

**RELAZIONE TECNICA E CERTIFICAZIONE
DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**
ai sensi degli artt. 18 e 33 L.R.T. n. 65/2014

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in strada degli Agostoli a Costafabbi (PA11.02) – ADOZIONE ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. n. 65/2014

Il sottoscritto Ing. Paolo Giuliani, Responsabile del Procedimento per il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, ha provveduto ad accertare che il procedimento di formazione dello stesso si sia svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti al momento, producendo la presente relazione tecnica e certificazione redatta ai sensi degli artt. 18 e 33 L.R.T. n. 65/2014.

1. Premesse

Il Comune di Siena è dotato di Piano Strutturale, approvato con deliberazione C.C. n. 32 del 13/02/2007 ed aggiornato con deliberazione C.C. n. 216 del 25/11/2021, è dotato inoltre di Piano Operativo approvato con la medesima deliberazione di aggiornamento del P.S..

Il Piano Operativo prevede all'art. 174 delle NTA la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale e di dotazioni pubbliche a completamento del tessuto urbano di Costafabbi da realizzarsi previa approvazione di Piano Attuativo (PA11.02).

2. Inquadramento e contenuti del Piano Urbanistico Attuativo

I Proponenti il Piano Urbanistico Attuativo sono proprietari dell'intera superficie costituente l'area occupata dal Piano stesso (PA 11.02), posta in Siena, strada degli Agostoli snc, e censita al Catasto Terreni del Comune di Siena, foglio 82 particelle 382, 384, 385, 386, 387, 445, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443.

L'area sopra individuata è posta nel vigente Piano Operativo (P.O.) del Comune di Siena all'interno dell'UTOE n.11 (Costafabbi-Costalpino) e classificata come area di trasformazione "PA 11.02 -Piano Attuativo in strada degli Agostoli a Costafabbi".

Sull'area grava il vincolo paesaggistico imposto, ai sensi dell'art. 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, con Decreto Ministeriale del 14/05/1956 (G.U. 26-05-1956, n. 129). Oltre a ciò sull'area non gravano altri vincoli che ostano alla realizzazione del piano attuativo o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità.

I proponenti hanno presentato domanda di Piano attuativo in data 07/12/2022 (in atti prot. nn. 100311 e 100313 del 09/12/2022).

Dall'istruttoria effettuata dalla Direzione Urbanistica (ora Pianificazione del Territorio ed Edilizia Privata) sono emerse alcune carenze circa la completezza degli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo e, a seguito di specifiche richieste, la documentazione è stata integrata dal tecnico incaricato, una prima volta con trasmissione tramite PEC in atti prot. nn. 30764, 30767, 30768, 30771 del 14/04/2023 e con successiva PEC in atti al prot. 42278 del 24/05/2023.

3. Acquisizione dei pareri

Per l'acquisizione dei pareri e contributi tecnici, in data 31 maggio 2023, è stata indetta apposita Conferenza dei Servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14, c.1, legge n. 241/1990 e smi., per effettuare in forma



semplificata ed in modalità asincrona ex art. 14-bis, legge n. 241/1990, l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti nel procedimento, invitando a parteciparvi le Amministrazioni coinvolte.

Alla conferenza sono stati invitati i seguenti Enti e Società:

- **Enel Distribuzione S.p.A**
- **Consorzio Terrecablate**
- **Centria S.r.L /Estra S.p.A**
- **Telecom Italia**
- **Acquedotto del Fiora S.p.A**
- **SEI Toscana S.r.L**

Sono state inoltre invitate ad esprimere il proprio parere di competenza, all'interno di detta conferenza dei servizi, le seguenti commissioni e i seguenti Uffici dell'Amministrazione Comunale:

- **Commissione del Paesaggio**
- **Commissione art.3 del R.E.**
- **Comando Polizia Municipale**
- **Servizio Manutenzione Infrastrutture, Verde, Strade e Sottosuolo**
- **Servizio Ambiente, Logistica, Prevenzione e Protezione Civile**
- **Servizio Patrimonio**

