



COMUNE DI MONTALCINO

Deliberazione della **Giunta Comunale**

Seduta del 27/05/2008 ore 17.00
Presso il Palazzo Comunale di Montalcino

Presiede BUFFI MAURIZIO Sindaco – Assiste il dott. LUCIO LUZZETTI Segretario Generale

presenti alla seduta: n° 5	assenti: n° 2
----------------------------	---------------

		Presenti	Assenti
1	<i>BUFFI MAURIZIO</i>	X	
2	<i>DEL BIGO FRANCO</i>	X	
3	<i>MAGINI MARESA</i>		X
4	<i>PACCAGNINI GIAMPIERO</i>		X
5	<i>PANTOSTI ALESSIO</i>	X	
6	<i>TURCHI ROBERTO</i>	X	
7	<i>VEGNI MARIO</i>	X	

Atto Nr. **105**

Seduta del **27/05/2008**

OGGETTO: Variante al P.R.G. - deliberazione programmatica di avvio del procedimento

Sulla proposta della presente deliberazione il Responsabile del Servizio in ordine alla sola regolarità tecnica ha espresso parere favorevole.

Il Responsabile del servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 c. 1 del Decreto legislativo 267/2000

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Complesso immobiliare dell'isolato ricompreso tra Piazza Cavour e Viale Roma a Montalcino costituito dagli edifici già sede distaccata dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro le Malattie (I.N.A.M.) di Siena (realizzati nel periodo 1965-1970) con relative pertinenze ed accessori, che dopo l'anno 1997 è divenuto sede del Distretto Socio-sanitario n.3 Bassa Val d'Orcia dell'Unità Sanitaria Locale (U.S.L.) n.7 di Siena, e che successivamente (anno 2002) è stato acquistato in proprietà dal Comune di Montalcino, è da molto tempo pressoché in disuso ed in stato di considerevole degrado, e che pertanto da tempo si è rilevata la necessità di una sua idonea ed adeguata valorizzazione mediante il riutilizzo ed interventi di riqualificazione urbana, anche considerati l'ubicazione nel Centro Storico e centrale all'abitato, la sua notevole consistenza, e quindi le relative strategiche potenzialità;

- il Comune di Montalcino ha da tempo avviato un procedimento di Project-financing, ai sensi degli artt. da 153 a 160 del Codice dei contratti pubblici (D.lgs. n.163/2006), finalizzato alla realizzazione di un Centro per anziani (casa di riposo per anziani), costituita da una Residenza Sanitaria Assistita (RSA) di n.34 p.l., da una Residenza Assistita (R.A.) di n.18 p.l., e da n.5 mini-appartamenti connessi di n.10 p.l. per soggetti auto-sufficienti, quindi dimensionata per complessivi 62 posti letto, di cui è stata conclusa la fase preliminare con l'individuazione della proposta, tra l'altro costituita da Progetto preliminare degli interventi da realizzare, e del relativo Soggetto promotore;

Considerato che nell'ambito del procedimento di Project financing suddetto la proposta del Soggetto promotore selezionato essenzialmente si sostanzia nella realizzazione di interventi di recupero del Complesso immobiliare esistente, sia degli edifici che della relativa area di pertinenza, e nella costruzione di un nuovo corpo di fabbrica che integri gli spazi attualmente esistenti, i quali si sono oggettivamente riscontrati in parte inadeguati e comunque insufficienti per la realizzazione di un'attrezzatura specialistica socio sanitaria con le caratteristiche qualitative ed il dimensionamento stabiliti da parte del Comune di Montalcino;

Visto lo Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) vigente, costituito dal P.R.G. (formato ai sensi della L.R.n.74/1984 con s.m.) definitivamente approvato con Delib.C.R.T. n.91 in data 29.02.2000 e con Delib.C.C. n. 41 in data 01.06.2000, da alcune parti del R.E. con annesso P.di F. precedente tutt'ora vigenti, e dalle successive Varianti parziali formate ai sensi dell'art.40 c.2 e 8 L.R.n.5/1995 e della L.R.n.1/2005;

Preso atto che :

- il vigente S.U.G. nel complesso immobiliare in oggetto non consente la realizzazione degli interventi previsti con la proposta suddetta, ed in particolare non ammette la realizzazione di nuovi edifici e neppure nuovi corpi di fabbrica in ampliamento di quelli esistenti;

- pertanto si rende necessaria una Variante al P.R.G. vigente al fine di considerare e valutare preventivamente le trasformazioni previste e gli effetti attesi nel caso concreto che attualmente nel procedimento di Project financing è stato proposto, e di introdurre quelle variazioni allo S.U.G. che consentano la realizzazione di detti interventi, con le modalità e nella misura in cui questi si dimostrino compatibili con il tipo, l'entità e lo stato delle risorse interessate, e con l'individuazione di quegli accorgimenti realizzativi ed ulteriori interventi che eventualmente si rendessero necessari per una eliminazione o mitigazione degli impatti previsti;

Considerato altresì che la riqualificazione urbana del Complesso immobiliare ex I.N.A.M. mediante la realizzazione di un nuovo Centro/Casa di riposo per anziani è parte fondamentale degli interventi da tempo programmati dal Comune di Montalcino, finalizzati ad una generale riqualificazione del Centro storico e del Centro urbano di Montalcino, e all'adeguamento della dotazione di servizi pubblici essenziali di cui è fortemente sentita l'esigenza da parte di un'ampia quota degli abitanti nel nostro Comune, da attuare in tempi relativamente brevi, che non possono corrispondere con quelli necessari alla formazione ed efficacia dei nuovi Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico comunali ai sensi della L.R.n.1/2005;

