



# CITTA` DI FOLLONICA

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



## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Numero 310 del 26-11-2024**

**OGGETTO: PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA - COMPARTO  
TR01a BIVIO RONDELLI - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 111  
DELLA L.R. 65/2014.**

L'anno duemilaventiquattro e questo giorno ventisei del mese di novembre alle ore 09:30 nella Sede Comunale, si e' riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.

Matteo Buoncristiani	SINDACO	P
Danilo Baietti	VICESINDACO	P
Stefano Boscaglia	ASSESSORE	P
Eleonora Goti	ASSESSORE	P
Giorgio Poggetti	ASSESSORE	A
Stefania Turini	ASSESSORE	P

Presiede l'adunanza Matteo Buoncristiani in qualità di SINDACO, partecipa il SEGRETARIO GENERALE Gabriele Pecoraro incaricato della redazione del presente verbale.

### IL SINDACO

accertata la validità dell'adunanza per il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta e sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione.

**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.**

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso 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;
- 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”.

Tenuto conto che:

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

Vista la L.R.T. n. 65 del 10 novembre 2015 *Norme per il governo del territorio*.

Dato atto pertanto che, ai sensi della LRT 65/2014, ai procedimenti urbanistici si applicano le disposizioni dell'art. 222 Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014.

Dato atto che l'area TR01 è inquadrata nella tavola 12 Qc del Ps come *A.3 Aree con Piano Attuativo approvato/convenzionato*.

Dato atto che con D.G.C. 33 del 12.02.2019 l'Amministrazione Comunale esprime la volontà di completare l'assetto urbanistico dell'area *TR01 Bivio Rondelli*, suddivisa in due comparti denominati TR01a e TR01b, quest'ultimo oggetto di Convenzione rep. 42200 del 13.05.2016.

Dato atto che con D.C.C. n. 58 del 30.06.2021 il Consiglio Comunale approva la “Variante n.9 al R.U. per l'Area di Trasformazione TR01 Bivio Rondelli”, ai sensi dell'art. 32 della L.R.T. 65/2014, composta dai seguenti elaborati tecnico-grafici, quale parte integrante e sostanziale della delibera di approvazione sopra richiamata:

Elab.1- Relazione Illustrativa.

Elab.2-Tav.indirizzi progettuali

Elab.3- Scheda Norma Approvata

Elab.4- Estratto della Tav.2 del RU

Elab.5- Relazione Geologica fattibilità

Dato atto che su tale procedimento di variante si è espressa la Regione Toscana che, con prot. 34974/2019, ha inviato il proprio contributo ai sensi dell'art. 53 della L.R.65/2014, interamente recepito nella scheda norma di riferimento tra le “componenti ambientali e prescrizioni per il dimensionamento del comparto per il perseguitamento delle direttive 1.5 ed 1.6 della Scheda d'Ambito

Considerato che la Scheda Norma Approvata con D.C.C. 58/2021 riporta, per il sub comparto TR01a, i seguenti parametri urbanistici:

- *residenziale max. 120 nuovi alloggi, di cui n. 10 destinati alla residenza sociale; max. mq. 14.500 di s.u.l., altezza max. 13 mt., max 4 piani f.t.*
- *Servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliere, a carattere sanitario, attività per servizi a carattere socio-sanitario e socio – assistenziale max mq 6.000 di s.u.l. altezza max 10 mt, max 3 piani f.t.*

Tenuto conto che la suddetta Variante n.9 al R.U. approvata con D.C.C. 58/2021, richiamando interamente le modalità di attuazione della *scheda norma TR00Bivio Rondelli1* dell'Allegato A del RU, definisce le modalità di attuazione delle previsioni urbanistiche specificando che, nel caso di presentazione separata degli interventi, deve essere redatto un PUI esteso a tutta l'area di trasformazione al fine del coordinamento degli interventi e della progettazione architettonica, che può essere redatto mediante iniziativa pubblica o privata.

