



COMUNE DI SAN GIMIGNANO (SIENA)



PIANO STRUTTURALE

ai sensi dell'art. 92 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

AVVIO DEL PROCEDIMENTO INTEGRAZIONE

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Ufficio di Piano

Geom. Marco Cencetti

Dott.ssa Nicoletta Cantini

Arch. Pian. Chiara Tanturli

Arch. Samuele Tornesi

Arch. Pian. Dario Zampini

Collaboratore amministrativo:

Daniele Salvi

Novembre 2023

AVVIO DEL PROCEDIMENTO PER LA FORMAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L.R.T 65/2014 E SMI.

Premessa

Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale (DCC) n. 78 del 30.11.2007 e Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 101 del 22.12.2009, entrambi nel rispetto della L.R. n. 1/2005 e sue successive modifiche e integrazioni e, con DCC n. 63 del 31.07.2012 è stata approvata la prima Variante al Regolamento Urbanistico.

Nel novembre 2021, con DCC n. 75 del 30.11.2021, l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) ai sensi della nuova legge regionale n. 65 del 2014 (L.R. n. 65/2014), con contestuale Variante di adeguamento del Piano Strutturale alla suddetta legge regionale, nonché al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR) approvato nel marzo 2015.

Nel dicembre 2022, con DCC n. 87 del 29.12.2022, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante al vigente Piano Operativo Comunale con tre finalità ben precise: 1) lo specifico aggiornamento delle norme per il territorio agricolo; 2) la mirata semplificazione di alcune norme e previsioni; 3) la correzione di refusi e/o errori materiali presenti nel POC.

La formazione del nuovo Piano Strutturale si pone quindi quale compimento del percorso di revisione complessiva degli strumenti di pianificazione comunale avviato dall'Amministrazione Comunale, in adempimento alle disposizioni della L.R. n. 65/2014 ed in coerenza con i principi di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e di sostenibilità delle trasformazioni definiti dalla legislazione regionale e dal PIT-PPR.

Il processo di pianificazione urbanistica del territorio di San Gimignano ha una storia lunga e significativa, che vede come tappe fondamentali il primo PRG di Piero Bottoni del 1957, il Piano di disciplina del centro storico di Ludovico Quaroni negli anni 1981-85, fino ad arrivare al Piano Strutturale redatto da Gianfranco di Pietro del 2007, tuttora vigente. Anche l'iscrizione del Centro Storico nella lista del Patrimonio mondiale dell'UNESCO (1990) e la successiva redazione dei Piani di Gestione del sito Patrimonio Mondiale (2010 e 2022), costituiscono ulteriori ed imprescindibili elementi di riferimento per la programmazione delle scelte di pianificazione per la città ed il territorio.

Il nuovo Piano Strutturale dovrà saper **intercettare le novità sociali, economiche, sanitarie e climatiche degli ultimi venti anni, costruendo risposte nuove a domande nuove** che in particolare tre eventi di portata sovra locale hanno messo o stanno progressivamente mettendo in evidenza:

- a)** la pandemia da Covid-19 del triennio 2020-2022, che ha imposto il tema della raggiungibilità e dell'accessibilità dei servizi territoriali e fatto emergere il tema della necessità di rivedere anche gli spazi del costruito residenziale privato e dell'aggregazione collettiva in luoghi pubblici;
- b)** i conclamati effetti del cambiamento climatico che chiedono non solo politiche di adattamento, ma anche l'urgente necessità di accelerare la transizione energetica verso un'economia sempre meno dipendente dai fossili, privilegiando investimenti in energie rinnovabili e fondando le basi di solide comunità energetiche;
- c)** il calo demografico che investe l'Italia, a cui non fa eccezione il nostro territorio: una prospettiva che impone una strategia nazionale di lungo respiro, a cui deve fare da corollario una possibile strategia locale basata su un'adeguata presenza di servizi (*welfare* territoriale), di opportunità di lavoro in Val d'Elsa e di accesso alla casa a San Gimignano, con particolare attenzione ai giovani con soluzioni concrete, a partire da piani lottizzazioni esistenti, recuperi in territorio aperto, recuperi in centro storico e a ridosso di esso.

Nel far questo si deve certamente tenere presente **l'impostazione culturale di fondo degli attuali strumenti urbanistici, che hanno posto il tema del paesaggio, della sua conservazione, riconoscibilità e fruibilità, a fondamento e principio ordinatore delle scelte di pianificazione**, anticipando in modo consapevole e lungimirante riflessioni poi fatte proprie negli anni successivi dalla legislazione regionale. L'esteso e articolato quadro conoscitivo, che ne costituisce il presupposto culturale e scientifico, **delinea ancora oggi in modo efficace i caratteri strutturali del territorio dal punto di vista storico, ambientale, naturalistico, paesaggistico, insediativo** ed è per questo che è intenzione dell'Amministrazione procedere ad un suo necessario ma rapido ed essenziale aggiornamento.

Serve, tuttavia, costruire anche orizzonti nuovi per i prossimi decenni, con l'obiettivo di mantenere e rafforzare la diversificazione dei settori che concorrono allo sviluppo economico di San Gimignano, **evitando la "monocoltura produttiva"**, puntando dunque su turismo, manifattura, agricoltura e agroalimentare, commercio e servizi in un'ottica di sviluppo sostenibile e di economia circolare. Si dovranno costruire risposte positive ai tessuti produttivi strategici del territorio e, contemporaneamente, individuare strade efficaci per il recupero e la tutela di tutto il patrimonio rurale o dei grandi recuperi per i quali non sono state innescate risposte in questi ultimi lustri e la cui incuria rischia di disperdere tratti caratteristici dei presidi storici dell'urbanistica del territorio.

Al di là delle necessità di conformazione al mutato contesto normativo (L.R. n. 65/2014 e PIT-PPR), la principale sfida da affrontare nella formazione del Piano Strutturale consiste dunque nell'aggiornamento complessivo del quadro strategico rispetto ad una realtà sociale, sanitaria, economica e ambientale profondamente in mutazione sia a livello globale che a livello locale, in coerenza con gli obiettivi di conservazione degli eccezionali valori urbanistici e paesaggistici del territorio, nonché con le moderne esigenze di vita e di sviluppo della comunità locale, oltre che con le necessarie azioni di adattamento ai cambiamenti climatici in corso.

