



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

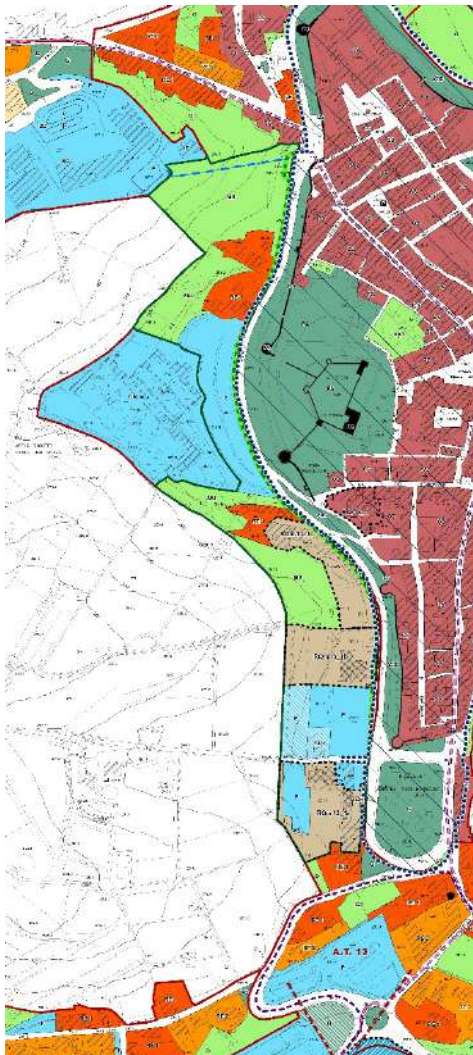
Giugno 2022

Scheda RQm 13_1 approvata

Denominazione: Area di recupero con destinazione mista: Fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo, San Gimignano

Tipologia dell'intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA

Ubicazione: U.P. 10, AMBITO di Tr. n. 13, Fascia periurbana ad ovest delle mura



ESTRATTO RAV. P3.1



ORTOFOTO 2016

Elementi di invarianza e/o vincolo

Intorno percettivo delle mura del centro storico di S. Gimignano. Rapporto con il Parco agrario. Vedute a valle, verso il Poggio del Comune.

- Vincolo Paesaggistico D.M. 97/1965b
- Ambito di tutela paesaggistica del centro storico.

Obiettivi di POC:

in coerenza con gli obiettivi e le finalità del POC, l'intervento è connesso alla realizzazione del parco agrario della fascia periurbana di S. Gimignano ed è finalizzato ad un ridisegno complessivo del tessuto urbano a stretto contatto con le mura, la città antica e il paesaggio circostante fino al Poggio del Comune. Tema principale della scheda è l'ampio ambito verde urbano lungo le mura da definire attraverso un progetto unitario di ristrutturazione urbanistica ed architettonica su cui attestare polarità e servizi alla residenza e alle funzioni localizzate.

Strumenti/Modalità di attuazione degli interventi:

Piano di Recupero con progetto unitario per tutta l'area di iniziativa pubblica e/o privata.
L'intervento potrà essere attuato per subcomparti.

Il POC ne individua tre :

RQm13 1a (ex-consorzio agrario),

RQm13 1b (ex-Officine Ceccarelli),

RQm13 1c (area ex-CET).

Il presente intervento resta, comunque, subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nelle NTA del POC **di cui agli artt. 12, 13, 17, 19, 20, 21 ,49 e 105bis¹.**

Descrizione stato attuale:

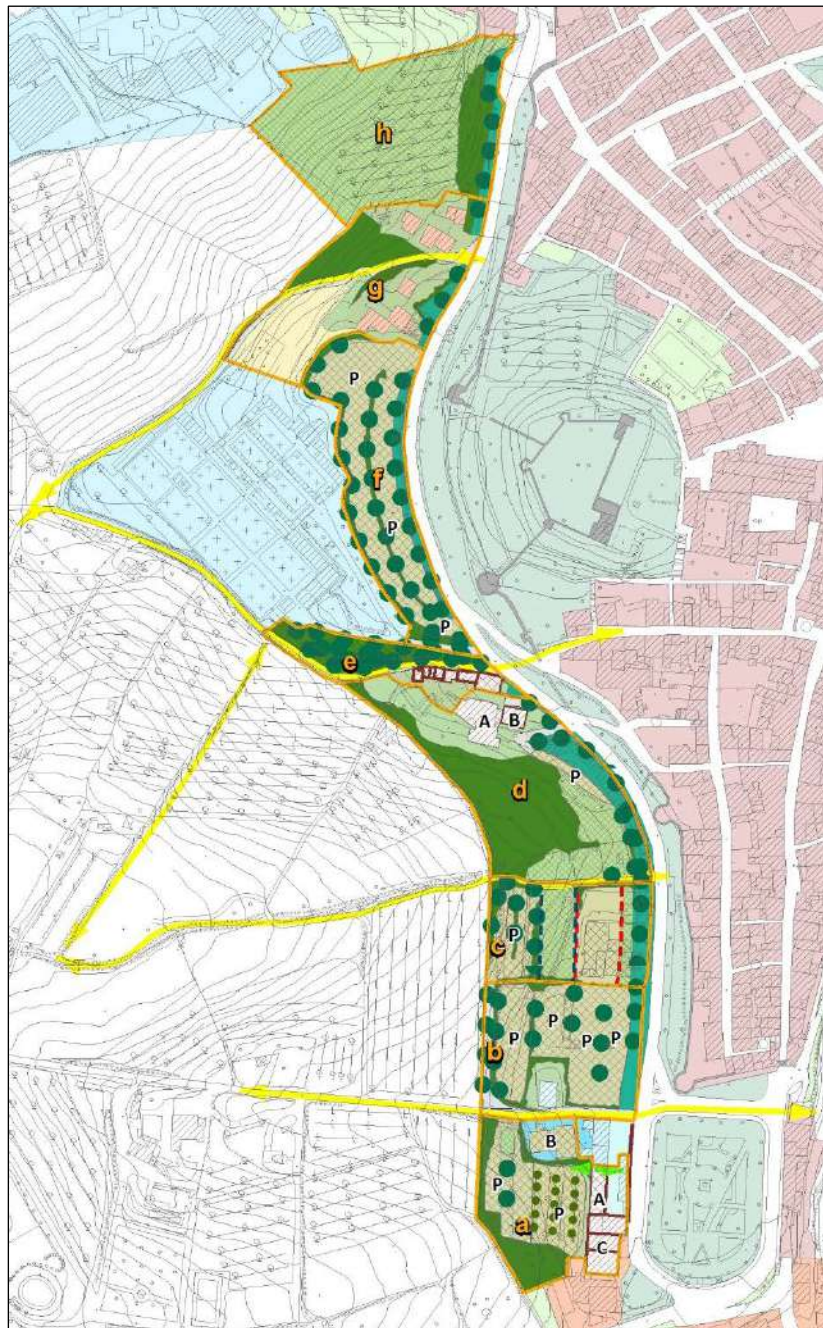
L'area in oggetto occupa tutta la fascia lungo le mura, versante ovest, che va dalla Pista Margherita fino a Porta S. Matteo. Si tratta di un'area con caratteri di forte disomogeneità in parte ineditata e dominata dal verde, in parte occupata da abitazioni, annessi ad uso artigianale e fabbricati dismessi.

SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq	61.334		
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:	vd. Tabelle subcomparti			
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:	residenza, di servizio, commerciale			
S.E. COMPLESSIVA:	mq	2.000		
H MAX:	m	-	N. LIVELLI MAX :	-

PARAMETRI URBANISTICI	H MAX:	m	-	N. LIVELLI MAX :	-
	STANDARD E OPERE PUBBLICHE da realizzare in conformità con lo Schema Direttore allegato e da concordare con l'A.C. alla redazione del Piano di Recupero				
	parcheggi:	➤ Di 175 mq max 8700 mq (di cui 5600 esistenti o in fase di realizzazione) ¹			
	Verde:	➤ Di 362 mq secondo indicazioni schema direttore ¹			
	Strade				
Altro:	Dovranno essere reperiti i posti auto privati per la sosta di relazione ai sensi della Del. C.R.T. n. 233/1999				

