

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
1	18417 del 07.05.2024 (antecedente pubbl. BURT)	Arch. Fabrizio Rombai

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

L'osservante espone le seguenti osservazioni, suddivise per le UTOE di appartenenza del Piano Strutturale operante dal 01/03/2024 e precisamente:

- **"VARIANTE TRO1 Area compresa nella UTOE 1 del P.S. vigente"**
- **"VARIANTE TRO9 Area compresa nella UTOE 2 del P.S. vigente"**.

**"VARIANTE TRO1 Area compresa nella UTOE 1 del P.S. vigente":**

**RICHIESTA A):**

L'Osservante chiede l'annullamento della "D.C.C. n. 11 del 11/04/2024" e delle delibere che hanno generato la nuova pianificazione dell'area TRO1.

**"VARIANTE TRO9 Area compresa nella UTOE 2 del P.S. vigente"**.

1. **Eliminazione del vincolo sul numero massimo di unità abitative:** La delibera prevede l'eliminazione del vincolo sul numero massimo di unità abitative realizzabili, incrementando di fatto il numero di residenze nella U.T.O.E. 2. Ciò contrasta con gli indirizzi normativi sia del Piano Strutturale decaduto che di quello nuovo.
2. **Criticità ostacolano opere pubbliche:** Le criticità segnalate stanno ritardando la realizzazione di opere pubbliche importanti:
  - a. **Consorzio via Isole Eolie:** Realizzazione di opere pubbliche previste dal P. di C. n.1083/11.
  - b. **Proprietà EX TR9b:** Realizzazione di opere pubbliche e relative edificabilità residenziali necessarie per riattivare il Decreto di Concessione n. 2002 del 25/09/2001, al fine di regolarizzare quanto edificato nell'area RQ12a.
3. **Contrasto con gli indirizzi del Piano Strutturale:** L'incremento delle unità abitative residenziali è in contrasto con gli indirizzi del Piano Strutturale vigente, che prevede un limite massimo di unità abitative per evitare la trasformazione in residenze turistiche. Tale limite è uno "standard vincolante" per la Regione Toscana, soprattutto in aree come la "UTOE 2 PRATORANIERI".
4. **Necessità di coordinamento con i Piani Attuativi convenzionati:** La riqualificazione urbanistico/edilizia deve essere coordinata con l'attuazione dei seguenti Piani Attuativi convenzionati: P. di L. via Isole Eolie e P. di L.TRO9b:

**RICHIESTA B):**

L'osservante chiede l'annullamento della "D.C.C. n. 11 del 11/04/2024" in quanto costituisce una "nuova pianificazione" in contrasto con gli indirizzi normativi e richiede una disciplina attraverso il Piano Operativo. Tale annullamento è necessario per tutelare gli interessi pubblici e privati, evitando ulteriori danni economici e ritardi nella realizzazione delle opere pubbliche.

## PARERE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Controdeduzioni alla **richiesta A) VARIANTE TR01 Area compresa nella UTOE 1 del P.S. vigente**  
Le osservazioni presentate non sono attinenti alla presente variante urbanistica.

### **Non accoglibile**

Controdeduzioni alla **richiesta B) VARIANTE TR09 Area compresa nella UTOE 2 del P.S. vigente.**

1. l'eliminazione del vincolo sul numero massimo degli alloggi NON contrasta con il P.S. vigente. Il PS disciplina, per ogni UTOE, un dimensionamento massimo per le nuove previsioni del piano operativo sulla base del parametro unificato SE . La presente variante non modifica la SE dei piani vigenti e non incide sulla SE del Piano Strutturale.
2. ritardo delle OO.UU :
  - a. non pertinente : il PdC n. 1083/11 ha perso efficacia a far data dal 15.09.2018 come da comunicazione prot. 25376/25377 del 11.08.2020
  - b. non pertinente alla presente variante urbanistica
3. vedi punto 1.
4. Non pertinente alla presente variante urbanistica

### **Non accoglibile**

## VARIAZIONI CONSEGUENTI

*Nessuna modifica*

## ESPRESSIONE DI VOTO

SI VOTA PER LA NON ACCOGLIBILITA' | PRES 15 | VOTANTI 10 | FAVOREVOLI 10 | CONTRARI 0 | ASTENUTI 5

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
<b>1a</b> Integrazione al prot. n. 18471 del 06.05.2024	22156 del 21.05.2024	Arch. Fabrizio Rombai
<b>SINTESI DELL'OSSERVAZIONE</b>		
L'Osservante invita l'Amministrazione a prendere completa conoscenza di quanto precedentemente comunicato con atti in possesso della A.C. e conseguentemente assumere le opportune Determinazioni nel merito a quanto riscontrato, con particolare attenzione alla tutela degli interessi Pubblici e del Comune quale proprietario del 4% dei diritti edificatori del TRO1a.		
<b>PARERE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE</b>		
La presente osservazione non risulta pertinente <i>alla Variante delle schede normative di indirizzo progettuale TRO1 e TRO9 -Allegato A- del RU ai sensi dell'art. 238 della LRT 64/2014, procedimento ai sensi dell'art. 30 delle LRT 65/2014: introduzione del parametro unificato SE a sostituzione del parametro SUL e del vincolo "numero alloggi".</i> <b>Non accoglibile</b>		
<b>VARIAZIONI CONSEGUENTI</b>		
<b>Nessuna modifica</b>		
<b>ESPRESSIONE DI VOTO</b>		
SI VOTA PER LA NON ACCOGLIBILITA'   PRES 15   VOTANTI 10   FAVOREVOLI 10   CONTRARI 0   ASTENUTI 5		

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
2	20016 del 13.05.2024	Geom. Angelo Pecchia, Presidente pro tempore del Consorzio via Isole Eolie e Arch. Davide Meiattini, in qualità di tecnico progettista incaricato.

