



# COMUNE DI SOVICILLE

(PROVINCIA DI SIENA)

## RELAZIONE TECNICA

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE LOC. SAN ROCCO A PILLI – Soc. ECO IMMOBILIARE s.r.l., Comune di Sovicille - Adozione

In data 18/07/2022 la Sig.ra Perlati Oliva, in qualità di Amministratore Unico della Soc. ECO IMMOBILIARE s.r.l. con sede in San Rocco a Pilli P.za V. de Gama n. 17 PI 01550030520, ha presentato istanza prot. n. 14756 finalizzata all'approvazione della variante al Piano di Lottizzazione approvato con deliberazione C.C. n. 16 del 3/02/2006, e successive integrazioni con prot. 24493 del 14/12/2023, prot. 3663 del 21/02/2024 e prot. 4807 del 7/03/2024.

Il Piano Operativo ha individuato l'intervento con sigla PA08.04 apportando modifiche alle previsioni del Piano Regolatore a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate dalla ditta lottizzante con il seguente esito: *“L'istanza (ripresa da un successivo contributo pervenuto fuori termine, identificato con il n 151) è riferita ad un piano di lottizzazione che risultava ancora vigente al momento dell'adozione del Piano operativo. Essendo nel frattempo scaduti i termini di efficacia del piano attuativo, è ora possibile inserire la previsione per il completamento dell'intervento (PA08.04) apportando le modifiche che si ritengono migliorative e più coerenti al progetto complessivo per San Rocco a Pilli, con conseguente modifica della tavola PO.05 in scala 1:2000 e con l'introduzione dell'art. 133 bis.”.*

In particolare si prevede il completamento della lottizzazione residenziale confermando le opere ed attrezzature pubbliche a carico del lottizzante:

- parcheggio pubblico della superficie minima di mq 2400
- area a verde pubblico della superficie minima di mq 3400
- strada di lottizzazione della lunghezza minima di m 130

Dalla sovrapposizione tra cartografia catastale e cartografia tecnica regionale, sulla quale è stato disegnato il Piano Operativo, emergono alcune discrasie che sono superabili in virtù dell'art. 120 comma 3 delle NTA del PO che recita:

*“In sede di elaborazione del progetto del Piano Attuativo qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi l'approvazione del Piano Attuativo comporta la corrispondente rettifica senza che ciò comporti variante al Piano Operativo”.*

Infatti sono presenti nell'area elementi reali datati che configurano una situazione consolidata e confermata dal Piano di lottizzazione già approvato, che certamente il Piano Operativo non vuol disconoscere (solo a titolo esemplificativo il limite lungo via G. Da Verrazzano che nella cartografia tecnica regionale coincide con il limite della strada, nella cartografia catastale ricade entro la piattaforma stradale).

Il terreno interessato dall'intervento, come evidenziato e motivato nella relazione tecnica, è censito al Catasto del Comune di Sovicille alle seguenti particelle del Fg. n. 80:

- 956, 960, 948, 950 parte, 574, 954, 952, 1075, 1076 parte, 1078 parte, 1080 di proprietà della Soc. ECO IMMOBILIARE srl
- 1061 di proprietà del condominio Via G.da Verrazzano via F. Magellano
- 1059 di proprietà del condominio Via G.da Verrazzano 22
- 1060 di proprietà della Soc. IMMOBILIARE B.P. srl.
- 957 parte di proprietà della Sig.ra Galeotti Ottieri della Ciaia Giuliana

La proprietà della part. 957 ha fornito delega alla soc. lottizzante ECO IMMOBILIARE s.r.l. per la presentazione del Piano attuativo mentre gli altri proprietari sono stati esonerati dalla sottoscrizione giusto accordo procedimentale approvato con delibera Giunta Comunale n. 9 del 21/02/2024 e sottoscritto in data 4/03/2024.

L'area oggetto di intervento è soggetta solo in parte al vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs 42/2004 e successive modificazioni, ricade in classe di fattibilità F3 "fattibilità condizionata" del Piano Operativo:

*Fattibilità geologica Fg2/Fg3: L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.36/R/09 e NTC 2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione. Nel caso in cui la nuova edificazione interessi le porzioni di versante a maggior pendenza già a livello di Piano Attuativo si dovrà elaborare una specifica campagna geognostica basata su sondaggi a carotaggio continuo e prelievo di campioni di terreno per le analisi di laboratorio finalizzata sia alla verifica delle effettive condizioni di stabilità del versante nell'assetto geomorfologico finale a progetto realizzato sia alla individuazione delle eventuali opere di stabilizzazione che risultassero necessarie. Le eventuali opere di stabilizzazione che si rendessero necessarie dovranno rispondere alle caratteristiche indicate al comma 2 dell'art.49 delle NTA del PO.*

