



Città
di Follonica



SETTORE 3
U.O.S. PIANIFICAZIONE

**RELAZIONE
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**
(Art. 33 co. 2 L.R.T. 65/2014)

**PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA
AREA DI TRASFORMAZIONE TR01a BIVIO RONDELLI
AI SENSI DELL'ART. 111 DELLA 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. 33 della L.R.T. 65/2014, redige la presente relazione finalizzata alla verifica della coerenza del piano attuativo con il piano strutturale e della conformità al piano operativo [nota: attualmente è vigente il Regolamento Urbanistico].

RICHIEDENTE: MONDEI FRANCESCA (c.f.: MNDFNC79S70FO32V) in qualità di presidente del Consorzio Centro Commerciale Follonica sede legale in Follonica via del Fonditore 260 P.IVA 01318470539 C.F: 01004080535 - Istanza prot. 31377 del 25.07.2023

OGGETTO: Piano attuativo di iniziativa privata per l'attuazione delle previsioni urbanistiche di cui alla scheda di Regolamento Urbanistico TRO1a della Variante n. 9 al R.U., approvata con D.C.C. n.58 del 30.06.2021, e del successivo P.U.I. approvato con delibera di C.C. n. 36 del 29.06.2023

UBICAZIONE: Bivio Rondelli – Superficie comparto 74.743 mq.

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".

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.
- Ai sensi della LRT 65/2014 ai procedimenti urbanistici si applicano le disposizioni dell'art. 222;

DESCRIZIONE AREA DI INTERVENTO

L'area di trasformazione è composta da due zone (Tr01a e TRO1b) divise dalla Via Massetana e poste in adiacenza all'Aurelia nei pressi del Bivio Rondelli. È un'area antropizzata, parzialmente urbanizzata, con la presenza di strutture quali distributore carburanti, edificio servizi stradali della Provincia, complesso edilizio parzialmente inutilizzato dell'ex sugherificio, edifici a destinazione parzialmente residenziale e di ristorazione, aree libere di frangia degradate e ex coltivi olivati. Non sono presenti particolari vegetazioni o caratteri di



valore. Per l'attuazione delle previsioni è pertanto necessario un coordinamento e una progettazione unitaria dell'intera zona.

Il Piano attuativo di iniziativa privata in oggetto riguarda il comparto TRO1a – Bivio Rondelli e nell'intervento è prevista la realizzazione di un complesso multifunzionale che dovrà costituire un ingresso qualificato alla città e concorrere alla realizzazione sia di funzioni connesse alla adiacente zona industriale/artigianale, che alla riqualificazione e integrazione delle funzioni residenziali, finalizzata alle esigenze della popolazione residente, che preveda servizi alla persona e/o socio assistenziali in strutture non ospedaliere, nonché la riorganizzazione delle infrastrutture viarie e della sosta delle zone adiacenti.

ISTRUTTORIA

Dato atto che:

- in data 25.07.2023 con prot. 31377 viene presentata istanza di Piano Attuativo di iniziativa privata dell'area di Trasformazione TRO1a Bivio Rondelli, depositata dalla Sig.ra Mondei Francesca in qualità di presidente del Consorzio Centro Commerciale Follonica;
- in data 08.08.2023 prot. 33154 l'ufficio comunica l'assunzione del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990;
- 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
- l'ufficio verifica la documentazione in conformità all'art. 109 della L.R. 65/2014 e all'art. 40 del R.E.C. vigente e in data 07.03.2024 con prot. 9498 dando comunicazione della completezza della documentazione e dei tempi di adozione, con termini fissati per il 27.08.2024;

Rilevato 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 e 13 maggio 2024, dai quali è emersa la necessità di definire ulteriori aspetti della convenzione

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, vista l'imminente scadenza del termine e la necessità di un ulteriore incontro tra le parti finalizzato ad una definizione puntuale dello schema convenzionale, nonché della scadenza del parere espresso da Acquedotto del Fiora (rif. prot. 16185 del 30.05.2022 – valido sino al 30.05.2024) l'ufficio comunica alla proprietà, con pec 35613 del 08.08.2024, di aver disposto una proroga di giorni 90 dei termini per l'adozione del Piano Attuativo di iniziativa privata per l'Area di Trasformazione TRO1a "Bivio Rondelli", fissando la nuova scadenza al 27.11.2024.

