



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 Tornesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Variente Puntuale al Piano Operativo

Novembre 2022

Articoli 41 e 49 NTA adottati/[sovrapposto](#)¹/progetto

¹ Modifiche apportate a seguito del contributo della Regione (prot. 16823/2022)

destinazioni d'uso ammissibili, dei materiali e delle soluzioni architettoniche da adottare;

- una specifica disciplina d'intervento per le aree libere, riferita sia agli spazi pubblici o di uso pubblico, sia a quelli privati, con indicazione dei materiali da impiegare per pavimentazioni, recinzioni e sistemazioni esterne in generale, degli elementi di arredo e dei sistemi di illuminazione;
- l'analisi del reticolo stradale, corredata da una specifica disciplina tecnica, finalizzata al riconoscimento ed alla ricomposizione dell'originaria maglia insediativa storica.

Il Piano di Recupero può prevedere interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di Piano di Recupero sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 36 delle presenti norme.

Nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi sopra enunciati, in alternativa alla redazione del Piano di Recupero, l'Amministrazione comunale potrà definire una disciplina di dettaglio che stabilisca le strategie generali e la disciplina di intervento per categorie ed ambiti.

All'interno del centro storico di Castel San Gimignano è individuata con apposito segno grafico nella Tav.P3, la seguente "Area di riqualificazione con destinazione residenziale" di cui all'art. 43 delle presenti norme:

RQr 20_1	Area compresa tra la piazza della chiesa e il lato nord della cinta muraria
----------	---

Nelle Schede normative e di indirizzo (Allegato N1A) è contenuta la disciplina d'intervento riferita all'area di riqualificazione sopra indicata.

12. I tessuti storici (CS) hanno il valore e l'efficacia delle zone A di cui al d.m.1444/1968.

Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi prevalentemente residenziali d'impianto ottocentesco o del primo novecento, di recente formazione o tuttora in corso di formazione, realizzate con o senza piano attuativo o caratterizzati da carenza di disegno urbano e eterogeneità delle tipologie edilizie. Tali aree sono individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 71 del Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.
2. All'interno dei tessuti residenziali consolidati (RE) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale complementare alla residenza;
 - c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - d) direzionale;
 - e) turistico –ricettiva, limitatamente alle destinazioni già in essere all'adozione del POC;
 - f) di servizio.
3. I Tessuti residenziali consolidati hanno il valore e l'efficacia delle zone B di cui al d.m. 1444/1968 e si suddividono in:

RE 1	Tessuti residenziali densi ad edificazione continua
RE 2	Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua
RE 3	Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata
RE 4	Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento

4. RE1 - Tessuti residenziali densi ad edificazione continua

Sono tessuti residenziali caratterizzati da una densità d'impianto con edificazione continua filo strada, di formazione ottocentesca o del primo novecento, ovvero villini isolati risalenti al medesimo periodo. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A come definita all'art. 37 comma 2.1 delle presenti norme.

5. RE2 - Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua

Sono tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua isolata sul lotto, risalenti al secondo novecento. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B come definita all'art. 37 comma 2.2 delle presenti norme.

6. RE3 - Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata

Sono tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata, talora con tessuto funzionalmente promiscuo. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 comma 2.3 delle presenti norme.

7. RE4 - Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento

Sono tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento, con tipi edilizi ad edificazione continua interna al lotto (case a schiera, case in linea, etc). Sono ivi compresi gli interventi in corso di realizzazione per i quali sono stati rilasciati i necessari titoli abilitativi e sono iniziati i lavori alla data di adozione del presente POC. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 comma 2.3 delle presenti norme.

8. Episodi incoerenti con il contesto urbano ed ambientale ed edifici di scarso pregio

All'interno dei tessuti residenziali consolidati il R.U. individua i singoli episodi di forte discontinuità con il tessuto adiacente caratterizzati da elementi di incongruenza con il contesto di riferimento. Sono quindi identificati con gli appositi simboli nella Tav. P3:

- (●) Gli edifici di scarso pregio da riqualificare, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui agli artt. 37 comma 2.3 e 38 delle presenti norme, con la possibilità di realizzare il rialzamento di un piano per gli edifici con il solo piano terra.
- (*) Gli edifici che determinano episodi incoerenti con il contesto, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto fino alla sostituzione edilizia nel rispetto della SE e del Volume esistente. In presenza di particolari condizioni di degrado l'amministrazione comunale potrà individuare gli interventi di riqualificazione attraverso ristrutturazione urbanistica, con le procedure della rigenerazione urbana di cui all'art. 125 della L.R. 65/2014 e

s.m.i.. In tal senso dovranno essere individuate le aree di riqualificazione di interesse pubblico nonché le eventuali aree di trasferimento/atterraggio dei volumi ricostruiti.

