



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 86 DEL 29/12/2022

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. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022.

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **ventinove** del mese di **dicembre** alle ore **17:00**, 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	Presente
FIASCHI LEONARDO	Presente	CALONACI MATTEO	Assente
KUZMANOVIC SRDAN	Assente	MONTAGNANI FEDERICO	Presente
BARTALINI GIANNI	Presente	CAPEZZUOLI ORLANDO	Assente
BASSI CECILIA	Presente	RAZZI ROSETTA	Presente
TORTELLI VALENTINA	Presente	SALVADORI RENATA	Presente
MORBIS DANIELA	Presente		

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Vice Segretario GAMBERUCCI MARIO.

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori Esterni: Guicciardini Niccolo', 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. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Valutato, come deciso in Conferenza dei Capigruppo, di trattare congiuntamente alla presente proposta il successivo punto 5 "Variante al Piano Operativo Comunale vigente. Approvazione definitiva ai sensi dell'art.19 della L.R. 65/2014 a seguito delle modifiche apportate in esito alla conferenza paesaggistica del 21/12/2022", pur mantenendo separate e distinte votazioni;

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 di Giunta Comunale n.18 del 10/02/2022 è stato costituito l'Ufficio di Piano, struttura tecnico/amministrativa dedicata alla redazione degli strumenti urbanistici ed alle loro varianti;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 15/11/2022 sono state approvate le controdeduzioni relativamente alla variante normativa al vigente POC;

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";

CONSTATATO che l'attuazione di un Piano di Recupero Unitario, ancorché suddiviso in sub comparti, attuabili anche in modo differito nel tempo, trova oggettive difficoltà

nell'individuazione di una pluralità di soggetti che ne possano promuovere l'attivazione;
RICHIAMATA integralmente la propria deliberazione n. 74 del 15/11/2022 con la quale si è preso atto dell'unico contributo pervenuto dalla Regione Toscana in merito alla presente variante;

DATO ATTO che:

- tutta la documentazione è stata pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente, nell'apposita sezione "Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio", adempiendo agli obblighi di trasparenza ai sensi del D.Lgs 33/2013;
- con nota prot. n. 24885 del 18/11/2022 indirizzata alla Regione Toscana, Settore Pianificazione è stata richiesta la convocazione della Conferenza paesaggistica nell'ambito del procedimento di formazione al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del medesimo PIT-PPR;
- con nota prot. n. 25192 del 25/11/2022 è stata convocata la suddetta conferenza per il giorno 21/12/2022 alle ore 9,30 in modalità videoconferenza;
- con nota prot. n. 26954 del 15/12/2022 è stata trasmessa ulteriore documentazione, nello specifico la relazione di verifica conformità al PIT-PPR della variante di cui in oggetto;

VISTO il verbale della suddetta conferenza, pervenuto in data 22/12/2022 con prot. n. 27424, in atti;

PRESO ATTO delle prescrizioni della Conferenza paesaggistica di seguito riportate:

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

PRESO INOLTRE ATTO delle conclusioni della Conferenza paesaggistica di seguito riportate:

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

- *per le previsioni da attuarsi attraverso Piani Attuativi, la verifica della progettazione, in scala adeguata, sarà effettuata ai sensi dell'art. 23 c. 3, della "Disciplina di Piano del PIT/PPR";*
- *nell'ambito del procedimento autorizzatorio di cui all'art. 146 del "Codice", continuerà ad avere natura obbligatoria e vincolante il parere della Soprintendenza relativo ai singoli interventi previsti nei Piani Attuativi e agli interventi non normati nelle NTA alla scala di dettaglio, da eseguire su immobili e aree tutelati paesaggisticamente in base al "Codice" e al PIT/PPR";*

VISTA la documentazione di variante costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Tecnica Illustrativa non oggetto di modifica da parte della Conferenza;
- Relazione del Responsabile del Procedimento (aggiornata a dicembre 2022 che dà atto delle modifiche introdotte in esito alla Conferenza paesaggistica);
- scheda NTA 13_1 stato di fatto (di cui al POC vigente approvato con DCC n. 75/2021);
- scheda NTA 13_1 stato sovrapposto (modificato in esito alle prescrizioni della Conferenza paesaggistica);
- scheda NTA 13_1 stato di progetto (modificato in esito alle prescrizioni della

Conferenza paesaggistica)

- estratto art. 41 e 49 delle NTA Stato di fatto/sovrapposto/di progetto (modificato in esito alle prescrizioni della Conferenza paesaggistica);
- Tavola P 3.1 SG stato di fatto e di progetto;
- Relazione di verifica di conformità al PIT/PPR;

RICORDATO 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 è stata oggetto 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;
- 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 è resa necessaria l'individuazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 36 della citata LR 65/2014;
- non è stato effettuato il deposito delle indagini sismiche, geologiche ed idrauliche di cui al DPGR 5/R/2020 in quanto ricorrono le condizioni di cui all'art. 3, comma 3 del medesimo Decreto, come si evince dalla relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale;

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

RICHIAMATO integralmente il parere dell'Autorità Competente, pervenuto con prot. n. 13224 del 17/06/2022, che ha escluso la presente variante dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica di cui alla LR 10/2010;

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 INOLTRE CHE:

- in seguito alle modifiche introdotte in esito alla Conferenza paesaggistica del 21/12/2022, è necessario deliberare ulteriormente per l'approvazione definitiva ed attivare una nuova conferenza paesaggistica per la "bollinatura" finale di conformità al PIT-PPR;
- che all'esito positivo della ulteriore conferenza paesaggistica sarà possibile procedere alla pubblicazione sul BURT affinché i contenuti della variante acquistino efficacia ai sensi di legge;

DATO 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;

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, che relazione anche in merito alle modifiche introdotte in esito alla conferenza paesaggistica del 21/12/2022;

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;

Accertato che la presente deliberazione non ha riflessi contabili sul bilancio dell'Ente;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

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 recepire le prescrizioni della Conferenza paesaggistica tenutasi in data 21/12/2022 pervenuta in data 22/12/2022 con prot. n. 27424;
3. Di approvare definitivamente, ai sensi dell'art. 32 della LR 65/2014, la presente variante al POC che modifica 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*, costituita dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica Illustrativa non oggetto di modifica da parte della Conferenza;
 - Relazione del Responsabile del Procedimento (aggiornata a dicembre 2022 che dà atto delle modifiche introdotte in esito alla Conferenza paesaggistica);
 - scheda NTA 13_1 stato di fatto (di cui al POC vigente approvato con DCC n. 75/2021);
 - scheda NTA 13_1 stato sovrapposto (modificato in esito alle prescrizioni della Conferenza paesaggistica);
 - scheda NTA 13_1 stato di progetto (modificato in esito alle prescrizioni della Conferenza paesaggistica)
 - estratto art. 41 e 49 delle NTA Stato di fatto/sovrapposto/di progetto (modificato in esito alle prescrizioni della Conferenza paesaggistica);
 - Tavola P 3.1 SG stato di fatto e di progetto;
 - Relazione di verifica di conformità al PIT/PPR;
4. Di dare atto che la presente variante è di tipo semplificato ai sensi dell'art. 30, comma 2 della LR 65/2014 e non ha necessitato di avvio del procedimento;

5. 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 è resa necessaria l'individuazione del Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 36 della citata LR 65/2014;
1. Di dare atto che non è stato effettuato il deposito delle indagini sismiche, geologiche ed idrauliche di cui al DPGR 5/R/2020 in quanto ricorrono le condizioni di cui all'art. 3, comma 3 del medesimo Decreto, come si evince dalla relazione del Responsabile del Procedimento allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale;
2. Di prendere atto del parere dell'Autorità competente di cui al prot. n. 13224 del 17/06/2022 con la quale la presente variante è stata esclusa dalla valutazione ambientale;
3. Di prendere atto che in seguito alle modifiche introdotte in esito alla Conferenza paesaggistica del 21/12/2022, è necessario deliberare ulteriormente per l'approvazione definitiva ed attivare una nuova conferenza paesaggistica per la "bollinatura" finale di conformità al PIT-PPR;
4. Di prendere ulteriormente atto che all'esito positivo della ulteriore conferenza paesaggistica sarà possibile procedere alla pubblicazione sul BURT affinché i contenuti della variante acquistino efficacia ai sensi di legge;
5. Di dare atto tuttavia che i contenuti della presente variante, come nel disposto della Deliberazione CC n. 75 del 15/11/2022, confluiranno nella variante al POC di cui alla medesima deliberazione n. 75 del 15/11/2022, la cui proposta di approvazione è inserita nell'odierna seduta;
6. 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;
7. 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, che dà atto delle modifiche introdotte in esito alla conferenza paesaggistica del 21/12/2022;

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 Vice Segretario
GAMBERUCCI MARIO



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

Garante Informazione e Partecipazione

Arch. Ilaria Poggiani

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano

Geom. Marco Cencetti

Arch. Pian. Chiara Tanturli

Arch. Samuele Tornesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Variante Puntuale al Piano Operativo

Novembre 2022

Relazione tecnico - illustrativa

**VARIANTE PUNTUALE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO
COMUNALE RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA RQ_M 13_1 - AREA DI
RECUPERO CON DESTINAZIONE MISTA: FASCIA PERIURBANA
COMPRESA TRA LA PISTA MARGHERITA E PORTA SAN MATTEO,
SAN GIMIGNANO**

**APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014
RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

PREMESSA

La presente relazione viene redatta per illustrare le finalità e le scelte tecniche adottate della presente variante avente ad oggetto la modifica del perimetro del comparto denominato *"RQm13_1 Area di recupero con destinazione mista: fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo"*, facente parte delle previsioni di cui all'allegato N1A del vigente Piano Operativo Comunale (POC).

STATO DI FATTO

Il comparto individuato dal Piano Operativo Comunale¹ individua un'area di recupero con destinazione mista che si colloca in un ambito periurbano e si estende tra la Pista Margherita e la Porta San Matteo. Attualmente questo comparto è suddiviso in tre sotto compartimenti:

- RQm 13 _1a : area ex-consorzio agrario;
- RQm 13 _1b : ex-Officine Ceccarelli;
- RQm 13 _1c : area ex-CET.

Sub Comparto RQm13_1a

La proposta di modifica al perimetro prevede l'esclusione del subcomparto RQm13_1a con destinazione a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e aree a standard. Gli edifici di proprietà comunale, che si affacciano su Piazzale Martiri di Montemaggio, sono già stati oggetto di opere di manutenzione straordinaria, sempre ammessa e senza necessità di Piano di recupero, in particolare:

- l'ex-consorzio agrario (edificio A) ospita oggi gli uffici dell'URP, dei Servizi Demografici e dei Tributi;
- l'edificio C ha assunto la funzione di Centro Civico, denominato "Le Granaglie" (istituito con Deliberazione GC n. 158 del 12/11/2021), messo a disposizione delle associazioni presenti sul territorio e/o per eventi riunioni patrocinati dal Comune di San Gimignano.