In tal senso la rivisitazione del Piano Strutturale rappresenta un'opportunità strategica per analizzare e comprendere in modo approfondito le esigenze e le dinamiche evolutive del territorio di San Gimignano, in modo da delineare, attraverso **un percorso partecipato con la comunità**, le strategie e le azioni da promuovere nel prossimo futuro.

Contenuti dell'Avvio del procedimento

Sotto l'aspetto dei contenuti, in coerenza con le disposizioni dell'articolo 17 della L.R. n. 65/2014 l'atto di Avvio del procedimento contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di Piano, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) la proposta di individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, anche in riferimento ai criteri del PIT-PPR – morfotipi della struttura insediativa, con la ridefinizione del limite-margine urbano;
- c) le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della legge;
- d) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della L.R. n. 65/2014, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- e) l'indicazione degli Enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- f) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;

g) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

Per la definizione degli obiettivi e dei contenuti del PS è intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere ad attivare **specifici processi partecipativi**, coinvolgendo anche professionalità esterne all'Ente, che siano di supporto sotto il profilo della facilitazione dei processi, della comunicazione e dell'informazione.

Ai sensi dell'art. 93 della L.R. n. 65/2014, il procedimento di formazione del Piano Strutturale ha durata massima non superiore a tre anni decorrenti dall'atto di Avvio del procedimento. Contestualmente all'Avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale è avviata la procedura di VAS ai sensi della L.R. n. 10/2010, in modo da acquisire i contributi degli Enti competenti e dei diversi soggetti coinvolti.

Obiettivi del Piano Strutturale

Il nuovo Piano Strutturale di San Gimignano dovrà essere indirizzato verso azioni integrate di valorizzazione ambientale, paesaggistica, storica, insediativa, socioeconomica, infrastrutturale, anche con riferimento ad ambiti territoriali più estesi dei limiti amministrativi, attivando ove necessario le opportune forme di coordinamento. Sarà in tal senso necessario partire dal patrimonio territoriale, dalle risorse e dalle specificità proprie della realtà locale indagandone i livelli di qualità e di criticità, e, attraverso la loro riorganizzazione per sistemi, delineare le strategie e le azioni più opportune per migliorare la qualità del territorio ed i livelli di vita della comunità oltre che attivare soluzioni urbanistiche che sostengano le scelte private di qualità ed ecosostenibili in tutti i settori presenti sul territorio.

Le strategie di valorizzazione, riqualificazione e sviluppo del territorio comunale dovranno essere inquadrare nel **sistema di relazioni più ampie con l'area vasta** (il sistema della Val d'Elsa, ma non solo), soprattutto rispetto ai temi della mobilità/accessibilità/servizi, ma anche rispetto al tema degli insediamenti produttivi manifatturieri, al tema della qualificazione delle imprese agricole e della relazione con il fiume Elsa.

La dimensione strategica del Piano dovrà fondarsi sulla costruzione di una **“visione del futuro condivisa” tra le istituzioni e la comunità locale, attraverso un processo di confronto e partecipazione**. In tal senso, in coerenza con la L.R. n. 65/2014, l'Amministrazione Comunale vuole convintamente favorire la partecipazione dei cittadini al processo di Piano, affermando e condividendo i valori del territorio (anche della tradizione e del patrimonio immateriale).

Di seguito alcuni dei principali temi ed obiettivi di carattere strategico da analizzare ed approfondire nell'ambito del processo di pianificazione.

1. La conservazione e la valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale. La conservazione dinamica e la valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale, quali elementi depositari dei valori d'identità culturale-collettiva e risorse fondamentali per la realizzazione di strategie di evoluzione sostenibile del territorio, restano il primo impegno del PS, anche come imperativo verso le future generazioni. Attraverso le specifiche azioni normative e di indirizzo per la pianificazione, si dovranno orientare ed armonizzare le scelte connesse ai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali verso una prospettiva rivolta alla sostenibilità ed alla valorizzazione delle risorse (naturali, culturali, sociali), in una logica di approccio sistemico al paesaggio come risorsa.

Il Piano Strutturale, in coerenza con gli indirizzi e gli orientamenti del Piano Paesaggistico Regionale, deve interpretare la complessità del territorio comunale in modo da individuare un vero

e proprio tessuto connettivo in grado di costituire relazioni fra le componenti insediative, ambientali ed ecologiche, con particolare attenzione alle relazioni tra la città murata ed il suo territorio (*buffer zone*). L'individuazione degli elementi strategici dal punto di vista ambientale, insediativo, funzionale, veri e propri "cardini" del progetto di sviluppo sostenibile da realizzare, costituisce il presupposto per la formulazione di regole prestazionali in una logica di processo per l'utilizzo e la trasformazione delle varie componenti del patrimonio territoriale, in stretta connessione con gli obiettivi di recupero degli equilibri ambientali, tutela delle risorse naturali, difesa del suolo.

Questa impostazione può far sì che il nuovo Piano per molti aspetti possa configurarsi anche come "**progetto di sistema culturale integrato**", secondo le linee culturali della Convenzione Europea del Paesaggio e degli indirizzi e normative del patrimonio mondiale dell'UNESCO, ponendo le premesse per valutare, allargando lo sguardo dalla città murata al paesaggio che la circonda, una possibile proposta di classificazione del territorio comunale come paesaggio culturale nei siti Unesco.

In questa prospettiva, e solo in riferimento ai manufatti temporanei per l'attività agricola come disciplinati dalla L.R. n. 64/2014 e s.m.i., sarà quindi possibile rileggere ed aggiornare anche la funzione e la disciplina dell'ambito di tutela paesaggistica della città murata (la "Zona H" evidenziata negli strumenti urbanistici PS, RU e poi POC) attraverso la definizione di dettagliati obiettivi prestazionali di qualità che consentano di superare, ove possibile ed opportuno, il tradizionale concetto di vincolo. Questo in coerenza con il lavoro avviato con l'approvazione del POC e con la successiva approvazione della specifica Variante allo stesso POC del 2022, che ha rimandato proprio al nuovo PS la **rilettura aggiornata dell'attuale disciplina della "Zona H"**, così da renderla più adeguata ed appropriata alle moderne funzioni agricole, senza stravolgerne i capisaldi.

