



# COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa  
Via Roma, 37 — 56030 Terricciola (PI)  
C.F.: 00286650502  
Tel. 0587-656527 Fax 0587-655205  
<http://www.comune.terricciola.pi.it>  
<http://www.altavaldera.it>  
**E-Mail: [segreteria@comune.terricciola.pi.it](mailto:segreteria@comune.terricciola.pi.it)**

ORIGINALE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

4<sup>a</sup> seduta dell'anno 2018

Atto n. 13 del 8/5/2018

**OGGETTO: ADOZIONE DEL PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE IN TERRICCIOLA, LOC. LA ROSA, VIA SALAIOLA "U.T.O.E. N. 6 COMPARTI A1-A2-A3" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO VIGENTE.**

L'anno **DUEMILADICIOTTO**, il giorno **OTTO** del mese di **MAGGIO** alle ore 18,40 in Terricciola, nella Sala Comunale, si e' riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria ed in seduta pubblica di 1<sup>a</sup> convocazione, per determinazione del Sindaco, ai sensi dell'art. 50, comma 2, del T.U.E.L. n. 267 del 18/8/2000, in data 4/5/2018 e dietro contestuale invito notificato a tutti i Consiglieri nei modi e termini di legge.

Sono presenti e rispettivamente assenti i Signori:

	Pres.	Ass.		Pres.	Ass.
1. FAIS Maria Antonietta	X		8. BANDECCHI Giulia	X	
2. BINI Mirko	X		9. SALONICCHI Francesca		X
3. BALDUCCI Marco	X		10. CRECCHI Bruno	X	
4. GRASSI Francesca		X	11. BALDINI ORLANDINI Elena	X	
5. FIORI Mario	X		12. BODDI Michele	X	
6. MARMEGGI Silvia	X		13. GUERRINI Alessio	X	
7. BANCHELLINI Roberto	X				

**Inizio Seduta:            Presenti n. 11            Assenti n. 2**

Partecipa alla seduta, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. a) del T.U.E.L. 18.8.2000, n. 267, il **Dott. Daniele Giorgi Segretario del Comune**, che ne cura la verbalizzazione.

Presiede la Sig.na **Maria Antonietta Fais** nella sua qualità di **Sindaco**.

Il Sindaco introduce l'argomento e invita i Consiglieri ad avvicinarsi al tavolo al centro della Sala Consiliare, per una più chiara visione della documentazione tecnica. Passa a fare una breve introduzione dell'intervento e a mostrare sulla planimetria le aree interessate, specificando quali saranno destinate alle opere di urbanizzazione. Osserva che è un intervento rilevante, che valorizza la vocazione della zona.

Non ci sono interventi.

Indi,

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

**VISTA** la proposta di deliberazione in data 3/4/2018, unita al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;

**RITENUTO** di dover approvare in ogni sua parte e contenuto la citata proposta di deliberazione;

**VISTA** la Legge 7/8/1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni;

**VISTO** lo Statuto Comunale;

**VISTO** il Decreto Legislativo n. 267 del 18/8/2000;

**VISTO** il parere favorevole sulla proposta di deliberazione espresso dal responsabile del settore tecnico, in ordine alla regolarità tecnica e dal responsabile del servizio di ragioneria dell'Unione Parco AltaValdera, in ordine alla regolarità contabile;

**CON VOTI** favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

## **DELIBERA**

**1) DI APPROVARE** la proposta di deliberazione in data 3/4/2018 unita al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, corredata dei pareri di cui in premessa.

**2) DI UNIRE** altresì al presente atto n. 3 allegati.

Quindi,

ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000,

in considerazione dell'urgenza che riveste il presente provvedimento,

al fine di rendere più incisiva l'economicità e l'efficacia dell'azione amministrativa a mezzo di un'accelerazione del procedimento,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli unanimi, espressi con separata votazione e nei modi di legge,

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

# COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa

\*\*\*\*\*

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**OGGETTO:** Adozione del progetto di Piano di Lottizzazione per attività produttive in Terricciola, loc. La Rosa, Via Salaiola "U.T.O.E. N. 6 COMPARTI a1-a2-a3" del Regolamento Urbanistico vigente.

---

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. n. 267 del 18/8/2000, si esprime parere favorevole sulla presente proposta di deliberazione:

- In ordine alla regolarità tecnica:

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO**

Geom. Adriano Bassi

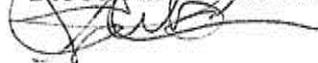


- In ordine alla regolarità contabile:

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI RAGIONERIA**

**DELL'UNIONE PARCO ALTA VALDERA**

D.ssa Alba Rubechini



### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Terricciola è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 40 del 02/08/2002, e di Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con deliberazione Consiliare n° 18 del 22/05/2003 e successive varianti;

Visto il progetto di Piano di Lottizzazione per attività produttive in Terricciola, loc. La Rosa, Via Salaiola "U.T.O.E. N. 6 COMPARTI a1-a2-a3", redatto da professionista incaricato dal proponente, assunto al protocollo di questo Comune in data 10.02.2017, prot. 735 e seguenti oltre a successive integrazioni, presentato dalla società IMMOBILBEST di Magozzi Graziella & C s.a.s.;

Accertato che il presente Piano di Lottizzazione costituisce attuazione della variante al Regolamento Urbanistico (R.U.) approvata con deliberazione Consiliare n° 6 del 15/03/2014;

Considerato che il Piano di Lottizzazione ha riportato il parere favorevole del Collegio Tecnico nella seduta del 7.4.2017;

Dato atto che:

- L'Ufficio Tecnico ha espresso parere di congruità sul computo metrico-estimativo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria interne al Piano Attuativo;
- In ottemperanza a quanto previsto dal Regolamento approvato con D.P.G.R. del 25.10.2011, n. 53/R, copia del Piano Attuativo in oggetto è stata depositata presso la Regione Toscana – Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa in data 29.03.2017 ed iscritta nel registro dei depositi con il n. 119,
- Con nota assunta al protocollo di questo Comune in data 4.4.2017, al n. 1714, la Regione Toscana – Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa, ha comunicato l'esito del sorteggio delle indagini geologiche depositate nel periodo dal quale risulta estratto il deposito di cui sopra,
- Con nota assunta al protocollo di questo Comune in data 23/05/2017, al n. 2589, la Regione Toscana – Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, ha comunicato l'esito sostanzialmente positivo sul controllo delle indagini geologiche depositate, subordinatamente a delle raccomandazioni riportate integralmente all'art. 4 dello schema di convenzione, per accettazione da parte dei lottizzanti;
- Con Determinazione del Responsabile del Settore Tecnico n.262 del 29/12/2017 è stato individuato nella Dott.ssa Lara Orlandini, Responsabile del Settore Affari Generali il garante dell'informazione e della partecipazione;

Vista la relazione del Responsabile del Procedimento, Geom Adriano Bassi, Responsabile del Settore Tecnico, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lett. A);

Visto il rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale sotto la lett. B);

Visto lo schema di convenzione urbanistica verificata dal Settore Tecnico, relativa all'attuazione del Piano di Lottizzazione, che si allega alla presente deliberazione sotto la lettera C), quale parte integrante e sostanziale;

Ritenuto che sussistano le premesse per poter adottare il Piano di Lottizzazione per attività produttive in Terricciola, loc. La Rosa, Via Salaiola "U.T.O.E. N. 6 COMPARTI al-a2-a3", ai sensi dell'artt. 111 della L.R.T. 10.11.2014, n. 65;

Vista la L.R.T. 12.02.2010, n. 10;

Vista la L.R.T. 10.11.2014, n. 65;

VISTO il Testo Unico Ordinamento Enti Locali 18.8.2000, n. 267;

VISTO il parere favorevole sulla proposta della presente deliberazione espresso dal responsabile del servizio tecnico in ordine alla regolarità tecnica e dal responsabile del servizio di ragioneria associato in ordine alla regolarità contabile;

DELIBERA

1) Di richiamare la premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto.

