



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



RELAZIONE TECNICA E CERTIFICAZIONE

Art. 18 L.R.T. n. 65/2014

Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.) ai sensi dell'art.74, c.4, L.R.65/2014 con valenza di Piano Attuativo - in conformità ai disposti di cui all'art. 63 comma 6 del P.O.C. vigente - per la realizzazione di una cantina per la produzione vinicola, rimessa macchine e abitazione per l'imprenditore agricolo professionale.

ADOZIONE DEL P.A.P.M.A.A. CON VALENZA DI PIANO ATTUATIVO

ai sensi dell'art. 74 c. 6 della L.R.T. 65/2014

Il sottoscritto Arch. Samuele Tornesi, Responsabile del Procedimento per il P.A.P.M.A.A. con valenza di piano attuativo in oggetto, ha provveduto ad accertare che il procedimento di formazione della variante stessa si sia svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti al momento, producendo la presente relazione tecnica.

1. PREMESSE

PREMESSO che:

- Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.78 del 30 novembre 2007;
- Con deliberazione n. 101 del 22 dicembre 2009 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento Urbanistico di cui all'art. 55 della L.R. 3 gennaio 2005 n.1;
- Con deliberazione n. 63 del 31 luglio 2012 il Consiglio Comunale ha approvato la prima Variante al Regolamento Urbanistico;
- Con deliberazione n. 28 del 30 maggio 2017 il Consiglio Comunale ha avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Operativo Comunale (POC) ex art.95 LR 65/2014 e adeguamento del Piano Strutturale al PIT, al PTC ed alla LR 65/2014, approvando il documento di Avvio del Procedimento redatto ai sensi dell'art 17 della LR 65/2014 e prendendo atto dei contenuti del documento preliminare di Valutazione Ambientale Strategica redatto ai sensi dell'articolo 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.;
- Con Deliberazione C.C. n. 14 del 22/03/2019 si è provveduto all'adozione ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014 del nuovo Piano Operativo Comunale ex art. 95 LR 65/2014 con contestuale Variante al Piano Strutturale e adeguamento al PIT, al PTC ed alla LR 65/2014;



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



- Con Deliberazione n. 75 del 30.11. 2021 il Consiglio Comunale ha approvato il nuovo Piano Operativo Comunale (P.O.C.) ex art.95 L.R. 65/2014;
- Con Deliberazione n. 58 del 28.07.2022 il Consiglio Comunale ha adottato la Variante Normativa al P.O.C. vigente ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014;
- Con Deliberazione n. 86 del 29.12.2022 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante puntuale semplificata al P.O.C. vigente relativamente alla Scheda Rqm 13_1 ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014;
- Con Deliberazione n. 87 del 29.12.2022 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante Normativa al P.O.C. vigente ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014;

2. CRONOSTORIA DEL PROCEDIMENTO

PREMESSO che in data 23/03/2023 prot. n. 6484 è stato presentato dall'Az. Agr. "La lastra" un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi della L.R. 65/2014 per la realizzazione di un annesso agricolo ad uso cantina, area vendita diretta e rimessa macchine e di un'abitazione per l'imprenditore agricolo principale (IAP).

CONSIDERATO che il presente P.A.P.M.A.A. ha valenza di Piano Attuativo in conformità ai disposti di cui all'art. 63 comma 6 del P.O.C. vigente;

RITENUTO di poter applicare l'articolo 5-bis comma 2 della L.R. Toscana 10/2010 e di non attivare il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in quanto:

- ai sensi dell'art. 5-bis comma 2 della L.R. Toscana 10/2010, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;
- durante l' iter di formazione del P.O.C. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 30.11.2021, si è formato il parere motivato favorevole dell'Autorità competente in materia di VAS di cui al prot. 25301 del 23.11.2021 ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010 e che nella relativa variante normativa approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 29.12.2022 l'Autorità Competente, con nota prot. 12271 del 07.06.2022 ha deciso di escludere dalla procedura di VAS la variante normativa al POC ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014 in quanto il "documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS" tratta in maniera esaustiva gli impatti sull'ambiente e le conseguenti azioni di mitigazione degli stessi;



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



- negli art. 63, 64, 65, 66, 67, 68, 68 *bis* sono disciplinate le modalità di realizzazione, uso, criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni attraverso i Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo e Ambientale;
- il P.A.P.M.A.A. in oggetto non costituisce variante al POC vigente in quanto presentato conformemente ai criteri di cui all'art. 63 comma 6 dello stesso;

CONSIDERATO che al fine di addivenire alla approvazione del predetto progetto si è ritenuto opportuno, ai sensi del dell'art. 14 della Legge 241/90, procedere all'acquisizione di tutti gli atti di assenso dei vari interessi pubblici coinvolti attraverso l'istituto della Conferenza dei Servizi - propedeutica all'adozione del Piano Attuativo in oggetto – e che questa è stata indetta con nota prot. 21932 del 04.10.2023;

DATO ATTO altresì che, nell'ambito dello svolgimento della suddetta Conferenza:

- Con nota prot. 22409 del 10.10.2023 l'Area Ingegneria di CENTRIA s.r.l. comunicava che la zona non era servita da tubazioni gestite dall'azienda e che il progettista, con nota prot. 26029 del 24.11.2023, chiariva che la struttura in progetto non necessita di allacciamento alla rete di gas Metano in quanto tutti gli impianti saranno alimentati ad energia elettrica;
- con nota prot. Interna prot. 22870 del 16/10/2023 il Nucleo Tecnico di Valutazione sospendeva il parere per richiesta documentale, parte integrante della richiesta di integrazioni prot. 23338 del 20.10.2023 sopra riportata, e che il richiedente produceva la suddetta documentazione con nota prot. 25531 del 18.11.2023,
- con nota prot. 22996 del 17.10.2023 la Regione Toscana, Direzione difesa del Suolo e Protezione Civile – settore Genio Civile Valdarno Superiore sede di Firenze, richiedeva integrazioni documentali, parte integrante della richiesta di integrazioni prot. 23338 del 20.10.2023 sopra riportata, e che il richiedente produceva la suddetta documentazione con nota prot. 26029 del 24.11.2023;
- con nota interna prot. 23112 del 18/10/2023 la Commissione Comunale per il Paesaggio esprimeva il seguente parere: FAVOREVOLE. La Commissione esprime, per i soli aspetti paesaggistici, parere favorevole in quanto l'intervento risulta coerente con i criteri di tutela paesaggistica di zona.
- il Comune di San Gimignano, a seguito della sospensione dei termini prot. 23338 del 20.10.2023 sopra menzionata, acquisiva le necessarie integrazioni da parte del privato, pervenute con note prot. 25531 del 18.11.2023 e prot. 26029 del 24.11.2023;



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



- il Comune di San Gimignano, stante quanto sopra, con nota prot. 26292 del 27.11.2023 riattivava la suddetta Conferenza assegnando i relativi termini di scadenza per l'espressione dei pareri da rendersi a cura delle Amministrazioni coinvolte;

CONSIDERATO che entro il termine fissato sono pervenute le seguenti determinazioni da parte delle Amministrazioni coinvolte:

- a) con nota acquisita con ns prot. 23396 del 23.10.2023, l'Autorità di bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, Bacini idrografici della Toscana, Liguria e Umbria, esprimeva il seguente parere (che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale):

Visto il PAI del bacino del fiume Arno, tuttora vigente per la parte relativa alla pericolosità geomorfologica e da frana, approvato con DPCM 6 maggio 2005 e rilevato che l'area di intervento non risulta classificata dal PAI a pericolosità da frana elevata o molto elevata, si comunica che le opere in oggetto non necessitano dell'espressione del parere da parte di questa Autorità di Bacino;

- b) con nota acquisita con ns prot. 24914 del 10.11.2023, e successiva conferma prot. 26636 del 30.11.2023 la Regione Toscana, Direzione Agricoltura e sviluppo rurale, settore Attività gestionale sul livello territoriale di Siena e Grosseto, gestione della programmazione leader, esprimeva il seguente parere (che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale):

PARERE: FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI

L'Azienda attraverso il presente PAPMAA si pone l'obiettivo di dotazione di un centro aziendale unico per sviluppare e concentrare le attività agricole, puntando ad un miglioramento dei processi di trasformazione e di redditività aziendale e commerciale. Dal punto di vista agronomico in base alla superficie aziendale descritta nei documenti del PAPMAA, viste le linee future di sviluppo e l'ordinamento colturale indicato l'azienda dimostra la necessità degli interventi e di costruzione dei nuovi volumi indicati nell' All. 2 punto 2.3. Il nuovo volume ad uso plurimo che ospiterà le operazioni vitivinicole, di rimessa attrezzi e Abitazione dello IAP è strettamente collegato alla messa in produzione e mantenimento per tutta la durata del programma delle colture indicate nello stato programmato di cui scheda B all. 2 pg. 22 e soprattutto gli spazi per le operazioni vitivinicole dimensionati secondo le esigenze produttive aziendali e del fondo per lo IAP. Si ricorda al Comune la verifica di quanto previsto all'Art. 4 comma 4 e 6 del Reg. 63/R e smi. per il rilascio dei permessi edilizi per l'abitazione dello IAP. Nella distribuzione degli spazi si segnala al Comune come al piano terra e piano primo sotto strada del nuovo volume, negli elaborati grafici si indicano due locali per la degustazione. Dalla relazione si apprende la volontà di procedere da parte dell'Azienda in ambito enoturistico. Pur non rientrando tale valutazione nelle competenze della R.T. si



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



consiglia la verifica di tale attività prevista ai sensi dell' Art. 22 decies della L.R. 30/03 e smi concedibile, se non in contrasto con quanto previsto all'art. 18 comma 3 e 6 della stessa legge. I locali destinati rimessa attrezzi , insieme all'officina, sono collegati e dimensionati alle dotazioni programmate dell'all. 2 pag. 16. Si ricorda che l'annesso rurale di nuova realizzazione, dovrà mantenere secondo quanto disposto dalla L.R. 65/2014 la destinazione d'uso agricola "perenne" art. 81 comma 1 mentre l'abitazione dovrà rispettare i limiti di destinazione previsti all' art. 81 comma 3. Il presente parere viene rilasciato ai sensi dell'Art. 74 comma 4 L.R. 65/14 e smi ed è stato valutato ai soli fini Agronomici. Si precisa infine che le verifiche sugli articoli Q8 e Q9 del PTC di Siena non sono state effettuate non essendo compito di questa Amministrazione.

- Con nota acquisita con ns prot. 28014 del 18.12.2023 la Provincia di Siena, settore Trasporti, pianificazione territoriale SIT, esprimeva il seguente parere (che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale):

Il programma aziendale è presentato con obiettivo di costituire un centro aziendale proprio dove svolgere l'attività produttiva oltre dotarsi di un'abitazione rurale per l'imprenditore agricolo principale (IAP). Tenuto conto delle finalità del PAPMAA con valore di PUA, richiamate in premessa, acquisito preliminarmente il parere favorevole della Regione Toscana per gli aspetti agronomici e forestali e del Comune di San Gimignano per gli aspetti urbanistici, relativamente alle risorse di specifico interesse a tutela del PTCP, ai sensi della LR 65/2014 art. 74 comma 4 non si riscontrano criticità o impatti significativi.

