



Città
di Follonica



SETTORE 3
U.O.S. PIANIFICAZIONE

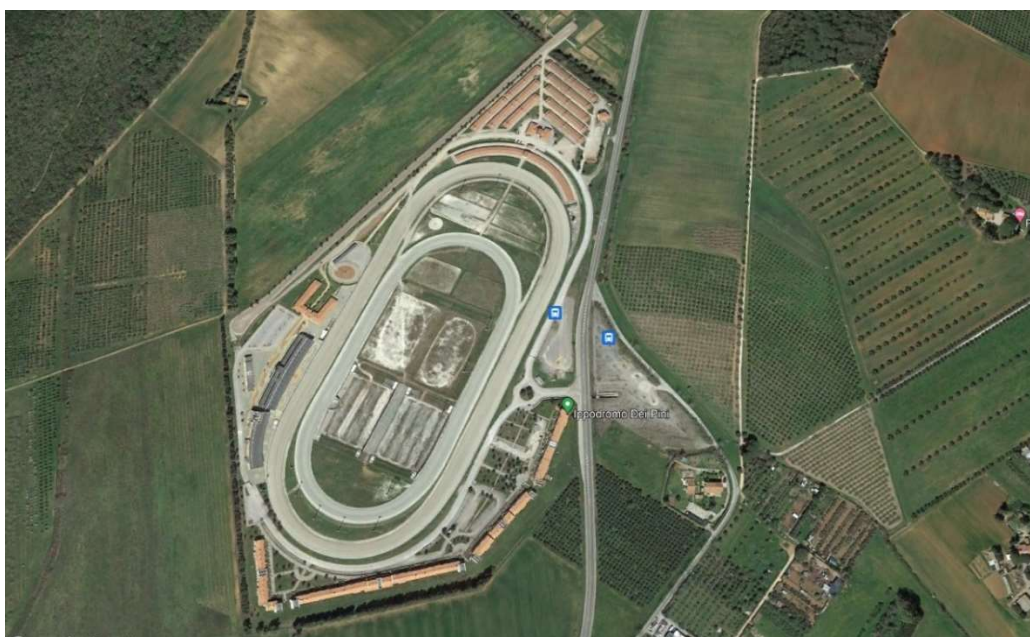
RELAZIONE RESPONSABILE PROCEDIMENTO

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO

per modifica dell'art 55 comma 7 delle NTA

AI SENSI DELL'ART. 252-ter comma a) DELLA L.R. 65/2014

APPROVAZIONE



Sindaco

Matteo Buoncristiani

Dirigente

Beatrice Parenti

Responsabile del procedimento

Beatrice Parenti

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





1) 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".
- L'art 222 della LRT 65/2014 prescrive che "Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale" ;
- Con Delibera di Consiglio Comunale n. 47 dell'11.11.2019, l'Amministrazione Comunale, ha avviato il procedimento di formazione del Piano strutturale e 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.
- Conseguentemente all'avvio del procedimento del piano operativo di cui alla DCC n.47 del 11.11.2019, per il Comune di Follonica sono ammesse varianti ai sensi dell'art 252 ter che recita:

"Ferme restando le disposizioni transitorie più favorevoli, nei casi di cui agli articoli 222, 228, 229, 230, 231, 232, 233 e 234, qualora il comune abbia già avviato il piano operativo o lo avvii contestualmente alla variante medesima, sono ammesse:

a) 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;

b) varianti agli strumenti urbanistici generali relativamente alla previsione di nuovi immobili aventi le destinazioni d'uso indicate alla lettera a), in contesti produttivi esistenti;



c) varianti agli strumenti urbanistici generali inerenti all'attuazione delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo contenute nel titolo IV, capo III, sezione II.

2. Le varianti di cui al comma 1, lettera a), sono ammesse anche se comportanti il cambio di destinazione d'uso verso le categorie funzionali ivi indicate."

Il 03.07.2025 con DCC n. 31 il Comune di Follonica, ai sensi dell'art 17 della LRT 65/2014 e ssmmii, ha dato avvio del procedimento della variante al Regolamento Urbanistico denominata "Ippodromo" per la modifica dell'art 55 comma 7 delle NTA ai sensi dell' art. 252-ter lett a) e art. 17 della LRT 65/2014;

Il 29.10.2025 con DCC n.55 il Comune di Follonica, ai sensi dell'art 19 e 252-ter della LRT 65/2014 e ssmmii, ha adottato la variante al Regolamento Urbanistico "Ippodromo" per la modifica dell'art 55 comma 7 delle NTA.

