



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

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Variante Puntuale al Piano Operativo

Dicembre 2022

Relazione di Conformità al P.I.T./P.P.R.

**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**

RELAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT-PPR

PREMESSA

La presente relazione viene redatta ai fini della verifica di conformità al PIT-PPR della presente variante puntuale. Il comparto RQm13_1 ricade interamente all'interno dell'area vincolata ai sensi dell'art. 136, comma 1 lett. d) del Codice con DM 25/03/1965 G.U. 97 del 17/04/1965, pertanto la verifica suddetta viene effettuata rispetto alle prescrizioni d'uso del vincolo stesso.

Dato atto che la presente variante non introduce modifiche sostanziali per gli aspetti pianificatori alla scheda di progetto del comparto, relativamente alla modifica di conformità al PIT-PPR, viene omessa la colonna delle direttive dallo schema in quanto l'area oggetto della variante, è stata valutata per i suddetti aspetti in sede di approvazione definitiva di POC (DCC n. 75/2021).

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 comparti:

- 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

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.

tale soluzione progettuale, si suggerisce che i medesimi debbano essere schermati da alberature e verde con superficie inerbite 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 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.

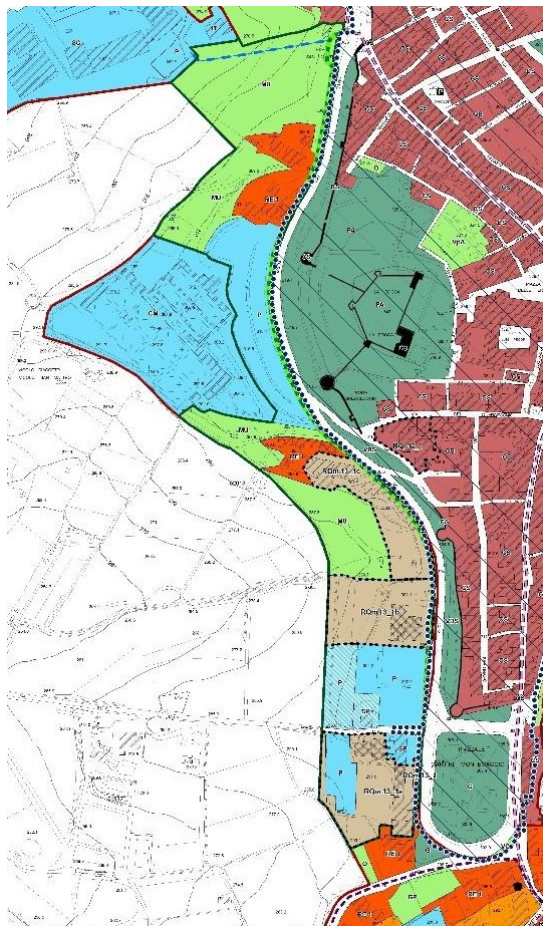
MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE

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.

VERIFICA DI CONFORMITA' DELLA VARIANTE RISPETTO ALLE DIRETTIVE DELLA DISCIPLINA D'USO DEL VINCOLO.

Dato atto che la presente variante non introduce modifiche sostanziali per gli aspetti pianificatori alla scheda di progetto del comparto, relativamente alla modifica di conformità al PIT-PPR, viene omessa la colonna delle direttive dallo schema in quanto l'area oggetto della variante, è stata valutata per i suddetti aspetti in sede di approvazione definitiva di POC (DCC n. 75/2021).

ESITO VALUTAZIONE



CONFORME



NON CONFORME



IRRILEVANTE

Strutture del paesaggio e relative Componenti del DM 25/03/1965 – GU 97	Prescrizioni d'uso DM 25/03/1965 – GU 97	PREVISIONE DELLA VARIANTE PUNTUALE ALLA SCHEDA RQm13_1	ESITO VALUTAZIONE
1 - Struttura idro-geomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	Nessuna prescrizione		
2 - Struttura eco sistemi-ca/ambientale -Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura	2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ri-	La presente variante riguarda un ambito periurbano, una zona quindi di transizione tra il tessuto edificato e la campagna, ma non apporta nessuna modifica che possa	

