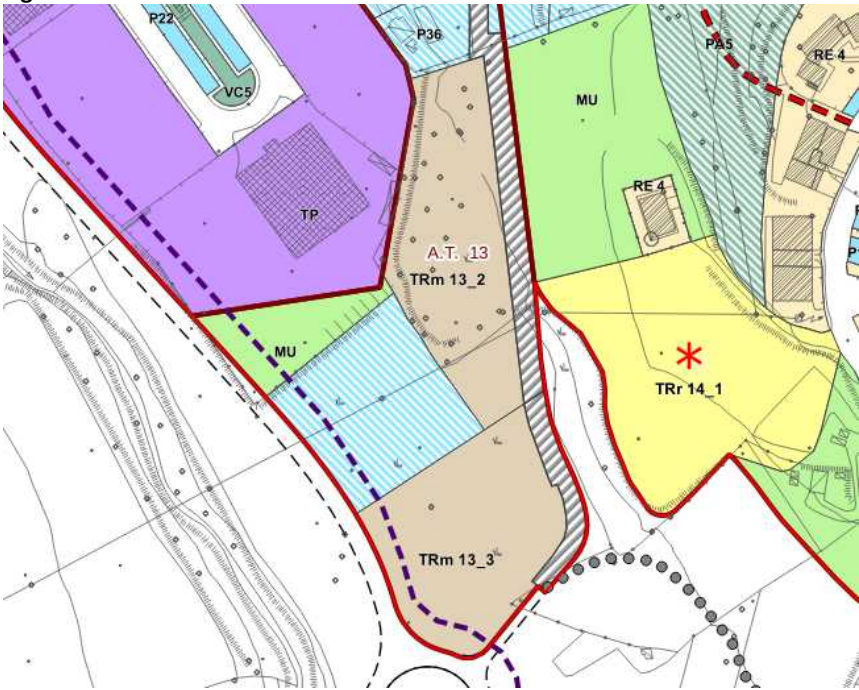


Denominazione: Area di trasformazione per la realizzazione di attrezzature e servizi in loc. Fugnano

Tipologia dell'intervento: TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

ESTRATTO TAV. P3.1



Ubicazione: U.P. 10 AMBITO di Tr. n.13, Località Fugnano

Elementi di invarianza e/o vincolo

- Rapporto visivo tra l'edificato e il contesto rurale circostante.
- Vincolo paesaggistico D.M.97/1965b
 - Area di tutela paesaggistica del centro storico

Obiettivi di POC:

in coerenza con gli obiettivi e le finalità del POC, l'intervento si pone l'obiettivo di realizzare il terzo approdo al centro storico di S. Gimignano nell'ambito del «sistema degli approdi» già definito dal PS. L'area dovrà accogliere le seguenti funzioni: ~~isola ecologica (in sostituzione dell'esistente)~~, terminal merci a servizio del centro storico di San Gimignano, distributore gas metano per mezzi pubblici, area per servizi comunali.

Strumenti/Modalità di attuazione degli interventi:

Piano Attuativo di iniziativa pubblica o privata. Il presente intervento resta, comunque, subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nelle NTA di POC di cui agli artt. 12, 13, 17, 19, 20, 21, 46 e 105bis¹.

ORTOFOTO



Descrizione stato attuale:

Si tratta di un'area libera al margine sud-est del PIP di Fugnano, che occupa lo spazio tra la nuova circoscrizione della città ed un'area a trasformazione ai fini residenziali. Il terreno ha una pendenza lieve e costante in direzione est-ovest.

PARAMETRI URBANISTICI	SUPERFICIE TERRITORIALE:		mq		10.535	
	CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:		-			
	DESTINAZIONI AMMISSIBILI:		Di servizio			
	S.E. COMPLESSIVA:		mq		1.000	
	H MAX:		m		7,50	N. LIVELLI MAX: 2
	RAPPORTO DI COPERTURA:		30%			
	INDICE DI PERMEABILITÀ DEL LOTTO:		35%			
	STANDARD E OPERE PUBBLICHE:					
	parcheggi:					
	verde:					
strade:		Vd. Schema direttore				
altro:						

¹ Conferenza Paesaggistica per la Conformazione al PIT_PPR

Schema Direttore

**Prescrizioni di carattere urbanistico e paesaggistico:**

Le funzioni previste per quest'area sono: terminal merci (comparto A), ~~isola ecologica e attrezzature pubbliche (comparto B)~~. La suddivisione nei due comparti individuati nello schema progettuale ha carattere indicativo sia per la dimensione planimetrica che per la localizzazione precisa delle funzioni che dovranno essere definite più specificamente in sede di piano attuativo. La S.E.L. complessiva di 900 mq è così ripartita: 300 mq per magazzini e locali stoccaggio a servizio del terminal merci; 700 mq per le attrezzature pubbliche (locali tecnici, archivi, magazzini comunali, aula didattica etc.). Le costruzioni possono essere realizzate su 2 piani f.t. L'intervento dovrà integrarsi con l'edificato circostante e con il paesaggio rurale che si apre ad ovest; a tal fine si dovrà privilegiare l'impiego di tipologie edilizie ispirate alla tradizione dei luoghi evitando l'utilizzo di strutture prefabbricate e di elementi standardizzati. Inoltre, con riferimento ai contenuti della disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico relativa al D.M. 25/03/1965 G.U. 97 del 1965b si richiamano:

Direttive

- assicurare la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione:- all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti;
- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

Prescrizioni :

" 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 skyline della città turrita e devono altresì garantire che:

- sia assicurata, per gli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, qualità compositiva e architettonica elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
- 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.

I parcheggi dovranno essere realizzati in materiale drenante (tappeti erbosi carrabili) ed opportunamente schermati con barriere naturali. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle disposizioni generali del POC

Condizioni alla trasformazione:**ambientale –VAS**

Verifica episodio inquinamento Botro di Fugnano

Verifica distanza rete gas

Classe acustica IV

¹ Conferenza Paesaggistica per la Conformazione al PIT_PPR

Fattibilità geologica-idraulica-sismica

Fattibilità geologica: *F.2g* (con normali vincoli), *F.3g* (condizionata)

Nelle zone ricadenti nella Classe *F.3g* le trasformazioni dovranno essere supportate da specifiche indagini geognostiche (prove penetrometriche disposte lungo sezioni monte-valle) e geofisiche (profili sismici a rifrazione e/o 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: 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..

Fattibilità idraulica: *F.1i* (senza particolari limitazioni), *F.2i* (con normali vincoli), *F.3i* (condizionata)

La porzione del comparto posta a quote minori ricade nella pianura alluvionale adiacente al Botro di Fugnano (codice MV45063). Considerata l'assenza di studi specifici sulle potenziali esondazioni di tale corso d'acqua, nelle zone ricadenti nella Classe *F.3i*, 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.

Nell'ambito del Piano Attuativo dovranno essere condotti approfondimenti e valutazioni sul livello di rischio idraulico locale, dalle quali discenderanno le condizioni di messa in sicurezza degli interventi in progetto.

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.