Nei termini dell'art 19 comma 2 della LRT 65/2014 sono pervenute al Comune le seguenti osservazioni e/o contributi:

prot 55324 del 15.12 2025 Regione Toscana

prot 423 del 08.01.2026 Studio Buffini in nome e per conto di CERVED

prot 723 del 09.01.2026 Edoardo Bertocci

prot 725 del 09.01.2026 Edoardo Bertocci

prot 794 del 09.01.2026 Edoardo Bertocci

prot 937 del 12.01. 2026 Provincia di Grosseto

2. DESCRIZIONE AREA DI INTERVENTO

L'area dell'ippodromo di Follonica, complesso produttivo esistente ad uso direzionale e servizi sportivi ippici 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, risulta meglio individuato nella planimetria di cui **all'Allegato 5** ;

L'area in esame è situata nel settore nord-est della città, in località Loc. Cerretelle via Strada regionale 439 Sarzanese Valdera 750 a Follonica, in prossimità del confine sud del Parco di Montioni.



L'ambito è caratterizzato dalla presenza di importanti arterie di comunicazione; si trova nelle immediate vicinanze dello svincolo stradale Follonica Sud della E80 Nuova Aurelia ed è collegata dalla strada SS439 Sarzanese-Valdera, che ne delimita il confine nord-est.

L'ippodromo è un contesto produttivo esistente a destinazione d'uso direzionale e servizi ai sensi dell'art 99 comma 1 lettera e) della LRT 65/2014 e ssmmii.

3) DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

L'area dell'ippodromo è individuata ai sensi del Piano Strutturale 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;

Quindi, pur essendo l'area esterna al perimetro del territorio urbanizzato, la stessa è indubbiamente un'area produttiva ed infrastrutturale ubicata in zona agricola.

Lo stesso Regolamento Urbanistico vigente individua l'area dell'ippodromo all'art. 55 comma 7 come "Luogo a Statuto Speciale del sistema del verde e delle attrezzature F", il quale dispone che : *Per questo luogo sono integralmente confermate le disposizioni del piano particolareggiato approvato e in fase di esecuzione.*

Il piano particolareggiato dell'ippodromo, di cui alla Variante approvata con DCC 127/1999, allegata quale parte integrante e sostanziale della presente relazione all'**All 3 bis**, individuava sei ambiti funzionali di intervento:

- Ambito 1 – Piste per cavalli;
- Ambito 2 – Spazi pubblici e viabilità;
- Ambito 3 – Servizi ai cavalli;
- Ambito 4 – Servizi alle corse;
- Ambito 5 – Foresteria;
- Ambito 6 – Parco.

Ai sensi dell'art 4.1 si definisce la destinazione dell'Ambito 1 quale Piste per cavalli e di tutte le strutture e servizi necessari per lo svolgimento delle corse .

Ai sensi dell'art 4.2 si definisce la destinazione dell'Ambito 2 quali strade , opere , parcheggi e spazi a verde pubblico necessari per la fruizione degli impianti e delle strutture di servizio.

Ai sensi dell'art 4.3 si definisce la destinazione dell'Ambito 3 quali strutture per l'allevamento, la cura e l'ospitalità temporanea dei cavalli da corsa e i servizi per i relativi addetti.

Ai sensi dell'art 4.4 si definisce la destinazione dell'Ambito 4 servizi alle corse : strutture e attrezzature per il funzionamento delle corse e per la fruizione pubblica dell'impianto. Si articolano in diversi edifici e manufatti nelle quali sono ammesse varie funzioni : uffici, segreterie, club house, ristorante, sala corse, infermeria, biglietteria, servizi vari, tribuna, percorso coperto.

Ai sensi dell'art 4.5 si definisce la destinazione dell'Ambito 5, Foresterie : strutture per la residenza degli addetti e dei proprietari e i servizi relativi al centro ippico.



Le destinazioni ammesse sono : foresteria, bar, mensa e ristoro, spaccio, e attività commerciali connesse con l'attività ippica, sale ritrovo e giochi , alloggi di servizio.

