



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

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Arch. Pian. Dario Zampini

Variante di Piano Operativo

Avvio del Procedimento

Marzo 2022

Sommario

Quadro normativo e pianificatorio di riferimento	2
Normativa regionale	2
<i>Legge Regionale 65/2014 “Norme sul governo del territorio”</i>	2
<i>Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)</i>	3
<i>Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)</i>	3
Normativa Comunale	5
Contenuto del documento di Avvio del Procedimento	6
Motivazioni ed obiettivi alla base della variante al Piano Operativo Comunale (POC)	6
Stato di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale	11
Perimetro del territorio urbanizzato e quadro conoscitivo di riferimento	12
Quadro conoscitivo di riferimento	13
Organi ed enti a cui richiedere contributi e/o nulla osta, assensi e pareri	13
<i>Enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico</i>	13
<i>Enti ed organi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati</i>	15
Garante della partecipazione	15
Ulteriori adempimenti procedurali	17

Quadro normativo e pianificatorio di riferimento

Normativa regionale

Legge Regionale 65/2014 “Norme sul governo del territorio”

La legge regionale n. 65/2014, e le successive modifiche, hanno introdotto importanti novità nelle norme per il governo del territorio toscano, innovando in modo significativo i contenuti e procedure degli strumenti di pianificazione, a tutti i livelli, operando un riordino in conformità alle più recenti disposizioni legislative nazionali.

Tra le modifiche più recenti si riportano quelle apportate dal D.L. 120/2020, “*Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale*” e dal Regolamento Attuativo in Materia Ambientale 63/R del 2016, modificato dalle L.R. 3/2017, 37/2020, 80/2020 nel quale viene recepito e normato l’art. 84 della L.R. 65/2014 contenente le disposizioni per il territorio Rurale. i contenuti dell’avvio del procedimento sono contenuti dall’Art. 17 Avvio del procedimento:

1. Ciascuno dei soggetti di cui all’articolo 8, comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali del medesimo comma, l’atto di avvio del procedimento dei piani, programmi e varianti di propria competenza, al fine di acquisire eventuali apporti tecnici. L’atto di avvio è altresì trasmesso all’ente parco competente per territorio, ove presente, e agli altri soggetti pubblici che il soggetto procedente ritenga interessati.
2. Per gli strumenti soggetti a VAS ai sensi dell’articolo 5 bis della L.R. 10/2010, l’avvio del procedimento è effettuato contemporaneamente all’invio del documento di cui all’articolo 22 della l.r. 10/2010, oppure del documento preliminare di cui all’articolo 23, comma 2, della medesima L.R. 10/2010. 3. L’atto di avvio del procedimento contiene:
 - a) la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all’articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
 - b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell’articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
 - c) l’indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l’indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
 - d) l’indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell’approvazione del piano;
 - e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell’atto di governo del territorio;
 - f) l’individuazione del garante dell’informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all’articolo 36, responsabile dell’attuazione del programma di cui alla lettera e).

Oltre alla normativa regionale, nazionale e alle direttive europee afferenti ai contenuti ed alle procedure della pianificazioni a cui la variante al PO devono necessariamente attenersi, si riportano di seguito i Piani di Settore regionali approvati a cui adeguarsi e/o conformarsi:

- PAER - Piano Ambientale ed Energetico Regionale
- PRIIM - Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità
- PGRA – Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
- PRAF – Piano Regionale Agricolo Forestale
- PRB – Piano di gestione Rifiuti e Bonifica siti inquinati
- PRQA - Piano Regionale qualità dell'aria
- PGA - Piano di gestione delle acque del Distretto dell'Appennino settentrionale
- PAI - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino dell'Arno

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

La disciplina dà applicazione al Codice per l'attribuzione al Piano della valenza di Piano Paesaggistico, ai sensi degli articoli 135 e 143 del medesimo Codice e costituisce riferimento per le disposizioni di cui alla LR 65/2014 che disciplinano la forma e i contenuti del PIT (art. 2 comma 1 DdP).

La variante al Piano Operativo di San Gimignano dovrà essere coerente anche rispetto alla Disciplina d'uso contenuta nella Scheda d'Ambito 09 Val d'Elsa. Di seguito sono richiamati gli obiettivi e le direttive della Scheda d'Ambito in riferimento al territorio di San Gimignano da acquisire:

1. Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale);
2. Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.
3. Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena è stato redatto ai sensi della LR1/2005 e approvato con DCP n.124 del 14/12/2011 e rettificato con DCP n. 128 del 30/11/2018. Il PTC della Provincia di Siena ha una sua "filosofia" che in parte sviluppa e aggiorna le determinazioni del precedente suo primo PTC (approvato nell'ottobre del 2000), in parte le innova. Questo duplice volto - aggiornamento & innovazione – lo si coglie bene dal novero di obiettivi "cardinali" che caratterizzano il Piano e che pongono in stretta relazione - sia sul versante dell'analisi che sul versante della proposta programmatica e normativa – il quadro conoscitivo, lo statuto normativo del Piano e l'insieme di opzioni strategiche che il Piano vuole realizzare. Possiamo dunque raccogliere le intenzioni del Piano in sette obiettivi essenziali, disposti secondo un ordine assolutamente non gerarchico bensì in un rapporto di mutuo sostegno alla rispettiva perseguibilità.

