



**RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO PER L'ADOZIONE DEL
PIANO STRUTTURALE DEL COMUNE DI SAN GIMIGNANO, AI SENSI DELL'ART. 18
DELLA L.R. 65/2014**

1. PREMESSA.....	2
2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO ART. 17 L.R. 65/2014.....	3
2.1. CONTENUTI.....	3
2.2. RAPPORTO PRELIMINARE DI VAS ART. 23 L.R. 10/2010.....	5
2.3. CONTRIBUTI TECNICI.....	5
2.4. ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE.....	5
2.5. ULTERIORE FARSE DI PARTECIPAZIONE ATTIVA: CONTRIBUTI.....	5
3. CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE ART. 25 L.R. 65/2014.....	7
4. ADOZIONE.....	9
4.1. FORMAZIONE DEL PIANO.....	9
4.2. CONTENUTI DEL PIANO.....	10
4.3. ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE.....	10
4.4. PROFILI DI COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI.....	12
4.5. DEFINIZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	12
5. VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA L.R. 10/2010.....	14
6. DEPOSITO GENIO CIVILE.....	16
7. ITER PROCEDIMENTO DI ADOZIONE E APPROVAZIONE.....	16
8. CERTIFICA.....	17



1. PREMESSA

La presente relazione è redatta dalla sottoscritta - Ing. Valentina Perrone - Dirigente e del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio del Comune di San Gimignano, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento RUP per la formazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi dell'Art. 92 della L.R.65/2014.

La relazione, predisposta ai sensi dell'art. 18 della L.R.65/2014, costituisce allegato all'atto di adozione del Piano Strutturale ed è finalizzata ad accertare e certificare che il procedimento di formazione dello strumento di pianificazione territoriale, si è svolto nel rispetto:

- della normativa regionale vigente;
- dei relativi regolamenti di attuazione;
- degli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata;
- dei principi di tutela, riproduzione e valorizzazione del patrimonio territoriale.

Il presente documento ricostruisce in maniera organica le fasi procedurali svolte e verifica in particolare:

- la coerenza esterna del Piano con gli strumenti di pianificazione territoriale e con i piani e programmi di settore;
- la coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio;
- il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I, Capo I della L.R. 65/2014;
- il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014;
- il rispetto della disciplina del territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014 e del relativo Regolamento di Attuazione;
- la conformità alle disposizioni del Titolo V della L.R. 65/2014 e dei relativi regolamenti attuativi.



2. AVVIO DEL PROCEDIMENTO ART. 17 L.R. 65/2014

2.1. CONTENUTI

Il Comune di San Gimignano, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 dell'8 aprile 2020, ha avviato il procedimento per la formazione del Piano Strutturale, integrato con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 22/12/2023.

I suddetti atti configurano indirizzo politico-amministrativo e definiscono il quadro degli obiettivi strategici della pianificazione comunale di medio-lungo periodo.

Per la redazione del documento di avvio e per la predisposizione della procedura preliminare di VAS, sono stati affidati incarichi specialistici di supporto tecnico ai professionisti di seguito elencati:

- documento di avvio al piano Strutturale ai sensi dell'art. 95 della L.R. Toscana 65/2014 Studio Architetti Associati Ciampa (C.F. - P.IVA 00822700506) con sede in Navacchio - Polo tecnologico Via Giuntini 25 (PI) , nella persona dell'Arch. Mauro Ciampa (determinazione n. 684/2019);
- procedura preliminare VAS affidate al Geologo Francesco Paolo Nicoletti (C.F. - P.IVA NCLFNC59M31F0502I - 00623460771) con sede in Via Mario Giuntini, 23 a Navacchio di Cascina (Pisa) giusta determinazione n. 682/2019;

In conformità all'art. 17 della L.R. 65/2014, l'atto di avvio contiene:

- la definizione degli obiettivi di Piano, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione – Geometra Bettina Spinelli, successivamente sostituita dall'Arch. Ilaria Poggiani con Delibera del Consiglio Comunale n. 69 del 22/12/2023.



Gli obiettivi strategici individuati si basano principalmente su temi di tutela e sostenibilità, riqualificazione degli insediamenti e valorizzazione delle risorse territoriali, ponendo particolare attenzione ai temi della mobilità, accessibilità, servizi, insediamenti produttivi e qualificazione delle imprese agricole.