Ai sensi dell'art 4.6 si definisce la destinazione dell'Ambito 6, Parco: aree opere e strutture necessarie per l'organizzazione a parco attrezzato delle aree interne alle piste.

Le NTA di cui alla Variante approvata con DCC 127/1999 prescrivono all'art 28 punto 2 della lettera d)

D) SOTTOZONA G/4 – CENTRO IPPICO IPODROMO

Per tutte le strutture edilizie connesse e pertinenti allo svolgimento dell'attività la convenzione dovrà prevedere l'uso specifico vincolato all'attività la cui violazione comporterà l'automatica decadenza della Concessione relativa alla gestione del centro ippico ove affidata ai privati.

In particolare per gli alloggi della foresteria la convenzione dovrà prevederne l'utilizzo solo da parte del personale addetto al centro ippico e non consentire l'alienazione, l'affitto o comunque l'uso a terzi.

In sostanza l'area in questione è complessivamente da reputarsi un'area produttiva direzionale e di servizio esistente legata all'ippica. Di conseguenza è indubbio che l'area stessa rientri nella categoria "contesti produttivi esistenti" con destinazione direzionali e di servizio di cui all'art. 252ter della legge regionale Toscana .

4) OGGETTO DELLA VARIANTE

Oggetto della variante è l'area dell'ippodromo di Follonica, complesso produttivo esistente a destinazione direzionale e servizi ippici 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 pertinenti, oltre ad altri locali ad uso delle attività sportive; Negli anni di gestione del complesso l'attività ippica strettamente legata alle corse si è, in effetti, svolta con continuità ma le strutture connesse all'attività sportiva sono state scarsamente utilizzate. Non hanno mai decollato né la club house né il ristorante e poco utilizzati sono stati anche i box cavalli in quanto non si è mai avviata l'attività di allevamento e svernamento; infine 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", da valorizzare attraverso una nuova gara ad evidenza pubblica per rilanciare le corse ippiche, 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, finalizzata ad un utilizzo di interesse pubblico, al fine di aprire il complesso a più ampie prospettive, in modo da superare il vincolo di destinazione ed utilizzo unitario di tutte le strutture edilizie.

E' evidente dunque come la variante urbanistica costituisca lo strumento imprescindibile per la valorizzazione del complesso pubblico da attuarsi anche mediante l'individuazione di un nuovo concessionario delle strutture finalizzate allo svolgimento dell'attività ippica.

Pertanto con la deliberazione n.31/2025 è stato dato avvio alla variante; con Il Decreto del 06.05.2025, 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 ; con deliberazione n. 55 del 2025 è stata adottata la variante ippodromo

5) OSSERVAZIONI

Come sopra rilevato, a seguito dell'adozione della variante, il servizio competente ha provveduto a trasmettere, tramite PEC, gli atti relativi alla Regione Toscana ed alla Provincia di Grosseto nonché a pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana il relativo avviso di adozione, con il quale si comunicava la possibilità di presentare osservazione nei successivi 60 gg. dalla pubblicazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

La stessa deliberazione, completa degli allegati, anche ai fini della conoscibilità e della partecipazione pubblica, è stata resa accessibile sul sito istituzionale del Comune e disponibile per la consultazione, presso il servizio Urbanistica.

A seguito della pubblicazione del suddetto avviso di adozione e del conseguente deposito degli atti sono pervenute, ai sensi dell'art.19, sei osservazioni da parte di cittadini interessati e dalla Provincia di Grosseto, di seguito elencate:

prot 423 del 08.01.2026 Studio Buffini in nome e per conto di CERVED

prot 723 del 09.01.2026 Edoardo Bertocci

prot 725 del 09.01.2026 Edoardo Bertocci



prot 794 del 09.01.2026 Edoardo Bertocci

prot 937 del 12.01. 2026 Provincia di Grosseto

Oltre alle osservazioni di cui sopra è pervenuto un contributo da parte della Regione elaborato ai sensi dell'art.53 della L.R.65/2014, trasmesso con nota PEC pervenuta al comune di Follonica :

prot 55324 del 15.12 2025 Regione Toscana

Il contributo di Regione Toscana e Provincia di Grosseto è stato esaminato il 19.01.2026 in un confronto a mezzo call tra gli uffici e gli Enti;