VERIFICA TITOLARITÀ

Attualmente il Consorzio Centro Commerciale Follonica detiene la maggioranza assoluta del valore dei beni (pari al 95,844%) ricompresi nel perimetro del comparto TRO1a – Bivio Rondelli, calcolata in base all'imponibile catastale; tale verifica è confermata nella documentazione tecnico-grafica degli elaborati allegati al Piano Attutivo presentato.



In applicazione di quanto disposto all'art. 108 co. 1, prima alinea, il Consorzio Centro Commerciale Follonica ha provveduto al previo invito degli altri proprietari non aderenti, come da documentazione depositata in prot. 51603 del 14.12.2023, individuati nei sigg.ri/società:

- Soc. La tavola Rotonda e la Sig.ra Passero Luisa
- Soc. Aleisa srl e Sig ASTA Michele
- Soc. TI-BE DI NESTI MARESA & C SNC
- Sig. DAVITTI Danilo, Sig. DAVITTI Ilio e Sig. DAVITTI Roberto
- Sig. FERRETTI Stefano
- Sig. CHITI Marrico, Sig. CHITI Mauro e Sig.ra ROMANZI Gianna

che detengono la proprietà per mq. 6840,00 sul totale di mq. 74.743,00.

Con Pec prot. 3902 del 30.01.2024 il Consorzio Centro Commerciale Follonica comunica che gli inviti di cui sopra sono rimasti inattesi e contestualmente chiede all'ufficio l'attivazione prevista al citato art. 108.

In attuazione delle disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 della LRT 65/2014, l'ufficio ha invitato i proprietari non aderenti alla sottoscrizione della proposta di Piano Attuativo per il comparto TRO1a di cui al prot. 31377 del 25.07.2023 e successive integrazioni, previa adesione al Consorzio, di cui si riporta le comunicazioni intercorse:

TI.BE. DI NESTI MARESA & C. SNC

- invito prot. 5885 del 12.02.2024
- risposta prot. 11263 del 15.03.2024 di non adesione
- presa d'atto di non adesione prot. 35680 del 08.08.2024

LATAVOLAROTONDA SRL

- Invio prot. 5876 del 12.02.2024;
- richiesta di *chiara espressione di volontà* prot. 35679 del 08/08/2024

Sig.ra PASSERO LUISA

- Invio prot. 5863 del 12.02.2024 (notificata dal messo in data 22.02.2024);
- Richiesta copia P.A. con pec prot. 7671 del 26.02.2024;
- Risposta Ufficio con pec prot. 8667 del 01.03.2024
- richiesta di *chiara espressione di volontà* prot. 35679 del 08/08/2024;
- Risposta prot. 038630 del 02/09/2024;

Sig.ra ROMANZI GIANNA

- invito prot. 5863 del 12.02.2024 (notificata dal messo in data 21.02.2024)
- risposta prot. 11957 del 20.03.2024 di non adesione
- presa d'atto di non adesione prot. 35664 del 08.08.2024;

Sig. CHITI MAURO

- invito prot. 5863 del 12.02.2024 (notificata dal messo in data 21.02.2024)
- risposta prot. 11957 del 20.03.2024 di non adesione
- presa d'atto di non adesione prot. 35664 del 08.08.2024;

Sig. CHITI MARRICO

- invito prot. 5863 del 12.02.2024 (notificata con A/R in data 07.03.2024)
- risposta prot. 11957 del 20.03.2024 di non adesione
- presa d'atto di non adesione prot. 35664 del 08.08.2024;