In merito alla conferenza sono pervenuti, entro i termini fissati del 15/07/2023, i seguenti pareri:

- **Acquedotto del Fiora** – prot. n. 48501 del 13/06/2023

“In relazione all'utilizzo della risorsa idrica e della capacità fognaria e depurativa, la scrivente Società si riserva di valutare la fattibilità degli interventi descritti nella relazione tecnica del piano attuativo per l'area di trasformazione "PA11.02 Costafabbi". Una volta che questi verranno definiti con un maggiore livello di dettaglio, sarà possibile verificare l'idoneità delle infrastrutture del S.I.I. esistenti e la disponibilità della risorsa idrica alla luce della tipologia e consistenza degli interventi da realizzarsi, tramite richiesta di parere idroesigente. Si comunica in aggiunta che, nel caso in cui siano individuate interferenze con le strutture in gestione alla scrivente Società dovrà essere redatto un progetto per la risoluzione delle stesse, sottoposto all'approvazione di AdF, e che i costi per le risoluzioni delle interferenze saranno a carico del proponente. Nuovi allacci sulle reti fognarie afferenti agli impianti gestiti dalla scrivente società potranno essere concessi alle condizioni prescritte dalle relative AUA tempo per tempo vigenti e comunque sempre nelle more della capacità residua eventualmente disponibile.”

- **Commissione Comunale del Paesaggio** – seduta del 22/06/2023

“La Commissione Comunale per il Paesaggio rileva la mancanza di tutte le sezioni dello stato sovrapposto e di progetto che non permette la valutazione completa degli scavi e dei riporti e delle sistemazioni esterne. Si prescrive pertanto che i movimenti terra siano limitati al minimo indispensabile e che anche gli edifici sia adattino il più possibile alla morfologia del terreno.”

4. Valutazione Ambientale Strategica

Il Piano Urbanistico Attuativo non è stato sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) né a verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art.5 bis della L.R.T. 10/2010 e s.m.i. e art. 16 comma 12 della Legge 1150/1942.

5. Verifica degli obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)

La Regione Toscana, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015, ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), pubblicato sul B.U.R.T. del 20 maggio 2015.



Il Piano Operativo approvato con deliberazione C.C. n. 216 del 25/11/2021 è stato sottoposto alla verifica di conformazione ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR alla conferenza paesaggistica tra le strutture regionali e la Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Siena, Grosseto e Arezzo.

La conferenza, in data 16/12/2021, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all'esito delle valutazioni delle precedenti sedute, ha espresso *"parere positivo ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione del Piano Operativo del Comune di Siena, approvato con D.C.C. n. 216 del 25/11/2021, alle seguenti condizioni:*

- *per le previsioni legate ai Piani attuativi, la verifica della progettazione, alla scala adeguata, sia attuata ai sensi dell'art. 23, comma 3, della "Disciplina del Piano" del PIT-PPR;*
- *il parere della Soprintendenza, da formularsi nel procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del Codice, in riferimento agli interventi dei Piani attuativi e agli interventi diretti non normati alle varie scale di rappresentazione nelle NTA dello strumento, da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del Codice e del PIT, continua ad avere natura obbligatoria e vincolante."*

Pertanto risulta necessario richiedere alla Regione Toscana, successivamente all'adozione del Piano Attuativo in oggetto, la convocazione della Conferenza Paesaggistica, in applicazione dei disposti di cui all'art. 23, co, 3 della Disciplina del PIT/PPR, allo scopo di verificarne la conformità alla disciplina e finalità di tutela paesaggistica così come disposto dalla conferenza paesaggistica, in sede di conformazione al PIT-PPR del Piano Operativo approvato con D.C.C. n. 216 del 25/11/2021.

6. Verifica di conformità al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ai sensi dell'art. 30 della Disciplina del PTCP

Nel vigente PTCP, all'art.30 - *Direttive per la coerenza dei Piani comunali* della Disciplina, viene richiesta l'esplicitazione degli elementi riconosciuti coerenti, indifferenti o in contrasto con il piano provinciale.

