



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



OGGETTO: 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

La sottoscritta Ing. Valentina Perrone, Responsabile del Procedimento per la variante puntuale al Piano Operativo in oggetto, con la presente provvede ad accertare che il procedimento di formazione della variante stessa si sia svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

PREMESSO che:

- Il Comune di San Gimignano si è dotato di Piano Strutturale con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 30.11.2007 ai sensi della L.R. n. 1/2005;
- con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 08/04/2020, con la quale è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale;
- Il Comune di San Gimignano si è dotato di Piano Operativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021 ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014, con contestuale Variante al Piano Strutturale, pubblicato sul BURT n. 52 del 29/12/2021;
- Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 23/03/2022 è stato avviato il procedimento per la redazione della variante normativa al Piano Operativo;

FINALITÀ DELLA VARIANTE

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.

La variante avente come oggetto la ripermetrazione 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



VISTO che:

- L'art. 28 bis comma 1 della LR 65/2014 recita che *“Le varianti disciplinate dal presente capo non sono soggette all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17.”* e ricorrendone pertanto le condizioni, la presente variante al POC non è soggetta all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17 della LR 65/2014;
- L'art. 30 comma 2 della LR 65/2014 recita che *“Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno come oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.”* e ricorrendone pertanto le condizioni, la presente variante al POC sarà di tipo semplificato perché ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;
- L'art. 36 comma 2 della LR 65/2014 recita che *“La Regione, le province, la città metropolitana e i comuni assicurano l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio di loro competenza nell'ambito dei procedimenti di cui al titolo II, capi I e II e al titolo III, capo I.”* e non ricorrendone pertanto le condizioni, per la presente variante non vi è obbligo di nomina di un garante;

RICHIAMATO inoltre l'art. 5, comma 3 ter della LR 10/2010 che recita:

“Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.”; pertanto la presente variante sarà supportata da una relazione motivata che motiverà il ricorso alla verifica di assoggettabilità a vas in modalità semplificata.

CONSIDERATO che

- L'art. 3 comma 2 del DPGR 5R/2020 che recita: *“Il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini, nei casi di:*
 - a) *varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio;*
 - b) *varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;*
 - c) *varianti di trascrizione di basi cartografiche aggiornate o varianti di rettifica di errori materiali;*
 - d) *varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità.”*
- L'art. 3 comma 3 del medesimo regolamento che recita:
“Nei casi di cui al comma 2 nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionale competente indica gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle



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



indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse";

DATO ATTO che la presente variante non prevederà né nuove superfici coperte né nuovi volumi, non sarà necessario depositare le indagini geologiche, sismiche ed idrauliche e si procederà ai sensi dell'articolo 3 comma 3 del DPGR 5R/2020;

VISTO infine che la variante si prefigura di tipo semplificato ed interessa comunque un'area ricadente nel vincolo paesaggistico (art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del D.Lgs. 42/2004), dunque sarà soggetta al parere della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d) dell'Accordo tra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e la Regione Toscana del 2018.

COERENZA INTERNA ED ESTERNA

COERENZA ESTERNA

Coerenza col Piano di Indirizzo territoriale (PIT) con valore di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR)

La Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007.

Successivamente, con deliberazione del Consiglio n. 32 del 16 giugno 2009, è stata adottata l'implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica, con valore di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. 58 del 2 luglio 2014, è stata adottata un'ulteriore integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico. Tale integrazione è stata approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. 38 del 27 marzo 2015.

Scheda di ambito 9 – Val d'Elsa: punto 6.1

Obiettivo 2

Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.

Valutazione: COERENTE

Obiettivo 3

Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.

Valutazione: COERENTE

Coerenza col Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ai sensi dell'art. 30 della Disciplina del PTCP



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



Nel vigente PTCP, all'art.30 - Direttive per la coerenza dei Piani comunali della Disciplina, viene richiesta l'esplicitazione degli elementi riconosciuti coerenti, indifferenti o in contrasto con il piano provinciale.

1. Gli strumenti della pianificazione comunale e gli atti di governo comunali rendono coerenti le condizioni statutarie e gli obiettivi strategici del PTCP alla scala comunale, dando conto delle relazioni delle politiche territoriali tra comuni limitrofi.

2. Le scelte di valenza sovracomunale dei piani comunali, vigenti o in corso di formazione, sono sottoposte a verifica di coerenza con il PTCP.

Al comma 7 dell'articolo 11, si legge che Gli obiettivi e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative sono i seguenti:

- assicurare la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;

- mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;

- subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi;

Valutazione: COERENTE.

COERENZA INTERNA

Coerenza col Piano Strutturale

La variante al POC, non risulta in contrasto con le norme tecniche di attuazione del PS vigente.

Valutazione: COERENTE

a) rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato

L'area oggetto della variante ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014 .

Valutazione: COERENTE

b) rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV, capo III

Le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/2014 afferiscono la disciplina del territorio rurale.

Vedasi il punto precedente.

Valutazione: COERENTE

Visto tutto quanto sopra, il sottoscritto Responsabile del Procedimento, Ing. Valentina Perrone

CERTIFICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014 che la variante al Piano Operativo, ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014, di cui all'oggetto, è stata predisposta nel rispetto della normativa



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



regionale vigente in materia, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali.

In particolare si certifica che:

- a) le previsioni oggetto della presente variante sono coerenti con le previsioni del Piano Strutturale;
- b) le previsioni oggetto della presente variante sono coerenti con gli strumenti di pianificazione e piani o programmi di settore di altre Amministrazioni con particolare riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale regionale con valenza di Piano Paesaggistico e al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;
- c) le previsioni oggetto della presente variante rispettano le disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;
- d) che non si rende necessario richiedere l'attivazione della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 65/2014;
- e) ai sensi del co. 3 ter dell'art. 5, della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10, l'autorità procedente chiederà all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tale variante non comporta impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenterà una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprimerà con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS.

San Gimignano, lì 24/05/2022

Il RUP
Ing. Valentina Perrone
(documento sottoscritto digitalmente)