L'edificio B, è disciplinato come di seguito: *"Per gli edifici contraddistinti con la lettera B, anch'essi di proprietà pubblica, si prevede la riorganizzazione planivolumetrica dell'immobile ivi ricompresa la sostituzione (Superficie Coperta pari a 418 mq). Per gli edifici a carattere privato sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria".²*

La scheda prevede inoltre l'ampliamento, previa approvazione del progetto da parte della G.C., del parcheggio di Poggiluglio all'interno dell'area già individuata e ad essa contigua. Per la realizzazione dei parcheggi (nuovi o ampliati) si disciplina che si opti per quelli interrati, salvo comprovata impossibilità tecnica; qualora non fosse possibile tale soluzione progettuale, si suggerisce che i medesimi debbano essere schermati da alberature e verde con superficie 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

¹ Approvato con DCC 75/2021, vigente dal 28/01/2022

² Allegato N1A - Schede normative e di indirizzo relative agli ambiti di trasformazione modificate e/o integrate a seguito delle controdeduzioni (All. E), pag. 43.

la messa a dimora di alberature ad intervallare gli spazi di sosta e di impianti verdi di mitigazione verso il territorio aperto, pur non occludendo i varchi visuali.

FINALITA' DELLA VARIANTE

La presente variante, avente ad oggetto la modifica al perimetro del comparto RQm13_1 ed alle modalità di attuazione, ha come principale obiettivo quello di migliorare la situazione di sicurezza e degrado in cui verte l'intera area, oltre a dare maggiore impulso all'attuazione degli interventi previsti dando a ciascun subcomparto la possibilità di attuarsi per singoli piani di recupero.

Quanto sopra, si concretizza nell'esclusione del subcomparto RQm 13_1a dal perimetro originario, costituito da edifici prevalentemente di proprietà pubblica e già interessato da interventi puntuali, fa sì che le trasformazioni previste per i comparti rimanenti (area ex-CET e area ex-Officine Ceccarelli), debbano essere coerenti tra loro per quanto riguarda gli aspetti architettonici ed l'inserimento nel contesto.

Si precisa che le modifiche introdotte alla scheda non producono nuovo carico urbanistico.

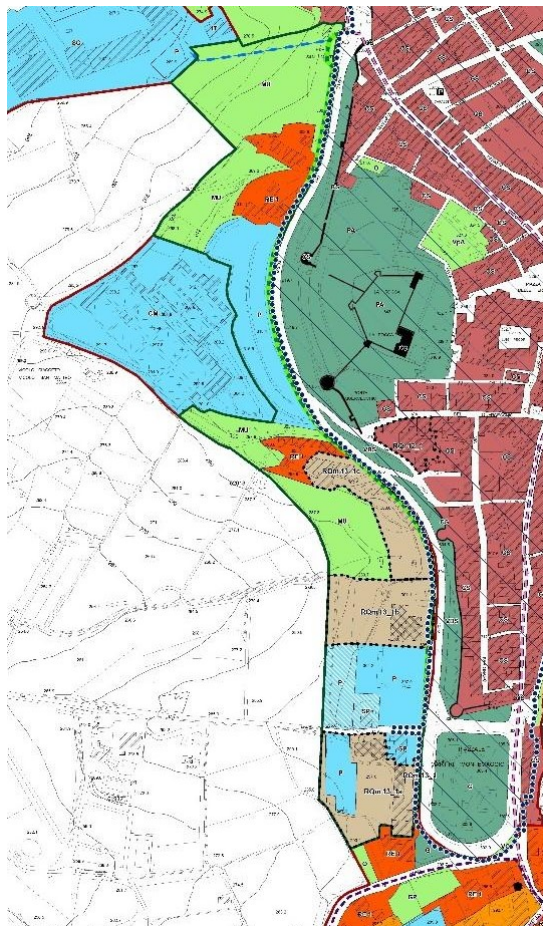
MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE

Di seguito, attraverso alcuni estratti cartografici, si illustrano le modifiche cartografiche di dettaglio. Per quanto riguarda invece le modifiche alla disciplina della scheda del Comparto RQm13_1, si rimanda direttamente alla scheda nella versione SOVRAPPOSTO.

Documentazione cartografica

Si allegano degli estratti cartografici per rappresentare le modifiche apportate.

Stato POC vigente



Estratto della tavola P3.1

Stato di progetto (VARIANTE)



Elaborato modificato in base alla variante

Stato POC vigente



Ortofoto 2016

Stato di progetto (VARIANTE)



Ortofoto 2019 AGEA

Stato POC vigente



Schema Direttore

Stato di progetto (VARIANTE)



Schema Direttore aggiornato

Artt. 41 e 49 delle Norme tecniche di attuazione N1

All'articolo 41 comma 8 è stato aggiunto il seguente periodo che, con specifico simbolo identifica l'immobile individuato nella scheda del comparto RQm13 oggetto della specifica disciplina:

“(■) Per gli edifici contraddistinti da questo simbolo si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h) punto 2 della Lr 65/2014. Per la porzione di immobile di proprietà privata è ammessa la destinazione d'uso residenziale limitatamente all'utilizzo come autorimessa pertinenziale privata. Per la porzione di immobile di proprietà pubblica sono ammesse tutte le funzioni pubbliche, previa approvazione del progetto definitivo da parte della Giunta Comunale”.

All'art. 49 comma 3 è stata apportata una modifica andando ad eliminare il comparto RQm13_1 e suddividendoli nei due subcomparti residuali RQm13_1a e RQm13_1b.

ADOZIONE DELLA VARIANTE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28/06/2022 Il Comune di San Gimignano ha adottato la presente variante, provvedendo di seguito:

- alla pubblicazione di tutta la documentazione sul sito istituzionale dell'Ente, nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio, adempiendo agli obblighi di trasparenza ai sensi del D.Lgs 33/2013;
- alla trasmissione di tutta la documentazione agli Enti interessati, ai sensi dell'art. 32 comma 1 della LR 65/2014 (prot. n. 14224 del 29/06/2022);

- alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n. 27 del 06/07/2022 dell'avviso di adozione.

Nei 30 giorni successivi alla pubblicazione sul BURT, è pervenuto unicamente il contributo della Regione Toscana con prot. n. 16823 del 02/08/2022, finalizzato a

segnalare alcune imprecisioni e qualche passaggio di difficile lettura nella scheda oggetto della variante.

Il suddetto contributo ha evidenziato quanto di seguito:

Nella Relazione illustrativa e Relazione RUP

1. Tanto nella Relazione illustrativa quanto nella Relazione del RUP e nella Delibera C.C. 48/2022 si fa riferimento ad un toponimo, cioè **“Pista Margherita”**, che risulta impossibile reperire in cartografia e che non viene riportato neppure nella Tavola P 3.1, nella quale di assimilabile compare soltanto via Santa Margherita (ora strada comunale di Poggiluglio), che delimita a nord l'attuale comparto RQm 13_1a. Per garantire la leggibilità a chiunque consulti gli elaborati, si ritiene necessario non adottare toponimi di carattere locale oppure di riportare esplicitamente in cartografia l'ubicazione e la dicitura del toponimo scelto.
2. A pag 3 della Relazione illustrativa, a pag. 1 della Relazione del RUP ed anche altrove nel testo si fa riferimento a:
RQm 13 _a: area ex-consorzio agrario;
RQm 13 _b: ex-Officine Ceccarelli;
RQm13_c: area ex-CET.

La dicitura corretta dovrebbe invece riferirsi ai comparti della scheda RQm 13_1, e perciò dovrebbe essere:

RQm 13 _1a: area ex-consorzio agrario;

RQm 13 _1b: ex-Officine Ceccarelli;

RQm13_1c: area ex-CET.

Che sono i comparti oggetto della presente Variante semplificata.

3. **Scheda RQm 13_1:** Tra le prescrizioni di carattere generale nel sovrapposto della scheda RQm 13_1 si legge, a pag. 3, *“Nei subcomparti sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione ~~limitatamente alla quota per strutture pubbliche o ad uso pubblico~~”*. La soppressione dell'ultimo inciso, che limitava gli interventi alle strutture pubbliche o di uso pubblico, lascia intendere che questi potranno essere operati a cura dei privati. D'altra parte la scheda RQm 13_1b consente i soli Piani di Recupero di iniziativa privata, anche mediante riorganizzazione e riqualificazione dell'esistente, e la RQm 13_1c vigente esclude la nuova edificazione e sembra non contemplare la ristrutturazione urbanistica (vedi Rqm 13_1a dello stato variato). Pertanto la ristrutturazione urbanistica e la nuova edificazione non avrebbero più ragione di comparire tra gli interventi ammessi. Si richiedono i necessari chiarimenti.
4. Nella scheda RQm 13_1, negli obiettivi di POC si riporta *“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.”* mentre poco sotto in Strumenti/Modalità di attuazione degli interventi si riporta *“**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.**”*, che contraddice l'ipotesi di un progetto unitario. Se quindi non si vuole operare con un progetto unitario, modificare quanto riportato tra gli obiettivi di POC.
5. Per ristabilire una linearità tra l'impostazione del piano e logica delle nomenclature adottate, nel sopprimere il comparto RQm 13_1a, viene rinominato con la

stessa sigla il comparto RQm 13_1c. Sarebbe invece opportuno mantenere le denominazioni attuali, lasciando inalterata la dicitura per i comparti RQm 13_1b e RQm 13_1c, senza la necessità di riorganizzare le denominazioni, anche per memoria della soppressione del comparto RQm 13_1a.

In accoglimento di tale contributo sono state apportate tutte le seguenti modifiche, nello specifico:

- rispetto al punto 1: è stato inserito in cartografia il toponimo PISTA MARGHERITA;
- rispetto al punto 2: nella relazione del RUP e nella presente relazione si è provveduto a correggere la dicitura che indica il comparto RQm13_1 ed i relativi sub comparti RQm13_1a, RQm13_1b, RQm13_1c;
- rispetto ai punti 3-4-5: nella scheda del comparto RQm13_1, e nell'elaborato N1 all' art. 49 sono state apportate le modifiche segnalate.

Al fine di rendere evidente il recepimento di tale contributo, nella versione SOVRAPPOSTO degli elaborati si è indicato:

- in **azzurro** (~~barrato e non~~) le modifiche apportate in accoglimento del contributo.

Si precisa che tutte le modifiche introdotte in questa fase, non comportano la riadozione della variante al POC, poiché non si determinano variazioni sostanziali

Per quanto non espressamente illustrato si rimanda alla relazione del RUP.