Il Piano Operativo del Comune di Siena che contiene la previsione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto è stato sottoposto al parere dell'Amministrazione Provinciale.

L'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo, come tutto il territorio comunale, è ricompresa nel *Circondario 2 – Capoluogo*.

L'area è interessata da perimetrazioni di centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale, di cui all'art. 13.13 e da perimetrazioni di Beni Storico Architettonici, di cui all'art. 13.14 della Disciplina del PTCP.

A tal proposito su richiesta del Comune, in data 10/06/2021 si è riunita la Commissione Provinciale BSA per valutare gli interventi previsti dal Piano Operativo che interessano aree di pertinenza di cui all'art.13.13 e 13.14 della Disciplina del PTCP.

Relativamente alla previsione del Piano Urbanistico Attuativo PA11.02 si è così espressa:

"Intervento diretto: destinazione residenziale oltre dotazioni pubbliche.

SE 540mq.

n.4 alloggi

n.2 piani

realizzazione e cessione di parcheggio pubblico (8 posti – mq.200)

cessione aree da destinare a verde pubblico (sup. minima mq.500)

Area di pertinenza di BSA molto ampia con presenza di numerosi beni generatori (BSA e AGGREGATI): prossimità più diretta: Scheda 091A – COSTAFABBRI e Scheda 112V – VILLA MADONNA BELLA.

Presente nell'attuale RU (TU 13), interessa il margine dell'area di pertinenza del BSA per i soli interventi a carattere pubblico (parcheggio e area a verde).

nella pertinenza stretta del fabbricato. Consistenza nel RU in n.3 lotti di intervento:

SUL mq. 1600 circa



n.12 alloggi

n.2 piani fuori terra + seminterrato

parcheggio pubblico: mq.920

verde attrezzato: mq.500

La previsione del RU è stata oggetto di esame della Provincia (Prot. n.30739 del 17.03.2016), nell'occasione si riscontravano le stesse criticità emerse durante i recenti incontri in sede di tavolo tecnico organizzato per la formazione del POC, certamente attenuate dalla riduzione della consistenza delle volumetrie.

Come per altre proposte esaminate, al fine di evitare una inutile duplicazione di pareri considerata l'imminente convocazione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art.21 del PIT/PPR, riteniamo che in quella sede la pluralità di competenze presenti consenta una più attenta valutazione. Per quella occasione si suggerisce di indagare la possibilità di localizzare i nuovi volumi in prossimità dell'abitato esistente."

7. Deposito al Genio Civile

Gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo sono stati trasmessi alla Regione Toscana - Ufficio Genio Civile Toscana Sud - Sede di Siena, in data 07/08/2023, prot. PEC n. 64419, che ha assegnato all'istanza il n. 1218 di deposito del 08/08/2023 come da comunicazione in atti prot. n. 64933 del 09/08/2023.

8. Adempimenti relativi agli espropri

Non risulta necessario l'avvio di procedimento espropriativo, di cui al D.P.R. n. 327/2001, in quanto i terreni oggetto di opere di urbanizzazione da cedere all'Amministrazione Comunale sono tutti di proprietà dei proponenti il Piano Attuativo che sottoscriveranno la relativa convenzione attuativa, il cui schema è allegato alla deliberazione, a formarne parte integrante e sostanziale.

Per quanto attiene le ulteriori opere aggiuntive esterne al Piano Attuativo, ma funzionali per la completa fruizione del medesimo, i soggetti proponenti hanno comunque la disponibilità delle relative aree e ne perfezioneranno gli atti per la definitiva acquisizione.

9. Programma di informazione e partecipazione

Il Garante dell'informazione e partecipazione per il Piano Urbanistico Attuativo, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 65/2014 e del relativo regolamento DPGR n.4/R/2017, è il Dott. Francesco Ghelardi, dirigente della Direzione Turismo, Comunicazione e Commercio.

Il Programma delle attività di Informazione e Partecipazione per il Piano Urbanistico Attuativo è stato redatto dal sottoscritto Responsabile del Procedimento e condiviso con il Garante dell'informazione e partecipazione ed è allegato, con la presente relazione, alla delibera di adozione.