Sig. FERRETTI STEFANO

- invito prot. 5863 del 12.02.2024 (notificata dal messo in data 21.02.2024)
- risposta prot. 11957 del 20.03.2024 di non adesione



- presa d'atto di non adesione prot. 35674 del 08.08.2024

Sig. ASTA MICHELE

- invito prot. 5863 del 12.02.2024;
- richiesta di chiara espressione di volontà prot. 35669 del 08.08.2024;

ALEISA SRL

- invito prot. 5869 del 12.02.2024;
- richiesta di chiara espressione di volontà prot. 35669 del 08.08.2024;

Sig. DAVITTI ILIO

- invito prot. 5863 del 12.02.2024 (notificata dal messo in data 21.02.2024)
- richiesta di chiara espressione di volontà prot. 35685 del 08.08.2024;
- richiesta proroga prot. 37327 del 26.08.2024
- risposta ufficio prot. 41606 del 17.09.2024;

Sig. DAVITTI DANILO

- invito prot. 5863 del 12.02.2024 (notificata dal messo in data 21.02.2024)
- richiesta di chiara espressione di volontà prot. 35685 del 08.08.2024;
- richiesta proroga prot. 37327 del 26.08.2024
- risposta ufficio prot. 41606 del 17.09.2024;

Sig. DAVITTI ROBERTO

- invito prot. 5863 del 12.02.2024 (notificata dal messo in data 21.02.2024)
- richiesta di chiara espressione di volontà prot. 35685 del 08.08.2024;
- richiesta proroga prot. 37327 del 26.08.2024
- risposta ufficio prot. 41606 del 17.09.2024.

Al fine di determinare il più probabile valore venale dei terreni di proprietà dei non aderenti al consorzio, si è ritenuto opportuno non basarsi esclusivamente sugli indici OMI, i quali non tengono conto della specifica destinazione socio-sanitaria dell'area.

Considerando che una valutazione basata unicamente sugli OMI potrebbe sottostimare il valore reale del bene una volta trasformato, la sottoscritta, con nota interna n. 46938 del 15.10.2024, ha proposto al Dirigente del III Settore il seguente metodo di valutazione:

- si propone di adottare il valore unitario al metro quadro desunto dal Rapporto di valutazione delle aree edificabili del Comune, redatto nel 2022 da un perito stimatore certificato. Tale rapporto, approvato con DGC 357 del 16.12.2022, ha stimato un valore unitario di 50,10 euro/mq per terreni simili;
- il valore unitario così ottenuto sarà attualizzato annualmente secondo gli indici ISTAT per tener conto dell'inflazione e delle variazioni del mercato immobiliare;

Tenuto conto della condivisione del Dirigente sulla modalità di valutazione proposta da applicare, in data 18.11.2024 è stata redatta la relativa perizia di stima a firma del Dirigente stesso.

La presente stima verrà utilizzata nella procedura di esproprio e nello specifico per il calcolo dell'indennità di esproprio da corrispondere ai proprietari dei terreni non aderenti al consorzio, secondo le procedure e le modalità di cui al dpr 327/2001 e della LRT 30/2005 (Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità); il valore unitario delle aree da espropriare è stato applicato anche per la valutazione delle aree di proprietà comunale.



PARERI RICHIESTI ED ALLEGATI

PARERE LL.PP. prot. 52668 del 21.12.2023 e prot. 9518 del 07.03.2024. Pervenuto in data 19.11.2024 con prot. interno num. 53819:

PARERE P.M. prot. 52669 del 21.12.2023, prot. 9525 del 07.03.2024 e prot. 41081 del 13.09.2024. Pervenuti in data 07.11.2024 con prot. interno n. 51776 e in data 11.11.2024 con prot. int. n. 52324;

PARERE SETTORE AMBIENTE E MOBILITÀ pervenuto in data 08.11.2024 con prot. int. n. 52034;

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.”.*

ACQUEDOTTO DEL FIORA – Unità tutela della risorsa idrica prot. AdF 16185 del 30.05.2022 (pervenuto in data 31.05.2022 prot. 22240), 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.

