



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

Geom. Marco Cencetti

Arch. Ilaria Poggiani

Arch. Pian. Chiara Tanturli

Arch. Samuele Tornesi

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Arch. Pian. Dario Zampini

Variente di Piano Operativo

Relazione del R.U. P.

Dicembre 2022

Modifica effettuata in seguito alla Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 21/12/2022 prot. n. 27424/2022

**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 vigente¹ 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.

¹ 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 ai 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

E' stato applicato 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"*. 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.

APPROVAZIONE DELLE CONTRODEDUZIONI – PRESA D'ATTO DEL CONTRIBUTO DELLA REGIONE TOSCANA

In esito all'adozione della presente variante non sono pervenute osservazioni, ma un solo contributo da parte della Regione Toscana di cui al prot. n. 16823 del 02/08/2022 che nei suoi contenuti è stato totalmente recepito ed evidenziato in colore azzurro nella scheda norma RQm13_1 stato sovrapposto.

CONFERENZA PAESAGGISTICA

In seguito all'approvazione delle controdeduzioni, con nota prot. n. 24884 del 18/11/2022 è stata richiesta alla Regione Toscana la convocazione della Conferenza Paesaggistica (in seguito Conferenza), come previsto dall'art. 4 comma 2, lettera d) dell'Accordo tra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e la Regione Toscana del 2018, in quanto la presente variante ha interessato Beni paesaggistici.

Con nota prot. n. 26954 del 15/11/2022 è stata trasmessa la relazione di verifica di conformità al PIT-PPR agli Enti coinvolti nel presente procedimento

Il giorno 21 dicembre 2022 si è tenuta la Conferenza il cui esito, contenuto nel verbale pervenuto in data 22/12/2022 con prot. n. 27424, è il seguente:

*“La **Soprintendenza**, in considerazione delle notevoli e importanti evidenze archeologiche presenti sul territorio di San Gimignano, peraltro già ampiamente riconosciute nel Piano Operativo approvato da codesto Comune con Delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 30.11.2021, raccomanda che in fase di attuazione siano tenuti presenti gli elementi del Quadro Conoscitivo relativi in particolare all' Elaborato di Piano QC5S Rischio Archeologico, nel quale l'area oggetto di variante, ricompresa nella fascia periurbana dell'abitato storico di San Gimignano, è individuata al Grado di Rischio 5, massimo, regolato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo vigente, in particolare al Titolo V - Discipline Speciali, Capo I - Aree naturali e Beni Paesaggistici, agli artt. 105 e 105bis.*

*La **Soprintendenza** richiede inoltre che venga individuata una logica che guidi gli interventi attuabili nei vari subcomparti secondo una continuità progettuale correlata al contesto, ovvero che l'intera progettazione della zona periurbana abbia un indirizzo unitario e coerente. [omissis]*

Conclusioni

La conferenza chiede di riformulare la disciplina di variante urbanistica al fine di individuare un indirizzo progettuale unitario, esteso a tutto l'ambito periurbano, così da garantire continuità e coerenza anche formale alle due aree oggetto di piano di recupero nel loro rapporto reciproco e con le disposizioni normative riferite alla scheda di ambito periurbano

La Conferenza, in attesa dell'approvazione della Variante al PO e della successiva trasmissione della richiesta di conferenza paesaggistica conclusiva, anticipa che:

- per le previsioni da attuarsi attraverso Piani Attuativi, la verifica della progettazione, in scala adeguata, sarà effettuata ai sensi dell'art. 23 c. 3, della “Disciplina di Piano del PIT/PPR”;

- nell'ambito del procedimento autorizzatorio di cui all'art. 146 del “Codice”, continuerà ad avere natura obbligatoria e vincolante il parere della Soprintendenza relativo ai singoli interventi previsti nei Piani Attuativi e agli interventi non normati nelle NTA alla scala di dettaglio, da eseguire su immobili e aree tutelati paesaggisticamente in base al “Codice” e al PIT/PPR.”

In esito a quanto prescritto dalla Conferenza Paesaggistica del 21/12/2022 è stata apportata una modifica alla scheda RQm13_1, evidenziata in colore verde nella sezione

Strumenti/Modalità di attuazione degli interventi della disciplina generale dell'intera fascia periurbana.

Visto tutto quanto sopra, la sottoscritta Ing. Valentina Perrone, in qualità di Responsabile del Procedimento

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.

Infine, la presente variante, sarà proposta al Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014 per poi essere sottoposta nuovamente al parere della Conferenza Paesaggistica per la conformazione finale. All'esito positivo dell'ultima Conferenza sarà possibile pubblicare l'avviso di approvazione definitiva della presente variante, nonché di conformazione al PIT-PPR, affinché acquisti efficacia ai sensi di legge.

San Gimignano, lì 22/12/2022

Il RUP
Ing. Valentina Perrone
(documento sottoscritto digitalmente)