



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 48 DEL 28/06/2022

Oggetto: 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. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014.

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventotto** del mese di **giugno** alle ore **08:30**, nell'apposita Sala del Comune, a seguito di regolare convocazione effettuata dal Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno.

Il Presidente Sig. FIASCHI LEONARDO, riconosciuta la validità dell'adunanza, accertato il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta la seduta.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano:

MARRUCCI ANDREA	Presente	MALQUORI ALESSIA	Assente
FIASCHI LEONARDO	Presente	CALONACI MATTEO	Presente
KUZMANOVIC SRDAN	Presente	MONTAGNANI FEDERICO	Assente
BARTALINI GIANNI	Presente	CAPEZZUOLI ORLANDO	Assente
BASSI CECILIA	Presente	RAZZI ROSETTA	Assente
TORTELLI VALENTINA	Assente	SALVADORI RENATA	Presente
MORBIS DANIELA	Presente		

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Segretario COPPOLA ELEONORA.

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori Esterni: Guicciardini Niccolò, Taddei Carolina.

Oggetto: 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. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 30.11.2007 è stato approvato il Piano Strutturale ai sensi della L.R. n. 1/2005;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 08/04/2020 è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021 è stato approvato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014, con contestuale Variante al Piano Strutturale, pubblicato sul BURT n. 52 del 29/12/2021;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 23/03/2022 è stato avviato il procedimento per la redazione della variante normativa al Piano Operativo;

Vista la scheda di trasformazione denominata *RQm 13_1 - AREA DI RECUPERO CON DESTINAZIONE MISTA: FASCIA PERIURBANA COMPRESA TRA LA PISTA MARGHERITA E PORTA SAN MATTEO, SAN GIMIGNANO*, facente parte del vigente Piano Operativo Comunale che prevede l'attuazione delle previsioni ivi contenute attraverso un Piano di Recupero unitario per tutta l'area di iniziativa pubblica e/o privata suddiviso in 3 sub comparti;

Dato atto che la suddetta previsione, contenuta già nel previgente Regolamento Urbanistico, ha trovato parziale attuazione tramite investimenti del Comune di San Gimignano attraverso progetti pubblici sugli immobili di proprietà, rifunzionalizzati con opere di manutenzione straordinaria, diventando la sede dell'U.R.P. e del Centro Civico "Le Granaglie";

Dato atto che l'attuazione di un Piano di Recupero Unitario, ancorché suddiviso in subcomparti, attuabili anche in modo differito nel tempo, trova oggettive difficoltà nell'individuazione di una pluralità di soggetti che ne possano promuovere l'attivazione;

Ritenuto altresì che, relativamente al comparto a prevalente proprietà pubblica, già, come detto, oggetto di interventi di rifunzionalizzazione, lo strumento del Piano di Recupero, ancorché coordinato e unitario, comporti una modalità attuativa complessa, a fronte della possibilità, concreta, di realizzare interventi diretti di investimento pubblico sugli immobili di proprietà, anche grazie alla disponibilità di risorse nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza;

Vista la variante, predisposta dall'Ufficio Urbanistica, avente come oggetto la Riperimetrazione del comparto RQm 13 e la modifica alle modalità di attuazione, composta dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa
- Relazione RUP;
- Relazione motivata verifica di assoggettabilità a VAS semplificata;
- scheda NTA 13_1 stato di fatto derivante dall'approvazione del POC (DCC n. 75/2021);
- scheda NTA 13_1 stato sovrapposto
- scheda NTA 13_1 stato di progetto
- estratto art. 41 e 49 delle NTA Stato di fatto/sovrapposto/di progetto;
- Tavola P 3.1 SG stato di fatto e di progetto

Dato atto che la stessa ha come principale obiettivo quello di migliorare la situazione di sicurezza e degrado in cui verte l'intera area e di rendere concretamente attuabili le previsioni di trasformazione, con particolare riferimento all'area di prevalente proprietà pubblica.

Dato atto infatti che, al fine di agevolare la riqualificazione della fascia periurbana sono stati individuati due subcomparti soggetti ciascuno a singolo piano di recupero e che 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.

Ritenuto pertanto opportuno, per le valutazioni di cui ai paragrafi precedenti, procedere all'approvazione della variante alla scheda di trasformazione denominata *RQm 13_1 - AREA DI RECUPERO CON DESTINAZIONE MISTA: FASCIA PERIURBANA COMPRESA TRA LA PISTA MARGHERITA E PORTA SAN MATTEO, SAN GIMIGNANO*, apportando le seguenti modifiche:

- eliminazione del sub comparto a) e riscrittura degli interventi ammessi sui fabbricati esistenti, nonché delle destinazioni d'uso ammesse;
- nuova denominazione dei sub comparti residui e possibilità di attuazione in maniera disgiunta ed autonoma, mantenendo le destinazioni d'uso già previste dalla pianificazione vigente;
- modifica delle relative norme tecniche di attuazione (NTA) del POC;

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 30, comma 2 della LR 65/2014, la presente variante ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, pertanto soggetta a procedimento semplificato;
- ai sensi dell'art. 28 bis comma 1 della LR 65/2014 le varianti semplificate di cui all'art. 30 della L.R. 65/2014 non sono soggette all'Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della medesima legge;

Considerato che, trattandosi di variante semplificata, pertanto non ricadente nelle fattispecie di cui al titolo II, capi I e II e al titolo III, capo I della LR 65/2014, non si rende necessaria l'individuazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 36 della citata LR 65/2014;

Verificato che il dimensionamento del vigente POC, nonché quello del vigente Piano Strutturale rimangono inalterati;

Dato atto che gli strumenti di pianificazione urbanistica e le loro varianti sono soggetti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'articolo 5 bis della L.R. 10/2010 e s.m.i.;

Considerato che, ricorrendo le condizioni dell'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”*, la presente variante è stata oggetto di verifica di assoggettabilità a VAS in modalità semplificata;

Preso atto pertanto del parere dell'Autorità Competente, pervenuto con prot. n. 13224 del 17/06/2022 si è espressa come di seguito:

“La scrivente Autorità Competente ritiene completato il procedimento valutativo finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. della VARIANTE PUNTUALE SEMPLIFICATA AL P.O.C. - SCHEDA RQm 13_1 “AREA DI RECUPERO CON DESTINAZIONE MISTA: FASCIA PERIURBANA COMPRESA TRA LA PISTA MARGHERITA E PORTA SAN MATTEO, SAN GIMIGNANO” ai sensi dell'art.5 comma 3ter della L.R.T. n.10/2010 e s.m.i. 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. Pertanto esprime il proprio parere motivato di esclusione dalla procedura di valutazione ambientale strategica della variante puntuale semplificata al P.O.C. - scheda RQm 13_1 “area di recupero con destinazione mista: fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta san matteo, San Gimignano”.

Richiamato inoltre l'art. 4 dell'accordo sottoscritto tra la Regione Toscana e il Ministero Dei Beni e Delle Attività Culturali e del Turismo, che individua i procedimenti oggetto della conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR;

Dato atto che la variante al POC interesserà i beni paesaggistici, determinando pertanto la necessità di acquisire il parere della Conferenza Paesaggistica, come disposto dall' art.4 comma 2 lett. d) del suddetto accordo;

Visto:

- l' art. 3 comma 2 del DPGR 5R/2020 che recita: *“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 che 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”;*

Accertato che la variante non prevederà né nuove superfici coperte né nuovi volumi, non sarà necessario depositare le indagini geologiche, sismiche ed idrauliche e si procederà ai sensi dell'articolo 3 comma 3 del DPGR 5R/2020;

Considerato che la previsione del parcheggio di Poggiluglio è già contenuta nel vigente Piano Operativo Comunale e che pertanto è già stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001;

Visti:

- la L.R. 65/2014 “Norme per il Governo del Territorio” e ss.mm.ii.;
- la L.R. 10/2010 “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA). “
- il D.LGS 152/2006 “Norme in materia ambientale”;
- il PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con D.C.R. n. 37/2015;
- il PTCP approvato con D.C.P. n. 124/2011;
- il DPGR 5/R/2020;
- il D.Lgs. 267/2000;

Vista la relazione del Responsabile del procedimento, Ing. Valentina Perrone, che si allega alla presente a formarne parte integrante e sostanziale, redatta ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014;

Acquisito, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, il parere favorevole espresso dal responsabile interessato in ordine alla regolarità tecnica;

Accertata la non necessità di visto di regolarità contabile, in quanto la presente deliberazione non ha riflessi contabili sul bilancio dell'Ente;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

Il Presidente invita i Capigruppo ad esporre le dichiarazioni di voto.

Il Consigliere Renata Salvadori del gruppo “Cambiamo San Gimignano”: dichiarazione di

voto favorevole.

Il Consigliere Comunale Srdan Kuzmanovic, capogruppo di "Centrosinistra Civico":
dichiarazione di voto favorevole.

Tutto ciò premesso.