Con nota AdF prot. 25673 del 08.10.2024 (pervenuto in data 08.10.2024 prot. 45615) Acquedotto del Fiora rinnova il parere AdF 16185 del 30.05.2022, con validità di due anni, confermando 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 parere AdF 16185 del 30/05/2022, 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.

Con nota AdF prot. 29454 del 19.11.2024 (pervenuto in data 19.11.2024 prot. 53879) Acquedotto del Fiora trasmette la tavola di inquadramento e il Quadro Economico degli interventi di adeguamento delle infrastrutture idriche.

E-DISTRIBUZIONI 21/01/2022-0047253 rimanda 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.



VERIFICA COERENZA PIANO STRUTTURALE

Richiamati gli atti di governo del territorio del Comune di Follonica, già in premessa dettagliatamente descritti e di seguito speditamente elencati:

- D.C.C. 47 del 11.11.2019 di avvio del procedimento di variante al P.S. e formazione del P.O., ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014;
- Piano Strutturale approvato con D.C.C. n.57 del 29.11.2023

Tenuto conto che:

- ai sensi della L.RT 65/2014, ai procedimenti urbanistici si applicano le disposizioni dell'art. 222 della citata legge regionale;
- con l'avvio del procedimento del P.S. si è avviato, 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.

Ai sensi di quanto disciplinato dagli articoli 20, 21 e 22 della Disciplina del PIT/PPR, in ordine alla procedura di conformazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica al vigente PIT, in particolare secondo quanto stabilito nell'Accordo ai sensi dell'art.31 comma 1 della LR 65/2014 e ai sensi dell'art. 21 comma 3 della Disciplina del PIT, sottoscritto il 17/05/2018 tra il MiBACT e la Regione Toscana, si è svolta in più sedute con modalità da remoto tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena Grosseto e Arezzo;

L'area del Tr1 è identificata nella Tav 12 Qc del PS, classificata come *A.3 Aree con Piano Attuativo approvato/convenzionato*.

L'area del comparto TRO1a, oggetto di Piano Attuativo di iniziativa privata, rientra all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui alla Tav. 18St del Piano Strutturale, ai sensi dell'art.4, c.3, L.R.65/14 ed è individuata nell'**UTOE 1 – La Città** che lo identifica nell'Ambito dei *"Tessuti consolidati prevalentemente residenziali"* di cui all'Elab. Str1 Atlante delle UTOE, così normato all'art. 86 della Disciplina di Piano del P.S.:

1. *L'ambito urbano di riferimento denominato «Tessuti consolidati prevalentemente residenziali» 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.*
2. *I «Tessuti consolidati prevalentemente residenziali» comprendono anche i plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione e i Piano Attuativi convenzionati e/o in corso di realizzazione.*

Le strategie dello sviluppo sostenibile individuate dal PS per l'UTOE 1 sono perseguitate ed attuate dai successivi atti di governo del territorio ed in primo luogo dal Piano Operativo [rif. Variante 9 al R.U.]; nello specifico la scheda dell'UTOE 1 prevede, tra gli obiettivi relativi al *Patrimonio edilizio esistente, residenze sociali e nuove costruzione*, la riorganizzazione della città, sistemi di perequazione che permettano cessione di aree all'Amministrazione comunale ai fini di realizzare alloggi in Housing, azioni di miglioramento della qualità urbana promuovendo interventi di riqualificazione urbanistica su tutti i quartieri della città e incentivare e implementare il sistema della mobilità lenta.

Per quanto sopra si evidenzia la coerenza del piano attuativo TRO1a in oggetto con gli obiettivi specifici dell'UTOE 1 – La Città del Piano Strutturale.