- (▲) Gli edifici per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 38 delle presenti norme
- (◆) Per l'edificio identificato sono ammessi interventi di adeguamento dell'accessibilità mediante la realizzazione di rampa pedonale a quota inferiore al piano di campagna per l'accesso ai locali seminterrati
- (■) 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.

Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi di tipo produttivo, consolidati o in corso di completamento, in cui sono insediate in larga prevalenza attività artigianali o industriali. Tali aree sono individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P5 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.
2. All'interno dei tessuti produttivi esistenti (TP) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) industriale e artigianale;
 - b) commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - c) direzionale;
 - d) di servizio e opere pubbliche e/o di interesse pubblico;
 - e) commerciale all'ingrosso e depositi, compresi depositi di merci a cielo aperto.E' inoltre ammesso l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per usi connessi all'attività agricola, secondo le modalità previste dall'art. 75 della L.R. 65/2014 e s.m.i e dal Regolamento di Attuazione n. 63R/2016, senza che ciò determini mutamento della destinazione d'uso degli immobili stessi.
3. All'interno dei tessuti produttivi esistenti non è ammessa la realizzazione di nuovi alloggi di servizio. Sugli alloggi esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 comma 2.3 delle presenti norme
4. E' vietato l'insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell'Allegato 1 del d.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato ed integrato dal d.lgs. 21 settembre 2005 n.238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocimento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L., dell'A.R.P.A.T. e degli altri organi competenti.
5. Gli interventi all'interno dei tessuti produttivi esistenti sono finalizzati:
 - a) al mantenimento e miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle

Attrezzate" (A.P.E.A.).

Art. 49 – Aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o misti (RQm)

1. Sono le aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado individuate secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale comprese all'interno degli Ambiti di trasformazione o delle Unità di Paesaggio con destinazioni diverse in relazione alle singole specificità dell'area:
 - agricola
 - commerciale (medie strutture di vendita)
 - turistico –ricettiva
 - attrezzature per usi specialistici
 - mista con funzioni private e/o di interesse pubblico
2. Il risanamento ed il riuso delle aree connotate da condizioni di degrado assumono rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale. Tali aree sono localizzate in parte nella Tav. P1 "Disciplina per le aree agricole e uso del suolo" su base C.T.R. in scala 1:10.000 ed in parte nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000.
3. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale riconosce le seguenti aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o mista (RQm):

RQm 1_1	Area di recupero del nucleo storico di Badia a Elmi, loc. Badia a Elmi
RQm 2_1	Area laboratorio lavorazione marmi in loc. Badia a Elmi
RQm 6_1	Area di recupero con destinazione mista di fabbricati ex rurali ed ex produttivi, loc. Cusona
RQm 7_1	Ambito di riqualificazione con destinazione turistico- ricettiva: Ex fattoria di Larniano
RQm 10_1	Ambito di riqualificazione dell'ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli
RQm11_1	Area di riqualificazione con destinazione agricola Ex Tabaccaia in loc. Pietrafitta
RQm 12_2	Area di recupero per servizi socio-sanitari: Complesso ospedaliero di S. Fina, San Gimignano (PdR approvato e convenzionato DCC n°82 del 16/01/2014)
RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano
RQm 13_1	Area di recupero con destinazione mista: Fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo, San Gimignano
RQm 17_2	Recupero comparto produttivo in loc. Santa Lucia
RQm 19_1	Ambito di riqualificazione con destinazione mista Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra

4. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 3 il POC individua la seguente area, collocata all'interno del centro storico di San Gimignano, a prevalente o totale destinazione pubblica o di interesse pubblico:

RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano
----------	---

Il risanamento ed il riuso di tale area assume rilevanza strategica in ragione della sua consistente incidenza sul tessuto storico della città, sia per il valore architettonico e testimoniale degli edifici interessati, notificati di

interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 – Parte Seconda (ex legge 1089/1939) e delle relative aree di pertinenza, sia per il valore sociale culturale ed economico che i processi di riqualificazione e valorizzazione andranno a determinare. In quest' area il POC si attua tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata, nel rispetto dell'Accordo di Valorizzazione stipulato tra il Ministero dei Beni Culturali, l'Agenzia del Demanio, la Regione Toscana ed il Comune di San Gimignano.

5. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 3 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di riqualificazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento (piano attuativo, intervento convenzionato, intervento diretto).
- Le istruzioni per la redazione del piano attuativo (ove previsto) e gli eventuali contenuti obbligatori.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso specifiche per ogni singola area e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime, etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento e di rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata e valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area, conservando ogni elemento significativo preesistente che permetta, anche dopo l'intervento, la lettura dell'impianto originario.
- Il recupero degli edifici dovrà salvaguardare ogni elemento significativo e/o di pregio e consentire, attraverso la conservazione dei segni distintivi, la riconoscibilità dei caratteri tipologici e morfologici preesistenti.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti, ove presenti, e dei loro caratteri tipo-morfologici e qualitativi.
- L'intervento di riqualificazione dovrà essere esteso alle aree di pertinenza ed agli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- Dovrà essere garantita una superficie permeabile, non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.

- Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
 - Per le strutture con destinazione commerciale dovrà essere assicurato il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione di cui all'art. 20 delle presenti norme.
 - Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.
7. Le previsioni di cui al presente articolo, con esclusione degli interventi di cui al comma 4, perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
8. L'ammissibilità degli interventi di cui al presente articolo resta subordinata alla verifica puntuale della effettiva consistenza degli edifici esistenti in termini di SE e Volume; in caso di discordanze con i dati riportati nelle Schede normative e di indirizzo (All. N1) saranno proporzionalmente ridotte le quantità da recuperare.

Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP)

1. Sono le aree, esistenti o in progetto, destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici o di interesse pubblico e, più in generale, al soddisfacimento delle esigenze collettive di carattere sociale, ricreativo, culturale, formativo e sanitario. Tali aree sono di proprietà di enti pubblici o con finalità pubbliche ovvero preordinate all'acquisizione, anche mediante procedura espropriativa, da parte del Comune o degli enti competenti. Esse costituiscono nel loro complesso la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del d.m. 2 aprile 1968 n.1444.
2. Le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo AP sono individuate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000 ed in parte nella Tav. P1 "Territorio rurale" in scala 1: 10.000 e si distinguono come segue:

IT	Impianti tecnologici (acquedotto, depuratore, centrali termiche, etc..)
CH	Attrezzature religiose
CM	Cimiteri
CR	Circoli ricreativi e attrezzature culturali
CQ	Centri di quartiere
SC	Attrezzature scolastiche
P	Parcheggi
IE	Isole ecologiche
H	Presidi socio – sanitari
SP	Servizi pubblici o di interesse pubblico
IS	Interesse Statale

destinazioni d'uso ammissibili, dei materiali e delle soluzioni architettoniche da adottare;

- una specifica disciplina d'intervento per le aree libere, riferita sia agli spazi pubblici o di uso pubblico, sia a quelli privati, con indicazione dei materiali da impiegare per pavimentazioni, recinzioni e sistemazioni esterne in generale, degli elementi di arredo e dei sistemi di illuminazione;
- l'analisi del reticolo stradale, corredata da una specifica disciplina tecnica, finalizzata al riconoscimento ed alla ricomposizione dell'originaria maglia insediativa storica.

Il Piano di Recupero può prevedere interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di Piano di Recupero sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 36 delle presenti norme.

Nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi sopra enunciati, in alternativa alla redazione del Piano di Recupero, l'Amministrazione comunale potrà definire una disciplina di dettaglio che stabilisca le strategie generali e la disciplina di intervento per categorie ed ambiti.

All'interno del centro storico di Castel San Gimignano è individuata con apposito segno grafico nella Tav.P3, la seguente "Area di riqualificazione con destinazione residenziale" di cui all'art. 43 delle presenti norme:

RQr 20_1	Area compresa tra la piazza della chiesa e il lato nord della cinta muraria
----------	---

Nelle Schede normative e di indirizzo (Allegato N1A) è contenuta la disciplina d'intervento riferita all'area di riqualificazione sopra indicata.

12. I tessuti storici (CS) hanno il valore e l'efficacia delle zone A di cui al d.m.1444/1968.

Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi prevalentemente residenziali d'impianto ottocentesco o del primo novecento, di recente formazione o tuttora in corso di formazione, realizzate con o senza piano attuativo o caratterizzati da carenza di disegno urbano e eterogeneità delle tipologie edilizie. Tali aree sono individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 71 del Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.
2. All'interno dei tessuti residenziali consolidati (RE) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale complementare alla residenza;
 - c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - d) direzionale;
 - e) turistico –ricettiva, limitatamente alle destinazioni già in essere all'adozione del POC;
 - f) di servizio.
3. I Tessuti residenziali consolidati hanno il valore e l'efficacia delle zone B di cui al d.m. 1444/1968 e si suddividono in:

RE 1	Tessuti residenziali densi ad edificazione continua
RE 2	Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua
RE 3	Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata
RE 4	Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento

4. RE1 - Tessuti residenziali densi ad edificazione continua

Sono tessuti residenziali caratterizzati da una densità d'impianto con edificazione continua filo strada, di formazione ottocentesca o del primo novecento, ovvero villini isolati risalenti al medesimo periodo. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A come definita all'art. 37 comma 2.1 delle presenti norme.