Richiamato il Piano Unitario di Intervento (P.U.I.) approvato con atto del Consiglio Comunale n. 36 del 29 giugno 2023, il quale, coerentemente con le indicazioni della scheda normativa di riferimento, individua i criteri d'intervento per i due sub-comparti inclusi nel TR01, indicati in TR01a ed in TR01b, subordinando la loro edificazione all'approvazione dei relativi distinti piani attuativi.

Dato atto che:

- in data 25.07.2023 con prot. 31377 viene presentata istanza di Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area di Trasformazione TR01a Bivio Rondelli, depositata dalla Sig.ra Mondei Francesca in qualità di presidente del Consorzio Centro Commerciale Follonica;
- la proposta di P.A. viene successivamente integrata con:
  - Prot. n. 33445 del 09.08.2023
  - Prot. n. 35859 del 31.08.2023
  - Prot. n. 43304 del 17.10.2023
  - Prot.n. 51603 del 14.12.2023
  - Prot. n. 7915 del 27.02.2024
  - Prot. n. 51511 del 06.11.2024
  - Prot. n. 53682 del 18.11.2024

Accertato che, ai sensi dell'art. 108 della L.R.T. 65/2014, il Consorzio Centro Commerciale Follonica

detiene la maggioranza assoluta del valore dei beni (pari al 95,844%) ricompresi nel perimetro del comparto TR01a – Bivio Rondelli, calcolata in base all'imponibile catastale e che sono state attivate le disposizioni previste al comma 1 del citato art. 108, relativamente ai proprietari non aderenti al Consorzio, come dettagliatamente descritto nella Relazione del Responsabile del procedimento del 19.11.2024, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto in **All. 1**.

Richiamata la relazione di stima del valore di trasformazione del comparto TR01a, redatta dal Dirigente III Settore del 18.11.2024 [Allegata allo schema di convenzione alla lett. D], applicando specifiche modalità di valutazione, come dettagliatamente illustrate nella Relazione del Responsabile del Procedimento del 19.11.2024 sopra richiamata.

Dato atto che, ai fini della definizione dello schema di Convenzione si è aperto un tavolo di confronto tra Consorzio e Comune di Follonica che si sono tenuti nei giorni 7, 13 maggio 2024 e 31 ottobre 2024.

Richiamata la Relazione del **Responsabile del Procedimento** del 19.11.2024 [**All. 1**] con la quale, ai sensi dell'art. 33 della L.R.T. 65/2014, il R.d.P. accerta la coerenza al Piano Strutturale e la conformità al Regolamento Urbanistico, del Piano Attuativo depositato in data 25.07.2023 con prot.

31377, e successivamente integrato e completato, e che il procedimento per la sua adozione si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia di pianificazione urbanistica.

Dato atto che la proposta di Piano Attuativo depositato in data 25.07.2023 con prot. 31377, e successive integrazioni e modificazioni, in conformità alla normativa vigente ed in particolare alla Scheda-Norma di indirizzo di cui alla Variante n. 9 al R.U., approvata con D.C.C. 58 del 30.06.2021, prevede:

- la realizzazione di un complesso multifunzionale che dovrà costituire un ingresso qualificato della città, rispetta il dimensionamento massimo, i parametri urbanistici, nonché le destinazioni ammesse e le caratteristiche degli alloggi, come riportati nella scheda-norma di riferimento;
- la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di attrezzature di interesse pubblico come dettagliatamente identificati nella Scheda-Norma di indirizzo sopra citata, tra le quale si evidenzia la redazione del progetto ed esecuzione dell'intervento di ristrutturazione della ex casa cantoniera da destinare a finalità pubbliche o di interesse pubblico, previo accordo con Anas e la redazione del progetto preliminare dell'attraversamento ferroviario che connette alla Via Sanzio, da sottoporre alla valutazione e approvazione dell'Amministrazione Comunale; per tale intervento l'Amministrazione Comunale, con prot. 44065 del 23.10.2023, ha richiesto ad ANAS - Direzione Operativa Assetto economico Rete Gestione e valorizzazione Patrimonio - la concessione del bene individuato nella *casa cantoniera FA003525* posto lungo la S.S. 1 Aurelia Km. 227+500 e censito al F. 20 p.lla 6 sub. 3-4 ottenendo il nulla-osta alla concessione a titolo oneroso dell'immobile per la durata di 20 anni, come da comunicazione ANAS pervenuta in data 13.05.2024 con prot. 20255 e depositata agli atti.
- la contestuale realizzazione, a carico degli operatori, di interventi con finalità di interesse pubblico e sociali nonché ad opere e attrezzature di interesse pubblico, identificati in 10 alloggi con finalità sociali da concedere in affitto per almeno 10 in coerenza con il disposto dell'art. 22 delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area di minimo 2.500 mq. per finalità sociali;