Di seguito sono riportati gli obiettivi delineati in sede di avvio del procedimento:

OB1. CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

Conservazione e valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale quali elementi depositari dei valori d'identità culturale-collettiva e risorse fondamentali per la realizzazione di un'evoluzione sostenibile del territorio

OB2. TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO RURALE E ATTIVITA' AGRICOLE E CONNESSE

Tutela del territorio rurale, supportando il ruolo di presidio svolto dalle attività agricole e connesse. Rafforzamento del comparto agricolo attraverso la valorizzazione delle aziende agricole che rappresentano una voce importante dell'economia di San Gimignano, legate alla produzione agricola di qualità, alle attività connesse e al settore agroalimentare

OB3. SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED ENERGETICA

Promozione della riqualificazione energetica e ambientale degli insediamenti, attraverso il contenimento del consumo di suolo, il recupero del patrimonio edilizio, la progettazione di spazi pubblici e infrastrutture sostenibili, la gestione del ciclo delle acque e dei rifiuti e l'uso crescente di energie rinnovabili in armonia con i valori storici e paesaggistici

OB4. QUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Valorizzazione e qualificazione della città e degli insediamenti, incentivando la tutela, il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, favorendo contemporaneamente il ritorno della residenza e delle attività ad essa connesse

OB5. PROMOZIONE DEL TURISMO SOSTENIBILE

Sviluppo di un turismo sostenibile, attento ai processi e le modalità di evoluzione delle diverse forme di turismo nel territorio comunale ed una valutazione dei possibili nuovi scenari

OB6. ADEGUAMENTO DEL SISTEMA MOBILITA'

Miglioramento del sistema della mobilità urbana e territoriale, potenziando l'accessibilità e l'integrazione con le reti di area vasta

OB7. RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE DISMESSE E DEGRADATE

Riqualificazione delle aree dismesse e/o degradate, presenti soprattutto nel territorio rurale, la cui riqualificazione deve costituire l'occasione per disegnare nuove "aree" di paesaggio improntate al dialogo tra natura, storia e contemporaneità

OB8. POTENZIAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI



Valorizzazione e potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti, nel rispetto delle potenzialità già delineate dal vigente Piano Strutturale, anche attraverso la promozione di forme di coordinamento con gli altri Comuni della Val d'Elsa

2.2. RAPPORTO PRELIMINARE DI VAS ART. 23 L.R. 10/2010

Ai sensi della normativa europea, nazionale e regionale vigente, il procedimento di avvio è stato accompagnato dal Rapporto preliminare di VAS, redatto ai fini della definizione dei contenuti del Rapporto Ambientale, ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010.

Ai sensi dell'art. 17, comma 1, della L.R. 65/2014, il documento di Avvio del Procedimento e il Rapporto Preliminare sono stati trasmessi con prot. 8941 del 07/05/2020 ai seguenti soggetti istituzionali al fine di acquisire, entro il termine di in 30 (trenta) giorni, eventuali apporti tecnici:

Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche abitative Settore Pianificazione del Territorio Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica; Ufficio Tecnico del Genio Civile di Bacino Arno Toscana Centro - Area Vasta Firenze, Prato, Pistoia, Arezzo; Amministrazione Provinciale di Siena; Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale; Ufficio Tecnico del Genio Civile Toscana Sud; Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana; Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Siena, Grosseto e Arezzo; ARPAT - Dipartimento di Siena; Azienda U.S.L. Toscana Sud Est; Autorità Idrica Toscana; Acque Spa; Centria Srl; Autorità Servizio gestione integrata rifiuti Urbani ATO Toscana Sud; Consorzio di Bonifica Medio Valdarno; Servizi Ecologici Integrati Toscana S.r.l.; Enel Distribuzione Spa; TERNA Spa - Rete Elettrica Nazionale -Sede di Firenze; Rete Elettrica Nazionale Sede di Firenze; SIENA AMBIENTE Spa; ESTRA Spa; SNAM Rete Gas; Comune di Volterra (PI); Comune di Gambassi Terme (FI); Comune di Barberino Tavarnelle (FI); Comune di Certaldo (FI); Comune di Colle Val d'Elsa (SI); Comune di Poggibonsi (SI).