L'importanza strategica della *rete delle connessioni paesaggistiche* sta inoltre nella sua potenzialità di attrazione ed organizzazione di funzioni e servizi specialistici del terziario avanzato (turistici, culturali, scientifici, tecnologici, sportivo-ricreativi, del benessere, ecc.), basti citare, oltre all'eccellenza del centro storico, le opportunità offerte dall'itinerario della via Francigena, nonché dall'archeologia etrusca, romana e medievale.

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale potrà essere aggiornato, implementato ed organizzato anche in riferimento a questa specificità, per far emergere con estrema chiarezza le prospettive strategiche da perseguire attraverso le azioni di salvaguardia e valorizzazione.

Tra gli elementi strategici sono da ricomprendere anche le azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica per le parti più fragili del territorio e per gli ambiti dismessi/degradati. Tale aggiornamento dovrà essere improntato ai criteri di sintesi e rapidità e, al tempo stesso, dovrà contemplare anche la verifica della rispondenza di alcune precedenti previsioni alle esigenze dell'oggi e agli scenari futuri.

2. Il territorio rurale. Il territorio rurale rappresenta un tema fondamentale per la tutela, la valorizzazione e la promozione economica del territorio di San Gimignano, caratterizzato da un *brand territoriale* improntato alla ancor viva permanenza nell'immagine collettiva del paesaggio tipico della tradizione, ed al tempo stesso da processi di trasformazione produttiva che nel tempo ne hanno modificato la struttura. Un comparto agricolo che è cresciuto nel tempo fino a rappresentare una voce importante dell'economia sangimignanese, legata soprattutto alla produzione vitivinicola di qualità, anche se non in via esclusiva: basti pensare anche alla produzione di olio extravergine di oliva, di zafferano Dop o all'apicoltura. Si tratta di un tema di forte dibattito nella cultura paesaggistica contemporanea, che vede da un lato la conservazione dell'immagine storica quale elemento identitario, e dall'altro una visione agronomica improntata alla modernizzazione dei processi produttivi e a una visione dell'agricoltura, che è quella in cui si riconosce l'Amministrazione Comunale, improntata alla sostenibilità ambientale, sociale ed economica. Attraverso la formazione del Piano, utilizzando anche lo strumento dei *progetti di paesaggio*, riteniamo che si possa tentare di ricomporre questa scissione, in coerenza con l'obiettivo

dell'Amministrazione dell'”*urbanistica per il lavoro*”, cioè la ricerca costante di un equilibrio difficile ma virtuoso tra la pura conservazione e le esigenze di sviluppo economico e di adeguamento alle nuove modalità di produzione e scelte agronomiche (come quelle biologiche, ad esempio), peraltro sancite dalla stessa L.R. n. 65/2014, e le necessarie azioni di adattamento ai cambiamenti climatici. Importante sarà dare impulso all'ulteriore sviluppo del biologico, alla messa al bando della chimica più inquinante, al perseguimento di obiettivi etici in tema di forza lavoro, al rinnovato impegno manutentivo del territorio in tema di regimazione delle acque, di prevenzione dei dissesti franosi, di corretto uso delle infrastrutture stradali.

La *Convenzione Europea del Paesaggio* indica con forza di riconoscere il paesaggio come interesse collettivo, riconducendolo nella prospettiva dello sviluppo sostenibile. La conoscenza dovrà guidare questa operazione, intervenendo sulle parti degradate o che inducono alterazioni, ripristinando equilibri, mediante azioni e scelte condivise attraverso il coinvolgimento dei cittadini e degli operatori del settore. All'interno di questo tema, dovranno essere ricondotti a sistema gli aspetti ecologici, paesaggistici (naturali ed antropici), del sistema delle acque e del suolo, ed agronomici-produttivi. L'agricoltura costituisce infatti un settore economico importante, con punte di assoluta eccellenza sul territorio sangimignanese. Lo sviluppo crescente delle colture biologiche rappresenta un ulteriore elemento di qualità da rafforzare. **Le produzioni agricole, con le connesse attività del settore agroalimentare, costituiscono una risorsa strategica da tutelare e da valorizzare** perché strettamente connesse alla qualità del territorio e alla sua immagine paesaggistica, valore aggiunto ed integrato dell'offerta turistica e valido sostegno alla stabilità idrogeologica.

La qualità delle produzioni agricole, della gestione del territorio e del paesaggio si traducono anche in opportunità nel settore turistico e in particolare in settori dinamici come agriturismo, turismo enogastronomico e turismo lento legato alla Via Francigena, alle ippovie e, in particolare, al crescente movimento del cicloturismo legata alla Via Francigena e non solo. In tal senso sarà necessario, sulla base di approfondite analisi conoscitive, rivedere ad aggiornare la disciplina del territorio rurale ricercando un equilibrio sostenibile tra le necessità e le esigenze di sviluppo del mondo produttivo agricolo (come già anticipato nel POC in relazione, ad esempio, al complesso tema delle cantine, a partire dalla riqualificazione delle molte esistenti) e la indispensabile tutela dei caratteri paesaggistici e ambientali del territorio. Solo mediante la capacità di costruire risposte semplici ed efficaci per un'agricoltura che sa innovarsi, investire, crescere e produrre un reddito di sostentamento, sarà possibile perseguire anche la tutela del paesaggio agrario frutto del lavoro dell'uomo, sottraendolo in questo modo alla fine certa dell'abbandono dei suoli. Siamo consapevoli di essere ad un punto di svolta. E il compito del Comune deve essere quello di accompagnare questi processi, nel rispetto delle normative vigenti. Le quali consentono oggi margini di flessibilità maggiori rispetto al passato che l'Amministrazione vuole cogliere, basti pensare alle novità della L.R. n. 65/2014 e alle semplificazioni procedurali introdotte dal Regolamento di attuazione per il territorio rurale n. 63/R del 2016. Per questo l'Amministrazione Comunale ha già approvato una specifica variante al nuovo POC dedicata per larghissima parte al territorio agricolo. Questo lavoro va ora completato **allineando anche il PS allo spirito della L.R. n. 65/2014**, rispettando le scelte agronomiche-culturali delle imprese agricole, ribadendo il valore della multifunzionalità delle stesse e ricercando un costante equilibrio tra le necessità dello sviluppo aziendale e lo straordinario paesaggio agrario del nostro comune.

