



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

Variante di Piano Operativo **Relazione Illustrativa**

Novembre 2022

VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA LR 65/2014
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premesse

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 incaricato della redazione della presente variante normativa 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, la sottoscritta 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;

Contenuto della Variante adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/07/2022.

La presente variante ha voluto rispondere 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 (N1 - Norme Tecniche di Attuazione), alla parte cartografica e agli allegati, in relazione al raggiungimento degli obiettivi fissati con l'avvio del procedimento adottate con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/07/2022.

Modifiche apportate alla parte normativa in sede di adozione con DCC n. 58/2022

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)

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. 19 – Dotazioni di parcheggi privati pertinenziali • Art. 36 – Interventi edilizi • Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa • 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 Ulignano • 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
--	--

Modifiche apportate alla parte cartografica in sede di adozione avvenuta con DCC n.58/2022

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 Castelvechio (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 Castelvechio.

- 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 servizio 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.

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.

Adozione, osservazioni e proposte di controdeduzioni

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/07/2022 il Comune di San Gimignano ha adottato la presente variante e provveduto a:

1. trasmettere tempestivamente tutta la documentazione con nota prot. n. 16724 del 01/08/2022 a tutti gli Enti di cui all'art. 19 comma 1 della LR 65/2014;
2. pubblicare sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (B.U.R.T.) n. 32 del 10/08/2022 è stato pubblicato l'avviso di avvenuta adozione;
3. pubblicare tutta la documentazione sul sito istituzionale del Comune di San Gimignano nell'apposita sezione Amministrazione Trasparente, nel rispetto della normativa sulla trasparenza (D.Lgs 33/2013), dandone inoltre notizia anche attraverso l'utilizzo dei profili social dell'Amministrazione.

Nel 60 giorni successivi alla pubblicazione sul B.U.R.T. , ovvero nel periodo compreso tra il 10/08/2022 ed il 09/10/ 2022 sono pervenute in totale n. 17 osservazioni oltre il contributo della Regione Toscana, riepilogate e riassunte nei loro contenuti nell'elaborato denominato "PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI", allegato alla delibera di approvazione per farne parte integrante e sostanziale.

Le osservazioni sono state istruite dall'ufficio di piano che ha provveduto ad elaborare per ciascuna una proposta di controdeduzione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale, contenute appunto nell'elaborato denominato "PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONI", al quale si rimanda direttamente.

Le modifiche agli elaborati adottati conseguentemente all'accoglimento di alcune osservazioni sono state evidenziate nella versione sovrapposta come di seguito specificato:

- in **azzurro** (~~barrato~~ e non) le modifiche apportate in accoglimento di alcune osservazioni.

Articoli modificati in accoglimento, anche parziale, delle osservazioni pervenute.

Obiettivo/finalità	Articoli modificati
Dare una risposta alle sopravvenute esigenze e necessità del mondo agricolo san-gimignanese	• Art 21– Autorimesse pertinenziali • Art. 35 - Impianti energetici da fonti rinnovabili e criteri localizzativi • Art.40– Tessuti storici (CS) • Art.56– La viabilità storica • Art. 66– Criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni • Art.68 – Annessi agricoli aziendali • Art. 71 - Manufatti temporanei ed ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale • Art. 79– Recinzioni • Art.80– Sistemazioni esterne • Art. 104- Ambito di tutela paesaggistica della città murata (Zona H)

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. 10 - Zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate • Art. 36 – Interventi edilizi • Art.37 – Interventi di ristrutturazione edilizia conservativa • Art.38 – Interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva • Art.41 – Tessuti residenziali consolidati (RE) • Art.42 – Tessuti produttivi esistenti (TP) • Art. 53 – Aree a verde pubblico e sportivo • Art. 74 - Serre • Art.77 – Maneggi per cavalli • Art.83 - Emergenze del paesaggio agrario • Art. 90 – Classificazione tipologica e di valore degli edifici • Art.92 – Interventi ammessi a seconda del valore architettonico e ambientale degli edifici
--	--

Le modifiche introdotte alla cartografia in seguito all'accoglimento, anche parziale, delle osservazioni hanno riguardato:

- le Tavole P1N e P1S TERRITORIO RURALE non hanno subito modifiche, in quanto non sono state oggetto di alcuna osservazione;
- le Tavole P2N e P2S INSEDIAMENTI ED INFRASTRUTTURE sono state modificate per rettificare la classificazione di alcuni tratti di strada (Villuzza e SR 429);
- le Tavole QC1N_VINCOLI e QC1S_VINCOLI sono state modificate utilizzando dei retini di campitura delle aree boscate al fine di renderne più chiara la lettura (contributo della Regione Toscana , prot. 21893/2022);
- la Tavola P3.1_SG è stata modificata aggiornando la cartografia di base relativamente all'inserimento in mappa degli edifici pubblici scolastici a nord ovest del centro storico, con precisione in Via Giachi.

L'allegato N1D, oggetto di correzioni di refusi ed errori materiali in sede di adozione, non hanno subito alcuna modifica poiché non sono state oggetto di alcuna osservazione.

La presente variante è costituita dai seguenti elaborati:

Relazione RUP aggiornata a novembre 2022 (Allegato A);

- Relazione Garante dell'Informazione e della Partecipazione aggiornata a novembre 2022 (Allegato B);
- Proposte di controdeduzioni (Allegato C);
- Relazione illustrativa aggiornata a novembre 2022;
- NTA Norme tecniche di Attuazione adottate/sovrapposto/progetto;

- N1D Disciplina edifici in Territorio Rurale/progetto (non è stata oggetto di modifiche in sede di adozione);
- Tavole QC1N/QC1S di progetto;
- Tavole P1N/P1S di progetto;
- Tavole P2N/P2S di progetto;
- Tavola P3.1 SG. di progetto;

Si precisa infine che le modifiche apportate in accoglimento delle osservazioni non hanno variato in modo sostanziale quanto già adottato, pertanto non vi è necessità di dover procedere con una riadozione.

Il redattore
Arch. Samuele Tognesi
(documento firmato digitalmente)

San Gimignano, 08/11/2022