5. RE2 - Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua

Sono tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua isolata sul lotto, risalenti al secondo novecento. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B come definita all'art. 37 comma 2.2 delle presenti norme.

6. RE3 - Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata

Sono tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata, talora con tessuto funzionalmente promiscuo. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 comma 2.3 delle presenti norme.

7. RE4 - Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento

Sono tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento, con tipi edilizi ad edificazione continua interna al lotto (case a schiera, case in linea, etc). Sono ivi compresi gli interventi in corso di realizzazione per i quali sono stati rilasciati i necessari titoli abilitativi e sono iniziati i lavori alla data di adozione del presente POC. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 comma 2.3 delle presenti norme.

8. Episodi incoerenti con il contesto urbano ed ambientale ed edifici di scarso pregio

All'interno dei tessuti residenziali consolidati il R.U. individua i singoli episodi di forte discontinuità con il tessuto adiacente caratterizzati da elementi di incongruenza con il contesto di riferimento. Sono quindi identificati con gli appositi simboli nella Tav. P3:

- (●) Gli edifici di scarso pregio da riqualificare, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui agli artt. 37 comma 2.3 e 38 delle presenti norme, con la possibilità di realizzare il rialzamento di un piano per gli edifici con il solo piano terra.
- (*) Gli edifici che determinano episodi incoerenti con il contesto, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto fino alla sostituzione edilizia nel rispetto della SE e del Volume esistente. In presenza di particolari condizioni di degrado l'amministrazione comunale potrà individuare gli interventi di riqualificazione attraverso ristrutturazione urbanistica, con le procedure della rigenerazione urbana di cui all'art. 125 della L.R. 65/2014 e

s.m.i.. In tal senso dovranno essere individuate le aree di riqualificazione di interesse pubblico nonché le eventuali aree di trasferimento/atterraggio dei volumi ricostruiti.

- (▲) Gli edifici per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 38 delle presenti norme
- (◆) Per l'edificio identificato sono ammessi interventi di adeguamento dell'accessibilità mediante la realizzazione di rampa pedonale a quota inferiore al piano di campagna per l'accesso ai locali seminterrati
- (■) 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.

Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi di tipo produttivo, consolidati o in corso di completamento, in cui sono insediate in larga prevalenza attività artigianali o industriali. Tali aree sono individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P5 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.
2. All'interno dei tessuti produttivi esistenti (TP) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) industriale e artigianale;
 - b) commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - c) direzionale;
 - d) di servizio e opere pubbliche e/o di interesse pubblico;
 - e) commerciale all'ingrosso e depositi, compresi depositi di merci a cielo aperto.E' inoltre ammesso l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per usi connessi all'attività agricola, secondo le modalità previste dall'art. 75 della L.R. 65/2014 e s.m.i e dal Regolamento di Attuazione n. 63R/2016, senza che ciò determini mutamento della destinazione d'uso degli immobili stessi.
3. All'interno dei tessuti produttivi esistenti non è ammessa la realizzazione di nuovi alloggi di servizio. Sugli alloggi esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 comma 2.3 delle presenti norme
4. E' vietato l'insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell'Allegato 1 del d.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato ed integrato dal d.lgs. 21 settembre 2005 n.238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocimento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L., dell'A.R.P.A.T. e degli altri organi competenti.
5. Gli interventi all'interno dei tessuti produttivi esistenti sono finalizzati:
 - a) al mantenimento e miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle

Art. 49 – Aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o misti (RQm)

1. Sono le aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado individuate secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale comprese all'interno degli Ambiti di trasformazione o delle Unità di Paesaggio con destinazioni diverse in relazione alle singole specificità dell'area:
 - agricola
 - commerciale (medie strutture di vendita)
 - turistico –ricettiva
 - attrezzature per usi specialistici
 - mista con funzioni private e/o di interesse pubblico
2. Il risanamento ed il riuso delle aree connotate da condizioni di degrado assumono rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale. Tali aree sono localizzate in parte nella Tav. P1 "Disciplina per le aree agricole e uso del suolo" su base C.T.R. in scala 1:10.000 ed in parte nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000.
3. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale riconosce le seguenti aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o mista (RQm):

