iter procedurale di legge successivo all'adozione (art. 32, commi 1 e 2, della L.R. 65/14), compreso il deposito presso la sede comunale degli atti della variante e la pubblicazione del relativo avviso sul BURT, nonché a fornire adeguata pubblicità al provvedimento, così come disposto dalla normativa regionale:

- La delibera di adozione n. 11/2024, completa di tutti gli allegati che ne fanno parte integrante e sostanziale consultabili dal link di riferimento indicato, è stata inviata alla Regione Toscana – Direzione Urbanistica e alla Provincia di Grosseto con prot. 18523 del 07.05.2024.
- L'avviso di adozione è stato pubblicato sul BURT n. 20 del 15 maggio 2024.

Entro 30 giorni, dalla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione sono pervenute le seguenti osservazioni:

Prot. 21351 del 16.05.2024 Consorzio Centro Commerciale Follonica

Prot. 22156 del 21-05-2024 Arch. Fabrizio Rombai

Si precisa che, prima della pubblicazione sul BURT del 15 maggio sono pervenute due osservazioni come di seguito elencate:

Prot. 18417 del 07-05-2024 Arch. Fabrizio Rombai

Prot. 20016 del 13.05.2024 Consorzio Via Isole Eolie

Le osservazioni presentate sono state esaminate e valutate, opportunamente descritte nelle *schede-osservazioni* che ne riportano sinteticamente il contenuto e la proposta di controdeduzione per la valutazione da parte dell'organo politico; le stesse schede saranno allegate alla delibera di approvazione per formarne parte integrante e sostanziale.

CONCLUSIONI

A seguito delle verifiche effettuate e sopra descritte, il responsabile del Procedimento, con la presente relazione, accerta la conformità della variante urbanistica adottata con D.C.C. 11/2024 avente per oggetto *Variante delle schede normative di indirizzo progettuale Tr01 e Tr09 - allegato A- del RU ai sensi dell'art. 238 della LRT 64/2014, procedimento ai sensi dell'art. 30 delle LRT 65/2014* alle disposizioni generali e particolari delle Norme del Regolamento Urbanistico vigente e al Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 57 del 29.11.2023; il procedimento per l'approvazione dello stesso si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e invia la proposta di approvazione a Consiglio Comunale, quale organo competente.

Follonica lì 20/11/2025

Il Responsabile del Procedimento
(geom. Elisabetta Tronconi)

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.