Infine, quali norme di riferimento generale da recuperare nelle NTA, in applicazione della Disciplina del PTCP, si segnala infine che:

art. 13.24 comma 7: al fine di impedire l'introduzione di caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, per eventuali recinzioni o opere di delimitazione della proprietà o di porzioni della stessa, dovranno essere impedita la realizzazione di muretti, cancellate o simili, o a mezzo di siepi con specie arbustive invasive NON autoctone, o utilizzo improprio di filari di cipressi comuni come elemento di arredo lungo i viali o disposti sui confini di proprietà. Potranno altresì essere utilizzate reti metalliche accompagnate da siepi arbustive informali che riprendano la composizione delle fasce di vegetazione naturali presenti nel contesto paesaggistico.

- Con nota acquisita con ns prot. 28119 del 19.12.2023 la società ACQUE SPA esprimeva il seguente parere (che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale):

Visto il termine perentorio entro il quale occorre rendere le determinazioni relative al progetto in oggetto fissato per il 21/12/2023, presa visione della documentazione a disposizione, siamo a comunicare che l'intervento previsto non interferisce con i sotto-servizi di pubblico acquedotto e fognatura in gestione a questa Società. In



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



merito all'approvvigionamento idrico, è possibile rilasciare un punto di utenza all'inizio della strada oggetto di ripristino, come indicato nella planimetria di seguito riportata; tale utenza verrà rilasciata con clausola contrattuale di portata controllata a 6 lt/min. La fognatura pubblica idonea agli scarichi dei reflui civili non raggiunge questa area per cui, per lo scarico derivante dall'insediamento sarà necessario che il proponente si interfacci con l'Ufficio Ambiente del Comune di San Gimignano per le valutazioni del caso.

La fognatura pubblica idonea agli scarichi dei reflui civili non raggiunge questa area per cui, per lo scarico derivante dall'insediamento sarà necessario che il proponente si interfacci con l'Ufficio Ambiente del Comune di San Gimignano per le valutazioni del caso.

VISTA la Determinazione Dirigenziale di conclusione dei lavori della Conferenza dei Servizi (allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale) con esito:

FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI

- Prima della fase di adozione, il richiedente dovrà dimostrare il possesso dei requisiti di cui all'art. 4 c.4) del D.P.G.R. 63/R del 2016;
- Ai sensi dell'art. 18 c. 6) della L.R. Toscana 30/2003, non possono essere realizzate nuove costruzioni per l'attività agrituristica e funzioni connesse. Pertanto, nei locali degustazione di progetto – di nuova edificazione come del resto tutto il corpo di fabbrica – non potranno essere svolte attività legate all'agriturismo. In tale ottica, dovrà essere rispettato quanto disposto dall'art. 22-decies della medesima legge.
- L'annesso rurale di nuova realizzazione, dovrà mantenere secondo quanto disposto dalla L.R. 65/2014 la destinazione d'uso agricola "perenne" art. 81 comma 1 mentre l'abitazione dovrà rispettare i limiti di destinazione previsti all' art. 81 comma 3.
- Le NTA, in applicazione della Disciplina del PTCP, dovranno essere integrate con il seguente articolo prescrittivo:

al fine di impedire l'introduzione di caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, per eventuali recinzioni o opere di delimitazione della proprietà o di porzioni della stessa, dovranno essere impedita la realizzazione di muretti, cancellate o simili, o a mezzo di siepi con specie arbustive invasive NON autoctone, o utilizzo improprio di filari di cipressi comuni come elemento di arredo lungo i viali o disposti sui confini di proprietà. Potranno altresì essere utilizzate reti metalliche accompagnate da siepi arbustive informali che riprendano la composizione delle fasce di vegetazione naturali presenti nel contesto paesaggistico.

PRESO ATTO che entro il termine fissato per la trasmissione delle determinazioni da parte delle Amministrazioni coinvolte non sono pervenuti altri pareri e che pertanto si considera acquisito l'assenso senza condizioni delle Amministrazioni che non hanno espresso la



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



propria posizione, ai sensi dell'art. 14-bis della L. 241/1990;

PRESO ATTO altresì che la Regione Toscana, Direzione difesa del Suolo e Protezione Civile – settore Genio Civile Valdarno Superiore sede di Firenze con nota prot. 1919 del 26.01.2024 Pervenuta successivamente alla data di conclusione della C.D.S. trasmetteva la propria determinazione con seguente oggetto: Esito del controllo sul deposito 3795 del 17.10.2023 delle indagini ai sensi del DPGR 5R 2020 (regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R. 65/2014 in materia di indagini geologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche), relativo al PAPMAA/PA la Lastra loc. il Canneto del Comune di San Gimignano, a controllo obbligatorio in quanto CDS asincrona ai sensi dell'art. 14Bis della L. 241 90. Integrazioni del 27.11.2023 attribuite all'Ufficio scrivente il 24.01.2024.