2) Di adottare, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 10.11.2014, n. 65, il Piano di Lottizzazione per attività produttive in Terricciola, loc. La Rosa, Via Salaiola "U.T.O.E. N. 6 COMPARTI a1-a2-a3", costituito da:

- Relazione Tecnico-Illustrativa;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di convenzione urbanistica, allega alla presente deliberazione sotto la lettera C), quale parte integrante e sostanziale;
- Computo Metrico Estimativo;
- Tavola 1.01 – Ubicazione - Corografia;
- Tavola 1.02a – Stato dei luoghi - Planimetria;
- Tavola 1.02b – Stato dei luoghi - Profili;
- Tavola 1.03 – Planimetria di zonizzazione;
- Tavola 1.04 – Divisione in lotti;
- Tavola 1.05 – Planimetria generale di progetto;
- Tavola 1.06a – Profili regolatori;
- Tavola 1.06b – Tipologie edilizie;
- Tavola 1.07 – Cessione delle aree;
- Tavola 1.08 – Fasi attuative;
- Tavola 1.09 – Planimetria parcheggi;
- Tavola 1.10 – Viabilità – Parcheggi, ecc.;
- Tavola 1.11 – Arredo urbano – Planimetria generale;
- Tavola 1.12 – Arredo urbano – Particolari;
- Tavola 1.13 – Viste prospettiche;
- Tavola 1.14 – Planimetria generale;
- Relazione V.E.A. (Valutazione effetti ambientali);
- Tavola 2.01 – Ubicazione;
- Tavola 2.02 – Adduzione idrica e gas;
- Tavola 2.03 – Linea elettrica e telefonica;
- Tavola 2.04 – Schema fognature;
- Tavola 2.05 – Schema illuminazione pubblica;
- Tavola 2.06 – Verifica rischio idraulico;
- Indagine geologico-tecnica;

Gli elaborati di cui sopra vengono depositati presso l'Ufficio Urbanistica e qui si intendono integralmente riportati anche se non materialmente allegati.

- 3) Di allegare alla presente deliberazione la relazione del responsabile del procedimento (Allegato A), il rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione (Allegato B) e lo schema di convenzione urbanistica (Allegato C).
- 4) Di dare atto che il Regolamento Urbanistico vigente contiene la previsione del Piano Attuativo di iniziativa privata (art. 115 della Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65) e che detto piano non comporta modifiche al Piano Strutturale in quanto opera all'interno delle dotazioni in esso considerate;
- 5) Di dare atto che la variante al Regolamento Urbanistico che contiene la previsione del Piano di Lottizzazione in oggetto è stata sottoposta alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) conformemente a quanto disposto dal titolo II del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e dalla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica "VAS", di valutazione di impatto ambientale "VIA" e di valutazione di incidenza).

- 6) Di dare inoltre atto che l'art. 5 bis, comma 2, della L.R.T. n. 10/10 specifica che "in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportano variante quando il piano 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 plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste", fatta salva la verifica dei soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati, prescritta dall'art. 12, comma 6, del D.lgs 152/2006.
- 7) Di stabilire la validità del Piano Attuativo in un massimo di anni dieci a decorrere dalla data della sua efficacia (data di pubblicazione sul BURT del relativo avviso).
- 8) Di provvedere agli adempimenti previsti dall'art. 111 e 115 della L.R.T. 10.11.2014, n. 65, dandone incarico al responsabile del procedimento.
- 9) Di garantire la tempestiva informazione al pubblico e la raccolta delle eventuali osservazioni a mezzo del garante dell'informazione e della partecipazione, secondo quanto contenuto nel *Programma delle attività di informazione partecipazione* riportato in calce alla relazione del responsabile del procedimento, e stabilito dagli artt. 36 e segg. della L.R.T. 10.11.2014, n. 65, art. 15 del Regolamento 4/r/2017 e linee guida approvate con Delibera della Giunta Regionale n° 112 del 16/10/2017.

**La presente ha valore di proposta dello scrivente che si firma:**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO**  
**Geom. Adriano Bassi**



**Terricciola, li 03 APR 2018**



## **COMUNE DI TERRICCIOLA**

*Provincia di Pisa*

Via Roma 37 - 56030 TERRICCIOLA (PI)

Tel. 0587-65651 Fax 0587-655205

<http://www.comune.terricciola.pi.it>

### ***RELAZIONE RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO***

## **1.PREMESSA**

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di adozione di un Piano di lottizzazione (ex Art. 115 L.R. n. 65/2014), e all'Art 37 delle NTA del Regolamento Urbanistico in vigore.

La presente relazione contiene:

- la descrizione dell'azione amministrativa proposta;
- le condizioni e gli obiettivi della proposta di Piano attuativo;
- le risultanze del processo istruttorio;
- gli adempimenti per l'adozione;
- la descrizione della documentazione che viene allegata alla delibera di adozione.

## **2.DESCRIZIONE DELL'AZIONE AMMINISTRATIVA PROPOSTA**

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è ubicato nella frazione La Rosa di Terricciola confinato da Proprietà Mangini Armando a ovest, da Via Salaiola a sud, da zone agricole a Nord e a Est. L'area in questione è stata oggetto di Variante n° 5 al RU, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 15/03/2014, con la quale la stessa è stata suddivisa in tre sotto- comparti a1-a2-a3- al fine di poterli attuare autonomamente nel tempo con distinte convenzioni edilizie. Pertanto la previsione urbanistica dell'area D3 (Produttiva di Nuova Attuazione) oggetto di piano di lottizzazione è ancora vigente, ed il piano attuativo non è da assoggettare a verifica di VAS perché il piano sovraordinato (Variante al RU) è stato già oggetto di valutazione dei profili ambientali.

Con l'attuazione del presente piano di lottizzazione i lottizzanti si impegnano anche a realizzare e cedere gratuitamente al Comune di Terricciola, all'interno dell'attigua proprietà Mangini, un parcheggio pubblico non attuato nei cinque anni di validità dello Strumento Urbanistico.

La scelta della zona suddetta come oggetto del presente piano di lottizzazione è motivata in considerazione di un ipotizzabile miglioramento della qualità del tessuto urbanistico ed edilizio esistente in conseguenza del completamento dello stato dei luoghi e del potenziamento degli standard urbanistici, degli spazi pubblici e di uso pubblico, nonché delle infrastrutture.

Le destinazioni d'uso degli immobili ammesse dall'Art 36 del N.T.A. R.U. sono: residenziali, commerciali, direzionali e amministrative, artigianali non dannose e compatibili con la residenza.

## **3.COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PROPOSTA**

Relativamente alla documentazione depositata, la stessa risulta completa e non sono pertanto necessarie integrazioni.

Nel dettaglio, in considerazione dei contenuti minimi dei piani attuativi stabiliti all'Art. 109 della L.R. n. 65/2014, l'iter istruttorio ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- a) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria con la redazione del progetto definitivo delle stesse nonché la loro computazione in termini di spesa da sostenere e le relative garanzie finanziarie a favore del Comune.
- b) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni nelle Norme tecniche di Piano relative ai prospetti lungo le strade;
- c) la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
- d) la suddivisione del piano in lotti edificabili tra loro funzionalmente coordinate;
- e) la dichiarazione relativa alla non necessità di attivare procedure espropriative o di vincolo secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'articolo 108 della L.R. n. 65/2014;
- f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
- g) lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico. La bozza di convenzione contiene inoltre:
  - la quantificazione degli oneri di urbanizzazione, le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie;
  - i contenuti e le clausole minime di cui all'art. 115 della L.R. n. 65/2014;
- h) la ricognizione ed eventuale integrazione, ove necessaria, del quadro conoscitivo di riferimento, con particolare rilievo alle verifiche di compatibilità ambientale e sostenibilità delle azioni proposte;
- i) la normativa tecnica di attuazione;
- j) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
- e) le relazioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

Verificati i presupposti di coerenza con il Regolamento urbanistico vigente, vista la documentazione presentata, la proposta di Piano è risultato pertanto procedibile.

