



Foto di Andrea Migliorini

PIANO OPERATIVO

ai sensi della L.R.T. 65/14

Sindaco

Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica

Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Valentina Perrone

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano

Arch. Ilaria Poggiani

Geom. Marco Cencetti

Arch. Pian. Chiara Tanturli

Arch. Samuele Tognesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO OPERATIVO

Giugno 2022

Relazione tecnico - illustrativa



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it

PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



VARIANTE PUNTUALE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA RQM 13_1 - AREA DI RECUPERO CON DESTINAZIONE MISTA: FASCIA PERIURBANA COMPRESA TRA LA PISTA MARGHERITA E PORTA SAN MATTEO, SAN GIMIGNANO

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it

PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



PREMESSA

La presente relazione illustrativa costituisce la proposta per la ripermimetrazione del comparto RQm13 - Area di recupero con destinazione mista: fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo da cui viene escluso il sub comparto RQm13_1a.

STATO DI FATTO

Il comparto individuato dal Piano Operativo Comunale vigente dal 28/01/2022 costituisce un'area di recupero con destinazione mista che si colloca in un'area periurbana che si estende tra la pista margherita e la Porta San Matteo. Attualmente questo comparto è suddiviso in tre sotto comparti:

- RQm 13 _a: area ex-consorzio agrario;
- RQm 13 _b: ex-Officine Ceccarelli;
- RQm13_c: area ex-CET.

Sub Comparto RQm13_a

La proposta di ripermimetrazione prevede l'esclusione del subcomparto RQm13_a con destinazione a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e aree a standard. Gli edifici di proprietà comunale, che si affacciano su Piazzale Martiri di Montemaggio, sono già stati oggetto di opere di manutenzione straordinaria degli immobili. In particolare l'ex-consorzio agrario (edificio A) ospita gli uffici dell'URP, dei Servizi Demografici e dei Tributi. Per quanto riguarda l'edificio C ha assunto la funzione di Centro Civico, denominato "Le Granaglie" (istituito con Deliberazione GC n. 158 del 12/11/2021) ad oggi a disposizione delle associazioni presenti sul territorio o per eventi o riunioni patrocinati dal Comune di San Gimignano.

Relativamente a suddetti immobili la scheda norma così recita:

"Per gli edifici contraddistinti con la lettera B, anch'essi di proprietà pubblica, si prevede la riorganizzazione planivolumetrica dell'immobile ivi ricompresa la sostituzione (Superficie Coperta pari a 418 mq). Per gli edifici a carattere privato sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria".¹

E' inoltre previsto l'ampliamento, previa approvazione del progetto da parte della G.C., del parcheggio di Poggiluglio all'interno dell'area già individuata e ad essa contigua. Per la realizzazione dei parcheggi (nuovi o ampliati) nella scheda del POC si prevede che si opti per quelli interrati, salvo comprovata impossibilità tecnica, qualora non fosse possibile si suggerisce che debbano essere schermati da alberature e verde. Inoltre, la superficie del parcheggio di progetto deve essere inerbita o pavimentata con autobloccanti del tipo green-pav permeabili all'acqua; dovranno inoltre essere installati apparecchi illuminanti ecologici. I nuovi parcheggi dovranno comunque essere oggetto di una progettazione paesaggistica, con interventi volti a migliorare l'inserimento dei parcheggi esistenti con la messa a dimora di alberature ad intervallare gli spazi di

¹ Allegato N1A - Schede normative e di indirizzo relative agli ambiti di trasformazione modificate e/o integrate a seguito delle controdeduzioni (All. E), pag. 43.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it

PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



sosta e di impianti verdi di mitigazione verso il territorio aperto, pur non occludendo i varchi visuali.

Finalità della Variante

La variante avente come oggetto la Riperimetrazione del comparto RQm 13 e la modifica alle modalità di attuazione ha come principale obiettivo quello di migliorare la situazione di sicurezza e degrado in cui verte l'intera area, oltre a rendere più semplice l'attuazione degli interventi dando a ciascun subcomparto una propria autonomia in quanto l'attuazione dei rimanenti interventi avverrà per singoli piani di recupero.

L'esclusione del subcomparto RQm 13_a, costituito da edifici prevalentemente di proprietà pubblica e già interessato da interventi puntuali, fa sì che le trasformazioni previste dai comparti rimanenti (area ex-CET e area ex-Officine Ceccarelli), debbano essere coerenti tra loro per quanto riguarda gli aspetti architettonici ed l'inserimento nel contesto.

Le modifiche alla scheda non producono nuovo carico urbanistico.

