

Oggetto: ADOZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE A DESTINAZIONE MISTA IN LOC. S.CHIARA SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO PROGETTUALE TRR16 1/TRM13 1

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### **PREMESSO** che:

- Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 30 novembre 2007.
- Con Deliberazione n. 101 del 22 dicembre 2009 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico Comunale di cui all'art.55 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1.
- Con Deliberazione n. 63 del 31 luglio 2012 il Consiglio Comunale ha approvato la prima Variante al RUC.
- Con Deliberazione n. 12 del 19/03/2013 il Consiglio Comunale ha approvato le modifiche al Regolamento Urbanistico conseguenti all'accoglimento delle osservazioni n.51 (relativa alla scheda normativa e di indirizzo progettuale TRr16\_1/TRm13\_1 oggetto del presente Piano di Lottizzazione), n.53 e n. 153 alla prima variante al RUC ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005.
- La suddetta deliberazione C.C. n.12 del 19/03/2013 di approvazione della Variante al Regolamento Urbanistico è stata pubblicata sul BURT n.18 del 02/05/2013.
- Con propria deliberazione il Consiglio Comunale n. 21 del 11 marzo 2016 ha nominato la Commissione Comunale per il Paesaggio quale Autorità Competente ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010 e s.m.i.
- Con la deliberazione n. 40 del 16 marzo 2017 la Giunta Comunale ha individuato il Responsabile del Procedimento di formazione del piano attuativo nella persona del Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e LL.PP., Arch. Alberto Sardelli, ed il garante dell'informazione e della partecipazione nella persona della P.O. del Settore Urbanistica Edilizia Privata Suap e Ambiente, Geom. Bettina Spinelli.

**VISTO** il Piano di Lottizzazione presentato in data 21/05/2014 e registrato al prot. n. 8201 (pratica edilizia n. 319/2014) dal Gruppo Tosco Marmi di cui fanno parte le società: Tosco Costruzioni srl - legale rappresentante Sig. D'Alosio Lorenzo, Tosco Marmi spa - legale rappresentante Sig. D'Aloisio Vito e Oria-Ossola Recuperi Immobiliari ed Ambientali srl – legale rappresentante Sig. D'Aloisio Lorenzo, e successive integrazioni.

**PRESO ATTO** che a seguito dell'atto di scissione parziale tra la Soc. Tosco Marmi spa e la Soc. Tosco Costruzioni srl, stipulato in data 29/12/2015 a rogito del dott. Notaio Cataldo Dinolfo, notaio in Poggibonsi e registrato a Poggibonsi il 29/12/2015 n. 2355 serie 1T, e dell'atto di compravendita stipulato tra la Soc. Oria-Ossola Recuperi Immobiliari ed Ambientali srl e la Soc. Tosco Costruzioni srl stipulato in data 13/12/2017, a rogito del Dott. Notaio Manlio Carlo Soldani, notaio in Domodossola e registrato a Verbania il 18/12/2017 n.5662 Serie 1T, risulta che l'unica società proprietaria dei terreni oggetto del Piano di Lottizzazione è ad oggi la soc. Tosco Costruzioni srl (c.f. 05872530489) con sede in Barberino Val d'Elsa (FI), via pisana n.47 – legale rappresentante Sig. D'Alosio Lorenzo.

**PRESO ATTO** altresì che i suddetti atti sono stati trasmessi a questa A.C. tramite PEC dal Gruppo Tosco Marmi spa inviate rispettivamente in data 07/12/2017 prot. n. 27180 e in data 19/12/2017 prot. 28008.