Tutte le osservazioni sono state esaminate e da tale verifica si è proceduto con apposite controdeduzioni, sinteticamente descritte in singole schede All 1a e All 1b , allegate quale parte integrante e sostanziale alla proposta di deliberazione di approvazione, che hanno comportato le seguenti modifiche agli elaborati e alle norme :

- 1) correzione materiale Allegato 5 Planimetria esplicativa con inserimento della struttura club house non visibile nella attuale planimetria e correzione nomenclatura delle aree dei subAmbiti al fine di allinearle alla norma .
- 2) Modifica delle NTA RU relative all'art. 55

6) PARTECIPAZIONE

Per gli aspetti relativi alla partecipazione si rinvia alla specifica relazione del garante dell'Informazione e della Partecipazione, evidenziando che il suddetto garante, nominato con DD. n. 611 del 17/07/2018 in applicazione del Regolamento Regionale 4/R/2017 e delle Linee Guida approvate con D.G.R. 1112/2017.

7) COERENZA CON IL P:S. E FINALITÀ DELLA VARIANTE

Sulla base di quanto sopra esposto, la sottoscritta, quale Responsabile Unico del Procedimento, reputa che la Variante sia ricompresa nell'alveo delle disposizioni transitorie della legge regionale 65 del 2014 (ed in particolare dell'art. 252 ter), 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 variante normativa finalizzata alla riqualificazione funzionale dell'area dell'Ippodromo risulta compatibile con le strategie del Piano Strutturale che inquadra il complesso Ippodromo dei Pini Follonica come Ambito Specialistico "Ippodromo" [Tav. 18St] e Insediamenti specialistici per lo sport ed il tempo libero [Tav. 16St sia inserito nell'UTOE 4 SERVIZI, ed identifica l'Area come zona di rilevanza produttiva ed infrastrutturale in territorio rurale di cui all'art. 100 della Disciplina Generale di Piano Strutturale.



in coerenza con il PS, nella variante in esame 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. In questo contesto vengono promossi processi di riqualificazione dell'impianto sportivo con interventi tesi ad una migliore integrazione paesaggistica dello stesso nel contesto dei luoghi.

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 sono risultate eccedenti rispetto alle necessità reali del centro ippico, si rende necessario la rimozione del vincolo di gestione unitaria integrando l'art 55, comma 7, del Regolamento Urbanistico, in modo da prevedere ulteriori funzioni di utilizzo del compendio immobiliare pubblico, oggi legate esclusivamente all'attività sportiva ippica, con la possibilità di una modifica della destinazione d'uso verso quella direzionale e servizi pubblici, ivi comprese ulteriori funzioni sportive, sociali, culturali, per spettacoli ed eventi all'aperto ed escludendo espressamente la funzione residenziale e turistico-ricettiva, nonché la funzione commerciale all'ingrosso e depositi; il tutto senza introdurre alcuna modifica della SE esistente

•La modifica all'art 55 del RU vigente è dettagliata nell'Allegato 4 "estratto NTA RU relative all'art. 55 modificato"

In definitiva 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;

8. CONCLUSIONI

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. 252 ter, 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*";

La variante interessa un contesto produttivo esistente a destinazione direzionale e servizi ippici;

La variante non modifica la destinazione attuale direzionale e servizi ai sensi dell'art 99 comma 1 lettera e) ;

La variante amplia la destinazione direzionale e servizi ippici a direzionale e servizi ed esclude espressamente le categorie non ammesse dall'art 252 ter della LRT 65/2014;



Città
di Follonica



SETTORE 3
U.O.S. PIANIFICAZIONE

La variante non comporta impegno di suolo non edificato e rappresenta un semplice "adeguamento" di un'opera pubblica esistente ed in quanto tale non richiede l'attivazione della conferenza di copianificazione (cfr. art. 25 della legge regionale 65/2014).

La variante risulta coerente con il PS.

Per quanto sopra **accerta e certifica che:**

il procedimento si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti e in specifico nel rispetto della legge reg. 65/2014, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento e del governo del territorio.

L'atto di governo del territorio è corredato della presente relazione tecnica redatta ai sensi dell'art. 18, comma 2, L.R. 65/2014.

Follonica 10.07.2026

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.

