

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 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 RU;
- Con Deliberazione n. 47 del 30.07.2013 il Consiglio Comunale ha approvato la variante puntuale al Regolamento Urbanistico per la riqualificazione del presidio socio-sanitario di S. Fina;
- Con Parere dell'Autorità competente è stata avviata la procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.22 della L.R. 12 febbraio 2010 n.10 per la variante puntuale al RU per la riqualificazione del presidio socio-sanitario di S. Fina, approvando l'allegato Documento preliminare – Valutazione iniziale del processo di VAS;
- Con parere dell'11 febbraio 2013 l'Autorità Competente ha escluso dal procedimento di VAS la variante al RU per la riqualificazione del presidio socio-sanitario di S. Fina, ai sensi del comma 4 dell'art. 22 della L.R. 12 febbraio 2010 n.10 pertanto il Piano di Recupero in oggetto non è soggetto a 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 (PIT) 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 concorso di progettazione per la riqualificazione del presidio socio sanitario indetto dall'azienda USL7 con deliberazione n. 664 del 11/12/2009.

VISTO in proposito il verbale della conferenza dei servizi indetta dall'Azienda USL 7 del 15.06.2012 per l'esame del progetto preliminare per la riqualificazione del presidio socio-sanitario di S. Fina in San Gimignano, risultato vincitore del concorso di progettazione bandito dalla stessa Azienda USL.

VISTO il vigente Regolamento Urbanistico Comunale ed in particolare la scheda normativa di indirizzo progettuale RQm 12_2.

DATO ATTO che con la deliberazione n. 157 del 26.09.2013 la Giunta Comunale ha individuato: il progettista e responsabile del procedimento, nella persona dell'Arch. Alberto Sardelli Dirigente del Settore Servizi per il Territorio e il garante della comunicazione nella persona del geom. Bettina Spinelli;

DATO ATTO che l'intervento ricade, in parte, in area sottoposta al vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs n.42/2004 e pertanto si applicano le procedure di cui all'art. 36 del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT).

DATO ATTO che il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati progettuali, depositati in formato digitale presso l'ufficio servizi per il territorio:

1. ANALISI CONOSCITIVA

1.1. Indagini storiche

1.1.1. Relazione storica

1.1.2. Cartografia storica

1.1.2.1. Carta del 1782

1.1.2.2. Catasto Leopoldino 1823

1.1.3. Piante indagini stratigrafiche

1.1.3.1. Pianta piano seminterrato

1.1.3.2. Posizionamento tasselli piano seminterrato

1.1.3.3. Pianta piano terra

1.1.3.4. Posizionamento tasselli piano terra

1.1.3.5. Pianta piano primo

1.1.3.6. Posizionamento tasselli piano primo

1.1.4. Fasi di crescita

1.1.4.1. XII - XIV secolo

1.1.4.2. XIV - XVI secolo

1.1.4.3. XVI secolo – 1823

1.1.4.4. 1823 – 1860

1.1.4.5. Fine XIX – 1945

1.1.4.6. Dopoguerra

1.2. Inquadramento territoriale

1.2.1 Estratto Piano Strutturale – Tav. P4b

1.2.2 Scheda Piano Strutturale UP10

1.2.3 Estratti Regolamento Urbanistico – Tav. P5d

1.2.4 Scheda Regolamento Urbanistico – NIA RQm 12_2

1.2.5 Planimetria catastale

2. STATO DI FATTO

2.1. Planimetria generale stato attuale (scala 1:500)

2.2. Piante stato attuale (scala 1:200)

- 2.2.1. *Pianta piano interrato*
- 2.2.2. *Pianta piano interrato*
- 2.2.3. *Pianta piano terra*
- 2.2.4. *Pianta piano primo ammezzato*
- 2.2.5. *Pianta piano primo*
- 2.2.6. *Pianta piano secondo ammezzato*
- 2.2.7. *Pianta sottotetto*
- 2.2.8. *Pianta coperture*
- 2.3. *Prospetti Nord e Sud stato attuale (scala 1:200)*
- 2.4. *Prospetti Ovest e Est stato attuale (scala 1:200)*
- 2.5. *Sezioni 1-1, 2-2 , 3-3, 4-4 stato attuale (scala 1:200)*
- 2.6. *Sezioni 5-5, 6-6 stato attuale (scala 1:200)*
- 2.7. *Sezioni 7-7, 8-8 stato attuale (scala 1:200)*
- 2.8. *Documentazione fotografica, panoramica e di dettaglio*