Elemento essenziale legato al territorio rurale, sia come elemento paesaggistico iconico, fortemente identitario, sia come fattore di mobilità ma anche di produzione di reddito e di sviluppo economico, è il grande **patrimonio di strade bianche comunali e vicinali di uso pubblico** presente sul territorio sangimignanese. Per il quale serve un aggiornamento del quadro conoscitivo ed un conseguente aggiornamento degli usi oggi effettivamente praticati. L'idea è quella di sviluppare uno strumento di gestione e ancora prima ad una classificazione ben definita tra patrimonio pubblico e patrimonio privato ma con uso pubblico, per arrivare alla definizione di modalità di utilizzo e di

manutenzione ordinaria e straordinaria certe nel tempo, in grado di preservare questo valore paesaggistico ed economico. L'Amministrazione Comunale si è già mossa in tal senso, sia con l'approvazione di un apposito regolamento per la disciplina dei consorzi obbligatori delle strade bianche vicinali di uso pubblico, sia con specifico incarico professionale per un quadro conoscitivo aggiornato della viabilità pubblica e privata di uso pubblico, oltre che per una proposta di classificazione anch'essa aggiornata agli attuali usi e funzioni. Questo quadro aggiornato del patrimonio e della sua classificazione dovrà essere parte integrante del quadro conoscitivo del PS.

Parlando di territorio rurale non si può non citare l'importanza per il territorio del fiume Elsa, la sua messa in valore, la sua tutela naturale, la sua fruizione a fini sociali, sportivi, culturali, ricreativi. L'Amministrazione Comunale nel 2019 si è fatta promotrice, come ente capofila, di un progetto rivolto alla definizione del **'Contratto di fiume Elsa'**, promuovendo con i comuni della Val d'Elsa senese e fiorentina e non solo un percorso partecipativo verso lo strumento pattizio del Contratto di fiume, coinvolgendo ben 12 amministrazioni locali. Il protocollo di intesa verso il Contratto di Fiume Elsa (CdF Elsa) è stato sottoscritto da tutti gli enti interessati e dalla Regione Toscana nel mese di maggio 2023, con l'intento di usare questo strumento per rimettere in valore il fiume come elemento patrimoniale ambientale, territoriale, paesaggistico e culturale capace di generare nuove economie. L'obiettivo condiviso con gli altri Comuni rivieraschi è quello di ritrovare una visione condivisa del fiume, "oltre i confini" amministrativi, di farne un elemento valoriale e di fruizione quotidiana (percorsi ciclo-pedonali, attività sportiva, pesca, escursionismo, rinaturalizzazione, etc...), di favorire forme di relazione con il fiume e la sua riappropriazione da parte delle comunità. Per San Gimignano sono due le aree interessate, per farne rispettivamente 'Porta del parco Fluviale' (San Galgano) e 'Punto di accesso al fiume' (Badia a Elmi – La Steccaia).

3. La sostenibilità ambientale ed energetica in una economia circolare. Un obiettivo di carattere generale e dall'impatto trasversale che dovrà essere perseguito in modo appropriato dal nuovo PS è certamente quello di una maggiore sostenibilità ambientale ed energetica degli insediamenti e delle attività presenti sul territorio. **Il cambiamento climatico in atto pone e porrà di fronte anche San Gimignano a sfide inedite e dall'esito incerto:** la tutela dei beni culturali e del patrimonio artistico storico e architettonico; la conduzione e coltivazione dei suoli e la redditività degli stessi; la regimazione e lo stoccaggio delle acque meteoriche per uso irriguo e la garanzia della disponibilità della risorsa per gli usi primari attraverso infrastrutture sempre più adeguate all'interno del servizio idrico integrato; le comunità energetiche e la produzione diffusa e preponderante di energia rinnovabile; l'impellenza di una economia circolare basata molto più sul riuso e sul riciclo che sullo scarto, a partire da un virtuoso ciclo integrato della gestione dei rifiuti. Temi di primario impatto non solo ambientale ma, al contempo, sociale.

La questione, pertanto, non può essere circoscritta soltanto alle necessarie azioni di contenimento del consumo di suolo, ma deve essere allargata anche agli aspetti che coinvolgono la riqualificazione e l'efficientamento del patrimonio edilizio esistente (anche contemporaneo), la progettazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture di interesse collettivo, le politiche del verde urbano, il ciclo delle acque e dei rifiuti, le possibili misure e soluzioni per promuovere in misura crescente l'utilizzo delle energie rinnovabili e la nascita delle comunità energetiche in modalità coerenti ed integrate con i valori storici e paesaggistici del territorio. La questione del cambiamento climatico che investe globalmente il pianeta deve essere affrontata anche a scala locale, anche in riferimento alle fragilità di tipo idraulico e geomorfologico che interessano vaste aree del territorio comunale.

Per questi motivi l'Amministrazione Comunale intende:

a) proseguire nella difesa del suolo, limitando al massimo grado il consumo di suolo, al netto delle previsioni esistenti, e prevenendo il dissesto idrogeologico;

b) gettare le basi per la **costruzione di comunità energetiche** che possano dispiegare quanto prima i propri effetti su tutto il territorio comunale e per tutti i cittadini, garantendo giustizia sociale anche nell'accesso alle fonti rinnovabili, e sopperire al contempo anche al fortissimo vincolo monumentale che vieta in tutto il perimetro del Centro Storico, ad accezione della geotermia a bassa entalpia laddove tecnicamente fattibile, qualsiasi tipo di produzione di energia rinnovabile;

c) proseguire, in un'ottica di economia circolare, nel percorso di **crescita delle percentuali di raccolta differenziata su tutto il territorio**, utilizzando al meglio le migliori tecnologie disponibili e al minor costo possibile per i cittadini;

d) perseguire l'**obiettivo della sicurezza idrica**, sollecitando gli interventi funzionali a tale scopo al gestore del servizio idrico integrato in termini di infrastrutture necessarie, garantendo tutte le migliori pratiche per il corretto riuso e recupero della risorsa e favorendo sul territorio, in coerenza con le norme nazionali e regionali, la costruzione di infrastrutture idrauliche per l'accumulo e l'invaso della risorsa per fini agricoli ed irrigui.