San Gimignano, 08/11/2022

IL PROGETTISTA
ARCH. ILARIA POGGIANI
(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

Geom. Marco Cencetti

Arch. Ilaria Poggiani

Arch. Pian. Chiara Tanturli

Arch. Samuele Tornesi

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Arch. Pian. Dario Zampini

Variante di Piano Operativo

Relazione del R.U. P.

Dicembre 2022

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

**VARIANTE PUNTUALE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE
RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA RQm 13_1 - AREA DI RECUPERO CON
DESTINAZIONE MISTA: FASCIA PERIURBANA COMPRESA TRA LA PISTA
MARGHERITA E PORTA SAN MATTEO, SAN GIMIGNANO.**

**APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014
RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

La presente relazione, redatta dalla sottoscritta Ing. Valentina Perrone in qualità di Responsabile del Procedimento per la variante al Piano Operativo di cui in oggetto, è finalizzata ad illustrare il procedimento di formazione della variante stessa nonché la a certificare che il procedimento amministrativo si sia svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

La presente relazione viene allegata alla deliberazione di approvazione secondo i disposti dell'art. 18 della L.R.T. n. 65/2014.

PREMESSA

- Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 30.11.2007 ai sensi della L.R. n. 1/2005;
- Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 08/04/2020, è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale.;
- Il Comune di San Gimignano ha definitivamente approvato il Piano Operativo con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021 ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014, con contestuale Variante al Piano Strutturale (pubblicazione sul BURT n. 52 del 29/12/2021 ed efficacia con decorrenza 28/01/2022);
- Con deliberazione di Giunta Comunale n.18 del 10/02/2022 è stato costituito l'Ufficio di Piano, struttura tecnico/amministrativa dedicata alla redazione degli strumenti urbanistici ed alle loro varianti;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/07/2022 il Comune di San Gimignano ha adottato una variante normativa al vigente POC;

FINALITÀ DELLA VARIANTE

Il comparto RQm 13_1 individuato dal Piano Operativo Comunale vigente¹ è un'area con destinazione mista che si colloca in zona periurbana e si estende tra la Pista Margherita e la Porta San Matteo. Attualmente questo comparto è suddiviso in tre sotto comparti:

- RQm 13_1a : area ex-consorzio agrario;
- RQm 13_1b : ex-Officine Ceccarelli;
- RQm 13_1c : area ex-CET.

La presente variante, avente ad oggetto la modifica al perimetro del comparto RQm13_1 ed alle modalità di attuazione, ha come principale obiettivo quello di migliorare la situazione di sicurezza e degrado in cui verte l'intera area, oltre a dare maggiore impulso all'attuazione degli interventi previsti dando a ciascun subcomparto la possibilità di attuarsi per singoli piani di recupero.

¹ Approvato con DCC 75/2021, vigente dal 28/01/2022

Quanto sopra, si concretizza nell'esclusione del subcomparto RQm 13_1a dal perimetro originario, costituito da edifici prevalentemente di proprietà pubblica e già interessato da interventi puntuali, fa sì che le trasformazioni previste per i comparti rimanenti (area ex-CET e area ex-Officine Ceccarelli), debbano essere coerenti tra loro per quanto riguarda gli aspetti architettonici ed l'inserimento nel contesto.

Si precisa che le modifiche introdotte alla scheda non producono nuovo carico urbanistico. Si rimanda direttamente alla documentazione cartografica, alle nuove schede di trasformazione ed agli artt. 41 e 49 delle norme tecniche di attuazione de Piano Operativo Comunale (N1).

Si precisa infine che il dimensionamento del vigente POC, nonché quello del vigente Piano Strutturale rimangono invariati.

RIFERIMENTI NORMATIVI

La presente variante, intervenendo su un ambito all'interno del territorio urbanizzato, si configura come una variante semplificata ai sensi dell'art. 30 comma 2 della LR 65/2014 che recita: *"Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno come oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato."*

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 28 bis comma 1 della medesima legge regionale, non è necessario l'avvio del procedimento e non è obbligatoria la nomina del Garante dell'informazione e della comunicazione ai sensi dell'art. 36 comma 2.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

E' stato applicato l'art. 5, comma 3 ter della LR 10/2010 che recita: *"Nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'autorità procedente può chiedere all'autorità competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'autorità procedente presenta una relazione motivata all'autorità competente, la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della relazione stessa"*. Con nota prot. n. 13224 del 17/06/2022, l'A.C. ha deciso in merito all'assoggettabilità a Vas escludendo la presente variante dalla Valutazione Ambientale Strategica di cui alla LR 10/2010 *"ritenendo che la variante in oggetto rientri nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS e che non comporti impatti sull'ambiente"*.

ADOZIONE DELLA VARIANTE E OSSERVAZIONI PERVENUTE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28/06/2022 Il Comune di San Gimignano ha adottato la presente variante, provvedendo di seguito:

- alla pubblicazione di tutta la documentazione sul sito istituzionale dell'Ente, nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e governo del territorio, adempiendo agli obblighi di trasparenza ai sensi del D.Lgs 33/2013;
- alla trasmissione di tutta la documentazione agli Enti interessati, ai sensi dell'art. 32 comma 1 della LR 65/2014 (prot. n. 14224 del 29/06/2022);
- alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n. 27 del 06/07/2022 dell'avviso di adozione.

Nei 30 giorni successivi alla pubblicazione sul BURT, è pervenuto unicamente il contributo della Regione Toscana con prot. n. 16823 del 02/08/2022, finalizzato a segnalare alcune

imprecisioni e qualche passaggio di difficile lettura nella scheda oggetto della variante; per il dettaglio di tale contributo si rimanda direttamente alla RELAZIONE ILLUSTRATIVA. Facendo proprio il contributo suddetto, sono stati modificati gli elaborati della presente variante, evidenziando nella versione SOVRAPPOSTO:

- in **azzurro** (~~barrato~~ e non) le modifiche apportate in accoglimento del contributo.

Si precisa che tutte le modifiche introdotte in questa fase, non comportano la riadozione della variante al POC, poiché non si determinano variazioni sostanziali.

ULTERIORI ADEMPIMENTI

Indagini geologiche, idrauliche e sismiche (DPGR 5/R/2020)

CONSIDERATO che:

- l' art. 3 comma 2 del DPGR 5R/2020 dispone che: *"Il soggetto istituzionale competente non effettua le indagini, nei casi di:*

- a) varianti che riguardano la riproposizione di vincoli preordinati all'esproprio;*
- b) varianti alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali che non comportano incremento di volume o di superficie coperta degli edifici;*
- c) varianti di trascrizione di basi cartografiche aggiornate o varianti di rettifica di errori materiali;*
- d) varianti che comportano una riduzione di indici oppure di quantità edificabili, comunque denominate, senza trasferimenti di superfici o volumi, nei casi in cui non siano intervenuti aumenti delle classi di pericolosità o di fattibilità."*

- l'art. 3 comma 3 del medesimo regolamento recita: *"Nei casi di cui al comma 2 nell'atto di adozione della relativa variante, il soggetto istituzionale competente indica gli estremi del deposito e dell'esito del controllo delle indagini precedentemente eseguite nell'ambito della formazione di strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica relativa al territorio d'interesse";*

Per la presente variante, non prevedendosi né nuove superfici coperte né nuovi volumi, non è stato effettuato il deposito delle indagini geologiche, sismiche ed idrauliche, in quanto il POC vigente ha superato con esito positivo il controllo obbligatorio effettuato dal Settore Genio Civile di Bacino Arno- Toscana della Regione Toscana, inerente la documentazione di cui al deposito n. 3550 del 11.03.2019, compreso delle integrazioni presentate in forma definitiva data 30.11.2021.

Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR)

Considerato che la variante interessa un ambito ricadente nel vincolo paesaggistico (art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" del D.Lgs. 42/2004), sarà soggetta al parere della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d) dell'Accordo tra Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e la Regione Toscana del 2018. Successivamente all'approvazione della presente variante sarà richiesta, con specifica nota, la convocazione della Conferenza paesaggistica ai fini della valutazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR.

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

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

CONFERENZA PAESAGGISTICA

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

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

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

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

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

Conclusioni

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

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

- per le previsioni da attuarsi attraverso Piani Attuativi, la verifica della progettazione, in scala adeguata, sarà effettuata ai sensi dell'art. 23 c. 3, della “Disciplina di Piano del PIT/PPR”;*
- nell'ambito del procedimento autorizzatorio di cui all'art. 146 del “Codice”, continuerà ad avere natura obbligatoria e vincolante il parere della Soprintendenza relativo ai singoli interventi previsti nei Piani Attuativi e agli interventi non normati nelle NTA alla scala di dettaglio, da eseguire su immobili e aree tutelati paesaggisticamente in base al “Codice” e al PIT/PPR.”*

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

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

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

CERTIFICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014 che la variante al Piano Operativo, ai sensi di cui all'oggetto, è stata predisposta nel rispetto della normativa regionale vigente in materia, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali.

In particolare si certifica che:

- a) le previsioni oggetto della presente variante sono coerenti con le previsioni del Piano Strutturale;
- b) le previsioni oggetto della presente variante sono coerenti con gli strumenti di pianificazione e piani o programmi di settore di altre Amministrazioni con particolare riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale regionale con valenza di Piano Paesaggistico e al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;
- c) le previsioni oggetto della presente variante rispettano le disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;
- d) che non si rende necessario richiedere l'attivazione della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 65/2014;
- e) la redazione della presente variante è avvenuta nel rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130.

