



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 Tognesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Relazione Tecnico Illustrativa

Luglio 2022



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

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

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



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesse

Il Comune di San Gimignano si è dotato di Piano Strutturale con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 30.11.2007 ai sensi della L.R. n. 1/2005.

Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 08/04/2020, con la quale è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale.

Il Comune di San Gimignano si è dotato di Piano Operativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021 ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014, con contestuale Variante al Piano Strutturale, pubblicato sul BURT n. 52 del 29/12/2021.

Con la deliberazione della Giunta Comunale n.18 del 10/02/2022 è stato costituito l'Ufficio di Piano incaricato della redazione della variante normativa e di carattere gestionale al vigente Piano Operativo Comunale e con la quale è stato individuato come Responsabile Unico del Procedimento, ai sensi dell'art. 18 L.R. 65/2014, l'ing. Valentina Perrone, Dirigente del Settore lavori Pubblici e Servizi per il Territorio.

Con la deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 08/03/2022 è stata nominata come garante dell'informazione e della partecipazione per il procedimento di cui in oggetto, l'Arch. Ilaria Poggiani ai sensi dell'art. 36 della L.R. 65/2014.

Con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 23/03/2022, a cui si rimanda integralmente, è stato avviato il procedimento per la redazione della variante normativa al Piano Operativo, approvando la seguente documentazione:

- Documento di Avvio del Procedimento;
- Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS redatto ai sensi dell'art. 8, comma 5 della LR 10/2010;

La presente variante risponde alla necessità di fornire una risposta immediata alle esigenze del territorio particolarmente provato dalla pandemia e, allo stesso tempo, avviare un processo di aggiornamento e revisione della strumentazione urbanistica, che anche durante il periodo di multivigenza del POC e del Regolamento Urbanistico (2019-2021) evidenziava criticità relativamente alla disciplina generale, nonché complessità sistematiche e interpretative delle norme tecniche di attuazione generali.

L'attuale situazione di crisi, inoltre, 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 per accelerare e facilitare la capacità di azione del Piano Operativo recentemente approvato, anche e soprattutto negli interventi edilizi di minore entità.

Qui di seguito sono riassunte le modifiche apportate alla parte normativa (Norme Tecniche di Attuazione), alla parte cartografica e agli allegati, in relazione al raggiungimento degli obiettivi fissati con l'avvio del procedimento.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

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

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



Modifiche apportate alla parte normativa

Obiettivo/finalità	Articoli modificati
Dare una risposta alle sopravvenute esigenze e necessità del mondo agricolo sangimignanese	• Art.20– Dotazioni di parcheggi privati per la sosta di relazione (DCC n. 31 del 17/05/2022) • Art 21– Autorimesse pertinenziali • Art. 33 - Risparmio energetico – efficienza energetica • Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi • Art.40– Tessuti storici (CS) • Art.56– La viabilità storica • Art.63– Programma Aziendale • Art. 66– Criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni • Art.67– Nuove residenze rurali • Art.68 – Annessi agricoli aziendali • Art.68 bis– Centri produttivi aziendali (nuovo articolo) • Art.70 – Annessi per l'esercizio dell'agricoltura amatoriale • Art. 71 bis- Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola, in assenza di Programma Aziendale (nuovo articolo) • Art.73 – Autorimesse e locali interrati • Art. 75– Piscine pertinenziali • Art. 79– Recinzioni • Art.80– Sistemazioni esterne • Art.82– Aree a funzione agricola • Art.86– Direttive sulla buona condotta dei suoli e sulle pratiche agricole d'interesse paesaggistico • Art.87– Direttive per alcune colture • Art.88– Direttive specifiche per i vigneti • Art.90– Classificazione tipologica e di valore degli edifici • Art.94– Modalità d'intervento • Art.96– Agriturismo • Art.104 – Ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H)
	• Art. 19 – Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali • Art. 36 – Interventi edilizi • Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

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

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



Effettuare le necessarie correzioni normative e cartografiche emerse durante il periodo di covigenza del RU e del POC nonché derivanti dalle sopravvenute modifiche della normativa nazionale e regionale.

