



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

Dicembre 2022

Relazione di conformità al PIT/PPR

Sommario

Verifica di conformità al PIT con valore di Piano Paesaggistico Regionale	1
Riferimenti Normativi	1
<i>Legge Regionale 65/2014 “Norme sul governo del territorio”</i>	1
<i>Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)</i>	1
<i>Il Piano Operativo Comunale</i>	2
Contenuto della Variante	2
Motivazioni ed obiettivi alla base della variante al Piano Operativo Comunale (POC)	2
Articoli modificati	3
Modifiche relative alla parte cartografica	4
Modifiche apportate agli allegati (refusi/errori materiali)	6
Verifica di coerenza della variante con il PIT con valenza di PPR	7
Finalità della variante	7
Schemi	9
<i>Obiettivi/finalità della Variante in rapporto agli articoli modificati</i>	10
Verifiche con la scheda d’ambito 09 “Val d’Elsa” del PIT con valenza di PPR	12
<i>Obiettivo PIT/DirettivaPIT/ Obiettivo variante / Verifica motivata di coerenza</i>	13
Verifiche con la disciplina di vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs 42/2004	23
<i>Obiettivo vincolo/Direttiva vincolo/ Obiettivo variante / Verifica motivata di coerenza</i>	24

Verifica di conformità al PIT con valore di Piano Paesaggistico Regionale

Riferimenti normativi

La Regione Toscana ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con deliberazione del Consiglio Regionale n. 72 del 24 luglio 2007. Successivamente, con deliberazione del Consiglio n. 32 del 16 giugno 2009, è stata adottata l'implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica, con valore di piano paesaggistico ai sensi dell'art. 143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

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

L'art. 20 – comma 2 – della Disciplina di Piano del PIT/PPR, prevede che:

1. Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, gli atti di pianificazione degli enti gestori delle

aree naturali protette, i piani e programmi di settore qualificabili come atti di governo del territorio ai sensi della normativa regionale, da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente Piano, si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice.

2. Dalla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del presente piano, i piani e i programmi di settore e gli atti della programmazione comunque denominati che producono effetti territoriali sono formati nel rispetto della disciplina statutaria del presente Piano.

4. Le varianti agli strumenti di cui al comma 1, sono adeguate per le parti del territorio interessate, ai sensi del precedente comma 3 e secondo quanto previsto dall'articolo 21.

Il Piano Operativo Comunale del Comune di San Gimignano

Il Comune di San Gimignano ha approvato definitivamente il Piano Operativo Comunale (POC) con DCC n. 75 del 30/11/2021, in esito al parere della Conferenza Paesaggistica conclusasi in data 07/10/2021. Sul BURT n. 52 del 29/12/2021 è stato pubblicato l'avviso di approvazione definitiva del suddetto piano, che risulta essere efficace dal 28/01/2022.

La Conferenza Paesaggistica, nell'ambito del suddetto procedimento si è così definitivamente espressa: *“La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all'esito delle valutazioni delle precedenti sedute, esprime parere positivo ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione del Piano Operativo del Comune di San Gimignano, approvato con D.C.C. n. 75 del 30/11/2021, alle seguenti condizioni:*

- per le previsioni legate ai Piani attuativi, la verifica della progettazione, alla scala adeguata, sia attuata ai sensi dell'art. 23, comma 3, della “Disciplina del Piano” del PIT-PPR;*
- il parere della Soprintendenza, da formularsi nel procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del Codice, in riferimento agli interventi dei Piani attuativi e agli interventi diretti non normati alle varie scale di rappresentazione nelle NTA dello strumento, da*

eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del Codice e del PIT, continua ad avere natura obbligatoria e vincolante.”

Contenuto della Variante

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.

Le modifiche introdotte hanno interessato solo l'impianto normativo di carattere generale (Norme tecniche di attuazione – NTA), andando in taluni casi a dettagliare meglio qualche passaggio della norma, mentre in altri a riscriverla del tutto. La variante non aveva come obiettivo la modifica delle schede di trasformazione, per cui il dimensionamento del POC è rimasto invariato. In questa occasione sono state apportate modifiche ad alcune parti della cartografia con lo scopo di renderle più leggibili (es: sostituzione di retini grafici con altri di più immediata lettura) ed eliminare, laddove individuati, degli errori materiali.

Nello specifico, anche in accoglimento totale o parziale delle osservazioni pervenute, sono stati modificati i seguenti articoli delle **norme tecniche di attuazione**.

