

Oggetto: ADOZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO "LA RIPA" CON CONTESTUALE VARIANTE SEMPLIFICATA EX ART.30 L.R. 65/2014 AL P.S. ED AL R.U.C.

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 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;

DATO ATTO che:

- Con parere del 24 gennaio 2017 l'Autorità Competente per la verifica di assoggettabilità alla VAS ha espresso il seguente parere: " Parere favorevole. Richiamati i precedenti pareri espressi in data 26/05/2016, in data 06/07/2016, in data 04/08/2016 e in data 15/11/2016 e preso atto che l'unico contributo, a seguito dell'invio del documento preliminare, è risultato quello espresso dalla Soc. Acque S.p.A., pervenuto a mezzo PEC in data 09/12/2016 prot. 25566, esprime parere di non assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.22 della L.R. 10/2010, subordinando tuttavia l'intervento alle prescrizioni contenute in tale parere dell'Ente competente (allegato in copia)."
- Con la deliberazione n. 44 del 17 marzo 2017 la Giunta Comunale ha escluso il

piano di recupero del complesso edilizio "La Ripa" dalla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

DATO ATTO pertanto che il piano di recupero 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 n. AG15_UP14 di cui alla Tav. P3 "Schedatura degli aggregati e degli edifici di particolare valore culturale ed ambientale nelle zone agricole", la quale contiene la disciplina dettagliata degli interventi ammessi su tutti i singoli edifici facenti parte del complesso edilizio "La Ripa".

PRESO ATTO che la suddetta scheda e la disciplina ivi contenuta è integralmente recepita e trasfusa nel presente piano di recupero con la sola eccezione di due lievi modifiche relative ai fabbricati "B" e "D".

CONSIDERATO che l'area del complesso edilizio "La Ripa" (in stato di completo abbandono fino al 2014) valutata nella sua interezza e, dunque, sotto il profilo urbanistico più che edilizio, presenta un diffuso stato di degrado con particolare riguardo alle aree esterne (incluso il parco/giardino all'italiana) e necessita pertanto di una progettazione organica estesa agli spazi aperti circostanti il costruito, in modo da assicurare un disegno unitario ed armonico dell'intervento e la localizzazione più idonea e funzionale degli standard e dei servizi.

RILEVATO pertanto che l'area di cui sopra, individuata e perimetrata nella Tav. 01 e nella scheda RQr14_4 (che integra la schedatura di cui all'art.42 delle norme N1 del RUC) possiede, ad oggi, le caratteristiche per essere riconosciuta quale "zona di recupero" ai sensi dell'art.27 della Legge 457/1978 nonché quale zona di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di area degradata di cui all'art.93 delle norme del PS e all'art.11 delle norme N1 del RUC.

DATO ATTO che la suddetta area non ricade in zona sottoposta al vincolo cimiteriale

mentre ricade, per una piccola parte, in area coperta da bosco o assimilata a bosco (art.111 delle norme del RUC) e pertanto risulta sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del Dlgs 42/2004.

DATO ATTO altresì che la stessa area risulta compresa all'interno del perimetro delle aree di pertinenza paesistica dei beni storico - architettonici individuate dal P.T.C. (ex art. L9 - Villa La Ripa) e, al riguardo, il piano di recupero contiene le verifiche di coerenza con la disciplina del PTC ed in particolare con le disposizioni di cui all'art.13.14 e le valutazioni di cui all'art. 97 c.3 delle norme del RUC.

VISTO il piano di recupero presentato in data 14 dicembre 2015 prot. n. 23585 dal Sig. Friedland Mark Howard in qualità di Manager della Società Tuscany Investment LLC, la quale è legale rappresentante della Tuscany Developments LLC, che a sua volta è legale rappresentante della Tuscany Developments Partners LLC, che a sua volta è legale rappresentante della Tuscany Developments Partners LLP e viste tutte le successive e numerose integrazioni depositate in atti.

RILEVATA la necessità di sottoporre il succitato piano di recupero con contestuale variante semplificata al PS ed al RUC all'esame della conferenza dei servizi ex art.23 c.3 del PIT in quanto lo stesso interessa, sebbene per una porzione limitata, un'area sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.142 del Dlgs 42/2004.

RILEVATO inoltre che la suddetta conferenza dei servizi sarà indetta – e dovrà concludersi – prima della definitiva approvazione del presente atto di governo del territorio.