Ritenuto che il procedimento di Project financing da tempo attivato da parte del Comune non possa subire interruzioni o ritardi, e che detto procedimento e la proposta del Promotore in questo ambito selezionato possano essere considerati un'opportunità coerente con i generali obiettivi di uno sviluppo sostenibile e di una valorizzazione delle risorse essenziali del territorio del Comune di Montalcino;

Viste:

- la Legge Regione Toscana 16.01.1995 n.5 (Norme per il governo del territorio), con successive modificazioni, attualmente abrogata con eccezione per l'art.39;
- la Legge Regione Toscana 03.01.2005 n.1 (Norme per il governo del territorio), come successivamente modificata ed integrata;

Visti i Regolamenti di attuazione della L.R.n.1/2005 approvati, in particolare i seguenti:

- Decr. P.G.R. n. 2/R del 09.02.2007, Regolamento di attuazione dell' articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti.
- Decr. P.G.R. n. 3/R del 09.02.2007, Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);
- Decr. P.G.R. n. 4/R del 09.02.2007, Regolamento di attuazione dell' articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata;
- Decr.P.G.R. n. 26/R del 27.04.2007, Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche;
- Decr.P.G.R. n.6/R del 09.02.2007, Regolamento di attuazione dell' articolo 29 , comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disciplina del sistema informativo geografico regionale;
- Decr.P.G.R. n. 48/R del 17.10.2006, Regolamento di attuazione dell' art. 117 , comma 2 lettera g) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Verifiche nelle zone a bassa sismicità. Determinazione del campione da assoggettare a verifica.

Tenuto conto:

- dell'Intesa ai sensi dell'art.39 c.1 della L.R.n.5/1995 con successive modificazioni (in particolare quelle della L.R. n. 7/2001), siglata tra Regione, Provincia e Comune in data 11.04.2001 e ratificata con Delib. C.C. n.60 in data 25.06.2001, con cui veniva concordemente fissato il termine del 29.02.2007 entro il quale il Comune di Montalcino si era impegnato ad adottare il proprio Piano strutturale;
- che attualmente, nonostante sia in avanzato stato di redazione, il Piano Strutturale non è ancora stato adottato, e che pertanto dal 01.03.2007 nel territorio del Comune di Montalcino hanno efficacia le salvaguardie previste dall'art.39 c.2 della L.R.n.5/1995 con successive modificazioni (in particolare quelle della L.R. n. 7/2001);
- che l'entità ed il dimensionamento delle previsioni urbanistiche che si intendono adottare dovranno essere riferiti all'arco temporale di ulteriore efficacia dello strumento urbanistico generale vigente, e che se necessario verranno coerentemente riconsiderate al momento della formazione dei nuovi Piano strutturale e Regolamento urbanistico comunali;

Considerato che il procedimento unico per la formazione di Strumenti di pianificazione, Atti del governo del territorio, e Varianti agli Strumenti urbanistici ancora vigenti e formati sulla base della normativa regionale precedente, è quello previsto dagli artt. da 15 a 17 della L.R.n.1 in data 03.01.2005 con successive modificazioni;

Viste :

- la Decisione della Giunta Regionale 19 giugno 1995 n.7, avente ad oggetto *L.R.16.1.1995 n.5 – “Norme per il governo del territorio” – Circolare illustrativa del Titolo III (norme transitorie), con particolare riferimento alle norme transitorie per l'adeguamento e per l'approvazione degli strumenti urbanistici e loro varianti;*
- la Deliberazione della Giunta Regione Toscana 09.03.1998 n. 217, avente ad oggetto *Istruzioni tecniche per le comunicazioni di avvio delle elaborazioni per la formazione dei piani strutturali e delle varianti agli strumenti urbanistici generali di cui all'ottavo comma dell'art.40;*
- la *Circolare illustrativa dell'articolo 39 della Legge Regionale 5/95 modificato con la legge regionale 31 gennaio 2001 - n. 7 - termini per l'adozione dei piani strutturali - Limitazioni poste alla gestione degli strumenti urbanistici ancora in vigore e al potere di pianificazione . Varianti tramite accordo di pianificazione.,* approvata con Delib.G.R.T. n.118 del 10.02.2003;
- la Delib. G.P. Siena n. 222 in data 12.08.2003, *Circolare esplicativa inerente l' attuazione degli strumenti urbanistici, generali ed attuativi dei comuni, i programmi di miglioramento agricolo ambientale, l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla L.R. n. 5/1995, al P.I.T. Regionale ed al P.T.C. Provinciale;*
- Delib. G.R.T. n.289 in data 21.02.2005 *Approvazione della circolare recante: Indicazioni per la prima applicazione delle disposizioni della L.R. 3 gennaio 2005 n.1 (Norme per il Governo del Territorio) in ordine ai procedimenti comunali .*

Ritenuto necessario, per le motivazioni precedentemente esposte, procedere all'avvio del procedimento della Variante allo Strumento Urbanistico Generale vigente in oggetto, e di provvedere in merito;

Considerato che la Variante allo S.U.G. in oggetto:

- prevede la realizzazione di un nuovo Centro/casa di riposo per anziani (con consistente ampliamento del Complesso edilizio attualmente esistente), ossia un'Attrezzatura di servizio sociale, sanitaria ed assistenziale, di proprietà pubblica, di interesse pubblico e generale, da intendersi ricompresa:
 - nella categoria *spazi pubblici o riservati alle attività collettive* in relazione alla quale il D.I.M. n.1444 del 02.04.1968, all'art. 3 c.2 lettera b) [*aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre*] e all'art.4, stabilisce dotazioni minime inderogabili per gli insediamenti residenziali (comunemente definiti *standard urbanistici*) variabili a seconda delle diverse *zone territoriali omogenee ed in rapporto alla diversità delle situazioni obiettive* di fatto;
 - nella categoria delle *Opere di urbanizzazione secondaria* di cui alla Legge n.847 del 29.09.1964, art.4 c.2 lettera g) (centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
 - e quindi nella categoria più generale delle *Opere pubbliche comunali*, desumibile dalla specifica normativa vigente in materia;
- ha nuovi contenuti e previsioni di intervento, localizzate in sistema ed ambito territoriale urbano già urbanizzato, che sono indispensabili per l'ottenimento del finanziamento necessario alla loro realizzazione (tramite Project financing);
- propone, almeno relativamente al complesso edilizio attualmente esistente, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente limitati alla ristrutturazione edilizia, che non riguardano immobili già classificati come soggetti a restauro o risanamento conservativo o comunque già definiti di rilevante valore storico, artistico o ambientale;

Dato atto che:

- nel caso della Variante al P.R.G. in oggetto sussistono tutti i presupposti e le condizioni per poter procedere alla sua formazione (adottandola, approvandola e rendendola efficace) nonostante le salvaguardie di cui all'art.39 c.2 della L.R.n.5/1995 suddette, come risulta dalla trattazione al punti 4.1 (*Attuazione dell'articolo 40 commi 2/7: varianti*) e 4.2 (*Attuazione dell'articolo 40: varianti commi 8/20*) della Circolare approvata con Delib.G.R.T. n.118/ 2003 suddetta, e meglio precisato nella Relazione tecnica e programmatica allegata;

- alla presente deliberazione è allegata, per costituirne parte integrante e sostanziale, la seguente documentazione:

- 1) Relazione tecnica e programmatica, con la sintesi dei risultati della ricognizione complessiva dello stato di fatto delle risorse presenti, di normative, discipline e pianificazione in atto, sia nell'ambito territoriale direttamente interessato che nel territorio comunale circostante, la descrizione del quadro conoscitivo già disponibile e delle ulteriori ricerche da svolgere, la definizione degli obiettivi da perseguire e la esplicitazione delle correlazioni e della coerenza tra dette conoscenze, normative, discipline e pianificazioni, e gli obiettivi assunti;
- 2) Quadro conoscitivo di riferimento già disponibile, costituito dai seguenti raggruppamenti di documenti e materiali di corredo alla Relazione tecnica e programmatica:
 1. Documentazione e dati Comunali (comprensiva di idonea documentazione fotografica);
 2. Documentazione e dati estratti dal S.I.T. della Provincia di Siena;
 3. Estratti del P.T.C. della Provincia di Siena;che sin d'ora si ritiene commisurato alle effettive entità e valenza urbanistico-ambientale delle nuove previsioni ipotizzate con la Variante allo S.U.G. in oggetto, ma che potrà essere comunque integrato prima dell'adozione della stessa Variante urbanistica, sulla base del quale in seguito potranno essere sostenute, valutate e/o verificate, le scelte e le azioni strategiche relative alla stessa Variante urbanistica;
- 3) Anticipazione dell'ipotesi di Variante allo S.U.G., contenente lo stato attuale e lo stato modificato, sin d'ora ipotizzato, degli elaborati costituenti il P.R.G. comunale vigente.

- la suddetta documentazione è stata redatta da parte dell'Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica del Comune di Montalcino, sulla base degli indirizzi degli Amministratori comunali e del Segretario Generale;

- la suddetta documentazione esplicita l'esatto contenuto e la tipologia di variante urbanistica che si intende adottare (classificabile come Variante urbanistica con contenuto prevalentemente monotematico, con ipotesi di interventi che interessano ambiti od elementi significativi del territorio del Comune di Montalcino, ma porzioni estremamente limitate e circoscritte dello stesso territorio, e che per la sua rilevanza non incide negativamente sulle linee generali e strategiche della pianificazione vigente od attualmente in formazione), ed è conforme agli indirizzi, ai criteri ed alle metodologie descritte nelle Istruzioni tecniche approvate con la suddetta Delib. di G.R.T. n. 217/1998;

Visti:

- la Delib.C.C. n.23 in data 24.02.2005 con la quale è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale del Comune di Montalcino, ai sensi degli artt. 15-17 della L.R. n.1/2005 con successive modificazioni;

- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (P.T.C.P.), approvato con Delib.C.P. n.109 in data 20.10.2000, efficace dall'11.02.2001;

- il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (P.I.T.), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.72 in data 24.07.2007 ed efficace dal 17.10.2007;

Vista la Legge 14.08.1942 n.1150 (Legge urbanistica), ed il D.I.M. n.1444 del 02.04.1964, come successivamente modificati ed integrati;