Considerato inoltre che la presente proposta di Piano Attuativo prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione esterne al perimetro del piano attuativo, che consistono in:

- collegamento della viabilità di piano dalla rotonda posta sulla S.P. 152 in corrispondenza del Bivio Rondelli, su area di proprietà comunale e su area privata extra-comparto;
- vasca di laminazione delle acque bianche ubicata tra il limite del comparto edificatorio, la Via Archimede e la Via Caduti sul Lavoro, condotta fognaria nel tratto compreso fra la vasca di laminazione ed il sottopasso fognario ferroviario posto al margine dell'area artigianale, per la quale, con prot. 7915 del 27.02.2024, il Consorzio deposita le dichiarazioni di disponibilità alla cessione gratuita dei proprietari dei terreni identificati al F. 20 p.lle 2146/p, 2147 e 2150.

Dato atto che:

- in data 22.12.2023 con PEC prot. n. 52778 è stata trasmessa alla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Grosseto-Siena, la “Scheda di deposito delle indagini geologiche/idrauliche/sismiche”, ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche);
- in data 28.12.2023 con PEC prot. n. 53144 la Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Genio Civile Toscana Sud comunica il **n. 1440 del 27.12.2023 [All. 2]** del

*Deposito indagini geologiche relative al Piano attuativo di iniziativa provata Ambito TR01a Bivio Rondelli e che lo stesso è registrato tra quelli soggetti a controllo a campione;*

*- in data 18.01.2024 con PEC prot. n. 2605 l’Ufficio del Genio Civile comunica l’esito positivo del controllo alla conformità del Deposito n. 1440/2023 alle direttive di attuazione del regolamento di cui al D.P.G.R. del 30/01/2020 n. 5/R ed ai sensi dell’art. 12 comma 1.*

Visti i pareri espressi dal Settore Lavori Pubblici pervenuto in data 19.11.2024 con prot. int. n. 53819, dal Comando di Polizia Municipale del 07.11.2024 prot. n. 51776 e del 11.11.2024 prot. n. 52324 e dal Settore Ambiente – Mobilità del 08.11.2024 prot. n. 52034, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale **[All. 3]**.

Richiamati i pareri precedentemente acquisiti dal Consorzio Centro Commerciale Follonica ed allegati al presente atto **[All. 4]** di:

- PROVINCIA DI GROSSETO – Area Tecnica – Parere di fattibilità alla realizzazione quinto innesto pervenuto con prot. 13250 del 29.03.2022, che così riporta: “*si esprime parere favorevole di massima alla realizzazione del quinto innesto da inserire sulla rotatoria esistente in loc. Rondelli, lungo la S.P. 152 Aurelia Vecchia; Preventivamente ai lavori di modifica della attuale rotatoria, necessari per consentire l’inserimento del quinto innesto, dovranno essere prodotti all’ Area Tecnica di questa provincia, a cura del comune di Follonica, elaborati grafici progettuali di dettaglio, conformi alla disciplina tecnica/normativa di settore vigente (D.M. 05 novembre 2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade”- D.M. 19 aprile 2006 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali”) per consentire l’ istruttoria di rilascio della definitiva autorizzazione di competenza quali vengano descritti i particolari costruttivi del nuovo innesto oltre ad essere verificati gli elementi essenziali riguardanti la sicurezza e la fluidità della circolazione stradale in transito sulla rotatoria, in particolare gli indicatori dei livelli di servizio, ponendo particolare attenzione ai tempi medi di attesa e alla lunghezza delle code veicolari insistenti sui rispettivi rami della rotatoria, valutazione dei flussi di traffico , deflessione, micro simulazione del traffico in entrata e in uscita dal nuovo innesto in progetto.”.**
- E-DISTRIBUZIONI 21/01/2022-0047253 che rimandano la valutazione della posizione degli impianti occorrenti (nuova rete a media tensione – 2 cabine di trasformazione MT/BT – 1 cabina di consegna MT – nuova rete a bassa tensione per gli allacci agli edifici) in fase di sopralluogo a seguito di richiesta di preventivo da parte dei lottizzanti.*