RQm 1_1	Area di recupero del nucleo storico di Badia a Elmi, loc. Badia a Elmi
RQm 2_1	Area laboratorio lavorazione marmi in loc. Badia a Elmi
RQm 6_1	Area di recupero con destinazione mista di fabbricati ex rurali ed ex produttivi, loc. Cusona
RQm 7_1	Ambito di riqualificazione con destinazione turistico- ricettiva: Ex fattoria di Larniano
RQm 10_1	Ambito di riqualificazione dell'ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli
RQm11_1	Area di riqualificazione con destinazione agricola Ex Tabaccaia in loc. Pietrafitta
RQm 12_2	Area di recupero per servizi socio-sanitari: Complesso ospedaliero di S. Fina, San Gimignano (PdR approvato e convenzionato DCC n°82 del 16/01/2014)
RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano
RQm 13_1	Area di recupero con destinazione mista: Fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo, San Gimignano
RQm 13_1c	Area di recupero (area ex-CET) ¹⁰
RQm 13_1b	Area di recupero (area ex-Officine Ceccarelli) ¹¹
RQm 17_2	Recupero comparto produttivo in loc. Santa Lucia
RQm 19_1	Ambito di riqualificazione con destinazione mista Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra

¹⁰Modifiche introdotte a seguito del contributo della Regione Toscana prot. n. 16823/2022.

¹¹Modifiche introdotte a seguito del contributo della Regione Toscana prot. n. 16823/2022.

4. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 3 il POC individua la seguente area, collocata all'interno del centro storico di San Gimignano, a prevalente o totale destinazione pubblica o di interesse pubblico:

RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano
----------	---

Il risanamento ed il riuso di tale area assume rilevanza strategica in ragione della sua consistente incidenza sul tessuto storico della città, sia per il valore architettonico e testimoniale degli edifici interessati, notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 – Parte Seconda (ex legge 1089/1939) e delle relative aree di pertinenza, sia per il valore sociale culturale ed economico che i processi di riqualificazione e valorizzazione andranno a determinare. In quest' area il POC si attua tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata, nel rispetto dell'Accordo di Valorizzazione stipulato tra il Ministero dei Beni Culturali, l'Agenzia del Demanio, la Regione Toscana ed il Comune di San Gimignano.

5. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 3 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di riqualificazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento (piano attuativo, intervento convenzionato, intervento diretto).
- Le istruzioni per la redazione del piano attuativo (ove previsto) e gli eventuali contenuti obbligatori.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso specifiche per ogni singola area e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime,etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento e di rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata e valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area, conservando ogni elemento significativo preesistente che permetta, anche dopo l'intervento, la lettura dell'impianto originario.
- Il recupero degli edifici dovrà salvaguardare ogni elemento significativo e/o di pregio e consentire, attraverso la conservazione dei segni distintivi, la riconoscibilità dei caratteri tipologici e morfologici preesistenti.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti, ove presenti, e dei loro

caratteri tipo-morfologici e qualitativi.

- L'intervento di riqualificazione dovrà essere esteso alle aree di pertinenza ed agli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
 - Dovrà essere garantita una superficie permeabile, non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
 - Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
 - Per le strutture con destinazione commerciale dovrà essere assicurato il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione di cui all'art. 20 delle presenti norme.
 - Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.
7. Le previsioni di cui al presente articolo, con esclusione degli interventi di cui al comma 4, perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
8. L'ammissibilità degli interventi di cui al presente articolo resta subordinata alla verifica puntuale della effettiva consistenza degli edifici esistenti in termini di SE e Volume; in caso di discordanze con i dati riportati nelle Schede normative e di indirizzo (All. N1) saranno proporzionalmente ridotte le quantità da recuperare.

Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP)

1. Sono le aree, esistenti o in progetto, destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici o di interesse pubblico e, più in generale, al soddisfacimento delle esigenze collettive di carattere sociale, ricreativo, culturale, formativo e sanitario. Tali aree sono di proprietà di enti pubblici o con finalità pubbliche ovvero preordinate all'acquisizione, anche mediante procedura espropriativa, da parte del Comune o degli enti competenti. Esse costituiscono nel loro complesso la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del d.m. 2 aprile 1968 n.1444.
2. Le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo AP sono individuate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000 ed in parte nella Tav. P1 "Territorio rurale" in scala 1: 10.000 e si distinguono come segue:

IT	Impianti tecnologici (acquedotto, depuratore, centrali termiche, etc..)
CH	Attrezzature religiose
CM	Cimiteri
CR	Circoli ricreativi e attrezzature culturali
CQ	Centri di quartiere
SC	Attrezzature scolastiche

destinazioni d'uso ammissibili, dei materiali e delle soluzioni architettoniche da adottare;

- una specifica disciplina d'intervento per le aree libere, riferita sia agli spazi pubblici o di uso pubblico, sia a quelli privati, con indicazione dei materiali da impiegare per pavimentazioni, recinzioni e sistemazioni esterne in generale, degli elementi di arredo e dei sistemi di illuminazione;
- l'analisi del reticolo stradale, corredata da una specifica disciplina tecnica, finalizzata al riconoscimento ed alla ricomposizione dell'originaria maglia insediativa storica.