Articoli modificati
• 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
- 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 relative alla parte cartografica

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 (refusi/errori materiali)

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.

VERIFICA DI COERENZA DELLA VARIANTE CON IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PIT/PPR)

Finalità della variante

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 D.C.C. n. 75.

Durante il periodo di multivigenza del POC e del Regolamento Urbanistico (2019-2021) sono emerse delle criticità relative alla disciplina generale, nonché alcune complessità sistematiche e interpretative delle norme tecniche di attuazione generali. L'obiettivo principale della variante è quindi quello di apportare dei correttivi alle norme tecniche di attuazione per fugare ogni dubbio interpretativo. Inoltre, è necessario rivedere la disciplina generale in alcune sue parti, poiché le sopravvenienze normative nel frattempo intervenute e, in particolare, le modifiche 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), hanno introdotto innovazioni molto significative, immediatamente incidenti su alcune strategie d'intervento previste dal Piano Operativo. Pertanto è necessario valutare gli effetti diretti che tali modifiche possono generare sul territorio alla luce della disciplina contenuta nel Piano Operativo.

L'attuale situazione di crisi, in ultimo significativamente aggravata dalla emergenza sanitaria globale che ha coinvolto l'intera società, 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.

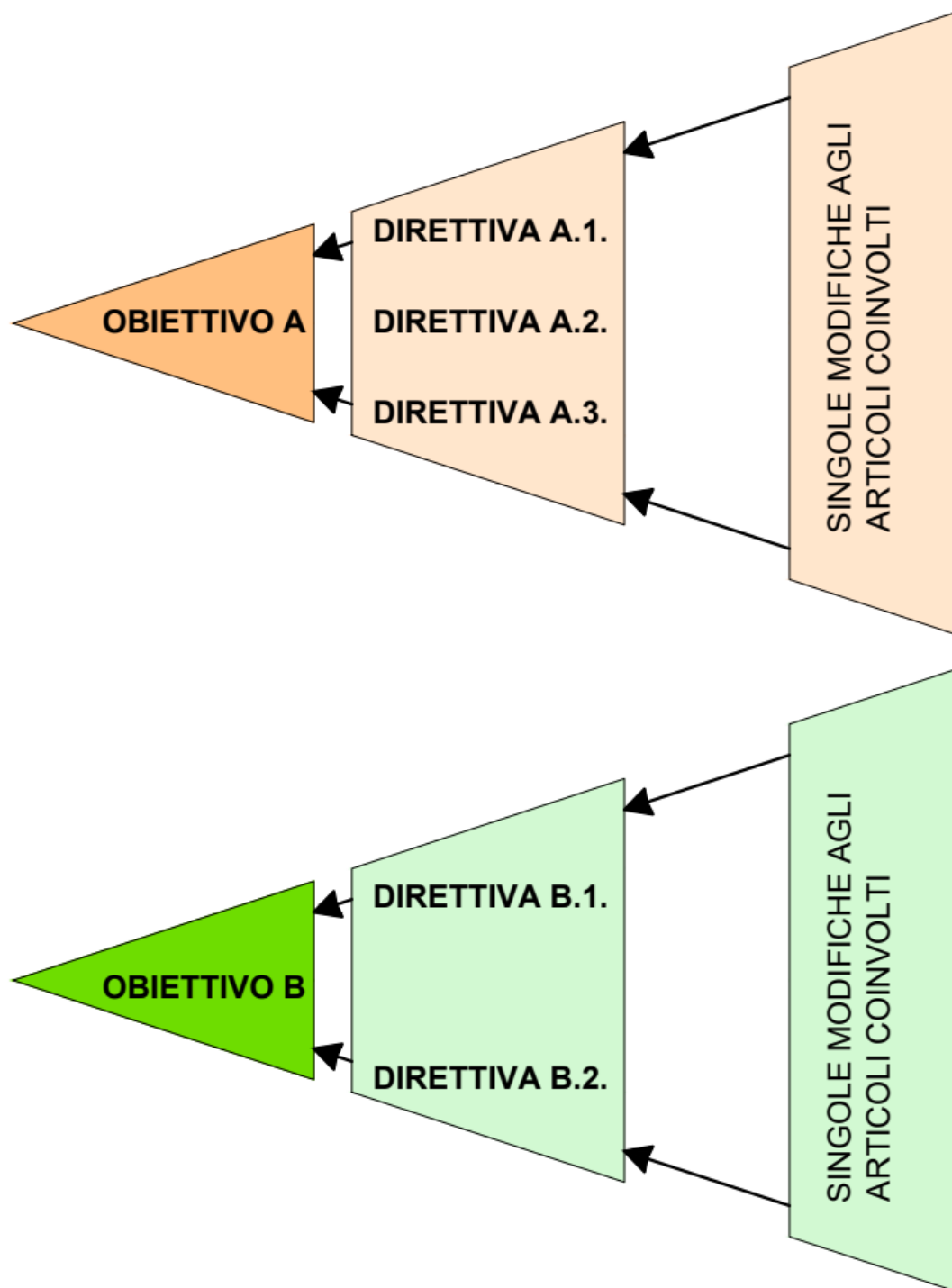
In particolare il mondo agricolo in tutte le sue accezioni, motore da sempre dell'economia sangimignanese, ha la necessità di adeguarsi alle mutate esigenze derivanti anch'esse dall'emergenza sanitaria, tutt'ora in atto. E' quindi essenziale riuscire ad intervenire sulla disciplina del territorio agricolo così 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 una per un eccesso di normativa si rischia di creare un gap negativo per le nostre terre.