- Art.38 – Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva
- Art.39 – Interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti
- Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE)
- Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP)
- Art.45 - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale (TRr)
- Art.47 – Aree produttive di completamento (CPp)
- Art.48 – Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi (TRp)
- Art.50 – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (AP)
- Art.58 – La mobilità lenta
- Art.61 – Reti ed infrastrutture tecnologiche
- Art.69 – Annessi agricoli per superfici aziendali inferiori ai minimi
- Art.62 – Aree per impianti di distribuzione carburanti
- Art.72 – Mutamento della destinazione d'uso degli edifici in territorio rurale
- Art.77 – Maneggi per cavalli
- Art.83 - Emergenze del paesaggio agrario
- Art.84 – Strutture insediative e aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico-architettonici
- Art.85 – Parco Agrario di San Gimignano e di Ugnano
- Art.89 – Direttive e prescrizioni per gli oliveti
- Art.92 – Interventi ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici
- Art.97 - Aree per interventi di recupero minori ai fini residenziali e/o misti (RMr)
- Art. 111 – Aree sportive per tiro a volo (STV)
- Art. 112 – Salvaguardie dell'assetto del territorio
- Art.116 – Pratiche edilizie in itinere
- Art.117 - Aree sottoposte a piani attuativi e programmi aziendali già approvati
- Art.118 - Misure di salvaguardia
- Art.119 - Disposizioni successive all'attuazione degli interventi
- Art.120 - Rinvio ad altre disposizioni



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

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

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



Modifiche apportate alla parte cartografica

Le seguenti modifiche sono state apportate sia per correggere alcuni errori materiali sia per migliorare la leggibilità generale delle tavole. Nel dettaglio, sono state aggiornate le seguenti carte:

TAVOLE DI QUADRO CONOSCITIVO:

- **QC1N/QC1S - Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati**

- inserimento delle fasce di rispetto stradale, delle aree percorse da incendi, delle captazioni idropotabili e la relativa di fascia di rispetto;
- E' stato cambiato inoltre lo stile e la tonalità di colore del vincolo paesaggistico relativo agli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell' art.136 D. Lgs. 42/04, il vincolo paesaggistico relativo ai Territori contermini ai laghi (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.b), il vincolo relativo ai Fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua e relativa fascia di 150 m. (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.c), il vincolo relativo ai Parchi e riserve nazionali o regionali: Riserva Naturale Regionale di Castelvecchio (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.f), il vincolo relativo ai Territori coperti da foreste e da boschi (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.g), il vincolo relativo alle Aree archeologiche (D.Lgs.42/04 art.142, co.1, lett.m) ed il Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923);
- sostituzione della base cartografica per rendere più leggibile la tavola con l'aggiunta dei toponimi, coerenti con lo stradario del Comune, e di una maschera per mettere in secondo piano il territorio esterno al comune di San Gimignano.

TAVOLE DI PROGETTO:

- **P1N/P1S – Territorio rurale**

- eliminazione dell'etichetta VA (verde attrezzato) nella località di Badia a Elmi indicata erroneamente nel POC poiché non risulta esserci nei dati in possesso dell'ufficio tecnico.
 - Completamento dell'informazione cartografica relativa alle Aree a funzione agricola (art. 82 delle NTA) e delle Emergenze del paesaggio agrario (art. 83 delle NTA) con inserimento delle aree a maglia larga (art. 83 delle NTA) e delle formazioni lineari a macchia (come indicato dall'art.100 delle NTA); Questo dato è stato riorganizzato per una maggiore chiarezza senza aver apportato alcuna modifica all'estensione delle aree.
 - Inserimento dei boschi e formazioni vegetali puntuali, lineari e a macchia (art. 100 delle NTA) e dei boschi di particolare valenza paesistica (art. 102 delle NTA); I seguenti elementi derivati da studi agronomici erano già presenti nel vecchio RU ma erroneamente tolti nella tavola P1 Territorio rurale del POC attualmente vigente.
 - E' stato cambiato inoltre lo stile e la tonalità di colore di alcune voci in legenda. In particolare, i retini relativi alle emergenze del paesaggio agrario, le aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (esistenti), le previsioni di trasformazione esterne al T.U. e il Parco Archeologico di Castelvecchio.
 - sostituzione della base cartografica per rendere più leggibile la tavola con l'aggiunta dei toponimi, coerenti con lo stradario del Comune, e di una maschera per mettere in secondo piano il territorio esterno al comune di San Gimignano.
- **P2N/P2S – Struttura insediativa e infrastrutturale**
 - aggiornamento della rete della viabilità nel comune Sangimignanese, a seguito della determina n.490 del 12/11/2020 avente come oggetto: l'affidamento del servi-