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

San Gimignano, lì 22/12/2022

Il RUP
Ing. Valentina Perrone
(documento sottoscritto digitalmente)



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

Novembre 2022

Scheda RQm 13_1 progetto

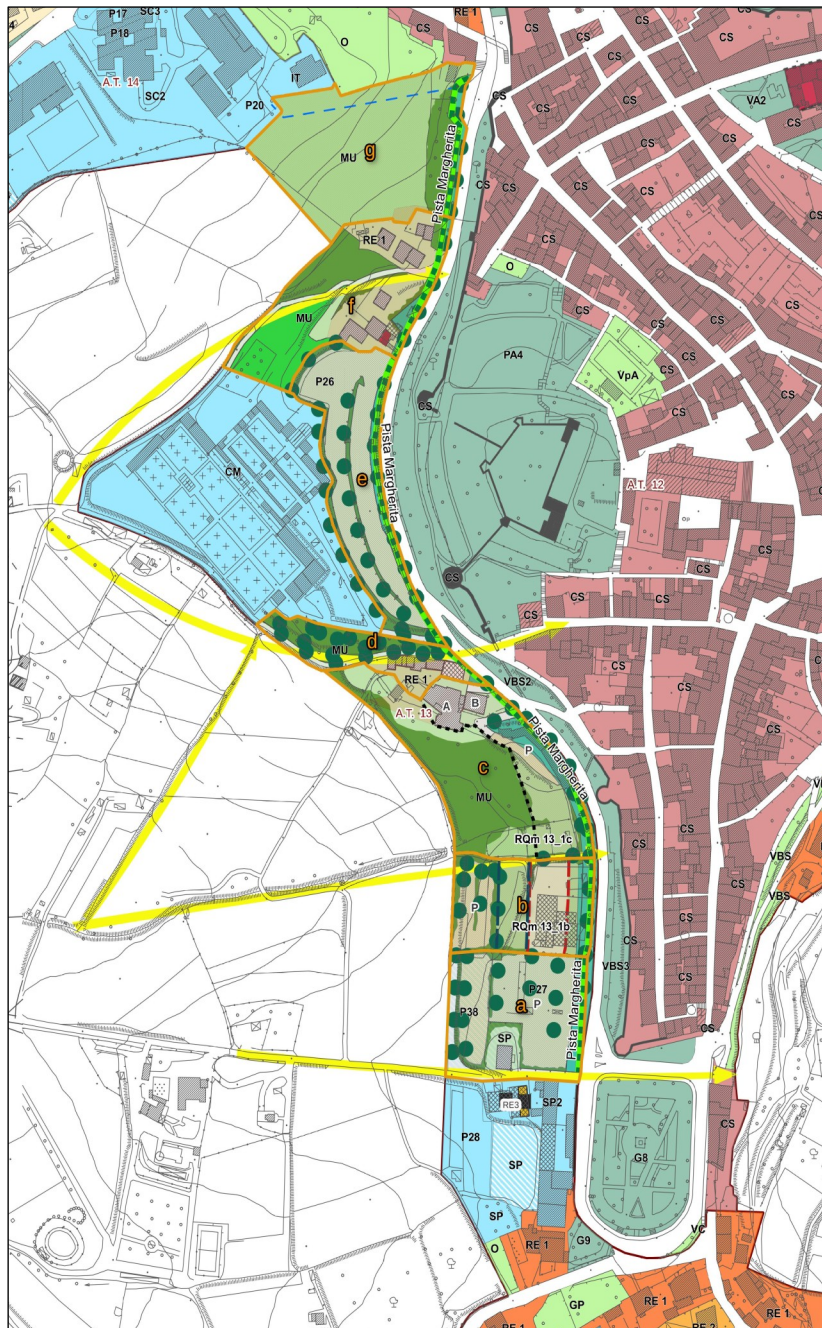
Denominazione: Area di recupero con destinazione mista: Fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo, San Gimignano
Tipologia dell'intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA
Ubicazione: U.P. 10, AMBITO di Tr. n. 13, Fascia periurbana ad ovest delle mura



ESTRATTO RAV. P3.1



Schema Direttore generale



Prescrizioni di carattere generale:

In considerazione della delicatezza del tema progettuale e del diretto rapporto con la cinta muraria che connota il comparto, l'area è stato oggetto nel 2012 di un concorso internazionale di idee che aveva come tema la realizzazione di un'area a verde con giardini, percorsi pedonali e accessi al Parco agrario, la localizzazione di attrezzature e servizi pubblici oltre ad una quota di residenza derivante dal recupero dei fabbricati ex-CET.

Con la realizzazione a valle della nuova tangenziale questa area vedrà ulteriormente rafforzato il suo carattere strategico sia di connessione tra città e campagna che di creazione dell'immagine urbana.

Il POC recepisce quindi le istanze legate alle peculiarità dell'area e propone un progetto dell'area che possa rispondere alle esigenze e alle criticità emerse da attuarsi per subcomparti funzionali (RQm13_1b, ex-Officine Ceccarelli; RQm13_1c, area ex-CET).

Il progetto prevede una promenade alberata su via dei Fossi capace di creare un *continuum* tra gli spazi di relazione e le funzioni che si attestano lungo il percorso. È previsto l'arretramento, dove possibile, dei limiti di edificabilità, così da dare più respiro alla strada ed evitando volumetrie fronteggianti le mura e il centro storico. Tale impostazione permetterà, inoltre, di creare terrazze – belvedere pubbliche (una nella zona degli attuali garage dell'area dell'ex-CET, l'altra in corrispondenza dell'area del distributore) e aprire con visivi «da e verso» la campagna e, in particolare, verso il Parco Agrario.

Si potranno così riattivare quelle connessioni territoriali trasversali (individuata nello schema direttore generale in giallo), oggi indebolite, e introdurre di nuove, come nel caso dell'impianto di risalita dall'area delle scuole verso Porta San Matteo. Tali direttrici si configurano quali nuovi accessi al Parco Agrario.

Il principio ordinatore del progetto è lasciare il più intatto possibile il verde esistente e introdurre una trama minuta, ma continua nel tessuto periurbano.

Nei subcomparti sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione limitatamente alla quota per strutture pubbliche o ad uso pubblico. È ammessa la realizzazione di garage interrati a servizio del centro storico e delle funzioni localizzate da dimensionare e localizzare in fase di Piano di recupero.

Nell'ambito della volumetria direzionale/servizi derivante dal recupero dei volumi ex-officina Ceccarelli, il P.d.R. potrà prevedere la localizzazione di attività a servizi.

Fino all'approvazione dei P.d.R. sono confermate le aree a parcheggio pubblico esistenti e in corso di realizzazione (rappresentate nello Schema Direttore) sulle quali sono consentiti interventi di manutenzione, adeguamento e, ove necessario, ampliamento, previa approvazione del progetto da parte della G.C. In particolare riguardo al parcheggio pubblico di Poggiluglio il POC conferma e fa proprie le previsioni della variante al PRG approvata con Del.C.C.n°77/2007.

Per la realizzazione di parcheggi (nuovi o in ampliamento) si dovrà optare per quelli interrati salvo comprovata impossibilità tecnica. Qualora non sia possibile e la scelta ricada sul tipo fuori terra dovranno essere schermati da alberature e verde e inseriti, dove mancanti, e/o mantenuti, dove presenti, gli alberi. Il parcheggio dovrà inoltre essere inerbito oppure pavimentato utilizzando materiali che consentano comunque una permeabilità dei suoli di almeno il 50% della superficie a parcheggio. Dovranno essere installati apparecchi illuminanti a basso consumo energetico. I nuovi parcheggi dovranno essere comunque oggetto di una progettazione paesaggistica. Dovranno inoltre essere previsti interventi volti a migliorare l'inserimento dei parcheggi esistenti, con la messa a dimora di alberature ad intervallare gli spazi per la sosta (con funzione anche di ombreggiamento) e di impianti verdi di mitigazione verso il territorio aperto (senza occludere i varchi visuali).

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

Schema Direttore



Prescrizioni di carattere urbanistico e paesaggistico:

Il comparto si caratterizza per la presenza di un'edificazione concentrata verso Porta Quercecchio. Il POC, data la natura problematica dell'area dal punto di vista geologico, nonché per una sua connotazione di carattere paesaggistico, prevede il recupero degli edifici esistenti, escludendo nuova edificazione, e la realizzazione di una piazza belvedere sulla campagna attraverso allargamento della promenade. Al di sotto della piazza-belvedere potranno essere realizzati parcheggi interrati o seminterrati di servizio alla residenza e alle funzioni di interesse pubblico localizzate nel subcomparto. Nell'area compresa tra i nuovi parcheggi e l'Officina Ceccarelli è prevista una destinazione a orti e giardini di natura pubblica. Per gli edifici dell'ex-CET, contraddistinti nello schema direttore con la lettera A, è ammessa invece la rigenerazione e riqualificazione, anche attraverso sostituzione edilizia, nei limiti della S.E. esistente. Qualora l'intervento sia realizzato parzialmente interrato la S.E. potrà essere valutata pari al 40%. Qualora gli spazi siano ipogei la S.E. potrà essere valutata pari al 20%. Le volumetrie risultanti non dovranno essere fronteggianti le mura. Per l'edificio, indicato con la lettera B nello schema direttore, sono ammessi interventi di miglioramento dei caratteri tipologici e formali. Il POC prevede quale strumento urbanistico per l'attuazione delle previsioni il Piano di recupero di iniziativa privata. In assenza di PdR sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Condizioni alla trasformazione:

Ambientale-VAS

Classe acustica III-IV

SUPERFICIE TERRITORIALE:		mq	4.537		
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:		mq	1.004 (Superficie Coperta stimata da GIS)		
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:		Residenza, garage/parcheggi			
S.E. COMPLESSIVA:		mq	600		
H MAX:		m	7,25	N. LIVELLI MAX :	3
RAPPORTO DI COPERTURA:					
INDICE DI PERMEABILITÀ DEL LOTTO:					
STANDARD PUBBLICHE	E	OPERE	da realizzare secondo lo schema direttore allegato e da concordare con l'A.C. alla redazione del Piano di Recupero		
	parcheggio				
	Verde:				
	Strade				
	Altro:				

Fattibilità geologica-idraulica-sismica

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

Nella porzione di valle del comparto in esame è censito un fenomeno franoso quiescente: nelle aree ricadenti nella Classe F.3g potranno essere realizzati solo quegli interventi, supportati da specifiche indagini geognostiche (prove penetrometriche disposte lungo sezioni monte-valle) e geofisiche (profili sismici a rifrazione, profili geoelettrici 2D/3D) oltre ad eventuali sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, da cui siano definite le geometrie ed i parametri fisico-meccanici del substrato, per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia. In tali aree valgono anche le direttive definite nel PAI del Bacino del Fiume Arno per le aree ricadenti nella Classe PF3 (pericolosità elevata).

Fattibilità idraulica: F.1i (senza particolari limitazioni), F.3i (condizionata)

La zona è interessata dal tratto iniziale di un corso d'acqua (codice MV45084) inserito nel Reticolo Idrografico definito secondo la LR 79/2012. Considerata la posizione collinare, la ridotta estensione del bacino a monte nonché la marcata incisione dell'alveo naturale, si ritiene che le piene, anche derivanti da eventi critici, siano contenute all'interno dell'impluvio naturale. In riferimento alle indicazioni per la Tutela dei corsi d'acqua, nella fascia adiacente al corso d'acqua, per una distanza di 10 m dal ciglio di sponda, gli interventi sono condizionati al rispetto di quanto esplicitato nell'Art. 3 della LR41/2018. Considerata l'assenza di studi specifici sulle potenziali esondazioni di tale corso d'acqua, nelle zone ricadenti nella Classe di Pericolosità Idraulica I.3 (per criteri morfologici), in assenza di ulteriori studi idraulici che dettagliano le condizioni di rischio locale, gli interventi edificatori ed infrastrutturali devono essere ricondotti a quanto indicato all'art.18 della LR 41/2018, secondo il quale per la messa in sicurezza deve essere assunto un battente idraulico di 2 m.

Fattibilità sismica: F.3s (condizionata)

Devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica e dell'amplificazione locale del moto sismico.