3. ANALISI DEL VALORE

- 3.1. *Analisi del valore e del degrado*
- 3.2. *Piante analisi del valore (scala 1:300)*
 - 3.2.1 *Pianta piano seminterrato*
 - 3.2.2 *Pianta piano terra*
 - 3.2.3 *Pianta piano primo*

4. PIANO DI RECUPERO

- 4.1 *Schede normative di attuazione*
 - 4.1.1 *Porzione di Valore Rilevante – Piano terra*
 - 4.1.2 *Porzione di Valore – Piano seminterrato*
 - 4.1.3 *Porzione di Valore – Piano terra*
 - 4.1.4 *Porzione di Valore – Piano primo*
 - 4.1.5 *Porzione di Valore Scarso – Piano terra*
 - 4.1.6 *Porzione di Valore Scarso – Piano primo*
 - 4.1.7 *Porzione di Valore Nullo - Piano seminterrato*
 - 4.1.8 *Porzione di Valore Nullo – Piano terra*
 - 4.1.9 *Porzione di Valore Nullo – Piano primo*
 - 4.1.10 *Porzione “Ex novo”- Secondo livello seminterrato*
 - 4.1.11 *Porzione “Ex novo”- Piano terreno – seminterrato*
 - 4.1.12 *Spazi esterni*
- 4.2 *Planimetria generale di progetto (scala 1:500)*
- 4.3 *Piante di progetto (scala 1:200)*
 - 4.3.1 *Pianta piano interrato*
 - 4.3.2 *Pianta piano interrato parcheggio*
 - 4.3.3 *Pianta piano terra*

- 4.3.4 *Pianta piano primo*
- 4.3.5 *Pianta coperture*
- 4.4 *Prospetti Nord e Sud di progetto* (scala 1:200)
- 4.5 *Prospetti Ovest e Est di progetto* (scala 1:200)
- 4.6 *Sezioni 1-1, 2-2 di progetto* (scala 1:200)
- 4.7 *Sezioni 3-3, 4-4 di progetto* (scala 1:200)
- 4.8 *Sezioni 5-5, 6-6 di progetto* (scala 1:200)
- 4.9 *Sezioni 7-7, 8-8 di progetto* (scala 1:200)
- 4.10 *Sezione 9-9 di progetto* (scala 1:200)
- 4.11 *Planivolumetrico di progetto*
- 4.12 *Viste di progetto*
 - 4.12.1 *Vista "a"*
 - 4.12.2 *Vista "b"*
 - 4.12.3 *Vista "c"*
 - 4.12.4 *Vista "d"*
- 4.13 *Parametri edilizi stato di progetto* (scala 1:200)
- 4.14 *Schema degli impianti a rete* (scala 1:500)
- 4.15 *Fasi di intervento*
 - 4.15.1 *Pianta cantiere*
 - 4.15.2 *Pianta piano interrato parcheggio*
 - 4.15.3 *Pianta piano interrato*
 - 4.15.4 *Pianta piano terra*
 - 4.15.5 *Pianta piano primo*
- 4.16 *Relazione e normativa di piano*

ALLEGATI:

- A) *Indagini geologiche*
- B) *Relazione archeologica*

Il tutto a firma dell'Arch. Alberto Sardelli in qualità di coordinatore e responsabile della progettazione, e del Dott. Geol. Alessandro Murratzu iscritto all'Ordine dei Geologi al n. 640 ciascuno per le proprie competenze.

DATO ATTO che in data 21.01.2014 si è provveduto al deposito presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Grosseto – Siena, sede di Siena, delle indagini geologiche, ai sensi dell'art. 62 della L.R. 1/2005 s.m.i e Regolamento 53/R.

SENTITA la commissione comunale per il paesaggio che in data 22.01.2014 ha espresso il seguente parere: favorevole.

SENTITA la commissione edilizia comunale che in data 22.01.2014 ha espresso il seguente parere: favorevole.