Riportante il seguente esito:

Con la presente si comunica l'esito positivo del controllo delle indagini geologiche a corredo dello strumento urbanistico in oggetto con le seguenti indicazioni e/o prescrizioni:

- in merito alle risultanze degli studi sismici prodotti in sede di integrazione, nella zona della futura cantina è da attendersi un'amplificazione sismica per contrasto litostratigrafico. A questo proposito si ritiene utile, a prescindere dagli eventuali precisi obblighi derivanti da altre normative vigenti (N.T.C. 2018 e 1/R/2022), che in sede progettuale sia effettuato uno studio della Risposta Sismica Locale; esso si prefigura fornire risultati più cautelativi (e più rispondenti alla realtà) delle "Categorie di Sottosuolo";

- sarà cura del Comune, in sede di revisione generale dei propri Strumenti Urbanistici, recepire i dati sismici di cui alla Relazione Geologica, eventualmente integrati con quelli realizzati in sede progettuale. Tutto ciò al fine di porre l'area circostante alla futura cantina in pericolosità sismica elevata (S3), come correttamente anticipato nella Relazione Geologica prodotta in sede di integrazioni.;

CONSIDERATO che si sia ritenuto di poter contemplare tale ulteriore determinazione in quanto riportante esito positivo, e in quanto le prescrizioni ivi impartite afferiscano la successiva fase di progettazione in seno ai procedimenti di legge per il rilascio dei titoli abilitativi necessari per la realizzazione degli interventi di Piano;

RITENUTO che tutte le prescrizioni che non rimandino a successive fasi progettuali debbano essere ottemperate ai fini dell'adozione del presente Piano;

VISTE le integrazioni prodotte dal richiedente in ottemperanza alle prescrizioni di cui ai punti precedenti pervenute con nota prot. 5316 del 07.03.2024;

VISTA l'ulteriore integrazione volontaria prodotta con nota prot. 7563 del 04.04.2024 con cui il tecnico geologo incaricato ha verificato le nuove norme del PAI in adozione a seguito di Deliberazione n. 40 del 28.03.2024 dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale;



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER IL P.A.P.M.A.A.

Il presente P.A.P.M.A.A. risulta redatto:

- in conformità ai disposti di P.O.C. vigente art. 63 in quanto avente ad oggetto la realizzazione ex novo di centri aziendale costituito da abitazione rurale, centro di produzione e relativi annessi, con volumetria complessiva superiore a 3000 mc.

- ai sensi dell'art. 74 della L.R. Toscana 65/2014 che così testualmente cita:

1. Al fine della verifica delle condizioni di cui agli articoli 72 e 73, l'imprenditore agricolo provvede alla redazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, di seguito denominato "programma aziendale", avente i contenuti indicati nel regolamento di attuazione di cui all'articolo 84.
2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi.
3. Il programma aziendale è presentato, secondo le modalità previste dal regolamento di attuazione di cui all'articolo 84,(78) al comune o ai comuni competenti per territorio.
4. Per l'approvazione del programma aziendale, il comune, verificata la completezza e la regolarità formale della documentazione, convoca una conferenza di servizi, ai sensi del capo IV della l. 241/1990, per verificare la conformità urbanistica e acquisire tutti i pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, compresi il parere della provincia di conformità al PTC o il parere della città metropolitana di conformità al PTCM, nonché il parere della Regione di coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti. Nel caso in cui il programma abbia valore di piano attuativo, secondo quanto previsto dall'articolo 74, comma 13, si applica la procedura di cui all'articolo 111.
5. La realizzazione del programma aziendale è garantita da una convenzione o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune.
6. In particolare, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo contengono l'impegno dell'imprenditore agricolo:
 - a) ad effettuare gli interventi previsti dal programma aziendale in relazione ai quali sono richiesti interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi edifici rurali di cui agli articoli 72 e 73;
 - b) a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiari alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che i terreni alienati non siano compensati da altri terreni di nuova acquisizione;
 - c) ad assicurare il mantenimento delle pertinenze di edifici non più utilizzabili a fini agricoli, comprese quelle oggetto di programmata alienazione, con interventi coerenti con il contesto paesaggistico, nonché con interventi di mitigazione ambientale eventualmente necessari;
 - d) a non modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma aziendale;
 - e) ad assoggettarsi alle penali previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento. In ogni caso, le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall'inadempimento.
7. Il programma aziendale ha durata decennale con decorrenza dall'atto di approvazione del comune.
8. Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, oppure in caso di eventi naturali che modifichino in modo significativo lo stato dei luoghi.
9. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque soddisfino tutte le seguenti condizioni:



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



- a) non comportino incremento della superficie calpestabile complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;
 - b) non comportino incremento superiore al 20 per cento della superficie calpestabile per singolo edificio di nuova realizzazione;
 - c) non interessino edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale;
 - d) non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati.
- 9 bis. Non costituiscono altresì modificazione del programma aziendale gli aggiustamenti di confine di cui all'articolo 76, comma 5.
10. La disposizione di cui al comma 9, non si applica ai programmi aziendali con valore di piano attuativo.
11. Il programma aziendale può essere modificato per motivi diversi da quelli di cui al comma 8, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze non inferiori ad un anno.
12. Nei casi di cui ai commi 8 e 11, il regolamento di attuazione di cui all'articolo 84 specifica quali modifiche al programma aziendale possono essere assentite con procedimenti semplificati in quanto modifiche non sostanziali.
13. Il programma aziendale ha valore di piano attuativo ai sensi dell'articolo 107 nei casi previsti dagli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, nonché quando prevede interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

- e ai sensi dell'art. 107 della L.R. Toscana 65/2014 che così testualmente cita:

- 1. I piani attuativi, comunque denominati, costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del piano operativo.
- 2. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al d.p.r. 327/2001 e alla legge regionale 18 febbraio 2005, n. 30 (Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità).
- 3. Le varianti al piano strutturale o al piano operativo, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.
- 4. Sono comunque soggetti a piano attuativo:
 - a) gli eventuali crediti edilizi riferibili alla compensazione urbanistica di cui all'articolo 101;
 - b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nei casi di cui all'articolo 74, comma 13 e all'articolo 79, comma 2, lettera i bis);

- il cui iter di approvazione segue i disposti di cui all'art. 111 della L.R. Toscana 65/2014 che così testualmente recita:

- 1. Il piano attuativo conforme alle previsioni dei piani operativi è approvato con le procedure di cui al presente articolo.
- 2. Con riferimento al piano attuativo di iniziativa privata conforme alle previsioni del piano operativo, entro sessanta giorni dal ricevimento della proposta, o dal completamento della documentazione necessaria, sono comunicati al proponente i tempi previsti per l'adozione del piano.
- 3. Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla provincia o alla città metropolitana, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.
- 4. Decorso il termine di cui al comma 3, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia o alla città metropolitana.
- 5. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



4. CONTENUTI DEL P.A.P.M.A.A. E VERIFICHE TECNICO-URBANISTICHE

4.1 OGGETTO DEL P.A.P.M.A.A.

L'area oggetto dell'intervento è costituita da un ampio declivio caratterizzato da elementi di non particolare valore paesistico, l'area è costituita un vecchio vigneto costeggiato sui due lati lunghi da vegetazione arbustiva e su di un lato anche da alberature. Sul lato a monte confina con la strada vicinale che conduce al podere Canneta ed a valle è costeggiata dal profondo dirupo che arriva sino al borro dell'Imbotrone. La superficie della particella è di mq.18262 mentre l'estensione dell'azienda è pari mq.111.780.

Il proposto Piano Attuativo risulta caratterizzato da:

- un'area al cui interno si prevede la realizzazione di un unico edificio lineare costituito da più corpi di fabbrica separati ma continui, concepito su due piani: al piano terra si prevede la realizzazione di un'abitazione per lo IAP ed un locale destinato alla vendita diretta; al piano sottostrada si prevede la realizzazione di un locale per la rimessa delle macchine e degli attrezzi, di un locale per il magazzinaggio dei prodotti finiti, una cella frigo per il raffreddamento delle uve prima del loro ingresso in cantina ed una cantina per la vinificazione delle uve aziendali. Nella nuova cantina verranno eseguite tutte le fasi della vinificazione, dalla ricezione delle uve alla trasformazione, dall'invecchiamento all'imbottigliamento del prodotto finito, oltre ai locali di deposito e servizi.

- un sistema di parcheggi in grado di soddisfare gli standard di legge e le effettive necessità dell'insediamento;

- un sistema del verde privato e di sistemazione ambientale.

4.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO

L'inquadramento urbanistico nel POC vigente delle aree oggetto del presente P.A.P.M.A.A. è il seguente:

- ZONA: area agricola dei sistemi collinari - aree a funzione agricola
- N.T.A.: art. 82

4.3 VERIFICHE DEI DISPOSTI DI P.O.C.

Verifica degli standard urbanistici: il progettista individua 508 mq di dotazioni di parcheggi privati pertinenziali rispetto ai 334 mq minimi necessari per l'assolvimento della



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



debenza ai sensi dell'art. 19 comma 1 delle NTA del POC vigente. La rimanenza di 174 mq assolve inoltre alla debenza di cui all'art. 4 comma 4 del D.M. 1444/68 il quale stabilisce quale quantità minima di standard 6 mq per abitante da insediare. Infatti, da una verifica incrociata documentale con la relazione tecnico-programmatica a cura del Professionista Agronomo – che individua 2 addetti nello stato programmato futuro compreso lo IAP – si può risalire al numero di “insediati” che tale superficie in rimanenza assolve (174mq / 6mq), pari a 29 “abitanti da insediare” dunque superiore agli addetti programmati nel Piano.

Verifica delle distanze dai confini: il progettista, in appositi elaborati grafici indica le distanze dai confini. Da una verifica in atti, la strada non risulta censita negli stradari comunali, e catastalmente risulta essere particella adibita a seminativo. Pertanto si ritiene che valgano le distanze da codice civile tra confini di proprietà, anche alla luce dell'art. 27 del REC vigente che non impone ulteriori distanze in senso restrittivo.

Verifica della verifica dell'art. 35 del POC: Si prende atto che i pannelli fotovoltaici sono stati ubicati sopra le coperture di progetto.

Verifica del rispetto dell'art. 63 delle NTA del POC: la documentazione presentata risulta essere coerente con i disposti di cui al suddetto articolo. Come dichiarato dal tecnico incaricato in apposita relazione, l'UTE aziendale su San Gimignano è composta esclusivamente da terreni agricoli. Il Programma viene pertanto correttamente ricondotto alle fattispecie di cui al comma 6 avente valore di Piano Attuativo avente ad oggetto la realizzazione ex novo di centri aziendale costituito da abitazione rurale, centro di produzione e relativi annessi, con volumetria complessiva superiore a 3000 mc.

Verifica del rispetto degli artt. 67, 68 e 68bis delle NTA del POC: Il centro di produzione viene progettato secondo i criteri in via prioritaria ipogei, come risulta evidente dagli elaborati grafici e dai foto-inserimenti a corredo della proposta progettuale. Il dimensionamento dei nuovi fabbricati risulta derivante da calcoli dimensionali inseriti nelle relazioni tecnico-programmatiche dichiarati dai tecnici progettisti. L'abitazione rurale risulta coerente con i disposti di cui all'art. 67 del POC vigente, come evidenziato dai progettisti nella documentazione tecnica e nella bozza d'atto d'obbligo allegate;

Si prende atto che gli elaborati grafici riportano un riferimento dimensionale per l'unità abitativa prendendo come parametro la SU ai sensi dell'art. 14 del D.P.G.R. 39/R 2018, che risulta inferiore ai 110 mq come previsto dall'art. 4 c. 6 del D.P.G.R. 63R 2016, nonché la qualifica di Coltivatore diretto nella documentazione afferente la posizione INPS del richiedente.