Richiamati infine i pareri e i procedimenti attivati da e con Acquedotto del Fiora Spa Unità tutela della risorsa idrica **[All. 5]**, così precisati:

- parere del 30.05.2022 prot. AdF 16185 (pervenuto in data 31.05.2022 prot. 22240) che esprime parere positivo condizionato al reperimento della risorsa idrica e, soprattutto, al potenziamento della rete di distribuzione che, in funzione della soluzione tecnica individuata, dovrà essere posta in carico al soggetto proponente al momento della stipula della convenzione con l’Amministrazione Comunale;*
- parere prot. AdF 25673 del 08.10.2024 (pervenuto in data 08.10.2024 prot. 45615) di rinnovo del parere espresso il 30.05.2022 con prot. AdF 16185, che conferma il parere positivo condizionato alla realizzazione del potenziamento della rete di distribuzione, a carico dei lottizzanti da sottoscrivere al momento della stipula della convenzione, precisando comunque l’eventuale disponibilità a contribuire alla realizzazione degli interventi già individuati e descritti nel documento del 30/05/2022 prot. AdF n. 16185, solo in compresenza del contributo prevalente da parte dei privati e con eventuali specifiche contribuzioni da parte dell’Amministrazione Comunale ed a fronte della compatibilità economica di quanto previsto con il Programma degli Interventi approvato dalla stessa*

Autorità Idrica Toscana, in virtù di quanto disposto nel Piano d'Ambito vigente e dettagliatamente riportato nel parere stesso.

- quadro economico e planimetria di progetto di estensione di rete prot. AdF 29454 del 19.11.2024 (pervenuto in data 19.11.2024 prot. 53879).

Tenuto conto che:

- prima dell'adozione della Variante num. 9 al R.U. “Area di Trasformazione TR01 Bivio Rondelli” l'ufficio ha attivato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS;
- tale procedimento è stato espletato con le modalità di cui alla L.R.T. 10/2010 e s.m.i., che disciplina la procedura di valutazione ambientale strategica di piani e programmi, e in particolare stabilisce che il compimento dello stesso è subordinato alla preventiva valutazione effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22.
- nel caso in esame, trattandosi di riconfermare una previsione di un'area parzialmente attivata ma comunque già sottoposta alla valutazione integrata disposta dalla precedente LRT 1/2005 e infine inserita nel Rapporto Ambientale approvato contestualmente al R.U. (con atti del consiglio comunale n. 52/2010 e n. 30/2011) si è elaborato il “documento preliminare”, rivalutando gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione di cui si dovrà tener conto nella fase di completamento, che si conclude con la proposta per la “non assoggettabilità alla procedura di Valutazione ambientale strategica” di cui agli artt.13 – 18 del D.lgs. 152/06 e dell'art. 22 della citata legge 10 /2010 Toscana”;
- Il NUCOVV (istituito con D.G.C. n. 33 del 12.02.2019) ha disposto l'invio del documento ai soggetti competenti in materia ambientale e, ottenuti i pareri/contributi richiesti, ha decretato la non assoggettabilità alla procedura di VAS.