PRESO ATTO che:

- Con Deliberazione n. 3 del 28.01.2014 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano di Recupero del complesso socio-sanitario di S. Fina;
- Copia della succitata Deliberazione è stata affissa all'albo pretorio per la pubblicazione per 15 giorni consecutivi dal 29.01.2014 ai sensi dell'art. 124 c.1 del Dlgs. 267/2000;
- L'effettuato deposito è stato reso noto al pubblico mediante avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 24 del 18.06.2014;
- Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art.69 della L.R.1/2005 il Piano di Recupero del complesso socio-sanitario di S. Fina è stato depositato in data 18.06.2014 presso l'Ufficio Settore Servizi per il Territorio - Urbanistica per restarvi per quarantacinque giorni consecutivi, durante i quali chiunque ha potuto prenderne visione.

DATO ATTO che:

- Nei termini di legge, stabiliti dall'art.69 c.2 della L.R. 1/2005, sono state presentate n. 3 osservazioni che sono conservate agli atti istruttori e depositate presso l'ufficio Servizi per il Territorio, alle quali è stato attribuito un numero progressivo sulla base della data di protocollo in arrivo, allegate al presente atto sotto la lettera "A";
- Sono state predisposte dall'ufficio di piano le controdeduzioni alle osservazioni presentate, riportate in un unico documento che si allega al presente atto sotto la lettera "B", comprendente il quadro sinottico con l'elenco e la descrizione sintetica delle osservazioni presentate, le proposte di rigetto e le corrispondenti motivazioni.

VISTO il contributo ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/2005 e s.m.i della Provincia di Siena pervenuto con nota prot. n. 12094 del 29.07.2014.

VISTA la nota prot. n. 1903 del 05.02.2014 con la quale il Piano di Recupero in oggetto è stato trasmesso alla Regione Toscana – Direzione Generale delle Politiche Territoriali e Ambientali, alla Provincia di Siena – Settore Assetto del Territorio, alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il paesaggio di Siena e Grosseto e alla Regione Toscana Dir. Reg.le per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana ai fini della convocazione della Conferenza di Servizi ai sensi dell'art. 36 c.2 del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT).

VISTA la richiesta di integrazioni inviata dalla Regione Toscana con nota prot. n. 4484 del 14.03.2014 ai fini della convocazione della conferenza dei servizi della Conferenza di Servizi.

PRESO ATTO che con nota prot. 6288 del 15.04.2014 la Regione Toscana ha inviato la comunicazione avente per oggetto: "*Misure di salvaguardia - PIT*" e preso atto quindi che dal 1° Aprile 2014, a seguito della scadenza del termine di proroga delle misure di salvaguardia del PIT con valore di Piano Paesaggistico, non potrà svolgersi la conferenza di servizi prevista dall'art. 36 del PIT.

DATO ATTO che con nota di prot. n. 6677 del 23.04.2014 è stata trasmessa comunque la documentazione integrativa richiesta dalla Regione Toscana ai fini della convocazione della succitata Conferenza dei Servizi.

DATO ATTO altresì che:

- Con nota prot. n. 9141 del 09.06.2014 avente per oggetto : “Deposito copia degli atti del Piano di Recupero del Complesso socio – sanitario di S. Fina adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 28.01.2014 “ con la quale si comunica alla Provincia che, vista la succitata comunicazione della Regione Toscana (nota prot. n. 6288 del 15.04.2014) , al fine del deposito previsto dal comma 2 del succitato articolo 69 dovrà farsi riferimento della documentazione già trasmessa con nota prot. n. 1903 del 05.02.2014;

- Con nota prot. n. 9140 del 09.06.2014 , vista la succitata comunicazione della Regione Toscana (nota prot. n. 6288 del 15.04.2014), è stato richiesto alla Soprintendenza dei beni architettonici e per il paesaggio di Siena e Grosseto di esprimere il parere di sua competenza ai fini dell’approvazione del Piano di Recupero in oggetto.

- Con nota del 30.06.2014 la Soprintendenza dei beni architettonici e per il paesaggio di Siena e Grosseto esprime il seguente parere: *“Fermo restando che l’autorizzazione di competenza ai sensi dell’art. 21 e dell’art. 146 del Codice sarà rilasciata solo al momento della presentazione del progetto definitivo/esecutivo, sin d’ora si fa notare che il piano di recupero adottato del Comune di San Gimignano inviato in questa Soprintendenza in data 13 febbraio 2014 prot.n. 1853 per la conferenza dei servizi programmata ai sensi dell’art. 36 del PIT al momento non in vigore, pare aver ottemperato in massima parte alle condizioni poste al momento della conferenza dei servizi del progetto preliminare per quanto riguarda le componenti paesaggistiche e monumentali”*.