*Fattibilità idraulica: Le sistemazioni delle aree a verde e degli spazi aperti dovranno seguire quanto prescritto all'art.56 delle NTA del PO relativamente alla impermeabilizzazione del suolo. Per quanto riguarda la realizzazione della nuova viabilità si dovrà rispettare le disposizioni di cui al punto 5 dell'art.41, all'art.42 e al punto 5 dell'art.43 delle NTA del PO in modo da garantire la corretta regimazione delle acque di drenaggio superficiale.*

*Fattibilità sismica Fs2: L'attuazione dell'intervento è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia (DPGR.n.36/R/09 e NTC 2018) e finalizzati alla verifica delle caratteristiche sismiche del substrato di fondazione per l'applicazione delle categorie di sottosuolo nel rispetto delle condizioni stratigrafiche e litologiche di cui al paragrafo 3.2.2 delle NTC 2018.*

Il Piano di lottizzazione approvato prevedeva n. 6 lotti, il piano proposto ne prevede 5:

- i lotti 1, 2 e 3 sono già stati realizzati in conformità al precedente piano attuativo
- i lotti 4 e 5 sono ancora da realizzare e ne è prevista la nuova tipologia indicata con sigla C1 e C2 nel lotto 4 e con sigla D1 e D2 nel lotto 5
- il lotto 6 è stato stralciato dalle previsioni del Piano Operativo

Il piano attuativo prevede la realizzazione di quattro corpi di fabbrica, due nel lotto 4 e due nel lotto 5 con due piani fuori terra ed uno interrato, con tipologia di case a schiera ai quali si accede da strade interne private, con aree a verde comuni e giardini privati.

Apprezzabile appare la scelta architettonica che prevede l'uso di materiali tradizionali, con forme e proporzioni equilibrate.

La superficie del terreno individuata dal P.d.L., verificata dalla documentazione catastale, risulta di mq 16894, di cui :

- mq 4300,24 di superficie dei lotti ancora da edificare
- mq 5249,00 di superficie dei lotti già edificati

- mq 2421,28 > mq 2400 previsti dal PO - Parcheggio Pubblico - (Fig. 80 part. 960 parte)
- mq 3452,25 > mq 3400 previsti dal PO - Verde Pubblico - (Fig. 80 partt. 574, 948, 950 parte, 952 parte, 954 parte, 956, 1075, 1080 parte)
- m 135,52 > m 130,00 previsti dal PO – Viabilità Pubblica - (Fig. 80 partt. 1076 parte, 1078 parte, 950 parte, 957 parte) della larghezza di m 9.50 quale strada locale cat. F in ambito urbano ai sensi del DM 5/11/2001

I parametri urbanistici ed edilizi risultano verificati, la superficie edificabile ai sensi del DPGR 39/R/2018 risulta pari a mq 1785,04 < mq 2600,00 ammissibile, numero dei piani fuori terra 2 come da NTA del Piano Operativo, numero massimo di alloggi n. 22 < n. 28 previsti dal PO, superficie di progetto mq 2632.50 < sup. coperta ammissibile pari a mq 2932.20 (0.3x mq 9775.00)

Così come risultano verificati i rapporti di permeabilità delle aree in base al disposto dell'art. 56 comma 3 del Piano Operativo ed in generale i criteri e le disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti.

Le opere di urbanizzazione previste dal P.d.L., oltre alle reti tecnologiche, sono quelle previste dallo Strumento Urbanistico e cioè l'area a Verde Pubblico, quella a Parcheggio Pubblico e la viabilità di lottizzazione per circa m 130.

Vengono quindi confermate le previsioni della Lottizzazione originaria con leggere modifiche quali:

- il prolungamento della strada di lottizzazione (via Magellano) sino al confine dell'area oggetto di piano attuativo
- lo spostamento del percorso pedonale che andrà a carico dell'intervento indicato con sigla PA08.02

Il settore Tecnico Patrimonio –LL.PP. si è espresso in merito alle opere di urbanizzazione con parere favorevole condizionato all'assolvimento di alcune prescrizioni di carattere tecnico, con nota prot. 7689 del 16/04/2024.