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

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

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



zio finalizzato alla costituzione di un nuovo elenco e cartografia aggiornata delle strade comunali e vicinali di uso pubblico presenti nel territorio comunale.

Il seguente dato è stato sostituito all'interno della tavola suddiviso in Strade Extraurbane secondarie di tipo C (comprendenti le strade regionali e provinciali), le Strade locali Comunali di tipo F (comprendente le strade comunali) e le Strade locali Vicinali di tipo F (comprendente tutte le strade vicinali di uso pubblico escludendo quelle non più in uso e scomparse).

- inserimento del buffer relativo alla fascia di rispetto stradale (come indicato all'art. 57 delle NTA). Alle Strade Extraurbane secondarie di tipo C è stata attribuita una fascia di 30 metri, alle Strade locali Comunali di tipo F una fascia di 20 metri, mentre alle Strade locali Vicinali di tipo F gli è stata attribuita una fascia di 10 metri.

- E' stato cambiato inoltre lo stile e la tonalità di colore di alcune voci in legenda. In particolare, le AP - Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (esistenti), la nuova ripartizione delle strade e il Nuovo Terminal Bus loc. Baccanella.

- sostituzione della base cartografica per rendere più leggibile la tavola con l'aggiunta dei toponimi, coerenti con lo stradario del Comune, e di una maschera per mettere in secondo piano il territorio esterno al comune di San Gimignano.

- **P3.1 SG**

- E' stato completato il tessuto RE1 in Via Tamagni, dove una parte è erroneamente assente nella tavola P3.1 SG approvata. Inoltre è stata cambiata la classificazione da VC (Verde urbano pubblico di connettività) a Vp (Verde urbano privato) dell'area verde situata tra la stessa Via Tamagni e Via Cepparelli.