VERIFICA CONFORMITÀ REGOLAMENTO URBANISTICO

Richiamati i vigenti atti di pianificazione urbanistica:

- con D.G.C. 33 del 12.02.2019 l'Amministrazione Comunale esprime la volontà di completare l'assetto urbanistico dell'area TRO1 Bivio Rondelli, oggetto di Convenzione rep. 42200 del 13.05.2016 per il sub-comparto Tr01b;
- 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 TRO1 Bivio Rondelli", la cui scheda norma riporta, per il sub comparto TRO1a, 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.*

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".

- la Variante n.9, richiamando interamente le modalità di attuazione della scheda norma TRO1 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;
- con atto del Consiglio Comunale n. 36 del 29 giugno 2023, viene approvato il Piano Unitario di Intervento (P.U.I.) il quale, coerentemente con le indicazioni della scheda normativa di riferimento, individua i criteri d'intervento per i due sub-comparti inclusi nel TRO1, indicati in TRO1a ed in TRO1b, subordinando la loro edificazione all'approvazione dei relativi distinti piani attuativi.

L'intervento previsto nel piano attuativo in oggetto, con la finalità di realizzare 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 delle previsioni è condizionata alla contestuale realizzazione, a carico degli operatori, di interventi con finalità di interesse pubblico e sociali nonché ad opere e attrezzature di interesse pubblico, che di seguito si elencano:

Interventi con finalità di interesse pubblico e sociale

- Realizzazione di almeno 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;
- Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un'area di minimo 2.500 mq. per finalità sociali

Opere ed attrezzature di interesse pubblico:

1. strada parco di circonvallazione, tra il bivio Rondelli e la rotatoria di via Caduti del lavoro, conformemente a quanto stabilito dalle N.T.A. del R.U. e delle relative schede tipologiche e schema



allegati;

2. Pista ciclo-pedonabile, tra il bivio Rondelli e la rotatoria di via Caduti del lavoro, collegata al sistema conformemente alle schede tipologiche e schema allegati.
3. realizzazione delle nuove viabilità interne
4. fognatura: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente
5. acquedotto: integrazioni e miglioramenti alla rete esistente con le prescrizioni di cui al rapporto di valutazione integrata e nuova rete lungo la nuova strada parco di circonvallazione;
6. Verde pubblico e parcheggi nelle dotazioni minime per il rispetto degli standard.
7. Verde di uso pubblico e di arredo.
8. Verde pertinenziale, privato e comune, a protezione degli insediamenti.
9. 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.
10. Redazione del progetto preliminare del sovrappasso ferroviario.

A garanzia della realizzazione degli interventi di cui sopra il soggetto attuatore si obbliga a depositare apposite polizze fidejussorie, le cui modalità ed importi sono riportate nello schema di convenzione, allegato quale parte integrante e sostanziale al Piano Attuativo da adottare.

In particolare si rimanda:

- all'art. 8 dello schema circa la realizzazione degli alloggi con finalità sociali,
- all'art. 14 dello schema circa i lavori di estensione della rete di distribuzione idrica come da parere dell'Acquedotto del Fiora;
- all'art. 15 dello schema circa i lavori di manutenzione straordinaria delle ex Casa Cantoniera; a tale scopo è stato rilasciato da Anas Gruppo FS Italiane nulla-osta alla concessione a titolo oneroso num. 397780 del 13.05.2024 pervenuto stessa data con prot. 20555;
- all'art. 16 dello schema circa il progetto di fattibilità tecnico-economica dell'opera di attraversamento ferroviario; la soluzione progettuale prescelta sarà successivamente approvata dall'Amministrazione Comunale,
- all'art. 20 dello schema circa la cessione gratuita dell'area, destinata a finalità sociali, di mq.2.500.

Per quanto sopra si evidenzia la conformità del piano attuativo TRO1a in oggetto alla normativa urbanistica vigente.

INTERVENTI DI OO.UU. SU AREE EXTRA-COMPARTO

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

- 1) 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;
- 2) 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; tale ultimo intervento ricade in area privata che interessa i terreni censiti al F. 20 p.lle 2150-2146 (in parte) e 2147 (in parte); con prot. 7915 del 27.02.2024 il Consorzio deposita le dichiarazioni di disponibilità alla cessione gratuita dei proprietari.