La presente variante si configura, pertanto, di tipo "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 e con la revisione, in corso, 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.

Ai fini della verifica di tutto quanto sopra esposto con i disposti e le linee di indirizzo contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale, con le direttive della Scheda d'Ambito 09 riferita al territorio di San Gimignano, nonché con la disciplina della scheda di vincolo, si individuano in questa sede le principali tematiche che fungono da corollario alla modifica attuata nelle Norme di Attuazione del Piano Operativo, di seguito riportate.

In sostanza, si raggruppano gli articoli modificati in funzione delle specifiche finalità e degli obiettivi posti alla base dell'impianto della variante di cui trattasi. Così facendo, ogni singola modifica di ogni singolo articolo è messa a sistema in modo complementare alle altre, all'interno di un insieme avente un unico fine, definendone pertanto una funzione di cornice e al tempo stesso catalizzatore (Vedi schema).



Obiettivo/finalità		Articoli modificati
A. Dare una risposta alle sopravvenute e esigenze e necessità del mondo agricolo sangimignanesi	A.1. aggiornare le norme sul territorio agricolo in modo da conformarsi alle significative innovazioni introdotte dalle recenti modifiche della L.R. Toscana 65/2014 e dal quadro normativo nazionale, immediatamente incidenti sulle strategie d'intervento previste dal Piano Operativo relative allo sviluppo sostenibile del territorio agricolo.	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)
	A.2. aggiornare le norme aventi incidenza sullo sviluppo sostenibile del territorio ed il risparmio energetico attraverso le trasformazioni dovute all'utilizzo di fonti rinnovabili, alla luce delle significative innovazioni introdotte dalle recenti modifiche al quadro normativo nazionale, immediatamente incidenti sulle strategie d'intervento previste dal Piano Operativo.	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)
	A.3. Tutelare i tessuti storici, in particolare il sito UNESCO n. 550 “centro storico di San Gimignano” e la viabilità storica.	

B. 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.	B.1. Effettuare le necessarie correzioni normative e cartografiche emerse durante il periodo di covigenza del RU e del POC B.2. Effettuare le necessarie correzioni normative e cartografiche 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
--	--	--

Verifiche con la Scheda d'Ambito 09 "Val d'Elsa" del 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:

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.

Ai fini della verifica con i disposti della Scheda suddetta, si procede attraverso un confronto motivato tra gli obiettivi della della presente variante - i quali, come detto, fungono da corollario per le singole modifiche operate nei vari articoli delle NTA – e quelli alla base della scheda d'ambito, comprensivi delle correlate direttive.

Si individuano pertanto, in funzione delle direttive PIT sopra citate, tre correlazioni possibili con la presente variante:

COERENTE



NON COERENTE



NON PERTINENTE



Si procede pertanto come segue.