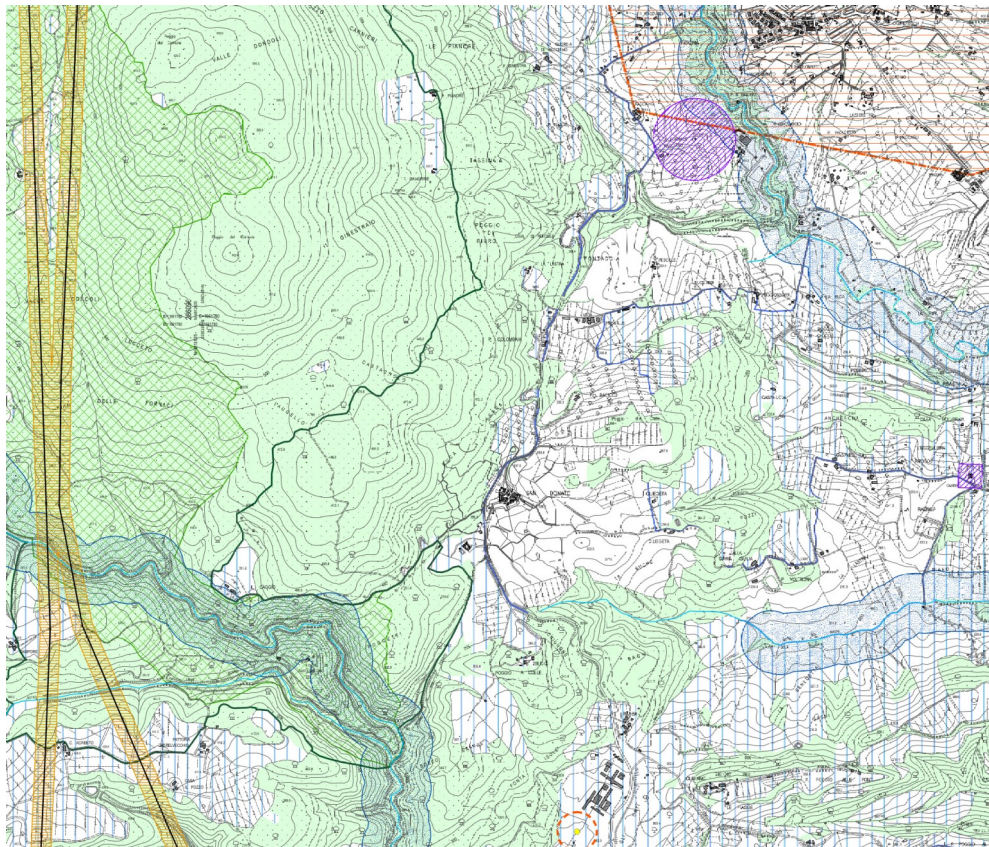
- Sono stati tolti, rispetto alla tavola approvata, i parcheggi esistenti lungo strada, dato che non sono presenti, mentre le stazioni radio base corrispondono a quelle presenti sul sito del SIRA (Sistema Informativo Regionale Ambientale della Toscana), inoltre è stata tolta la Polarità Sportiva (Casa dello Sport) perché al di fuori dell'inquadramento della tavola, mentre gli Episodi disequilibranti o di edilizia disomogenea (art. 41) sono stati aggiornati rendendoli coerenti con le Norme tecniche di attuazione oggetto di questa variante.

- sostituzione della base cartografica per rendere più leggibile la tavola con l'eliminazione del confine comunale e l'inserimento della Carta Tecnica Regionale in scala 1:2.000.