#### **4.RILIEVI DI CARATTERE GENERALE**

L'area del Piano Attuativo, individuata dal vigente R.U. come "D3 Produttiva di Nuova Attuazione", destinata ad interventi di tipo, artigianale, industriale, commerciale, è posta ai margini di un territorio urbano a carattere produttivo che negli ultimi decenni ha in parte cambiato l'originaria vocazione, quella di settore specializzato nella realizzazione di mobili-cucine, in altre tipologie di attività di tipo commerciale e di servizi. La superficie territoriale è di circa mq. 25.076,31 di superficie complessiva con giacitura pianeggiante, l'area di forma irregolare è delimitata per due lati da terreni agricoli per un lato dalla via Salaiola e per i restanti da terreno edificabile D2 di completamento e dall'edificio commerciale Magazzini Mangini.

La progettazione urbanistica dell'area di lottizzazione, nonostante la suddivisione in tre sotto-comparti a1-a2-a3- sarà comunque unitaria. La stessa evidenzierà e verificherà anche la compatibilità dei rapporti urbanistici che si stabiliranno con l'area adiacente, sempre di proprietà del soggetto attuatore, che nel vigente strumento urbanistico ricade in Zona D2 produttiva di completamento.

Le norme tecniche di attuazione, regolano e disciplinano l'attuazione del Piano sia nella fase di predisposizione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano sia in quella di presentazione degli atti abilitativi relativi ai fabbricati previsti.

Il Piano definisce graficamente e normativamente:

- la perimetrazione dei comparti e le proprietà fondiarie interessate;
- le destinazioni d'uso del suolo e dell'edificato e la loro localizzazione;
- gli indirizzi sotto il profilo funzionale, tipologico e morfologico;
- i singoli lotti edificatori;
- la qualificazione tecnica e compatibilità ambientale del progetto;
- le invarianti tipologiche;

Ciascun lotto comprende l'area di sedime dell'edificio e le aree ad essi pertinenti (giardini spazi si sosta, ecc), per il quale gli interventi indicati dal Piano si realizzano mediante progettazione ed esecuzione unitaria.

Le dotazioni di parcheggio ex art. 41-sexies L. 1150/42, fermo restando le più esatte verifiche in sede di atto abilitativo, risultano soddisfatte le quantità minime richieste dal Regolamento urbanistico vigente, considerato che il progetto è stato dimensionato in base allo scenario più severo in termini di dotazioni.

## 5.PARAMETRI URBANISTICI

### DATI URBANISTICI COME DA ART 37 N.T.A.

-R.C. 60% di "S.f."

-U.t. 70% di " S.t."

-H max. = ml 10,00 salvo volumi tecnici e attrezzature impiantistiche con i limiti di cui alla Legge 2.2.74 n. 64 e D.M. 24/01/1986;

- Distanza min. dalle strade : -ml 10,00 dalla strada Pubblica

-ml.5,00 dalle strade private di penetrazione interna.

- Distanza min. dai confini = ml 5,00 con possibilità di costruire sul confine in accordo tra i confinanti;

-Distanza min. dai limiti di zona = ml 5,00 con possibilità di costruire a distanza inferiore o sul limite di zona qualora il terreno sia dello stesso proprietario;;

### DATI DI PIANO ATTUATIVO

SUFERFICIE TERRITORIALE MQ. 25.076,31

SUFERFICIE FONDIARIA MQ. 16.157,33

SUPERFICIE STANDARD PARCHEGGI E VERDE PUBBLICO MQ. 4.895,15

SEDE STRADALE MQ. 4.024,81

SUPERFICIE A PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO Mq 4.934,52

SUPERFICIE COPERTA MASSIMA =60 SF =.....9.694,40 SC max

S.U.L. max = 70% ST =.....17.553,42 Mq

U.T. max = S.U.L./ST = .....70% max

L'ipotesi di dimensionamento di massima consente di stabilire la sostenibilità e la conformità del Piano anche nell'ipotesi di realizzazione con il massimo sfruttamento delle potenzialità edificatorie concesse.

Il piano attuativo è stato previsto con destinazione mista commerciale (limitatamente ad esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), direzionale e artigianale di servizio, e su tale ipotesi è stato verificato il dimensionamento massimo.

## **6.CONDIZIONI DI SALVAGUARDIA E RILIEVI DI CARATTERE PUNTUALE**

Sul comparto in esame, l'iter istruttorio di verifica tecnica, giuridico amministrativa, ha rilevato la sussistenza delle seguenti tutele e salvaguardie:

### SALVAGUARDIE SPECIALI

a) Aree non idonee all'installazione di impianti energia rinnovabile;

### AREE DI RISPETTO

a) Le opere ricadono in aree di rispetto pozzi per approvvigionamento idropotabile (200 m) D.lgs n.152/06;

### BENI CULTURALI e PAESAGGISTICI ai sensi del DLgs. 42/2004

a) Nessuna

### PERICOLOSITÀ E FATTIBILITÀ (DPGR 53/R DEL 25/10/2011)

#### CARATTERISTICHE GEOLOGICO TECNICHE DELL'AREA:

L'area presenta terreni caratterizzati generalmente dalla presenza di uno strato fino a ml.2,2di profondità di sabbie grossolane da mediamente a fortemente addensate di bassa compressibilità, da ml. 2,2 a ml.8,00 abbiamo argille mediamente compatte.

Gli elementi di pericolosità rilevati dalle indagini allegate al regolamento urbanistico vigente individuano:

- Pericolosità Geologica: G2 - Pericolosità geologica media.
- Pericolosità Idraulica: I2 - Pericolosità idraulica media.
- Pericolosità Sismica: S2 - Pericolosità sismica locale media.

### PARERI

Per la proposta di Piano di lottizzazione sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- ENEL, Nulla Osta Preventivo per la rete Enel- DIS/MAT/CE/DTR-TOU/ZO/ZOLP/UOR4;
- Acque Spa, Nulla Osta Preventivo rete idropotabile con Prot. n. 001611/2017 del 11.01.2017 H4
- Toscana Energia, Nulla Osta Preventivo per la rete gas Ns. rif: DIST/Serint/prog-FR/gm – Prot. n. 742 del 11/01/2017
- Telecom S.p.A., richiesta di parere preventivo per la rete telefonica con Prot. TI – MILANO/UFFICIALE N. 323966-P del 13/04/2017 Doc. Principale e ( Nulla Osta parere Preventivo n° prot. 92189 del 07.11.2014;)

Il proponente il Piano dovrà riferirsi nella progettazione esecutiva ai suddetti pareri, opportunamente aggiornati qualora necessario. Non sussistono condizioni che pregiudichino la fattibilità dell'intervento.

Sono stati richiesti inoltre i seguenti pareri:

- Comune di Terricciola settore Lavori pubblici.

Per quanto attiene al progetto delle opere di urbanizzazioni, la verifica di congruità degli aspetti quantitativi, qualitativi ed economici è stata condotta con il supporto del Servizio tecnico LL.PP del Comune.

Le soluzioni proposte, in linea tecnica di massima condivise, dovranno essere rivalutate sulla base dei progetti esecutivi e delle procedure proposte per la loro attuazione, in sede di atto abilitativo.

Le fasi di attuazione dovranno essere precedute dal rilascio degli atti abilitativi, dall'approvazione in linea tecnica del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazioni, da concordarsi con gli uffici competenti del Comune e da allegarsi al progetto esecutivo delle Urbanizzazioni Primarie.

Tutte le eventuali prescrizioni impartite negli atti di assenso comunque denominati acquisiti, saranno esplicitamente riportate nelle Norme Tecniche di attuazione del piano e richiamate nella Convenzione attuativa.