Verifica del rispetto dei disposti di cui all'art. 88-89 delle NTA del POC: il progettista prevede la ripartizione futura degli appezzamenti di terreno coinvolto prevedendo le apposite colture, la cui puntuale verifica non è oggetto del presente provvedimento ma



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



dovrà comunque essere oggetto di specifica autorizzazione in ambito di progettazione dei singoli interventi.

Verifica del rispetto dei disposti di cui all'art. 105bis delle NTA del POC: Da una verifica documentale risulta evidente che le aree di sedime dei due fabbricati di nuova edificazione ricadano in area di Grado 1 e 2 di cui all'art. 105Bis delle NTA del POC vigente. Si rimanda pertanto i relativi obblighi alla progettazione.

Verifica delle dichiarazioni rese circa il rispetto dei vincoli e delle prescrizioni di quadro conoscitivo, norme di settore di competenza di Enti Terzi: Il progettista dimostra che le perimetrazioni che definiscono il campo di esistenza del Piano Attuativo in questione interessano beni vincolati ai sensi della Parte III del D.Lgs 42/2004 in particolare aree di cui all'art. 142 lett. c del Codice. Non sono presenti sull'area immobili sottoposti a provvedimento di tutela diretta ai sensi della Parte II del D.Lgs 42/2004.

La relazione geologica fornisce le indicazioni e prescrizioni per il rispetto delle carte delle vulnerabilità e pericolosità – comunque oggetto di Conferenza dei Servizi da parte degli Enti Competenti invitati a parteciparvi espressi in merito (Autorità di Bacino e Genio Civile).

Gli studi sui sottoservizi, scarichi, smaltimento reflui, e gli approvvigionamenti energetici sono stati oggetto di studio da parte dei tecnici incaricati dal richiedente e agli atti risultano apposite relazioni di settore. Alla Conferenza dei Servizi si è ritenuto di invitare gli Enti Gestori, l'Autorità di Bacino e ARPAT. Non si è ritenuto di invitare l'Ente Gestore per l'approvvigionamento di gas in quanto il richiedente con nota prot. 26029 del 24.11.2023 integrativa dell'istanza con cui il richiedente ha precisato che gli annessi in progetto non necessiteranno di collegamento alla rete di distribuzione del gas.

Gli interventi non ricadono nell'ambito di tutela paesaggistica della città murata (Zona H).

5. VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Fermo restando quanto in atti e sentita l'Autorità Competente in data 12.04.2023 in videoconferenza, si è ritenuto di poter applicare l'articolo 5-bis comma 2 della L.R. Toscana 10/2010 e di non attivare il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS in quanto:

- ai sensi dell'art. 5-bis comma 2 della L.R. Toscana 10/2010, non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi, comunque denominati, che non comportino variante, quando lo strumento sovraordinato sia stato sottoposto a VAS e lo stesso strumento definisca l'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, gli indici di edificabilità, gli usi ammessi e i contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, dettando i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste;



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



- durante l' iter di formazione del P.O.C. approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 30.11.2021, si è formato il parere motivato favorevole dell'Autorità competente in materia di VAS di cui al prot. 25301 del 23.11.2021 ai sensi dell'art. 26 della L.R. 10/2010 e che nella relativa variante normativa approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 87 del 29.12.2022 l'Autorità Competente, con nota prot. 12271 del 07.06.2022 ha deciso di escludere dalla procedura di VAS la variante normativa al POC ai sensi dell'art. 17 L.R. 65/2014 in quanto il "documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS" tratta in maniera esaustiva gli impatti sull'ambiente e le conseguenti azioni di mitigazione degli stessi;
- negli art. 63, 64, 65, 66, 67, 68, 68 *bis* sono disciplinate le modalità di realizzazione, uso, criteri di inserimento architettonico e ambientale delle nuove costruzioni attraverso i Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo e Ambientale;
- il P.A.P.M.A.A. in oggetto non costituisce variante al POC vigente in quanto presentato conformemente ai criteri di cui all'art. 63 comma 6 dello stesso.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



6. COERENZA ESTERNA ED INTERNA

L'art. 18 della LRT 65/2014 disciplina le funzioni del Responsabile del Procedimento (RUP) come di seguito riportato:

1. Il responsabile del procedimento disciplinato dal presente capo accerta e certifica che il procedimento medesimo si svolga nel rispetto delle norme legislative e regolamentari.

*2. Fermo restando quanto disposto dal comma 1, il responsabile del procedimento verifica altresì, che **l'atto di governo del territorio si formi nel rispetto della presente legge, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate**, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all'articolo 10, comma 2, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali competenti di cui all'articolo 8. A tal fine, assicura che l'atto di governo del territorio sia corredato da una relazione tecnica, nella quale siano evidenziati e certificati in particolare:*

a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;

b) ove si tratti di uno strumento di pianificazione urbanistica comunale, i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;

c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;

d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4;

e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84;

f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130.