Schema Direttore



Prescrizioni di carattere urbanistico e paesaggistico:

L'area dell'ex-Officine Ceccarelli si caratterizza ad oggi per la presenza di strutture ex-artigianali dismesse da recuperare e un lotto su più livelli.

Il POC individua questo ambito quale comparto per la riconfigurazione planivolumetrica per la realizzazione di edifici a gradoni da attuarsi tramite Piano di recupero di iniziativa privata.

L'intervento dovrà risultare organico e tale da determinare una soluzione architettonica a gradoni che preveda una sistemazione a verde delle coperture e/o volta a ricreare la morfologia del terreno. Il limite di edificabilità fuori terra (indicato in rosso) è arretrato rispetto a quello esistente per consentire la realizzazione della passeggiata lungo mura e di una fascia di rispetto.

Nello schema direttore è inoltre individuato un ulteriore limite all'edificazione parzialmente o interamente ipogea. Tale impostazione consente l'inserimento di aree a verde all'interno del subcomparto.

È ammessa il recupero e/o la rigenerazione e riqualificazione, anche attraverso sostituzione edilizia, della S.E. esistente (pari a 700 mq).

Qualora l'intervento sia realizzato parzialmente interrato la S.E. potrà essere valutata pari al 40% di quella esistente. Qualora invece gli spazi siano ipogei la S.E. potrà essere valutata pari al 20%.

La parte fuori terra avrà S.E. massima pari a 400 mq e non dovrà avere prospetti fronteggianti le mura e il centro storico. Dovrà inoltre consentire l'apertura di visuali sulla campagna e sull'intorno territoriale.

Nella parte a valle è prevista la localizzazione di parcheggi pubblici anche ipogei, congiunti a sistemazione a verde.

Oltre alla sistemazione a verde dell'area, nella realizzazione dovranno essere mantenuti gli alberi.

Il parcheggio dovrà essere inerbito oppure pavimentato con autobloccanti del tipo green-pav permeabili all'acqua; dovranno essere installati apparecchi illuminanti ecologici.

Condizioni alla trasformazione:

Ambientale-VAS

Classe acustica III-IV

SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq	5.573		
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:	mq	709 (Superficie Coperta stimata da GIS)		
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:	Di servizio, direzionale			
S.EL. COMPLESSIVA:	mq	700		
H MAX:	m	4	N. LIVELLI FUORI TERRA MAX :	1
RAPPORTO DI COPERTURA:				
INDICE DI PERMEABILITÀ DEL LOTTO:				
STANDARD E OPERE PUBBLICHE da realizzare secondo lo schema direttore allegato e da concordare con l'A.C. alla redazione del Piano di Recupero:				
parcheggi:				
Verde:				
Strade				
Altro:				

Informatica per consultazione

Parametri urbanistici

Fattibilità geologica-idraulica-sismica

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

Nelle aree ricadenti nella Classe F.3, in corrispondenza di un fenomeno di dissesto quiescente, le trasformazioni dovranno essere supportate da specifiche indagini geognostiche (prove penetrometriche disposte lungo sezioni monte-valle) e geofisiche (profili sismici a rifrazione, profili geoelettrici 2D/3D) oltre ad eventuali sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, da cui siano definite le geometrie ed i parametri fisico-meccanici del substrato: in tali aree possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per le aree interessate valgono anche le direttive definite nel PAI del Bacino del Fiume Arno per le aree ricadenti nella Classe PF3 (pericolosità elevata).

Fattibilità idraulica: F.1i (senza particolari limitazioni), F.3i (condizionata)

La zona è limitatamente interessata dal tratto iniziale di un corso d'acqua (codice MV45084) inserito nel Reticolo Idrografico definito secondo la LR 79/2012. Considerata la posizione collinare, la ridotta estensione del bacino a monte nonché la marcata incisione dell'alveo naturale, si ritiene che le piene, anche derivanti da eventi critici, siano contenute all'interno dell'impluvio naturale. In riferimento alle indicazioni per la Tutela dei corsi d'acqua, nella fascia adiacente al corso d'acqua, per una distanza di 10 m dal ciglio di sponda, gli interventi sono condizionati al rispetto di quanto esplicitato nell'Art. 3 della LR41/2018. **Considerata l'assenza di studi specifici sulle potenziali esondazioni di tale corso d'acqua, nelle zone ricadenti nella Classe di Pericolosità Idraulica I.3 (per criteri morfologici), in assenza di ulteriori studi idraulici che 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.



Foto di Andrea Migliorini

PIANO OPERATIVO

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

Sindaco

Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica

Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Valentina Perrone

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano

Geom. Marco Cencetti

Arch. Ilaria Poggiani

Arch. Pian. Chiara Tanturli

Arch. Samuele Tornesi

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Arch. Pian. Dario Zampini

Variante di Piano Operativo

Scheda RQm 13_1 Sovrapposto

Dicembre 2022

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

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.

1 Modifica effettuata in seguito alla Conferenza Paesaggistica tenutasi in data 21/12/2022 prot. n. 27424/2022
2 Conferenza Paesaggistica per la Conformazione al PIT_PPR
3 In modifica apportata in seguito del contributo della Regione (prot. 16823/2022)

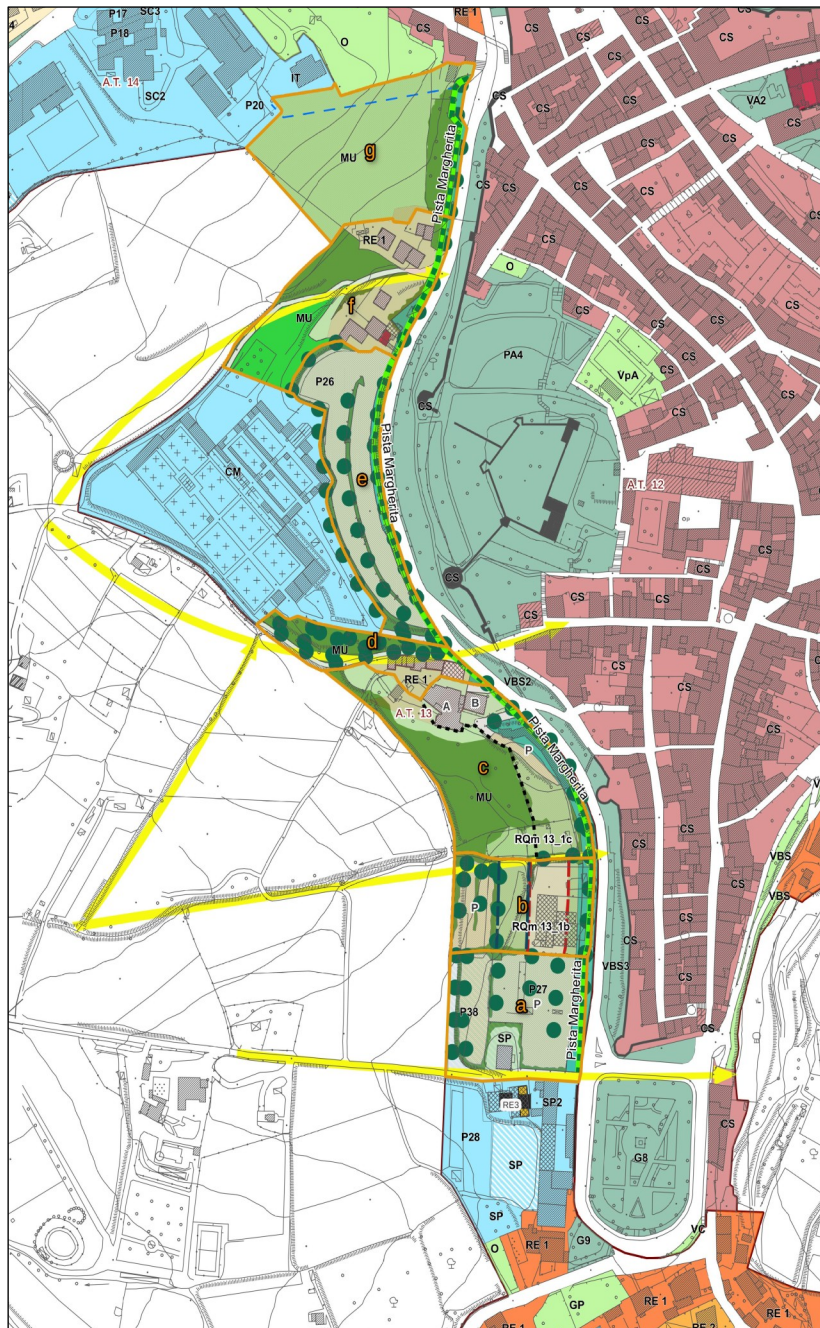
Obiettivi di POC:
in coerenza con gli obiettivi e le finalità del POC, l'intervento è connesso alla realizzazione del parco agrario della fascia periurbana di S. Gimignano ed è finalizzato ad un ridisegno complessivo del tessuto urbano a stretto contatto con le mura, la città antica e il paesaggio circostante fino al Poggio del Comune. Tema principale della scheda è l'ampio ambito verde urbano lungo le mura da definire attraverso **interventi riconducibili ad un progetto unitario** di ristrutturazione urbanistica ed architettonica su cui attestare polarità e servizi alla residenza e alle funzioni localizzate, **fermo restando l'indipendenza nell'attuazione dei singoli subcomparti**.

Strumenti/Modalità di attuazione degli interventi:
L'intervento potrà essere attuato per subcomparti soggetti ciascuno a singolo piano di recupero. Il singolo piano di recupero che darà avvio all'attuazione dell'intera previsione, costituirà riferimento progettuale, in merito all'inserimento nel contesto, per il subcomparto rimanente¹. La progettazione dovrà comunque prendere in esame tutta la fascia periurbana (individuata nello schema direttore generale col perimetro di colore arancione), così da garantire continuità e coerenza formale alle due aree oggetto di piano di recupero nel loro rapporto reciproco e con le disposizioni normative riferite alla scheda di ambito periurbano¹.
Il POC ne individua due :
RQm13_1b (ex-Officine Ceccarelli), RQm13_1a (area ex-CET), RQm13_1c (area ex-CET)
Il presente intervento resta, comunque, subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nelle NTA del POC di cui agli artt. 12, 13, 17, 19, 20, 21 e 49².

Descrizione stato attuale:
L'area in oggetto occupa tutta la fascia lungo le mura, versante ovest, che va dal parcheggio di Montemaggio lungo la Pista Margherita fino a Porta S. Matteo. Si tratta di un'area con caratteri di forte disomogeneità in parte ineditata e dominata dal verde, in parte occupata da abitazioni, annessi ad uso artigianale e fabbricati dismessi.