Con votazione favorevole e unanime resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di
mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale

DELIBERA

- 1 Di richiamare le premesse sopra riportate che costituiscono parte integrante del presente deliberato;
- 2 Di adottare, ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014, la variante alla scheda di trasformazione denominata *RQm 13_1 - AREA DI RECUPERO CON DESTINAZIONE MISTA: FASCIA PERIURBANA COMPRESA TRA LA PISTA MARGHERITA E PORTA SAN MATTEO, SAN GIMIGNANO*;
- 3 Di approvare la seguente documentazione, facente parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
 - Relazione Tecnica Illustrativa
 - Relazione RUP;
 - Relazione motivata verifica di assoggettabilità a VAS semplificata;
 - scheda NTA 13_1 stato di fatto derivante dall'approvazione del POC (DCC n. 75/2021);
 - scheda NTA 13_1 stato sovrapposto
 - scheda NTA 13_1 stato di progetto
 - estratto art. 41 e 49 delle NTA Stato di fatto/sovrapposto/di progetto;
 - Tavola P 3.1 SG stato di fatto e di progetto
- 4 Di prendere atto che la presente variante è di tipo semplificato ai sensi dell'art. 30, comma 2 della LR 65/2014;
- 5 Di prendere atto che ai sensi dell'art. 28 bis comma 1 della LR 65/2014 la presente variante non è soggetta ad avvio del procedimento;
- 6 Di prendere atto che la variante non prevede ulteriori aree di trasformazione rispetto a quanto approvato con DCC n. 75 del 30/11/2021, e che pertanto non sarà pertanto necessario il deposito delle indagini geologiche, sismiche ed idrauliche, procedendo quindi ai sensi al Genio Civile ai sensi dell'art 3 comma 3 del D.P.G.R. 5R/2020;
- 7 di prendere atto del parere dell'Autorità competente di cui al prot. n. 13224 del 17/06/2022 con la quale la presente variante viene esclusa dalla valutazione ambientale, poiché ricorrono le condizioni di cui all'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010;
- 8 Di prendere atto che 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, sarà

necessario acquisire il parere della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, poiché alcune modifiche interesseranno i Beni paesaggistici.

- 9 Di prendere atto che la previsione del parcheggio di Poggiluglio è già contenuta nel vigente Piano Operativo Comunale e che pertanto è già stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001;
- 10 Di allegare alla presente, a formarne parte integrante e sostanziale la relazione redatta dal Responsabile Unico del Procedimento Ing. Valentina Perrone ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014;
- 11 Di dare atto che, trattandosi di variante semplificata, pertanto non ricadente nelle fattispecie di cui al titolo II, capi I e II e al titolo III, capo I della LR 65/2014, non si rende necessaria l'individuazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 36 della citata LR 65/2014;
- 12 Di rendere il presente atto, con separata votazione unanime favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Successivamente;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con votazione favorevole e unanime resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale;

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente
FIASCHI LEONARDO

Il Segretario
COPPOLA ELEONORA



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 Torsesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO OPERATIVO

Giugno 2022

Relazione tecnico - illustrativa



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it

PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



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

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it

PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



PREMESSA

La presente relazione illustrativa costituisce la proposta per la ripermimetrazione del comparto RQm13 - Area di recupero con destinazione mista: fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo da cui viene escluso il sub comparto RQm13_1a.

STATO DI FATTO

Il comparto individuato dal Piano Operativo Comunale vigente dal 28/01/2022 costituisce un'area di recupero con destinazione mista che si colloca in un'area periurbana che si estende tra la pista margherita e la Porta San Matteo. Attualmente questo comparto è suddiviso in tre sotto comparti:

- RQm 13 _a: area ex-consorzio agrario;
- RQm 13 _b: ex-Officine Ceccarelli;
- RQm13_c: area ex-CET.

Sub Comparto RQm13_a

La proposta di ripermimetrazione prevede l'esclusione del subcomparto RQm13_a 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 degli immobili. In particolare l'ex-consorzio agrario (edificio A) ospita gli uffici dell'URP, dei Servizi Demografici e dei Tributi. Per quanto riguarda l'edificio C ha assunto la funzione di Centro Civico, denominato "Le Granaglie" (istituito con Deliberazione GC n. 158 del 12/11/2021) ad oggi a disposizione delle associazioni presenti sul territorio o per eventi o riunioni patrocinati dal Comune di San Gimignano.

Relativamente a suddetti immobili la scheda norma così recita:

"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".¹

E' inoltre previsto 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) nella scheda del POC si prevede che si opti per quelli interrati, salvo comprovata impossibilità tecnica, qualora non fosse possibile si suggerisce che debbano essere schermati da alberature e verde. Inoltre, la superficie del parcheggio di progetto deve essere inerbita 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

¹ Allegato N1A - Schede normative e di indirizzo relative agli ambiti di trasformazione modificate e/o integrate a seguito delle controdeduzioni (All. E), pag. 43.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it

PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



sosta e di impianti verdi di mitigazione verso il territorio aperto, pur non occludendo i varchi visuali.

Finalità della Variante

La variante avente come oggetto la Riperimetrazione del comparto RQm 13 e la modifica 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 rendere più semplice l'attuazione degli interventi dando a ciascun subcomparto una propria autonomia in quanto l'attuazione dei rimanenti interventi avverrà per singoli piani di recupero.

L'esclusione del subcomparto RQm 13_a, costituito da edifici prevalentemente di proprietà pubblica e già interessato da interventi puntuali, fa sì che le trasformazioni previste dai 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.

Le modifiche 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.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it

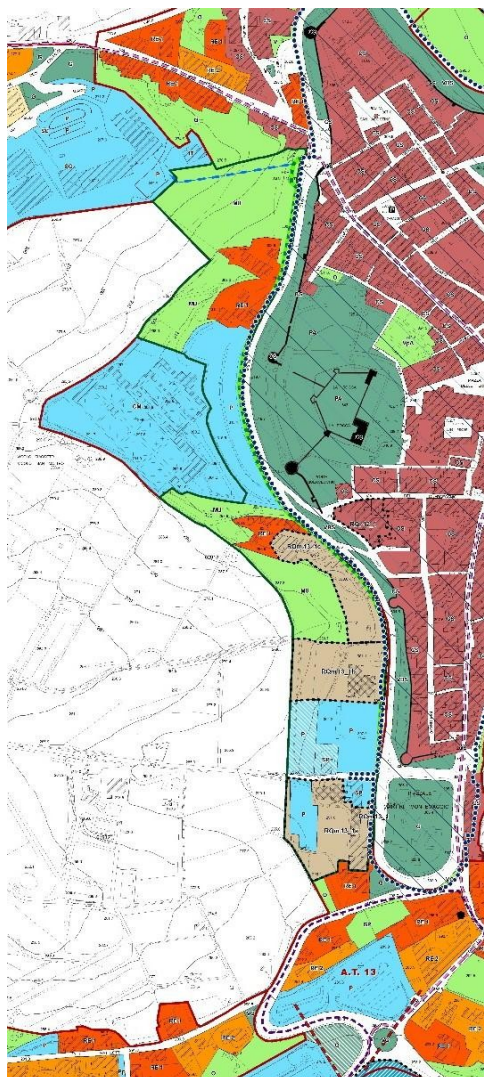
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



DOCUMENTAZIONE CARTOGRAFICA

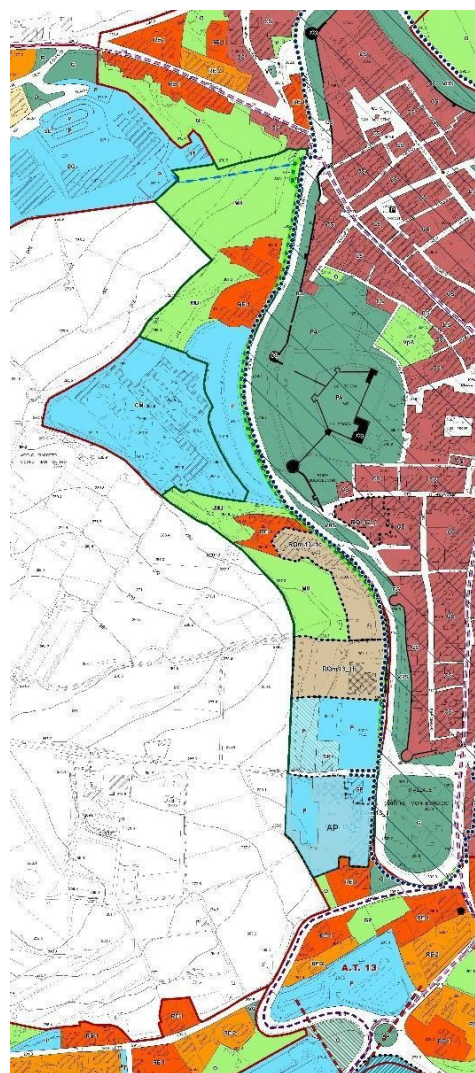
Si allegano degli estratti cartografici per rappresentare le modifiche apportate.

