



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 Tognesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Variante Puntuale al Piano Operativo

Novembre 2022

Relazione tecnico - illustrativa

**VARIANTE PUNTUALE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO
COMUNALE RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA RQ_M 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 TECNICO-ILLUSTRATIVA**

PREMESSA

La presente relazione viene redatta per illustrare le finalità e le scelte tecniche adottate della presente variante avente ad oggetto la modifica del perimetro del comparto denominato *"RQm13_1 Area di recupero con destinazione mista: fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo"*, facente parte delle previsioni di cui all'allegato N1A del vigente Piano Operativo Comunale (POC).

STATO DI FATTO

Il comparto individuato dal Piano Operativo Comunale¹ individua un'area di recupero con destinazione mista che si colloca in un ambito periurbano e si estende tra la Pista Margherita e la Porta San Matteo. Attualmente questo comparto è suddiviso in tre sotto compartimenti:

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

Sub Comparto RQm13_1a

La proposta di modifica al perimetro prevede l'esclusione del subcomparto RQm13_1a 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, sempre ammessa e senza necessità di Piano di recupero, in particolare:

- l'ex-consorzio agrario (edificio A) ospita oggi gli uffici dell'URP, dei Servizi Demografici e dei Tributi;
- l'edificio C ha assunto la funzione di Centro Civico, denominato "Le Granaglie" (istituito con Deliberazione GC n. 158 del 12/11/2021), messo a disposizione delle associazioni presenti sul territorio e/o per eventi riunioni patrocinati dal Comune di San Gimignano.

L'edificio B, è disciplinato come di seguito: *"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".*²

La scheda prevede inoltre 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) si disciplina che si opti per quelli interrati, salvo comprovata impossibilità tecnica; qualora non fosse possibile tale soluzione progettuale, si suggerisce che i medesimi debbano essere schermati da alberature e verde con superficie 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

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

² Allegato N1A - Schede normative e di indirizzo relative agli ambiti di trasformazione modificate e/o integrate a seguito delle controdeduzioni (All. E), pag. 43.

la messa a dimora di alberature ad intervallare gli spazi di sosta e di impianti verdi di mitigazione verso il territorio aperto, pur non occludendo i varchi visuali.

FINALITA' DELLA VARIANTE

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.

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.

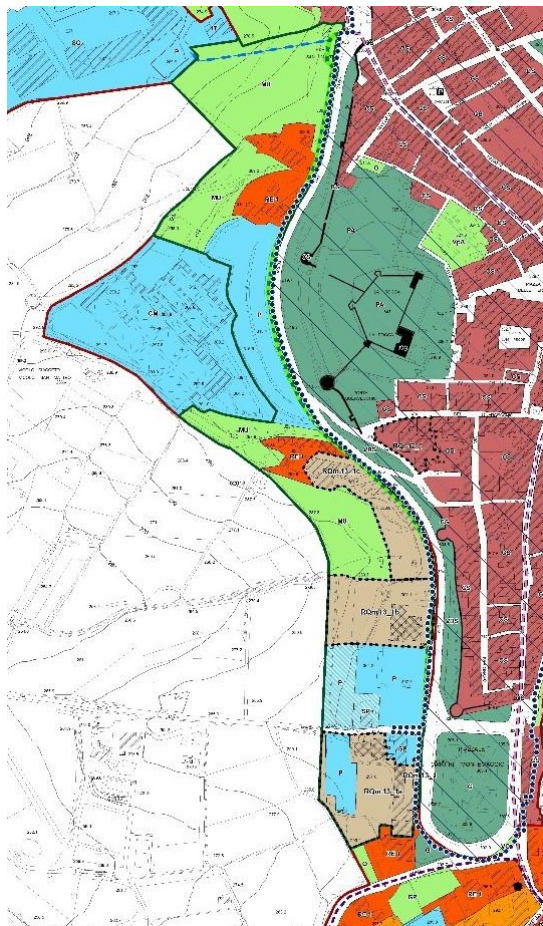
MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE

Di seguito, attraverso alcuni estratti cartografici, si illustrano le modifiche cartografiche di dettaglio. Per quanto riguarda invece le modifiche alla disciplina della scheda del Comparto RQm13_1, si rimanda direttamente alla scheda nella versione SOVRAPPOSTO.

Documentazione cartografica

Si allegano degli estratti cartografici per rappresentare le modifiche apportate.

Stato POC vigente



Estratto della tavola P3.1

Stato di progetto (VARIANTE)



Elaborato modificato in base alla variante

Stato POC vigente



Ortofoto 2016

Stato di progetto (VARIANTE)



Ortofoto 2019 AGEA

Stato POC vigente



Schema Direttore

Stato di progetto (VARIANTE)



Schema Direttore aggiornato

Artt. 41 e 49 delle Norme tecniche di attuazione N1

All'articolo 41 comma 8 è stato aggiunto il seguente periodo che, con specifico simbolo identifica l'immobile individuato nella scheda del comparto RQm13 oggetto della specifica disciplina:

“(■) Per gli edifici contraddistinti da questo simbolo si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h) punto 2 della Lr 65/2014. Per la porzione di immobile di proprietà privata è ammessa la destinazione d'uso residenziale limitatamente all'utilizzo come autorimessa pertinenziale privata. Per la porzione di immobile di proprietà pubblica sono ammesse tutte le funzioni pubbliche, previa approvazione del progetto definitivo da parte della Giunta Comunale”.