Il PTC si pone i seguenti obiettivi:

1. Il PTC vuole assicurare ai cittadini di tutto il territorio senese l'effettiva ed eguale possibilità di accedere ai servizi collettivi essenziali, quale che ne sia la natura giuridica, pubblica o privata. Per garantire una simile "equipotenzialità" di accesso il Piano detta una serie di condizioni e di linee di azione:
 - a. semplificare l'espletamento di determinati obblighi amministrativi;
 - b. promuovere una riorganizzazione orientata ai bisogni dell'utente delle modalità di erogazione dei servizi di pubblica utilità e automatizzarne e potenziarne l'erogazione a distanza;
 - c. mettendo a disposizione del cittadino "terminali intelligenti di pubblica utilità" dai quali accedere ai servizi;
 - d. razionalizzare la localizzazione delle strutture che erogano materialmente i servizi di interesse collettivo e privilegiarne la collocazione baricentrica rispetto alle aree di utenza servite;
2. Integrare nel PTC, quale strumento unitario di governo del territorio a valenza ed efficacia sovracomunale, tutti gli elementi e gli strumenti conoscitivi e operativi a presidio di una coerente e coordinata politica di difesa delle risorse naturali, concepita come una rete di tutela la cui sussistenza garantisce la sostenibilità di tutte le altre politiche di sviluppo e valorizzazione;
3. Qualificare il territorio senese come il "luogo" delle eccellenze nella produzione delle energie rinnovabili, e attrarre allo scopo le migliori capacità di ricerca e di impresa nell'utilizzo delle risorse naturali e di quelle tipiche del sottosuolo senese, dotando per questa via la economia senese di nuove opportunità imprenditoriali;
4. Il PTC vuole agevolare la mobilità delle persone, delle merci e delle informazioni. La rete del ferro e del trasporto pubblico sono le leve con cui correlare in modo efficace Siena e il suo territorio con le grandi reti europee. A questo fine occorre migliorare e potenziare la dotazione infrastrutturale del territorio senese.
5. Il PTC vuole contribuire alla competitività dell'economia senese e del suo sistema produttivo;
6. Il PTC vuole consolidare e valorizzare la forma plurale e policentrica del modo in cui si sono distribuiti sul territorio senese gli insediamenti urbani evitando la dispersione insediativa. Paesi, città, borghi e frazioni di cui il PTC vuole tutelare la differenziazione e la piena "riconoscibilità" nel mosaico territoriale della provincia senese;
7. Un PTC che sia un vero, intelligente ed efficace piano paesaggistico.

Normativa Comunale

- il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.78 del 30 novembre 2007;
- con deliberazione n. 3 del 20 gennaio 2017 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante semplificata ex art.30 LR 65/2014 al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale per il recepimento dell'Accordo di Valorizzazione dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico;
- con deliberazione n. 7 del 5 marzo 2019 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014, una specifica Variante anticipatrice del POC relativa alla Zona Produttiva di Cusona redatta in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto tra La Regione Toscana e i Comuni di San Gimignano, Poggibonsi, Barberino val d'Elsa ed il Gruppo Trigano in data 04/06/2018;

- con Delibera N. 6 di Registro per le Delibere di Consiglio del 08/04/2020 il Consiglio Comunale ha dato avvio al procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale;
- con deliberazione n. 75 del 30/11/2021 il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato il Piano Operativo Comunale (in seguito POC) con contestuale variante al PS del Comune di San Gimignano ai sensi dell'art.19 della LR n. 65/2014;
- Il suddetto Piano Operativo è stato pubblicato sul BURT n. 52 del 29 dicembre 2021.

Oltre alla normativa regionale, nazionale e alle direttive europee afferenti ai contenuti ed alle procedure della pianificazioni a cui la variante al PO devono necessariamente attenersi, si riportano di seguito i Piani di Settore comunali approvati a cui adeguarsi e/o conformarsi:

- PPC - Piano Comunale di Protezione Civile
- ZAC - Piano di Zonizzazione Acustica Comunale

Contenuto del documento di Avvio del Procedimento

L'avvio del procedimento per la formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica è disciplinato dall'art. 17 della LR 65/2014 che al comma 3 recita:

L'atto di avvio del procedimento contiene:

- la definizione degli obiettivi di piano o della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;*
- il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;*
- l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;*
- l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;*
- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;*
- l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).*

Motivazioni ed obiettivi alla base della variante al Piano Operativo Comunale (POC)

La fase pandemica che stiamo vivendo, unita alla precisa volontà di aprire una nuova stagione della pianificazione urbanistica sangimignanese, sancita anche nel Programma di mandato 2019-2024, rendono urgente un'immediata variante normativa al Piano Operativo Comunale approvato il 30/11/2021 con DCC n. 75.