Preso atto che il Piano attuativo risulta conforme al vigente Regolamento urbanistico e verificato che sull'area non gravano vincoli di natura paesaggistica e/o storico monumentale nonché conclamati vincoli di natura archeologica, non risultano necessari specifici atti d'assenso da parte di:

- SOPRINTENDENZA B.A.P.S.A.E.
- SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DELLA TOSCANA

Preso atto che il Piano attuativo risulta conforme al vigente Regolamento urbanistico e verificato che sull'area non sussistono particolari condizioni di carattere idraulico, ambientale o di pregiudizio per la salute pubblica, che non siano stati già valutati, non risultano necessari specifici atti d'assenso da parte di:

- A.R.P.A.T.
- USL 5

L'iter procedurale ha previsto l'effettuazione dell'istruttoria della proposta al fine di valutarne la conformità urbanistico edilizia, tecnico amministrativa, nonché la coerenza con la strumentazione urbanistica vigente.

il "Collegio Tecnico per la gestione dell'attività edilizia e urbanistica" riunito nella seduta del 17/04/2017 ha espresso parere favorevole relativamente al Piano di Lottizzazione di cui trattasi;

## **7.IL PROCESSO VALUTATIVO STRATEGICO-AMBIENTALE**

Per quanto attiene all'attività di valutazione, preso atto che il Piano di lottizzazione in oggetto è relativo ad un'area D3 sottoposta già a Variante n° 5 al RU approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 15/03/2014, con la quale si è provveduto alla suddivisione in tre sotto- comparti a1-a2-a3- dell'area stessa, si può affermare che la previsione urbanistica per quell'area è ancora vigente e, in conseguenza di ciò, il piano attuativo non è da assoggettare a verifica di VAS in quanto, il piano sovraordinato (ossia la Variante al RU) è già stato oggetto di valutazione dei profili ambientali.

## **8. OPERE E SCOMPUTI**

Il titolare di un permesso di costruire o l'attuatore del piano di lottizzazione si deve obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria.

## **9.VALUTAZIONE DI COERENZA**

La verifica di coerenza ha lo scopo di rendere chiaro e trasparente il legame operativo tra le azioni e gli obiettivi della proposta di Piano Attuativo e, al tempo stesso, in modo da consentire lo svolgimento del processo decisionale che lo accompagna.

La conformità e coerenza della proposta di Piano di lottizzazione è stata verificata in riferimento:

- Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico (R.U.), rispettivamente approvati con deliberazione C.C. n. 40 del 02/08/2002 e con deliberazione C.C. n. 18 del 22/05/2003 (ultima variante n° 5 al RU approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 15/03/2014);
- all'Art 37 del N.T.A. del Regolamento Urbanistico in vigore;

Il Piano strutturale e Regolamento urbanistico del Comune di Terricciola sono stati approvati prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 65/2014 .

E' stato inoltre verificato che non ricorrono le condizioni di cui all'art. 12 co. 6 del d.lgs n. 152/2006 in quanto il Piano proposto non ha effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati.

L'approvazione del Piano di lottizzazione non comporta l'avvio del procedimento espropriativo di cui al D.P.R. 327/2001 15

L'iter istruttorio non ha rilevato contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per le successive approvazioni.

Risultano specificatamente valutati gli elementi di fattibilità tecnica, la congruità con i criteri di gestione dell'area relativamente alle destinazioni d'uso proposte, la coerenza con gli obiettivi di sostenibilità ambientale e la coerenza con il Regolamento urbanistico e i piani di settore.

In relazione alla proposta di Piano di lottizzazione si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio.

## 10.ADEMPIMENTI PER L'ADOZIONE

Preso atto dell'entrata in vigore della L.R. n. 65/2014, trattandosi di piano attuativo conforme, il procedimento per la sua approvazione sarà quello dell'Art. 111 "Approvazione dei piani attuativi" della citata legge. Dando comunque atto della vigenza del Regolamento urbanistico comunale e dell'efficacia delle sue previsioni riferite ai piani attuativi.

In ottemperanza a quanto previsto dal Regolamento approvato con D.P.G.R. del 25.10.2011, n. 53/R, copia del Piano Attuativo in oggetto è stata depositata presso la Regione Toscana – Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa – sede di Pisa in data 29.03.2017 ed iscritta nel registro dei depositi con il n. 119;

Dopo l'adozione da parte del Comune, il piano attuativo sarà trasmesso alla Provincia di Pisa e depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del Comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.

## 11. PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' D'INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il Programma delle attività di Informazione e Partecipazione deve prevedere i seguenti passaggi e modalità di partecipazione ed informazione nel rispetto delle linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'articolo. 36, comma 5, l.r. 65/2014 "norme per il governo del territorio" e dell'articolo 17 del regolamento 4/r/2017 approvate con Delibera della Giunta Regionale n° 112 del 16/10/2017:

### Per l'adozione

1. Pubblicare nella pagina web del garante:
  - a) L'indirizzo di posta elettronica del garante stesso;
  - b) Il presente documento che contiene il programma delle attività di informazione e partecipazione e la sintesi dei contenuti propri del Piano di Lottizzazione quale documento di introduzione al processo partecipativo, diretto a garantire una maggiore accessibilità e comprensibilità della variante stessa;
2. Tenere la pagina web del garante costantemente aggiornata con le attività in itinere;
3. Garantire la partecipazione digitale, mediante la possibilità di inviare messaggi di posta elettronica direttamente al garante, in quanto forma potenzialmente idonea a raggiungere chiunque abbia interesse a partecipare;
4. Effettuare almeno un incontro pubblico con tutti i cittadini per illustrare i motivi del Piano di Lottizzazione, adeguatamente e tempestivamente pubblicizzato sulla pagina web;

### Fase di adozione

5. Dopo l'adozione da parte del Comune, il piano attuativo è trasmesso alla provincia, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del Comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.
6. Tutti i documenti del Piano Attuativo saranno pubblicati sul sito web del garante.

## Fase di approvazione

7. Decorso il termine di trenta giorni dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione il Comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni pervenute e lo trasmette alla Provincia di Pisa.
8. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del Comune . Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Terricciola, 29/12/2017



Il Responsabile del Procedimento

Geom. Adriano Bassi



# COMUNE DI TERRICCIOLA

Provincia di Pisa

Via Roma 37 - 56030 TERRICCIOLA (PI)

Tel. 0587-65651 Fax 0587-655205

<http://www.comune.terricciola.pi.it>

(All. B alla delibera di ADOZIONE)

**Oggetto** PIANO DI LOTTIZZAZIONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN  
: TERRICCIOLA, LOC. LA ROSA, VIA SALAIOLA "U.T.O.E. N. 6  
COMPARTI A1-A2-A3" DEL REGOLAMENTO URBANISTICO  
VIGENTE - ADOZIONE ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014

**GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**

(artt. 37 e 38 l.r. 65/2014)

**Rapporto n. 1 del 03/03/2018**

## PREMESSA

La L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65 "Norme per il governo del territorio" agli artt. 37-38 prevede che i Comuni con popolazione non superiore a 20 mila abitanti individuino un garante dell'informazione e della partecipazione, al fine di garantire ai cittadini e a tutti i soggetti interessati, l'informazione e la partecipazione ad ogni fase dei procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di competenza comunale;

l'art. 36, comma 4 della L.R.T. n. 65/2014 demanda ad apposito Regolamento regionale la specifica delle funzioni del Garante e, al successivo comma 5, alla Giunta Regionale, l'approvazione di idonee linee guida per garantire uniformi livelli partecipativi, adeguati ai contenuti delle diverse tipologie degli atti di governo del territorio;

ai sensi dell'art. 37 della L.R.T. 65/2014 non possono rivestire il ruolo di garante dell'informazione e della partecipazione gli amministratori dell'ente, i consiglieri regionali, provinciali e comunali, il responsabile del procedimento e il progettista dell'atto di governo del territorio;

con DPGR 14/02/2017 n. 4/R è stato approvato il Regolamento di attuazione dell'art. 36 comma 4 della LRT 65/2014 "Informazione e partecipazione alla formazione degli atti di governo del territorio. Funzioni del garante dell'informazione e della partecipazione";

con DGR n° 1112 del 16/10/2017 sono state approvate le linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'articolo 36, comma 5, della L.R. 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e dell'articolo 17 del regolamento 4/R/2017;

con deliberazione di Giunta Comunale n° 52 del 27/10/2017 è stato stabilito di istituire il Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 3 comma 2 del DPGR 14/02/2017 n. 4/R e per gli effetti degli artt.36-38 della LRT 65/2014 ai fini dell'informazione e della partecipazione dei cittadini alla formazione di tutti gli atti di governo del territorio;



con determinazione dirigenziale n° 262 del 29/12/2017 è stata nominata la Dott.ssa Lara Orlandini, Responsabile del Settore Affari Generali, quale Garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi e per gli effetti degli artt. 36-38 della LRT 65/2014 e del DPGR n. 4/R del 14/02/2017 ai fini dell'informazione e della partecipazione dei cittadini alla formazione degli atti di governo del territorio;

in data 10/02/2017 è stato assunto al n° 735 del protocollo del Comune il Progetto di Piano di Lottizzazione per attività produttive in Terricciola, loc. La Rosa, Via Salaiola "U.T.O.E. N. 6 COMPARTI a1-a2-a3", redatto da professionista incaricato dal proponente IMMOBILBEST di Magozzi Graziella & C s.a.s., in seguito "Piano di Lottizzazione attività produttive in località La Rosa";