Le aree che saranno cedute gratuitamente all'Amm. Comunale, previo frazionamento da eseguirsi a cura e spese del lottizzante, sono indicate nella Tav. n. 16 e sono quelle censite al C.T. al Fig. 80 partt. nn. 960 parte, 574 parte, 948, 950 parte, 952 parte, 954 parte, 956, 1075 parte, 1080 parte, 1076 parte, 1078 parte, 957 parte.

Nel Piano di lottizzazione approvato e nella convenzione stipulata in data 7/02/2006, registrata a Siena il 27/02/2006 e trascritta Siena il 2/03/2006 al n. 2420 reg. ord. E n. 1323 reg. part, in particolare all'art. 4, era previsto l'impegno, da parte dei lottizzanti, alla realizzazione delle seguenti opere:

- *prosecuzione della strada pubblica per una lunghezza complessiva di m 1596 (evidente errore materiale) così come descritto nella tavola di progetto n. 11*
- *realizzazione degli spazi da destinare a verde pubblico descritti nella tavola di progetto n.10*
- *realizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico, descritti nella tavola di progetto n.9*
- *realizzazione del camminamento pedonale che collega le residenze 1 e le Residenze 2 indicato nella tavola di progetto n. 3*
- *esecuzione di una nuova condotta idrica che dalla tubazione principale, presso la rotonda, raggiunga la nuova lottizzazione, qualora in fase di approvazione da parte dei competenti organi del progetto delle opere di urbanizzazione essa venga dagli stessi richiesta.*

*Saranno inoltre eseguite tutte quelle opere infrastrutturali a servizio dell'area edificabile come canalizzazioni elettriche, telefoniche, gas, acqua potabile e sistema fognante per acque bianche e nere così come descritto nelle tavole di progetto.*

Dette opere avrebbero dovuto essere ultimate entro dieci anni dalla notifica del rilascio della relativa concessione edilizia e quindi cedute gratuitamente al Comune.

A garanzia degli obblighi assunti veniva prodotta polizza fidejussoria del valore pari a quello computato per la realizzazione della totalità delle opere di urbanizzazione pari ad € 365.409,95 incrementato del 20% (€ 438.491,94).

Le opere di urbanizzazione sono state oggetto di concessione edilizia n. 91 del 16/10/2006 ed in data 26/02/2008 è stata effettuata verifica delle opere in corso che sono risultate ad uno stato di avanzamento di circa il 40% di quanto previsto in convenzione.

In data 5/02/2016 con istanza prot. 2601 è stata richiesta proroga della convenzione stipulata in data 7/02/2006.

In data 21/08/2013 con prot. 13742 è stata depositata richiesta di variante al PdL approvato, dichiarata improcedibile per carenza delle firme di tutti i proprietari con nota del 16/09/2013 prot. 15174.

Successivamente sono stati presentati auspici ed osservazioni al Piano Operativo in itinere per modificare le previsioni dello strumento urbanistico e successivamente il Piano di lottizzazione.

Le opere di urbanizzazione realizzate sino ad oggi ammontano ad € 286.410,29 comprensive anche delle opere relative alla realizzazione della strada via Magellano, non computate nel computo allegato alla convenzione stipulata.

Il completamento delle opere di urbanizzazione ammonta ad € 710.059,77 comprensivo anche della viabilità, spese di progettazione € 50.918,36.

Lo schema di convenzione stabilisce gli obblighi del lottizzante, in particolare:

- la realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria:
  - completamento ed implementazione degli spazi da destinare a verde pubblico per una superficie complessiva misurata di mq. 3.452,25, meglio descritti nella TAV. 10b Verde Pubblico – Stato Modificato
  - esecuzione delle opere infrastrutturali a servizio della residua area edificabile come canalizzazioni elettriche, telefoniche, gas, acqua potabile e sistema fognature acque bianche e nere, così come meglio descritto nella TAV. 12 Fornitura servizi vari – TAV. 13 Fognatura acque bianche - TAV. 14 Fognatura acque nere
  - prosecuzione della strada Via F. Magellano, da cedere al Comune, per una lunghezza complessiva di ml. 146,53 (di cui m 70 già realizzati), come descritto nella TAV. 11b Strada
  - completamento e implementazione dei Parcheggi Pubblici, per una superficie complessiva pari a mq. 2.421,28 (misurata), rappresentati nella TAV. 9b Parcheggi – Stato Modificato
- i tempi e le fasi in cui verranno realizzate le opere (4 fasi con scadenze diverse)
- la garanzia per la perfetta realizzazione delle opere di urbanizzazione e conseguente cessione (fidejussione pari all'importo delle opere da realizzare incrementate del 20%)

## **Procedimento VAS**

Ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 10/2010 “*Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)*”, per i piani, che determinano l'uso di piccole aree a livello locale, l'effettuazione della VAS è subordinata alla preventiva valutazione, effettuata dall'autorità competente secondo le disposizioni di cui all'articolo 22 L.R. 10/2010, della significatività degli effetti ambientali.