2.3. CONTRIBUTI TECNICI

A seguito delle comunicazioni di avvio di cui sopra, hanno presentato contributi

- Prot. 14998 Arpat
- Prot. 15322 Regione Toscana
- Prot. 12778 Acque
- Prot 10321 Terna

2.4. ATTIVITÀ DI PARTECIPAZIONE

Il procedimento di formazione del Piano Strutturale è soggetto agli istituti della partecipazione previsti dalla LRT 65/2014.

Le attività di partecipazione sono state svolte dal Garante della Comunicazione e della Partecipazione, Arch. Ilaria Poggiani, con il supporto della Soc. Cantieri Animati mettendo in campo una serie d'iniziative



pubblicitarie. Le modalità e gli esiti sono descritti nella Rapporto del Garante dell'informazione e della Partecipazione, alla quale si rimanda integralmente.

2.5. ULTERIORE FARSE DI PARTECIPAZIONE ATTIVA: CONTRIBUTI

A latere delle iniziative messe in campo dalla Soc. Cantere Animati, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno procedere con un ulteriore momento di partecipazione attiva, che ha previsto l'invio di contributi da parte degli interessati. E' stato possibile inviare i contributi dal 18/11/2024 al 18/12/2024; sono pervenuti contributi anche oltre le date stabilite, che sono state comunque istruite, considerando che sussistevano ancora i tempi tecnici per poterli esaminare.

I 19 contributi pervenuti, sono stati per lo più di natura tecnica ed hanno toccato sommariamente le seguenti tematiche:

- la possibilità di recepire all'interno del PS alcuni interventi edilizi ammessi dalla normativa regionale per le aziende agricole in zona h;
- la possibilità di consentire interventi edilizi specifici puntuali su alcuni edifici;
- la modifica di una scheda di un fabbricato esistente del territorio rurale;
- modificare le destinazioni d'uso residenziale di una previsione urbanistica del verso altre destinazioni/funzioni.



3. CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE ART. 25 L.R. 65/2014

In questo contesto è necessario evidenziare che l'avvio del procedimento del Piano Strutturale è stato approvato prima della LR 10 del 18/03/2024 e quindi prima della modifica che ha escluso i Piani Strutturali dall'obbligo di conferenza di copianificazione.

Pertanto, ancorchè mutato il quadro normativo in favore di semplificazione procedurale, si è comunque ritenuto opportuno convocare la Conferenza di Copianificazione per la valutazione delle previsioni di trasformazione che comportano impiego di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art.25 LR 65/2014.

Con riferimento a quanto di interesse per la suddetta Conferenza, occorre premettere che l'intento pianificatorio con cui si è proceduto alla formazione del Piano Strutturale ha attinto a piene mani dai contenuti e dallo stato dell'arte dei vigenti strumenti urbanistici, muovendosi in continuità con la strumentazione che lo precede, soprattutto con quanto già delineato nel POC.

In quest'ottica, pertanto, le ipotesi di trasformazione già tracciate dallo strumento operativo vengono riproposte anche nel PS sul piano prettamente strategico, prospettando due distinte casistiche:

- previsioni già oggetto di copianificazione in sede di formazione di POC
- previsioni passate all'esterno del TU a seguito della revisione dei confini definiti in via transitoria in sede di POC ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014

Con riferimento alla seconda casistica, dunque, le previsioni di trasformazione riguardano principalmente:

1. l'ampliamento di aree produttive esistenti: l'azione strategica consiste nel fornire una risposta adeguata alle dinamiche di sviluppo del territorio, anche a livello sovra-comunale, attraverso il potenziamento delle aree industriali esistenti:
 - 1.1. PREVISIONE N. 8 in Località Cusona- Ampliamento di zona industriale esistente
2. la creazione di tre nuove polarità e servizi: l'azione strategica consiste nella rifunzionalizzazione dei confini dei nuclei urbani contribuendo ad aumentare e migliorare le polarità ed i servizi, soprattutto nelle frazioni:
 - 2.1. PREVISIONE N. 16 in Località Santa Lucia - Creare un parco pubblico attrezzato concepito come l'insieme di aree destinate ad impianti sportivi, ricreativi, ricettivi, servizi e verde pubblico
 - 2.2. PREVISIONE N. 18 nella frazione di Uligano - Creazione di una nuova centralità urbana per servizi di interesse collettivo e spazi ad essa connessi
 - 2.3. PREVISIONE N. 19 nella frazione di Uligano - Creazione di una nuova polarità per impianti sportivi e quella del centro di uligano



La relazione redatta per la convocazione della conferenza di copianificazione è stata altresì corredata di tutta la documentazione necessaria per la verifica della coerenza intera ed esterna al PIT/PPR.