Si rimanda direttamente alla documentazione cartografica, alle nuove schede di trasformazione ed agli artt. 41 e 49 delle norme tecniche di attuazione.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it

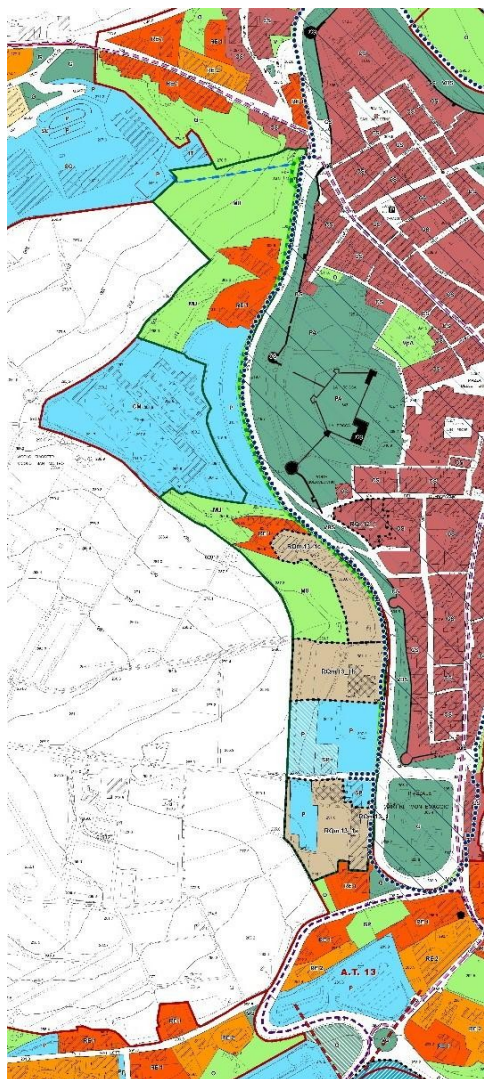
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

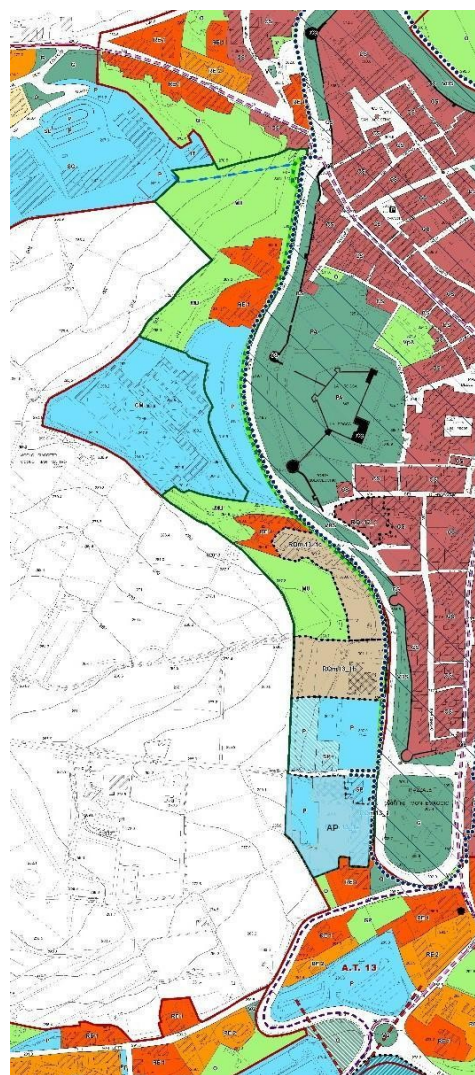
Si allegano degli estratti cartografici per rappresentare le modifiche apportate.

Prima della Variante



Estratto della tavola P3.1 in scala 1:2.000

Dopo la Variante



Elaborato modificato in base alla variante



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it

PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



Prima della Variante



Ortofoto 2016

Dopo la Variante



Ortofoto 2019 AGEA



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it

PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it

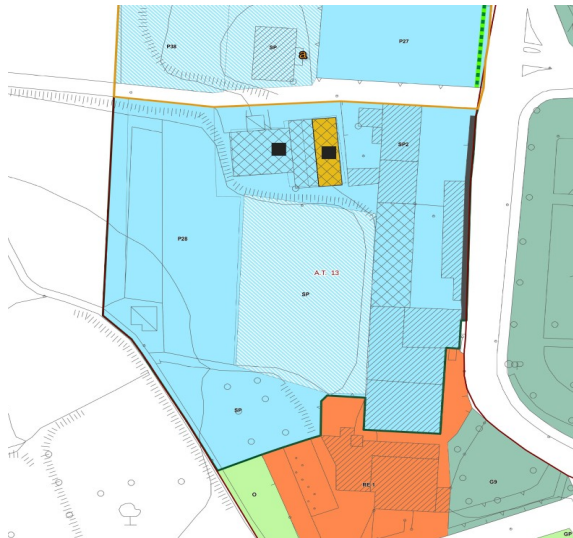


Prima della Variante



Schema Direttore

Dopo la Variante



Schema Direttore aggiornato

San Gimignano, 24/05/2022

Il RUP

Ing. Valentina Perrone

(documento sottoscritto digitalmente)