3. Prima dell'adozione dell'atto, il responsabile del procedimento assicura l'acquisizione di tutti i pareri richiesti dalla legge, delle eventuali segnalazioni, proposte, contributi e condizioni, formulati dai soggetti interessati, pubblici e privati. In particolare predispone una relazione sull'attività svolta ai sensi del comma 1, del comma 2 e del presente comma che, unitamente al rapporto del garante dell'informazione e della partecipazione di cui all'articolo 38, costituisce allegato all'atto da adottare.

4. Qualora emergano profili di incoerenza o di incompatibilità rispetto ad altri strumenti della pianificazione territoriale di cui all'articolo 10, il responsabile del procedimento provvede a darne tempestiva informazione ai competenti organi dell'amministrazione, anche ai fini dell'eventuale attivazione dell'accordo di pianificazione di cui all'articolo 41.

5. Il responsabile del procedimento assicura, a chiunque voglia prenderne visione, senza obbligo di specifica motivazione, l'accesso e la disponibilità degli atti amministrativi relativi



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



ai procedimenti di formazione degli atti di governo del territorio di cui agli articoli 10 e 11 e della relazione redatta ai sensi del comma 3.

COERENZA ESTERNA

Coerenza col Piano di Indirizzo territoriale (PIT) con valore di Piano Paesaggistico regionale (PIT/PPR)

La Regione Toscana, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015, ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, pubblicato sul B.U.R.T. del 20 maggio 2015.

L'Accordo ai sensi dell'art. 31, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e ai sensi dell'art. 21, comma 3, della Disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) (artt. 11 e 15 della Legge n. 241/1990) sottoscritto fra la Regione Toscana e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali (MiBACT) in data 17 maggio 2018 (che sostituisce integralmente il precedente Accordo del 16 dicembre 2016), all'art. 9 dà atto che *non si rende necessaria l'attivazione della Conferenza paesaggistica, prevista dall'art. 23 della Disciplina del PIT- PPR, limitatamente all'ipotesi di P.A.P.M.A.A. con valenza di Piano attuativo (art. 74 comma 13 della L.R. 65/2014) che non includa all'interno del suo perimetro, aree e immobili dichiarati di notevole interesse pubblico né preveda interventi localizzati in aree tutelate per legge. Il responsabile del procedimento urbanistico comunale dovrà dare conto, in forma esplicita, della ricorrenza di entrambe le condizioni sopra citate.*

Il presente P.A.P.M.A.A., a seguito di quanto rappresentato in atti dal progettista circa le perimetrazioni di validità del Piano Attuativo, risulta ricadere in aree o immobili dichiarati di notevole interesse pubblico.

Infine, preso atto delle prescrizioni impartite dalla Conferenza Paesaggistica in seno alla conformazione del P.O.C. vigente che si riportano in calce:

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.;*



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



Si ritiene che tale Piano Attuativo sia soggetto all'obbligo di attivazione della "Conferenza paesaggistica" di cui all'art.21 del PIT/PPR.

Coerenza con il DPGR 63R 2016 art. 4: - il richiedente ha trasmesso la documentazione a dimostrazione del possesso dei requisiti di cui all'art. 4 c.4) del D.P.G.R. 63/R del 2016 (estratti INPS con indicazione dell'iscrizione CD - Coltivatore Diretto e certificato IAP di ARTEA) unitamente alle dichiarazioni rese in seno alla relazione programmatiche in cui dà conto che l'abitazione rurale è destinata all'Imprenditore Agricolo Professionale, come individuato nell'apposito certificato.

Si prende atto che gli elaborati grafici riportano un riferimento dimensionale per l'unità abitativa prendendo come parametro la SU ai sensi dell'art. 14 del D.P.G.R. 39/R 2018, che risulta inferiore ai 110 mq come previsto dall'art. 4 c. 6 del D.P.G.R. 63R 2016, nonché la qualifica di Coltivatore diretto nella documentazione afferente la posizione INPS del richiedente.

Coerenza col Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), ai sensi dell'art. 30 della Disciplina del PTCP

Nel vigente PTCP, all'art.30 - Direttive per la coerenza dei Piani comunali della Disciplina, viene richiesta l'esplicitazione degli elementi riconosciuti coerenti, indifferenti o in contrasto con il piano provinciale.

Art. 30 Direttive per la coerenza dei Piani comunali

- 1. Gli strumenti della pianificazione comunale e gli atti di governo comunali rendono coerenti le condizioni statutarie e gli obiettivi strategici del PTCP alla scala comunale, dando conto delle relazioni delle politiche territoriali fra comuni limitrofi.*
- 2. Le scelte di valenza sovracomunale dei piani comunali, vigenti o in corso di formazione, sono sottoposte a verifica di coerenza con il PTCP.*
- 3. A tal fine è utilizzabile la collaborazione fra le strutture tecniche provinciali e comunali.*
- 4. I Comuni, anche riuniti con le modalità previste dall'art. 6 e con forme di collaborazione tecnica e di assistenza da parte della Provincia, entro 12 mesi dall'approvazione del presente PTCP svolgono una ricognizione dei propri strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio, per verificarne le coerenze, l'indifferenza o i contrasti con il presente PTCP.*

I contenuti di detti strumenti ed atti che risultino in contrasto con il presente PTCP sono soggetti a misure di salvaguardia e non sono attuabili se non nelle forme e con le regole che saranno eventualmente rimodulate in fase di adeguamento.