La suddetta Conferenza di Copianificazione si è svolta in data 17/12/2025 in un'unica seduta, in esito alla quale la Regione Toscana ha trasmesso il verbale di cui al N. 0001179/2026 del 20/01/2026, allegato, riportando le seguenti Conclusioni:

“La Conferenza esprime parere favorevole con le seguenti indicazioni.

Il PS dovrà sviluppare gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali al fine di garantire il rispetto delle azioni individuate dalle invarianti strutturali ed assicurare il conseguimento degli obiettivi della Scheda d'Ambito n. 9 Val d'Elsa del PIT/PPR :

- *obiettivo 1 direttiva 1.2, assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;*
- *obiettivo 1 direttiva 1.4, tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche;*
- *obiettivo 3 direttiva 3.3, tutelare e salvaguardare l'integrità percettiva della “città turrata” di San Gimignano con le Torri e il Castello e i suoi rapporti figurativi con il paesaggio agrario circostante, in quanto testimonianza unica ed elemento fortemente identitario di eccezionale valore paesaggistico, conservandone lo skyline ed evitando lo scivolamento delle nuove espansioni lungo i pendii.”*



4. ADOZIONE

4.1. FORMAZIONE DEL PIANO

Il Piano Strutturale, ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014, è composto da:

- Quadro conoscitivo;
- Statuto del territorio;
- Strategia dello sviluppo sostenibile.

L'Amministrazione, con DGC n. 121 del 20/07/2023 integrata con DGC n. 249 del 12/12/2024 ha ritenuto opportuno avvalersi delle professionalità interne all'Ente per la redazione dello Statuto del territorio e della Strategia di sviluppo sostenibile, costituendo l'Ufficio di Piano, composto da:

- Ing. Valentina Perrone in qualità di Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi al territorio;
- Arch. Ilaria Poggiani, Funzionario Tecnico;
- Arch. Samuele Tornesi, Funzionario Tecnico;
- Geom. Marco Cencetti, Istruttore Tecnico;
- Arch. Pianificatore Bianca Borri, Istruttore Tecnico;
- Daniele Salvi, Operatore Amministrativo Esperto;

Ha altresì ritenuto opportuno rivolgersi a soggetti esterni all'Ente per la redazione del Quadro Conoscitivo in quanto vi è necessaria la competenza di più professionalità, affidando:

1) con Determina Dirigenziale n. 484 del 24/07/2024 la redazione di studi geologici, idraulici, agronomici e VAS di supporto al Piano Strutturale - CIG. B1E22F357C, all'operatore economico individuato nel RTP (Raggruppamento Temporaneo di Professionisti) formalmente costituito con Atto del Notaio Emanuela Elefante, n° 33917 serie 1T del 17/09/2024 e composto da:

- Dott. Geologo Gabriele Grandini (specialista in redazione di supporti geologici e sismici ad atti di pianificazione urbanistica) nato a Firenze il 24.03.1958, ed ivi residente in Viale ei Mille n. 140 – 50131 Firenze, cod. fisc. GRNGRL58C24D612I, socio titolare e legale rappresentante di Geo Eco Progetti Associazione Professionale con sede in Via Andrea del Castagno n. 8, 50132 Firenze, part. IVA 02287880484;
- Dott. Ing. Giacomo Gazzini (specialista in idrologia e modellazioni idrauliche quantitative) nato a Firenze il 17.02.1973, residente in Via Baccio da Montelupo n. 70/a, cod. fisc. GZZGCM73B17D612S, Socio Titolare, Presidente CDA e legale rappresentante di Hydrogeo Ingegneria s.r.l. con sede in Via Aretina n. 167/B, 50136 Firenze, part. IVA 05142000487;
- Dott. Geol. Luca Gardone (specialista in materia ambientale e elaborazioni di studi di VAS per atti di pianificazione urbanistica) nato a Genova il 12 gennaio 1963, residente in Via Bausi n. 27, cod. fisc. GRDLCU63A12D969V, amministratore unico e direttore tecnico di Sinergia Progettazione e