Prima della Variante



Estratto della tavola P3.1 in scala 1:2.000

Dopo la Variante



Elaborato modificato in base alla variante



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it

PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



Prima della Variante



Ortofoto 2016

Dopo la Variante



Ortofoto 2019 AGEA



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it

PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it

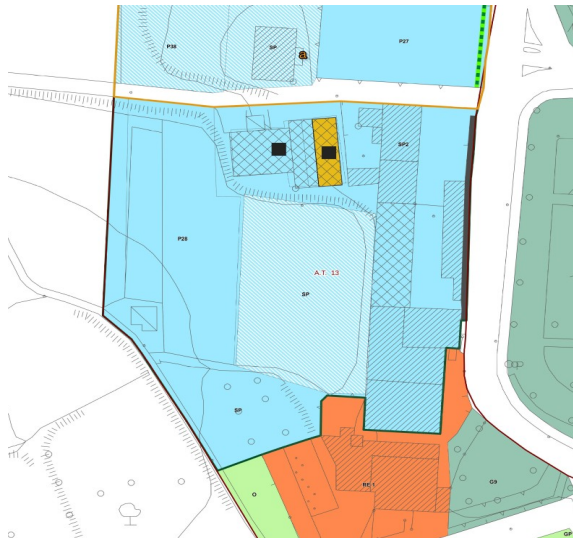


Prima della Variante



Schema Direttore

Dopo la Variante



Schema Direttore aggiornato

San Gimignano, 24/05/2022

Il RUP

Ing. Valentina Perrone

(documento sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



OGGETTO: 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

La sottoscritta Ing. Valentina Perrone, Responsabile del Procedimento per la variante puntuale al Piano Operativo in oggetto, con la presente provvede ad accertare che il procedimento di formazione della variante stessa si sia svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

PREMESSO che:

- Il Comune di San Gimignano si è dotato di Piano Strutturale con la 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, con la quale è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale;
- Il Comune di San Gimignano si è dotato di Piano Operativo approvato 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, pubblicato sul BURT n. 52 del 29/12/2021;
- Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 23/03/2022 è stato avviato il procedimento per la redazione della variante normativa al Piano Operativo;

FINALITÀ DELLA VARIANTE

Il comparto individuato dal Piano Operativo Comunale vigente dal 28/01/2022 costituisce un'area di recupero con destinazione mista che si colloca in un'area periurbana che si estende tra la pista margherita e la Porta San Matteo. Attualmente questo comparto è suddiviso in tre sotto comparti:

- RQm 13 _a: area ex-consorzio agrario;
- RQm 13 _b: ex-Officine Ceccarelli;
- RQm13_c: area ex-CET.

La variante avente come oggetto la ripermimetrazione del comparto RQm 13 e la modifica 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 rendere più semplice l'attuazione degli interventi dando a ciascun subcomparto una propria autonomia in quanto l'attuazione dei rimanenti interventi avverrà per singoli piani di recupero.

L'esclusione del subcomparto RQm 13_a, costituito da edifici prevalentemente di proprietà pubblica e già interessato da interventi puntuali, fa sì che le trasformazioni previste dai 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.

Le modifiche 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.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



VISTO che:

- L'art. 28 bis comma 1 della LR 65/2014 recita che *“Le varianti disciplinate dal presente capo non sono soggette all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17.”* e ricorrendone pertanto le condizioni, la presente variante al POC non è soggetta all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17 della LR 65/2014;
- L'art. 30 comma 2 della LR 65/2014 recita che *“Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno come oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.”* e ricorrendone pertanto le condizioni, la presente variante al POC sarà di tipo semplificato perché ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;
- L'art. 36 comma 2 della LR 65/2014 recita che *“La Regione, le province, la città metropolitana e i comuni assicurano l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio di loro competenza nell'ambito dei procedimenti di cui al titolo II, capi I e II e al titolo III, capo I.”* e non ricorrendone pertanto le condizioni, per la presente variante non vi è obbligo di nomina di un garante;

RICHIAMATO inoltre 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.”; pertanto la presente variante sarà supportata da una relazione motivata che motiverà il ricorso alla verifica di assoggettabilità a vas in modalità semplificata.

CONSIDERATO che

- L'art. 3 comma 2 del DPGR 5R/2020 che recita: *“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 che 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



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse";

DATO ATTO che la presente variante non prevederà né nuove superfici coperte né nuovi volumi, non sarà necessario depositare le indagini geologiche, sismiche ed idrauliche e si procederà ai sensi dell'articolo 3 comma 3 del DPGR 5R/2020;

VISTO infine che la variante si prefigura di tipo semplificato ed interessa comunque un'area ricadente nel vincolo paesaggistico (art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del D.Lgs. 42/2004), dunque 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.

COERENZA INTERNA ED ESTERNA

COERENZA ESTERNA

Coerenza col Piano di Indirizzo territoriale (PIT) con valore di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR)

La Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007.

Successivamente, con deliberazione del Consiglio n. 32 del 16 giugno 2009, è stata adottata l'implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica, con valore di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Con deliberazione del Consiglio Regionale n. 58 del 2 luglio 2014, è stata adottata un'ulteriore integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico. Tale integrazione è stata approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. 38 del 27 marzo 2015.

Scheda di ambito 9 – Val d'Elsa: punto 6.1

Obiettivo 2

Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.

Valutazione: COERENTE

Obiettivo 3

Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.

Valutazione: COERENTE

Coerenza col Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ai sensi dell'art. 30 della Disciplina del PTCP



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



Nel vigente PTCP, all'art.30 - Direttive per la coerenza dei Piani comunali della Disciplina, viene richiesta l'esplicitazione degli elementi riconosciuti coerenti, indifferenti o in contrasto con il piano provinciale.

1. Gli strumenti della pianificazione comunale e gli atti di governo comunali rendono coerenti le condizioni statutarie e gli obiettivi strategici del PTCP alla scala comunale, dando conto delle relazioni delle politiche territoriali tra comuni limitrofi.

2. Le scelte di valenza sovracomunale dei piani comunali, vigenti o in corso di formazione, sono sottoposte a verifica di coerenza con il PTCP.

Al comma 7 dell'articolo 11, si legge che Gli obiettivi e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative sono i seguenti:

- assicurare la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;

- mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;

- subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi;

Valutazione: COERENTE.

COERENZA INTERNA

Coerenza col Piano Strutturale

La variante al POC, non risulta in contrasto con le norme tecniche di attuazione del PS vigente.

Valutazione: COERENTE

a) rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato

L'area oggetto della variante ricade all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014 .

Valutazione: COERENTE

b) rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV, capo III

Le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/2014 afferiscono la disciplina del territorio rurale.

Vedasi il punto precedente.

Valutazione: COERENTE

Visto tutto quanto sopra, il sottoscritto Responsabile del Procedimento, Ing. Valentina Perrone

CERTIFICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014 che la variante al Piano Operativo, ai sensi dell'art. 30 della L.R.T. 65/2014, di cui all'oggetto, è stata predisposta nel rispetto della normativa



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



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) ai sensi del co. 3 ter dell'art. 5, della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10, l'autorità procedente chiederà all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tale variante non comporta impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenterà una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprimerà con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS.

San Gimignano, lì 24/05/2022

Il RUP
Ing. Valentina Perrone
(documento sottoscritto digitalmente)



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 Tognesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO OPERATIVO

Giugno 2022

Relazione motivata verifica assoggettabilità
VAS



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



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

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S. SEMPLIFICATA articolo 5 comma 3 ter
L.R.10/2010 e s.m.i.**

RELAZIONE MOTIVATA

Premessa

La Legge regionale 25 febbraio 2016, n. 17 "Nuove disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA) in attuazione della L.R. 22/2015. Modifiche alla L.R. 10/2010 e alla L.R. 65/2014" ha introdotto una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per varianti di carattere formale che non comportino effetti sull'ambiente e che riguardino piani già sottoposti a VAS.

L'art. 5 della LR n.10/2010 è stato modificato con l'introduzione del comma 3 ter che recita testualmente *"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."*

La presente relazione viene quindi redatta in conformità alla normativa sopra citata, con l'obiettivo di motivare l'esclusione dalla procedura di assoggettabilità VAS ordinaria, chiedendo l'attivazione del procedimento di verifica semplificato ricorrendo ai presupposti di cui al comma 3 ter sopra riportato.

Descrizione della variante

La variante semplificata prevede la ripermimetrazione del comparto RQm13 denominata "Area di recupero con destinazione mista: fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo" da cui viene escluso il sub comparto RQm13_1a.

La proposta di ripermimetrazione 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 degli immobili. In particolare l'ex-consorzio agrario (edificio A) ospita gli uffici dell'URP, dei Servizi Demografici e dei tributi. Per quanto riguarda l'edificio C ha assunto la funzione di Centro Civico, denominato "Le Granaglie" ad oggi a disposizione delle associazioni presenti sul territorio o per eventi o riunioni patrocinati dal Comune di San Gimignano.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901

C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it



L'esclusione del subcomparto RQm 13_1a, fa sì che le trasformazioni previste dai 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.