Obiettivo P.I.T.	Direttiva P.I.T.	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
OBIETTIVO 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);	1.1 - evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle del Fiume Elsa, del Virginio, del basso corso del T. Orme e del tratto del T. Pesa, in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali, anche ai fini di riqualificare le "aree critiche per la funzionalità della rete ecologica", contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, anche attraverso il riuso delle attività dismesse nonché mantenendo i varchi in edificati	A.1		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo non hanno impatti negativi sulle aree di fondovalle del Fiume Elsa, razionalizzando invero la classificazione degli insediamenti agricoli senza introdurre nuove localizzazioni
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico razionalizzano la disposizione delle fonti rinnovabili, tutelando le invarianti di PS e di PIT.
		A.3		L'obiettivo della variante A.3 non incide sull'Obiettivo di PIT
		B.1		L'obiettivo della variante si sostanzia nel miglioramento cartografico e normativo, in ottemperanza ai disposti di legge regionali.
		B.2		L'obiettivo della variante si sostanzia nel miglioramento cartografico e normativo, in ottemperanza ai disposti di legge regionali.
	1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;	A.1		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfologici degli eventuali nuovi carichi insediativi (tramite P.A.P.M.A.A. o altre procedure di legge), con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri

				localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		A.3		La tutela dei centri storici e della viabilità storica si pone in naturale coerenza con la direttiva.
		B.1		Le correzioni apportate a livello cartografico-normativo si pongono in coerenza con la direttiva, uniformandosi alle innovazioni introdotte dalle ultime modifiche alla L.R. 65/2014 e dal quadro normativo nazionale.
		B.2		
	1.3 - recuperare e valorizzare il ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, riqualificando le riviere fluviali e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità	A.1		Tutte le modifiche apportate alle NTA non incidono sui livelli di tutela del Fiume Elsa e del relativo parco fluviale.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		
	1.4 - tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche.	A.1		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		A.3		La tutela del centro storico e della viabilità viene mantenuta attraverso i criteri di salvaguardia delle

				invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		B.1		Le modifiche cartografiche non incidono sui disposti di direttiva.
		B.2		

Obiettivo P.I.T.	Direttiva P.I.T.	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
OBIETTIVO 2 Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.	2.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi e balze) con particolare riferimento ai Calanchi di Casale (colline plioceniche ad Est di Certaldo), e al sistema di Calanchi di Iano, situati nell'alta val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche	A.1		Il Piano non interessa questo quadrante territoriale
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		
	2.2 - salvaguardare gli ambienti carsici della Collina Calcareea (di cui alla carta dei Sistemi Morfogenetici), con particolare riferimento alle aree ad ovest di San Gimignano e a sud di Colle Val d'Elsa (Montagnola senese), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale, evitando processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde	A.1		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti strutturali del PS, i valori paesaggistici del PIT e del PTCP
		A.3		L'obiettivo della variante non incide sull'Obiettivo di PIT
		B.1		
		B.2		
	2.3 salvaguardare gli	A.1		Il Piano non interessa questo

	affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati sui versanti tra Pievescola e Collato, nelle alte valli dei torrenti Casciani, Egola e Carfalo, nell'alto bacino dell'Era, anche attraverso il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive;	A.2		quadrante territoriale
		A.3		
		B.1		
		B.2		
	2.4 - tutelare gli ecosistemi fluviali di maggiore interesse naturalistico con particolare riferimento all'ANPIL "Parco fluviale dell'alta Val d'Elsa", all'alto corso del fiume Cecina, ai torrenti Sellate, Foci, Carfalo (ANPIL "Alta Valle del Torrente Carfalo") e a tratti dei corsi dei torrenti Pesa, Virginio, Orme ed Egola, ai borri situati nell'alto bacino dell'Era, al Botro del Conio e quelli che scendono dai rilievi di Castelvechio e San Gimignano, quali i borri delle Terribbie, degli Imbotroni e di Castelvechio, nonché alle piccole aree umide naturali presenti lungo le sponde dei corsi d'acqua;	A.1		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo non incidono negativamente sulla direttiva
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico non incidono negativamente sulla direttiva
		A.3		La tutela del centro storico e della viabilità non incidono negativamente sulla direttiva
		B.1		Le modifiche cartografiche non incidono sui disposti di direttiva.
		B.2		
	2.5 - tutelare gli ecosistemi forestali attuando la gestione forestale sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle importanti formazioni eterotopiche e abissali della Valle del Carfalo e del Borro di Castelvechio, alla conservazione dei castagneti da frutto della Montagnola Senese e al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di Iano;	A.1		Le modifiche non incidono sui disposti di direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		
	2.6 - tutelare le aree interessate da fenomeni di geotermalismo in particolare nelle zone di Gambassi Terme, Iano e Gracciano (località Le Caldane).	A.1		Le modifiche non incidono sui disposti di direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