Ciò non appaia in contraddizione con la recente approvazione del POC perché, in effetti, le impreviste evoluzioni del contesto generale, causate dalla pandemia, e le tempistiche imposte

alla definizione degli strumenti urbanistici dall'attuale quadro normativo hanno generato, a parere dell'Amministrazione Comunale, l'urgenza di alcuni adeguamenti, in primo luogo relativi al territorio agricolo. Inoltre, con la presente variante sarà inserita una tabella di assimilazione dei tessuti alle zone omogenee del D.M. 1444/68.

L'attuale situazione di crisi, in ultimo significativamente aggravata dall'emergenza sanitaria globale del Covid 19, ha evidenziato la necessità di semplificare, per quanto possibile, i procedimenti edilizi e di focalizzare e alleggerire, pur nei limiti posti dalle vigenti disposizioni normative di riferimento, i relativi adempimenti, al fine di accelerare e facilitare la capacità di azione del Piano Operativo recentemente approvato, anche e soprattutto negli interventi edilizi di minore entità.

Il mondo agricolo in tutte le sue accezioni, motore da sempre dell'economia sangimignanese, ha la necessità di adeguarsi alle mutate esigenze derivanti sia dall'emergenza sanitaria che dai cambiamenti climatici. È necessario pertanto riuscire ad intervenire sulla disciplina del territorio agricolo in modo tale da consentire agli operatori economici di resistere nel lungo periodo alle sollecitazioni dell'ambiente e della storia, tutelando quel paesaggio che tutto il mondo ci invidia, frutto del lavoro dell'uomo, e che talvolta per un eccesso di normativa rischia di creare un gap negativo per le nostre terre. Per comprendere al meglio quanto sia caratterizzante per San Gimignano l'attività agricola si noti che, secondo i dati ARTEA aggiornati al 2021, sono presenti 295 aziende agricole, di cui 132 ricadenti all'interno del perimetro della Zona H.

Risulta pertanto prioritario poter ulteriormente introdurre sul territorio sangimignanese le novità introdotte dalla LR n. 65/2014 e, in particolare, la disciplina prevista dal Regolamento Regionale n. 63/R, laddove soprattutto il quadro normativo regionale consenta azioni di promozione dell'attività agricola come attività economica produttiva, valorizzando l'ambiente e il paesaggio rurale, perseguendo il contenimento di consumo del suolo agricolo e nel rispetto delle disposizioni sugli usi agricoli come recitano gli Artt. 68 e 69 della stessa legge regionale.

In ultimo, risulta necessario rivedere la disciplina generale in alcune sue parti, poiché considerando le più recenti modifiche normative, in particolare, quelle apportate alla L.R. 65/2014 dalla L.R. 69/2019 e dalla L.R. 47/2021 (in recepimento del D.L. 76/2020 il cosiddetto "Decreto Semplificazioni", convertito nella legge 11 settembre 2020 n. 120), che hanno introdotto innovazioni molto significative, talvolta immediatamente incidenti su alcune strategie d'intervento previste dal Piano Operativo, che necessitano di un'attenta valutazione.

La presente variante si configura, pertanto, come prettamente gestionale ed andrà a modificare solo l'apparato normativo (norme tecniche di attuazione – elaborato N1) per le parti che riguardano la disciplina del patrimonio edilizio esistente all'interno ed all'esterno del territorio urbanizzato, nonché la disciplina relativa agli interventi diretti di nuova costruzione e/o di ampliamento dei fabbricati esistenti, inserendosi in un percorso di revisione generale della strumentazione di pianificazione urbanistica comunale, già iniziato con l'avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n 6/2020.

Ulteriore obiettivo è la redazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale da redigere secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016) in attuazione dell'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come recepiti da parte della Regione Toscana, con Deliberazione della Giunta Regionale n. 524 del 21 Maggio 2018.

Infine, in questa occasione verranno corretti dei refusi di battitura ed aggiornata la cartografia in merito alla correzione di alcuni errori materiali.

