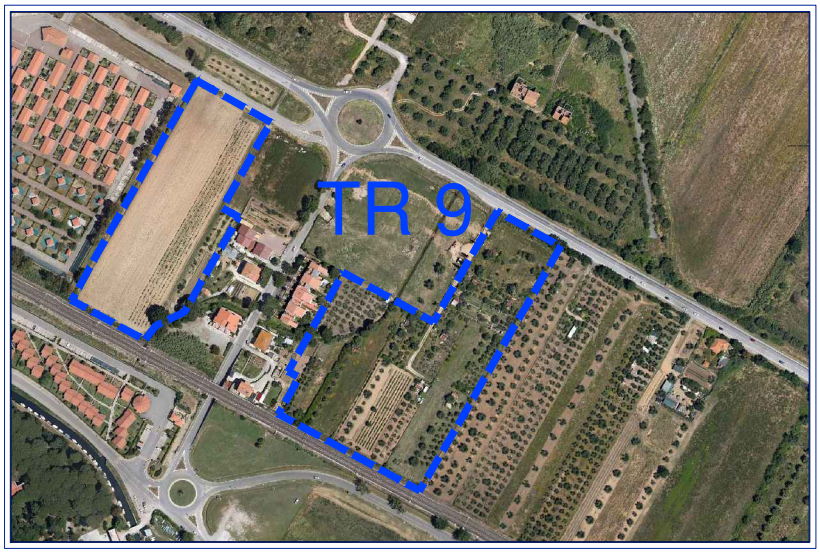
COMUNE DI FOLLONICA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE TR09 VIA ISOLE EOLIE APPROVATO CON D.G.C. N° 78 DEL15/03/2019 E SUCCESSIVA VARIANTE APPROVATA CON D.G.C N° 81 DEL27/03/2024

VARIANTE PIANO ATTUATIVO PER CONFORMAZIONE A D.C.C. N° 17 DEL10/04/2026 AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R.T. 65 / 2014



PROGETTISTA: ***arch. Davide Meiattini***
via Gorizia 7/d 58022 Follonica - 0566 263329
P.iva 01285140537

PROPRIETÀ: ***CONSORZIO VIA ISOLE EOLIE***
P.iva 01557100532
Via dell'Industria 1070,- Follonica (Gr)

SCALA:	ELABORATO: STATO VARIATO RELAZIONE TECNICA DI CONFORMAZIONE	TAVOLA V.REL. REV.2
	AGG. GIUGNO 2026	

RELAZIONE TECNICA DI CONFORMAZIONE



La presenteVariante al Piano Attuativo Piano di Lottizzazione comparto Rr09 via Isole Eolie si rende necessaria per conformare detto piano alla **d.c.c. n. 17 del 10.04.2026 ai sensi dell'art 112 della LRT 65/20146** e viene presentata dal Consorzio dei proprietari ricompresi nelle aree indicate, il ñConsorzio via Isole Eolieò con sede in Follonica (GR) via dellôIndustria 1070, P.Iva 01557100532, rappresentato dal Presidente Geom. Tarocchi Riccardo, residente a Poggibonsi (SI), via del Chianti 5, c.f. TCRRCR72M31I726B.

La presente Variante al Piaano di Lottizzazione non varia la consistenza della previsione realizzativa approvata né la consistenza complessiva e le caratteristiche delle aree oggetto di cessione alla Pubblica Amministrazione per il soddisfacimento degli standard di legge.

Viene redatta ai sensi dellô art. 112 della L.R. 65/2014 e successive variazioni, ***ñ****Particolari varianti a i Piani Attuativi Il comune procede con unico atto allôapprovazione delle Varianti ai Piani attuativi nel caso in cui esse non comportino aumento della superficie edificabile né del volume degli edifici, non modifichino il perimetro del Piano e non comportino riduzione complessiva degli standard previsti nei piani attuativi oggetto di Variante.* ***é .ò***

PRESO ATTO CHE

Il Comune di Follonica con D.c.c. n. 17 del 10.04.2026 ai sensi dell'art 112 della LRT 65/20146 ha approvato la ñ*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 : introduzione del parametro unificato SE a sostituzione del parametro SUL e del vincolo "numero alloggi" -

PREMESSO CHE

Il piano di Lottizzazione relativo al comparto edificatorio Tr09 via Isole Eolie approvato **con Delibera Giunta Comunale n° 78 del 15/03/2019 e successiva Variante apprvata con D.G.C. n° 81 del 27/03/2024**, **oggetto di Convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune di Follonica Rep. 50687 n° 5041 registrata a Grosseto il 18/07/2024, trascitta a Grosseto il 18/07/2024 REP.GEN 11467 e REP.PART. 899**0, è composto dai seguenti elaborati allôoggi vigenti:

- Documento preliminare assoggettabilità a VAS
- Relazione fattibilità archeologica
- Relazione paesaggistica
- Scheda Norma
- Verifica Compatibilità Scheda Norma
- Relazione Tecnica di previsione di Impatto Acustico Ambientale
- Tav. A.1. REV Estratto CTR con individuazione area PDL, Estratto mappa cartastale, Estratto scheda RU Area Tr09, Tabella riassuntiva previsioni Scheda R.U. Area Tr09
- Tav. A2. Planimetria e profili stato attuale; vincoli sovraordinati
- Tav. V. REV REL- Relazione Illustrativa
- Tav. V. NTA - Norme Tecniche Attuazione
- Relazione Opere di Urbanizzazione
- Computi metrici
- Relazione illustrativa fattibilità geologica
- Tav. V. B.1 REV Planimetria generale con destinazioni dôuso, verifica standards, dati riassuntivi, aree da cedere alla Pubblica Amministrazione.
- Tav. V.B.2. Ipotesi planivolumetrico; tipologie indicative; profili di progetto.
- Tav. V.C.1. Opere di Urbanizzazione. Schemi opere urbanizzazione fognatura bianca, nera, acquedotto con particolari costruttivi
- Tav. V.C.2. Opere di Urbanizzazione. Schemi opere urbanizzazione reti Enel, Telecom, gas, pubblica illuminazione; pavimentazioni e particolari costruttivi
- Tav. V.C.3. Opere di Urbanizzazione. Segnaletica orizzontale e quote
- Tav. V.C.4. Planivolumetrico e vincoli
- All.1 REV Particellare Aree Pubbliche
- Documentazione catastale REV: estratti di mappa e visure
- Statuto consorzio
- Cronoprogramma Opere di Urbanizzazione
- Dichiarazione sulla proprietà
- Decreto Provincia di Grosseto, settore Viabilitò, per intervento sulla SP Aurelia
- Bozza di Convenzione

CONSIDERATO CHE

La ñ*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 : introduzione del parametro unificato SE a sostituzione del parametro SUL e del vincolo "numero alloggi"* ***ï*** approvata dal Comune di Follonica con D.c.c. n. 17 del 10.04.2026 ai sensi dell'art 112, che tale Variante prevede la é . *introduzione del parametro unificato SE a sostituzione del parametro*

SUL e del vincolo "numero alloggi", inserendo integrazioni e modifiche alle SCHEDE NORMA TR01 e TR09 , si rende quindi necessario Conformare il Piano Attuativo a tale variante sostituendo ed integrando gli elaborati interessati dalle variazioni introdotte.

La variante presentata rispetta i requisiti di cui art. 112 della L.R. 65/2014 e successive variazioni; le variazioni introdotte con la Variante non comportano infatti nè aumento della superficie edificabile né del volume degli edifici, non modificano il perimetro del Piano e non comportiano riduzione complessiva degli standard previsti del Piano Vigente.

DIMENSIONAMENTO E PARAMETRI URBANISTICI

Le modifiche apportate riguardano la sostituzione del precedente parametro Superficie Utile Lorda SUL con il nuovo parametro Superficie Edificabile SE e la eliminazione del vincolo relativo al numero massimo degli alloggi realizzabili all'interno del Piano di Lottizzazione, a parità di SE complessiva.

Gli alloggi avranno SE minima uguale o maggiore di mq. 80.

Alleghiamo di seguito tabella riassuntiva dei parametri urbanistici conformati alla Variante di cui alla D.C.C 17 del 10/04/2026 estratta dall'elaborato di Variante **Tav. V. B.1 REV2 Piano di Lottizzazione in Variante - Planimetria generale con destinazioni d'uso, verifica standards, dati riassuntivi, aree da cedere alla Pubblica Amministrazione.**

AREA DI TRASFORMAZIONE TR9						
DESTINAZIONI				P.di L.		Scheda R.U.
Superficie area di trasformazione				mq. 40.617,00		mq. 43.00,00
Area esterna al perimetro di comparto per realizzazione parcheggio pubblico				mq. 4.680,00		
Superfici Pubbliche						
TR9 a	mq. 11.955,00	TR9 b	mq. 3.695,00	mq. 15.650,00		
Superficie utile lorda massima						
TR9 a	mq. 2.540,00	TR9 b	mq. 2.060,00	mq. 4.600,00		mq. 4.600,00

AREE EDIFICABILI						
	TR9 a		TR9 b	Tot. P.di L.		Scheda R.U.
Area Edificabile Residenziale	Lotto 1	mq. 1.893,00	Lotto 4 mq. 3.228,00			
	Lotto 2	mq. 3.247,00	Lotto 5 mq. 4.410,00			
	Lotto 3	mq. 2.600,00				
totale parziale	mq. 7.740,00		mq. 7638,00	mq. 15378,00		
S.E. max.						
totale parziale				mq. 4.600,00		mq. 4.600,00
Altezza massima	mt.	7,00	mt. 7,00	mt. 7,00		mt. 7,00
Piani fuori terra	n°	2,00	n° 2,00	n° 2,00		n° 2,00
Area Edificabile Commerciale / servizi			Lotto 6 mq. 1.255,00			
S.E. max. commerciale			Lotto 6 mq. 300,00	mq. 300,00		mq. 300,00
S.E. max.servizi			Lotto 6 mq. 300,00	mq. 300,00		mq. 300,00
Altezza massima			mt. 4,00	mt. 4,00		mt. 4,00
Piani fuori terra			n° 1,00	n° 1,00		n° 1,00
Distanza dalla S.P. 152				ml. 30,00		ml. 30,00