4. La valorizzazione e qualificazione della città e degli insediamenti. Il tema della valorizzazione e qualificazione della città e degli insediamenti dovrà essere affrontato confermando ed incentivando ulteriormente le politiche di tutela, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente già dettagliatamente tracciate dai precedenti strumenti urbanistici, attraverso strategie di riqualificazione insediativa individuando regole e indirizzi rispetto ai valori storici ed architettonici, ai caratteri tipologici, alle funzioni, alla sostenibilità ambientale, energetica e strutturale.

Obiettivo prioritario è il contrasto al consumo di suolo, in coerenza con la morfologia insediativa e nel rispetto dei principi della legge regionale, al netto delle previsioni già esistenti nel PS.

Il Piano dovrà affrontare la questione della permanenza dei caratteri distintivi della città e del territorio, in alcuni casi messi a rischio della pressione turistica. Questo tema dovrà essere approfondito criticamente con le metodologie proprie dei *piani di gestione*, verificando puntualmente le compatibilità delle funzioni e le loro interazioni rispetto alla prospettiva di sviluppo sociale e culturale tracciata dal Piano. Una delle più importanti e significative strategie da perseguire è quella di favorire il ritorno della residenza e delle attività ad essa connesse sia nel centro storico che nella buffer zone che identifica le aree integrative alla città murata, quale elemento di contrasto e superamento della tendenza alla monofunzionalità turistica che negli ultimi anni ha interessato porzioni crescenti del centro storico e non solo, anche sperimentando destinazioni urbanistiche che tendano a limitare questo tipo di tendenza. Tutto questo ben sapendo che la residenza in centro storico non è resa complessa solo dalla maggiore redditività della locazione turistica a breve, ma anche dalla dimensione e dal costo degli alloggi per usi abitativi, dalle difficoltà nell'abbattimento delle barriere architettoniche, dall'impossibilità di poter disporre di energie rinnovabili, dalla difficoltà di accesso e di soluzioni private di parcheggio per la residenza, solo per citarne alcune.

L'Amministrazione Comunale, pertanto, conferma di fondamentale importanza la revisione e l'aggiornamento del **Piano delle Funzioni del Centro Storico (Piano Quaroni)** con l'individuazione di *criteri e indirizzi* che consentano la qualificazione e la rivitalizzazione della struttura urbana nel rispetto del suo ruolo identitario e di socialità collettiva, riaffermando il patrimonio storico quale bene comune. Nel rispetto del Piano di Gestione Unesco, l'aggiornamento delle funzioni del centro storico non potrà peraltro limitarsi alla disciplina del tessuto edificato ma dovrà essere estesa al complesso delle aree libere interne ed esterne alla cinta muraria, quale parte integrante del sistema di valori storici, urbanistici e paesaggistici che connota la città di San Gimignano. L'attività dovrà essere improntata a rendere lo strumento più flessibile, più snello, più adeguato alle esigenze odierne, con l'obiettivo di favorire la residenza, di introdurre spazi di *co-working*, di qualificare il tessuto commerciale esistente dando indirizzi certi anche a quello di futuro insediamento.

In tal senso potranno anche essere individuati indirizzi per la formazione di uno specifico **Piano del verde e del paesaggio** per il Centro Storico, esteso anche alla fascia periurbana ed alle aree agricole di cintura, costituente il sistema del verde pubblico come individuato nel PS del 2007.

Al tempo stesso dovrà essere perseguita la **riqualificazione dei nuclei minori e degli insediamenti recenti**, non solo al fine di garantirne un corretto e coerente inserimento nel contesto insediativo e paesaggistico, ma anche, e soprattutto, per affrontarne le criticità ed i bisogni in termini di dotazione di servizi e spazi collettivi, qualità urbana, mobilità.

In particolare, si dovrà promuovere la qualificazione degli spazi pubblici, favorendo la **formazione e/o la riqualificazione di luoghi di comunità per la collettività sangimignanese**, anche attraverso la ricerca di soluzioni urbanistiche e architettoniche che stabiliscano coerenza tra le permanenze storiche, quale continuità con la cultura tradizionale, ed i nuovi modelli di organizzazione dello spazio costruito all'interno di una prospettiva di sviluppo sostenibile. Ove necessario, si dovrà intervenire ampliando il livello degli standard (servizi, verde, parcheggi) e riqualificando le infrastrutture di mobilità, attraverso soluzioni che alleggeriscano gli attuali carichi di attraversamento e favoriscano forme di mobilità dolce in ambito urbano ed extraurbano.

È altresì importante individuare nuove strade che, nella tutela del paesaggio e della conformazione urbanistica attuale dei centri urbani, portino ad un incremento della popolazione in alcune frazioni e quartieri strategici del territorio. È bene su questo tema **ripartire da una riflessione a tutto tondo sia per quanto riguarda le tipologie abitative sia le zone di espansione urbanistica**, considerando come è mutato lo scenario nazionale ed internazionale, **privilegiando soluzioni di recupero perequativo dei volumi disponibili**.

Il calo demografico nazionale evidenziato in premessa, infatti, al quale non sfugge neppure San Gimignano, deve far riflettere non solo sulla presenza di servizi e di un sistema di *welfare* (stato sociale) adeguato (*ad esempio*: politiche attive per il lavoro e per la formazione di competenza per l'occupazione giovanile e femminile; politiche di conciliazione tra lavoro e famiglia rivolte ad entrambi i generi per favorire la natalità, etc...) o sulla presenza di opportunità lavorative in vari settori economici in Val d'Elsa, ma anche sul reale bisogno e possibilità di accesso alla casa, soprattutto per i più giovani. Su quest'ultimo aspetto serve un aggiornamento dei bisogni e delle richieste cittadine e un ripensamento dei modelli insediativi conosciuti prima del Covid. Occorre valutare seriamente la reale rispondenza ai moderni bisogni delle attuali previsioni residenziali contenute nel PS vigente, mentre occorre esplorare nuove forme di accesso alla casa (es: *social housing*) e mettere in campo nuove strategie per gli insediamenti residenziali che prevedano **un deciso ruolo pubblico nella realizzazione degli stessi**, così da rendere davvero "accessibile" il diritto alla casa, soprattutto per le nuove generazioni e le nuove giovani famiglie.