Se la ricognizione non viene svolta nei tempi sopra stabiliti gli strumenti ed atti comunali vigenti sono interamente soggetti a misure di salvaguardia e fino all'avvenuto adeguamento al presente PTCP sono attuabili esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione già previsti da detti piani nonché gli interventi e le opere necessari per motivi di sicurezza o di adeguamento a leggi e normative vigenti.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



5. A seguito delle attività di cui al precedente comma, e dei relativi esiti, raccolti in un atto condiviso, quale protocollo o intesa, fra Provincia e Comuni, singoli o in forma associata, dette Amministrazioni programmano le attività di adeguamento degli strumenti e degli atti in questione ed i tempi in cui tale adeguamento deve essere completato, anche concertando forme di sostegno da parte della Provincia. Le misure di salvaguardia permangono fino ad adeguamento avvenuto.

6. Ove le elaborazioni comunali contenute negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo del territorio formalmente definiti, sia di tipo conoscitivo che statutario o strategico, risultino di maggior dettaglio e non in contrasto con il presente PTCP, la Provincia le acquisisce e le inserisce nel SIT provinciale.

7. Le attività di cui ai precedenti commi costituiscono la prima messa in opera del presente PTCP.

Preso atto di quanto espresso dalla Provincia di Siena nell'ambito delle proprie competenze, risulta dimostrata la coerenza con quest'ultimo.

Valutazione: COERENTE.

COERENZA INTERNA

Coerenza col Piano Strutturale

Il presente P.A.P.M.A.A. non risulta in contrasto con le norme tecniche di attuazione del PS vigente.

Valutazione: COERENTE

a) rispetto dei criteri per l'individuazione del territorio urbanizzato

L'area oggetto della variante ricade all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato ai sensi dell'art. 224 della LRT 65/2014 e il progetto risulta escluso dalla conferenza ex art. 25 della L.R. 65/2014 in quanto riconducibile ai disposti di cui al comma 2 lett. e-ter).

Valutazione: COERENTE

b) rispetto delle disposizioni di cui al titolo IV, capo III

Le disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III della L.R. 65/2014 afferiscono la disciplina del territorio rurale.

Vedasi il punto precedente.

Valutazione: COERENTE

7. DEPOSITO PRESSO LA STRUTTURA REGIONALE COMPETENTE

Il Comune di San Gimignano con nota prot. 21932 del 04.10.2023 ha provveduto a inviare presso la Struttura Regionale Competente la documentazione ai fini del deposito delle indagini geologiche, nell'ambito di indizione della CdS decisoria, ai sensi del regolamento



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



approvato con D.G.R.T. 20.01.2020, n. 5/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della legge regionale 65/2014, in materia di indagini geologiche). Tale documentazione è stata recepita dalla Regione Toscana – Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile - Settore Genio Civile Valdarno Superiore – che si è espressa in seno alla CdS di cui sopra, fornendo numero di deposito 3795 del 17.10.2023 soggetto a controllo.

8. ELABORATI DI PROGETTO

Elaborati costitutivi

GEOLOGIA

- Relazione geologica
- Nota integrativa
- Nota integrativa a seguito dell'aggiornamento cartografico del PAI

PROGRAMMAZIONE

- TAV1 CTR
- TAV2 CTR 10000 PAPMAA
- TAV3 Ripartizione colturale attuale
- TAV4 Ripartizione colturale programmata
- TAV5 Vincolo idrogeologico
- TAV6 Vincolo paesaggistico
- TAV7-8 Visure
- TAV9 Dichiarazione cessioni parziali
- TAV10 Pareri preventivi
- TAV11 Schema atto unilaterale d'obbligo
- TAV12 Estratti INPS, iscrizione IAP, attribuzione P.IVA
- TAV14 Sistemazioni ambientali
- TAV15 Verifiche conformità PTCP_PIT
- Dichiarazione allacciamenti rete gas
- Relazione programmatica

SCARICHI

- Schema impianto fognario

URBANISTICA – VINCOLI

- NTA
- Pianta individuazione comparto
- Relazione generale
- Relazione paesaggistica
- Relazione tecnica_aree boscate_maglia fitta
- TAV1 Urbanistica
- TAV2 Rilievo
- TAV3 Pianta
- TAV4 prospetti e sezioni
- Verifica permeabilità



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



9. GARANTE PER LA COMUNICAZIONE

Ai sensi dell'art. 36 della L.R. Toscana 65/2014, il P.A.P.M.A.A. non rientra nei casi disciplinati dal comma 2, pertanto risulta escluso dagli obblighi di cui al suddetto articolo, fermo restando gli obblighi di informazione previsti dalla L.R. 65/2014 consistenti nelle procedure di pubblicazione sul B.U.R.T. regionale e sul sito istituzionale, nonché alla trasmissione presso gli Enti Competenti.

10. CONCLUSIONI

Per tutto quanto sopra dettagliato e nel rispetto degli artt. 18 e 34 della L.T.R. 65/2014, il sottoscritto Arch. Samuele Tornesi, Responsabile del Procedimento per il P.A.P.M.A.A. in oggetto

CERTIFICA

ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014 che il presente P.A.P.M.A.A. con valore di Piano attuativo risulta coerente con la normativa regionale vigente in materia, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali.

A seguito dell'adozione del Piano, dispone che l'Amministrazione pubblichi sul BURT l'avviso dell'approvazione del progetto e della contestuale adozione, renda accessibili gli atti in via telematica e ne dia contestuale comunicazione a Regione e all'Amministrazione Provinciale.

Chiunque potrà presentare osservazioni, nei trenta giorni successivi alla pubblicazione, sulle quali si pronuncerà l'Amministrazione. In assenza di osservazioni il P.A.P.M.A.A. diverrà efficace dopo la pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione che ne darà atto.

04.04.2024

*Il Responsabile di Procedimento titolare di
EQ
Arch. Samuele Tornesi*