Dato atto che la Variante al P.R.G. in oggetto non presenta contenuti in contrasto con precedenti determinazioni di stralcio o di modifica di Strumenti urbanistici da parte della Regione;

Considerato che prima dell'adozione della Variante al P.R.G. in oggetto dovrà essere effettuato il deposito presso la Regione Toscana, Ufficio regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio (URTAT) di Arezzo e Siena (Sede di Siena) delle indagini geologico - tecniche, delle certificazioni ed attestazioni prescritte, nel rispetto di quanto disposto all'art.62 della L.R.n.1/2005 ed in conformità al relativo Regolamento di attuazione approvato con Decr.P.G.R. n. 26/R del 27.04.2007;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

Ritenuto opportuno, per i contenuti della Variante allo S.U.G. in oggetto detti in precedenza, in coerenza con la prassi consolidata nei procedimenti di formazione delle Varianti agli Strumenti Urbanistici Generali (S.U.G.) ai sensi dell' art.40 commi da 8 a 20 della L.R.n.5/1995, con successive modificazioni, ed i contenuti delle Istruzioni tecniche approvate con la Delib.G.R.T.n.217/1998 citata (cfs. Paragrafo 3.1 *Tipologie di variante*), provvedere all'Avvio del procedimento di formazione della Variante allo S.U.G. in oggetto tramite atto di Giunta Comunale, dandone comunicazione al Consiglio Comunale nella prima seduta utile, a cui competono i successivi atti di adozione ed approvazione ai sensi degli artt.17 della L.R.n.1/2005 della stessa Variante allo S.U.G. in oggetto;

Visto il parere favorevole, allegato al solo originale, del Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell' art.49 comma 1 del D.Lgs. n.267/2000 citato;

DELIBERA

- **di approvare la Relazione tecnica e programmatica, il Quadro conoscitivo di riferimento già a disposizione, ed il documento contenente l'Anticipazione dell'ipotesi di contenuti della Variante urbanistica, relativi alla Variante allo S.U.G. in oggetto, redatti dall'Ufficio Tecnico comunale – Servizio Urbanistica, allegati al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;**

- **di avviare, ai sensi e per gli effetti dell'art.15 della L.R.T. 03.01.2005 n.1, con successive modificazioni, il procedimento di formazione di Variante allo Strumento Urbanistico Generale vigente relativa a previsioni di riqualificazione urbana del complesso immobiliare ex I.N.A.M. in Piazza Cavour-Viale Roma nel Centro storico di Montalcino,, di cui in premessa;**

- **di procedere alla formazione della Variante al P.R.G. in oggetto secondo il procedimento unico previsto dagli artt. 15, 16 e 17 della L.R.T. n. 1/2005, con successive modificazioni;**

- di incaricare il Responsabile dell' Ufficio Tecnico – Servizio Edilizia ed Urbanistica delle funzioni di Responsabile del procedimento, ed il Direttore-Segretario Generale delle funzioni di Garante della comunicazione, relativamente al procedimento di formazione della Variante allo S.U.G. in oggetto, rispettivamente ai sensi degli artt. 16 e 19 della L.R.T. n. 1/2005, con successive modificazioni;
- di inviare comunicazione e copia del presente atto alla Provincia di Siena ed alla Regione Toscana, quali soggetti istituzionalmente competenti (art.7), alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le province di Siena e Grosseto ed alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, quali soggetti ritenuti comunque interessati, come detto in premessa, con richiesta di contributi, nella forma di apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento ed ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata, nonché di pareri, nulla-osta o assensi comunque denominati se prescritti dalla legge, ai sensi dell'art.15 della L.R.T. n. 1/2005 ed ai fini dell'approvazione della Variante al P.R.G. in oggetto;
- di provvedere alla pubblicazione del presente atto, con relativi allegati, oltrechè all'Albo pretorio comunale come prescritto, anche nel sito web del Comune sino alla conclusione del procedimento di formazione della Variante allo S.U.G. in oggetto, per renderlo accessibile anche in via telematica ed al fine di una partecipazione quanto più ampia possibile da parte di Enti, Istituzioni, Associazioni, e soggetti comunque interessati ai relativi processo di semplice Valutazione degli effetti ambientali e territoriali o di Valutazione integrata, e procedimento di formazione, dando la possibilità di far pervenire i relativi contributi anche nel periodo che precede l'adozione della stessa Variante allo S.U.G. in oggetto;
- di dichiarare la presente delibera, stante l'urgenza, ed a seguito di separata votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE
BUFFI MAURIZIO

Il Segretario Generale
Dott. Lucio Luzzetti

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Questa Deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi (art. 124 c. 1 D. L. 267/2000)

dal _____ al _____ N° Regis. _____

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale
Dott. Lucio Luzzetti

ESECUTIVITA'

La presente Deliberazione è divenuta esecutiva:

- Dopo il decimo giorno dalla pubblicazione all'Albo (art. 134 c.3 D.L. 267/2000)
- Perché dichiarata immediatamente seguibile

DATA ESECUTIVITA': _____

Il Segretario Generale
LUCIO LUZZETTI



COMUNE DI MONTALCINO

Deliberazione della **Giunta Comunale**

Seduta del 27/05/2008 ore 17.00
Presso il Palazzo Comunale di Montalcino

Presiede BUFFI MAURIZIO Sindaco – Assiste il dott. LUCIO LUZZETTI Segretario Generale

presenti alla seduta: n° 5	assenti: n° 2
----------------------------	---------------