STANDARD ED AREE PUBBLICHE

Nella stessa tavola sono evidenziate le aree da cedere alla Pubblica Amministrazione per gli Standard di legge, calcolati secondo la previsione degli abitanti equivalenti, come da tabella allegata di seguito. La superficie delle aree oggetto di cessione resta invariata.

Le quantità della tabella sono riferite ai due sub comparti ed al complessivo dellôintero Tr09; nella tabella allegata sono indicate anche le verifiche relative al verde pubblico ed alle aree a parcamento per standards.

VERIFICA STANDARD					
Abitanti equivalenti per verifica standard D.M. 1444/1968 e Art.87 NTA R.U.					
S.E. mq. 4.600 x h.3,00 = mc. 13.800:80 ab/mc = 172.5 abitanti equivalenti					
Verifica standard D.M. 1444/1968 e Art.87 NTA R.U.					
Standard Art.87 NTA R.U.		Di cui Parcheggi min. mq 3.5/ab		Di cui Verde min. mq 12.5/ab	
Destinazioni residenziali	mq./ab. 24 (24 x 172.5) = mq. 4140	(3.5 x 172.5)=mq. 603.75		(12.5 x 172.5)=mq.2156.25	
Standard Art.87 NTA R.U.		Di cui Parcheggi min. 50%			
Commerciali / servizi	mq 80/mq 100 SE 600*80/100 = mq. 480.00	(480*50%)=mq. 240			
standard minimo	mq. 4.620,00	mq. 843,75		mq. 2.156,25	
Dotazioni aree pubbliche di P.d.L.					
	Superfici aree pubbliche	di cui Sup. Parcheggi		di cui Sup. Verde	
TRa	mq. 11.955,00	mq. 175 +mq. 430 + mq. 42.5 + mq. 42.5	tot. parz. = = mq 690,00	mq. 230,0 + mq. 180,0 mq. 5.880,00	tot. parz. = = mq 6.290,00
TRb	mq. 3.695,00	mq. 455,00 mq. 335,00 mq. 57,00 + mq. 57,00	tot. parz. = = mq 904,00	mq. 1.010,00	mq. 1.010,00
Complessivi	mq. 15.650,00		mq. 1.594,00		mq. 7.300,00
VERIFICA	15.650,00 > 4.620,00	1.594,00 > 843,75		7.300,00 > 2.156,25	

VERIFICA CONGRUITA' ALTRE DOTAZIONI SCHEDA R.U.			
DESTINAZIONI	P.di L.		Scheda R.U.
Area a verde pubblico	mq. (2.410 + 7.300) = 9.710,00	>	mq. 3.000,00
Area a parcheggio pubblico	mq. 1.594,00 mq. 4.200,00		
	mq. 5.794,00	>	mq. 5.000,00

LO STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

Fa parte della presente Variante lôelaborato grafico denominato **ñAllegato V.A. REV 2 ï Stato di attuazione del piano attuativoò** dove è riportato lo stato di attuazione del Piano di Lottizzazione alla data di approvazione della Variante di cui alla D.C.C 17 del 10/04/2026. con i riferimenti dei relativi Permessi di Costruire già rilasciati ai sensi delle indicazioni previgenti

ELABORATI DELLA PRESENTE VARIANTE AL PIANO ATTUATIVO IN CONFORMAZIONE ALLA DCC 17 DEL 10/04/2026

Restano invariate tutte le previsioni dello strumento attuativo non oggetto di Conformazione alla citata Variante di cui alla D.C.C 17 del 10/04/2026, riportate negli elaborati citati in premessa

Di seguito lôelenco degli elaborati oggetto di variazioni / integrazioni che compongono la presente Variante in Conformazione alla citata Variante di cui alla D.C.C 17 del 10/04/2026.

- Tav. V. REL REV2- Relazione Tecnica di Conformazione
- Tav. V. NTA REV2 - Stato Variato Norme Tecniche Attuazione
- Tav. V. B.1 REV2 Piano di Lottizzazione in Variante - Planimetria generale con destinazioni dôuso, verifica standards, dati riassuntivi, aree da cedere alla Pubblica Amministrazione.
- Tav.. V CONV REV2 ï Addendum Convenzione

- Allegato V.A. REV 2 ï Stato di attuazione del piano attuativo
- Estratto scheda norma variata