Le modifiche alla scheda non producono nuovo carico urbanistico.

Valutazione ambientale della proposta di variante

Considerata la tipologia della variante proposta e considerato che il Piano Operativo è stato approvato in tempi recenti con Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021, si ritiene adeguato riferirsi al Quadro Conoscitivo Ambientale del suddetto atto di governo del territorio, per il quale risulta conclusa la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Le variazioni apportate alla normativa di P.O., già oggetto di VAS, non variano i carichi insediativi già valutati (sia in termini di nuove superfici coperte che di nuovi volumi) e non incidono in modo rilevabile rispetto al Piano vigente sul sistema delle risorse ambientali interessate.

Si ritiene che la modifica proposta non determini effetti ambientali attesi diversi da quelli già valutati in sede di VAS del Piano Operativo che non possono essere eventualmente mitigati attraverso l'applicazione di misure di compensazione e mitigazione derivanti dal processo di valutazione ambientale strategica.

Conclusioni

A conclusione della presente relazione, si evidenzia quanto segue:

- vista la tipologia ed i contenuti della variante, considerato quindi la non rilevanza in termini di effetti ambientali delle modifiche e delle variazioni che si intendono apportare;
- atteso che le modifiche che si intendono apportare non interferiscono e non variano i carichi insediativi già valutati (sia in termini di nuove superfici coperte che di nuovi volumi);
- considerato che la variante sarà di tipo semplificato perché ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;

pertanto per la variante così come definita, si individua la fattispecie di variazioni e varianti che non comportano modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS e conseguentemente si ravvisano le condizioni per rientrare tra i procedimenti di cui all'art. 5, comma 3 ter della Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (verifica di assoggettabilità semplificata), per cui si chiede all'Autorità Competente di esprimersi con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa.

San Gimignano, lì 24/05/2022

Il RUP
Ing. Valentina Perrone
(documento sottoscritto digitalmente)



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 Tognesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO OPERATIVO

Giugno 2022

Scheda RQm 13_1 approvata

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 2016

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 un progetto unitario di ristrutturazione urbanistica ed architettonica su cui attestare polarità e servizi alla residenza e alle funzioni localizzate.

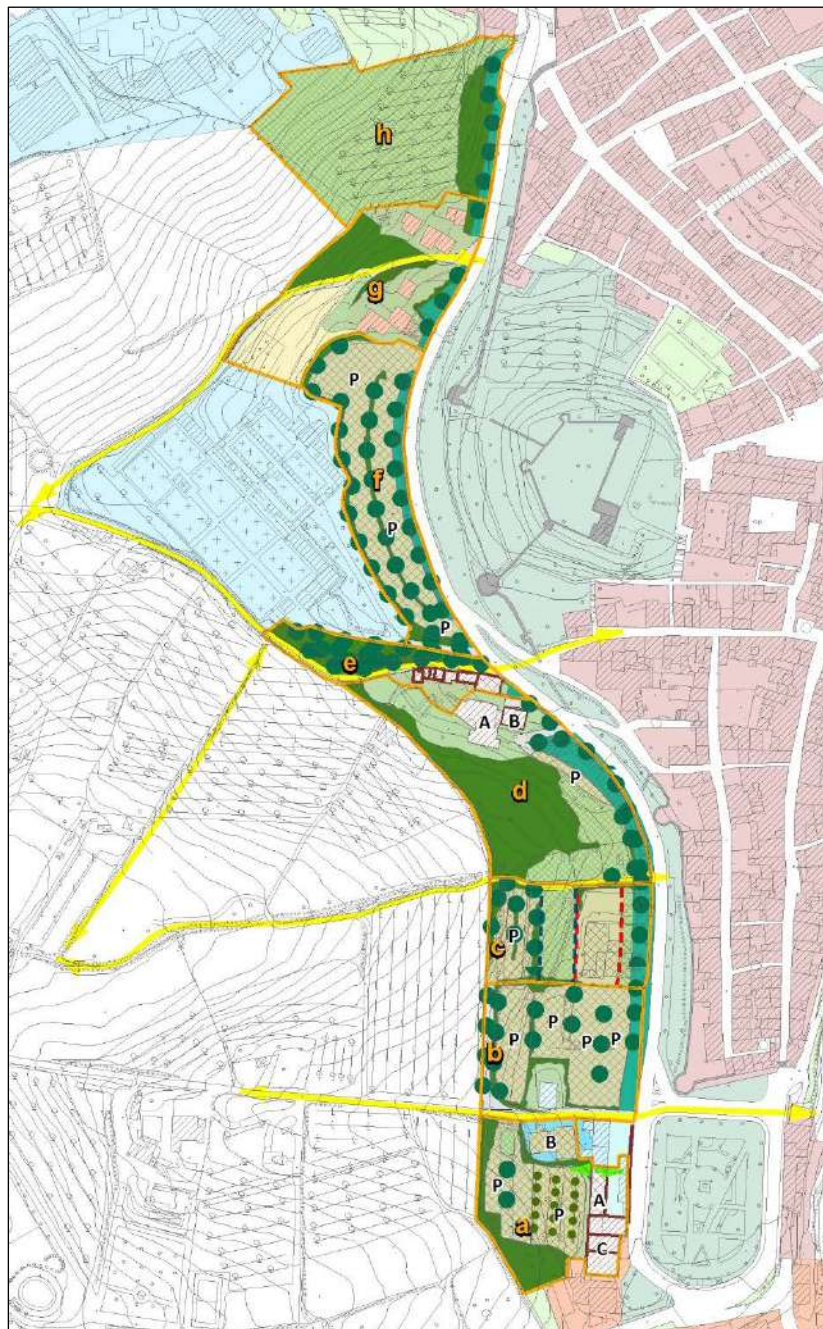
Strumenti/Modalità di attuazione degli interventi:
Piano di Recupero con progetto unitario per tutta l'area di iniziativa pubblica e/o privata. L'intervento potrà essere attuato per subcomparti.
Il POC ne individua tre :
RQm13_1a (ex-consorzio agrario),
RQm13_1b (ex-Officine Ceccarelli),
RQm13_1c (area 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 ,49 e 105bis¹.

Descrizione stato attuale:
L'area in oggetto occupa tutta la fascia lungo le mura, versante ovest, che va dalla 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.

PARAMETRI URBANISTICI	SUPERFICIE TERRITORIALE:		mq	61.334	
	CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:		vd. Tabelle subcomparti		
	DESTINAZIONI AMMISSIBILI:		residenza, di servizio, commerciale		
	S.E. COMPLESSIVA:		mq	2.000	
	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				
	parcheggi:	>Di 175 mq-max 8700 mq (di cui 5600 esistenti o in fase di realizzazione) ¹			
	Verde:	>Di 362 mq-secondo indicazioni schema direttore ¹			
	Strade				
	Altro:	Dovranno essere reperiti i posti auto privati per la sosta di relazione ai sensi della Del. C.R.T. n. 233/1999			

¹ Conferenza Paesaggistica per la Conformazione al PIT_PPR

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 prossima 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 unitario dell'area che possa rispondere alle esigenze e alle criticità emerse da attuarsi anche per subcomparti funzionali (RQm13_1a, area ex-consorzio agrario; RQm13_1b, ex-Officine Ceccarelli; RQm13_1c, area ex-CET).

Il progetto generale 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 (individuate 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 commerciale/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)¹ 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 ampliati) si dovrà optare per quelli interrati. 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 con autobloccanti del tipo green-pav permeabili all'acqua; dovranno essere installati apparecchi illuminanti ecologici. 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).¹

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

¹ Conferenza Paesaggistica per la Conformazione al PIT_PPR

Schema Direttore



Prescrizioni di carattere urbanistico e paesaggistico:

Il POC individua l'area quale comparto a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e aree a standard. L'area si presenta su Piazza Martiri di Montemaggio con un prospetto caratterizzato da un tratto residuo di mura dell'antico antiporto e sul retro con la presenza di un parcheggio pubblico.

Gli edifici hanno una destinazione prevalente a servizi.

Data la natura di carattere pubblico dell'area il POC individua quale strumento di attuazione un Progetto pubblico nel quale dovranno essere evidenziate le correlazioni tra edificato e spazi aperti contigui.

È previsto l'ampliamento del parcheggio residenti nell'area dell'oliveta ricompresa tra quello esistente e l'edificato. Nella realizzazione dovranno essere mantenuti gli alberi e il parcheggio dovrà essere inerbito oppure con autobloccanti del tipo green-pav permeabili all'acqua; dovranno essere installati apparecchi illuminanti ecologici.