Consulenza Ambientale s.r.l.s. con sede in Viale Belfiore n. 10, 50144 Firenze, part. IVA 06525730484;

- Dott. Forestale Ilaria Scatarzi (esperto senior in competenze agronomiche e forestali di supporto ad atti di pianificazione urbanistica ed esperta sistemi GIS) nata a Firenze il 11.03.1968 residente in Via della Martellina n. 5/a, Fiesole (FI) cod. fisc. CTLRI68C51D612I, titolare di ditta individuale con sede in via della Martellina n. 5/a, 50061 Fiesole, part. IVA 02194450488.

2) Con Determinazione Dirigenziale n 714 del 21/11/2024 il servizio di relazione del quadro conoscitivo delle risorse archeologiche all'operatore economico ATS srl Archeo Tech & Survey - 53014 Monteroni d'Arbia – Via M. Biagi , 192/c Piva 01253420523 CIG:B45BBBEAE.

4.2. CONTENUTI DEL PIANO

La formazione del PS è il risultato di una complessa attività pianificatoria infrasettoriale, che tiene conto di molteplici fattori, quali il mutato contesto sociologico, le condizioni economico-strutturali del territorio, nonché il contesto ambientale - anche dovuto ai cambiamenti climatici - e delle conseguenti necessarie valutazioni circa il perseguimento di obiettivi di sostenibilità nel lungo periodo legati alla corretta gestione del territorio. Le attività si sono svolte con particolare riferimento all'ottimizzazione e potenziamento delle infrastrutture, allo sviluppo di strategie per il corretto uso e gestione delle fonti rinnovabili, la tutela paesaggistica e ambientale, la protezione del territorio da fenomeni di impermeabilizzazione, erosione e dissesto dei suoli attraverso un razionale utilizzo di strategie legate al verde e alla tutela delle emergenze del territorio aperto. Tutto quanto sopra si è tradotto nell'elaborazione di strategie di lungo periodo con l'obiettivo di mantenere e rafforzare la diversificazione dei settori che concorrono allo sviluppo economico di San Gimignano.

Nel procedimento di formazione del piano, gli obiettivi individuati in sede d'avvio del procedimento, sono stati pertanto declinati in strategie che atterrano sul territorio attraverso la revisione della disciplina, l'individuazione di azioni strategiche e previsioni di trasformazione e sviluppo con particolare riferimento al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi, di servizi, di riqualificazione e rigenerazione urbana e supporto alle attività produttive, dando luogo all'ossatura del piano stesso.

4.3. ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti documenti:

Disciplina di Piano

Disciplina di Piano

Relazioni Generali

GE 01 Relazione illustrativa generale

GE 02 Conformazione al PIT/PPR



Quadro conoscitivo

- QC 01 Relazione Agroforestale
- QC 02 Relazione metodologica sui criteri di individuazione delle superfici boscate ai sensi dell'Allegato 7B del PIT/PPR
- QC 03 Relazione Archeologica
- 01 N Carta di uso del suolo al 2023
- 01 S Carta di uso del suolo al 2023
- 02 N Dinamiche di uso del suolo 2005-2023
- 02 S Dinamiche di uso del suolo 2005-2023
- 03 N Carta degli assetti agroforestali
- 03 S Carta degli assetti agroforestali
- 04 N Carta del Potenziale Archeologico
- 04 S Carta del Potenziale Archeologico
- 05 N Revisione del vincolo bosco: stato sovrapposto
- 05 S Revisione del vincolo bosco: stato sovrapposto
- 06 N Revisione del vincolo bosco: stato modificato
- 06 S Revisione del vincolo bosco: stato modificato