		Presenti	Assenti
1	<i>BUFFI MAURIZIO</i>	<i>Sindaco</i>	X
2	<i>DEL BIGO FRANCO</i>	<i>Assessore</i>	X
3	<i>MAGINI MARESA</i>	<i>Assessore</i>	X
4	<i>PACCAGNINI GIAMPIERO</i>	<i>Assessore</i>	X
5	<i>PANTOSTI ALESSIO</i>	<i>Assessore</i>	X
6	<i>TURCHI ROBERTO</i>	<i>Assessore</i>	X
7	<i>VEGNI MARIO</i>	<i>Assessore</i>	X

Atto Nr. **105**

Seduta del **27/05/2008**

OGGETTO: Variante al P.R.G. - deliberazione programmatica di avvio del procedimento

Sulla proposta della presente deliberazione il Responsabile del Servizio in ordine alla sola regolarità tecnica ha espresso parere favorevole.

Il Responsabile del servizio Finanziario in ordine alla regolarità contabile ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 49 c. 1 del Decreto legislativo 267/2000

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Complesso immobiliare dell'isolato ricompreso tra Piazza Cavour e Viale Roma a Montalcino costituito dagli edifici già sede distaccata dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro le Malattie (I.N.A.M.) di Siena (realizzati nel periodo 1965-1970) con relative pertinenze ed accessori, che dopo l'anno 1997 è divenuto sede del Distretto Socio-sanitario n.3 Bassa Val d'Orcia dell'Unità Sanitaria Locale (U.S.L.) n.7 di Siena, e che successivamente (anno 2002) è stato acquistato in proprietà dal Comune di Montalcino, è da molto tempo pressoché in disuso ed in stato di considerevole degrado, e che pertanto da tempo si è rilevata la necessità di una sua idonea ed adeguata valorizzazione mediante il riutilizzo ed interventi di riqualificazione urbana, anche considerati l'ubicazione nel Centro Storico e centrale all'abitato, la sua notevole consistenza, e quindi le relative strategiche potenzialità;

- il Comune di Montalcino ha da tempo avviato un procedimento di Project-financing, ai sensi degli artt. da 153 a 160 del Codice dei contratti pubblici (D.lgs. n.163/2006), finalizzato alla realizzazione di un Centro per anziani (casa di riposo per anziani), costituita da una Residenza Sanitaria Assistita (RSA) di n.34 p.l., da una Residenza Assistita (R.A.) di n.18 p.l., e da n.5 mini-appartamenti connessi di n.10 p.l. per soggetti auto-sufficienti, quindi dimensionata per complessivi 62 posti letto, di cui è stata conclusa la fase preliminare con l'individuazione della proposta, tra l'altro costituita da Progetto preliminare degli interventi da realizzare, e del relativo Soggetto promotore;

Considerato che nell'ambito del procedimento di Project financing suddetto la proposta del Soggetto promotore selezionato essenzialmente si sostanzia nella realizzazione di interventi di recupero del Complesso immobiliare esistente, sia degli edifici che della relativa area di pertinenza, e nella costruzione di un nuovo corpo di fabbrica che integri gli spazi attualmente esistenti, i quali si sono oggettivamente riscontrati in parte inadeguati e comunque insufficienti per la realizzazione di un'attrezzatura specialistica socio sanitaria con le caratteristiche qualitative ed il dimensionamento stabiliti da parte del Comune di Montalcino;

Visto lo Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) vigente, costituito dal P.R.G. (formato ai sensi della L.R.n.74/1984 con s.m.) definitivamente approvato con Delib.C.R.T. n.91 in data 29.02.2000 e con Delib.C.C. n. 41 in data 01.06.2000, da alcune parti del R.E. con annesso P.di F. precedente tutt'ora vigenti, e dalle successive Varianti parziali formate ai sensi dell'art.40 c.2 e 8 L.R.n.5/1995 e della L.R.n.1/2005;

Preso atto che :

- il vigente S.U.G. nel complesso immobiliare in oggetto non consente la realizzazione degli interventi previsti con la proposta suddetta, ed in particolare non ammette la realizzazione di nuovi edifici e neppure nuovi corpi di fabbrica in ampliamento di quelli esistenti;

- pertanto si rende necessaria una Variante al P.R.G. vigente al fine di considerare e valutare preventivamente le trasformazioni previste e gli effetti attesi nel caso concreto che attualmente nel procedimento di Project financing è stato proposto, e di introdurre quelle variazioni allo S.U.G. che consentano la realizzazione di detti interventi, con le modalità e nella misura in cui questi si dimostrino compatibili con il tipo, l'entità e lo stato delle risorse interessate, e con l'individuazione di quegli accorgimenti realizzativi ed ulteriori interventi che eventualmente si rendessero necessari per una eliminazione o mitigazione degli impatti previsti;

Considerato altresì che la riqualificazione urbana del Complesso immobiliare ex I.N.A.M. mediante la realizzazione di un nuovo Centro/Casa di riposo per anziani è parte fondamentale degli interventi da tempo programmati dal Comune di Montalcino, finalizzati ad una generale riqualificazione del Centro storico e del Centro urbano di Montalcino, e all'adeguamento della dotazione di servizi pubblici essenziali di cui è fortemente sentita l'esigenza da parte di un'ampia quota degli abitanti nel nostro Comune, da attuare in tempi relativamente brevi, che non possono corrispondere con quelli necessari alla formazione ed efficacia dei nuovi Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico comunali ai sensi della L.R.n.1/2005;