¹ Conferenza Paesaggistica per la Conformazione al PIT PPR

Schema Direttore generale



Prescrizioni di carattere generale:

In considerazione della delicatezza del tema progettuale e del diretto rapporto con la cinta muraria che connota il comparto, l'area è stato oggetto nel 2012 di un concorso internazionale di idee che aveva come tema la realizzazione di un'area a verde con giardini, percorsi pedonali e accessi al Parco agrario; la localizzazione di attrezzature e servizi pubblici oltre ad una quota di residenza derivante dal recupero dei fabbricati ex-CET. Con la prossima realizzazione a valle della nuova tangenziale questa area vedrà ulteriormente rafforzato il suo carattere strategico sia di connessione tra città e campagna che di creazione dell'immagine urbana.

Il POC recepisce quindi le istanze legate alle peculiarità dell'area e propone un progetto unitario dell'area che possa rispondere alle esigenze e alle criticità emerse da attuarsi anche per subcomparti funzionali (RQm13_1a, area ex-consorzio agrario; RQm13_1b, ex-Officine Ceccarelli; RQm13_1c, area ex-CET).

Il progetto generale prevede una promenade alberata su via dei Fossi capace di creare un *continuum* tra gli spazi di relazione e le funzioni che si attestano lungo il percorso. È previsto l'arretramento, dove possibile, dei limiti di edificabilità, così da dare più respiro alla strada ed evitando volumetrie fronteggianti le mura e il centro storico. Tale impostazione permetterà, inoltre, di creare terrazze – belvedere pubbliche (una nella zona degli attuali garage dell'area dell'ex-CET, l'altra in corrispondenza dell'area del distributore) e aprire con visivi «da e verso» la campagna e, in particolare, verso il Parco Agrario.

Si potranno così riattivare quelle connessioni territoriali trasversali (individuate nelle schema direttore generale in giallo), oggi indebolite, e introdurre di nuove, come nel caso dell'impianto di risalita dall'area delle scuole verso Porta San Matteo. Tali direttrici si configurano quali nuovi accessi al Parco Agrario.

Il principio ordinatore del progetto è lasciare il più intatto possibile il verde esistente e introdurre una trama minuta, ma continua nel tessuto periurbano.

Nei subcomparti sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione limitatamente alla quota per strutture pubbliche o ad uso pubblico. È ammessa la realizzazione di garage interrati a servizio del centro storico e delle funzioni localizzate da dimensionare e localizzare in fase di Piano di recupero.

Nell'ambito della volumetria commerciale/direzionale/servizi derivante dal recupero dei volumi ex-officina Ceccarelli, il P.d.R. potrà prevedere la localizzazione di attività a servizi.

Fino all'approvazione dei P.d.R. sono confermate le aree a parcheggio pubblico esistenti e in corso di realizzazione (rappresentate nello Schema Direttore)¹ sulle quali sono consentiti interventi di manutenzione, adeguamento e, ove necessario, ampliamento, previa approvazione del progetto da parte della G.C. In particolare riguardo al parcheggio pubblico di Poggiluglio il POC conferma e fa proprie le previsioni della variante al PRG approvata con Del.C.C.n°77/2007.

Per la realizzazione di parcheggi (nuovi o ampliati) si dovrà optare per quelli interrati. Qualora non sia possibile e la scelta ricada sul tipo fuori terra dovranno essere schermati da alberature e verde e inseriti, dove mancanti, e/o mantenuti, dove presenti, gli alberi. Il parcheggio dovrà inoltre essere inerbito oppure pavimentato con autobloccanti del tipo green-pav permeabili all'acqua; dovranno essere installati apparecchi illuminanti ecologici. I nuovi parcheggi dovranno essere comunque oggetto di una progettazione paesaggistica.

Dovranno inoltre essere previsti interventi volti a migliorare l'inserimento dei parcheggi esistenti, con la messa a dimora di alberature ad intervallare gli spazi per la sosta (con funzione anche di ombreggiamento) e di impianti verdi di mitigazione verso il territorio aperto (senza occludere i varchi visuali).¹

L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle disposizioni generali del POC.