Obiettivo P.I.T.	Direttiva P.I.T.	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
OBIETTIVO 3 Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.	3.1 - mantenere la leggibilità del sistema dei centri storici sorti in posizione strategica rispetto alla via Francigena e la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che ne alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici e del paesaggio	A.1		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico dei nuovi insediamenti tramite PAPMAA
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico
		A.3		Le norme relative ai centri storici, con particolare riferimento al centro storico di San Gimignano, forniscono puntuali limitazioni ai fini della presente direttiva, oltre ai livelli di tutela sovraordinata (PS, PTCP, PIT/PPR)
		B.1		Le modifiche introdotte forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico
		B.2		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva
	3.2 - tutelare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema villa-fattoria mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche tra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività	A.1		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva

	connesse all'agricoltura	A.2		Le modifiche introdotte negli articoli sulla disciplina per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico sono ideate sulla base della razionalizzazione dei criteri localizzativi
		A.3		Le modifiche introdotte forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva
		B.1		
		B.2		
	3.3 - tutelare e salvaguardare l'integrità percettiva della "città turrata" di San Gimignano con le Torri e il Castello e i suoi rapporti figurativi con il paesaggio agrario circostante, in quanto testimonianza unica ed elemento fortemente identitario di eccezionale valore paesaggistico, conservandone lo skyline ed evitando lo scivolamento delle nuove espansioni lungo i pendii	A.1		Le modifiche introdotte forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva. In particolare: ● Viene mantenuto invariato il corpus di tutela del centro storico e delle relative visuali, andando chirurgicamente a razionalizzare quei pochi interventi già disciplinati dal vigente POC in un'ottica di eliminazione di dubbi interpretativi o "vuoti" normativi, stante la particolare importanza di rapporto visivo-percettivo tra la "città turrata" e la campagna sangimignanese. ● Non si determinano previsioni o localizzazioni lungo i pendii. ● I criteri di razionalizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e su quello agricolo sono ideati in un'ottica di salvaguardia della percezione visiva, della qualità architettonica e del decoro, dando priorità all'integrità percettiva della "città turrata" e ai suoi rapporti figurativi con il paesaggio circostante. ● I criteri dimensionali
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

				e morfotipologici dei centri produttivi agricoli vengono razionalizzati in funzione di tutela del paesaggio e di quanto in direttiva, andando a richiedere procedure soggette a controllo urbanistico da parte di tutti gli Enti preposti alla tutela dei valori paesaggistici (c.f.r. criteri di valenza di piano attuativo per i P.A.P.M.A.A.)
3.4 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno	A.1			Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo non incidono negativamente sulla direttiva
	A.2			Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico non incidono negativamente sulla direttiva
	A.3			La tutela del centro storico e della viabilità non incidono negativamente sulla direttiva
	B.1			Le modifiche cartografiche non incidono sui disposti di direttiva.
	B.2			
3.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio	A.1			Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo non incidono negativamente sulla direttiva
	A.2			Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico non incidono negativamente sulla direttiva
	A.3			La tutela del centro storico e della viabilità non incidono negativamente sulla direttiva
	B.1			Le modifiche cartografiche non incidono sui disposti di direttiva.
	B.2			
3.6 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed	A.1			Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri atti alla

	incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, soluzioni coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità			corretta progettazione delle trasformazioni della maglia agraria attraverso soluzioni coerenti per forma e dimensione con il contesto paesaggistico, prevedendo dotazioni ecologiche atte a garantire la permeabilità
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico non incidono negativamente sulla direttiva
		A.3		Le modifiche cartografiche non incidono sui disposti di direttiva.
		B.1		
		B.2		
	3.8 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico; favorendo localizzazioni che limitino ove possibile gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità di poggi); progettando le opere in modo da prevenire effetti di impermeabilizzazione al fine di garantire l'alimentazione delle falde acquifere	A.1		Le modifiche introdotte forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva. In particolare: ● Vengono forniti criteri progettuali per la realizzazioni di nuovi centri produttivi agricoli (cantine, frantoi, mulini, etc) atti a minimizzare l'impatto paesaggistico e a evitare soluzioni monumentali. Si parla infatti di soluzioni in via prioritaria ipogee. ● I criteri di razionalizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e su quello agricolo sono ideati in un'ottica di salvaguardia della percezione visiva, della qualità architettonica e del decoro, dando priorità all'integrità percettiva della "città turrita" e ai suoi rapporti figurativi con il paesaggio circostante. I criteri dimensionali e morfotipologici dei centri