Ritenuto che il procedimento di Project financing da tempo attivato da parte del Comune non possa subire interruzioni o ritardi, e che detto procedimento e la proposta del Promotore in questo ambito selezionato possano essere considerati un'opportunità coerente con i generali obiettivi di uno sviluppo sostenibile e di una valorizzazione delle risorse essenziali del territorio del Comune di Montalcino;

Viste:

- la Legge Regione Toscana 16.01.1995 n.5 (Norme per il governo del territorio), con successive modificazioni, attualmente abrogata con eccezione per l'art.39;
- la Legge Regione Toscana 03.01.2005 n.1 (Norme per il governo del territorio), come successivamente modificata ed integrata;

Visti i Regolamenti di attuazione della L.R.n.1/2005 approvati, in particolare i seguenti:

- Decr. P.G.R. n. 2/R del 09.02.2007, Regolamento di attuazione dell' articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti.
- Decr. P.G.R. n. 3/R del 09.02.2007, Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);
- Decr. P.G.R. n. 4/R del 09.02.2007, Regolamento di attuazione dell' articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata;
- Decr.P.G.R. n. 26/R del 27.04.2007, Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche;
- Decr.P.G.R. n.6/R del 09.02.2007, Regolamento di attuazione dell' articolo 29 , comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) - Disciplina del sistema informativo geografico regionale;
- Decr.P.G.R. n. 48/R del 17.10.2006, Regolamento di attuazione dell' art. 117 , comma 2 lettera g) della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Verifiche nelle zone a bassa sismicità. Determinazione del campione da assoggettare a verifica.

Tenuto conto:

- dell'Intesa ai sensi dell'art.39 c.1 della L.R.n.5/1995 con successive modificazioni (in particolare quelle della L.R. n. 7/2001), siglata tra Regione, Provincia e Comune in data 11.04.2001 e ratificata con Delib. C.C. n.60 in data 25.06.2001, con cui veniva concordemente fissato il termine del 29.02.2007 entro il quale il Comune di Montalcino si era impegnato ad adottare il proprio Piano strutturale;
- che attualmente, nonostante sia in avanzato stato di redazione, il Piano Strutturale non è ancora stato adottato, e che pertanto dal 01.03.2007 nel territorio del Comune di Montalcino hanno efficacia le salvaguardie previste dall'art.39 c.2 della L.R.n.5/1995 con successive modificazioni (in particolare quelle della L.R. n. 7/2001);
- che l'entità ed il dimensionamento delle previsioni urbanistiche che si intendono adottare dovranno essere riferiti all'arco temporale di ulteriore efficacia dello strumento urbanistico generale vigente, e che se necessario verranno coerentemente riconsiderate al momento della formazione dei nuovi Piano strutturale e Regolamento urbanistico comunali;

Considerato che il procedimento unico per la formazione di Strumenti di pianificazione, Atti del governo del territorio, e Varianti agli Strumenti urbanistici ancora vigenti e formati sulla base della normativa regionale precedente, è quello previsto dagli artt. da 15 a 17 della L.R.n.1 in data 03.01.2005 con successive modificazioni;

Viste :

- la Decisione della Giunta Regionale 19 giugno 1995 n.7, avente ad oggetto *L.R.16.1.1995 n.5 – “Norme per il governo del territorio” – Circolare illustrativa del Titolo III (norme transitorie), con particolare riferimento alle norme transitorie per l'adeguamento e per l'approvazione degli strumenti urbanistici e loro varianti;*
- la Deliberazione della Giunta Regione Toscana 09.03.1998 n. 217, avente ad oggetto *Istruzioni tecniche per le comunicazioni di avvio delle elaborazioni per la formazione dei piani strutturali e delle varianti agli strumenti urbanistici generali di cui all'ottavo comma dell'art.40;*
- la *Circolare illustrativa dell'articolo 39 della Legge Regionale 5/95 modificato con la legge regionale 31 gennaio 2001 - n. 7 - termini per l'adozione dei piani strutturali - Limitazioni poste alla gestione degli strumenti urbanistici ancora in vigore e al potere di pianificazione . Varianti tramite accordo di pianificazione.,* approvata con Delib.G.R.T. n.118 del 10.02.2003;
- la Delib. G.P. Siena n. 222 in data 12.08.2003, *Circolare esplicativa inerente l' attuazione degli strumenti urbanistici, generali ed attuativi dei comuni, i programmi di miglioramento agricolo ambientale, l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alla L.R. n. 5/1995, al P.I.T. Regionale ed al P.T.C. Provinciale;*
- Delib. G.R.T. n.289 in data 21.02.2005 *Approvazione della circolare recante: Indicazioni per la prima applicazione delle disposizioni della L.R. 3 gennaio 2005 n.1 (Norme per il Governo del Territorio) in ordine ai procedimenti comunali .*

Ritenuto necessario, per le motivazioni precedentemente esposte, procedere all'avvio del procedimento della Variante allo Strumento Urbanistico Generale vigente in oggetto, e di provvedere in merito;

Considerato che la Variante allo S.U.G. in oggetto:

- prevede la realizzazione di un nuovo Centro/casa di riposo per anziani (con consistente ampliamento del Complesso edilizio attualmente esistente), ossia un'Attrezzatura di servizio sociale, sanitaria ed assistenziale, di proprietà pubblica, di interesse pubblico e generale, da intendersi ricompresa:
 - nella categoria *spazi pubblici o riservati alle attività collettive* in relazione alla quale il D.I.M. n.1444 del 02.04.1968, all'art. 3 c.2 lettera b) [*aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre*] e all'art.4, stabilisce dotazioni minime inderogabili per gli insediamenti residenziali (comunemente definiti *standard urbanistici*) variabili a seconda delle diverse *zone territoriali omogenee ed in rapporto alla diversità delle situazioni obiettive* di fatto;
 - nella categoria delle *Opere di urbanizzazione secondaria* di cui alla Legge n.847 del 29.09.1964, art.4 c.2 lettera g) (centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate);
 - e quindi nella categoria più generale delle *Opere pubbliche comunali*, desumibile dalla specifica normativa vigente in materia;
- ha nuovi contenuti e previsioni di intervento, localizzate in sistema ed ambito territoriale urbano già urbanizzato, che sono indispensabili per l'ottenimento del finanziamento necessario alla loro realizzazione (tramite Project financing);
- propone, almeno relativamente al complesso edilizio attualmente esistente, interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente limitati alla ristrutturazione edilizia, che non riguardano immobili già classificati come soggetti a restauro o risanamento conservativo o comunque già definiti di rilevante valore storico, artistico o ambientale;

Dato atto che:

- nel caso della Variante al P.R.G. in oggetto sussistono tutti i presupposti e le condizioni per poter procedere alla sua formazione (adottandola, approvandola e rendendola efficace) nonostante le salvaguardie di cui all'art.39 c.2 della L.R.n.5/1995 suddette, come risulta dalla trattazione al punti 4.1 (*Attuazione dell'articolo 40 commi 2/7: varianti*) e 4.2 (*Attuazione dell'articolo 40: varianti commi 8/20*) della Circolare approvata con Delib.G.R.T. n.118/ 2003 suddetta, e meglio precisato nella Relazione tecnica e programmatica allegata;

- alla presente deliberazione è allegata, per costituirne parte integrante e sostanziale, la seguente documentazione:

- 1) Relazione tecnica e programmatica, con la sintesi dei risultati della ricognizione complessiva dello stato di fatto delle risorse presenti, di normative, discipline e pianificazione in atto, sia nell'ambito territoriale direttamente interessato che nel territorio comunale circostante, la descrizione del quadro conoscitivo già disponibile e delle ulteriori ricerche da svolgere, la definizione degli obiettivi da perseguire e la esplicitazione delle correlazioni e della coerenza tra dette conoscenze, normative, discipline e pianificazioni, e gli obiettivi assunti;
- 2) Quadro conoscitivo di riferimento già disponibile, costituito dai seguenti raggruppamenti di documenti e materiali di corredo alla Relazione tecnica e programmatica:
 1. Documentazione e dati Comunali (comprensiva di idonea documentazione fotografica);
 2. Documentazione e dati estratti dal S.I.T. della Provincia di Siena;
 3. Estratti del P.T.C. della Provincia di Siena;che sin d'ora si ritiene commisurato alle effettive entità e valenza urbanistico-ambientale delle nuove previsioni ipotizzate con la Variante allo S.U.G. in oggetto, ma che potrà essere comunque integrato prima dell'adozione della stessa Variante urbanistica, sulla base del quale in seguito potranno essere sostenute, valutate e/o verificate, le scelte e le azioni strategiche relative alla stessa Variante urbanistica;
- 3) Anticipazione dell'ipotesi di Variante allo S.U.G., contenente lo stato attuale e lo stato modificato, sin d'ora ipotizzato, degli elaborati costituenti il P.R.G. comunale vigente.

- la suddetta documentazione è stata redatta da parte dell'Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica del Comune di Montalcino, sulla base degli indirizzi degli Amministratori comunali e del Segretario Generale;

- la suddetta documentazione esplicita l'esatto contenuto e la tipologia di variante urbanistica che si intende adottare (classificabile come Variante urbanistica con contenuto prevalentemente monotematico, con ipotesi di interventi che interessano ambiti od elementi significativi del territorio del Comune di Montalcino, ma porzioni estremamente limitate e circoscritte dello stesso territorio, e che per la sua rilevanza non incide negativamente sulle linee generali e strategiche della pianificazione vigente od attualmente in formazione), ed è conforme agli indirizzi, ai criteri ed alle metodologie descritte nelle Istruzioni tecniche approvate con la suddetta Delib. di G.R.T. n. 217/1998;

Visti:

- la Delib.C.C. n.23 in data 24.02.2005 con la quale è stato avviato il procedimento di formazione del Piano Strutturale del Comune di Montalcino, ai sensi degli artt. 15-17 della L.R. n.1/2005 con successive modificazioni;

- il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (P.T.C.P.), approvato con Delib.C.P. n.109 in data 20.10.2000, efficace dall'11.02.2001;

- il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (P.I.T.), approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n.72 in data 24.07.2007 ed efficace dal 17.10.2007;

Vista la Legge 14.08.1942 n.1150 (Legge urbanistica), ed il D.I.M. n.1444 del 02.04.1964, come successivamente modificati ed integrati;