Obiettivo/finalità	Azione (descrizione sintetica)
Dare una risposta alle sopravvenute esigenze e necessità del mondo agricolo sangimignanese	1. Aggiornamento della disciplina riguardo il collocamento degli impianti energetici da fonti rinnovabili; 2. Implementazione della normativa relativa alla manutenzione delle strade bianche; 3. Revisione delle norme relative ai volumi tecnici a servizio delle piscine; 4. Revisione della disciplina degli annessi rurale operando una distinzione per tipologia di utilizzo dalle cantine e da altri fabbricati destinati a lavorazioni e processi produttivi legati all'agricoltura; 5. Modifiche alla disciplina riguardante gli interventi ammessi nelle aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale art. 77 L 65/2014; 6. Modifica della disciplina degli artt. 86,87,88,89 coerentemente e nei limiti della disciplina delle invarianti strutturali individuate dal Piano Strutturale; 7. Recepimento della normativa regionale relativa al territorio rurale, nel rispetto dei valori paesaggistici ed in conformità alla disciplina delle invarianti strutturali del PS (es: interventi ammessi in presenza di maglia fitta); 8. Recepimento della L. 30/2003 che disciplina l'attività di agriturismo, alla luce delle modifiche introdotte dalla LR 80/2020 e relativo DPGR 46R/2004 e ss.mm.ii; 9. Modifica all'Art.90– Introduzione delle modalità per rivedere la classificazione tipologica e di valore degli edifici.
Effettuare le necessarie correzioni normative e cartografiche (chiarimenti e/o riscrittura di alcuni passaggi o dell'intera norma) emerse durante il periodo di covigenza del RU e del POC nonché derivanti dalle sopravvenute modifiche della normativa nazionale e regionale.	10. Adeguamento alla disciplina in materia di rischio idraulico (recepimento dell'art. 8 c. 2 lett. b), punto 2 della 41/2018); 11. Adeguamento delle definizioni delle categorie di intervento conseguentemente alla LR 47/2021 di modifica della LR 65/2014; 12. Modifica delle norme riguardanti i parcheggi per le strutture ricettive e per le autorimesse pertinenziali; 13. Modifiche alla disciplina della zona H; 14. Modifica della normativa relativa alla realizzazione dei locali tecnici in relazione alle categorie d'intervento.

Come schematizzato sopra, la variante al Piano Operativo che sarà redatta, si basa su due macro obiettivi: **“Dare una risposta alle sopravvenute esigenze e necessità del mondo agricolo sangimignanese”** ed **“Effettuare le necessarie correzioni normative e cartografiche emerse durante il periodo di covigenza del RU e del POC”**. Di seguito un’illustrazione più dettagliata delle azioni che verranno intraprese per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Dare una risposta alle sopravvenute esigenze e necessità del mondo agricolo sangimignanese

Aggiornamento della disciplina riguardo il collocamento degli impianti energetici da fonti rinnovabili

Le direttive europee recepite poi dalla legislazione italiana stanno “spingendo” le amministrazioni e la cittadinanza ad adottare interventi e progetti che rendano più efficienti energeticamente gli edifici e la città tutta. Con la normativa europea sul clima¹, nel quadro del Green Deal europeo, l'UE si è posta l'obiettivo di conseguire la neutralità climatica entro il 2050. Ciò richiederà, nei prossimi decenni, una considerevole riduzione dei livelli di emissioni di gas a effetto serra, impegnandosi a ridurre le emissioni di almeno il 55% entro il 2030. Queste strategie riguardano sia l'installazione di impianti di produzione da fonti di energia rinnovabile, ma anche il recupero dell'acqua piovana e delle acque reflue, una migliore organizzazione della raccolta differenziata e non ultimo l'efficientamento energetico degli edifici, sia privati che pubblici, in modo da risparmiare il consumo di energia. Il Comune di San Gimignano dovrà quindi individuare le modalità consentite all'interno del proprio territorio, così da far coesistere la transizione energetica con la qualità architettonica e paesaggistica, andando ad implementare la disciplina che riguarda l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili, con particolare attenzione alle zone ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.

Implementazione della normativa relativa alla manutenzione delle strade bianche

Le strade bianche rappresentano uno dei caratteri distintivi delle campagne toscane, testimoni della tradizione agricola che ancora oggi caratterizza questi territori. Tuttavia, considerando che questi percorsi sono ancor oggi frequentati non solo da chi lavora in ambito prettamente agricolo, si rendono spesso necessari gli interventi manutentivi. All'interno di questa variante verranno disciplinati tali interventi, riferendosi anche alla disciplina già vigente per la viabilità storica. I principi alla base della disciplina dovranno basarsi su tecniche e materiali ecologici e cromatismi naturali.

Revisione delle norme relative ai volumi tecnici a servizio delle piscine

Saranno riviste le norme relative ai volumi tecnici a servizio delle piscine, considerato che la normativa di carattere igienico sanitario impone l'utilizzo di tecnologie di sanificazione e filtraggio delle acque delle vasche tali per cui le attuali dimensioni massime consentite sembrano non poter soddisfare al meglio tali esigenze.

Revisione della disciplina degli annessi rurali operando una distinzione per tipologia di utilizzo dalle cantine e da altri fabbricati destinati a lavorazioni e processi produttivi legati all'agricoltura.

E' necessario operare un riordino della disciplina del territorio rurale con particolare attenzione alla parte che riguarda la realizzazione degli annessi agricoli (art. dal 63 all'80 del POC). E' necessario disciplinare con norme dedicate la realizzazione delle cantine e di altri fabbricati che ospitano attività di trasformazione di prodotti agricoli.

¹ 2015: Accordi di Parigi, 2019: Green deal Europeo, 2021 COP 26 sul Clima, Legge Europea sul Clima Regolamento 1119/2021 UE.