				produttivi agricoli vengono razionalizzati in funzione di tutela del paesaggio e di quanto in direttiva, andando a richiedere procedure soggette a controllo urbanistico da parte di tutti gli Enti preposti alla tutela dei valori paesaggistici (c.f.r. criteri di valenza di piano attuativo per i P.A.P.M.A.A.)
		A.2		Le modifiche introdotte forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva.
		A.3		Le modifiche introdotte forniscono particolare attenzione alla salvaguardia delle invarianti di cui alla presente direttiva.
		B.1		Le modifiche cartografiche non incidono sui disposti di direttiva.
		B.2		
	3.9 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.	A.1		Le modifiche non incidono sui disposti di direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

Verifiche con la disciplina di vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42(2004, comma 1 lett. d) pubblicato con D.M. del 25/03/1965 in G.U. n. 97 del 1965del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)

La disciplina dà applicazione al Codice per l'individuazione del vincolo paesaggistico di cui trattasi, avente denominazione *Zona circostante il centro monumentale del comune di San Gimignano* con la seguente motivazione (.....) *la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con la sua varia e caratteristica vegetazione circostante il singolarissimo ambiente della "città turrita" forma una serie di quadri naturali di singolare bellezza godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico.*

Ai fini della verifica con i disposti della Scheda suddetta, si procede attraverso un confronto motivato tra gli obiettivi della della presente variante - i quali, come detto, fungono da corollario per le singole modifiche operate nei vari articoli delle NTA – e quelli alla base della scheda d'ambito, comprensivi delle correlate direttive.

Si individuano pertanto, in funzione delle direttive PIT sopra citate, tre correlazioni possibili con la presente variante:

COERENTE  NON COERENTE  NON PERTINENTE 

Si procede pertanto come segue

Obiettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
1.a.1.Mantenere i caratteri geomorfologici delle colline di San Gimignano con particolare riguardo al contenimento e alla riduzione del dissesto idrogeologico.	1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - favorire interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico;- mantenere la fisionomia ancora leggibile dei versanti e dei fondovalle compresi nell'area	A.1		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico dei nuovi insediamenti tramite PAPMAA
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico
		A.3		Le norme relative ai centri storici non impattano negativamente sulla direttiva.
		B.1		Le modifiche introdotte non impattano negativamente sulla direttiva.
		B.2		

2.a.1. Conservare e gli agroecosistemi tradizionali . 2.a.2. Conservare e il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi 2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi tradizionali. - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze	A.1		Le modifiche introdotte non impattano negativamente sulla direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		

forestali. 2.a.4. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l'integrità degli ecosistemi torrentizi.	vegetazionali, nonché alla difesa da incendi e fitopatologie;- Individuare e tutelare gli spazi di pertinenza dei corsi d'acqua, anche mediante mantenimento degli incolti;- individuare gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto intervento di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e	B.2		
--	--	-------------------	--	--

Obiettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
3.a.1. Tutelare il centro murato di San Gimignano e l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il rispettivo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.3.a.2. Conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro storico di San Gimignano e del basamento collinare, che trova il suo indissolubile completamento nell'insediamento medievale, costituendo un insieme di alto valore iconografico che emerge sul paesaggio rurale.3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione edilizia non compromettano la leggibilità -	3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:- individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di San Gimignano e il suo basamento collinare, caratterizzato dalla presenza di olivet-individuare il relativo intorno territoriale, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale- riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici di San Gimignano, nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;- definire i margini dell'insediamento, quale limite percepibile rispetto al territorio rurale, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che le nuove espansioni erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore;- individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico; individuare i	A.1		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, senza intaccare quanto in direttiva, ovvero mantenendo ben definiti gli elementi percettivi identitari, mantenendo invariati i margini degli insediamenti, i con visivi e tutti gli aspetti legati alla presente direttiva.
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, senza intaccare quanto in direttiva, ovvero mantenendo ben definiti gli elementi percettivi identitari, mantenendo invariati i margini degli insediamenti, i con visivi e tutti gli aspetti legati alla presente direttiva.
		A.3		Le norme relative ai centri storici non impattano negativamente sulla direttiva.
		B.1		Le modifiche introdotte non impattano negativamente sulla direttiva.
		B.2		