### NOTE DESCRITTIVE

Il "Piano di Lottizzazione attività produttive in località La Rosa" cui si riferisce il presente rapporto è stato redatto dallo Studio di Architettura Arch. Guiggi Alfonso di Peccioli, più volte integrato e modificato a seguito dell'istruttoria dell'ufficio urbanistica, come da ultima integrazione presentata in data 22/11/2017.

L'atto di governo del territorio di cui trattasi ha riportato il parere favorevole del Collegio Tecnico nella seduta del 7.4.2017.

Con nota assunta al protocollo di questo Comune in data 23/05/2017 al n. 2589, la Regione Toscana – Settore Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa ha comunicato l'esito sostanzialmente positivo sul controllo delle indagini geologiche depositate, subordinatamente a delle raccomandazioni riportate integralmente all'art. 4 dello schema di convenzione, per accettazione da parte dei lottizzanti.

Come relazionato dal Responsabile del Procedimento Geom. Adriano Bassi il "Piano di Lottizzazione attività produttive in località La Rosa", giusto l'art. 5bis comma 2 della L.R.T. 12/02/2010 n° 10, non è subordinato alla preventiva verifica di assoggettabilità a VAS.

### SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento ha dato avvio al procedimento di formazione, informazione e partecipazione all'atto di governo del territorio indicato in oggetto con la pubblicazione in data 29/12/2017 sul sito istituzionale del Comune di Terricciola di tutti gli elaborati del "Piano di Lottizzazione attività produttive in località La Rosa" e di apposita relazione con la Sintesi dei contenuti propri dell'atto di governo del territorio di cui trattasi e contenente il programma delle attività di informazione e partecipazione.

Nel rispetto delle linee guida sui livelli partecipativi approvate con Delibera della Giunta Regionale n° 112 del 16/10/2017 si riassumono le azioni che il sottoscritto Garante dell'informazione ha effettuato in attuazione di quanto previsto nella relazione del responsabile del procedimento durante il percorso di formazione dell'atto di governo del territorio.

- E' stata istituita **una pagina web** per il Garante dell'informazione e partecipazione del Comune di Terricciola al seguente indirizzo: <http://www.comune.terricciola.pi.it/page.php?id=560>
- Nella pagina web del Garante è stato inserito fin dal 29/12/2017:
  - l'indirizzo di posta elettronica del sottoscritto Garante dell'informazione e partecipazione [garante.partecipazione@comune.terricciola.pi.it](mailto:garante.partecipazione@comune.terricciola.pi.it)

- è stata predisposta una pagina dedicata al "*Piano di Lottizzazione attività produttive in località La Rosa*": <http://www.comune.terricciola.pi.it/page.php?id=562> nella quale sono stati inseriti tutti gli elaborati progettuali, tra cui il programma delle attività di informazione e partecipazione contenuto in calce alla relazione del Responsabile del Procedimento;
- all'inizio della suddetta pagina web è stata riportata la *Sintesi dei contenuti propri* del Piano di Lottizzazione di cui trattasi meglio descritti nella relazione del Responsabile del Procedimento, quale documento di introduzione al processo partecipativo, diretto a garantire una maggiore accessibilità e comprensibilità dello stesso;
- sempre nella pagina web sono stati invitati tutti a partecipare alla formazione del Piano di Lottizzazione mediante l'invio di e-mail al garante al seguente indirizzo: [garante.partecipazione@comune.terricciola.pi.it](mailto:garante.partecipazione@comune.terricciola.pi.it) (*forma di partecipazione digitale*)
- Inoltre, sia con la pagina web che mediante volantini, è *stato pubblicizzato un incontro pubblico* tenutosi in Località La Rosa Via Salaiola nella Saletta Comunale il giorno SABATO 31 MARZO alle ore 15,00, con la presenza di Amministratori, Responsabile del Procedimento e Garante dell'informazione e partecipazione.

Durante il periodo della pubblicazione non sono pervenuti contributi da parte di cittadini ed altri interessati.

Conclusa la fase preliminare il procedimento proseguirà con la conseguente deliberazione di adozione del Piano di Lottizzazione ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014, seguendo la procedura in esso indicata e cioè:

- immediata pubblicazione dell'atto di adozione all'Albo Pretorio on-line;
- pubblicazione sul sito del Comune di Terricciola, sia nella sezione del Garante dell'informazione e Partecipazione che nella sezione Amministrazione Trasparente di tutti gli elaborati ed atti relativi al Piano di Lottizzazione;
- trasmissione del Piano di cui trattasi alla Provincia di Pisa;
- pubblicazione del relativo avviso di adozione sul BURT;
- deposito in segreteria del "*Piano di Lottizzazione attività produttive in località La Rosa*" per trenta giorni dalla data di pubblicazione del suddetto avviso sul BURT, durante i quali chiunque può prendere visione del piano adottato e presentare osservazioni;
- possibilità di consultazione ed informazione sul piano di lottizzazione adottato, presso l'Ufficio Tecnico, del Comune di Terricciola ubicato in via Roma, n. 53, nei giorni di apertura al pubblico (lunedì, Mercoledì e Sabato dalle ore 10,30 alle ore 13,00);
- fornitura di copie ed estratti degli elaborati relativi al piano di cui trattasi, su richiesta dei soggetti interessati e con onere finanziario a carico di quest'ultimi;
- ricezione di eventuali osservazioni presentate dagli interessati nel periodo dei 30 giorni successivi all'avviso pubblicato sul BURT.

Successivamente saranno esaminate le eventuali osservazioni pervenute ed il sottoscritto Garante dell'informazione e della partecipazione redigerà un ulteriore rapporto, prima della formale approvazione del Piano di Lottizzazione in oggetto.

Qualora non siano pervenute osservazioni, il sottoscritto Garante redigerà un ulteriore rapporto nel quale darò atto ed il piano diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT di apposito avviso che da atto della mancata presentazione di osservazioni.

Il presente rapporto verrà pubblicato insieme ai documenti e agli del "*Piano di Lottizzazione attività produttive in località La Rosa*" e verrà inoltrato al Responsabile del Procedimento perché provveda ad allegarlo alla proposta del provvedimento di adozione del Piano stesso.

Il presente rapporto insieme al programma delle attività di informazione e partecipazione ed alla deliberazione di approvazione del piano di lottizzazione, a conclusione del procedimento, verrà trasmesso al garante regionale ai sensi dell'art. 4 comma 8 del Regolamento di attuazione dell'art. 36 comma 4 della LRT 65/2014 di cui al DPGR 14/02/2017 n. 4/R.

Terricciola 03/04/2018



Il Garante dell'informazione e della partecipazione  
Dott.ssa Lara Orlandini

COMUNE di TERRICCIOLA

PROVINCIA di PISA

REPERTORIO N.