10. Elaborati del Piano Urbanistico Attuativo

Il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa private è composto dai seguenti elaborati, da adottare con la deliberazione di Giunta quale parte integrante e sostanziale:

- a) R.1 Norme Tecniche di Attuazione;
- b) R.2 Relazione illustrativa e di fattibilità;
- c) Tav.01a Stato Attuale: Planimetria Generale;
- d) Tav.01b Stato Attuale: Sezioni Ambientali;
- e) Tav.02 Stato Attuale: Inquadramento fotografico;
- f) Tav.03 Stato di Progetto: Planimetria Generale;



- g) Tav.04 Stato di Progetto: Destinazioni funzionali e parametri urbanistici;
- h) Tav.05 Stato di Progetto: Planimetria quotata;
- i) Tav.06 Stato di Progetto: Schema rete idrica e fognaria;
- j) Tav.07 Stato di Progetto: Schema rete gas e linea elettrica;
- k) Tav.08 Stato di Progetto: Tavola degli allineamenti e tracciati;
- l) Tav.09 Stato di Progetto: Sezioni ambientali e fotoinserimenti;
- m) Tav.10 Stato di Progetto: Indicazione dati catasto e connessione esterna al PUA con viabilità esistente;
- n) Tav.11 Stato di Progetto: Suddivisione aree private e a destinazione pubblica da cedere alla Amministrazione Comunale;
- o) Tav.12 Stato di Progetto: Piante e sezioni delle unità abitative;
- p) Relazione di fattibilità geologica
- q) schema di convenzione

Per tutto quanto sopra descritto e nel rispetto degli artt.18 e 33 della L.T.R. 65/2014, il sottoscritto Ing. Paolo Giuliani, Responsabile del Procedimento per il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto

CERTIFICA

che, nel rispetto, del co.2 dell'art. 18 e del co. 2 dell'art. 33 della L.R.T. 65/2014, il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, proposto per l'azione ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 65/2014, è stato predisposto nel rispetto della normativa regionale vigente in materia, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali.

In particolare le previsioni oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo:

- a) sono coerenti con le previsioni del Piano Strutturale e del piano Operativo;
- b) rispettano le disposizioni del Regolamento Edilizio;
- c) sono coerenti con gli strumenti di pianificazione e piani o programmi di settore di altre Amministrazioni con particolare riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;
- d) rispettano le disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;
- e) rispettano le disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;
- f) rispettano le disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i..

CERTIFICA ALTRESI'

- che sono stati acquisiti, prima dell'adozione dell'atto, tutti i pareri richiesti per legge;
- che risulta necessario richiedere alla Regione Toscana, successivamente all'adozione del Piano Attuativo in oggetto, la convocazione della Conferenza Paesaggistica, in applicazione dei disposti di cui all'art. 23, co. 3 della Disciplina del PIT/PPR, allo scopo di verificarne la conformità alla disciplina e finalità di tutela paesaggistica;
- che, ai sensi dell'art.5 bis della L.R.T. 10/2010 e s.m.i. e art. 16 comma 12 della Legge 1150/1942, non si rende necessario procedere con la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica, né effettuare la Valutazione Ambientale Strategica.

A seguito dell'adozione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, si dispone la trasmissione degli atti e degli allegati all'Amministrazione Provinciale di Siena e la richiesta di pubblicazione dell'avviso di

adozione sul BURT. Tutta la documentazione dovrà inoltre essere pubblicata nel sito web istituzionale del Comune.

Tutta la documentazione dovrà inoltre essere trasmessa alla Regione Toscana per gli adempimenti di cui all'art. 24 della L. n. 47/1985.

Chiunque potrà presentare osservazioni, nei 30 (trenta) giorni successivi alla pubblicazione, sulle quali si pronuncerà l'Amministrazione.

In assenza di osservazioni il Piano Urbanistico Attuativo diverrà efficace dopo la pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione che ne darà atto.

Siena, 14 novembre 2023

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Paolo Giuliani