Per quanto sopra e richiamati:

- il co. 12 dell'art. 16 della L. 1150/1942 (Comma aggiunto dall'art. 5, comma 8, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106), che così dispone «*Lo strumento attuativo di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica non è sottoposto a valutazione ambientale strategica né a verifica di assoggettabilità qualora non comporti variante e lo strumento sovraordinato in sede di valutazione ambientale strategica definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piani volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste...omissis....*».
- il co. 1 dell'art. 4 della L.R.T. 17/2016 “*Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della l.r. 22/2015 . Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014*”, che sostituisce l'art. 5bis della LRT 10/2010 e nello specifico il co. 2, che così dispone «*Non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti piano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste*»;
- il co. 6 dell'art. 12 del D.lgs 152/2006 (comma aggiunto dall'art. 2 comma 10, lett. b) del D.lgs 128/2010) che così dispone “*La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relativa a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'art. 12 o alla VAS di cui agli artt. da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati*”;

il presente Piano Attuativo di iniziativa privata non sarà sottoposto a VAS né a verifica di assoggettabilità.

Dato atto che L'ambito di trasformazione TR01a, oggetto del presente Piano Attuativo, è libero da vincoli Paesaggistici-Ambientali di cui al D.Lgs. 42/04 e dal vincolo Idrogeologico e Forestale di cui al D.P.G.R. n. 48/R e L.R. 39/2000 e pertanto non verrà attivato il procedimento di convocazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21, comma 1, della Disciplina di Piano del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR).

Condiviso quanto indicato nelle conclusioni riportate nella Relazione del Responsabile del Procedimento del 19.11.2024 dalle quali si evince che ricorrono i presupposti dettati dall'Art. 111 della L.R. n. 65/14 per l'adozione del Piano Attuativo di iniziativa privata depositato in data 25.07.2023 con prot. 31377, e successivamente integrato, adeguato e completato in data 06.11.2024 con Pec prot. n. 51511 e Pec prot. n. 53682 del 18.11.2024.

Dato atto che il Piano Attuativo in oggetto si compone dei seguenti elaborati di cui all'elenco in **All. 6**, debitamente firmati e agli atti del Settore 3, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, anche se non materialmente allegati e disponibili al seguente link e di seguito elencati:

<http://cloud.comune.follonica.gr.it/s/e1EZA0HftJytFQv>

- Tav. 01 Ubicazione e parcellare int04.*
- Tav. 02 Frazionamento preliminare int01.*
- Tav. 03 Planimetria stato attuale e foto int01.*
- Tav. 04 Planimetria stato di progetto int02.*
- Tav. 05 Simulazioni int04.*
- Tav. 06 Sezioni ambientali int01.*
- Tav. 07 Standard urbanistici int02.*
- Tav. 08 Standard superficie permeabile int02.*
- Tav. 09 Parametri di lottizzazione int02.*
- Tav. 10 Aree da cedere al Comune int04.*
- Tav. 10bis Pre-frazionamento aree da cedere al Comune int04.*
- Tav. 11 Piano particellare di esproprio int04.*
- Tav. 11bis Aree da vincolare ad uso pubblico int03.*
- Tav. 12 Individuazione ex Casa Cantoniera int01.*
- Tav. 13 Rete pista ciclabile int04.*
- Tav. 14 Verifica Legge n. 13/89 int01.*
- Tav. 15 Impianti tecnologici acque nere e rete idrica int04.*
- Tav. 16 Impianti tecnologici acque bianche int04.*
- Tav. 17 Impianti tecnologici telecom enel gas int01.*
- Tav. 18 Essenze arboree int01.*
- Tav. 19 Segnaletica stradale int02.*
- Tav. 20 Opere di urbanizzazione sezioni int04.*
- Elab. 21 Relazione tecnica int04.*
- Elab. 22 Relazione ambientale int02.*
- Elab. 23 Norme Tecniche di Attuazione int04.*
- Elab. 23 TAV Individuazione degli stralci di intervento int04.*
- Elab. 24 Relazione reti tecnologiche int02.*
- Elab. 25 Relazione delle aree a verde int01.*
- Elab. 26 Relazione clima acustico int02.*
- Elab. 27 Relazione idraulica.*
- Elab. 28 Relazione geologica.*