Il Piano di Recupero può prevedere interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica. In assenza di Piano di Recupero sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 36 delle presenti norme.

Nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi sopra enunciati, in alternativa alla redazione del Piano di Recupero, l'Amministrazione comunale potrà definire una disciplina di dettaglio che stabilisca le strategie generali e la disciplina di intervento per categorie ed ambiti.

All'interno del centro storico di Castel San Gimignano è individuata con apposito segno grafico nella Tav.P3, la seguente "Area di riqualificazione con destinazione residenziale" di cui all'art. 43 delle presenti norme:

RQr 20_1	Area compresa tra la piazza della chiesa e il lato nord della cinta muraria
----------	---

Nelle Schede normative e di indirizzo (Allegato N1A) è contenuta la disciplina d'intervento riferita all'area di riqualificazione sopra indicata.

12. I tessuti storici (CS) hanno il valore e l'efficacia delle zone A di cui al d.m.1444/1968.

Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi prevalentemente residenziali d'impianto ottocentesco o del primo novecento, di recente formazione o tuttora in corso di formazione, realizzate con o senza piano attuativo o caratterizzati da carenza di disegno urbano e eterogeneità delle tipologie edilizie. Tali aree sono individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione di cui all'art. 71 del Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P3 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.
2. All'interno dei tessuti residenziali consolidati (RE) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenziale;
 - b) artigianale complementare alla residenza;
 - c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - d) direzionale;
 - e) turistico –ricettiva, limitatamente alle destinazioni già in essere all'adozione del POC;
 - f) di servizio.
3. I Tessuti residenziali consolidati hanno il valore e l'efficacia delle zone B di cui al d.m. 1444/1968 e si suddividono in:

RE 1	Tessuti residenziali densi ad edificazione continua
RE 2	Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua
RE 3	Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata
RE 4	Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento

4. RE1 - Tessuti residenziali densi ad edificazione continua

Sono tessuti residenziali caratterizzati da una densità d'impianto con edificazione continua filo strada, di formazione ottocentesca o del primo novecento, ovvero villini isolati risalenti al medesimo periodo. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo A come definita all'art. 37 comma 2.1 delle presenti norme.

5. RE2 - Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua

Sono tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua isolata sul lotto, risalenti al secondo novecento. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo B come definita all'art. 37 comma 2.2 delle presenti norme.

6. RE3 - Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata

Sono tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata, talora con tessuto funzionalmente promiscuo. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 comma 2.3 delle presenti norme.

7. RE4 - Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento

Sono tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento, con tipi edilizi ad edificazione continua interna al lotto (case a schiera, case in linea, etc). Sono ivi compresi gli interventi in corso di realizzazione per i quali sono stati rilasciati i necessari titoli abilitativi e sono iniziati i lavori alla data di adozione del presente POC. All'interno di tali tessuti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente, tramite intervento edilizio diretto, fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 comma 2.3 delle presenti norme.

8. Episodi incoerenti con il contesto urbano ed ambientale ed edifici di scarso pregio

All'interno dei tessuti residenziali consolidati il R.U. individua i singoli episodi di forte discontinuità con il tessuto adiacente caratterizzati da elementi di incongruenza con il contesto di riferimento. Sono quindi identificati con gli appositi simboli nella Tav. P3:

- (●) Gli edifici di scarso pregio da riqualificare, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C e la ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui agli artt. 37 comma 2.3 e 38 delle presenti norme, con la possibilità di realizzare il rialzamento di un piano per gli edifici con il solo piano terra.
- (*) Gli edifici che determinano episodi incoerenti con il contesto, per i quali è ammesso l'intervento edilizio diretto fino alla sostituzione edilizia nel rispetto della SE e del Volume esistente. In presenza di particolari condizioni di degrado l'amministrazione comunale potrà individuare gli interventi di riqualificazione attraverso ristrutturazione urbanistica, con le procedure della rigenerazione urbana di cui all'art. 125 della L.R. 65/2014 e

s.m.i.. In tal senso dovranno essere individuate le aree di riqualificazione di interesse pubblico nonché le eventuali aree di trasferimento/atterraggio dei volumi ricostruiti.

- (▲) Gli edifici per i quali è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 38 delle presenti norme
- (◆) Per l'edificio identificato sono ammessi interventi di adeguamento dell'accessibilità mediante la realizzazione di rampa pedonale a quota inferiore al piano di campagna per l'accesso ai locali seminterrati
- (■) 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.

Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP)

1. Sono le aree caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi di tipo produttivo, consolidati o in corso di completamento, in cui sono insediate in larga prevalenza attività artigianali o industriali. Tali aree sono individuate all'interno degli Ambiti di trasformazione definiti dal Piano Strutturale e perimetrate nella Tav. P5 su base C.T.R. aggiornata in scala 1:2.000.
2. All'interno dei tessuti produttivi esistenti (TP) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) industriale e artigianale;
 - b) commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - c) direzionale;
 - d) di servizio e opere pubbliche e/o di interesse pubblico;
 - e) commerciale all'ingrosso e depositi, compresi depositi di merci a cielo aperto.E' inoltre ammesso l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per usi connessi all'attività agricola, secondo le modalità previste dall'art. 75 della L.R. 65/2014 e s.m.i e dal Regolamento di Attuazione n. 63R/2016, senza che ciò determini mutamento della destinazione d'uso degli immobili stessi.
3. All'interno dei tessuti produttivi esistenti non è ammessa la realizzazione di nuovi alloggi di servizio. Sugli alloggi esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo C come definita all'art. 37 comma 2.3 delle presenti norme
4. E' vietato l'insediamento di aziende a rischio d'incidente rilevante, limitatamente ai soli stabilimenti che detengono sostanze pericolose in quantità superiori ai limiti indicati nell'Allegato 1 del d.lgs. 17 agosto 1999 n. 34 come modificato ed integrato dal d.lgs. 21 settembre 2005 n.238. Sono ammesse le industrie insalubri riconducibili alla prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n. 1265, a condizione che l'esercente l'attività dimostri che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, l'esercizio della stessa non rechi alcun nocimento alla salute del vicinato e ottenga, in tal senso, il parere favorevole dell'Azienda U.S.L., dell'A.R.P.A.T. e degli altri organi competenti.
5. Gli interventi all'interno dei tessuti produttivi esistenti sono finalizzati:
 - a) al mantenimento e miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle

Art. 49 – Aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o misti (RQm)

1. Sono le aree di riqualificazione urbanistica e paesaggistica connotate da condizioni di degrado individuate secondo i criteri stabiliti dal Piano Strutturale comprese all'interno degli Ambiti di trasformazione o delle Unità di Paesaggio con destinazioni diverse in relazione alle singole specificità dell'area:
 - agricola
 - commerciale (medie strutture di vendita)
 - turistico –ricettiva
 - attrezzature per usi specialistici
 - mista con funzioni private e/o di interesse pubblico
2. Il risanamento ed il riuso delle aree connotate da condizioni di degrado assumono rilevanza strategica per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e ambientale. Tali aree sono localizzate in parte nella Tav. P1 "Disciplina per le aree agricole e uso del suolo" su base C.T.R. in scala 1:10.000 ed in parte nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000.
3. Il POC in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Strutturale riconosce le seguenti aree di riqualificazione con destinazione agricola, commerciale, turistico ricettiva, per usi specialistici o mista (RQm):

RQm 1_1	Area di recupero del nucleo storico di Badia a Elmi, loc. Badia a Elmi
RQm 2_1	Area laboratorio lavorazione marmi in loc. Badia a Elmi
RQm 6_1	Area di recupero con destinazione mista di fabbricati ex rurali ed ex produttivi, loc. Cusona
RQm 7_1	Ambito di riqualificazione con destinazione turistico- ricettiva: Ex fattoria di Larniano
RQm 10_1	Ambito di riqualificazione dell'ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli
RQm11_1	Area di riqualificazione con destinazione agricola Ex Tabaccaia in loc. Pietrafitta
RQm 12_2	Area di recupero per servizi socio-sanitari: Complesso ospedaliero di S. Fina, San Gimignano (PdR approvato e convenzionato DCC n°82 del 16/01/2014)
RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano
RQm 13_1	Area di recupero con destinazione mista: Fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo, San Gimignano
RQm 13_1c	Area di recupero (area ex-CET) ¹⁰
RQm 13_1b	Area di recupero (area ex-Officine Ceccarelli) ¹¹
RQm 17_2	Recupero comparto produttivo in loc. Santa Lucia
RQm 19_1	Ambito di riqualificazione con destinazione mista Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra

¹⁰Modifiche introdotte a seguito del contributo della Regione Toscana prot. n. 16823/2022.

¹¹Modifiche introdotte a seguito del contributo della Regione Toscana prot. n. 16823/2022.

4. Nell'ambito degli interventi di cui al comma 3 il POC individua la seguente area, collocata all'interno del centro storico di San Gimignano, a prevalente o totale destinazione pubblica o di interesse pubblico:

RQm 12_3	Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, S.Gimignano
----------	---

Il risanamento ed il riuso di tale area assume rilevanza strategica in ragione della sua consistente incidenza sul tessuto storico della città, sia per il valore architettonico e testimoniale degli edifici interessati, notificati di interesse storico o artistico ai sensi del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 – Parte Seconda (ex legge 1089/1939) e delle relative aree di pertinenza, sia per il valore sociale culturale ed economico che i processi di riqualificazione e valorizzazione andranno a determinare. In quest' area il POC si attua tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata, nel rispetto dell'Accordo di Valorizzazione stipulato tra il Ministero dei Beni Culturali, l'Agenzia del Demanio, la Regione Toscana ed il Comune di San Gimignano.