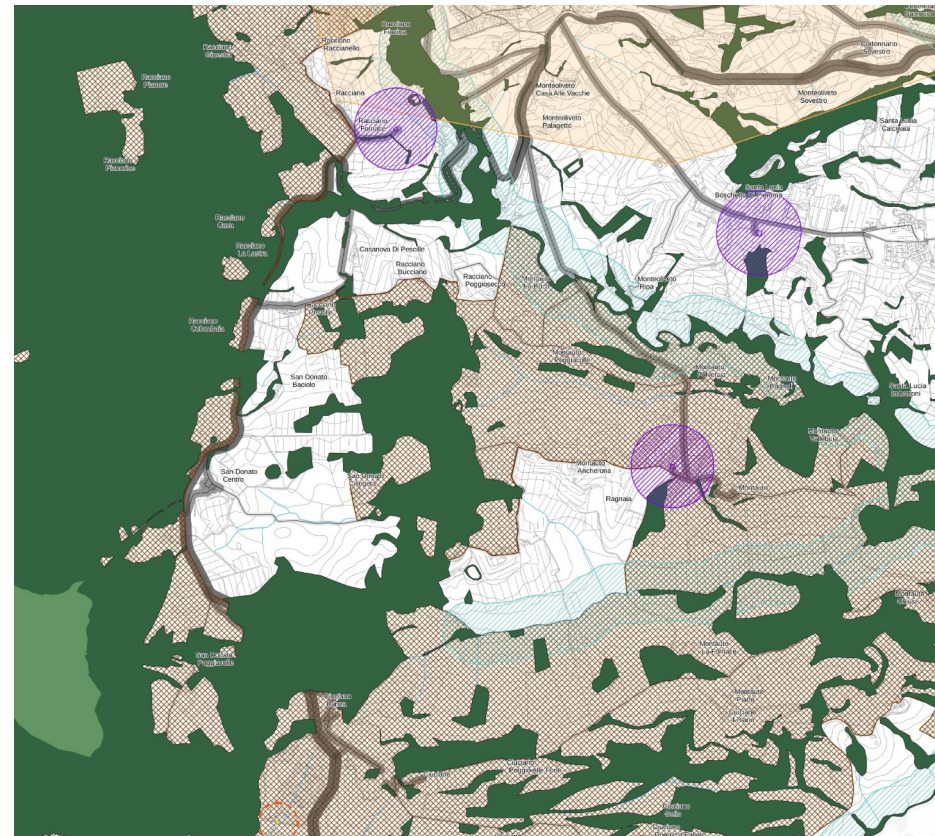
Estratti Cartografici

Confronto tra tavole del POC adottato e tavole della variante normativa

QC1 - Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati

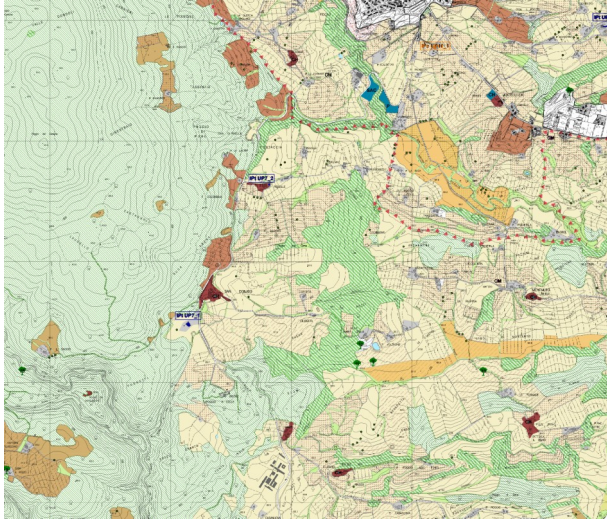


Estratto dalla tavola QC1 Vincoli del POC Approvato

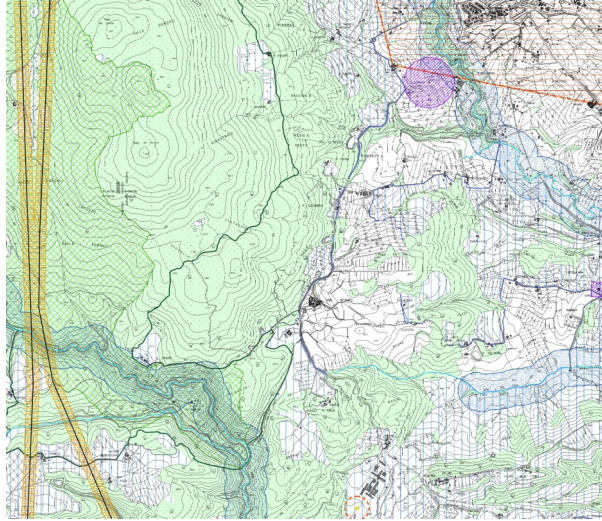


Estratto dalla tavola QC1 Vincoli della presente variante al POC

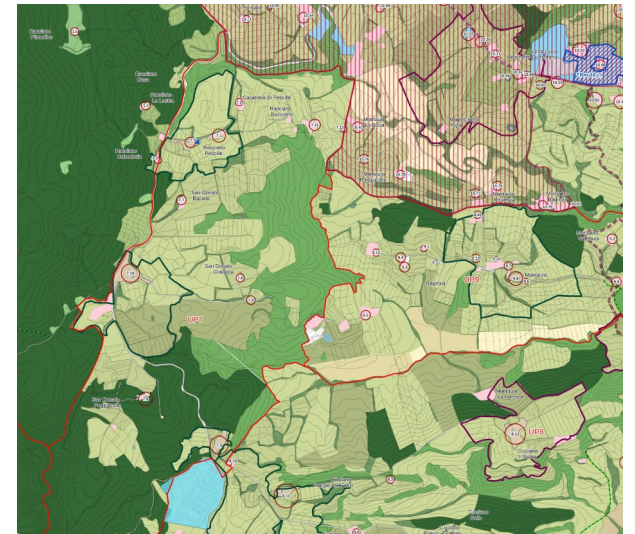
P1 – Territorio Rurale