¹ Conferenza Paesaggistica per la Conformazione al PIT_PPR

Schema Direttore



Prescrizioni di carattere urbanistico e paesaggistico:

Il POC individua l'area quale comparto a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e aree a standard. L'area si presenta su Piazza Martiri di Montemaggio con un prospetto caratterizzato da un tratto residuo di mura dell'antico antiporto e sul retro con la presenza di un parcheggio pubblico.

Gli edifici hanno una destinazione prevalente a servizi.

Data la natura di carattere pubblico dell'area il POC individua quale strumento di attuazione un Progetto pubblico nel quale dovranno essere evidenziate le correlazioni tra edificato e spazi aperti contigui.

È previsto l'ampliamento del parcheggio residenti nell'area dell'oliveta ricompresa tra quello esistente e l'edificato. Nella realizzazione dovranno essere mantenuti gli alberi e il parcheggio dovrà essere inerbito oppure con autobloccanti del tipo green-pav permeabili all'acqua; dovranno essere installati apparecchi illuminanti ecologici.

Il complesso dell'ex-consorzio agrario (indicato nello schema direttore), di proprietà pubblica, dovrà mantenere una funzione a servizi. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, mentre per l'edificio ad un piano, costruito in aderenza alla Stazione dei Carabinieri, è prevista la possibilità di crescita in altezza **tale da consentire 2 piani** di un piano con elementi architettonici che alleggeriscano il prospetto, in analogia con la soluzione architettonica già presente nell'organismo. Nell'ambito della riorganizzazione funzionale dovranno essere sistemati gli spazi esterni con particolare riferimento all'area tra l'edificato e le mura. Inoltre sarà opportuno individuare un androne passante per collegare pedonalmente l'area a parcheggio sul retro con la passeggiata.

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

Condizioni alla trasformazione:

Ambientale-VAS

Classe acustica III-IV

Fattibilità geologica-idraulica-sismica

Fattibilità geologica: F.2g (con normali vincoli), F.3g (condizionata)

Nelle aree ricadenti nella Classe F.3, relative alle zone più acclivi, le trasformazioni dovranno essere supportate da specifiche indagini geognostiche (prove penetrometriche disposte lungo sezioni monte-valle) e geofisiche (profili sismici a rifrazione, profili geoelettrici 2D/3D) oltre ad eventuali sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, da cui siano definite le geometrie ed i parametri fisico-meccanici del substrato: in tali aree possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità idraulica: F.1i (senza particolari limitazioni)

Fattibilità sismica: F.3s (condizionata)

Devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. e dell'amplificazione locale del moto sismico.

SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq	6.818
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:	mq	1.517 (Superficie Coperta stimata da GIS)
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:	Di servizio, commerciale limitatamente alla porzione dell'edificio C	
S.E. COMPLESSIVA:	mq	700 (S.E. derivata da recupero pari a 566 mq, S.E. derivata da premialità pari a 134 mq)

H MAX:	m	7,25	N. LIVELLI MAX :	2
RAPPORTO DI COPERTURA:				
INDICE DI PERMEABILITÀ DEL LOTTO:				
STANDARD E OPERE PUBBLICHE da realizzare in conformità con lo schema direttore				
parcheggi:	da cedere l'area per parcheggi pubblici indicata nello schema direttore			
Verde:				
Strade				
Altro:				

PARAMETRI URBANISTICI

Schema Direttore



Prescrizioni di carattere urbanistico e paesaggistico:

L'area dell'ex-Officine Ceccarelli si caratterizza ad oggi per la presenza di strutture ex-artigianali dismesse da recuperare e un lotto su più livelli.

Il POC individua questo ambito quale comparto per la riconfigurazione planivolumetrica per la realizzazione di edifici a gradoni da attuarsi tramite Piano di recupero di iniziativa privata.

L'intervento dovrà risultare organico e tale da determinare una soluzione architettonica a gradoni che preveda una sistemazione a verde delle coperture e/o volta a ricreare la morfologia del terreno. Il limite di edificabilità fuori terra (indicato in rosso) è arretrato rispetto a quello esistente per consentire la realizzazione della passeggiata lungo mura e di una fascia di rispetto.

Nello schema direttore è inoltre individuato un ulteriore limite all'edificazione parzialmente o interamente ipogea. Tale impostazione consente l'inserimento di aree a verde all'interno del subcomparto.