ALLEGATO "C"

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI UN AREA A CARATTERE PRODUTTIVO  
POSTA IN VIA SALAIOLA LOCALITA' LA ROSA DI TERRICCIOLA E  
DISTINTA NEL VIGENTE R.U. COME "D3 PRODUTTIVE DI NUOVA  
ATTUAZIONE" UTOE N.6 SOTTOCOMPARTO A1 - PROPRIETA':  
IMMOBILBEST S.A.S DI MAGOZZI GRAZIELLA & C.

**SCHEMA DI CONVENZIONE**

Il giorno            del mese di            dell'anno            , in (...) avanti a me, **dott. (...)**,  
notaio in (...), ed iscritto nel ruolo del distretto notarile di (...), senza l'assistenza dei  
testimoni, per avervi i comparenti fra di loro d'accordo e con il mio consenso  
rinunciato,

**SONO COMPARI**

- **Bassi Adriano** nato a Terricciola il 20/11/1955 domiciliato per la carica come  
appresso, il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Funzionario  
Responsabile del Settore Tecnico e come tale in rappresentanza del Comune di  
Terricciola, con sede in Terricciola, Via Roma, 37 (Cod. Fisc.: **00286650502** ), ai  
sensi dell'art. 107 comma 2 e 3 e dell'art. 109 comma 2 del T.U. Ordinamento  
EE.LL. approvato con Decreto Legislativo 18/8/2000 n. 267 ed in esecuzione della  
deliberazione del Consiglio Comunale n° ..... del .....
- **MAGOZZI GRAZIELLA** nata a Peccioli (PI) il 23/07/1951 e residente in  
Terricciola frazione La Rosa, via Salaiola n.37, C.F. MGZ GZL 51L63 G395X in  
qualità di Legale Rappresentante della IMMOBILBEST S.A.S DI MAGOZZI  
GRAZIELLA & C

**PREMESSO CHE**

- La società suddetta, più avanti denominata semplicemente Parte Lottizzante o soggetto attuatore, è proprietaria dei terreni posti a Terricciola, località La Rosa rappresentati al N.C.T. del Comune di Terricciola nel foglio n. 19 partt. 320,14,126,37 e 496 ciascuno per porzione e costituente un comparto identificato dalla parte lottizzante ed interessato recentemente da una Variante Urbanistica al R.U. UTOE N. 5, Adottata con delibera di Consiglio Comunale N° 6 del 15/03/2013, pubblicata sul B.U.R.T. n° 17 in data 30.04.2014, COMPARTO A) con Scheda di Variante contrassegnata con il n....., in cui gli interventi sono disciplinati dall' articolo n. 36 punto 3) della Parte I "Norme Generali e Disciplina del Territorio Urbano" delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del R.U.;
- Le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico destinano la nuova edificazione in tali aree ad usi di tipo produttivo, subordinandola alla presentazione di piano attuativo (Piano di Lottizzazione) nel rispetto degli standards parametri e prescrizioni previsti dal DM 1444/68 e dalle N.T.A. del R.U. vigente;
- L'art. 9 delle N.T.A. del R.U. stabilisce inoltre la sottoscrizione di apposita convenzione da trascriversi nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti in cui si definiscono i rapporti e gli impegni in relazione all'assunzione a carico dei proprietari degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione gratuita delle aree urbanizzate, la corresponsione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal Comune nel proprio regolamento degli oneri di urbanizzazione e costruzione oltre a congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- La Parte Lottizzante in data 10.02.2017 (prot. n. 735 e seguenti) ha presentato, in

osservanza dell'articolo 8 delle N.T.A. del Regolamento Urbanistico vigente, il progetto di Piano di Lottizzazione redatto dal Dott. Arch. Guiggi Alfonso;

- Il progetto di lottizzazione prevede un insediamento di n.6 edifici massimi insediabili in n. 6 lotti identificati nel Piano con i nn. 1a),2a)1, 2a)2, 2a)3, 3a)1, 3a)2.

- Il progetto di cui al punto precedente, completo dei pareri necessari dei diversi enti preposti, in data 07/04/2017 N° 4 è stato esaminato dal Collegio Tecnico Consultivo Unitario del Comune di Terricciola con esito favorevole.

- Il piano di lottizzazione, è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n..... del..... .....2017 ai sensi dell'art. 111 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65, e successive modifiche ed integrazioni ed è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. [ ] del [ ];

- Con la stessa delibera di Consiglio Comunale n..... del..... .....2017 è stato approvato lo schema della presente convenzione;

Tutto ciò premesso e considerato, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra il Comune di Terricciola e la parte Lottizzante

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### Art. 1

#### ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

L'attuazione del Piano di Lottizzazione dei terreni posti in Terricciola, località La Rosa, Via Salaiola, rappresentati al N.C.T. del Comune di Terricciola :

- **foglio 19 part. 320 in parte**, della superficie catastale complessiva di mq.5.380,00 ed investita dal Piano per una superficie di circa mq. 694,44 di cui mq. 231,84 di sup. fondiaria, mq. 462,60 di viabilità pubblica;

- **foglio 19 part. 14 in parte**, della superficie catastale complessiva di mq. 2.050,00

ed investita dal Piano per una superficie di circa mq.915,76, di cui mq. 627,18 di sup. fondiaria, mq. 288,58 di viabilità pubblica;

- **foglio 19 part. 126 in parte**, della superficie catastale complessiva di mq.1.320,00 ed investita dal Piano per una superficie di circa mq.1.091,70, di cui mq. 856,60 di sup. fondiaria, mq. 235,11 di viabilità pubblica;

- **foglio 19 part. 37 in parte**, della superficie catastale complessiva di mq.40.860,00 ed investita dal Piano per una superficie di circa mq.6.185,71 di cui mq. 201,97 di parcheggi privati, mq 4.630,53 di parcheggi pubblici e verde pubblico e mq. 1.353,21 di viabilità pubblica;

- **foglio 19 part. 496**, della superficie catastale complessiva di mq.6.590,00 ed investita dal Piano per tutta la sua superficie di cui mq. 213,17 di parcheggi privati, mq 4.779,30 di superficie fondiaria, mq 446,00 di parcheggi pubblici e verde pubblico e mq. 1.151,50 di viabilità pubblica;

- **foglio 19 part. 170 in parte** parcheggio pubblico  
avverrà in conformità degli elaborati grafici di progetto del "Piano di Lottizzazione" allegati alle delibere di adozione e approvazione e in particolare, in questa prima fase, secondo la capacità edificatoria propria del **sottocomparto a1)**, rimandando ad una successiva convenzione l'attuazione dei **sottocomparti a2) ed a3)**.

#### Art. 2

#### IMPEGNO DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In relazione al disposto del quinto comma dell'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 come modificato dalla legge 6 agosto 1967, n. 765, in osservanza alle N.T.A. del P.R.G. vigente la parte Lottizzante si obbliga per sé stessa, e suoi aventi causa, a realizzare, secondo la procedura definita dai successivi articoli 3 e 4, nel termine massimo dieci anni decorrenti dal \_\_\_\_\_ (data di efficacia del Piano

**Attuativo approvato**), tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel progetto di lottizzazione del sottocomparto a1) e precisamente:

- viabilità e parcheggi;
- fognature;
- rete del gas;
- illuminazione pubblica;
- sistemazione aree a verde pubblico e di arredo urbano;
- rete idrica;
- canalizzazione linea telefonica;
- allacciamento e distribuzione energia elettrica;
- Isola ecologica e marciapiedi;

### **Art. 3**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

La Parte lottizzante o soggetto attuatore, si obbliga per se stessa, e suoi aventi causa, a realizzare le opere di urbanizzazione primaria come in proseguo elencate, nel termine massimo di dieci anni decorrenti dal \_\_\_\_\_ (data di efficacia del Piano Attuativo approvato).

Il pagamento dell'importo di contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria non è dovuto per il rilascio dei titoli abilitativi relativi alla esecuzione di lavori all'interno della perimetrazione del Piano di Lottizzazione in quanto, in osservanza al disposto dell'articolo 191, comma 5, della L.R.T. 10 novembre 2014, n. 65, il relativo onere deve ritenersi soddisfatto con la realizzazione diretta delle relative opere. I contributi relativi all'urbanizzazione secondaria dovuti ai sensi della Legge Regionale n° 65/2014 e successive modificazioni saranno determinati e corrisposti all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire; con essi sarà pure corrisposto il costo di

costruzione di cui alla stessa Legge Regionale n° 65/2014.