Redazione della disciplina riguardante le aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale art. 77 L 65/2014.

È necessario rivedere la disciplina degli interventi ammessi nelle aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale, come prevede l'art. 77 della LR 65/2014, valutando numero e tipologia di opere pertinenziali e perseguendo le finalità di cui all'art. 68 della medesima legge che detta norme sulla qualità del territorio rurale.

Modifica della disciplina degli artt. 86,87,88,89 coerentemente con le invarianti strutturali individuate dal Piano Strutturale

Nel Piano Operativo vigente sono presenti quattro articoli che disciplinano i vari usi del suolo consentiti, nonché le tecniche di sistemazione delle colture, risultando in contrasto, per alcuni aspetti, con l'art. 69 della LR 65/2014. E' necessaria una valutazione anche di carattere agronomico, oltre che edilizio-urbanistica, al fine di eliminare le parti della nta del POC in contrasto con quanto disciplinato dall'articolo della legge regionale sopra citato.

Recepimento della normativa regionale relativa al territorio rurale, nel rispetto dei valori paesaggistici e della disciplina delle invarianti strutturali del PS.

La variante al POC farà propria la disciplina regionale relativa agli interventi ammessi nel territorio rurale in coerenza con la disciplina d'uso dei beni paesaggistici e con la disciplina delle invarianti strutturali contenuta nel PS, con particolare riferimento agli articoli 70 e 71 della LR 65/2014.

Recepimento della L. 30/2003 che disciplina l'attività di agriturismo, alla luce delle modifiche introdotte dalla LR 80/2020 e relativo DPGR 46R/2004 e ss.mm.ii.

L'attività agrituristica è largamente praticata nel territorio sangimignanese e risulta pertanto indispensabile valutare il recepimento delle novità introdotte dalla disciplina regionale toscana con la LR 80/2020 ed il relativo DPGR 46R/2004 e ss.mm.ii. Sarà posta particolare attenzione all'attività di ospitalità in spazi aperti (agricampeggio).

Modifica all'Art.90– Introduzione delle modalità per rivedere la classificazione tipologica e di valore degli edifici

All'art. 90 sarà introdotta una procedura per rivalutare la classe di valore dei fabbricati sulla base di un'espressa e motivata richiesta da parte di terzi.

Effettuare le necessarie correzioni normative e cartografiche (chiarimenti e/o riscrittura di alcuni passaggi o dell'intera norma) emerse durante il periodo di covigenza del RU e del POC nonché derivanti dalle sopravvenute modifiche della normativa nazionale e regionale

Adeguamento della disciplina in materia di Rischio idraulico (art. 8 c. 2 lett. b della 41/2018)

È necessario introdurre una specifica riguardante il Rischio idraulico in recepimento dell'art. 8 c.2 lett. b), punto 2 della L. 41/2018: "Opere per la gestione del rischio di alluvioni", che recita:

"Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

- a. opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;
- b. opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:
 1. nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;

2. *sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento".*

Aggiornamento delle definizioni delle categorie di intervento in base alla LR 47/2021

Alla luce delle recenti modifiche alla LR 65/2014, introdotte dalla LR 47/2021 con particolare riferimento alle definizioni delle categorie d'intervento (ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ecc), è necessario rivalutare gli effetti potenziali che alcuni interventi potrebbero avere sul territorio. Pertanto potrebbe rendersi necessario rivedere le definizioni delle categorie d'intervento di cui all'art. 36 e 37 del POC, nonché le relative declinazioni.

Modifica delle norme riguardanti i parcheggi per le strutture ricettive e per le autorimesse pertinenziali

Si prevede una modifica della normativa relativa ai parcheggi, in particolar modo per quelli relativi alle strutture ricettive ed alle autorimesse pertinenziali. Si prevede di superare la relazione di 1 posto auto per camera, disciplinando anche i casi in cui sia possibile eliminare i posti auto pertinenziali, come ad esempio all'interno del perimetro del centro Storico peraltro sito inserito nella lista Patrimonio Mondiale dell'UNESCO. Sarà rivista anche la normativa relativa alle autorimesse, eventualmente anche interrato fatta eccezione delle zone a rischio idrogeologico, geomorfologico o per edifici di rilevante valore e valore. Sarà comunque vietato l'inserimento di servizi igienici all'interno dei volumi.

Modifiche alla disciplina della zona H

Si ritiene necessario rimodulare la disciplina relativa al cosiddetto "Ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H)" di cui all'art. 104 del POC, con particolare riferimento alla disciplina delle trasformazioni consentite.

Modifica della normativa relativa alla realizzazione dei locali tecnici in relazione alle categorie d'intervento.

Sarà meglio disciplinata la realizzazione di locali tecnici comunque denominati, con particolare attenzione alla loro ubicazione in quelle parti di territorio che sono interessate da pericolosità geologiche molto elevate e si trovano in contesti di pregio paesaggistico e/o monumentale.