GESTIONE RISCHIO ALLUVIONI

Preso atto dello studio geologico di supporto al presente Piano attuativo, redatto ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020 dal Dott. Geologo Alessandro Maggi, e delle tavole grafiche di riferimento in esso allegate si evidenzia che nell'area in esame ed in un suo intorno significativo non sono intervenute modifiche dell'assetto geomorfologico ed idraulico rispetto al quadro conoscitivo di riferimento (Regolamento Urbanistico e Nuovo Piano Strutturale).

1. Il sub-comparto ricade nella classe di **Pericolosità geologica media (G2)** per la quale il DPGR 5/R 2020 definisce i seguenti criteri generali di fattibilità (Allegato A paragrafo 3.2.3):

- Le progettazioni dovranno essere supportate da studi geologici con indagini geognostiche di dettaglio atte a valutare l'assetto stratigrafico, le caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni di fondazione e la categoria sismica di sottosuolo.
- La tipologia delle indagini geologiche, geotecniche e sismiche dovrà essere commisurata alla classe di indagine geologica in cui ricadono le opere di progetto secondo quanto stabilito dalle normative vigenti.

2. Il sub-comparto ricade nella Classe di **Pericolosità idraulica bassa (P1)**.

L'intervento non è pertanto soggetto alle disposizioni in materia di rischio di alluvioni di cui alla Legge Regionale 24 luglio 2018 n. 41, non essendo previste nuove costruzioni all'interno di aree classificate a pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, rispettivamente corrispondenti alle "Alluvioni frequenti" e "Alluvioni poco frequenti" della L.R. 41/2018.

In base alla classe di pericolosità geologica e alle previsioni urbanistiche di progetto non sono necessarie prescrizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere idraulico.

Si prende atto che nella carta della vulnerabilità allegata al Nuovo Piano Strutturale (Tav. G08) l'intero sub-comparto ricade in aree a cui è stata attribuita la **classe V3** (vulnerabilità elevata) che, data la natura dell'intervento, non ne preclude la fattibilità.

DEPOSITO INDAGINI GEOLOGICHE

Per quanto disposto al Regolamento Regionale 5/R in applicazione dell'art. 104 c. 9 della L.R.T. 65/14 circa la verifica delle condizioni di pericolosità idrogeologica, idraulica e sismica, è stata inviata la "Scheda di deposito delle indagini geologiche-tecniche" alla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile – Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Grosseto-Siena, con prot. n. 52778 del 22.12.2023.

Con nota prot.n. 53144 del 28.12.2023 l'Ufficio Genio Civile comunica a questa Amministrazione l'avvenuto deposito di cui al **prot.n. 1440 del 27.12.2023** e che la pratica è stata registrata tra quelle soggette a controllo a campione.

Con PEC prot. 1192 del 05.01.2024 è stato comunicato da parte della Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile Genio Civile Toscana Sud, che le indagini depositate al n. 1440 del 27.12.2023 risultano estratte ed è stato dato avvio al procedimento di controllo.

Con nota del 18.01.2024 prot. n. 2605, è stato comunicato il **parere positivo** del controllo.

PROCEDIMENTO V.A.S.

In via generale la procedura di VAS ha il principale obiettivo di evidenziare la congruità delle scelte del piano e anche delle sue varianti, rispetto agli obiettivi di sostenibilità definiti ai diversi livelli istituzionali e territoriali.



Tenuto conto che:

- prima dell'adozione della Variante num. 9 al R.U. "Area di Trasformazione TRO1 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 proceduto nel elaborare 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 Deliberazione di Giunta Comunale 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.





VINCOLI TERRITORIALI SOVRAORDINATI ED ALTRI VINCOLI

L'ambito di trasformazione oggetto della presente variante n. 9 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) approvato con Deliberazione Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37 e successivi aggiornamenti e integrazioni.