riconoscibilità della forma e l'immagine della città storica, nonché gli elementi strutturanti il paesaggio, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica	coni visivi che si aprono da e verso la città storica, con particolare riguardo alle visuali prospettiche sul paesaggio rurale apprezzabili dal centro murato e dai tracciati viari.- individuare le zone di massima visibilità, intese quali aree di forte rilevanza visiva. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:- orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;- assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;- conservare e recuperare l'integrità della cinta muraria e dei corredi funzionali e decorativi ad essa connessi, anche attraverso la salvaguardia e riqualificazione del sistema degli orti, giardini, spazi aperti e vie di accesso; - mantenere le colture di olivo presenti nel basamento collinare del centro storico di San Gimignano e conservare l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo, che, per gli stretti legami funzionali con l'insediamento, costituiscono assetti figurativi significativi dal punto di vista percettivo, culturale, storico e dell'identità collettiva; - orientare gli interventi nell'intorno territoriale, verso la conservazione dei caratteri di matrice			
--	---	--	--	--

	storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico (rilevanza del basamento collinare), garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermine anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto; - privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali ; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico; - limitare all'interno delle aree di massima visibilità trasformazioni morfologiche ed edilizie prevedendo per quelle ammissibili una valutazione di impatto visivo; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelli ammissibili, verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme			
--	---	--	--	--

	architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico percettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - evitare lo sfrangiamento del tessuto attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardie valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e previsioni di nuova edificazione che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - assicurare la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri			
--	---	--	--	--

	paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico; - all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;			
--	--	--	--	--

Obiettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
3.a.4. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e tipologico, quali pievi, abbazie, conventi, ed edifici specialistici, ivi inclusa l'edilizia rurale.	3.b.3. Riconoscere : - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico; - le aree di pertinenza paesaggistica da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale. 3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo	A.1		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare quanto in direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

Obiettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
3.a.5. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali ed il territorio aperto	3.b.5. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio. 3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti; - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri	A.1		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare quanto in direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

Obiettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
3.a.6. Mantenere, recuperare e valorizzare la via Francigena e le relative opere e manufatti storici che in quanto elementi rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio, salvaguardando altresì le relazioni con il contesto paesaggistico ed individuando azioni compatibili e mirate all'accrescimento della fruizione.	3.b.7. adeguare i propri piani con il tracciato della via Francigena così come determinato da Ministero per i Beni culturali (MiBAC), fatta salva la possibilità motivata di adottare varianti ,sulla base di documentazione storica, a tale percorso ufficiale secondo le procedure stabilite; 3.b.8. individuare e riconoscere i caratteri strutturali/tipologici e le opere d'arte connesse; 3.b.9. individuare il sistema degli edifici specialistici (pievi, stazioni di posta, ricoveri di pellegrini, ostelli, ...) connessi e funzionali al tracciato. 3.b.10. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - adottare azioni mirate all'inserimento della via Francigena nella Rete Escursionistica Toscana (R.E.T.) di cui alla L.R.n.17/1998; - riqualificare i tratti dove il tracciato storico coincide con la viabilità carrabile contemporanea prevedendo sistemazioni coerenti con il significato della Via ed eventuali percorsi alternativi per la fruizione; - definire criteri, modalità e limiti per eventuali interventi di adeguamento del tracciato esistente, che dovranno comunque mantenere i caratteri strutturali-tipologici, le opere d'arte ed i manufatti di corredo di valore storico-	A.1		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare quanto in direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

	tradizionale; - evitare la localizzazione, lungo il tracciato della via Francigena di strutture incongruenti e squalificanti rispetto al valore simbolico riconosciuto anche attraverso l'individuazione di adeguati ambiti di rispetto territoriale;			
--	---	--	--	--

Obiettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
3.a.7. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato dalla presenza colture arboree di impianto tradizionale (oliveti) cui si affiancano piccoli appezzamenti a coltura promiscua, che associano filari di vite a olivi e alberi da frutto, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento storico di crinale. 3.a.8. Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturanti al fine di assicurare il mantenimento dell'identità storica. 3.a.9. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali	3.b.11. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a: - la maglia agraria, letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le residue sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, in particolare la relazione morfologico-percettiva funzionale tra il centro storico di San Gimignano e paesaggio agrario; - gli assetti colturali. 3.b.12. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali. 3.b.13. Riconoscere: - il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico; - il sistema delle relazioni	A.1		Le modifiche introdotte negli articoli per il territorio agricolo forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico dei nuovi insediamenti tramite PAPMAA
		A.2		Le modifiche introdotte negli articoli per lo sviluppo sostenibile e il risparmio energetico forniscono criteri localizzativi dimensionali e morfotipologici, con particolare attenzione alla salvaguardia dei crinali e dei criteri progettuali atti a minimizzare l'impatto paesaggistico
		A.3		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare quanto in direttiva.
		B.1		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare in modo peggiorativo quanto in direttiva.
		B.2		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare in modo peggiorativo quanto in direttiva.

	(gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna. 3.b.14. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale di interesse storico) in particolare in ambito collinare anche in funzione della regimazione idrogeologica dei versanti; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - mantenere, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale il mosaico agrario; - definire soglie di trasformabilità degli agroecosistemi tradizionali in vigneti			
--	---	--	--	--

	specializzati al fine di conservare i valori paesaggistici e naturalistici dei luoghi; - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento agli oliveti a cui si affiancano piccoli appezzamenti a coltura promiscua; - promuovere l'adozione di pratiche e gestioni agricole che limitino il rimodellamento della configurazione orografica preesistente (livellamenti), nonché l'utilizzo di tecniche di fertirrigazione che possano alterare in maniera significativa l'aspetto esteriore dei luoghi; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della 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 e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - mantenere in presenza di un resede originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - recuperare i complessi e i fabbricati agricoli storici in stato di degrado; - evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi i consistenti			
--	---	--	--	--

	contesti agrari comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o fruizione pubblica del paesaggio			
--	--	--	--	--

Obiettivo disciplina di vincolo	Direttiva della disciplina di vincolo	Obiettivo Variante	Verifica motivata di coerenza	
4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro murato di San San Gimignano, quale emergenza storica e urbanistica di alto valore iconografico, l'integrità percettiva delle mura duecentesche e del singolarissimo ambiente della "città turrita", che emerge visivamente tra i rilievi collinari più bassi dominando visivamente gran parte della valle. 4.a.2. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso la campagna circostante dal centro storico e dai tracciati di crinale. In particolare le visuali dalla strada Cortennano – Montagnana - Casale verso il crinale Monte Oliveto - San Gimignano; quelle dalla strada provinciale per Ugnano verso Paterna – Strada – Belvedere; quelle dalla strada provinciale per Santa Lucia verso San Gimignano - Pietrafitta. 4.a.3. Tutelare l'elevato valore paesaggistico del Poggio di Montemassi come luogo di belvedere da cui si gode di ampie visuali sul territorio agricolo circostante. 4.a.4. Tutelare il paesaggio notturno, in quanto conserva, per buona parte, un basso inquinamento luminoso.	4.b.1. Individuare e riconoscere: - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fondali, fulcri, con i bacini visivi, quali ambiti ad alta intervisibilità), verso la pianura dell'Elsa e le colline circostanti il nucleo di San Gimignano, connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo la viabilità principale (in particolare dalla strada Cortennano – Montagnana – Casale, dalla strada che conduce a Ugnano e dalla strada per Santa Lucia), e all'interno dell'insediamento storico; - riconoscere e tutelare le linee di crinale prevedendo adeguati ambiti di rispetto. 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare e valorizzare i tracciati che presentano elevati livelli di panoramicità e le visuali che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - salvaguardare e, ove necessario, recuperare l'integrità visiva della cinta muraria, garantendo il mantenimento degli assetti vegetazionali di matrice storica; - escludere la realizzazione di nuovi	A.1		Tutte le modifiche introdotte negli articoli della variante operano senza intaccare in modo peggiorativo quanto in direttiva.
		A.2		
		A.3		
		B.1		
		B.2		

	impianti da golf, per il forte impatto visivo che queste strutture comportano (green, piazzole, nuove volumetrie , rimodellazione della morfologia dei luoghi, annullamento della maglia agraria e della struttura sulla quale si fonda) sui valori storico-iconografici di questi paesaggi; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio televisiva,...) al fine di evitare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti, privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado, - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di escludere l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso...(i centri e nuclei storici e le principali emergenze			
--	--	--	--	--

	architettoniche); - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio.			
--	--	--	--	--

Il Progettista
Arch. Samuele Tognesi