A tal fine il lottizzante ha inviato quesito (prot.2686 del 9/02/2023) in merito alla possibilità di esclusione del procedimento, direttamente all'organo competente della Regione Toscana, invocando l'applicazione dell'art. 5 bis comma 2 L.R. 10/2010 che recita: *“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 plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.”*

La Regione Toscana con nota prot. 3754 del 23/02/2023 ha concluso che nella Dichiarazione di Sintesi del Piano Operativo è stato dato atto dei maggiori approfondimenti condotti per la valutazione dei Piani attuativi in riferimento alle condizioni di sostenibilità degli interventi e che conseguentemente l'autorità procedente non ha fornito indicazioni circa la necessità di sottoporre alle procedure di Vas la pianificazione attuativa conforme al Piano Operativo, ricordando di il principio di non duplicazione delle valutazioni richiamato dall'art. 8 comma 1 L.R. 10/2010.

L'Autorità Competente individuata con delibera C.C. n. 32 del 05/06/2013 nella Struttura Operativa esistente presso l'Ufficio Tecnico U.O. Patrimonio Ambiente e Cave con determinazione n 929 del 27/07/2023 ha escluso sia la procedura Vas che quella di Vinca.

Ulteriormente con determinazione n. 1284 del 18/10/2023 ha approvato lo studio *“Rilievo rete fognaria in località San Rocco a Pilli”* ai fini dell'assolvimento della prescrizione imposta dal Piano Operativo *“Dovranno essere verificati in dettaglio i rapporti tra area di intervento e qualità delle acque del reticolo idrografico minore, in relazione alla pressione degli scarichi, attuali e previsti, sui corpi idrici al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sui corpi recettori.”*

Infatti con nota prot. 11003 del 7/06/2023 il settore Ambiente ed Energia della Regione Toscana, in risposta ai quesiti posti dal lottizzante, ha chiarito che la valutazione rilasciata in sede di approvazione del Piano Operativo non intendeva rimandare ad ulteriore valutazione di incidenza in fase di attuazione, ma intendeva *“vincolare le trasformazioni ad una verifica di dettaglio relativa alla pressione degli scarichi, attuali e previsti sul corpo idrico al fine di una valutazione degli effetti cumulativi sulla qualità delle acque dei corpi recettori.”*

Pertanto con l'approvazione dello studio *“Rilievo rete fognaria in località San Rocco a Pilli, Provincia di Siena (SI)”* è stata ottemperata la prescrizione del piano Operativo.

### **Conferenza paesaggistica**

L'area oggetto di piano attuativo ricade in parte entro il vincolo paesaggistico e pertanto è soggetta alla verifica della progettazione alla scala di dettaglio ai sensi dell'art. 23 comma 3 della disciplina del PIT, come prescritto dal verbale della conferenza paesaggistica di approvazione del Piano Operativo prot. 20345 del 30/09/2021.

A tal fine il piano è stato sottoposto alla Commissione Paesaggistica interna del Comune che in data 22/01/2024 ha espresso il seguente parere: *“La commissione evidenzia rilevanti incongruenze tecnico-funzionali nell'elaborato “Tav 9b Parcheggio- Stato Modificato” sia nella parte ricadente in zona vincolata paesaggisticamente che nell'insieme”*, mentre la conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 23 comma 3 della disciplina del PIT, tra Regione Toscana, Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto e Arezzo, Provincia di Siena e Comune di Sovicille, in data 2/02/2024 ha espresso parere favorevole, con verbale trasmesso in data 9/02/2024 prot. 2882.

### **Procedura di approvazione art. 111 L.R. 65/2014**

- In ossequio all'art. 104 della L.R. 65/2014 ed al DPGR 5/R del 30/01/2020, in data 28/02/2024 con nota prot. n. 4129 lo strumento attuativo è stato depositato presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Grosseto e Siena, il quale ha verificato la ricevibilità del deposito in data 7/03/2024 assegnando il n. 1229 di deposito

- Il Piano viene adottato dal Consiglio Comunale
- La deliberazione con i suoi allegati viene trasmessa alla provincia 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
- Decorso il termine sopracitato il consiglio Comunale approva il piano di lottizzazione motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia
- 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

L'Ufficio attesta che il presente Piano di lottizzazione è conforme allo strumento urbanistico vigente e che, come risulta dallo schema di convenzione, contestualmente alla realizzazione dei fabbricati saranno realizzate le infrastrutture necessarie e le opere di urbanizzazione, nonché gli spazi pubblici.