L'Amministrazione Comunale, conseguentemente ai contributi derivanti dal processo partecipativo, si riserva la facoltà di apportare ulteriori modifiche ad altre norme del Piano Operativo.

Resta inteso che qualora fossero rilevati palesi errori materiali su tutta la documentazione del POC, che non sono stati eliminati in sede di formazione dello stesso, si procederà alla loro correzione in questa sede.

Stato di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale

Sullo stato di attuazione del Piano Operativo, considerato che lo stesso è stato recentemente approvato (DCC del 30/11/2021), si rimanda direttamente a quanto contenuto nel Documento di Avvio del Procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale previsto con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 08/04/2020.

Tabella 1 - PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UNITA' DI PAESAGGIO - Dettaglio (All. 28 Del. 682 del 26.06.2017)

UNITÀ DI PAESAGGIO	PREVISIONI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERNE AL PERIMETRO DEL TU								RAFFRONTO PS - PO						
	NE - Nuova edificazione						R - Riuso		Totale PO				PS		
	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana**		Nuova edificazione		Recupero (PA o Piani di intervento rigenerazione urbana)		Totale PS	Attuato RU	Residuo PS
	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	Abitanti*	SUL (mq)	Abitanti*	Abitanti	Abitanti	Abitanti
UP 4 Castel S. Gimignano			945	300			514	90	300	11	90	3	50	11	39
UP6 Larniano															
UP7															
UP8															
UP 10 San Gimignano	10.887	3.000	706	100			37.455	7.391	3.100	115	7.391	274	1.315	198	1.117
UP 11 Pietrafitta															
UP12***								180			180	7			
UP 13 Settefonti e Buoriposo							84.225	2.445			2.445	91	202	0	202
UP 14 Cellole e Pancole			1.942	285					285	11			32	0	32
UP 15 Ulignano	19.043	3.300	564	140			11.953	900	3.440	127	900	33	287	0	287
UP 16 Cusona***								96			96	4			
UP17***								180			180	7			
UP18															
UP19															
U P20 Badia a Elmi	4.523	350					2.490	130	350	13	130	5	70	0	70
UP 21 Piana dell'Elsa			11.238	100			73.286	6.105	100	4	6.105	226	281	0	281
TOTALI	34.453	6.650	15.395	925			209.923	17.517	7.575	281	17.517	649	2.237	209	2.028

* Viene assunto il Parametro di PS pari a 27 mq/abitante insediato

** comprensivi anche degli interventi diretti previsti dalla Schede Normative Allegato N18

*** riferiti ad interventi diretti di ristrutturazione o sostituzione edilizia previsti da Schede Normative Allegato N18

In sintesi, "Dalla ricognizione dello stato di attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti si rileva che i dimensionamenti massimi relativi alle diverse funzioni sono ancora in gran parte disponibili, per l'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal precedente Regolamento Urbanistico (decaduto alla fine del 2014 ed in salvaguardia da fine 2019 ai sensi art. 222 LR 65/14), e con il Piano Operativo di prossima approvazione).²

² estratto dal documento di Avvio al procedimento per la redazione del PS (DCC n. 6/2020).

Perimetro del territorio urbanizzato e quadro conoscitivo di riferimento

In sede di avvio del procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale, il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato sulla base dei criteri di cui all'art. 4 della LR 65/2014 ed è passibile di adeguamenti/rettifiche dovuti ad approfondimenti che occorreranno durante la sua redazione.

Considerato inoltre che l'approvazione del POC è avvenuta antecedentemente all'approvazione del nuovo PS (solo avviato), si è reso necessari, in quella sede, individuare il perimetro del territorio urbanizzato in via transitoria ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014 .

Alla luce di quanto sopra, considerato che la variante non prevede nuove aree di trasformazione nè all'interno nè all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, con la presente variante, tale perimetro non verrà né adeguato né tanto meno modificato, e si rimanda il recepimento del suddetto perimetro all'interno del POC, conseguentemente all'approvazione del PS.

Quadro conoscitivo di riferimento

Per quanto riguarda il quadro conoscitivo di riferimento, considerato appunto che il POC³ è di recente approvazione si rimanda direttamente a quello ivi contenuto di cui all'art. 4 comma 1 delle nta, ovvero:

- QC1-N Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati-Inquadramento Nord-scala 1:10.000
- QC1-S Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati-Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- QC2-N Viabilità storica-Inquadramento Nord-scala 1:10.000
- QC2-S Viabilità storica-Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- QC3 Schede del patrimonio edilizio in Territorio rurale
- QC4-PV3 Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione di situazioni di degrado
- QC5-N Rischio archeologico Nord-scala 1:10.000
- QC5-S Rischio archeologico Sud-scala 1:10.000

³ I contenuti del Piano Operativo comunale sono consultabili al seguente link:<https://www.comune.sangimignano.si.it/it/page/poc-piano-operativo-comunale>