Il calo demografico che sta colpendo anche la nostra comunità e che può mettere a rischio la permanenza di alcuni servizi (ad esempio quelli scolastici), la vitalità della comunità o la permanenza del volontariato, è dovuto a due fattori: la denatalità che investe l'Italia ed a cui non fa eccezione il nostro territorio, e l'abbandono di San Gimignano dalle giovani coppie che non riescono a soddisfare il bisogno di accesso all'abitazione in quanto i prezzi sono molto influenzati sia dalla sperequazione legata al turismo, sia dalla scarsità di offerta che si è esaurita, dopo ormai 25 anni, per la conclusione della spinta riequilibratrice degli ultimi episodi edilizi della località Le Mosse e della frazione di Ugnano. Mentre sul fattore della denatalità un'Amministrazione locale non ha grandi strumenti di azione, sul problema della difficoltà di accesso alla casa invece il PS dovrà mettere in campo tutte le leve possibili dell'urbanistica per invertire questa tendenza.

5. Il turismo oltre i numeri. L'obiettivo di una **valorizzazione turistica sostenibile**, di importanza fondamentale per l'economia del territorio, dovrà essere affrontato nella sua dinamica evolutiva che comporta una riflessione sui processi e le modalità di evoluzione delle diverse forme di turismo nel

territorio comunale ed una *valutazione dei possibili nuovi scenari*. In tal senso sarà necessario condurre specifici approfondimenti al fine di individuare e comprendere le dinamiche in atto, gli impatti di tipo ambientale, sociale, culturale presenti e prevedibili nel prossimo futuro, gli eventuali correttivi da intraprendere per garantire la sostenibilità del fenomeno rispetto ai caratteri distintivi del patrimonio storico, culturale e paesaggistico della città e del territorio.

Il tema è strettamente intrecciato non solo alla realtà socioeconomica del territorio, ma anche al sistema delle infrastrutture e di mobilità nonché rispetto alla funzione residenziale, in relazione alle criticità derivanti dai flussi di provenienza nazionale ed internazionale. La promozione e il progressivo sviluppo di un **turismo naturalistico e culturale** sempre più consapevole costituisce già oggi un elemento strategico in grado di coniugare in modo coerente lo sviluppo dell'economia locale con gli obiettivi di conservazione dell'identità del luogo e della ricchezza ambientale e paesaggistica del territorio. Tale tipologia di turismo dovrà essere consolidata ed ulteriormente sviluppata attraverso la realizzazione di una rete articolata e differenziata di offerte e servizi di carattere culturale, ambientale e paesaggistico (percorsi cicloturistici ed enogastronomici, itinerari tematici, produzioni tipiche, percorsi culturali dalla contemporaneità al mondo etrusco passando dal medio evo, promozione di attività e servizi innovativi capaci di aprire la città ed il territorio a sistemi e flussi di relazioni culturali, sociali ed economici ampi e diversificati). È importante investire in un turismo che guardi il territorio di San Gimignano a tutto tondo e trovi in esso le motivazioni per permanenze più lunghe, come del resto indicato anche dagli indirizzi del nuovo Piano di Gestione del sito Patrimonio Mondiale UNESCO approvato nel 2022. Questo si può ottenere sia con l'evoluzione dell'offerta del centro storico, sia con nuovi poli attrattivi sul territorio che possono diversificare anche la tipologia di offerta culturale o naturalistica (si pensi alla Villa di Aiano, Castelvechio, la cripta di Badia a Elmi, la Via Francigena, etc...).

Obiettivo del Piano è anche quello di promuovere la **qualificazione e la valorizzazione del sistema ricettivo nel territorio comunale**, favorendo l'innalzamento qualitativo ed il potenziamento dei servizi delle strutture esistenti nonché la diversificazione dell'offerta di accoglienza, nel rispetto ed in coerenza con i valori culturali e paesaggistici del territorio, ponendosi come obiettivo anche quello di andare a colmare quei settori dell'offerta turistica oggi non coperti. Se l'obiettivo del PS del 2007 era il completamento dell'offerta verso i segmenti medi e medio bassi del mercato, oggi l'esigenza è quella di completare l'offerta verso i segmenti medio-alti della ricettività e dei servizi ad essa connessi di cui è sprovvista San Gimignano.

Al tempo stesso le nuove tendenze ed esperienze di turismo che caratterizzano la nostra Città richiedono servizi ed infrastrutture in grado di qualificare l'offerta, ad esempio, per i flussi cicloturistici legati alla Via Francigena e non solo, per gli arrivi con noleggio con conducente (ncc) e per gli arrivi del *plein air*, legati all'autocaravan e al camper.

Per quanto concerne la prima tipologia di domanda, occorre dotare la nostra Città di una infrastruttura di parcheggio ("*bici-park*"), di custodia e di ricarica (per le bici elettriche) per coloro che arrivano a San Gimignano, anche per evitare accessi e/o soste improprie all'interno del Sito UNESCO, dando invece una soluzione qualificata per una ordinata visita alla Città.

Per quanto riguarda le altre due tipologie di ospiti, occorre dotare la Città di un approdo dedicato non lontano dal centro storico, in cui oltre ad un numero adeguato di stalli per la sosta, si trovino servizi essenziali per rendere la sosta appropriata per entrambe le tipologie (acqua, wc, docce, energia elettrica, *wifi*, punto ristoro, servizio navetta per collegamento con il Centro Storico, etc...).

6. Il sistema degli approdi turistici. La qualificazione e dell'adeguamento del sistema della mobilità urbana e territoriale è strettamente connesso all'obiettivo della tutela e del rispetto dei valori riconosciuti. Con particolare attenzione dovranno essere affrontati i temi della promozione e dello sviluppo di programmi per la modalità sostenibile di accesso e di fruizione del centro monumentale.

