



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Direttore Generale

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto : osservazione regionale ai sensi dell'art. 17 della l.r. 1/2005

Al Sindaco del
Comune di San Gimignano
53037 SAN GIMIGNANO

E p.c.

Al Presidente della
Provincia di Siena
53100 SIENA

Si trasmette in allegato l'osservazione relativa alla *Variante puntuale al Regolamento urbanistico per la riqualificazione del Presidio socio-sanitario di Santa Fina* del Comune di San Gimignano, adottata con Delibera di C.C. n. 11 del 19/03/2013 e trasmesso alla Regione Toscana con nota ns. protocollo n. 97488 del 10/04/2013.

Il Settore Pianificazione del Territorio, che ha predisposto il contributo, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Cordiali saluti

Il Direttore Generale
(Dott.ssa Maria Sargentini)



REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE
GOVERNO DEL TERRITORIO

Settore pianificazione territoriale

AOO-GRT Prot.
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio
Numero

Oggetto: osservazione regionale ai sensi dell'art. 17 della l.r. 1/2005

**Al Direttore Generale Governo del Territorio
Dott.ssa Maria Sargentini**

Si trasmette in allegato l'osservazione relativa alla *Variante puntuale al Regolamento urbanistico per la riqualificazione del Presidio socio-sanitario di Santa Fina* del Comune di San Gimignano, adottata con Delibera di C.C. n. 11 del 19/03/2013, predisposta dai funzionari Arch. Luca Signorini e Arch. Lucia Meucci.

Il Settore Pianificazione del Territorio, che ha predisposto l'osservazione, è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale tra le strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Cordiali saluti


Il Dirigente del Settore
(Architetto Antonella Turci)



Oggetto: Comune di San Gimignano (SI) - "Variante puntuale al Regolamento urbanistico per la riqualificazione del Presidio socio-sanitario di Santa Fina" - adozione ai sensi dell'art. 17 della L.R. 1/2005, Deliberazione di C.C. n. 11 del 19.03.2013. Osservazione regionale

Il Comune di San Gimignano con Delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 19/03/2013 ha adottato la variante in oggetto ai sensi dell'art. 17 della l.r. 1/2005.

La presente osservazione, nella quale si evidenziano gli elementi da approfondire in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, viene formulata anche nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell'atto e per l'efficacia dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 27 della L.R. 1/05, tenendo altresì conto che il piano strutturale è stato approvato con Del. C.C. n. 78 del 30/11/2007, prima dell'adozione dell'*Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica* (Del. C.R. n. 32 del 16/6/2009), il Regolamento urbanistico è stato adottato con Del. C.C. n. 101 del 22/12/2009 e la prima variante al RU è stata adottata con Del. C.C. n. 63 del 31/07/2012.

La variante puntuale al RU per la riqualificazione del Presidio socio-sanitario di Santa Fina introduce una scheda normativa e di indirizzo progettuale specifica per l'area già denominata dal RU vigente come "*RQm 12_2 Area di recupero per servizi socio-sanitari: complesso ospedaliero di S. Fina, S. Gimignano*", al fine di attuare l'intervento di riqualificazione del complesso socio-sanitario, garantire la permanenza all'interno del centro storico dei servizi essenziali di carattere socio-sanitari e di assistenza alla persona (poliambulatorio, centro di riabilitazione e residenza assistita).