In particolare la parte Lottizzante dichiara altresì che, il fabbricato di progetto del sottocomparto a1) sarà effettivamente realizzato come porzione di un più ampio edificio la cui restante parte verrà costruita contemporaneamente sul lotto adiacente "D2 Produttive di completamento". Pertanto le opere di urbanizzazione da realizzare dovranno risultare funzionali all'intero edificio e quindi essere compiute complessivamente. Saranno comunque oggetto della presente convenzione urbanistica solo le opere ricadenti all'interno del sottocomparto a1) e quelle inerenti la realizzazione dell'area indicata come Parcheggio Pubblico posta nell'esistente piazzale di proprietà dei lottizzanti e individuata nel vigente PRG alla particella 170 in parte.

La parte Lottizzante dichiara inoltre che il contributo sul costo di costruzione sarà calcolato complessivamente per l'intero edificio ricadente in entrambe le aree produttive.

#### **Art. 4**

##### **MODALITÀ D'ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione nel sottocomparto di cui sopra saranno realizzate nel rispetto dei relativi grafici del progetto di Piano di Lottizzazione, di cui alle delibere di adozione e approvazione che, controfirmate dalle parti, sono depositati in atti presso il Settore Tecnico del Comune di Terricciola

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate a seguito del rilascio di Permesso di Costruire su specifico progetto esecutivo redatto a cura della parte lottizzante, la quale, secondo l'elencazione delle specifiche tecniche e prescrizioni che saranno predisposte dal Settore Tecnico del Comune di Terricciola, dovranno garantire la reale fattibilità e cantierabilità di dette opere.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, si svolgerà in due distinte fasi, e

precisamente una **prima fase**, durante la quale saranno eseguite:

- reti delle fognature, acque bianche , nere e meteoriche;
- opere stradali, isola ecologica e parcheggi: tutte le opere previste ad eccezione dello strato di usura della pavimentazione e del pavimento dei marciapiedi;
- rete dell'impianto idrico e predisposizioni allacciamenti;
- impianto di illuminazione pubblica: canalizzazioni, pozzetti, plinti;
- linea di alimentazione ENEL e predisposizione allacciamenti;
- canalizzazione linea telefonica e predisposizioni allacciamenti;
- aree a verde: movimenti di terra e sistemazioni generali;
- segnaletica stradale provvisoria;
- canalizzazione linea gas;

e una **seconda fase**, durante la quale saranno eseguite:

- opere stradali e parcheggi: strato di usura della pavimentazione e pavimento dei marciapiedi;
- Impianto di illuminazione pubblica: linee di alimentazione, linea di terra e dispersioni, pali, armature, apparecchiature luminose, allacciamenti e quant'altro necessario a rendere l'impianto perfettamente funzionante
- area a verde: piantumazioni, impianto di irrigazione, formazione di prato, percorsi pavimentati e permeabili, arredi;
- segnaletica stradale definitiva.

3) La parte lottizzante si impegna inoltre :

- ▶ a realizzare tutte le opere necessarie, anche fuori comparto, che il comune e/o altri Enti gestori dei servizi a rete hanno già richiesto con l'espressione dei pareri agli atti o che possono richiedere nella fase di attuazione degli interventi; in proposito, previo l'obbligo di ottenere preventivamente le necessarie autorizzazioni o servitù anche per

il passaggio di tubazioni, condotte, scarichi e quant'altro che possono insistere o interessare altre proprietà, si evidenzia al momento la necessità:

- ▶ di realizzare una nuova linea BT aerea e/o sotterranea in polietilene flessibile, anche fuori comparto, per allacciamento alle linee ENEL esistenti;

- ▶ di realizzare la nuova tubazione per linea telefonica di diametro 125 mm. con allacciamento del comparto alla linea esistente in via Salaiola;

- ▶ di realizzare il tratto di fognatura con tubazione di diametro 200 o 300 mm.( da concordarsi) , che dalla via Salaiola raggiunge il collettore misto comunale.

- ▶ di impegnarsi a rispettare le raccomandazioni, impartite da Regione Toscana – Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa - con l'esito del controllo delle indagini geologiche, come appresso riportate:

- ▶ di approfondire, durante le fasi di progettazione sia delle opere di urbanizzazione che dei fabbricati, lo sviluppo delle condizioni di drenaggio dell'area di lottizzazione sia nello stato attuale che di progetto, sviluppando interventi e soluzioni atte al contenimento degli effetti dell'impermeabilizzazione dei suoli;

- ▶ di effettuare specifiche indagini geognostiche nel comparto di interesse monitorando l'oscillazione del livello piezometrico;

- ▶ di rispettare le disposizioni di cui all'art. 1 della LR 21/2012 in relazione al tratto di reticolo idrografico e di gestione che lambisce il lato ovest dell'area di lottizzazione.

Fermo restando che le opere relative alle reti di distribuzione dei servizi, entro e fuori comparto, dovranno essere eseguite secondo le particolari specifiche tecniche fornite dal comune, dagli Enti e/o Uffici preposti, ivi compreso i ripristini con tombamenti, zanelle, cordonati, asfalti e quanto altro necessario, l'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere relative alla prima fase dovrà risultare da apposita attestazione rilasciata dal Settore Tecnico del Comune dietro richiesta della Parte Lottizzante

previo collaudo del Settore Tecnico medesimo o di un tecnico di fiducia del Comune medesimo; attestazione che, salvo contestazioni da formularsi per iscritto da parte del Comune, dovrà essere rilasciata entro tre mesi dalla richiesta.

Fermo restando, inoltre, il termine massimo di **10 anni**, fissato ai sensi dell'art. 28 della legge 6 agosto 1967, n. 765, per l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione, si stabilisce che quelle relative alla prima fase dovranno essere realizzate entro il termine ultimo di **sette anni** dalla stipula della presente convenzione. In ogni caso, prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione di abitabilità, anche mediante la procedura del silenzio assenso in attuazione del D.P.R. n. 425/94, dovrà risultare rilasciata l'attestazione comunale relativa all'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte di tutte le opere comprese nella prima e seconda fase.

La viabilità, completata anche parzialmente, con il rilascio dell'attestazione comunale relativa alla prima fase si intende pubblica e può essere utilizzata da chiunque, anche se non ancora perfezionato il negozio di cessione dell'area al comune.

Il Comune si impegna a prendere in consegna ed attivare il funzionamento (stipula del contratto di fornitura) dell'impianto di illuminazione pubblica, non appena lo stesso risulterà completato e collaudato, anche parzialmente, in maniera funzionale, nonché allacciato alla rete distribuzione dell'energia elettrica.

#### **Art. 5**

#### **MODALITÀ PER LA COSTITUZIONE DELLE GARANZIE FINANZIARIE E PER LA CESSIONE AL COMUNE DEGLI IMPIANTI E DELLE RELATIVE**

#### **AREE.**

A garanzia della regolare esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria viene prestata garanzia finanziaria a favore del Comune di Terricciola per la somma di Euro 374.928,57 (pari all'importo dei lavori indicato nel computo metrico estimativo oltre

IVA 10%). La polizza Fidejussoria n. \_\_\_\_\_ rilasciata dalla società \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_

comprende l'importo del costo presunto delle opere di urbanizzazione, già determinato in Euro 340.844,15 oltre IVA 10% e prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del C.C. , nonché l'operatività entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta da parte del Comune.

L'idoneità della garanzia è stata verificata dai competenti uffici comunali preliminarmente alla stipula della convenzione.

Il Comune, qualora ritenesse che, in dipendenza dell'aumento dei costi, la garanzia prestata non garantisca più pienamente l'esecuzione delle opere previste, potrà richiederne l'integrazione in ragione dell'aggiornamento dei costi stessi.