L'imminente **apertura della circonvallazione all'abitato storico Patrimonio Mondiale UNESCO** da parte dell'Amministrazione Provinciale, pone la Città di San Gimignano in grado di sviluppare tutta una serie di soluzioni e di verificare, finalmente, la concretezza di previsioni elaborate negli ultimi vent'anni o, viceversa, la necessità di rivedere alcuni di quei ragionamenti e previsioni.

Il tema, di particolare complessità, parte dalla conferma della strategicità del sistema dei 4 Approdi disegnato dal PS del 2007, con i necessari correttivi ed aggiornamenti, e dovrà essere svolto secondo una *visione unitaria di sistema*, che ponga in relazione i diversi livelli e tipologie che connotano il sistema della mobilità comunale, rivolta verso i seguenti obiettivi:

- il completamento e l'adeguamento del sistema della viabilità di livello territoriale, in coerenza con gli atti di programmazione vigenti, tra i quali: l'apertura della nuova circonvallazione del capoluogo, il collegamento tra la zona del polo scolastico di Belvedere e la nuova rotatoria di Fugnano lungo la stessa circonvallazione, gli interventi di adeguamento puntuale della SP1 a Badia a Elmi (la nuova rotatoria della Steccaia all'incrocio tra la SP64 e la SP1 e la nuova rotatoria tra la SP1 e via Del Sasso), la circonvallazione di Ugnano, a cui aggiungere la previsione di una nuova rotatoria lungo la SP1 in direzione Poggibonsi, all'incrocio con la SP36 per Colle di Val d'Elsa, teatro di molti incidenti purtroppo mortali;
- un'approfondita valutazione del nuovo sistema della mobilità del capoluogo derivante dall'apertura al traffico della circonvallazione, con particolare attenzione alle modalità di accesso e fruizione del centro storico da parte di turisti e residenti, attraverso la quale individuare strategie e strumenti per favorire forme sostenibili di mobilità urbana, compatibili e coerenti con la necessità di conservazione dei valori storici e paesaggistici di San Gimignano. In tal senso si pone l'esigenza di un aggiornamento complessivo del Sistema degli Approdi tracciato dal vigente Piano Strutturale, da condurre nell'ambito di una nuova Strategia per la Mobilità Urbana Sostenibile (SMUS) che tenga conto delle seguenti necessità:
 - assieme alla Provincia di Siena occorre dare concretezza ad interventi accessori e complementari all'apertura della circonvallazione quali: **a)** per quanto riguarda l'approdo sud, la progettazione dell'ampliamento della sede stradale nel tratto tra la rotatoria di Baccanella e la nuova rotatoria di innesto con la circonvallazione, in modo da consentire un'adeguata canalizzazione del traffico nelle direzioni Baccanella/Poggibonsi, Santa Lucia/parcheggio Giubileo/Santa Chiara, strada di circonvallazione; **b)** per quanto riguarda l'approdo nord, occorre prevedere lo studio e la fattibilità di una nuova infrastruttura (rotatoria o simile) che fluidifichi il traffico di scorrimento lungo le mura e di innesto/uscita per il parcheggio Bagnaia. Questo intervento viario si rende necessario non soltanto per una futura ZTL allargata anche alla via dei Fossi, ma per servire al meglio i flussi provenienti da Ugnano (grazie alla già attiva SR429 bis) e da Fugnano (con la nuova circonvallazione) e, soprattutto, pensando alla presenza di una nuova ed operativa struttura, di fruizione valdelsana, come il rinnovato ex ospedale di Santa Fina che ospiterà importanti funzioni sanitarie e di *welfare* territoriale;
 - la realizzazione dell'approdo di Fugnano-Belvedere, come parcheggio scambiatore per i visitatori e come risposta di stalli auto per l'utenza delle nuove funzioni che troveranno sede nel risanato e valorizzato ex carcere di San Domenico, una volta completati i lavori sul complesso il cui inizio è previsto nel 2024;
 - per quanto riguarda l'approdo del Mulinaccio, attuale parcheggio autobus, questo va ampliato e rivisto rispetto alle previsioni del 2007, integrandolo ed allargandolo ad una nuova area di sosta per dare risposta alle citate esigenze del turismo *en plen air* e dei noleggi con conducenti, qualificando e attrezzando per iniziativa pubblica l'area non distante dall'attuale parcheggio autobus. Anche tale area sarà poi collegata al centro storico con il servizio di trasporto pubblico locale (nacetta-CityBus) di cui già oggi beneficia la Città;

- infine, per quanto concerne la viabilità e la sosta da dedicare ai residenti, nel confermare la previsione della realizzazione dell'ampliamento del parcheggio residenti di Poggiluglio, occorre prevedere la realizzazione di una nuova area di sosta all'inizio di via di Bonda, da "zonizzare", cioè da dedicare alla sosta dei soli residenti di una delle parti meno accessibili del centro storico, quella che si sviluppa lungo via Piandornella, aggiungendo quindi una nuova previsione di piano rispetto al PS del 2007. Una nuova previsione di Piano dovrà interessare anche la viabilità cittadina per la realizzazione di una nuova rotatoria all'imbocco della frazione di Santa Lucia, necessaria per fluidificare il traffico della frazione e per consentire la manovra in sicurezza dei mezzi pubblici del trasporto pubblico locale, urbano ed extraurbano, evitando il loro passaggio dall'interno del borgo storico;
- il potenziamento della *rete di mobilità dolce ciclopedonale* per implementare le relazioni funzionali ai centri urbani e ai servizi, nonché per la valorizzazione della fruizione lenta del territorio. In particolare, dovrà essere ulteriormente promossa e qualificata, in un'ottica di sistema, la *rete dei percorsi storici e di valenza paesaggistica*, con particolare attenzione all'itinerario della via Francigena e al prodotto turistico Terre di Siena Slow, quale risorsa di sviluppo di un turismo naturalistico e culturale di qualità. Per quanto riguarda la mobilità cicloturistica occorre dotare la Città di una infrastruttura di parcheggio (*bici-park*), di custodia e di ricarica (per le sole bici elettriche, sempre più frequenti) per coloro che arrivano a San Gimignano, anche per evitare accessi e/o soste improprie all'interno del Sito UNESCO, dando invece una soluzione qualificata per una ordinata visita alla Città. Tale area potrà essere individuata lungo la via Francigena e l'Amministrazione Comunale ha già avviato interlocuzioni concrete con il Demanio dello Stato per la cessione dell'area sita in Piazza Sant'Agostino, ad oggi inutilizzata.