Estratto dalla tavola P1 Aree agricole del RU

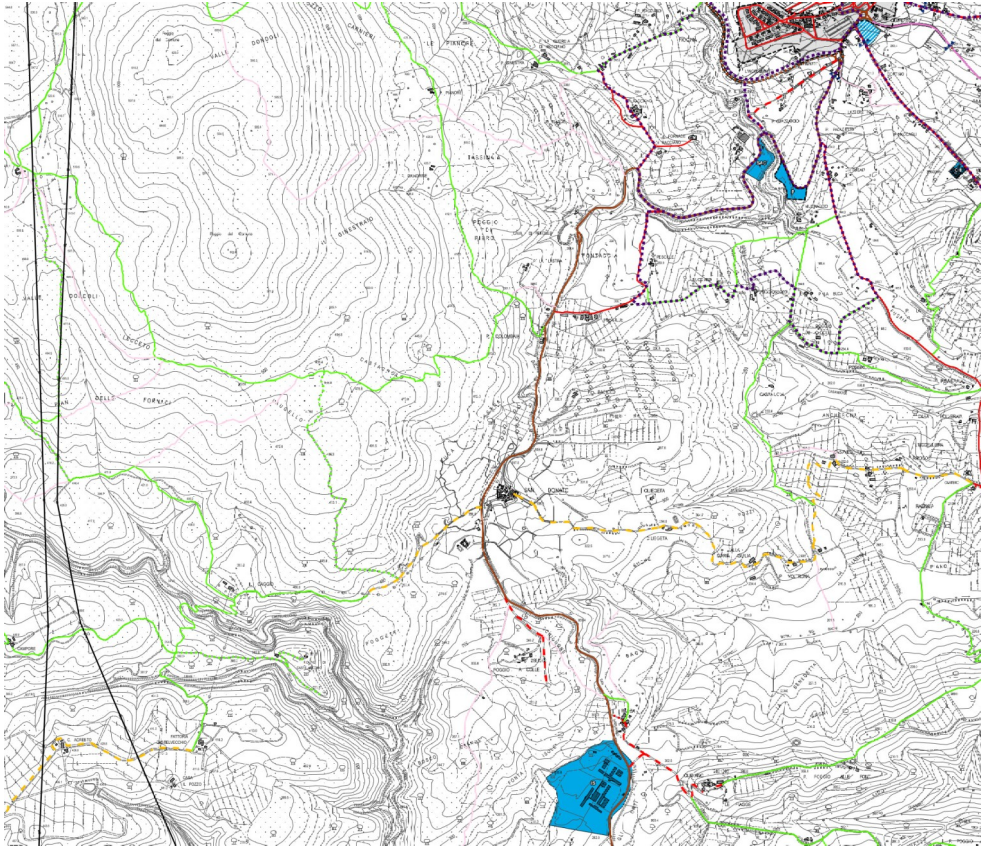


Estratto dalla tavola P1 Territorio Rurale POC Approvato

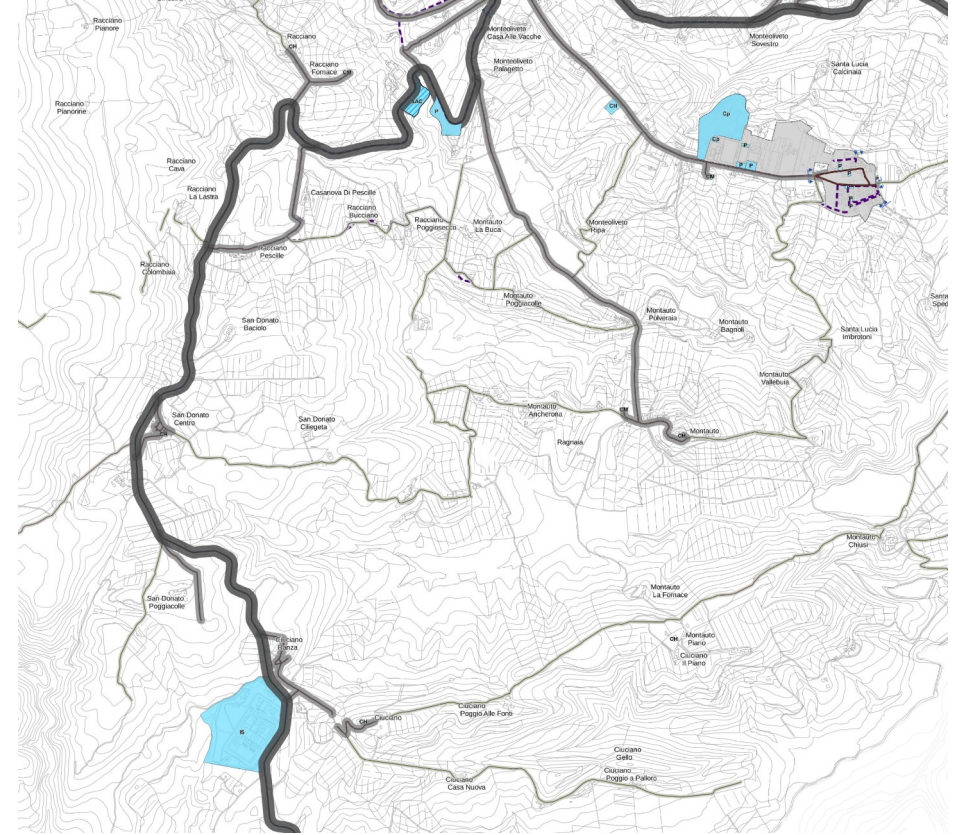


Estratto dalla tavola P1 Territorio Rurale della presente variante al POC

P2 – Struttura insediativa e infrastrutturale

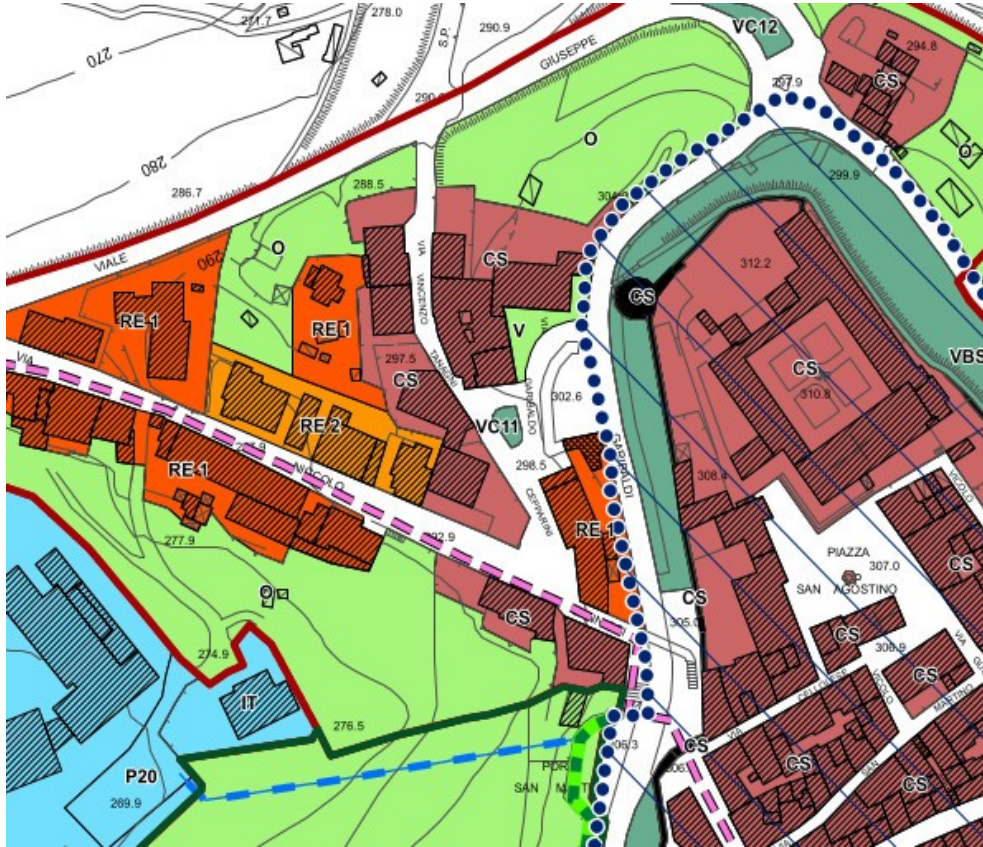


Estratto dalla tavola P2 Insediamenti e infrastrutture
del POC Approvato

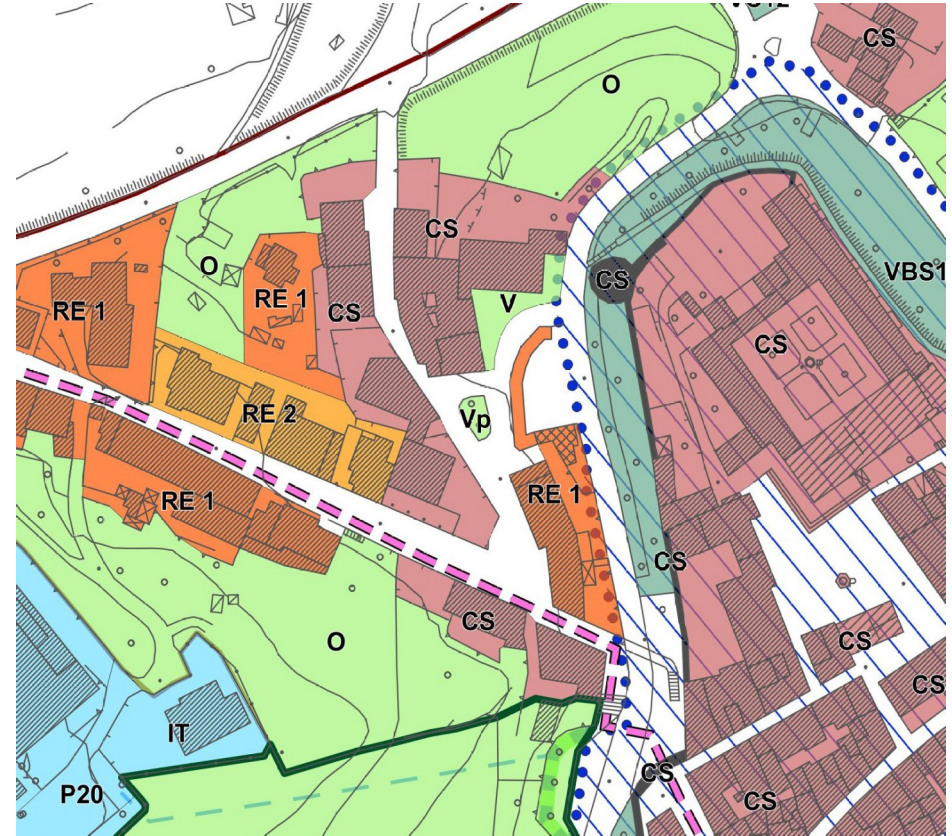


Estratto dalla tavola P2 Insediamenti e infrastrutture
della presente variante al POC

P3.1 – SG-



Estratto dalla tavola P3.1 SG Approvato



Estratto dalla tavola P3.1 SG della presente variante
al POC



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO

Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage

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

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



Modifiche apportate agli allegati

Allegato N1D Disciplina edifici in Territorio Rurale. Sono stati corretti gli edifici che presentavano all'interno delle prescrizioni il riferimento all' art. 91 c. 6. Questo comma non esiste all'interno delle NTA del POC. La corretta dicitura è art. 91 c. 4.

Per un maggiore dettaglio si rimanda agli estratti che seguono e agli altri elaborati di variante.

Il redattore
Arch. Samuele Tornesi
(documento firmato digitalmente)

San Gimignano, 19/07/2022