Statuto

- 01 N Carta della struttura idrogeomorfologica
- 01 S Carta della struttura idrogeomorfologica
- 02 N Carta della struttura ecosistemica
- 02 S Carta della struttura ecosistemica
- 03 N Carta della struttura insediativa
- 03 S Carta della struttura insediativa
- 04 N Carta della struttura agroforestale
- 04 S Carta della struttura agroforestale
- 05 N Carta del Patrimonio
- 05 S Carta del Patrimonio
- 06 N carta del perimetro del TU e Nuclei Rurali Storici
- 06 S carta del perimetro del TU e Nuclei Rurali Storici
- 07 N Carta dei beni paesaggistici ricognitivi
- 07 S Carta dei beni paesaggistici ricognitivi



- 08 N Carta delle ulteriori tutele
- 08 S Carta delle ulteriori tutele

Strategie

- 01 Atlante delle Strategie
- 02 N Carta delle UTOE
- 02 S Carta delle UTOE

Studi geologici e sismici

- GEO Relazione Geologica
- 01 N Carta Geologica
- 01 S Carta Geologica
- 02 N Carta Geomorfologia
- 02 S Carta Geomorfologia
- 03 N Carta idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi
- 03 S Carta idrogeologica e vulnerabilità degli acquiferi
- 04 N Carta della pericolosità geologica
- 04 S Carta della pericolosità geologica
- 05 1 Carta della pericolosità sismica
- 05 2 Carta della pericolosità sismica
- 05 3 Carta della pericolosità sismica
- 05 4 Carta della pericolosità sismica
- 05 5 Carta della pericolosità sismica

Microzonazione Sismica di Livello II

Studi Idraulici

- IDR Relazione Idrologico – Idraulica
- 01 N Inquadramento generale
- 01 S Inquadramento generale
- 02 N Carta dei Battenti massimi per TR30 anni
- 02 S Carta dei Battenti massimi per TR30 anni
- 03 N Carta dei Battenti massimi per TR200 anni
- 03 S Carta dei Battenti massimi per TR200 anni



04	N	Carta della Velocità della corrente per TR200 anni
04	S	Carta della Velocità della corrente per TR200 anni
05	N	Carta della Magnitudo Idraulica ai sensi della L.R. 41/2018
05	S	Carta della Magnitudo Idraulica ai sensi della L.R. 41/2018
06	N	Carta della Pericolosità da alluvioni ai sensi del DPGR 5/R/2020
06	S	Carta della Pericolosità da alluvioni ai sensi del DPGR 5/R/2020

VAS	01	A	Rapporto Ambientale
VAS	01	B	Rapporto Ambientale
VAS	02		Studio di Incidenza
VAS	03		Sintesi non Tecnica

4.4. PROFILI DI COERENZA CON GLI STRUMENTI SOVRAORDINATI

Il Piano Strutturale assume il patrimonio paesaggistico quale riferimento centrale per le scelte di governo del territorio, recependo in modo sostanziale e non meramente formale gli indirizzi del PIT/PPR.

In tal senso infatti, il Piano Strutturale distingue la componente statutaria da quella strategica. In particolare, lo statuto del territorio assume i caratteri ecosistemici, idrogeomorfologici, insediativi e rurali delle invarianti strutturali, come elementi identitari e di riferimento per la tutela e la riproducibilità delle risorse territoriali e paesaggistiche. Parallelamente, la parte strategica fa proprie le principali indicazioni del PIT/PPR, integrando nelle proprie direttive il contenimento del consumo di suolo, la salvaguardia delle visuali e dei caratteri percettivi, la tutela del paesaggio agrario storico e la valorizzazione del patrimonio territoriale di lunga durata, con particolare riferimento al centro storico e al suo intorno territoriale.

Ne deriva un quadro di coerenza complessiva, nel quale il Piano Strutturale del Comune di San Gimignano risulta sostanzialmente e pienamente conforme al PIT-PPR, sia sotto il profilo metodologico sia sotto quello contenutistico.

Per una più attenta e dettagliata valutazione dei profili di coerenza del Piano con la disciplina del PIT/PPR è possibile consultare l'allegata relazione di conformità al PIT/PPR quale parte integrante e sostanziale del Piano, a cui si rimanda integralmente.

4.5. DEFINIZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Il Comune di San Gimignano ha individuato il perimetro del TU nel Piano Operativo vigente, in via transitoria, basandosi sull'art. 224 della L.R. 65/2014, che definisce il TU come quelle *"parti non individuate come aree a prevalente o esclusiva funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della Legge"*.