**DATO ATTO** che:

- in data 26/05/2016 il Piano è stato sottoposto all'esame dell'Autorità Competente per la verifica di assoggettabilità alla VAS la quale ha espresso il seguente parere:”  
*L'Autorità Competente vista la nota trasmessa tramite PEC in data 26/05/2016 con prot. n. 10759 sospende il parere chiedendo la seguente documentazione:*
  - *Ai fini di accertare preliminarmente l'assoggettabilità a VAS del Piano Attuativo in oggetto chiede che venga il documento preliminare previsto dall'art. 22 della L.R. 10/2010 e smi.”*
- l'Autorità Competente ha quindi esaminato più volte il Piano integrato e la documentazione integrativa richiesta, ed ha espresso, in ultimo, il seguente parere reso in data 15 novembre 2017: *"Parere Favorevole - Richiamato il precedente parere espresso da questa Autorità in data 26/10/2017 e preso atto che nel suddetto parere non sono stati citati - per mero errore materiale - il parere espresso dalla Soc. Acque Spa pervenuto via PEC in data 17/10/2017 con prot. 22965 e dalla Soc. Centria reti gas pervenuto via PEC in data 19/10/2017 con prot. 23258. Rilevata dunque la necessità di provvedere ad integrare il succitato parere del 26/10/2017 così come di seguito riportato: “ preso atto che gli unici contributi pervenuti nei termini assegnati ai vari enti a seguito dell'invio del documento preliminare con nota 19450 del 08/09/2017, sono risultati quelli espressi dalla Azienda USL Toscana Sud-Est Dipartimento di Prevenzioni a mezzo di PEC del 12/10/2017 prot. n. 22483, dall'Ufficio ARPAT*

*Dipartimento di Siena a mezzo di PEC del 10/10/2017 prot. n. 22341, dalla Soc. Acque spa a mezzo di PEC del 17/10/2017 prot. n. 22965 e dalla Soc. Centria reti gas a mezzo PEC del 19/10/2017 prot. n. 23258, esprime parere di non assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010. Si allegano al presente parere, copia dei suddetti pareri pervenuti". Il presente parere sostituisce quello reso in data 26/10/2017";*

- Con la deliberazione n. 217 del 29 dicembre 2017 la Giunta Comunale ha escluso il Piano di Lottizzazione a destinazione mista in loc. S.Chiara – scheda normativa e di indirizzo progettuale Trr16\_1/Trm13\_1 dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

**APPURATO** pertanto che il Piano di Lottizzazione in oggetto non è soggetto a verifica di assoggettabilità a VAS.

**VISTO** il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 72 del 24.07.2007 e implementato con la deliberazione di Consiglio Regionale n. 32 del 16.06.2009.

**VISTO** il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. 124 del 14.12.2011.

**VISTO** il vigente Regolamento Urbanistico Comunale ed in particolare la scheda normativa e di indirizzo progettuale Trr16\_1/Trm13\_1.

**ACCERTATO** che l'area oggetto di Piano di Lottizzazione è sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del D.Lgs 42/2004 apposto con D.M. 25/03/1965.

**RILEVATA** pertanto la necessità di sottoporre il suddetto Piano di Lottizzazione all'esame della conferenza dei servizi ai sensi dell'art.23 c.3 "Disposizioni transitorie" della disciplina del PIT-PPR.

**PRESO ATTO** che:

- il piano di lottizzazione è stato sottoposto all'esame della Conferenza dei Servizi indetta dalla Regione Toscana – Direzione Generale Governo del Territorio – settore tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio ai sensi dell'art.38 c.2 del PIT adottato con D.C.R. 58/2014 (ora art.23, c.3 della disciplina del PIT-PPR) su richiesta dell'A.C..
- i lavori della conferenza dei servizi si sono articolati in più sedute come di seguito

riportate:

- Seduta del 10/04/2015 con esito: *rinviata*;
- Seduta del 16/06/2015 con esito: *“la conferenza, al fine di contenere l'impatto visivo dell'intervento, mantenere i caratteri connotativi dell'assetto morfologico dei luoghi, i coni e bersagli visivi ed assicurare l'armonia per forma, dimensioni e orientamento, prescrive che:*
  - *gli edifici A1, A2, A3, e D non abbiano una altezza superiore ai tre piani fuori terra e siano riprogettati, sia in relazione alla morfologia dei luoghi sia rispetto al recepimento della volumetria dell'edificio C;*
  - *l'edificio B dovrà essere riprogettato attraverso una diversa dislocazione volumetrica, prevedendo di lasciare dei varchi che possano permettere la permeabilità visiva e vegetazionale dei luoghi;*
  - *al posto dell'edificio C dovrà essere progettato un sistema del verde pedonale che possa integrarsi con la parte restante del verde pubblico, fino alla fine del comparto, subentrando anche all'area di sedime dell'edificio E, le cui funzioni dovranno trovare altra collocazione all'interno del comparto. Tale nuovo sistema del verde pubblico dovrà anche occupare l'area di previsione urbanistica dei parcheggi che potranno essere monetizzati;*
  - *il progetto complessivo del sistema del verde dovrà tener conto di un rilievo delle alberature di alto fusto esistenti da espiantare e il previsto reimpianto compensativo nel verde pubblico”.*
- Seduta del 15/02/2016 con esito: *“ l'amministrazione comunale a fronte di quanto emerso durante l'illustrazione del progetto, chiede la sospensione della valutazione paesaggistica da parte della Conferenza al fine di verificare l'inserimento paesaggistico dei parcheggi pubblici in adiacenza alla viabilità esiste e la conformità urbanistica del piano attuativo...omissis...” .*
- Seduta del 22/04/2016 con esito: *“la presente Conferenza dei Servizi verifica che il piano attuativo di lottizzazione a destinazione mista residenziale, commerciale e direzione posto in loc. S.Chiera, relativo all'intera area identificata nel Regolamento Urbanistico vigente TRr16\_1/TRm13\_1 del Comune di San Gimignano, rispetta le prescrizione della specifica disciplina dei beni paesaggistici del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR).”*

**VISTO** il parere legale *pro-veritate* reso in data 24/03/2016 dal Prof. Avv. Duccio M. Traina

del foro di Firenze in ordine alla conformità al vigente R.U. del Comune di san Gimignano, scheda norma TRr16\_1/TRm13\_1 del Piano di Lottizzazione in oggetto, depositato in atti.

**DATO ATTO** che i verbali delle succitate sedute della Conferenza dei Servizi, depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico – Settore Servizi per il Territorio, sono qui integralmente richiamati e recepiti ai fini dell'adozione del presente atto.

**DATO ATTO** che:

· il Piano di Lottizzazione in oggetto si compone dei seguenti elaborati progettuali, depositati presso l'Ufficio Tecnico – Settore Servizi per il Territorio:

- Relazione di piano;
- Norme tecniche;
- Tav.01 Quadro conoscitivo;
- Tav.02 Piano particellare;
- Tav.03 CTR e Sovrapposizione RUC/catastale;
- Tav.04 Relazione fotografica;
- Tav.05 Stato di fatto-piano quotato;
- Tav.06 Stato di fatto-sezioni ambientali;
- Tav.07 Progetto-planimetria generale copertura;
- Tav.07a Progetto-planimetria generale piani terra;
- Tav.08 Sezioni ambientali;
- Tav.09 Planimetria sovrapposto;
- Tav.10 Sezioni ambientali sovrapposti;
- Tav.11 Sovrapposizione scheda norma e verifica rapporti;
- Tav.12 Calcolo e verifica standard urbanistici;
- Tav.13 Sistema del Verde-censimento essenze e progetto espianto;
- Tav.13a Progetto sistema del verde;
- Tav.13b Posteggi attivi e schema delle permeabilità;
- Tav.13c Progetto arredo urbano, illuminazione-dettagli materiali;
- Tav.14 Fabbricato B/B.1 (piante);
- Tav.14a Fabbricato B/B.1 (pianta coperture-prospetti);
- Tav.14b Fabbricato C/C.1 (piante);
- Tav.14c Fabbricato C/C.1 (pianta coperture-prospetti);
- Tav.15 Fabbricato A;
- Tav. 15a Fabbricato D;
- Tav.16 Fabbricato E/E1 (piante);
- Tav.16a Fabbricato E/E1 (piante-prospetti);
- Tav.17 Aree pubbliche;

- Tav.18 Schemi utenze urbanizzazioni;

Il tutto a firma dell'Arch. Andrea Milani con studio in Siena;