All'art. 49 comma 3 è stata apportata una modifica andando ad eliminare il comparto RQm13_1 e suddividendoli nei due subcomparti residuali RQm13_1a e RQm13_1b.

ADOZIONE DELLA VARIANTE

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.

Il suddetto contributo ha evidenziato quanto di seguito:

Nella Relazione illustrativa e Relazione RUP

1. Tanto nella Relazione illustrativa quanto nella Relazione del RUP e nella Delibera C.C. 48/2022 si fa riferimento ad un toponimo, cioè **“Pista Margherita”**, che risulta impossibile reperire in cartografia e che non viene riportato neppure nella Tavola P 3.1, nella quale di assimilabile compare soltanto via Santa Margherita (ora strada comunale di Poggiluglio), che delimita a nord l'attuale comparto RQm 13_1a. Per garantire la leggibilità a chiunque consulti gli elaborati, si ritiene necessario non adottare toponimi di carattere locale oppure di riportare esplicitamente in cartografia l'ubicazione e la dicitura del toponimo scelto.
2. A pag 3 della Relazione illustrativa, a pag. 1 della Relazione del RUP ed anche altrove nel testo si fa riferimento a:
RQm 13 _a: area ex-consorzio agrario;
RQm 13 _b: ex-Officine Ceccarelli;
RQm13_c: area ex-CET.

La dicitura corretta dovrebbe invece riferirsi ai comparti della scheda RQm 13_1, e perciò dovrebbe essere:

RQm 13 _1a: area ex-consorzio agrario;

RQm 13 _1b: ex-Officine Ceccarelli;

RQm13_1c: area ex-CET.

Che sono i comparti oggetto della presente Variante semplificata.

3. **Scheda RQm 13_1:** Tra le prescrizioni di carattere generale nel sovrapposto della scheda RQm 13_1 si legge, a pag. 3, *“Nei subcomparti sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione ~~limitatamente alla quota per strutture pubbliche o ad uso pubblico~~”*. La soppressione dell'ultimo inciso, che limitava gli interventi alle strutture pubbliche o di uso pubblico, lascia intendere che questi potranno essere operati a cura dei privati. D'altra parte la scheda RQm 13_1b consente i soli Piani di Recupero di iniziativa privata, anche mediante riorganizzazione e riqualificazione dell'esistente, e la RQm 13_1c vigente esclude la nuova edificazione e sembra non contemplare la ristrutturazione urbanistica (vedi Rqm 13_1a dello stato variato). Pertanto la ristrutturazione urbanistica e la nuova edificazione non avrebbero più ragione di comparire tra gli interventi ammessi. Si richiedono i necessari chiarimenti.
4. Nella scheda RQm 13_1, negli obiettivi di POC si riporta *“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.”* mentre poco sotto in Strumenti/Modalità di attuazione degli interventi si riporta *“**L'intervento potrà essere attuato per subcomparti soggetti ciascuno a singolo piano di recupero. Il singolo piano di recupero che darà avvio all'attuazione dell'intera previsione, costituirà riferimento progettuale, in merito all'inserimento nel contesto, per il subcomparto rimanente.**”*, che contraddice l'ipotesi di un progetto unitario. Se quindi non si vuole operare con un progetto unitario, modificare quanto riportato tra gli obiettivi di POC.
5. Per ristabilire una linearità tra l'impostazione del piano e logica delle nomenclature adottate, nel sopprimere il comparto RQm 13_1a, viene rinominato con la

stessa sigla il comparto RQm 13_1c. Sarebbe invece opportuno mantenere le denominazioni attuali, lasciando inalterata la dicitura per i comparti RQm 13_1b e RQm 13_1c, senza la necessità di riorganizzare le denominazioni, anche per memoria della soppressione del comparto RQm 13_1a.

In accoglimento di tale contributo sono state apportate tutte le seguenti modifiche, nello specifico:

- rispetto al punto 1: è stato inserito in cartografia il toponimo PISTA MARGHERITA;
- rispetto al punto 2: nella relazione del RUP e nella presente relazione si è provveduto a correggere la dicitura che indica il comparto RQm13_1 ed i relativi sub comparti RQm13_1a, RQm13_1b, RQm13_1c;
- rispetto ai punti 3-4-5: nella scheda del comparto RQm13_1, e nell'elaborato N1 all' art. 49 sono state apportate le modifiche segnalate.

Al fine di rendere evidente il recepimento di tale contributo, nella versione SOVRAPPOSTO degli elaborati si è indicato:

- 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

Per quanto non espressamente illustrato si rimanda alla relazione del RUP.

San Gimignano, 08/11/2022

IL PROGETTISTA
ARCH. ILARIA POGGIANI
(documento sottoscritto digitalmente)