7. Le aree dismesse e degradate. Un obiettivo fondamentale è costituito dal recupero e della riqualificazione delle aree dismesse e/o degradate diffuse soprattutto nel territorio rurale, la cui auspicata riqualificazione deve costituire l'occasione per disegnare nuove "aree" di paesaggio improntate al dialogo tra natura, storia e contemporaneità. Per tali ambiti dovranno essere attentamente valutate ed aggiornate, rispetto alle previsioni del PS del 2007, le opportunità di recupero, le possibili funzioni da attivare, gli strumenti e le modalità di attivazione degli interventi di rigenerazione, che potranno prevedere anche il ricorso a forme di perequazione territoriale.

8. Le attività ed i distretti produttivi. La valorizzazione ed il potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti, nel rispetto delle potenzialità già delineate dal vigente PS, costituisce obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale, in una prospettiva di sviluppo che si inquadri nel contesto territoriale e socio-economico d'area, anche attraverso la promozione di forme di coordinamento con gli altri Comuni della Val d'Elsa. Del resto questo è stato un punto cardine per l'Amministrazione Comunale già nella approvazione del nuovo POC, ribadito dalla successiva variante.

Il PS dovrà prefigurare politiche e azioni per favorire **l'attrattività e la competitività del territorio**, attraverso la formazione di un sistema produttivo integrato a livello di Val d'Elsa che, facendo leva sulla specifica identità dei luoghi, sia *catalizzatore di nuove economie* capaci, in sinergia con i settori collegati al turismo ed all'economia vitivinicola, di ampliare e rinnovare il *brand* territoriale di San Gimignano. Essenziale a tal fine è la risoluzione dell'annosa tematica della mitigazione del rischio idraulico connesso alla dinamica del fiume Elsa, dinamica peggiorata dal 2007 ad oggi, soprattutto per le zone industriali di fondovalle di Cusona e di Badia a Elmi-La Steccaia, per la sicurezza delle imprese già insediate e per consentire l'esplicitarsi delle residue capacità insediative. La buona notizia è che, anche a seguito del Protocollo di intesa firmato nel gennaio 2020 tra i comuni di San Gimignano, Poggibonsi, Barberino Tavarnelle, Certaldo e la Regione Toscana per la mitigazione del rischio idraulico lungo l'asta dell'Elsa, che vede il Comune di San Gimignano come soggetto capofila, la Regione Toscana ha stanziato la cifra di 8 milioni di euro per due interventi: uno in riva sinistra (lato San Gimignano e Poggibonsi) per l'escavo di

alcune terre e la arginatura delle imprese esistenti l'altro per la mitigazione idraulica in riva destra (lato BarberinoTavarnelle). I due interventi prevedono anche la demolizione dell'attuale attraversamento dell'Elsa in località Zambra, per il quale i comuni di San Gimignano e di BarberinoTavarnelle hanno chiesto alla Regione le risorse per realizzare una nuova passerella pedonale per consentire ai lavoratori nella zona industriale il passaggio da una riva all'altra, pensando anche alla vicina stazione ferroviaria di Barberino Val d'Elsa.

In questa prospettiva, **la riqualificazione e lo sviluppo delle aree produttive poste sul corridoio infrastrutturale della Val d'Elsa** può assumere un ruolo importante nel rilancio dell'economia locale, mediante l'attrazione di funzioni capaci di promuovere nuovi modelli di sviluppo, nel quadro di una programmazione coordinata con i comuni contermini. In particolare, dovrà essere perseguito il consolidamento, la qualificazione e lo sviluppo dell'area produttiva di Cusona, secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico (anche con riferimento alle APEA), nonché con le fragilità di carattere idraulico che caratterizzano le aree di fondovalle. Costituisce ulteriore obiettivo anche la riqualificazione delle aree produttive ed artigianali di Badia ad Elmi e Fugnano, implementando le relazioni funzionali con il tessuto insediativo contermini, anche valutando la possibilità di riconversione funzionale con destinazioni di servizio, direzionali e commerciale di vicinato. Saranno favorite anche funzioni collegate alle attività agricole di trasformazione zootecnica e agroalimentare.

9. Obiettivi trasversali del Piano Strutturale. Un aspetto fondamentale che delinea la nuova visione nella definizione del quadro strategico del nuovo strumento di pianificazione è quello della **rilettura critica dei processi di trasformazione avvenuti in particolar modo negli ultimi sedici anni** e dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente.

Non si tratta solo di tracciare un bilancio quantitativo delle trasformazioni realizzate o non realizzate, ma anche e soprattutto di avviare una riflessione su quante e quali di esse possano ancora costituire un obiettivo attuale ed auspicabile, e quali invece debbano essere ripensate alla luce delle mutate condizioni e prospettive.

Tale riflessione investe direttamente anche il tema del **dimensionamento delle trasformazioni**, che dovrà essere ripensato ed aggiornato in relazione agli obiettivi ed alle potenzialità di sviluppo/evoluzione della comunità sangimignanese, nella prospettiva prioritaria di coniugare la tutela del paesaggio con la valorizzazione socio-economica-ambientale del territorio.

La struttura e l'articolazione tecnica del nuovo Piano Strutturale, così come già avvenuto in sede della prima citata variante al nuovo POC, dovranno essere improntate anche a criteri di **chiarezza, semplificazione e flessibilità**, al fine di conseguire la necessaria efficacia e dinamicità rispetto alla rapida evoluzione dei fenomeni territoriali. In tal senso sarà valutata l'opportunità di snellire, ove possibile, la complessa articolazione del Piano Strutturale vigente riorganizzandola attorno ad alcuni elementi strutturali principali (UTOE, Patrimonio Territoriale e relative invarianti, Territorio Urbanizzato) in coerenza ed in attuazione della L.R. 65/2014 e del Piano Paesaggistico Regionale.