



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

## Garante Informazione e Partecipazione

Arch. Ilaria Poggiani

## PIANIFICAZIONE URBANISTICA

### Ufficio di Piano

Geom. Marco Cencetti

Arch. Pian. Chiara Tanturli

Arch. Samuele Tornesi

Arch. Pian. Dario Zampini

### Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

## Variante Puntuale al Piano Operativo

Novembre 2022

Relazione del R.U.P.

**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.**

**APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014  
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

La presente relazione, redatta dalla sottoscritta Ing. Valentina Perrone in qualità di Responsabile del Procedimento per la variante al Piano Operativo di cui in oggetto, è finalizzata ad illustrare il procedimento di formazione della variante stessa nonché la a certificare che il procedimento amministrativo si sia svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

La presente relazione viene allegata alla deliberazione di approvazione secondo i disposti dell'art. 18 della L.R.T. n. 65/2014.

**PREMESSA**

- Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale approvato con 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, è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale.;
- Il Comune di San Gimignano ha definitivamente approvato il Piano Operativo 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 (pubblicazione sul BURT n. 52 del 29/12/2021 ed efficacia con decorrenza 28/01/2022);
- Con deliberazione di Giunta Comunale n.18 del 10/02/2022 è stato costituito l'Ufficio di Piano, struttura tecnico/amministrativa dedicata alla redazione degli strumenti urbanistici ed alle loro varianti;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/07/2022 il Comune di San Gimignano ha adottato una variante normativa al vigente POC;

**FINALITÀ DELLA VARIANTE**

Il comparto RQm 13\_1 individuato dal Piano Operativo Comunale vigente<sup>1</sup> è un'area con destinazione mista che si colloca in zona periurbana e si estende tra la Pista Margherita e la Porta San Matteo. Attualmente questo comparto è suddiviso in tre sotto comparti:

- RQm 13\_1a : area ex-consorzio agrario;
- RQm 13\_1b : ex-Officine Ceccarelli;
- RQm 13\_1c : area ex-CET.

La presente variante, avente ad oggetto la modifica al perimetro del comparto RQm13\_1 ed 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 dare maggiore impulso all'attuazione degli interventi previsti dando a ciascun subcomparto la possibilità di attuarsi per singoli piani di recupero.

---

<sup>1</sup> Approvato con DCC 75/2021, vigente dal 28/01/2022

Quanto sopra, si concretizza nell'esclusione del subcomparto RQm 13\_1a dal perimetro originario, costituito da edifici prevalentemente di proprietà pubblica e già interessato da interventi puntuali, fa sì che le trasformazioni previste per i 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.

Si precisa che le modifiche introdotte 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 de Piano Operativo Comunale (N1).

Si precisa infine che il dimensionamento del vigente POC, nonché quello del vigente Piano Strutturale rimangono invariati.

### **RIFERIMENTI NORMATIVI**

La presente variante, intervenendo su un ambito all'interno del territorio urbanizzato, si configura come una variante semplificata a sensi dell'art. 30 comma 2 della LR 65/2014 che recita: *"Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno come oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato."*

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 28 bis comma 1 della medesima legge regionale, non è necessario l'avvio del procedimento e non è obbligatoria la nomina del Garante dell'informazione e della comunicazione ai sensi dell'art. 36 comma 2

### **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Visto 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";*

per la presente variante è stato espletato il procedimento come sopra disciplinato, predisponendo una relazione motivata sul ricorso alla verifica di assoggettabilità a vas in modalità semplificata.

Tale relazione è stata trasmessa all'Autorità Competente in materia di VAS (in seguito A.C.) con prot. n. 11248 del 24/05/2022, affinché la stessa si esprimesse in merito.

Con nota prot. n. 13224 del 17/06/2022, l'A.C. ha deciso in merito all'assoggettabilità a Vas escludendo la presente variante dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui alla LR 10/2010 *"ritenendo che la variante in oggetto rientri nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS e che non comporti impatti sull'ambiente"*.

### **ADOZIONE DELLA VARIANTE E OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28/06/2022 Il Comune di San Gimignano ha adottato la presente variante, provvedendo di seguito:

- alla pubblicazione di tutta la documentazione sul sito istituzionale dell'Ente, nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio, adempiendo agli obblighi di trasparenza ai sensi del D.Lgs 33/2013;

- alla trasmissione di tutta la documentazione agli Enti interessati, ai sensi dell'art. 32 comma 1 della LR 65/2014 (prot. n. 14224 del 29/06/2022);
- alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T. ) n. 27 del 06/07/2022 dell'avviso di adozione.

Nei 30 giorni successivi alla pubblicazione sul BURT, è pervenuto unicamente il contributo della Regione Toscana con prot. n. 16823 del 02/08/2022, finalizzato a segnalare alcune imprecisioni e qualche passaggio di difficile lettura nella scheda oggetto della variante; per il dettaglio di tale contributo si rimanda direttamente alla RELAZIONE ILLUSTRATIVA.

Facendo proprio il contributo suddetto, sono stati modificati gli elaborati della presente variante, evidenziando nella versione SOVRAPPOSTO:

- in **azzurro** (~~barrato~~-e non) le modifiche apportate in accoglimento del contributo.

Si precisa che tutte le modifiche introdotte in questa fase, non comportano la riadozione della variante al POC, poiché non si determinano variazioni sostanziali.

## **ULTERIORI ADEMPIMENTI**

Indagini geologiche, idrauliche e sismiche (DPGR 5/R/2020)

CONSIDERATO che:

- l' art. 3 comma 2 del DPGR 5R/2020 dispone che: *"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 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 indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse";*

Per la presente variante, non prevedendosi né nuove superfici coperte né nuovi volumi, non è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche, sismiche ed idrauliche, in quanto il POC vigente ha superato con esito positivo il controllo obbligatorio effettuato dal Settore Genio Civile di Bacino Arno- Toscana della Regione Toscana, inerente la documentazione di cui al deposito n. 3550 del 11.03.2019, compreso delle integrazioni presentate in forma definitiva data 30.11.2021.

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR)

Considerato che la variante interessa un ambito ricadente nel vincolo paesaggistico (art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del D.Lgs. 42/2004), 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. Successivamente all'approvazione della presente variante sarà richiesta, con specifica

nota, la convocazione della Conferenza paesaggistica ai fini della valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

## **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**

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 L.R. 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 di cui all'oggetto, è stata predisposta nel rispetto della normativa 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) ) la redazione della presente variante è avvenuta nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130.

San Gimignano, lì 08/11/2022

Il RUP  
Ing. Valentina Perrone  
(documento sottoscritto digitalmente)