2000)	pariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze). 2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	interessare i le componenti naturalistiche	
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.c.1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di San Gimignano e dell'intorno territoriale ad esso adiacente non devono interferire negativamente con le visuali del centro storico monumentale limitando, occludendo o sovrapponendosi in modo incongruo con lo skyline identitario della città turrita e devono altresì garantire che: - siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico evi-	La scheda norma della variante prescrive specificatamente <i>“un arretramento, ove 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.”</i>	

	tandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo ivi compresa la cartellonistica in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico del centro storico di San Gimignano; - nei parchi, di giardini storici o nelle sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, i manufatti presenti, il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi al centro storico e le relative opere di arredo; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. 3.c.2. Gli interventi di trasformazione edilizia non devono interferire negativamente con le visuali del centro storico monumentale limitando, occludendo o sovrapponendosi in modo incongruo con lo <i>skyline</i> della città turrita e devono altresì garantire che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;	La variante non interessa parchi e giardini storici. La variante non interessa percorsi storici accessi al centro storico o opere di arredo La variante prevede che per la realizzazione dei nuovi parcheggi che per quelli in ampliamento degli esistenti si opti per soluzioni interrati, salva comprovata impossibilità tecnica. La scheda norma della variante prescrive specificatamente <i>“un arretramento, ove 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-</i>	   
--	--	---	--

		<i>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.»</i>	
	- sia assicurata, per gli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, qualità compositiva e architettonica elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, <i>skylines</i>); - sia assicurata l'armonia per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; -sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.	La variante non interessa insediamenti produttivi. La scheda norma della variante prescrive specificatamente <i>“un arretramento, ove 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.”</i>	 
	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	La nuova edificazione prevista non prevede nuclei sparsi rispetto al territorio urbanizzato, ma si pone in continuità con esso.	

	zione. 3.c.6. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che, per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata, sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali, dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione,	La variante non interessa i percorsi della viabilità storica.	
--	---	--	---

	tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 3.c.7. Gli interventi che interessano la via Francigena sono ammessi a condizione che: - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e di pertinenza stradale (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico quali elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; - sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale determinata dal MiBAC, le eventuali modifiche saranno ammesse se utili alla sicurezza degli utenti e/o migliorativi in termini di valore paesaggistico; - nei tratti in cui il percorso si sviluppa su viabilità ordinaria, l'eventuale introduzione di sistemi, opere e manufatti per la regolazione del flusso veicolare (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) deve garantire la percorrenza escursionistica anche in sede separata; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta il valore simbolico e i caratteri dei luoghi.	La variante non interessa la Via Francigena	
--	--	--	---

	ghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corre-di agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, al valore simbolico e ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore simbolico e paesaggistico del contesto. 3.c.8. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitandola banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto ru-	La variante non è intervenute con le sue modifiche sulle condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica	
--	--	--	--

	rale; - non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli. 3.c.9. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali devono garantire che: - siano mantenuti i caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia rurale storica, siano utilizzate di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia mantenuta la relazione spaziale, funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e		La variante non interessa il patrimonio edilizio rurale 
--	--	--	--

	schermature, viabilità di servizio, piscine, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenti, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. 3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione. 3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate. 3.c.12. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a	La variante non interessa edifici o complessi architettonici esistenti di valore storico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato La variante non interessa le serre La variante non prevede nuovi edifici rurali a carattere residenziale	
--	--	--	--

	modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	
	3.c.13. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	La variante non prevede nuovi annessi agricoli
	3.c.14. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.	La variante non prevede la realizzazione di nuove cantine

4 - Elementi della percezione -Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	La scheda norma della variante prescrive specificatamente <i>“un arretramento, ove 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.”</i> Massima attenzione quindi alle visuali panoramiche da non occultare	
--	--	---	---

Come si evince dallo schema, la variante puntuale al comparto RQm13_1 è conforme al PIT-PPR.

San Gimignano, 15/12/2022

Il progettista
Arch. Ilaria Poggiani
(documento sottoscritto digitalmente)