- Opere di urbanizzazione – computo metrico;
- Opere di urbanizzazione – elenco prezzi;

Il tutto a firma dell'Ing. Sergio Biagini con studio in Firenze e dell'Arch. Andrea Milani con studio in Siena;

- Relazione geologica tecnica;
- Planimetria con ubicazione indagini eseguite e carta delle frequenze;
- Sezione geognostica;
- Sezione geologiche;
- Cartografia della pericolosità e fattibilità;
- Indagine sismica a rifrazione con onde P ed SH finalizzata alla valutazione delle caratteristiche del sottosuolo nell'area di lottizzazione a sud ovest di S. Gimignano (a firma del dott. Geologo Gianfranco Censini con studio in Sinalunga);
- Piano di posizione delle indagini;
- Dromocrone ed elaborazione GRM (PR1-PR2-PR3-PR5-PR6);
- Dromocrone ed elaborazione GRM (PR4);
- Elaborazione Tomografiche e sezioni interpretative PR4;
- Elaborazione Tomografiche e sezioni interpretative PR2-PR3-PR5-PR6;
- Sintesi interpretativa dei risultati;

Il tutto a Firma del dott. Geologo Fabio Di Nasso con studio in Poggibonsi

- Schema di convenzione (predisposto dall'U.T.C. ed allegato al presente atto).

**DATO ATTO** inoltre che in data 22/01/2018 si è provveduto al deposito presso la Regione Toscana, Direzione Difesa del Suolo e protezione Civile – Settore Genio Civile Valdarno Superiore –delle indagini geologiche ai sensi della L.R. 65/2014 e DPGR 53/R/2011 (deposito n° 3432 del 23/01/2018 a controllo obbligatorio).

**VISTA** la relazione del responsabile del procedimento a firma dell'Arch. Alberto Sardelli redatta ai sensi dell'art.18 comma 2 della L.R. 65/2014 che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale

**VISTO** altresì il rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione comunicazione redatto ai sensi dell' art. 38 della L.R. 65/2014 ed allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, ove sono descritti i contenuti e le iniziative che hanno caratterizzato il processo partecipativo alla formazione del Piano di

Lottizzazione a destinazione mista in loc. S. Chiara;

**CONSIDERATO** che per l'adozione del presente Piano di Lottizzazione si applicano le procedure di cui all'art. 33 della L.R. n. 65/2014.

**VISTO** il regolamento edilizio comunale.

**VISTO** il Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 30 novembre 2007.

**VISTO** il Regolamento Urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 101 del 22 dicembre 2009 e successive varianti.

**VISTA** la Variante al Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione C.C. n.12 del 19/03/2013 e pubblicata sul BURT n.18 del 02/05/2013.

**VISTO** il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27 marzo 2015.

**VISTO** il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale n. n.124 del 14.12.2011.

**VISTA** la Legge Regionale 14 novembre 2014 n. 65 recante "Norme per il governo del territorio" e s.m.i.

**VISTO** il D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000 "Testo Unico in materia di ordinamento degli Enti Locali".

RITENUTO a tal punto di procedere all'adozione del Piano di Lottizzazione a destinazione mista in loc. S.Chiera – scheda normativa e di indirizzo progettuale TRr16\_1/TRm13\_1;

**OMESSO** il parere di regolarità contabile in quanto il presente atto non comporta impegno di spesa;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il parere favorevole espresso dal responsabile interessato in ordine alla regolarità tecnica;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

Tutto ciò premesso.