Nel comparto edificatorio sono comunque ricomprese fasce di rispetto stradale, in conformità al Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 285/1992) e relativo Regolamento di esecuzione e attuazione (D.P.R. 495/1992), nonché la disposizione specifica, riportata nella Scheda-Norma, di rispettare 30 mt. dalla viabilità principale [rif. Tav 04 *Planimetria stato di progetto int02*].

GARANZIE FIDEIUSSORIE

In riferimento alla presentazione delle apposite polizze fideiussorie, come previste in convenzione, si precisa quanto segue:

- ai sensi del Testo Unico bancario (TUB), l'attività di rilascio di garanzie nei confronti dell'Amministrazione pubblica è riservata esclusivamente a:
 - Banche
 - Intermediari finanziari e Confidi maggiori iscritti nell'albo ex art. 106 del TUB, cd. "albo unico", che soddisfano determinati requisiti di capitale e organizzativi stabiliti dalle disposizioni di vigilanza;
- se la garanzia è costituita da una fideiussione deve essere rilasciata da:
 - una banca – italiana, comunitaria o extracomunitaria – censita negli Albi ed Elenchi di Vigilanza pubblicati dalla Banca d'Italia;
 - un intermediario finanziario – italiano o estero – o un confidi maggiore, censito nella lista consultabile sul sito della Banca d'Italia;
- la disciplina degli intermediari finanziari non è armonizzata e quindi, anche se costituiti in Paesi dell'Unione Europea, gli intermediari per poter operare in Italia devono, alternativamente, essere autorizzati e iscritti nell'albo degli intermediari finanziari ex art. 106 del Testo Unico bancario tenuto dalla Banca d'Italia, ovvero, solo se si tratta di società comunitarie controllate da una o più banche aventi sede legale nel medesimo Stato, dimostrare di possedere i requisiti e di aver esperito le procedure stabilite dall'art. 18, c.2 TUB;
- è necessario che il soggetto che intende rilasciare la garanzia non sia censito in una delle seguenti liste di anomalia (da non considerare esaustive essendovi riportati solo quei soggetti di cui siano pervenute segnalazioni alla Banca d'Italia);
- se le garanzie sono rilasciate dalle compagnie di assicurazione sotto forma di polizza fideiussoria è necessario che la stessa sia emessa da una compagnia assicurativa italiana autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo – Cauzione, iscritta nell'Albo delle imprese di assicurazione tenuto dall'IVASS.
- Se rilasciata da un'impresa di assicurazione con sede in un altro Stato membro dell'UE è necessario che sia stata abilitata ad operare in Italia nel ramo 15 – Cauzione in regime di libertà di stabilimento



(ossia con una rappresentanza stabile in Italia) o in regime di libera prestazione di servizi (LPS – ossia senza una sede stabile).

- È altresì necessario che la garanzia non sia stata rilasciata da un soggetto presente nell'elenco11 delle imprese non autorizzate/abilitate consultabile sempre sul sito dell'IVASS.

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra esposto, il Funzionario E.Q. Urbanistica e Patrimonio, geom. Elisabetta Tronconi, quale Responsabile del Procedimento, con la presente relazione, accerta la coerenza al Piano Strutturale e la conformità al Regolamento Urbanistico 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 e che il procedimento per l'approvazione si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti in materia di pianificazione urbanistica.

Per quanto sopra la proposta di Piano Attuativo di iniziati privata Comparto TRO1a Bivio Rondelli verrà sottoposta all'esame della Giunta Comunale per la sua adozione ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014, e che sarà composta dai seguenti elaborati tecnico-grafici, così come adeguati con la documentazione depositata in data 06.11.2024 con Pec prot. n. 51511 e in data 18.11.2024 con Pec prot. n. 53682:

- 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.
All. 7 alla delibera di adozione – 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.*

Follonica il 19.11.2024

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 autografata; il documento informatico è conservato digitalmente negli archivi informatici del Comune.