Organi ed enti a cui richiedere contributi e/o nulla osta, assensi e pareri

Enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico

Regione Toscana

Direzione Urbanistica e Politiche abitative - Settore Pianificazione del Territorio D.G. Giunta Regionale - Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica Ufficio Tecnico del Genio Civile di Bacino Arno /Toscana Centro

email pec: regionetoscana@postacert.toscana.it

Amministrazione Provinciale di Siena

email pec: provincia.siena@postacert.toscana.it

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

email pec: adbarno@postacert.toscana.it

Ufficio Tecnico del Genio Civile Toscana Sud

email pec: regionetoscana@postacert.toscana.it

Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

email pec: mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Siena, Grosseto e Arezzo

email pec: mbac-sba-si@mailcert.beniculturali.it

ARPAT - Dipartimento di Siena

email pec: arpat.protocollo@postacert.toscana.it

Azienda U.S.L. Toscana Sud Est

email pec: ausltoscanasudest@postacert.toscana.it

Autorità Idrica Toscana

email pec: protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

Acque Spa

email pec: info@pec.acque.net

Centria Srl

email pec: centria.pec@cert.centria.it

Autorità Servizio gestione integrata rifiuti Urbani ATO Toscana Sud

email pec: segreteria@pec.atotoscanasud.it

Servizi Ecologici Integrati Toscana S.r.l.

email pec: seitoscana@legalmail.it

Enel Distribuzione Spa
email pec: eneldistribuzione@pec.enel.it

TERNA Spa - Rete Elettrica Nazionale -Sede di Firenze
email pec: aot-firenze@pec.terna.it

E Distribuzione Spa
email pec: e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Comune di Volterra (PI)
email pec: comune.volterra@postacert.toscana.it

Comune di Gambassi Terme (FI)
email pec: comune.gambassi@postacert.toscana.it

Comune di Barberino Tavarnelle (FI)
email pec: barberinotavarnelle@postacert.toscana.it

Comune di Certaldo (FI)
email pec: comune.certaldo@postacert.toscana.it

Comune di Colle Val d'Elsa (SI)
email pec: comune.collevaldelsa@postacert.toscana.it

Comune di Poggibonsi (SI)
email pec: comune.poggibonsi@postacert.toscana.it

Enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati

Regione Toscana -Direzione Urbanistica e Politiche abitative - Settore Pianificazione del Territorio D.G.
Giunta Regionale - Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica Ufficio
Tecnico del Genio Civile di Bacino Arno /Toscana Centro
email pec: regionetoscana@postacert.toscana.it

Amministrazione Provinciale di Siena
email pec: provincia.siena@postacert.toscana.it

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
email pec: adbarno@postacert.toscana.it

Ufficio Tecnico del Genio Civile Toscana Sud
email pec: regionetoscana@postacert.toscana.it

Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
email pec: mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Siena, Grosseto e Arezzo
email pec: mbac-sba-si@mailcert.beniculturali.it

Garante della partecipazione

Per garantire la massima efficacia del percorso comunicativo/partecipativo della presente al Piano Operativo Comunale (POC) è necessaria un'attività di confronto con i cittadini riguardo le informazioni, i contenuti progettuali e le scelte strategiche, che avverrà attraverso l'utilizzo di strumenti partecipativi differenziati (come ad esempio: incontri pubblici, utilizzo di materiali informativi, richieste di contributi, ecc.).

La Regione Toscana ha emanato la Legge Regionale n. 46/2013 per la partecipazione pubblica nell'ambito della formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ed il relativo regolamento di attuazione DPGR 4/R del 2017. Vi sono inoltre le linee guida approvate dalla GRT con Deliberazione n. 1112 del 16/10/2017 aventi ad oggetto *"Approvazione delle linee guida sui livelli partecipativi ai sensi dell'articolo 36, comma 5, della L.R. 65/2014 (Norme per il Governo del territorio) e dell'articolo 17 del regolamento 4/R/2017"*.

In particolare, nell'ambito della presente variante al POC, in quanto strumento di pianificazione urbanistica sarà necessario garantire il rispetto degli artt. 3 e 5 delle suddette linee guida, ovvero:

"Articolo 3 - Livelli partecipativi uniformi per tutti gli atti di governo del territorio

- 1. I livelli partecipativi di cui al presente articolo costituiscono livelli minimi essenziali per tutti gli atti di governo del territorio. I livelli partecipativi di cui agli articoli 4 e 5, diversificati per tipologia di pianificazione, sono livelli ulteriori e specifici, rispetto a quelli individuati nel presente articolo.*
- 2. Costituisce livello partecipativo di tutti gli atti di governo del territorio la previsione, fin dal programma delle attività di informazione e partecipazione, delle seguenti modalità partecipative:*
 - a) Sintesi dei contenuti propri dell'atto di governo del territorio, come definiti al momento dell'avvio del procedimento, quale documento di introduzione al processo partecipativo, diretto a garantire una maggiore accessibilità e comprensibilità dello stesso;*
 - b) Creazione della pagina web del garante nella quale indicare e inserire l'indirizzo di posta elettronica del garante, il programma delle attività di informazione e partecipazione, il documento di cui alla precedente lettera a) e il costante aggiornamento delle attività in itinere;*
 - c) Almeno una forma di partecipazione digitale, in quanto potenzialmente idonea a raggiungere chiunque abbia interesse a partecipare indipendentemente dalla scala e tipologia di piano;*
 - d) Uno o più incontri pubblici, adeguatamente e tempestivamente pubblicizzati.*
- 3. Ai sensi dell'articolo 4, comma 3, del regolamento 4/R/2017, spetta al garante graduare e adeguare le modalità partecipative ulteriori, e comunque nel rispetto di quelle di cui al comma 2, in base alla scala territoriale di pianificazione e alla dimensione e tipologia degli interessi coinvolti."*