Il complesso dell'ex-consorzio agrario (indicato nello schema direttore), di proprietà pubblica, dovrà mantenere una funzione a servizi. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, mentre per l'edificio ad un piano, costruito in aderenza alla Stazione dei Carabinieri, è prevista la possibilità di crescita in altezza **tale da consentire 2 piani** di un piano con elementi architettonici che alleggeriscano il prospetto, in analogia con la soluzione architettonica già presente nell'organismo. Nell'ambito della riorganizzazione funzionale dovranno essere sistemati gli spazi esterni con particolare riferimento all'area tra l'edificato e le mura. Inoltre sarà opportuno individuare un androne passante per collegare pedonalmente l'area a parcheggio sul retro con la passeggiata.

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

Condizioni alla trasformazione:

Ambientale-VAS

Classe acustica III-IV

Fattibilità geologica-idraulica-sismica

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

Nelle aree ricadenti nella Classe F.3, relative alle zone più acclivi, 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.

Fattibilità idraulica: F.1i (senza particolari limitazioni)

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.

PARAMETRI URBANISTICI

SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq	6.818		
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:	mq	1.517 (Superficie Coperta stimata da GIS)		
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:	Di servizio, commerciale limitatamente alla porzione dell'edificio C			
S.E. COMPLESSIVA:	mq	700 (S.E. derivata da recupero pari a 566 mq, S.E. derivata da premialità pari a 134 mq)		
H MAX:	m	7,25	N. LIVELLI MAX :	2
RAPPORTO DI COPERTURA:				
INDICE DI PERMEABILITÀ DEL LOTTO:				
STANDARD E OPERE PUBBLICHE da realizzare in conformità con lo schema direttore				
parcheggi:	da cedere l'area per parcheggi pubblici indicata nello schema direttore			
Verde:				
Strade				
Altro:				

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 riquilificazione, 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

PARAMETRI URBANISTICI	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:				

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 dettaglino 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:

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

PARAMETRI URBANISTICI	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 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:						

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'impiuvio 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.



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 Tognesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

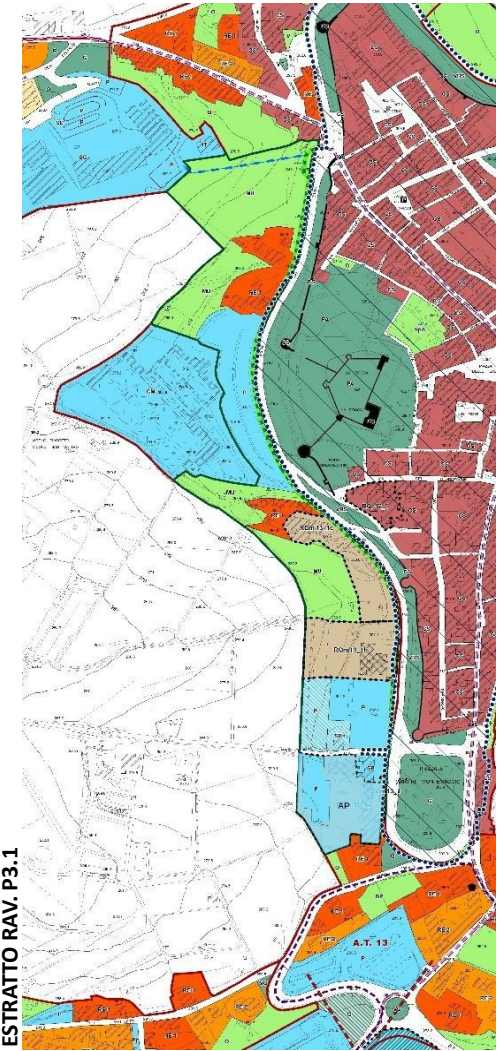
Daniele Salvi

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO OPERATIVO

Giugno 2022

Scheda RQm 13_1 sovrapposta

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 un progetto unitario di ristrutturazione urbanistica ed architettonica su cui attestare polarità e servizi alla residenza e alle funzioni localizzate.

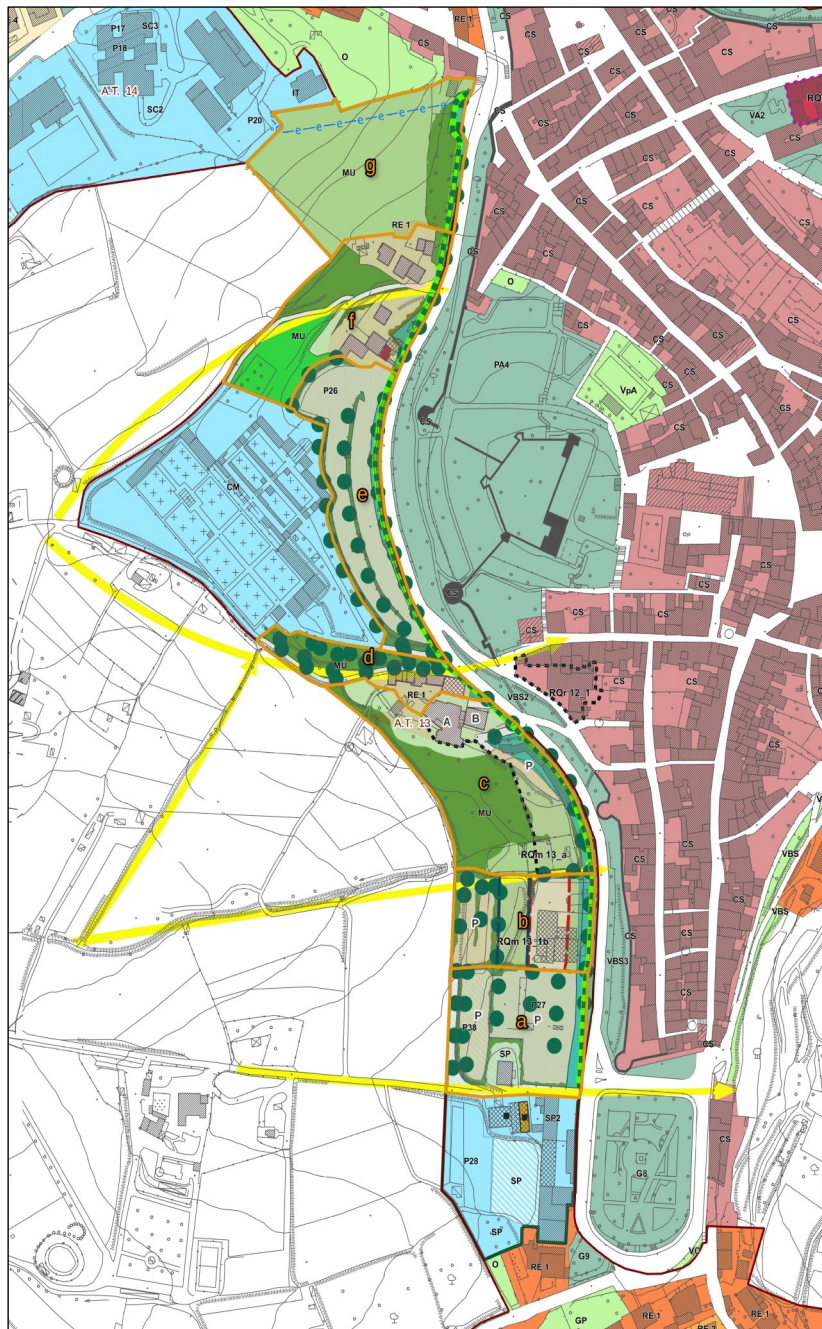
Strumenti/Modalità di attuazione degli interventi:
Piano di Recupero con progetto unitario per tutta l'area di iniziativa pubblica e/o privata.
L'intervento potrà essere attuato per subcomparti **soggetti ciascuno a singolo piano di recupero.** Il singolo piano di recupero che darà avvio all'attuazione dell'intera previsione, costituirà riferimento progettuale, in merito all'inserimento nel contesto, per il subcomparto rimanente.
Il POC ne individua **tre** due :
RQm13_1a (ex-consorzio agrario),
RQm13_1b (ex-Officine Ceccarelli),
RQm13_1c (area ex-CET); RQm13_1a (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 49¹.

Descrizione stato attuale:
L'area in oggetto occupa tutta la fascia lungo le mura, versante ovest, che va **dal parcheggio di Montemaggio dalla 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	61.334 54.516		
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:	vd. Tabelle subcomparti			
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:	residenza, di servizio, commerciale			
S.E. COMPLESSIVA:	mq	2.000 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					
PARAMETRI URBANISTICI	parcheggio	>Di 175 mq max 8700 mq (di cui 5600 esistenti o in fase di realizzazione) ¹			
	Verde:	>Di 362 mq secondo indicazioni schema direttore ¹			
	Strade				
	Altro:	Dovranno essere reperiti i posti auto privati per la sosta di relazione ai sensi della Del. C.R.T. n. 233/1999-D.PG.R. 9/04/2020,n.23/R artt.8-11.			