PARAMETRI URBANISTICI	SUPERFICIE TERRITORIALE:		mq	54.516		
	CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:		vd. Tabelle subcomparti			
	DESTINAZIONI AMMISSIBILI:		Residenza, di servizio, Direzionale, parcheggi/garage			
	S.E. COMPLESSIVA:		mq	1.300		
	H MAX:		m	-	N. LIVELLI MAX :	-
	STANDARD E OPERE PUBBLICHE da realizzare in conformità con lo Schema Direttore allegato e da concordare con l'A.C. alla redazione del Piano di Recupero					
	parcheggio	max 8700 mq (di cui 5600 esistenti o in fase di realizzazione) ¹				
	Verde:	secondo indicazioni schema direttore ¹				
	Strade					
	Altro:					

Schema Direttore generale



Prescrizioni di carattere generale:

In considerazione della delicatezza del tema progettuale e del diretto rapporto con la cinta muraria che connota il comparto, l'area è stato oggetto nel 2012 di un concorso internazionale di idee che aveva come tema la realizzazione di un'area a verde con giardini, percorsi pedonali e accessi al Parco agrario, la localizzazione di attrezzature e servizi pubblici oltre ad una quota di residenza derivante dal recupero dei fabbricati ex-CET.

Con la realizzazione a valle della nuova tangenziale questa area vedrà ulteriormente rafforzato il suo carattere strategico sia di connessione tra città e campagna che di creazione dell'immagine urbana.

Il POC recepisce quindi le istanze legate alle peculiarità dell'area e propone un progetto dell'area che possa rispondere alle esigenze e alle criticità emerse da attuarsi per subcomparti funzionali (RQm13_1b, ex-Officine Ceccarelli; **RQm13_1a, area ex-CET, RQm13_1c, area ex-CET**).

Il progetto prevede una promenade alberata su via dei Fossi capace di creare un *continuum* tra gli spazi di relazione e le funzioni che si attestano lungo il percorso. È previsto l'arretramento, dove possibile, dei limiti di edificabilità, così da dare più respiro alla strada ed evitando volumetrie fronteggianti le mura e il centro storico. Tale impostazione permetterà, inoltre, di creare terrazze – belvedere pubbliche (una nella zona degli attuali garage dell'area dell'ex-CET, l'altra in corrispondenza dell'area del distributore) e aprire con visivi «da e verso» la campagna e, in particolare, verso il Parco Agrario.

Si potranno così riattivare quelle connessioni territoriali trasversali (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 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.

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:	

Parametri urbanistici

Fattibilità geologica-idraulica-sismica

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

Nelle aree ricadenti nella Classe F.3, in corrispondenza di un fenomeno di dissesto quiescente, le trasformazioni dovranno essere supportate da specifiche indagini geognostiche (prove penetrometriche disposte lungo sezioni monte-valle) e geofisiche (profili sismici a rifrazione, profili geoelettrici 2D/3D) oltre ad eventuali sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, da cui siano definite le geometrie ed i parametri fisico-meccanici del substrato: in tali aree possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per le aree interessate valgono anche le direttive definite nel PAI del Bacino del Fiume Arno per le aree ricadenti nella Classe PF3 (pericolosità elevata).

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

La zona è limitatamente interessata dal tratto iniziale di un corso d'acqua (codice MV45084) inserito nel Reticolo Idrografico definito secondo la LR 79/2012. Considerata la posizione collinare, la ridotta estensione del bacino a monte nonché la marcata incisione dell'alveo naturale, si ritiene che le piene, anche derivanti da eventi critici, siano contenute all'interno dell'impluvio naturale. In riferimento alle indicazioni per la Tutela dei corsi d'acqua, nella fascia adiacente al corso d'acqua, per una distanza di 10 m dal ciglio di sponda, gli interventi sono condizionati al rispetto di quanto esplicitato nell'Art. 3 della LR41/2018. Considerata l'assenza di studi specifici sulle potenziali esondazioni di tale corso d'acqua, nelle zone ricadenti nella Classe di Pericolosità Idraulica I.3 (per criteri morfologici), in assenza di ulteriori studi idraulici che detaglino le condizioni di rischio locale, gli interventi edificatori ed infrastrutturali devono essere ricondotti a quanto indicato all'art.18 della LR 41/2018, secondo il quale per la messa in sicurezza deve essere assunto un battente idraulico di 2 m.

Fattibilità sismica: F.3s (condizionata)

Devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica e dell'amplificazione locale del moto sismico.



Foto di Andrea Migliorini

PIANO OPERATIVO

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

Sindaco

Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica

Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Valentina Perrone

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano

Geom. Marco Cencetti

Arch. Ilaria Poggiani

Arch. Pian. Chiara Tanturli

Arch. Samuele Tornesi

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Arch. Pian. Dario Zampini

Variante di Piano Operativo

Scheda RQm 13_1 di Progetto

Dicembre 2022

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

Denominazione: Area di recupero con destinazione mista: Fascia periurbana compresa tra la pista margherita e porta San Matteo, San Gimignano
Tipologia dell'intervento: RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA
Ubicazione: U.P. 10, AMBITO di Tr. n. 13, Fascia periurbana ad ovest delle mura



ESTRATTO RAV. P3.1



ORTOFOTO 2019

Elementi di invarianza e/o vincolo
Intorno percettivo delle mura del centro storico di S. Gimignano. Rapporto con il Parco agrario. Vedute a valle, verso il Poggio del Comune.

- Vincolo Paesaggistico D.M. 97/1965b
- Ambito di tutela paesaggistica del centro storico.

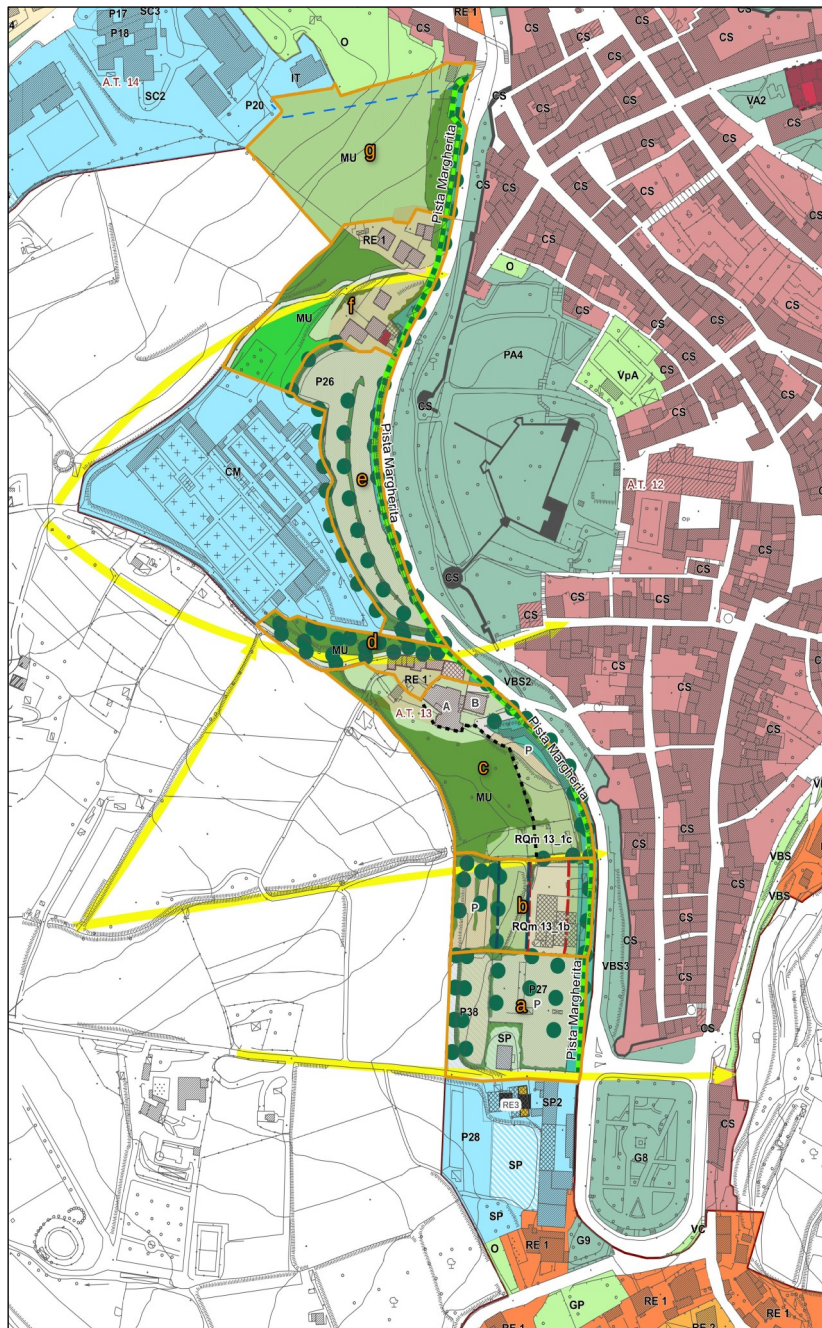
Obiettivi di POC:
in coerenza con gli obiettivi e le finalità del POC, l'intervento è connesso alla realizzazione del parco agrario della fascia periurbana di S. Gimignano ed è finalizzato ad un ridisegno complessivo del tessuto urbano a stretto contatto con le mura, la città antica e il paesaggio circostante fino al Poggio del Comune. Tema principale della scheda è l'ampio ambito verde urbano lungo le mura da definire attraverso interventi riconducibili ad un progetto unitario di ristrutturazione urbanistica ed architettonica su cui attestare polarità e servizi alla residenza e alle funzioni localizzate, fermo restando l'indipendenza nell'attuazione dei singoli subcomparti.

Strumenti/Modalità di attuazione degli interventi:
L'intervento potrà essere attuato per subcomparti soggetti ciascuno a singolo piano di recupero. La progettazione dovrà comunque prendere in esame tutta la fascia periurbana (individuata nello schema direttore generale col perimetro di colore arancione), così da garantire continuità e coerenza formale alle due aree oggetto di piano di recupero nel loro rapporto reciproco e con le disposizioni normative riferite alla scheda di ambito periurbano.
Il POC ne individua due :
RQm13_1b (ex-Officine Ceccarelli),
RQm13_1c (area ex-CET)
Il presente intervento resta, comunque, subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nelle NTA del POC di cui agli artt. 12, 13, 17, 19, 20, 21 e 49.

Descrizione stato attuale:
L'area in oggetto occupa tutta la fascia lungo le mura, versante ovest, che va dal parcheggio di Montemaggio lungo la Pista Margherita fino a Porta S. Matteo. Si tratta di un'area con caratteri di forte disomogeneità in parte ineditata e dominata dal verde, in parte occupata da abitazioni, annessi ad uso artigianale e fabbricati dismessi.