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

Gli scriventi pur condividendo la volontà di eliminare il vincolo del numero di alloggi ritengono necessario diversificare i tagli degli alloggi e rendere possibile la realizzazione di unità abitative con superficie inferiore a 80 mq, in linea con le esigenze della popolazione e l'evoluzione dei nuclei familiari (come evidenziato dai dati ISTAT 2023). In particolare, propongono di mantenere la soglia minima di 70 mq, ritenuta idonea a soddisfare le esigenze abitative attuali sia dal punto di vista economico che del comfort abitativo.

In conclusione richiedono la modifica della Delibera al fine di consentire la realizzazione di alloggi con tagli differenti e comunque con una superficie minima di 70 mq.

### PARERE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

La variante ha l'obiettivo di consentire lo sviluppo dei comparti consolidando la residenza e creando unità abitative funzionali al benessere abitativo per i nuclei familiari; Tale obiettivo è in linea con gli obiettivi e la strategia dello sviluppo territoriale del PIT e trova particolare coerenza con gli elementi disciplinati dall'art 25 della Disciplina di Piano, "L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana deve favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie aspirazioni dovunque nel territorio toscano senza il pregiudizio delle proprie capacità di acquisizione di un alloggio in proprietà, fornendo un'offerta tagliata sulle reali capacità economiche delle fasce di popolazione sopra citate."

L'Amministrazione inoltre ritiene che la città offra attualmente disponibilità di tagli ridotti, in particolare per le famiglie monocomponenti in quanto il RU vigente consente la creazione di unità abitative di superficie minima di 38 mq sul patrimonio edilizio esistente.

Per quanto sopra l'osservazione non risponde alle strategie generali dell'Amministrazione e all'obiettivo di garantire, nei comparti oggetto di variante, unità con superfici tali da garantire la diversificazione dei tagli per offrire maggiori opportunità di residenza.

Per quanto sopra si ritiene tale osservazione **non accoglibile**

### VARIAZIONI CONSEGUENTI

**nessuna**

### ESPRESSIONE DI VOTO

SI VOTA PER LA NON ACCOGLIBILITA' | PRES 15 | VOTANTI 10 | FAVOREVOLI 10 | CONTRARI 0 | ASTENUTI 5

N° progressivo	Numero e data di protocollo	Proponente l'osservazione
<b>3</b>	21351 del 16.05.2024	Avv. Francesca Mondei, Presidente pro tempore del Consorzio Centro Commerciale Follonica

### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE

La scrivente osserva quanto segue:

La vigente normativa consente la realizzazione di una percentuale del 20% degli alloggi con una superficie inferiore a 80 mq. Tale possibilità, nel caso specifico del comparto TRO1a, consentirebbe la realizzazione di 44 alloggi con una SUL di 65 mq.

Tale tipologia di alloggio, pur essendo inferiore agli 80 mq, risulta comunque adeguata alla residenza stanziale e non destinata alle seconde case, con un costo di acquisto inferiore, potenzialmente appetibile per una fascia più ampia della popolazione, con particolare attenzione alle famiglie di nuova costituzione con possibilità di spesa contenuta.

Pur condividendo la volontà di eliminare il vincolo del numero degli alloggi e di non realizzare unità abitative di tipo speculativo destinate prevalentemente a seconde case, si ritiene necessario diversificare i tagli degli alloggi introducendo superfici inferiori agli 80 mq.

In particolare, la soglia inferiore dei 65 mq può essere considerata idonea a soddisfare le esigenze dell'attuale domanda abitativa, sia dal punto di vista economico, con particolare riferimento alle famiglie di nuova costituzione e ai single, sia dal punto di vista della tipologia abitativa, in linea con le mutate esigenze dei nuclei familiari, prevedendo la realizzazione di alloggi di SUL di 85 mq. e superiore, in modo da coprire varie fasce di reddito e varie esigenze familiari.

### PARERE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

La variante ha l'obiettivo di consentire lo sviluppo dei comparti consolidando la residenza e creando unità abitative funzionali al benessere abitativo per i nuclei familiari; Tale obiettivo è in linea con gli obiettivi e la strategia dello sviluppo territoriale del PIT e trova particolare coerenza con gli elementi disciplinati dall'art 25 della Disciplina di Piano, "L'accoglienza mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana deve favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie aspirazioni dovunque nel territorio toscano senza il pregiudizio delle proprie capacità di acquisizione di un alloggio in proprietà, fornendo un'offerta tagliata sulle reali capacità economiche delle fasce di popolazione sopra citate."

L'Amministrazione inoltre ritiene che la città offra attualmente disponibilità di tagli ridotti, in particolare per le famiglie monocomponenti in quanto il RU vigente consente la creazione di unità abitative di superficie minima di 38 mq sul patrimonio edilizio esistente.

Per quanto sopra l'osservazione non risponde alle strategie generali dell'Amministrazione e all'obiettivo di garantire, nei comparti oggetto di variante, unità con superfici tali da garantire la diversificazione dei tagli per offrire maggiori opportunità di residenza.

Per quanto sopra si ritiene tale osservazione **non accoglibile**

### VARIAZIONI CONSEGUENTI

*nessuna*

### ESPRESSIONE DI VOTO

SI VOTA PER LA NON ACCOGLIBILITA' | PRES 15 | VOTANTI 10 | FAVOREVOLI 10 | CONTRARI 0 | ASTENUTI 5