Nel caso di inadempienza da parte Lottizzante, relativamente agli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il Comune, previa diffida con assegnazione di un tempo massimo di sei mesi, ha facoltà di sostituirsi al Lottizzante nella esecuzione delle opere, rivalendosi sulle garanzie prestate, senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte del Lottizzante e con il pieno diritto ad adire le vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti le garanzie stesse e nelle forme stabilite dal codice di procedura civile art. 612 e n° 2931 del c.c.

Le garanzie prestate potranno essere svincolate soltanto nei modi seguenti:

- a) completamente, ad avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere che dovrà risultare da relazione di collaudo effettuato a cura del Settore Tecnico del Comune o da un tecnico di fiducia dell'Amministrazione Comunale, dietro richiesta della parte Lottizzante proprietaria, corredata di tutte le documentazioni tecniche che il Comune riterrà necessarie, compresi collaudi, certificazioni di materiali, analisi e prove; il collaudo finale delle opere dovrà essere effettuato

entro sei mesi dalla richiesta dei Lottizzanti;

b) per la parte relativa alla prima fase delle opere descritte all'articolo 4, quantificate in €. 194'079,83 oltre IVA 10% al momento in cui tali opere risulteranno completamente eseguite e collaudate dal Settore Tecnico del Comune o da un tecnico di fiducia del Comune medesimo;

c) per il restante ammontare di €. 146'764,32 oltre IVA 10% ad avvenuta regolare esecuzione di tutte le opere che dovrà risultare da relazione di collaudo effettuato a cura del settore Tecnico del comune o da un tecnico di fiducia del Comune stesso, dietro richiesta del lottizzante proprietario, corredata di tutte le documentazioni tecniche che il Comune riterrà necessarie, compresi collaudi, certificazioni di materiali, analisi e prove; il collaudo finale delle opere dovrà essere effettuato entro sei mesi dalla richiesta dei lottizzanti.

Resta fermo che lo svincolo totale avverrà secondo quanto dettato alla lettera c).

La cessione delle aree relative all'urbanizzazione di cui all'articolo 6, quali risultano negli elaborati di progetto, verrà posta in essere una volta completato, con esito positivo, il collaudo finale di tutte le opere. Al Lottizzante farà carico ogni onere e spesa per il mantenimento dell'efficienza e per la manutenzione delle opere e degli impianti relativi all'urbanizzazione, fino all'avvenuta cessione al Comune delle stesse e delle relative aree; peraltro, una volta rilasciata l'attestazione di cui all'art.5 comma 5, ogni responsabilità civile scaturente dall'uso pubblico delle aree o porzione di esse, farà carico al Comune, sebbene pendente la stipula del contratto.

#### **Art. 6**

#### **DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI DA CEDERE PER IL**

#### **SODDISFACIMENTO**

#### **DEGLI STANDARD URBANISTICI E DI URBANIZZAZIONE.**

In osservanza delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, il Lottizzante cederà gratuitamente al Comune le suddette aree aventi le seguenti superfici:

- a) Sedi stradali con marciapiedi per mq. 3.490,00;
- b) Parcheggi pubblici, isola ecologica e Verde pubblico attrezzato per mq. 5.076,53;

Le aree di cui alla lettera b) per un totale di mq. 5.076,53 a completo soddisfacimento della relativa quota degli standard urbanistici.

#### Art. 7

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI E DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE RELATIVO AI FABBRICATI**

I progetti relativi ai fabbricati da realizzare sui singoli lotti dovranno rispettare le norme tecniche d'attuazione del progetto del Piano di Lottizzazione, il relativo planivolumetrico, le norme di attuazione del PRG e le prescrizioni stabilite nelle delibere di adozione e approvazione del piano di lottizzazione, nonché tutte le disposizioni di legge vigenti in materia. I progetti dovranno essere presentati secondo le disposizioni regolamentari stabilite dal Comune. Qualora il permesso di costruire sia richiesto da persona, fisica o giuridica, diversa dal Lottizzante, all'istanza dovrà essere allegata dichiarazione dalla quale risulti che il richiedente abbia preso visione della presente convenzione e delle norme tecniche d'attuazione, con la sottoscrizione dell'obbligo a rispettarla in ogni sua parte.

Le tipologie architettoniche degli edifici previste, compreso la morfologia dei componenti e le soluzioni estetiche principali, dovranno essere rispettate anche in sede di progettazione degli stessi; comunque saranno possibili anche modifiche solo dietro motivata richiesta da valutare caso per caso in fase d'istruttoria per il rilascio dei

permessi di costruire relativi. Non saranno in nessun caso ammesse, anche in caso di richiesta di variante alla lottizzazione approvata, deroghe o modifiche per quel che riguarda il volume, l'altezza, le distanze planimetriche, e tutte le altre condizioni e prescrizioni vincolanti rappresentate e descritte negli elaborati allegati alla deliberazione di adozione del Piano di Lottizzazione e nelle relative norme tecniche d'attuazione.

La realizzazione degli edifici sarà possibile anche contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come definite dal precedente articolo 4.

La destinazione d'uso degli edifici è di norma commerciale-artigianale; potranno essere ammesse altre destinazioni d'uso ad essa compatibili purché non in contrasto con le norme del P.R.G. Resta vietata la costruzione di edifici accessori, di qualsiasi dimensione ed a qualsiasi uso destinati, diversi da quanto assentito nelle N.T.A. della presente lottizzazione.

#### **Art. 8**

#### **RISPETTO DEGLI OBBLIGHI DELLA CONVENZIONE DA PARTE DI TERZI.**

La Parte Lottizzante si obbliga a richiedere ai terzi acquirenti, sia dei lotti edificabili che dei fabbricati realizzati o di parte di essi, al momento della stipula di ogni atto di trasferimento della relativa proprietà, l'inserimento nell'atto stesso di apposita dichiarazione di sottomissione nei confronti del Comune di Terricciola per l'adempimento, l'accettazione ed il rispetto di tutti gli obblighi e disposizioni previste nella presente convenzione, con la clausola che, ove tale obbligo non venga assolto dal Lottizzante relativamente a tutti gli impegni previsti nella convenzione, ciò comporterà l'applicazione da parte del Comune alla Parte Lottizzante o ai suoi aventi causa, di una sanzione pecuniaria oblativa di 500 Euro ogni volta che sarà accertata una violazione

di tale obbligo.

**Art. 9**

**DISPOSIZIONI FINALI**

Le spese relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico della parte Lottizzante, comprese quelle relative e conseguenti alla cessione gratuita al Comune di tutte le aree e delle opere di urbanizzazione primaria interne ed esterne al Piano Attuativo.

Per gli elaborati grafici e tecnici si fa riferimento a quanto allegato alle delibere di adozione e approvazione controfirmati dalle parti e depositati in atti.

Le parti

Sig. ra MAGOZZI GRAZZIELLA

.....

Comune di TERRICCIOLA

Il Funzionario Responsabile del Settore Tecnico

Geom. Adriano Bassi

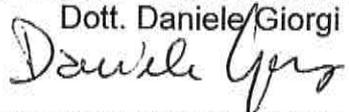
.....

Letto e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Maria Antonietta Fais



IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Daniele Giorgi



\*\*\*\*\*

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

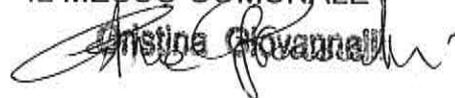
(art. 124, T.U.E.L. 18/8/2000 n. 267)

Il sottoscritto Messo Comunale attesta che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio "on line" [sito informatico del Comune - art. 32 della Legge 18/6/2009 n. 69] dalla data odierna e vi rimarrà fino al 05 LUG, 2018.

Terricciola, li 20 GIU, 2018



IL MESSO COMUNALE



\*\*\*\*\*

La presente deliberazione:

- è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ per il decorso di 10 giorni dall'ultimo di affissione all'Albo Pretorio "on line".
- senza/con n. \_\_\_\_\_ opposizioni.

Terricciola, li \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. Daniele Giorgi