PARAMETRI URBANISTICI	SUPERFICIE TERRITORIALE:		mq	54.516		
	CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:		vd. Tabelle subcomparti			
	DESTINAZIONI AMMISSIBILI:		Residenza, di servizio, Direzionale, parcheggi/garage			
	S.E. COMPLESSIVA:		mq	1.300		
	H MAX:		m	-	N. LIVELLI MAX :	-
	STANDARD E OPERE PUBBLICHE da realizzare in conformità con lo Schema Direttore allegato e da concordare con l'A.C. alla redazione del Piano di Recupero					
	parcheggio	<u>max 8700 mq (di cui 5600 esistenti o in fase di realizzazione) ¹</u>				
	Verde:	<u>secondo indicazioni schema direttore¹</u>				
	Strade					
	Altro:					

Schema Direttore generale



Prescrizioni di carattere generale:

In considerazione della delicatezza del tema progettuale e del diretto rapporto con la cinta muraria che connota il comparto, l'area è stato oggetto nel 2012 di un concorso internazionale di idee che aveva come tema la realizzazione di un'area a verde con giardini, percorsi pedonali e accessi al Parco agrario, la localizzazione di attrezzature e servizi pubblici oltre ad una quota di residenza derivante dal recupero dei fabbricati ex-CET.

Con la realizzazione a valle della nuova tangenziale questa area vedrà ulteriormente rafforzato il suo carattere strategico sia di connessione tra città e campagna che di creazione dell'immagine urbana.

Il POC recepisce quindi le istanze legate alle peculiarità dell'area e propone un progetto dell'area che possa rispondere alle esigenze e alle criticità emerse da attuarsi per subcomparti funzionali (RQm13_1b, ex-Officine Ceccarelli, RQm13_1c, area ex-CET).

Il progetto prevede una promenade alberata su via dei Fossi capace di creare un *continuum* tra gli spazi di relazione e le funzioni che si attestano lungo il percorso. È previsto l'arretramento, dove possibile, dei limiti di edificabilità, così da dare più respiro alla strada ed evitando volumetrie fronteggianti le mura e il centro storico. Tale impostazione permetterà, inoltre, di creare terrazze – belvedere pubbliche (una nella zona degli attuali garage dell'area dell'ex-CET, l'altra in corrispondenza dell'area del distributore) e aprire con visivi «da e verso» la campagna e, in particolare, verso il Parco Agrario.

Si potranno così riattivare quelle connessioni territoriali trasversali (individuata nelle schema direttore generale in giallo), oggi indebolite, e introdurre di nuove, come nel caso dell'impianto di risalita dall'area delle scuole verso Porta San Matteo. Tali direttrici si configurano quali nuovi accessi al Parco Agrario.

Il principio ordinatore del progetto è lasciare il più intatto possibile il verde esistente e introdurre una trama minuta, ma continua nel tessuto periurbano.

Nei subcomparti sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione limitatamente alla quota per strutture pubbliche o ad uso pubblico. È ammessa la realizzazione di garage interrati a servizio del centro storico e delle funzioni localizzate da dimensionare e localizzare in fase di Piano di recupero.

Nell'ambito della volumetria direzionale/servizi derivante dal recupero dei volumi ex-officina Ceccarelli, il P.d.R. potrà prevedere la localizzazione di attività a servizi.

Fino all'approvazione dei P.d.R. sono confermate le aree a parcheggio pubblico esistenti e in corso di realizzazione (rappresentate nello Schema Direttore) 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).

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

Fattibilità geologica-idraulica-sismica

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

Nella porzione di valle del comparto in esame è censito un fenomeno franoso quiescente: nelle aree ricadenti nella Classe F.3g potranno essere realizzati solo quegli interventi, supportati da specifiche indagini geognostiche (prove penetrometriche disposte lungo sezioni monte-valle) e geofisiche (profili sismici a rifrazione, profili geoelettrici 2D/3D) oltre ad eventuali sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, da cui siano definite le geometrie ed i parametri fisico-meccanici del substrato, per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia. In tali aree valgono anche le direttive definite nel PAI del Bacino del Fiume Arno per le aree ricadenti nella Classe PF3 (pericolosità elevata).

Fattibilità idraulica: F.1i (senza particolari limitazioni), F.3i (condizionata)

La zona è interessata dal tratto iniziale di un corso d'acqua (codice MV45084) inserito nel Reticolo Idrografico definito secondo la LR 79/2012. Considerata la posizione collinare, la ridotta estensione del bacino a monte nonché la marcata incisione dell'alveo naturale, si ritiene che le piene, anche derivanti da eventi critici, siano contenute all'interno dell'impluvio naturale. In riferimento alle indicazioni per la Tutela dei corsi d'acqua, nella fascia adiacente al corso d'acqua, per una distanza di 10 m dal ciglio di sponda, gli interventi sono condizionati al rispetto di quanto esplicitato nell'Art. 3 della LR41/2018. Considerata l'assenza di studi specifici sulle potenziali esondazioni di tale corso d'acqua, nelle zone ricadenti nella Classe di Pericolosità Idraulica I.3 (per criteri morfologici), in assenza di ulteriori studi idraulici che dettagliano le condizioni di rischio locale, gli interventi edificatori ed infrastrutturali devono essere ricondotti a quanto indicato all'art.18 della LR 41/2018, secondo il quale per la messa in sicurezza deve essere assunto un battente idraulico di 2 m.

Fattibilità sismica: F.3s (condizionata)

Devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica e dell'amplificazione locale del moto sismico.

Schema Direttore



Prescrizioni di carattere urbanistico e paesaggistico:

L'area dell'ex-Officine Ceccarelli si caratterizza ad oggi per la presenza di strutture ex-artigianali dismesse da recuperare e un lotto su più livelli.

Il POC individua questo ambito quale comparto per la riconfigurazione planivolumetrica per la realizzazione di edifici a gradoni da attuarsi tramite Piano di recupero di iniziativa privata.

L'intervento dovrà risultare organico e tale da determinare una soluzione architettonica a gradoni che preveda una sistemazione a verde delle coperture e/o volta a ricreare la morfologia del terreno. Il limite di edificabilità fuori terra (indicato in rosso) è arretrato rispetto a quello esistente per consentire la realizzazione della passeggiata lungo mura e di una fascia di rispetto.

Nello schema direttore è inoltre individuato un ulteriore limite all'edificazione parzialmente o interamente ipogea. Tale impostazione consente l'inserimento di aree a verde all'interno del subcomparto.

È ammessa il recupero e/o la rigenerazione e riqualificazione, anche attraverso sostituzione edilizia, della S.E. esistente (pari a 700 mq).

Qualora l'intervento sia realizzato parzialmente interrato la S.E. potrà essere valutata pari al 40% di quella esistente. Qualora invece gli spazi siano ipogei la S.E. potrà essere valutata pari al 20%.

La parte fuori terra avrà S.E. massima pari a 400 mq e non dovrà avere prospetti fronteggianti le mura e il centro storico. Dovrà inoltre consentire l'apertura di visuali sulla campagna e sull'intorno territoriale.

Nella parte a valle è prevista la localizzazione di parcheggi pubblici anche ipogei, congiunti a sistemazione a verde.

Oltre alla sistemazione a verde dell'area, nella realizzazione dovranno essere mantenuti gli alberi.

Il parcheggio dovrà essere inerbito oppure pavimentato con autobloccanti del tipo green-pav permeabili all'acqua; dovranno essere installati apparecchi illuminanti ecologici.

Condizioni alla trasformazione:

Ambientale-VAS

Classe acustica III-IV

SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq	5.573		
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:	mq	709 (Superficie Coperta stimata da GIS)		
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:	Di servizio, direzionale			
S.EL. COMPLESSIVA:	mq	700		
H MAX:	m	4	N. LIVELLI FUORI TERRA MAX :	1

RAPPORTO DI COPERTURA:				
INDICE DI PERMEABILITÀ DEL LOTTO:				

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

parcheggi:	
Verde:	
Strade	
Altro:	

Parametri urbanistici

Fattibilità geologica-idraulica-sismica

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

Nelle aree ricadenti nella Classe F.3, in corrispondenza di un fenomeno di dissesto quiescente, le trasformazioni dovranno essere supportate da specifiche indagini geognostiche (prove penetrometriche disposte lungo sezioni monte-valle) e geofisiche (profili sismici a rifrazione, profili geoelettrici 2D/3D) oltre ad eventuali sondaggi a carotaggio continuo con prelievo di campioni, da cui siano definite le geometrie ed i parametri fisico-meccanici del substrato: in tali aree possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Per le aree interessate valgono anche le direttive definite nel PAI del Bacino del Fiume Arno per le aree ricadenti nella Classe PF3 (pericolosità elevata).

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

La zona è limitatamente interessata dal tratto iniziale di un corso d'acqua (codice MV45084) inserito nel Reticolo Idrografico definito secondo la LR 79/2012. Considerata la posizione collinare, la ridotta estensione del bacino a monte nonché la marcata incisione dell'alveo naturale, si ritiene che le piene, anche derivanti da eventi critici, siano contenute all'interno dell'impluvio naturale. In riferimento alle indicazioni per la Tutela dei corsi d'acqua, nella fascia adiacente al corso d'acqua, per una distanza di 10 m dal ciglio di sponda, gli interventi sono condizionati al rispetto di quanto esplicitato nell'Art. 3 della LR41/2018. **Considerata l'assenza di studi specifici sulle potenziali esondazioni di tale corso d'acqua, nelle zone ricadenti nella Classe di Pericolosità Idraulica I.3 (per criteri morfologici), in assenza di ulteriori studi idraulici che 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.



Foto di Andrea Migliorini

PIANO OPERATIVO

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

Sindaco

Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica

Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Valentina Perrone

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano

Arch. Ilaria Poggiani

Geom. Marco Cencetti

Arch. Pian. Chiara Tanturli

Arch. Samuele Tornesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Variante Puntuale al Piano Operativo

Novembre 2022

Articoli 41 e 49 NTA adottati/[sovrapposto](#)¹/progetto

¹ Modifiche apportate a seguito del contributo della Regione (prot. 16823/2022)

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 misti (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 assumono 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, 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 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 significativo 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 bioedilizia, 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

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 nocimento 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 misti (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 assumono 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, 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_1c	Area di recupero (area ex-CET) ¹⁰
RQm 13_1b	Area di recupero (area ex-Officine Ceccarelli) ¹¹
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

¹⁰Modifiche introdotte a seguito del contributo della Regione Toscana prot. n. 16823/2022.

¹¹Modifiche introdotte a seguito del contributo della Regione Toscana prot. n. 16823/2022.

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 significativo 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 bioedilizia, 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

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 nocimento 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 misti (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 assumono 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, 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_1c	Area di recupero (area ex-CET) ¹⁰
RQm 13_1b	Area di recupero (area ex-Officine Ceccarelli) ¹¹
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

¹⁰Modifiche introdotte a seguito del contributo della Regione Toscana prot. n. 16823/2022.