DATO ATTO che:

• il Piano di Recupero in oggetto si compone dei seguenti elaborati progettuali, depositati presso l'ufficio tecnico servizi per il territorio:

-Documento di piano;

-Verifica di assoggettabilità a VAS – Documento preliminare;

-Schedatura degli edifici di particolare valore culturale e ambientale nelle zone agricole: Scheda N. AG15_UP14;

-Scheda Normativa e di indirizzo progettuale RQr 14_4;

-Scheda RQr 14_4 – Relazione;

-Tav. 01 Verifica zona boscata o assimilata a bosco, elaborato cartografico con sovrapposizione tra l'area di intervento e perimetrazione PTC e RUC, documentazione fotografica del limite del perimetro del P.d.R.; limite di P.d.R. art.27

Legge 457/78;

- Tav. 02 Verifica degli standard: parcheggi;
- Tav. 03 Verifica degli standard: superficie permeabile;
- Tav. 04 Sistemazioni esterne: essenze verdi e materiali;
- Tav. 05 Sistemazioni esterne: particolari piscine;
- Tav. 06 Sistemazioni esterne: 1. seduta in pietra; 2. strada con ghiaia; 3. strada in pietra; 4. Parcheggio ovest;
- Tav. 07 Prospetti ambientali;
- Tav. 08 Foto rendering;
- Tav. 09 Individuazione delle UMI e degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Tav. 10 Urbanizzazione primaria: schema di distribuzione acquedotto;
- Tav. 11 Urbanizzazione primaria: distribuzione energia elettrica;
- Tav. 12 Urbanizzazione primaria: schema di distribuzione impianto fognario;
- Tav. 13 Urbanizzazione primaria: schema raccolta acque piovane in cisterna interrata;
- Tav.14 Ambiti pertinenziali. Evoluzione storica. Individuazione degli accessori oggetto di demolizione.

ALLEGATI:

- A) Studio geologico – tecnico a supporto del piano di recupero presso Villa La Ripa nel Comune di San Gimignano (Si);
- B) Relazione tecnico agronomica per la classificazione dell'uso del suolo attuale di alcune superfici di pertinenza del complesso edilizio La Ripa
- C) Schema di convenzione

Il tutto a firma dell'Arch. Andrea Mannocci e dell'Arch. Sergio Morieri in qualità di progettisti, del Dott. Geol. Stefano Nastasi e del Dott. Agr. Riccardo Clemente ciascuno per le proprie competenze.

- il suddetto piano di recupero non prevede la realizzazione di nuovi edifici né incrementi di volume urbanistico e comporta variazioni meramente formali e/o di tipo normativo del regolamento urbanistico e del piano strutturale vigenti, così come meglio descritto negli elaborati di cui al punto che precede;

- in data 20.03.2017 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.

- in data 24.01.2017 la commissione comunale per il paesaggio ha espresso il seguente parere: *“Favorevole. Visti gli esiti del sopralluogo effettuato in data 04/08/2016, preso atto delle delucidazioni fornite dai progettisti in merito alle soluzioni adottate. Viste le integrazioni prodotte in data 18/10/2016 e in data 15/11/2016 al progetto iniziale, la commissione esprime parere favorevole ai soli fini paesaggistici con le seguenti prescrizioni:*

- *L'area esterna intorno alla piscina di pertinenza della villa (edificio “A”) e dell'edificio “C” dovrà essere lasciata a terra e ghiaia evitando sistemazioni a verde (prato) in quanto elemento incongruo;*

- *L'accesso al locale tecnico, della piscina di cui sopra, non dovrà comportare la costruzione di accessi o manufatti oltre botole a scomparsa;*

- *L'aia dovrà mantenere le dimensioni e il disegno originario inclusa la pavimentazione;*

- *I materiali e le modalità della chiusura della scala, prevista nel fabbricato “B”, dovranno essere valutati in sede di progetto architettonico;*

- *Gli intonaci esterni di tutti i fabbricati oggetto del presente Piano di Recupero dovranno essere realizzati a grana grossa a base di calce non cementizia e tinteggiati con colori delle tonalità terrose.”*

- in data 08.03.2017 il Nucleo di Valutazione ha espresso il seguente parere: *“Favorevole. Il Nucleo di Valutazione vista la documentazione integrativa prodotta e preso atto del parere espresso dalla Commissione Comunale per il Paesaggio in data 24/01/2017, esprime parere favorevole richiamando e facendo proprie le prescrizioni contenute nel succitato parere. Inoltre ai sensi del DPGR 53/R dovrà essere definita la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgere nelle aree perimetrare a fattibilità geologica condizionata come indicato nella relazione geologico-geotecnica al fine di superare le criticità delle predette aree. Il Nucleo di Valutazione esprime altresì parere negativo in merito alla realizzazione del vano dei locali spogliatoi e bagni sottostanti la piscina n. 1 in quanto non assimilabili a volume tecnico e pertanto determinanti un aumento di volumetria non consentita. Inoltre dovrà essere presentata la pianta del locale tecnico della piscina n. 2 comprensivo delle apparecchiature.”*

- l'adozione del presente atto di governo del territorio resta subordinato agli esiti della conferenza dei servizi ex art.23 c.3 del PIT che dovrà essere indetta e conclusa prima della definitiva approvazione dell'atto stesso.