Dà atto:

- che il contenuto del Piano è sufficiente e risponde alle disposizioni di cui all'art. 109 della L.R. 65/2014
- che la formazione del Piano di lottizzazione si sta svolgendo nel rispetto delle norme legislative e regolamentari, nel rispetto della LR 65/2014 e smi, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate
- che sono stati acquisiti tutti i pareri richiesti dalla legge
- che è stato recepito il rapporto del Garante dell'Informazione e Partecipazione, di cui all'art. 38 della L.R. 65/2014, depositato in data 16/04/2024, e che lo stesso farà parte degli allegati dell'atto da adottare

Dà atto infine che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse, ex art. 6 bis della L.241/1990 come introdotto dalla L.190/2012.

Lo strumento attuativo è formato dai seguenti elaborati allegati:

N.T.A. Variante al PdL.

Relazione Tecnica

Computo Metrico Estimativo (OdU da completare e implementare)

Computo Metrico Estimativo (OdU realizzate dal 2008 ad oggi)

Computo Oneri Sicurezza

Relazione Geologica

Relazione Tecnica Verifica L. 13/89

Documentazione Catastale

Bozza di Convenzione

Relazione Paesaggistica

Tav. 1: Estratto catastale e previsioni di PrG.

Tav. 2: Rilievo Planivolumetrico

Tav. 3: Progetto planimetrico con indicazione dei lotti - Stato Concessionato

Tav.3b: Progetto planimetrico con indicazione dei lotti - Stato Modificato

Tav.3c: Progetto planimetrico con indicazione dei lotti - Stato Sovrapposto

- Tav. 4: Sezioni Ambientali - Stato Modificato
- Tav. 5: Tipologie C1-C2-D1-D2
- Tav. 6: Planimetria volumetrica - Stato Modificato
- Tav. 7: Verifica Parametri Edilizi
- Tav.8b: Verifica L.R.T. 230/'94 riferita all'intero comparto e ai singoli lotti
- Tav.8c: Verifica L.R.T. 122/'89 riferita all'intero comparto e ai singoli lotti
- Tav. 9: Parcheggio - Stato Concessionato
- Tav. 9b: Parcheggio - Stato Modificato
- Tav. 9c: Parcheggio - Stato Sovrapposto
- Tav.10: Verde Pubblico Stato Concessionato
- Tav.10b: Verde Pubblico - Stato Modificato
- Tav.10c: Verde Pubblico - Stato Sovrapposto
- Tav.11: Strada - Stato Concessionato
- Tav.11b: Strada - Stato Modificato
- Tav.11c: Strada - Stato Sovrapposto
- Tav.12: Fornitura Servizi vari - Stato Modificato
- Tav.13: Condotta acque bianche
- Tav.14: Condotta acque nere
- Tav.15: Schema Illuminazione pubblica
- Tav.16: Aree da cedere al Comune
- Tav.17: Documentazione fotografica
- Tav.18: Particolari opere di urbanizzazione
- Tav.22: Sezioni Ambientali - Stato Sovrapposto (riferito allo stato attuale e non al Pdl approvato)
- Tav.28: Rendering
- Tav.29: Verifica L. 13/1989
- Tav.30: Superficie Coperta

Ulteriori allegati:

Istanza approvazione P.d.L. prot 14756 del 18/07/2022

Comunicazione integrazioni prot. 24493 del 14/12/2023

Comunicazione integrazioni prot. 3663 del 21/02/2024

Comunicazione integrazioni prot. 4807 del 7/03/2024

Modulo 1

Modulo 2

Modulo 3

Modulo 4

Modulo 5

CI Galeotti

Delega Galeotti

Calcolo compenso professionale

Verbale conferenza paesaggistica

Deposito ufficio regione toscana genio civile

Parere Commissione paesaggistica

Parere Ufficio Patrimonio –LL.PP.

Relazione garante dell'informazione e partecipazione

Sovicille, li 16/04/2024

Il Funzionario Tecnico  
Ing. Rossana Pallini

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 DLgs 7/3/2005, n.82 e s.m.i (CAD).  
Il presente documento è conservato in originale nella banca dati del Comune di Sovicille, ai sensi dell'art. 22 del DLgs 82/2005.*