È ammessa il recupero e/o la rigenerazione e riquilificazione, anche attraverso sostituzione edilizia, della S.E. esistente (pari a 700 mq).

Qualora l'intervento sia realizzato parzialmente interrato la S.E. potrà essere valutata pari al 40% di quella esistente. Qualora invece gli spazi siano ipogei la S.E. potrà essere valutata pari al 20%.

La parte fuori terra avrà S.E. massima pari a 400 mq e non dovrà avere prospetti fronteggianti le mura e il centro storico. Dovrà inoltre consentire l'apertura di visuali sulla campagna e sull'intorno territoriale.

Nella parte a valle è prevista la localizzazione di parcheggi pubblici anche ipogei, congiunti a sistemazione a verde.

Oltre alla sistemazione a verde dell'area, nella realizzazione dovranno essere mantenuti gli alberi.

Il parcheggio dovrà essere inerbito oppure pavimentato con autobloccanti del tipo green-pav permeabili all'acqua; dovranno essere installati apparecchi illuminanti ecologici.

Condizioni alla trasformazione:

Ambientale-VAS

Classe acustica III-IV

SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq	5.573
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:	mq	709 (Superficie Coperta stimata da GIS)
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:	Di servizio, direzionale	
S.EL. COMPLESSIVA:	mq	700

PARAMETRI URBANISTICI	H MAX:	m	4	N. LIVELLI FUORI TERRA MAX :	1
	RAPPORTO DI COPERTURA:				
	INDICE DI PERMEABILITÀ DEL LOTTO:				
	STANDARD E OPERE PUBBLICHE da realizzare secondo lo schema direttore allegato e da concordare con l'A.C. alla redazione del Piano di Recupero:				
	parcheggi:				
	Verde:				
	Strade				
	Altro:				

Fattibilità geologica-idraulica-sismica

Fattibilità geologica: F.2g (con normali vincoli), F.3g (condizionata)

Nelle aree ricadenti nella Classe F.3, in corrispondenza di un fenomeno di dissesto quiescente, le trasformazioni dovranno essere supportate da specifiche indagini geognostiche (prove penetrometriche disposte lungo sezioni monte-valle) e geofisiche (profili sismici a rifrazione, profili geoelettrici 2D/3D) oltre ad eventuali sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, da cui siano definite le geometrie ed i parametri fisico-meccanici del substrato: in tali aree possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per le aree interessate valgono anche le direttive definite nel PAI del Bacino del Fiume Arno per le aree ricadenti nella Classe PF3 (pericolosità elevata).

Fattibilità idraulica: F.1i (senza particolari limitazioni), F.3i (condizionata)

La zona è limitatamente interessata dal tratto iniziale di un corso d'acqua (codice MV45084) inserito nel Reticolo Idrografico definito secondo la LR 79/2012. Considerata la posizione collinare, la ridotta estensione del bacino a monte nonché la marcata incisione dell'alveo naturale, si ritiene che le piene, anche derivanti da eventi critici, siano contenute all'interno dell'impluvio naturale. In riferimento alle indicazioni per la Tutela dei corsi d'acqua, nella fascia adiacente al corso d'acqua, per una distanza di 10 m dal ciglio di sponda, gli interventi sono condizionati al rispetto di quanto esplicitato nell'Art. 3 della LR41/2018. **Considerata l'assenza di studi specifici sulle potenziali esondazioni di tale corso d'acqua, nelle zone ricadenti nella Classe di Pericolosità Idraulica I.3 (per criteri morfologici), in assenza di ulteriori studi idraulici che dettagliano le condizioni di rischio locale, gli interventi edificatori ed infrastrutturali devono essere ricondotti a quanto indicato all'art.18 della LR 41/2018, secondo il quale per la messa in sicurezza deve essere assunto un battente idraulico di 2 m.**

Fattibilità sismica: F.3s (condizionata)

Devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica e dell'amplificazione locale del moto sismico.