"Articolo 5 - Livelli partecipativi della pianificazione urbanistica

- 1. Costituisce livello partecipativo di ogni livello di pianificazione urbanistica, ulteriore rispetto a quello previsto al precedente articolo 3, comma 2, la previsione di una modalità partecipativa avente ad oggetto esclusivamente le trasformazioni urbanistiche ritenute più rilevanti per l'Ente."*

Il Garante dell'informazione e della partecipazione è l'arch. Ilaria Poggiani, dipendente del Comune di San Gimignano in forza al Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio, **nominata con deliberazione del G.C. n 134 del 2021 ai sensi dell'art. 4 del "REGOLAMENTO DELLE FUNZIONI DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE EX ART. 37 L.R. n. 65/2014 E D.P.G.R. 4/R/2017"**

Di tutte le fasi della presente variante, il Garante dovrà darne comunicazione nelle forme più appropriate anche agli interlocutori non necessariamente esperti (in primis la pagina web dedicata, oltre ai comuni mezzi di comunicazione), permettendo loro di partecipare attivamente alla costruzione del progetto, nelle forme e nelle modalità comunicate anch'esse tempestivamente.

In questo quadro i soggetti da coinvolgere sono di fatto tutti i cittadini sangimignanesi o che operano sul territorio comunale, portatori di interessi pubblici e/o privati che soprattutto nella fase della partecipazione, tenendo conto degli obiettivi che l'Amministrazione si prefigge di raggiungere con la redazione della presente variante, potrà dare il proprio contributo, segnalando elementi ritenuti importanti.

Questo potrà avvenire attraverso la compilazione e la trasmissione di un modello predisposto dall'Ufficio di Piano scaricabile direttamente dal sito istituzionale o comunque reso accessibile tramite ritiro a mano e conseguente deposito presso l'URP del Comune di San Gimignano. Tempistiche e specifiche sulle modalità verranno rese note più avanti nel procedimento. La presentazione dei contributi ha esclusivamente valore consultivo e non vincola, in alcun modo, la definizione dei contenuti della variante da parte del Comune.

L'Amministrazione Comunale prevede anche un incontro pubblico aperto a tutta la cittadinanza da tenersi nei tempi e nelle modalità che verranno tempestivamente comunicati alla popolazione.

Il risultato di questa fase di partecipazione attiva confluirà direttamente nel rapporto del Garante, che costituirà parte integrante e sostanziale della variante adottata e dovrà dare atto del recepimento o meno dei contributi all'interno della documentazione di variante.

La fase successiva all'adozione prevede che, nei 60 giorni successivi alla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione, qualsiasi soggetto pubblico/privato possa presentare osservazioni; anche questa fase è certamente partecipazione pubblica ma con valenza oppositiva, che solitamente presuppone un interesse diretto.

Per la consultazione da parte dei cittadini dell'attività di comunicazione/informazione sarà predisposta una pagina "web dedicata" pubblicata sul sito istituzionale del Comune di San Gimignano, sulla quale saranno rese disponibili tutte le informazioni e i documenti realizzati nell'ambito del processo di formazione del nuovo PO.

Sarà cura del garante avvalersi di ogni altro mezzo di comunicazione (social media, stampa, volantini, ecc) affinché l'informazione e la partecipazione sia più ampia e condivisibile, nel rispetto di quanto disposto dalla vigente normativa in materia.

Ulteriori adempimenti procedurali

Relativamente all'obbligo di deposito delle indagini geologiche, sismiche, idrauliche finalizzate al procedimento di variante, si rileva che il DPGR 5/R esclude da tale obbligo le varianti di tipo normativo che non prevedono aumenti di superficie coperta o volume edificabile.

Considerato che con questa variante non si prevedono ulteriori aree di trasformazione rispetto a quanto approvato con DCC n. 75 del 30/11/2021, non sarà pertanto necessario il deposito delle indagini al Genio Civile.

Per quanto riguarda invece la necessità della conferenza paesaggistica prevista dall'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, considerato che la modifica di alcune norme tecniche di attuazione interesserà i Beni paesaggistici, sarà necessario attivare tale procedimento 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.

Il Responsabile Unico del Procedimento
ing. Valentina Perrone
