



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

Variante Puntuale al Piano Operativo

Novembre 2022

Scheda RQm 13_1 progetto

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 2019

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 interventi riconducibili ad un progetto unitario di ristrutturazione urbanistica ed architettonica su cui attestare polarità e servizi alla residenza e alle funzioni localizzate, fermo restando l'indipendenza nell'attuazione dei singoli subcomparti.

Strumenti/Modalità di attuazione degli interventi:

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.

Il POC ne individua due :

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 e 49.

Descrizione stato attuale:

L'area in oggetto occupa tutta la fascia lungo le mura, versante ovest, che va dal parcheggio di Montemaggio lungo la 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.

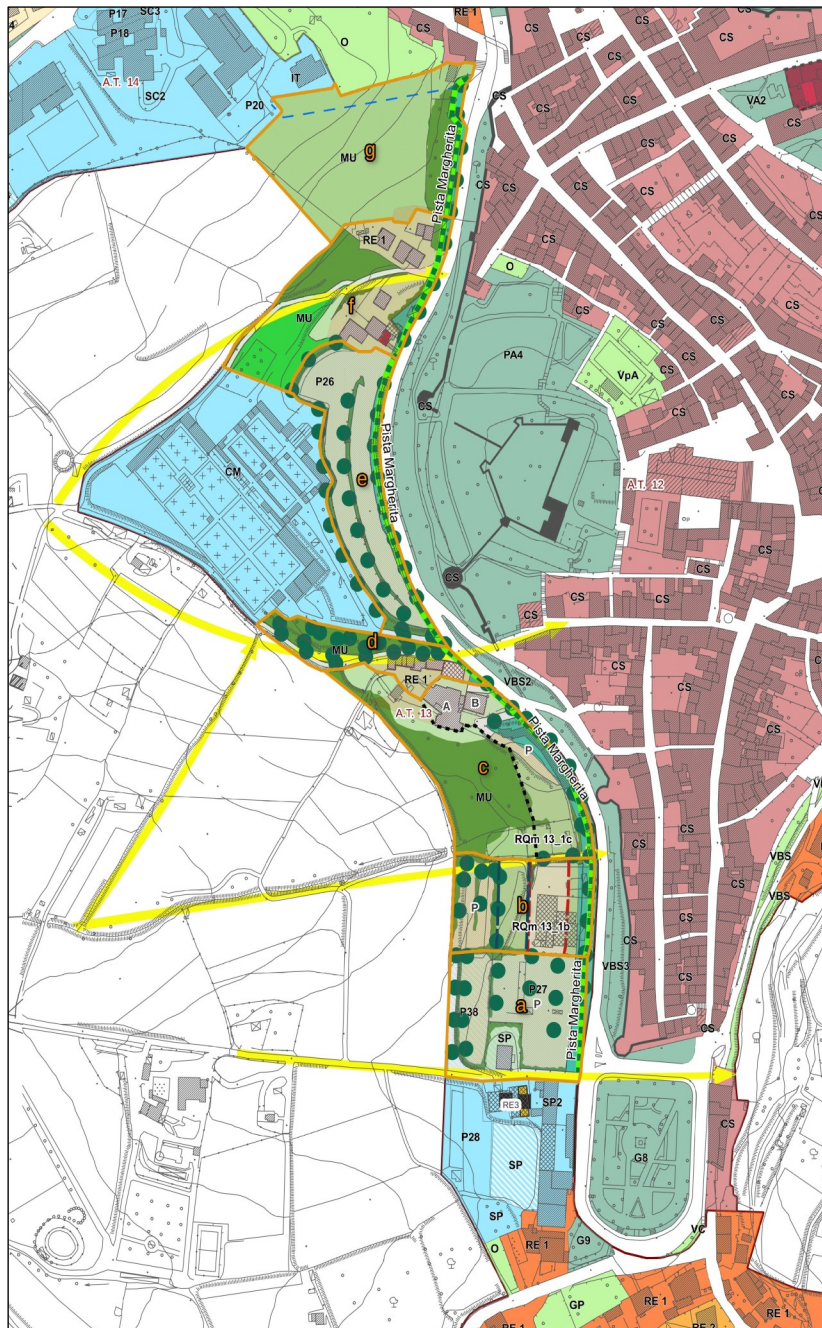
SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq	54.516		
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:	vd. Tabelle subcomparti			
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:	Residenza, di servizio, Direzionale, parcheggi/garage			
S.E. COMPLESSIVA:	mq	1.300		
H MAX:	m	-	N. LIVELLI MAX :	-

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

parcheggio	<u>max 8700 mq (di cui 5600 esistenti o in fase di realizzazione)</u>
Verde:	<u>secondo indicazioni schema direttore</u>
Strade	
Altro:	

PARAMETRI URBANISTICI

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 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 dell'area che possa rispondere alle esigenze e alle criticità emerse da attuarsi per subcomparti funzionali (RQm13_1b, ex-Officine Ceccarelli; RQm13_1c, area ex-CET).

Il progetto 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 (individuata 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 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) 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 in ampliamento) si dovrà optare per quelli interrati salvo comprovata impossibilità tecnica. 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 utilizzando materiali che consentano comunque una permeabilità dei suoli di almeno il 50% della superficie a parcheggio. Dovranno essere installati apparecchi illuminanti a basso consumo energetico. 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).

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

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

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 PUBBLICHE E OPERE	da realizzare secondo lo schema direttore allegato e da concordare con l'A.C. alla redazione del Piano di Recupero				
	parcheggio				
	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'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:

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 riqualificazione, 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		
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:	

Parametri urbanistici

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 detaglino 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.