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 stata 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 prossima 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 unitario dell'area che possa rispondere alle esigenze e alle criticità emerse da attuarsi anche per subcomparti funzionali (RQm13_1a, area ex-consorzio agrario; RQm13_1b, ex-Officine Ceccarelli; RQm13_1c, area ex-CET) RQm13_1a, area ex-CET).

Il progetto generale 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 (individuare nelle schema direttore generale in giallo), oggi indebolite, e introdurne 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 introdurne 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 commerciale/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)¹ 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 ampliati 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. ~~con autobloccanti del tipo green-pav permeabili all'acqua;~~ dovranno essere installati apparecchi illuminanti a basso consumo energetico ecologici. 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).¹

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

¹ Conferenza Paesaggistica per la Conformazione al PIT_PPR

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:				

Informatica per consultazione

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.



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 Tognesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

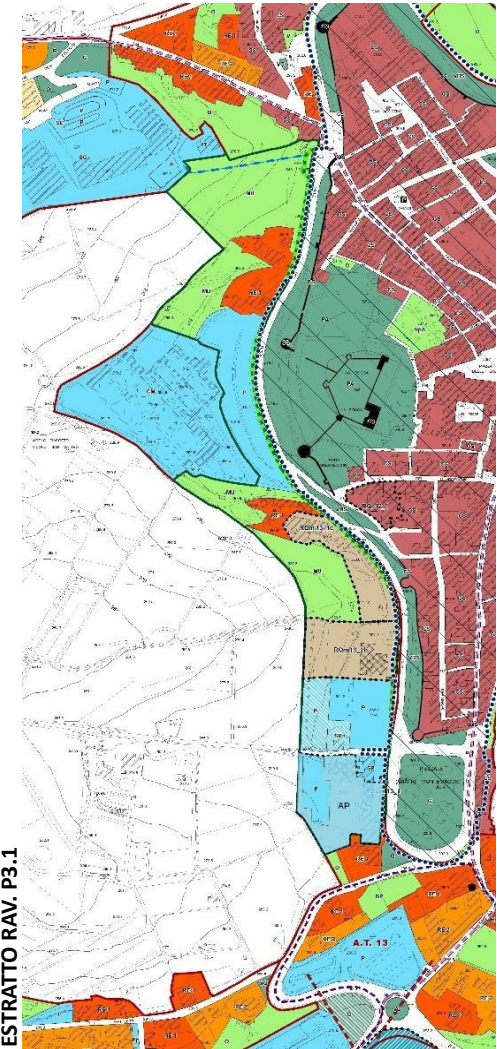
Daniele Salvi

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO OPERATIVO

Giugno 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



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 un progetto unitario di ristrutturazione urbanistica ed architettonica su cui attestare polarità e servizi alla residenza e alle funzioni localizzate.

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_1a (area ex- CET),
RQm13_1b (ex-Officine Ceccarelli),
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 49¹.

Descrizione stato attuale:

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

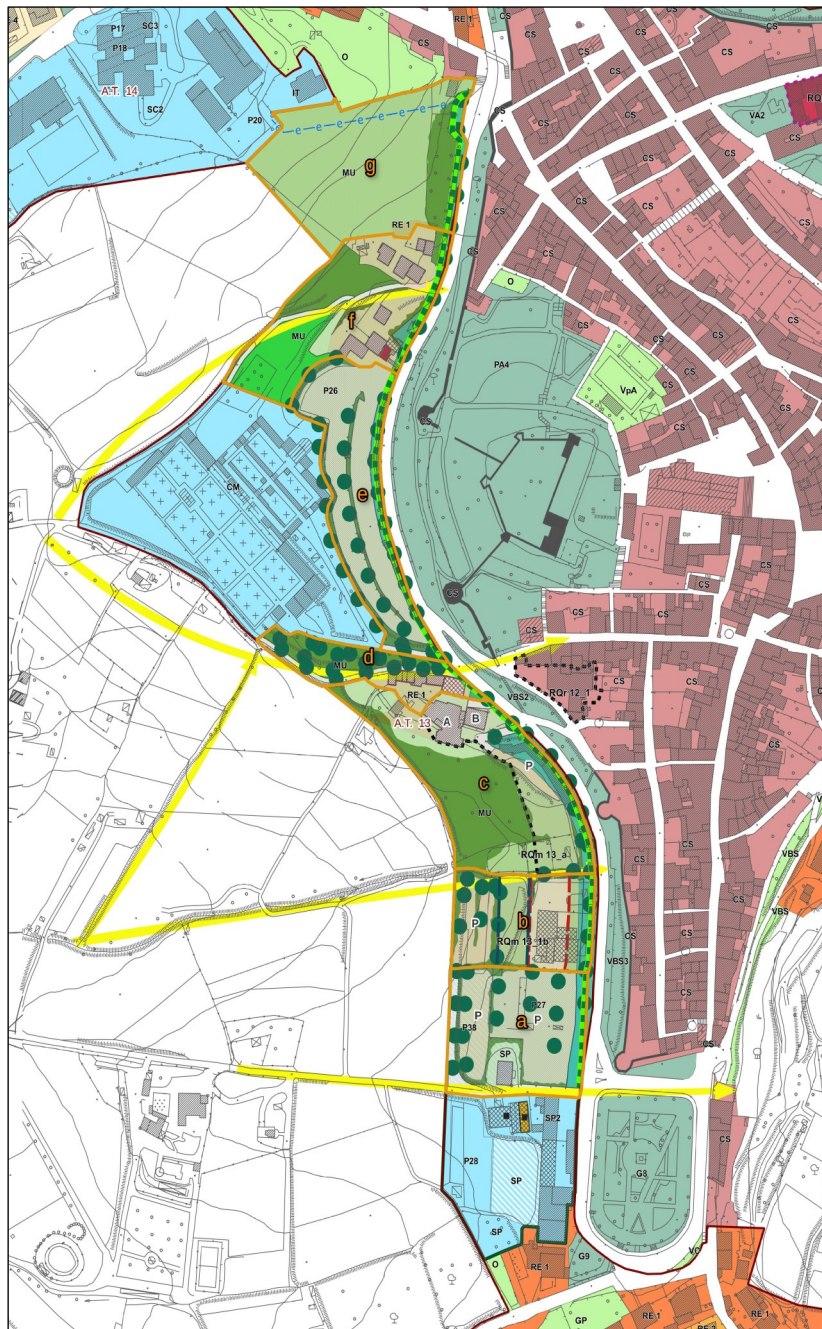
SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq	54.516		
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:	vd. Tabelle subcomparti			
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:	residenza, di servizio			
S.E. COMPLESSIVA:	mq	1.300		
H MAX:	m	-	N. LIVELLI MAX :	-

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

PARAMETRI URBANISTICI	parcheggio	<u>Max 8700 m² (di cui 5600 esistenti o in fase di realizzazione)</u>
	Verde:	<u>-secondo indicazioni schema direttore¹</u>
	Strade	
	Altro:	

¹ Conferenza Paesaggistica per la Conformazione al PIT_PPR

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 stata 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 anche per subcomparti funzionali (RQm13_1a, area ex-CET; RQm13_1b, ex-Officine Ceccarelli).

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 (individuare nelle schema direttore generale in giallo), oggi indebolite, e introdurne 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. 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)¹ 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).¹

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:				

Informatica per consultazione

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.



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 Tognesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

VARIANTE PUNTUALE AL PIANO OPERATIVO

Giugno 2022

Articoli 41 e 49 NTA originali e modificati

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

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.

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 nocumento 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 mista (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 assume 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, S.Gimignano (PdR approvatoe 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 significativi 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 bio-edilizia, 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)