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 dettagliatamente descritti i contenuti e le iniziative che hanno caratterizzato il processo partecipativo alla formazione della variante al PS e al RU.

CONSIDERATO che per l'adozione del presente piano di recupero con contestuale variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico si applicano le procedure di cui all'art. 32 della L.R. n. 65/2014 in quanto trattasi di variante semplificata e pertanto non soggetta alla procedura di avvio del procedimento prevista dall'art. 17 della suddetta L.R. 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.

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 recupero del complesso edilizio "La Ripa" con contestuale variante semplificata Piano Strutturale e al

Regolamento Urbanistico Comunale.

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. ;
Astenuiti n. ;

DELIBERA

1. Di riconoscere l'area del complesso edilizio "La Ripa", individuata e perimetrata nella Tav. 01 e nella scheda RQr14_4, quale "zona di recupero" ai sensi dell'art.27 della L.457/1978 nonché quale zona di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di area degradata di cui all'art.93 delle norme del PS e all'art.11 delle norme N1 del RUC.

2. Di recepire le prescrizioni espresse dalla commissione comunale per il paesaggio e dal nucleo di valutazione nei pareri riportati in narrativa e di adottare -con le suddette prescrizioni- ai sensi dell'art. 32 c.1 della L.R. 65/2014 il piano di recupero con contestuale variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico del complesso edilizio "La Ripa", costituito dai seguenti elaborati:

- Documento di piano;
- Verifica di assoggettabilità a VAS – Documento preliminare;
- Schedatura degli edifici di particolare valore culturale e ambientale nelle zone agricole: Scheda N. AG15_UP14;
- Scheda Normativa e di indirizzo progettuale RQr 14_4;

- Scheda RQr 14_4 – Relazione;
- Tav. 01 Verifica zona boscata o assimilata a bosco, elaborato cartografico con sovrapposizione tra l'area di intervento e perimetrazione PTC e RUC, documentazione fotografica del limite del perimetro del P.d.R.; limite di P.d.R. art.27 Legge 457/78;
- Tav. 02 Verifica degli standard: parcheggi;
- Tav. 03 Verifica degli standard: superficie permeabile;
- Tav. 04 Sistemazioni esterne: essenze verdi e materiali;
- Tav. 05 Sistemazioni esterne: particolari piscine;
- Tav. 06 Sistemazioni esterne: 1. seduta in pietra; 2. strada con ghiaia; 3. strada in pietra; 4. Parcheggio ovest;
- Tav. 07 Prospetti ambientali;
- Tav. 08 Foto rendering;
- Tav. 09 Individuazione delle UMI e degli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Tav. 10 Urbanizzazione primaria: schema di distribuzione acquedotto;
- Tav. 11 Urbanizzazione primaria: distribuzione energia elettrica;
- Tav. 12 Urbanizzazione primaria: schema di distribuzione impianto fognario;
- Tav. 13 Urbanizzazione primaria: schema raccolta acque piovane in cisterna interrata;
- Tav.14 Ambiti pertinenziali. Evoluzione storica. Individuazione degli accessori oggetto di demolizione.

ALLEGATI:

- A) Studio geologico – tecnico a supporto del piano di recupero presso Villa La Ripa nel Comune di San Gimignano (Si);
- B) Relazione tecnico agronomica per la classificazione dell'uso del suolo attuale di alcune superfici di pertinenza del complesso edilizio La Ripa;
- C) Schema di convenzione;

Il tutto a firma dell'Arch. Andrea Mannocci e dell'Arch. Sergio Morieri in qualità di progettisti, del Dott. Geol. Stefano Nastasi e del Dott. Agr. Riccardo Clemente ciascuno per le proprie competenze.

2. Di dare atto che prima dell'approvazione del presente piano di recupero del

complesso edilizio "La Ripa" con contestuale variante semplificata al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico dovrà essere acquisito il parere della conferenza dei servizi indetta ai sensi dell'art. 23 c.3 del PIT.

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. ;
Astenuiti 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.