Schema Direttore



Prescrizioni di carattere urbanistico e paesaggistico:

Il comparto si caratterizza per la presenza di un'edificazione concentrata verso Porta Quercecchio. Il POC, data la natura problematica dell'area dal punto di vista geologico, nonché per una sua connotazione di carattere paesaggistico, prevede il recupero degli edifici esistenti, escludendo nuova edificazione, e la realizzazione di una piazza belvedere sulla campagna attraverso allargamento della promenade. Al di sotto della piazza-belvedere potranno essere realizzati parcheggi interrati o seminterrati di servizio alla residenza e alle funzioni di interesse pubblico localizzate nel subcomparto. Nell'area compresa tra i nuovi parcheggi e l'Officina Ceccarelli è prevista una destinazione a orti e giardini di natura pubblica. Per gli edifici dell'ex-CET, contraddistinti nello schema direttore con la lettera A, è ammessa invece la rigenerazione e riqualificazione, anche attraverso sostituzione edilizia, nei limiti della S.E. esistente. Qualora l'intervento sia realizzato parzialmente interrato la S.E. potrà essere valutata pari al 40%. Qualora gli spazi siano ipogei la S.E. potrà essere valutata pari al 20%. Le volumetrie risultanti non dovranno essere fronteggianti le mura. Per l'edificio, indicato con la lettera B nello schema direttore, sono ammessi interventi di miglioramento dei caratteri tipologici e formali. Il POC prevede quale strumento urbanistico per l'attuazione delle previsioni il Piano di recupero di iniziativa privata. In assenza di PdR sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Condizioni alla trasformazione:

Ambientale-VAS

Classe acustica III-IV

PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq	4.537		
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:	mq	1.004 (Superficie Coperta stimata da GIS)		
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:	Residenza, garage/parcheggi			
S.E. COMPLESSIVA:	mq	600		
H MAX:	m	7,25	N. LIVELLI MAX :	3
RAPPORTO DI COPERTURA:				
INDICE DI PERMEABILITÀ DEL LOTTO:				
STANDARD E OPERE PUBBLICHE da realizzare secondo lo schema direttore allegato e da concordare con l’A.C. alla redazione del Piano di Recupero				
parcheggi:				
Verde:				
Strade				
Altro:				

Fattibilità geologica-idraulica-sismica

Fattibilità geologica: F.2g (con normali vincoli), F.3g (condizionata)

Nella porzione di valle del comparto in esame è censito un fenomeno franoso quiescente: nelle aree ricadenti nella Classe F.3g potranno essere realizzati solo quegli interventi, supportati da specifiche indagini geognostiche (prove penetrometriche disposte lungo sezioni monte-valle) e geofisiche (profili sismici a rifrazione, profili geoelettrici 2D/3D) oltre ad eventuali sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, da cui siano definite le geometrie ed i parametri fisico-meccanici del substrato, per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia. In tali aree valgono anche le direttive definite nel PAI del Bacino del Fiume Arno per le aree ricadenti nella Classe PF3 (pericolosità elevata).

Fattibilità idraulica: F.1i (senza particolari limitazioni), F.3i (condizionata)

La zona è interessata dal tratto iniziale di un corso d'acqua (codice MV45084) inserito nel Reticolo Idrografico definito secondo la LR 79/2012. Considerata la posizione collinare, la ridotta estensione del bacino a monte nonché la marcata incisione dell'alveo naturale, si ritiene che le piene, anche derivanti da eventi critici, siano contenute all'interno dell'impiuvio naturale. In riferimento alle indicazioni per la Tutela dei corsi d'acqua, nella fascia adiacente al corso d'acqua, per una distanza di 10 m dal ciglio di sponda, gli interventi sono condizionati al rispetto di quanto esplicitato nell'Art. 3 della LR41/2018. Considerata l'assenza di studi specifici sulle potenziali esondazioni di tale corso d'acqua, nelle zone ricadenti nella Classe di Pericolosità Idraulica I.3 (per criteri morfologici), in assenza di ulteriori studi idraulici che dettagliano le condizioni di rischio locale, gli interventi edificatori ed infrastrutturali devono essere ricondotti a quanto indicato all'art.18 della LR 41/2018, secondo il quale per la messa in sicurezza deve essere assunto un battente idraulico di 2 m.

Fattibilità sismica: F.3s (condizionata)

Devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica e dell'amplificazione locale del moto sismico.