*Elab. 30 Studio trasportistico.*  
*Elab. 31 Sintesi dell'analisi trasportistica.*  
*Elab. 32 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione complessive int03.*  
*Elab. 33 Computo metrico estimativo della strada parco di circonvallazione int03.*  
*Elab. 33B Computo metrico estimativo dell'innesto Bivio Rondelli int03.*  
*Elab. 34A Cronoprogramma dei Lavori int03 – stralcio di intervento 1/A*  
*Elab. 34B Cronoprogramma dei Lavori int02 – stralcio di intervento 1/B*  
*Elab. 34C Cronoprogramma dei Lavori int02 – stralcio di intervento 1/C*  
*Elab. 35 Tabella proprietà comparto.percentuale, rendita.visure int03.*  
*Elab. 36 Statuto del consorzio*  
*Schema di convenzione*

*Studio di fattibilità tecnico-economica per la ex Casa Cantoniera:*

*Tav. 01 Ubicazione piante stato attuale.*  
*Tav. 02 Prospetti e sezioni stato attuale.*  
*Tav. 03 Pianta stato modificato.*  
*Tav. 04 Prospetti e sezioni stato modificato.*  
*Tav. 05 Stato sovrapposto.*  
*Tav. 06 Reti tecnologiche e verifica L. 13/89.*  
*Elab. 01 Relazione tecnica.*  
*Elab. 02 Computo metrico estimativo.*  
*Elab. 04 Piano di manutenzione.*

Visto lo schema di convenzione che si allega, quale parte integrante e sostanziale del presente atto [All.7] definito in seguito ai tavoli di confronto del 7 e 13 maggio e 31 ottobre 2024 tra l'Amministrazione Comunale e il Consorzio Centro Commerciale Follonica, comprensivo degli allegati

All. A Decreto di nomina del Dirigente III Settore  
 All. B pareri Acquedotto del Fiora  
 All. C Cronoprogrammi degli stralci di intervento  
 All. D Stima TR01 – Valore di trasformazione  
 che ne fanno parte integrante e sostanziale allo stesso.

Dato atto che nello schema di convenzione è contenuto il riferimento agli obblighi da parte del Soggetto Attuatore di prestare idonee garanzie fideiussorie a favore dell'Amministrazione;

Richiamati inoltre:

Il P.I.A.O. approvato con D.G.C. n. 71 del 15.03.2024 e modificato con D.G.C. n.169 del 04.06.2024

Il D.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 (Testo Unico Bancario)

Il D.M. 2 aprile 2015, n. 53 (Regolamento di attuazione)

La Circolare n. 288 del 3 aprile 2015 (Disposizioni di vigilanza per gli intermediari finanziari

Il Testo Unico bancario (TUB)

Il D.lgs. 7 settembre 2005, n. 209 (Codice delle assicurazioni private)

Per quanto sopra si rimanda alla Relazione del Responsabile del Procedimento del 19.11.2024 in merito a tipologie di garanzie fideiussorie ammesse.

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi dai Dirigenti responsabili ai sensi dell'art.49 del Dlgs.267/00, inseriti nel presente atto.

Con voti favorevoli espressi all'unanimità

## DELIBERA

1) DI ADOTTARE, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. n. 65/14, il Piano Attuativo di iniziativa privata dell'Area di Trasformazione TR01a – Bivio Rondelli composto dai seguenti elaborati tecnico-grafici come da elenco in **All 6** quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, anche se non materialmente allegati, e disponibili al seguente link:

<http://cloud.comune.follonica.gr.it/s/e1EZA0HftJytFQv>

- Tav. 01 Ubicazione e parcellare int04.*
- Tav. 02 Frazionamento preliminare int01.*
- Tav. 03 Planimetria stato attuale e foto int01.*
- Tav. 04 Planimetria stato di progetto int02.*
- Tav. 05 Simulazioni int04.*
- Tav. 06 Sezioni ambientali int01.*
- Tav. 07 Standard urbanistici int02.*
- Tav. 08 Standard superficie permeabile int02.*
- Tav. 09 Parametri di lottizzazione int02.*
- Tav. 10 Aree da cedere al Comune int04.*
- Tav. 10bis Pre-frazionamento aree da cedere al Comune int04.*
- Tav. 11 Piano particellare di esproprio int04.*
- Tav. 11bis Aree da vincolare ad uso pubblico int03.*
- Tav. 12 Individuazione ex Casa Cantoniera int01.*
- Tav. 13 Rete pista ciclabile int04.*
- Tav. 14 Verifica Legge n. 13/89 int01.*
- Tav. 15 Impianti tecnologici acque nere e rete idrica int04.*
- Tav. 16 Impianti tecnologici acque bianche int04.*
- Tav. 17 Impianti tecnologici telecom enel gas int01.*
- Tav. 18 Essenze arboree int01.*
- Tav. 19 Segnaletica stradale int02.*
- Tav. 20 Opere di urbanizzazione sezioni int04.*
- Elab. 21 Relazione tecnica int04.*
- Elab. 22 Relazione ambientale int02.*
- Elab. 23 Norme Tecniche di Attuazione int04.*
- Elab. 23 TAV Individuazione degli stralci di intervento int04.*
- Elab. 24 Relazione reti tecnologiche int02.*
- Elab. 25 Relazione delle aree a verde int01.*
- Elab. 26 Relazione clima acustico int02.*
- Elab. 27 Relazione idraulica.*
- Elab. 28 Relazione geologica.*
- Elab. 30 Studio trasportistico.*
- Elab. 31 Sintesi dell'analisi trasportistica.*
- Elab. 32 Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione complessive int03.*
- Elab. 33 Computo metrico estimativo della strada parco di circonvallazione int03.*
- Elab. 33B Computo metrico estimativo dell'innesto Bivio Rondelli int03.*
- Elab. 34A Cronoprogramma dei Lavori int03 – stralcio di intervento 1/A*
- Elab. 34B Cronoprogramma dei Lavori int02 – stralcio di intervento 1/B*
- Elab. 34C Cronoprogramma dei Lavori int02 – stralcio di intervento 1/C*
- Elab. 35 Tabella proprietà comparto.percentuale, rendita.visure int03.*
- Elab. 36 Statuto del consorzio.*

*Schema di convenzione [All.7]*

Studio di fattibilità tecnico-economica per la ex Casa Cantoniera:

Tav. 01 *Ubicazione piante stato attuale.*  
Tav. 02 *Prospetti e sezioni stato attuale.*  
Tav. 03 *Pianta stato modificato.*  
Tav. 04 *Prospetti e sezioni stato modificato.*  
Tav. 05 *Stato sovrapposto.*  
Tav. 06 *Reti tecnologiche e verifica L. 13/89.*  
Elab. 01 *Relazione tecnica.*  
Elab. 02 *Computo metrico estimativo.*  
Elab. 04 *Piano di manutenzione.*

2) DI PRENDERE ATTO del *Deposito delle indagini geologiche relative al Piano attuativo di iniziativa provata Ambito TR01a Bivio Rondelli n. 1440 del 27.12.2023 della Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Ufficio l Genio Civile* e successivo esito positivo del controllo a campione effettuato, finalizzato alla verifica di conformità alle direttive di attuazione del regolamento di cui al D.P.G.R. del 30/01/2020 n. 5/R ed ai sensi dell'art. 12 comma 1, pervenuto in data 18.01.2024 con prot. n. 2605, allegati quale parte integrante e sostanziale al presente atto in **All. 2**.

3) DI PRENDERE ATTO dei pareri espressi dal Settore Lavori Pubblici pervenuto in data 19.11.2024 con prot. interno n. 53819, dal Comando di Polizia Municipale del 07.11.2024 prot. n. 51776 e del 11.11.2024 prot. n. 52324 e dal Settore Ambiente – Mobilità del 08.11.2024 prot. n. 52034, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale in **All. 3**.