¹¹Modifiche introdotte a seguito del contributo della Regione Toscana prot. n. 16823/2022.

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 significativo 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 bioedilizia, 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



Foto di Andrea Migliorini

PIANO OPERATIVO

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

Sindaco

Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica

Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Valentina Perrone

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano

Geom. Marco Cencetti

Arch. Ilaria Poggiani

Arch. Pian. Chiara Tanturli

Arch. Samuele Tornesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Variante Puntuale al Piano Operativo

Dicembre 2022

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

**VARIANTE PUNTUALE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO
COMUNALE RELATIVAMENTE ALLA SCHEDA RQ_M 13_1 - AREA DI
RECUPERO CON DESTINAZIONE MISTA: FASCIA PERIURBANA
COMPRESA TRA LA PISTA MARGHERITA E PORTA SAN MATTEO,
SAN GIMIGNANO**

RELAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT-PPR

PREMESSA

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

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

STATO DI FATTO

Il comparto individuato dal Piano Operativo Comunale¹ individua un'area di recupero con destinazione mista che si colloca in un ambito periurbano e si estende tra la Pista Margherita e la Porta San Matteo. Attualmente questo comparto è suddiviso in tre sotto comparti:

- RQm 13 _1a : area ex-consorzio agrario;
- RQm 13 _1b : ex-Officine Ceccarelli;
- RQm 13 _1c : area ex-CET.

Sub Comparto RQm13_1a

La proposta di modifica al perimetro prevede l'esclusione del subcomparto RQm13_1a con destinazione a servizi pubblici e/o di interesse pubblico e aree a standard. Gli edifici di proprietà comunale, che si affacciano su Piazzale Martiri di Montemaggio, sono già stati oggetto di opere di manutenzione straordinaria, sempre ammessa e senza necessità di Piano di recupero, in particolare:

- l'ex-consorzio agrario (edificio A) ospita oggi gli uffici dell'URP, dei Servizi Demografici e dei Tributi;
- l'edificio C ha assunto la funzione di Centro Civico, denominato "Le Granaglie" (istituito con Deliberazione GC n. 158 del 12/11/2021), messo a disposizione delle associazioni presenti sul territorio e/o per eventi riunioni patrocinati dal Comune di San Gimignano.

L'edificio B, è disciplinato come di seguito: *"Per gli edifici contraddistinti con la lettera B, anch'essi di proprietà pubblica, si prevede la riorganizzazione planivolumetrica dell'immobile ivi ricompresa la sostituzione (Superficie Coperta pari a 418 mq). Per gli edifici a carattere privato sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria".*²

La scheda prevede inoltre l'ampliamento, previa approvazione del progetto da parte della G.C., del parcheggio di Poggiluglio all'interno dell'area già individuata e ad essa contigua. Per la realizzazione dei parcheggi (nuovi o ampliati) si disciplina che si opti per quelli interrati, salvo comprovata impossibilità tecnica; qualora non fosse possibile

¹ Approvato con DCC 75/2021, vigente dal 28/01/2022

² Allegato N1A - Schede normative e di indirizzo relative agli ambiti di trasformazione modificate e/o integrate a seguito delle controdeduzioni (All. E), pag. 43.

tale soluzione progettuale, si suggerisce che i medesimi debbano essere schermati da alberature e verde con superficie inerbite o pavimentata con autobloccanti del tipo

green-pav permeabili all'acqua. Dovranno inoltre essere installati apparecchi illuminanti ecologici. I nuovi parcheggi dovranno comunque essere oggetto di una progettazione paesaggistica, con interventi volti a migliorare l'inserimento dei parcheggi esistenti con la messa a dimora di alberature ad intervallare gli spazi di sosta e di impianti verdi di mitigazione verso il territorio aperto, pur non occludendo i varchi visuali.

FINALITA' DELLA VARIANTE

La presente variante, avente ad oggetto la modifica al perimetro del comparto RQm13_1 ed alle modalità di attuazione, ha come principale obiettivo quello di migliorare la situazione di sicurezza e degrado in cui verte l'intera area, oltre a dare maggiore impulso all'attuazione degli interventi previsti dando a ciascun subcomparto la possibilità di attuarsi per singoli piani di recupero.

Quanto sopra, si concretizza nell'esclusione del subcomparto RQm 13_1a dal perimetro originario, costituito da edifici prevalentemente di proprietà pubblica e già interessato da interventi puntuali, fa sì che le trasformazioni previste per i comparti rimanenti (area ex-CET e area ex-Officine Ceccarelli), debbano essere coerenti tra loro per quanto riguarda gli aspetti architettonici ed l'inserimento nel contesto.

Si precisa che le modifiche introdotte alla scheda non producono nuovo carico urbanistico.

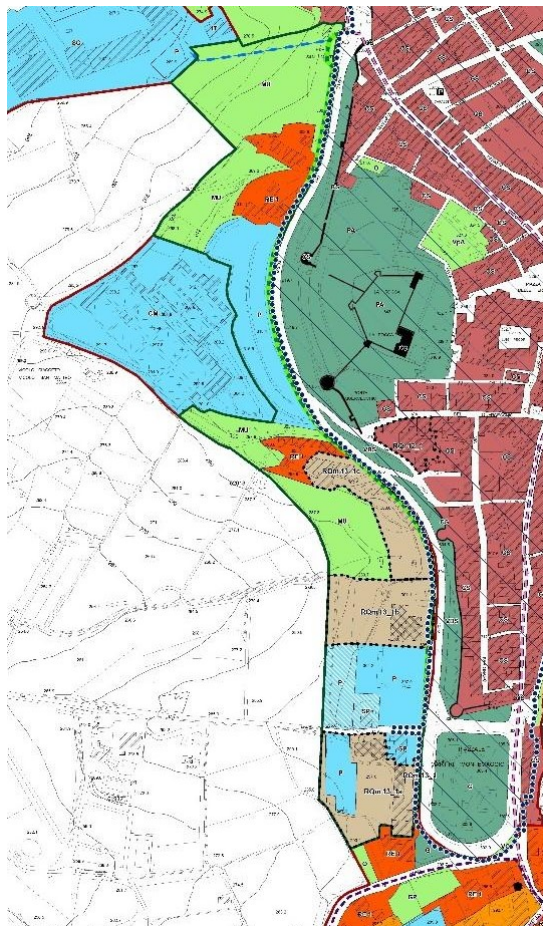
MODIFICHE INTRODOTTE CON LA VARIANTE

Di seguito, attraverso alcuni estratti cartografici, si illustrano le modifiche cartografiche di dettaglio. Per quanto riguarda invece le modifiche alla disciplina della scheda del Comparto RQm13_1, si rimanda direttamente alla scheda nella versione SOVRAPPOSTO.

Documentazione cartografica

Si allegano degli estratti cartografici per rappresentare le modifiche apportate.

Stato POC vigente



Estratto della tavola P3.1

Stato di progetto (VARIANTE)



Elaborato modificato in base alla variante

Stato POC vigente



Ortofoto 2016

Stato di progetto (VARIANTE)



Ortofoto 2019 AGEA

Stato POC vigente



Schema Direttore

Stato di progetto (VARIANTE)



Schema Direttore aggiornato

Artt. 41 e 49 delle Norme tecniche di attuazione N1

All'articolo 41 comma 8 è stato aggiunto il seguente periodo che, con specifico simbolo identifica l'immobile individuato nella scheda del comparto RQm13 oggetto della specifica disciplina:

“(■) Per gli edifici contraddistinti da questo simbolo si ammettono interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lett. h) punto 2 della Lr 65/2014. Per la porzione di immobile di proprietà privata è ammessa la destinazione d'uso residenziale limitatamente all'utilizzo come autorimessa pertinenziale privata. Per la porzione di immobile di proprietà pubblica sono ammesse tutte le funzioni pubbliche, previa approvazione del progetto definitivo da parte della Giunta Comunale”.

All'art. 49 comma 3 è stata apportata una modifica andando ad eliminare il comparto RQm13_1 e suddividendoli nei due subcomparti residuali RQm13_1a e RQm13_1b.

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

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

ESITO VALUTAZIONE



CONFORME



NON CONFORME



IRRILEVANTE

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

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

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

		<i>CET, l'altra in corrispondenza dell'area del distributore) e aprire con visivi «da e verso» la campagna e, in particolare, verso il Parco Agrario.»</i>	
	- sia assicurata, per gli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, qualità compositiva e architettonica elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, <i>skylines</i>); - sia assicurata l'armonia per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; -sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.	La variante non interessa insediamenti produttivi. La scheda norma della variante prescrive specificatamente <i>“un arretramento, ove possibile, dei limiti di edificabilità, così da dare più respiro alla strada ed evitando volumetrie fronteggianti le mura e il centro storico. Tale impostazione permetterà, inoltre, di creare terrazze – belvedere pubbliche (una nella zona degli attuali garage dell'area dell'ex-CET, l'altra in corrispondenza dell'area del distributore) e aprire con visivi «da e verso» la campagna e, in particolare, verso il Parco Agrario.”</i>	 
	3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.	La nuova edificazione prevista non prevede nuclei sparsi rispetto al territorio urbanizzato, ma si pone in continuità con esso.	

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

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

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

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

4 - Elementi della percezione -Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio. 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	La scheda norma della variante prescrive specificatamente <i>“un arretramento, ove possibile, dei limiti di edificabilità, così da dare più respiro alla strada ed evitando volumetrie fronteggianti le mura e il centro storico. Tale impostazione permetterà, inoltre, di creare terrazze – belvedere pubbliche (una nella zona degli attuali garage dell’area dell’ex-CET, l’altra in corrispondenza dell’area del distributore) e aprire con visivi «da e verso» la campagna e, in particolare, verso il Parco Agrario.”</i> Massima attenzione quindi alle visuali panoramiche da non occludere	
--	--	---	---

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

San Gimignano, 15/12/2022

Il progettista
Arch. Ilaria Poggiani
(documento sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO URBANISTICA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1347/2022 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. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022. 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.

23/12/2022

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. 1347/2022 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. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022. 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:

23/12/2022

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Consiglio N. 86 del 29/12/2022

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. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022. .

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

li, 30/12/2022

Il Responsabile 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 Esecutività

Deliberazione del Consiglio Comunale N. 86 del 29/12/2022

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. APPROVAZIONE
DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014 A SEGUITO DELLE
MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL
21/12/2022. .**

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, 12/01/2023

L'INCARICATO 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 Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 86 del 29/12/2022

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. APPROVAZIONE DEFINITIVA AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA LR 65/2014 A SEGUITO DELLE MODIFICHE APPORTATE IN ESITO ALLA CONFERENZA PAESAGGISTICA DEL 21/12/2022. .

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 30/12/2022 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, 19/01/2023

L'INCARICATO 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