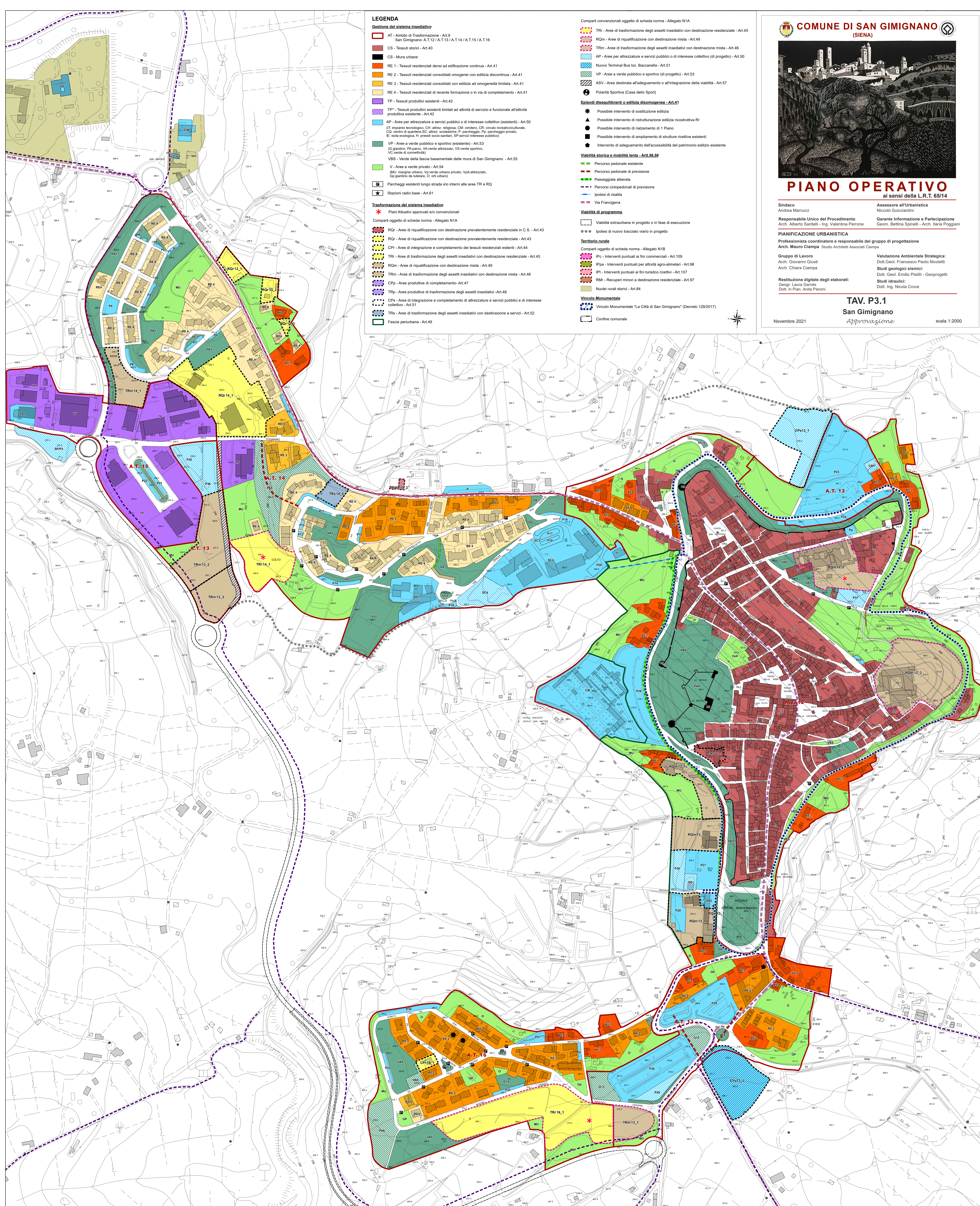
1. Sono le aree, esistenti o in progetto, destinate alle attrezzature ed ai servizi pubblici o di interesse pubblico e, più in generale, al soddisfacimento delle esigenze collettive di carattere sociale, ricreativo, culturale, formativo e sanitario. Tali aree sono di proprietà di enti pubblici o con 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

3. Ciascuna di dette aree è perimetrata con apposita grafia nelle Tavv. P1 e P3, distinguendo tra quelle esistenti (tratto continuo) e quelle di progetto (tratto discontinuo), e contraddistinta con la sigla corrispondente alla specifica funzione tra quelle indicate al comma 2.
4. Le previsioni di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo riconosciute quali aree di trasformazione degli assetti insediativi esistenti o connesse alla riqualificazione di aree connotate da condizioni di degrado sono disciplinate rispettivamente dagli artt. 46 e 50 delle presenti norme.

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 <u>loc.</u> 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_1a	Area di recupero (area ex-CET)
RQm 13_1b	Area di recupero (area ex-Officine Ceccarelli)
RQm 17_2	Recupero comparto produttivo in <u>loc.</u> Santa Lucia
RQm 19_1	Ambito di riqualificazione con destinazione mista Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra



LEGENDA

Gestione del sistema insediativo

- AT - Ambito di Trasformazione - Art.9
San Gimignano: A.T.12 / A.T.13 / A.T.14 / A.T.15 / A.T.16
- CS - Tessuti storici - Art.40
- CS - Mura urbane
- RE 1 - Tessuti residenziali densi ad edificazione continua - Art.41
- RE 2 - Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua - Art.41
- RE 3 - Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata - Art.41
- RE 4 - Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento - Art.41
- TP - Tessuti produttivi esistenti - Art.42
- TP* - Tessuti produttivi esistenti limitati ad attività di servizio e funzionale all'attività produttiva esistente - Art.42
- AP - Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (esistenti) - Art.50
(IT: impianto tecnologico, CH: attrezz. religiosa, CM: cimitero, CR: circolo ricreativo/culturale, CO: centro di quartiere, SC: attrezz. scolastiche, P: parcheggio, PP: parcheggio privato, IE: isola ecologica, H: presidi socio-sanitari, SP: servizi interesse pubblico)
- VP - Aree a verde pubblico e sportivo (esistente) - Art.53
(G: giardino, PK: parco, VA: verde attrezzato, VS: verde sportivo, VC: verde di connettività)
- VBS - Verde della fascia basamentale delle mura di San Gimignano - Art.55
- V - Aree a verde privato - Art.54
(MU: margine urbano, VP: verde urbano privato, VP*: verde attrezzato, GP: giardino da tutelare, O: orti urbani)
- P - Parcheggi esistenti lungo strada e/o interni alle aree TR e RQ
- ★ - Stazioni radio base - Art.61

Trasformazione del sistema insediativo

- ★ - Piani Attuativi approvati e/o convenzionati
- Comparti oggetto di scheda norma - Allegato N1A
- RQ* - Aree di riqualificazione con destinazione prevalentemente residenziale in C.S. - Art.43
- RQ* - Aree di riqualificazione con destinazione prevalentemente residenziale - Art.43
- CP* - Aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti - Art.44
- TR* - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale - Art.45
- RQm - Aree di riqualificazione con destinazione mista - Art.49
- TRm - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione mista - Art.46
- CPp - Aree produttive di completamento - Art.47
- TRp - Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi - Art.48
- CPs - Aree di integrazione e completamento di attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo - Art.51
- TRs - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione a servizi - Art.52
- Griglia periferica - Art.49

Comparti convenzionali oggetto di scheda norma - Allegato N1A

- TR* - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale - Art.45
- RQm - Aree di riqualificazione con destinazione mista - Art.49
- TRm - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione mista - Art.46
- AP - Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (di progetto) - Art.50
- Nuovo Terminal Bus loc. Bocanella - Art.51
- VP - Aree a verde pubblico e sportivo (di progetto) - Art.53
- ASV - Aree destinate all'adeguamento o all'integrazione della viabilità - Art.57
- - Polarità Sportiva (Casa dello Sport)

Episodi diseguibili o edilizia disomogenea - Art.41

- ★ - Possibile intervento di sostituzione edilizia
- ▲ - Possibile intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rr
- - Possibile intervento di rialzamento di 1 Piano
- - Possibile intervento di ampliamento di strutture ricettive esistenti
- - Intervento di adeguamento dell'accessibilità del patrimonio edilizio esistente

Viabilità storica e mobilità lenta - Art.56,59

- - Percorso pedonale esistente
- - Percorso pedonale di previsione
- - Passeggiata alberata
- - Percorsi ciclopedonali di previsione
- - Ipotesi di risalita
- - Via Francigena

Viabilità di programma

- - Viabilità extraurbana in progetto o in fase di esecuzione
- ● ● - Ipotesi di nuovo tracciato viario in progetto