4) DI PRENDERE ATTO dei pareri espressi da PROVINCIA DI GROSSETO – Area Tecnica – Parere di fattibilità alla realizzazione quinto innesto pervenuto con prot. 13250 del 29.03.2022 e da E-DISTRIBUZIONI del 21/01/2022-0047253, come dettagliatamente esplicitati in premessa ed allegati quale parte integrante e sostanziale al presente atto in **All. 4**.

5) DI PRENDERE ATTO del parere espresso da Acquedotto del Fiora 16185 del 30.05.2022, pervenuto in data 31.05.2022 prot. 22240, e successivo parere AdF 25673 del 08.10.2024, pervenuto in data 08.10.2024 prot. 45615, di rinnovo e proroga di validità del parere espresso il 30.05.2022 con prot. AdF 16185/2022, che conferma il parere positivo condizionato alla realizzazione del potenziamento della rete di distribuzione, a carico dei lottizzanti da sottoscrivere al momento della stipula della convenzione, nonché della nota AdF prot. 29454 del 19.11.2024 (pervenuto in data 19.11.2024 prot. 53879) di trasmissione del quadro economico e planimetria di progetto di estensione di rete, allegati quale parte integrante e sostanziale al presente atto in **All. 5**.

6) DI PRENDERE ATTO di quanto contenuto nella “Relazione del Responsabile del Procedimento” del 19.11.2024 redatta dal Funzionario E.Q. del “Settore 3° - Pianificazione”, allegata quale parte integrante e sostanziale al presente atto in **All. 1** e DI DARE ATTO, per le condivise motivazioni in quella riportate, che il presente Piano Attuativo:

- a. è coerente con le disposizioni del Piano Strutturale vigente ed è conforme a quelle del Regolamento Urbanistico vigente;
- b. non necessita di VAS (Valutazione Ambientale Strategica) di cui alla L.R.T. 10/2010;
- c. non necessita di convocazione della Conferenza Paesaggistica, di cui all'art. 21 comma 1 della *Disciplina di Piano* del Piano di Indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37 e successivi aggiornamenti e integrazioni.
- d. si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia di pianificazione urbanistica.

7) DI ADOTTARE lo schema di convenzione, parte integrante e sostanziale al presente atto in **All.7**, predisposto dall'Amministrazione Comunale – Ufficio Urbanistica, composto da n. 29 articoli e dai seguenti allegati:

All. A Decreto di nomina del Dirigente III Settore

All. B pareri Acquedotto del Fiora

All. C Cronoprogrammi degli stralci di intervento

All. D Stima TR01 – Valore di trasformazione

il quale rispetta le finalità d'interesse pubblico definite dalle disposizioni del Regolamento Urbanistico vigente e di AUTORIZZARE alla sottoscrizione il Dirigente del Settore 3 – Pianificazione.

8) DI DARE ATTO che, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 64/15, *il Piano Attuativo di iniziativa privata del Comparto TR01a Bivio Rondelli* in oggetto:

- sarà trasmesso tramite PEC alla Provincia di Grosseto;

- sarà depositata nella casa comunale, presso il “Settore 3°-Pianificazione”;

- sarà data notizia dell'avviso di adozione mediante pubblicazione dello stesso sul B.U.R.T. e che a decorrere da tale data e per la durata di 30 giorni consecutivi chiunque ha facoltà di prenderne visione e presentare le osservazioni che ritenga opportune.

## **DELIBERA**

DI DICHIARARE, con successiva e separata votazione, immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art. 134 comma 4, del D.Lgs n. 267/2000.

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

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

Data, 20-11-2024

IL DIRIGENTE  
Beatrice Parenti

---

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

Data, 20-11-2024

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO FINANZIARIO  
Gabriele Pecoraro

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

IL SINDACO  
Matteo Buoncristiani

IL SEGRETARIO GENERALE  
Gabriele Pecoraro