Dato atto che la Variante al P.R.G. in oggetto non presenta contenuti in contrasto con precedenti determinazioni di stralcio o di modifica di Strumenti urbanistici da parte della Regione;

Considerato che prima dell'adozione della Variante al P.R.G. in oggetto dovrà essere effettuato il deposito presso la Regione Toscana, Ufficio regionale per la Tutela dell'Acqua e del Territorio (URTAT) di Arezzo e Siena (Sede di Siena) delle indagini geologico - tecniche, delle certificazioni ed attestazioni prescritte, nel rispetto di quanto disposto all'art.62 della L.R.n.1/2005 ed in conformità al relativo Regolamento di attuazione approvato con Decr.P.G.R. n. 26/R del 27.04.2007;

Visto lo Statuto Comunale;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);

Ritenuto opportuno, per i contenuti della Variante allo S.U.G. in oggetto detti in precedenza, in coerenza con la prassi consolidata nei procedimenti di formazione delle Varianti agli Strumenti Urbanistici Generali (S.U.G.) ai sensi dell' art.40 commi da 8 a 20 della L.R.n.5/1995, con successive modificazioni, ed i contenuti delle Istruzioni tecniche approvate con la Delib.G.R.T.n.217/1998 citata (cfs. Paragrafo 3.1 *Tipologie di variante*), provvedere all'Avvio del procedimento di formazione della Variante allo S.U.G. in oggetto tramite atto di Giunta Comunale, dandone comunicazione al Consiglio Comunale nella prima seduta utile, a cui competono i successivi atti di adozione ed approvazione ai sensi degli artt.17 della L.R.n.1/2005 della stessa Variante allo S.U.G. in oggetto;

Visto il parere favorevole, allegato al solo originale, del Responsabile del Servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell' art.49 comma 1 del D.Lgs. n.267/2000 citato;

DELIBERA

- **di approvare la Relazione tecnica e programmatica, il Quadro conoscitivo di riferimento già a disposizione, ed il documento contenente l'Anticipazione dell'ipotesi di contenuti della Variante urbanistica, relativi alla Variante allo S.U.G. in oggetto, redatti dall'Ufficio Tecnico comunale – Servizio Urbanistica, allegati al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;**

- **di avviare, ai sensi e per gli effetti dell'art.15 della L.R.T. 03.01.2005 n.1, con successive modificazioni, il procedimento di formazione di Variante allo Strumento Urbanistico Generale vigente relativa a previsioni di riqualificazione urbana del complesso immobiliare ex I.N.A.M. in Piazza Cavour-Viale Roma nel Centro storico di Montalcino,, di cui in premessa;**

- **di procedere alla formazione della Variante al P.R.G. in oggetto secondo il procedimento unico previsto dagli artt. 15, 16 e 17 della L.R.T. n. 1/2005, con successive modificazioni;**

- di incaricare il Responsabile dell' Ufficio Tecnico – Servizio Edilizia ed Urbanistica delle funzioni di Responsabile del procedimento, ed il Direttore-Segretario Generale delle funzioni di Garante della comunicazione, relativamente al procedimento di formazione della Variante allo S.U.G. in oggetto, rispettivamente ai sensi degli artt. 16 e 19 della L.R.T. n. 1/2005, con successive modificazioni;
- di inviare comunicazione e copia del presente atto alla Provincia di Siena ed alla Regione Toscana, quali soggetti istituzionalmente competenti (art.7), alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le province di Siena e Grosseto ed alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana, quali soggetti ritenuti comunque interessati, come detto in premessa, con richiesta di contributi, nella forma di apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento ed ai fini dell'effettuazione della valutazione integrata, nonché di pareri, nulla-osta o assensi comunque denominati se prescritti dalla legge, ai sensi dell'art.15 della L.R.T. n. 1/2005 ed ai fini dell'approvazione della Variante al P.R.G. in oggetto;
- di provvedere alla pubblicazione del presente atto, con relativi allegati, oltrechè all'Albo pretorio comunale come prescritto, anche nel sito web del Comune sino alla conclusione del procedimento di formazione della Variante allo S.U.G. in oggetto, per renderlo accessibile anche in via telematica ed al fine di una partecipazione quanto più ampia possibile da parte di Enti, Istituzioni, Associazioni, e soggetti comunque interessati ai relativi processo di semplice Valutazione degli effetti ambientali e territoriali o di Valutazione integrata, e procedimento di formazione, dando la possibilità di far pervenire i relativi contributi anche nel periodo che precede l'adozione della stessa Variante allo S.U.G. in oggetto;
- di dichiarare la presente delibera, stante l'urgenza, ed a seguito di separata votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE
Fto BUFFI MAURIZIO

Il Segretario Generale
Fto Dott. Lucio Luzzetti

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Questa Deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per 15 giorni consecutivi (art. 124 c. 1 D. L. 267/2000)

dal _____ al _____ N° Regis. _____

Il Messo Comunale

Il Segretario Generale
Dott. Lucio Luzzetti

ESECUTIVITA'

La presente Deliberazione è divenuta esecutiva:

- Dopo il decimo giorno dalla pubblicazione all'Albo (art. 134 c.3 D.L. 267/2000)
- Perché dichiarata immediatamente seguibile

DATA ESECUTIVITA': _____

Il Segretario Generale
LUCIO LUZZETTI

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Lì,
Visto: Il Sindaco

IL SEGRETARIO GENERALE
LUCIO LUZZETTI