5. La disciplina specifica riferita alle aree di cui al comma 3 è contenuta nelle "Schede normative e di indirizzo" il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato N1A delle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- Il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per l'attuazione dell'intervento di trasformazione.
- Le finalità dell'azione di riqualificazione.
- Lo strumento previsto per l'attuazione dell'intervento (piano attuativo, intervento convenzionato, intervento diretto).
- Le istruzioni per la redazione del piano attuativo (ove previsto) e gli eventuali contenuti obbligatori.
- I dimensionamenti, le destinazioni d'uso specifiche per ogni singola area e la disciplina urbanistica di dettaglio.
- La definizione dell'impianto urbanistico generale (viabilità, aree per standard a verde e a parcheggi, aree edificabili, distanze minime,etc) attraverso la definizione di uno specifico Schema Direttore.
- Gli obblighi e le prescrizioni da riportare nell'eventuale convenzione o atto unilaterale d'obbligo che dovrà regolamentare la realizzazione dell'intervento e di rapporti tra le parti.
- Le invarianti strutturali e le eventuali discipline speciali riferite all'area d'intervento.
- La disciplina degli immobili e delle aree comprese nell'area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del progetto edilizio.
- La fattibilità geologica dell'intervento.
- Le misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle succitate "Schede normative e di indirizzo" nelle aree di cui al presente articolo il Piano Operativo si attua di norma tramite piano di recupero di iniziativa pubblica o privata e valgono le seguenti disposizioni generali:

- Il progetto dovrà armonizzarsi con il contesto ambientale di riferimento e perseguire il recupero e la valorizzazione urbanistica dell'area, conservando ogni elemento significativo preesistente che permetta, anche dopo l'intervento, la lettura dell'impianto originario.
- Il recupero degli edifici dovrà salvaguardare ogni elemento significativo e/o di pregio e consentire, attraverso la conservazione dei segni distintivi, la riconoscibilità dei caratteri tipologici e morfologici preesistenti.
- Nella redazione del progetto si dovrà tener conto delle costruzioni circostanti, ove presenti, e dei loro

caratteri tipo-morfologici e qualitativi.

- L'intervento di riqualificazione dovrà essere esteso alle aree di pertinenza ed agli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
 - Dovrà essere garantita una superficie permeabile, non inferiore al 35% dell'intera superficie dell'area.
 - Dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per il contenimento dei consumi energetici ed idrici degli edifici in applicazione delle disposizioni del vigente Regolamento Edilizio comunale in materia di bioedilizia, risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili e nel rispetto della normativa nazionale e regionale in materia.
 - Per le strutture con destinazione commerciale dovrà essere assicurato il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione di cui all'art. 20 delle presenti norme.
 - Tutti gli interventi sono subordinati alla presenza e/o alla contestuale realizzazione dei servizi essenziali (acqua, gas, energia elettrica, smaltimento reflui, etc), compreso il potenziamento delle reti laddove ritenuto necessario dall'ente gestore.
7. Le previsioni di cui al presente articolo, con esclusione degli interventi di cui al comma 4, perdono efficacia nei termini previsti dall'art. 95 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
8. L'ammissibilità degli interventi di cui al presente articolo resta subordinata alla verifica puntuale della effettiva consistenza degli edifici esistenti in termini di SE e Volume; in caso di discordanze con i dati riportati nelle Schede normative e di indirizzo (All. N1) saranno proporzionalmente ridotte le quantità da recuperare.

Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP)

1. Sono le aree, esistenti o in progetto, destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici o di interesse pubblico e, più in generale, al soddisfacimento delle esigenze collettive di carattere sociale, ricreativo, culturale, formativo e sanitario. Tali aree sono di proprietà di enti pubblici o con finalità pubbliche ovvero preordinate all'acquisizione, anche mediante procedura espropriativa, da parte del Comune o degli enti competenti. Esse costituiscono nel loro complesso la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del d.m. 2 aprile 1968 n.1444.
2. Le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo AP sono individuate nella Tav. P3 "Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi" su base C.T.R. aggiornata in scala 1: 2.000 ed in parte nella Tav. P1 "Territorio rurale" in scala 1: 10.000 e si distinguono come segue:

IT	Impianti tecnologici (acquedotto, depuratore, centrali termiche, etc..)
CH	Attrezzature religiose
CM	Cimiteri
CR	Circoli ricreativi e attrezzature culturali
CQ	Centri di quartiere
SC	Attrezzature scolastiche