PRESO ATTO che con deliberazione di C.R.T. n. 58 del 02.07.2014 è stato adottato il PIT e preso atto quindi, che le misure di salvaguardia di cui all’art. 38, comma 2, stabilisce che l’adeguatezza alle finalità di tutela paesaggistica dei piani attuativi, non ancora approvati, che interessano beni paesaggistici formalmente riconosciuti, sia oggetto di verifica da parte di apposita Conferenza dei servizi tra la Regione, la competente Soprintendenza per i Beni paesaggistici, la provincia e il comune.

VISTI gli esiti della conferenza dei servizi del 30.09.2014, indetta dalla Regione Toscana, ai sensi dell’art. 38 comma 2 del PIT, allegato al presente atto sotto la lettera “C” a cui hanno preso parte la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Siena e Grosseto, la Provincia di Siena e il Comune di San Gimignano, la quale ha espresso le seguenti conclusioni: *“La Conferenza di servizi verifica il rispetto della specifica disciplina paesaggistica del PIT e del Piano di recupero del complesso socio-sanitario di S. Fina del Comune di San Gimignano. La Soprintendenza BAP di Siena e Grosseto fa presente che, considerata l’importanza storico monumentale del bene, il parere complessivo finale sarà reso al momento della presentazione del progetto definitivo che dovrà coinvolgere, per competenza, anche le altre soprintendenze.”*

VISTO il rapporto del garante della comunicazione redatto ai sensi dell’art. 20 della LR 1/2005 ed allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale.

VISTA la relazione del responsabile del procedimento redatta ai sensi dell’art.16 comma 2 della L.R. 1/05 che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale.

VISTA la dichiarazione resa in data 11.12.2013 dal Dott. Geol. Alessandro Murrattu è stata certificata l’adeguatezza delle indagini geologiche.

VISTA l'attestazione resa dall'Arch. Alberto Sardelli in data 21.01.2014 circa la compatibilità degli elaborati progettuali con le indagini geologiche ai sensi dell'art. 62 c.1 e 2 della L.R. 1/2005.

VISTA la Legge Regionale 12 gennaio 2005 n. 1 recante "Norme per il governo del territorio" e s.m.i.

VISTA il D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

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

Con **VOTI**espressi in forma palese per alzata di mano.

DELIBERA

1. Di **CONTRODEDURRE** le osservazioni presentate a seguito dell'adozione del Piano di Recupero in oggetto avvenuta con Deliberazione del C.C. 3 del 28.01.2014, per le motivazioni tutte riportate nel documento predisposto dall'ufficio di piano citato in narrativa ed allegato al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale;
2. Di **NON ACCOGLIERE** le osservazioni pervenute in relazione al Piano di Recupero adottato, secondo quanto altrettanto specificatamente dettagliato nell'allegato "B" al presente atto;
3. Di **APPROVARE** ai sensi dell'art.69 della L.R.1/2005 il Piano di Recupero del complesso socio-sanitario di S. Fina composto dai seguenti elaborati:

1. ANALISI CONOSCITIVA

1.1. Indagini storiche

1.1.5. Relazione storica

1.1.6. Cartografia storica

1.1.6.1. Carta del 1782

1.1.6.2. Catasto Leopoldino 1823

1.1.7. Pianta indagini stratigrafiche

1.1.7.1. Pianta piano seminterrato

1.1.7.2. Posizionamento tasselli piano seminterrato

1.1.7.3. Pianta piano terra

1.1.7.4. Posizionamento tasselli piano terra

1.1.7.5. Pianta piano primo

1.1.7.6. Posizionamento tasselli piano primo

1.1.8. Fasi di crescita

1.1.8.1. XII - XIV secolo

1.1.8.2. XIV - XVI secolo

1.1.8.3. XVI secolo – 1823

1.1.8.4. 1823 – 1860

1.1.8.5. Fine XIX – 1945

1.1.8.6. Dopoguerra

1.2. Inquadramento territoriale

1.2.6 Estratto Piano Strutturale – Tav. P4b

1.2.7 Scheda Piano Strutturale UP10

1.2.8 Estratti Regolamento Urbanistico – Tav. P5d

1.2.9 Scheda Regolamento Urbanistico – NIA RQm 12_2

1.2.10 Planimetria catastale

2. STATO DI FATTO

2.1. Planimetria generale stato attuale (scala 1:500)

2.2. Pianta stato attuale (scala 1:200)

2.2.1. Pianta piano interrato

2.2.2. Pianta piano interrato

2.2.3. Pianta piano terra

2.2.4. Pianta piano primo ammezzato

2.2.5. Pianta piano primo

2.2.6. Pianta piano secondo ammezzato

2.2.7. Pianta sottotetto

2.2.8. Pianta coperture

2.3. Prospetti Nord e Sud stato attuale (scala 1:200)

2.4. Prospetti Ovest e Est stato attuale (scala 1:200)

2.5. Sezioni 1-1, 2-2, 3-3, 4-4 stato attuale (scala 1:200)

2.6. Sezioni 5-5, 6-6 stato attuale (scala 1:200)

2.7. Sezioni 7-7, 8-8 stato attuale (scala 1:200)

2.8. Documentazione fotografica, panoramica e di dettaglio

3. ANALISI DEL VALORE

3.1. Analisi del valore e del degrado

3.2. Pianta analisi del valore (scala 1:300)

3.2.4 Pianta piano seminterrato

3.2.5 Pianta piano terra

3.2.6 Pianta piano primo

4. PIANO DI RECUPERO

4.17 Schede normative di attuazione

4.17.1 Porzione di Valore Rilevante – Piano terra

4.17.2 Porzione di Valore – Piano seminterrato

4.17.3 Porzione di Valore – Piano terra

4.17.4 Porzione di Valore – Piano primo

4.17.5 Porzione di Valore Scarso – Piano terra

4.17.6 Porzione di Valore Scarso – Piano primo

4.17.7 Porzione di Valore Nullo - Piano seminterrato

- 4.17.8 Porzione di Valore Nullo – Piano terra
- 4.17.9 Porzione di Valore Nullo – Piano primo
- 4.17.10 Porzione “Ex novo”- Secondo livello seminterrato
- 4.17.11 Porzione “Ex novo”- Piano terreno – seminterrato
- 4.17.12 Spazi esterni
- 4.18 Planimetria generale di progetto (scala 1:500)
- 4.19 Piante di progetto (scala 1:200)
 - 4.19.1 Pianta piano interrato
 - 4.19.2 Pianta piano interrato parcheggio
 - 4.19.3 Pianta piano terra
 - 4.19.4 Pianta piano primo
 - 4.19.5 Pianta coperture
- 4.20 Prospetti Nord e Sud di progetto (scala 1:200)
- 4.21 Prospetti Ovest e Est di progetto (scala 1:200)
- 4.22 Sezioni 1-1, 2-2 di progetto (scala 1:200)
- 4.23 Sezioni 3-3, 4-4 di progetto (scala 1:200)
- 4.24 Sezioni 5-5, 6-6 di progetto (scala 1:200)
- 4.25 Sezioni 7-7, 8-8 di progetto (scala 1:200)
- 4.26 Sezione 9-9 di progetto (scala 1:200)
- 4.27 Planivolumetrico di progetto
- 4.28 Viste di progetto
 - 4.28.1 Vista “a”
 - 4.28.2 Vista “b”
 - 4.28.3 Vista “c”
 - 4.28.4 Vista “d”
- 4.29 Parametri edilizi stato di progetto (scala 1:200)
- 4.30 Schema degli impianti a rete (scala 1:500)
- 4.31 Fasi di intervento
 - 4.31.1 Pianta cantiere
 - 4.31.2 Pianta piano interrato parcheggio
 - 4.31.3 Pianta piano interrato
 - 4.31.4 Pianta piano terra
 - 4.31.5 Pianta piano primo
- 4.32 Relazione e normativa di piano

ALLEGATI:

- C) Indagini geologiche
- D) Relazione archeologica

4. di TRASMETTERE copia del presente atto al Responsabile del Procedimento del Piano di Recupero Arch. Alberto Sardelli, per gli adempimenti gestionali conseguenti al presente atto e quant'altro dovesse occorrere.
5. di TRASMETTERE copia del presente atto al Geom. Bettina Spinelli in qualità di garante della comunicazione per l'espletamento delle funzioni assegnate.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Presenti	n.	;
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.