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. ;

Votanti n. ;

Favorevoli n. ;

Contrari n. ;

Astenuti n. ;

#### DELIBERA

1. Di adottare il Piano di Lottizzazione a destinazione mista in loc. S.Chiara – scheda normativa e di indirizzo progettuale TRr16\_1/TRm13\_1, costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione di piano;
- Norme tecniche;
- Tav.01 Quadro conoscitivo;
- Tav.02 Piano particellare;
- Tav.03 CTR e Sovrapposizione RUC/catastale;
- Tav.04 Relazione fotografica;
- Tav.05 Stato di fatto-piano quotato;
- Tav.06 Stato di fatto-sezioni ambientali;
- Tav.07 Progetto-planimetria generale copertura;
- Tav.07a Progetto-planimetria generale piani terra;
- Tav.08 Sezioni ambientali;
- Tav.09 Planimetria sovrapposto;
- Tav.10 Sezioni ambientali sovrapposti;
- Tav.11 Sovrapposizione scheda norma e verifica rapporti;
- Tav.12 Calcolo e verifica standard urbanistici;
- Tav.13 Sistema del Verde-censimento essenze e progetto espianto;
- Tav.13a Progetto sistema del verde;
- Tav.13b Posteggi attivi e schema delle permeabilità;
- Tav.13c Progetto arredo urbano, illuminazione-dettagli materiali;
- Tav.14 Fabbricato B/B.1 (piante);
- Tav.14a Fabbricato B/B.1 (pianta coperture-prospetti);
- Tav.14b Fabbricato C/C.1 (piante);
- Tav.14c Fabbricato C/C.1 (pianta coperture-prospetti);
- Tav.15 Fabbricato A;
- Tav. 15a Fabbricato D;
- Tav.16 Fabbricato E/E1 (piante);
- Tav.16a Fabbricato E/E1 (piante-prospetti);
- Tav.17 Aree pubbliche;
- Tav.18 Schemi utenze urbanizzazioni;



Il tutto a firma dell'Arch. Andrea Milani con studio in Siena;

- Opere di urbanizzazione – computo metrico;
- Opere di urbanizzazione – elenco prezzi;

Il tutto a firma dell'Ing. Sergio Biagini con studio in Firenze e dell'Arch. Andrea Milani con studio in Siena;

- Relazione geologica tecnica;
- Planimetria con ubicazione indagini eseguite e carta delle frequenze;
- Sezione geognostica;
- Sezione geologiche;
- Cartografia della pericolosità e fattibilità;
- Indagine sismica a rifrazione con onde P ed SH finalizzata alla valutazione delle caratteristiche del sottosuolo nell'area di lottizzazione a sud ovest di S.Gimignano (a firma del dott. Geologo Gianfranco Censini con studio in Sinalunga);

- Piano di posizione delle indagini;
- Dromocrone ed elaborazione GRM (PR1-PR2-PR3-PR5-PR6);
- Dromocrone ed elaborazione GRM (PR4);
- Elaborazione Tomografiche e sezioni interpretative PR4;
- Elaborazione Tomografiche e sezioni interpretative PR2-PR3-PR5-PR6;
- Sintesi interpretativa dei risultati;

Il tutto a Firma del dott. Geologo Fabio Di Nasso con studio in Poggibonsi

- Schema di convenzione (predisposto dall'U.T.C. ed allegato al presente atto).

2. Di recepire integralmente, ai fini dell'adozione del presente atto, il parere ed i contenuti dei verbali dei lavori della Conferenza dei Servizi ex art.23 c.3 della disciplina del PIT-PPR, depositati agli atti dell'Ufficio Tecnico – Settore Servizi per il Territorio.

3. Di trasmettere copia del presente atto al Responsabile del Procedimento Arch. Alberto Sardelli, Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e LL.PP., per gli adempimenti gestionali conseguenti al presente atto e quant'altro dovesse occorrere.

4. Di trasmettere copia del presente atto alla P.O. del Settore Urbanistica Edilizia Privata Suap e Ambiente Geom. Bettina Spinelli in qualità di garante dell'informazione e della partecipazione per l'espletamento delle funzioni assegnate.

5. Di incaricare il Responsabile del Procedimento di provvedere alla trasmissione dell'atto adottato ai soggetti istituzionali competenti di cui all'art. 8 della L.R. n. 65/2014.

6. Di depositare l'atto adottato presso l'Amministrazione Comunale per 30 giorni consecutivi dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT.

Successivamente;

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti ;

Votanti n. ;

Favorevoli n. ;

Contrari n. ;

Astenuti n. ;

#### DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.