La Relazione di variante inquadra l'intervento come *Piano di recupero di iniziativa pubblica*, l'art. 50 c.4 delle NTA prescrive il *Piano attuativo di iniziativa pubblica*, richiamando il valore architettonico e testimoniale degli edifici interessati, notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D. Lgs n.42/2004 - Parte seconda (ex legge 1089/1939) e delle relative aree di pertinenza. La scheda normativa attribuisce all'intervento la tipologia "*Riqualificazione urbanistica e paesaggistica*" con modalità di attuazione "*Intervento edilizio convenzionato*", dove i soggetti attuatori sono la ASL 7 e il Comune di San Gimignano in qualità di comproprietari. Le prescrizioni prevedono il recupero, valorizzazione e riorganizzazione complessiva del presidio e dei suoi spazi pertinenziali al fine di garantire l'attività socio-sanitaria e l'organizzazione dei servizi, in considerazione del contesto paesaggistico ed architettonico, preservando i caratteri storico-artistici, architettonici e testimoniali del complesso edilizio. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione delle aggiunte prive di valore e delle superfetazioni e la possibilità di ricostruire tali volumi preferibilmente interrati o seminterrati. Sono previste autorimesse seminterrate e/o interrate e la riorganizzazione del sistema della viabilità. L'intervento prevede di riqualificare tutta l'area di pertinenza e l'adiacente pineta da destinare a verde attrezzato ad uso pubblico.

Ciò premesso, si osserva quanto segue:

- la variante puntuale deve dare atto della coerenza dell'intervento rispetto all'*Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica*, relativa alla città di San Gimignano con riferimento ai contenuti della Sez. 3 Scheda Ambito n. 31 Area Valdelsa del PIT "*La città di San Gimignano*", laddove cita "*la pianificazione comunale conserva l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro antico di San Gimignano attraverso la manutenzione e restauro del patrimonio storico.... opera in accordo con gli Enti competenti per la stesura di un documento che sia alla base delle politiche di conservazione, gestione sviluppo dei beni paesaggistici e storico artistici rappresentati dal sito*

Unesco" e della Sez. 4 relativi al D.M. 25/3/1965 - Zona circostante il centro monumentale del Comune di San Gimignano, recante la motivazione "la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con la sua varia e caratteristica vegetazione circostante il singolarissimo ambiente della "città turrata" forma una serie di quadri naturali di singolare bellezza godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico".

I contenuti delle sez. 3 e sez. 4 della scheda del P.T. devono essere recepiti ed approfonditi alla scala d'intervento della variante, con particolare riguardo alla conservazione dell'integrità dell'impianto architettonico ed al riconoscimento dei valori che caratterizzano l'area di vincolo.

Pertanto, al fine del miglioramento della qualità tecnica dell'atto si fanno le considerazioni che seguono:

- in ordine alle modalità di attuazione dell'intervento è necessario uniformare i contenuti della relazione, delle NTA e della scheda norma, prescrivendo che l'intervento dovrà essere attuato tramite Piano di recupero del patrimonio edilizio (art. 73 della L.R. 1/2005);

- la variante dovrà essere corredata dalla schedatura del patrimonio edilizio e delle aree di pertinenza, che non è allegata agli atti adottati;

- ai fini della tutela del complesso immobiliare, sottoposto a vincolo architettonico monumentale, la scheda norma deve contenere il riconoscimento dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono il complesso e dell'area di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano percettivo e storicamente su quello funzionale. Suddetto approfondimento conoscitivo concorre alla definizione delle prescrizioni della scheda norma, insieme ad uno specifico studio di inserimento urbanistico e paesaggistico, che valuti la sostenibilità degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti (con demolizione delle aggiunte prive di valore e delle superfetazioni e la possibilità di ricostruire tali volumi preferibilmente interrati e seminterrati), ovvero la consistenza delle superfici e dei volumi che potranno essere ricostruiti e la loro collocazione ai fini di un corretto inserimento paesistico;

- la variante deve orientare le trasformazioni al fine di assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici dell'edificio e dell'area di pertinenza, disciplinando la realizzazione di eventuali autorimesse interrate, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, garantendo il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);

- al fine di una maggiore articolazione della scheda norma, si evidenzia infine l'opportunità di correderla sia di "indirizzi progettuali" che di "prescrizioni", quest'ultime dovranno essere comunque supportate da un approfondito quadro conoscitivo e dalla definizione di obiettivi certi e condivisi, per evitare ulteriori varianti al regolamento urbanistico in sede di piano attuativo.

Cordiali saluti,

Il funzionario per il territorio
Architetto Lucia Meucci



Il Responsabile di P.O.
Architetto Luca Signorini

