



COMUNE DI SOVICILLE PROVINCIA DI SIENA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Settore.. : SETTORE TECNICO EDILIZIA/URBANISTICA
Anno.... : 2024
Numero : 50

Assessore Proponente:

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

PREMESSO che:

- 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'area di intervento con sigla PA08.04 apportando modifiche alle previsioni del Piano Regolatore a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate dalla ditta lottizzante, prevedendo il completamento della lottizzazione residenziale e confermando sostanzialmente le opere ed attrezzature pubbliche a carico del lottizzante;
- 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;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 21/02/2024 avente ad oggetto “Accordo procedimentale ex art. 11 L. 241/1990- Piano attuativo PA.08.04 loc. San Rocco a Pilli”;

VISTO l'accordo procedimentale sottoscritto in data 4/03/2024 rep. n. 22/2024 allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;

PRESO ATTO della relazione tecnica predisposta dal responsabile del procedimento datata 16/04/2024 dalla quale risulta che:

- 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
- la superficie del terreno individuata dal P.d.L., verificata dalla documentazione catastale, risulta di mq 16894, di cui :
 - $\mu\theta$ 4300,24 di superficie dei lotti ancora da edificare
 - $\mu\theta$ 5249,00 di superficie dei lotti già edificati
 - $\mu\theta$ 2421,28 > mq 2400 previsti dal PO - Parcheggio Pubblico - (Fig. 80 part. 960 parte)
 - $\mu\theta$ 3452,25 > mq 3400 previsti dal PO - Verde Pubblico - (Fig. 80 partt. 574, 948, 950 parte, 952 parte, 954 parte, 956, 1075, 1080 parte)
 - μ 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
- 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, per le quali il settore Tecnico Patrimonio –LL.PP. si è espresso con parere favorevole subordinatamente all'assolvimento di alcune prescrizioni in data 16/04/2024 con nota prot. 7689
- 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
- il Piano attuativo non è stato sottoposto a preventiva valutazione di assoggettabilità a VAS ai sensi 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)*” giusta nota della Regione Toscana prot. 3754 del 23/02/2023 e determinazione n 929 del 27/07/2023 dell'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 che ha escluso sia la procedura Vas che quella di Vinca
- 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
- 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;

VISTO lo schema di convenzione che 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%);

DATO ATTO che il Piano Attuativo, in ossequio all'art. 104 della L.R. 65/2014 ed al DPGR 5/R del 30/01/2020, 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;

DATO ATTO altresì che la procedura di approvazione del piano è dettata dalle disposizioni di cui all'art. 111 della L.R. 65/2014;

VISTA l'attestazione del Responsabile del procedimento in merito alla conformità del piano agli strumenti urbanistici vigenti e sovraordinati ed alla sua rispondenza alle disposizioni di cui alla L.R. 65/2014;

VISTO il rapporto del Garante dell'Informazione e della Partecipazione, di cui all'art. 38 della L.R. 65/2014, individuato nella persona del Dott. Luigi Frallicciardi, Segretario Generale del Comune di Sovicille, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27/01/2020, depositato in data 16/04/2024;

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

CONSTATATO che lo strumento attuativo è formato dai seguenti elaborati allegati:

N.T.A. variante al PdL.

Relazione Tecnica

Computo Estimativo (OdU da completare e implementare)

ComputoMetrico Estimativo (OdU realizzate dal 2008 ad oggi)

ComputoOneri 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: Plan volumetrico - 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

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

Accordo procedimentale rep. 22/2024

DELIBERA

1. di approvare la relazione tecnica, ai sensi dell'art. 18 LR 65/2014, rimessa dal Responsabile del Procedimento, quale parte integrante e sostanziale della deliberazione
2. di procedere all'adozione del Piano di lottizzazione ai sensi degli artt. 19 e 111 L.R. 65/2014
3. di dare atto che, ai sensi dell'art.18 L.R. 65/2014, il Piano Operativo è accompagnato dalla relazione del Responsabile del Procedimento e dal rapporto del Garante dell'informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 38 medesima legge
4. di prendere atto dell'accordo procedimentale sottoscritto in data 4/03/2024 rep. n. 22/2024 allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale
5. di trasmettere alla Provincia il provvedimento adottato con tutti i suoi allegati
6. di pubblicare l'avviso di adozione del Piano di Lottizzazione sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT)
7. di depositare il provvedimento adottato presso la sede comunale per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana, termine entro il quale chiunque può prenderne visione e presentare le osservazioni che ritenga opportune
8. di pubblicare il provvedimento adottato ed i suoi allegati sul sito istituzionale del Comune anche ai sensi del D.Lgs 33/2013 art. 39, nella sezione "Pianificazione e Governo del Territorio"
9. di dare atto che gli elaborati costitutivi del Piano di Lottizzazione, allegati, risultano i seguenti:

N.T.A. variante al PdL.

Relazione Tecnica

Computo Estimativo (OdU da completare e implementare)

ComputoMetrico Estimativo (OdU realizzate dal 2008 ad oggi)

ComputoOneri 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: Plani volumetrico - 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

10. di allegare alla presente deliberazione i seguenti ulteriori documenti:

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

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 della partecipazione

Accordo procedimentale rep. 22/2024

11. di dare atto che:

- il Responsabile del Procedimento è il responsabile del settore tecnico Edilizia/Urbanistica Ing. Rossana Pallini
- il Garante dell'informazione e della partecipazione è individuato nella persona del Dott. Luigi Frallicciardi, Segretario Generale del Comune di Sovicille, giusta Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27/01/2020

12. di dare atto altresì che non sussistono situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse, ex art. 6 bis della L.241/1990 come introdotto dalla L.190/2012, del Responsabile del procedimento e del Garante della comunicazione, in riferimento al provvedimento in oggetto.

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.