Territorio rurale

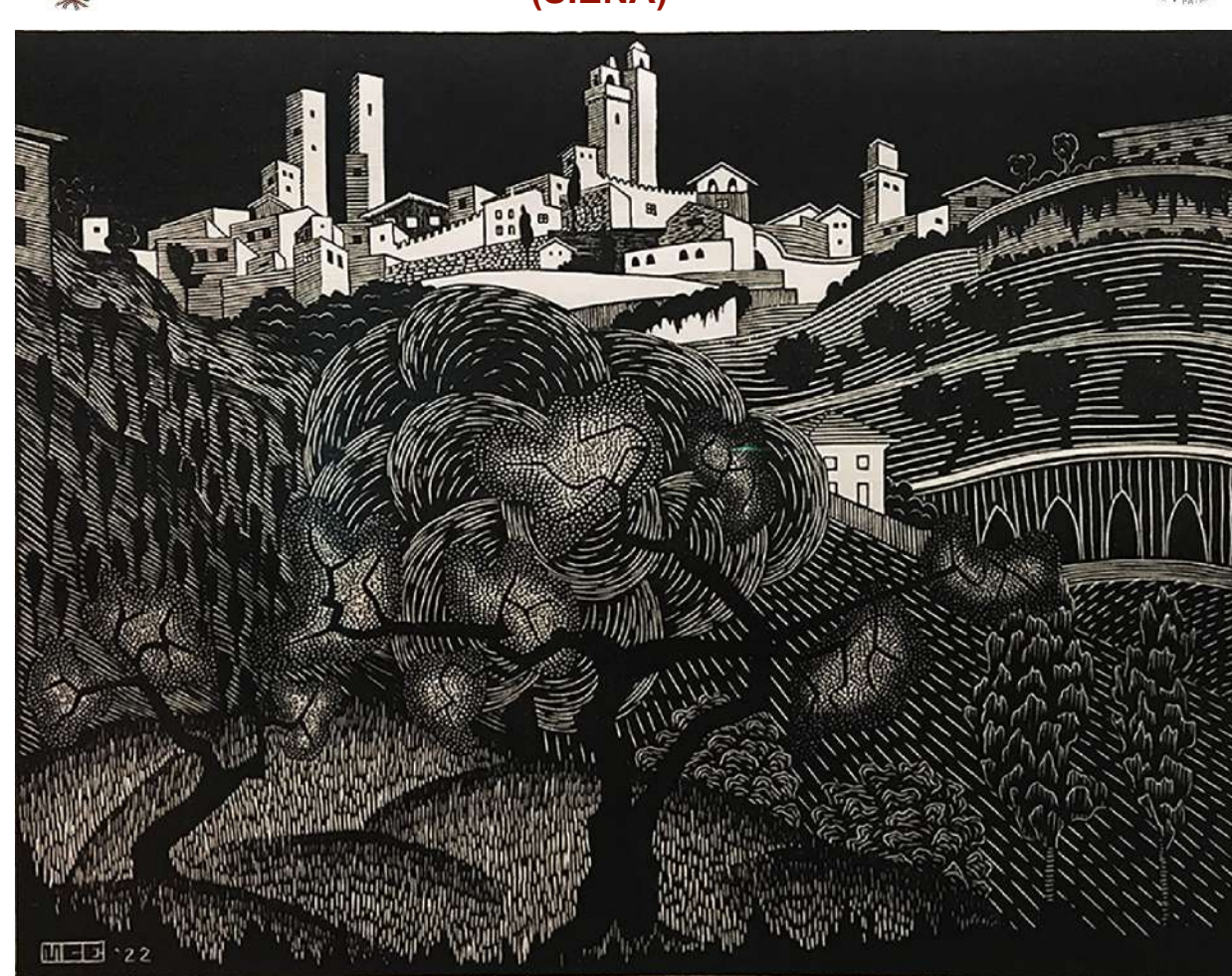
Comparti oggetto di scheda norma - Allegato N1B

- IPc - Interventi puntuali ai fini commerciali - Art.109
- IPpa - Interventi puntuali per attività agro-alimentari - Art.98
- IPt - Interventi puntuali ai fini turistico ricettivi - Art.107
- RMr - Recupero minori a destinazione residenziale - Art.97
- Nuclei rurali storici - Art.84

Vincolo Monumentale

- - Vincolo Monumentale "La Città di San Gimignano" (Decreto 129/2017)
- - Confine comunale

COMUNE DI SAN GIMIGNANO (SIENA)



PIANO OPERATIVO
ai sensi della L.R.T. 65/14

Sindaco

Andrea Marrucci

Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Alberto Sardelli - Ing. Valentina Perrone

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Professionista coordinatore e responsabile del gruppo di progettazione

Arch. Mauro Ciampa Studio Architetti Associati Ciampa

Gruppo di Lavoro

Arch. Giovanni Giusti

Arch. Chiara Ciampa

Restituzione digitale degli elaborati:

Geogr. Laura Garcés

Dott. Ing. Anita Pieroni

Assessore all'Urbanistica

Niccolò Guicciardini

Garante Informazione e Partecipazione

Geom. Bettina Spinelli - Arch. Ilaria Poggiani

Valutazione Ambientale Strategica:

Dott. Geol. Francesco Paolo Nicoletti

Studi geologici sismici:

Dott. Geol. Emilio Pistilli - Geoprogetti

Studi idraulici:

Dott. Ing. Nicola Croce

TAV. P3.1

San Gimignano

Approvazione

Novembre 2021

scala 1:2000

VERBALE SEDUTA A.C. V.A.S. Del 19.10.2021

Decisione n° 4 del 15.06.2022

OGGETTO: VARIANTE PUNTUALE SEMPLIFICATA AL P.O.C. - SCHEDA RQm 13_1 “AREA DI RECUPERO CON DESTINAZIONE MISTA: FASCIA PERIURBANA COMPRESA TRA LA PISTA MARGHERITA E PORTA SAN MATTEO, SAN GIMIGNANO”.

Conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità semplificata

L'AUTORITA' COMPETENTE IN MATERIA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA, ai sensi dell'art.4 della L.R.T. n. 10/2010 e s.m.i.

Premesso che

- Il Comune di San Gimignano si è dotato di Piano Strutturale con la 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, con la quale è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale;
- Il Comune di San Gimignano si è dotato di Piano Operativo approvato 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, pubblicato sul BURT n. 52 del 29/12/2021;
- Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 23/03/2022 è stato avviato il procedimento per la redazione della variante normativa al Piano Operativo;

Attestato che

- La variante avente come oggetto la ripermimetrazione del comparto RQm 13 e la modifica 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 rendere più semplice l'attuazione degli interventi dando a ciascun subcomparto una propria autonomia in quanto l'attuazione dei rimanenti interventi avverrà per singoli piani di recupero;

- Le modifiche alla scheda non producono nuovo carico urbanistico.

Considerato che

- L'art. 28 bis comma 1 della LR 65/2014 recita che “Le varianti disciplinate dal presente capo non sono soggette all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17.” e ricorrendone pertanto le condizioni, la presente variante al POC non è soggetta all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17 della LR 65/2014;
- L'art. 30 comma 2 della LR 65/2014 recita che “Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno come oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.” e ricorrendone pertanto le condizioni, la presente variante al POC sarà di tipo semplificato perché ha per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato;
- L'art. 36 comma 2 della LR 65/2014 recita che “La Regione, le province, la città metropolitana e i comuni assicurano l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio di loro competenza nell'ambito dei procedimenti di cui al titolo II, capi I e II e al titolo III, capo I.” e non ricorrendone pertanto le condizioni, per la presente variante non vi è obbligo di nomina di un garante;
- l'art. 5, comma 3 ter della LR 10/2010 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.”* e che pertanto la variante oggetto della presente decisione è supportata da una relazione che motiva il ricorso alla verifica di assoggettabilità a VAS in modalità semplificata.

Analizzati gli elaborati della variante oggetto della presente decisione, nello specifico:

- la relazione del RUP;
- la relazione tecnico-illustrativa;
- gli elaborati cartografici;
- la relazione motivata del RUP in relazione al procedimento di VAS;

Per quanto sopra esposto, in relazione alle attività di analisi dei documenti che costituiscono la variante oggetto della presente decisione ed ai riscontri dell'attività procedimentale, la scrivente Autorità Competente ritiene completato il procedimento valutativo finalizzato alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. della VARIANTE PUNTUALE SEMPLIFICATA AL P.O.C. - SCHEDA RQm 13_1 "AREA DI RECUPERO CON DESTINAZIONE MISTA: FASCIA PERIURBANA COMPRESA TRA LA PISTA MARGHERITA E PORTA SAN MATTEO, SAN GIMIGNANO" ai sensi dell'art.5 comma 3ter della L.R.T. n.10/2010 e s.m.i. 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.

Pertanto

ESPRIME

Il proprio PARERE MOTIVATO DI ESCLUSIONE DALLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA della VARIANTE PUNTUALE SEMPLIFICATA AL P.O.C. - SCHEDA RQm 13_1 "AREA DI RECUPERO CON DESTINAZIONE MISTA: FASCIA PERIURBANA COMPRESA TRA LA PISTA MARGHERITA E PORTA SAN MATTEO, SAN GIMIGNANO".

San Gimignano, 15.06.2022

Firmato digitalmente dai componenti dell'Autorità Competente:

Arch. Francesca Banchetti

Arch. Claudia Ciari

Ing. Paolo Vagaggini



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO URBANISTICA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 699/2022 del SERVIZIO URBANISTICA ad oggetto: 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. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014. si esprime ai sensi dell'art.49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

22/06/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(PERRONE VALENTINA)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SETTORE SETTORE SERVIZI FINANZIARI, MOBILITA' E FARMACIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 699/2022 ad oggetto: 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. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014. si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

23/06/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Consiglio N. 48 del 28/06/2022

URBANISTICA

Oggetto: 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. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014..

La su estesa delibera viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

li, 29/06/2022

Il Responsabile della Pubblicazione
(COPPOLA ELEONORA)
*(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)*



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Certificato di Esecutività

Deliberazione del Consiglio Comunale N. 48 del 28/06/2022

URBANISTICA

**Oggetto: 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. ADOZIONE AI SENSI
DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014..**

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 15/07/2022

**L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
GAMBERUCCI MARIO**
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 48 del 28/06/2022

**Oggetto: 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. ADOZIONE AI SENSI
DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014..**

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 29/06/2022 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267 e la contestuale comunicazione ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 15/07/2022

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
GAMBERUCCI MARIO
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)