Pertanto, uno degli obiettivi prioritari nella redazione del nuovo Piano Strutturale è stato definire il perimetro del TU in conformità all'art. 4 della L.R. 65/2014, in coerenza con i principi di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale, nonché di sostenibilità delle trasformazioni, così come definiti dalla normativa regionale e dal PIT-PPR; l'articolo 4 della legge regionale dispone pertanto:

...omissis...

3. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

...omissis...

5. Non costituiscono territorio urbanizzato:

a) le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, così come individuate dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, nel rispetto delle disposizioni del PIT;

b) l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza

...omissis...

Per la definizione del limite urbano il piano, oltre a seguire le indicazioni normative, ha tenuto conto delle necessità specifiche del territorio di San Gimignano; infatti l'individuazione del perimetro del TU assume un significato particolarmente rilevante in quanto strettamente connesso alla necessità di tutelare l'eccezionale valore storico e paesaggistico del centro storico e del suo contesto territoriale, senza tuttavia precludere opportunità di sviluppo sostenibile e duraturo e al tempo stesso contrastare il calo demografico registrato nell'ultimo ventennio, caratterizzato in particolare dall'abbandono dei centri storici a favore della monofunzionalità turistica.

Il procedimento adottato per l'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) può essere distinto in due fasi principali.

La prima ha previsto il riconoscimento e la localizzazione puntuale dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, come definiti dalla III Invariante del PIT-PPR; questa ricognizione ha confermato quanto già individuato in sede di POC, ossia i nuclei urbani di San Gimignano, Santa Lucia, Ugnano, Castel San Gimignano, Badia a Elmi, Cusona e Pancole.

La seconda fase si è concentrata sul riconoscimento dei limiti dei fronti urbani e sulla ricognizione delle aree di margine. Tale analisi ha messo in evidenza le peculiarità del territorio di San Gimignano, caratterizzato da una forte integrazione tra territorio rurale e urbano, dove la "città diffusa" si inserisce progressivamente nel tessuto rurale circostante. Per la definizione del perimetro è stato quindi necessario adottare una metodologia capace di integrare l'approccio geometrico e quello qualitativo, in modo da rispondere coerentemente alla morfologia dei luoghi e alla loro conformazione.



In quest'ottica, nel disegno del TU sono stati inclusi tutti gli elementi che potevano completare e riequilibrare la funzione dei nuclei abitati, con particolare attenzione alla ricucitura dei tessuti frammentati e completare le zone urbane, specialmente in centri come Badia a Elmi e Santa Lucia, dove il tessuto edilizio in alcuni casi risulta discontinuo. Tale approccio ha garantito, soprattutto nei centri minori, il completamento funzionale e il mantenimento della polarità dei luoghi, evitando la creazione di saldature lineari con il territorio rurale e preservandone così l'eccezionale valore paesaggistico e la specificità insediativa.



5. VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA L.R. 10/2010

La formazione del Piano Strutturale è parallelamente soggetta al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla L.R. 10/2010 e smi e Studio di Incidenza per la presenza dell'area Rete Natura 2000 "ZSC – Castelveccchio".

Il Rapporto Ambientale rappresenta il documento in cui sono individuati, descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del PS potrebbe avere sull'ambiente; risponde ai requisiti richiesti previsti dall'art. 24 della L.R. 10/2010 Allegato 2.

Le figure individuate per la presente procedura di VAS sono di seguito descritte:

- Autorità Procedente: Consiglio Comunale di San Gimignano;
- Autorità Proponente: Ufficio di Piano – Settore tecnico
- Autorità Competente: Commissione per il Paesaggio del Comune di San Gimignano, nominata con Deliberazione di Giunta Comunale n.201 del 17/10/2024;
- Garante per la Comunicazione e Partecipazione: Arch. Ilaria Poggiani, nominato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.69 del 22/12/2023.

Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA)

I Soggetti Competenti in materia Ambientale (SCA) individuati per l'avvio del procedimento sono:

Competenza territoriale

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni confinanti (Gambassi Terme, Certaldo, Barberino Tavarnelle, Poggibonsi, Colle Val d'Elsa, Volterra);
- Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT);
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici, Paesaggistici, Artistici, Storici ed Etnoantropologici della Provincia di Siena;
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana;
- Autorità Idrica Toscana;
- ARPAT - Dipartimento di Siena;
- Azienda USL Toscana sud est;
- Ente di Bonifica Consorzio 3 – Medio Valdarno;

Competenze gestionale, di programmazione e di indirizzo di controllo

- Rete Ferroviaria Italiana – Rete regionale;



- ANAS S.p.A.;
- Autolinee Toscane S.p.A.;
- Gestore servizio idrico integrato – Acque S.p.A.;
- Gestore servizio rifiuti – 6 Sei Toscana, gruppo IREN;
- Gestore servizio distribuzione energia elettrica – ENEL distribuzione S.p.A. – divisione infrastrutture e reti;
- TERNA S.p.A.;
- SNAM Rete Gas.

Stakeholders

- Camera di commercio, industria, artigianato, agricoltura;
- Associazione industriali;
- C.N.A.;
- Confartigianato;
- Confcommercio;
- Confesercenti;
- Comunità energetiche



6. DEPOSITO GENIO CIVILE

Ai sensi dell'art 104 della L.R. 65/2014, in data 26/02/2026 prot. n.4423/2026 sono stati depositati all'Ufficio Regionale del Genio Civile gli elaborati indicati dall'art. 5 del Regolamento 25 ottobre 2011 n. 53/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche). Il numero di deposito comunicato dalla Regione Toscana CON NOTA IN ATTI PROT. 4615 DEL 02/03/2025 è 3879.

7. ITER PROCEDIMENTO DI ADOZIONE E APPROVAZIONE

Il Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 19 della L.R.65/2014, adotta la proposta di Piano Strutturale, e ne dispone la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT), dandone tempestiva comunicazione ai soggetti di cui all'art.8, comma 1 e trasmettendo agli stessi i relativi atti.

Dalla data di pubblicazione dell'avviso sul BURT, il provvedimento adottato è depositato presso l'Amministrazione comunale per sessanta giorni consecutivi; entro tale termine chiunque può prenderne visione e presentare le osservazioni ritenute opportune.

Contestualmente all'adozione del Piano Strutturale, il Consiglio Comunale adotta il Rapporto Ambientale, la Sintesi non tecnica ai fini della VAS e lo Studio di Incidenza, provvedendo alla trasmissione degli atti agli enti territorialmente interessati. Le consultazioni di cui all'art. 25 della L.R. 10/2010 sono svolte contemporaneamente alla fase di presentazione delle osservazioni.

Le osservazioni pervenute sono valutate e istruite dall'Amministrazione comunale, che predispone un documento contenente la sintesi delle osservazioni e le relative proposte di controdeduzione, unitamente all'esito delle consultazioni e al Parere Motivato dell'Autorità competente per la VAS, da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale. Successivamente il Comune richiede la convocazione della Conferenza Paesaggistica con la Regione Toscana e il Ministero della Cultura – Soprintendenza competente ai sensi dell'art. 6 comma 5 dell'Accordo Regione Toscana MiBACT del 2018, finalizzata alla verifica di conformazione del Piano al PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR).

Conclusi gli adempimenti sopra richiamati e in esito al parere favorevole della Conferenza Paesaggistica, l'Amministrazione provvede all'approvazione definitiva dello strumento urbanistico.

Lo strumento definitivamente approvato è trasmesso ai soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, della L.R. 65/2014. La pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT è effettuata decorsi almeno quindici giorni dalla suddetta trasmissione; lo strumento acquista efficacia decorsi trenta giorni dalla pubblicazione del relativo avviso.



8. CERTIFICA

Con la presente relazione si certifica, ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della L.R.T. 65/2014 che il procedimento di formazione del Piano Strutturale di cui all'oggetto, è stato predisposto nel rispetto della normativa regionale vigente in materia, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali.

In particolare si certifica che:

- I contenuti del presente Piano Strutturale sono coerenti con gli strumenti di pianificazione e piani o programmi di settore di altre Amministrazioni con particolare riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale regionale con valenza di Piano Paesaggistico e al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;
- I contenuti del presente Piano Strutturale sono coerenti con gli atti comunali di governo del territorio;
- I contenuti del presente Piano Strutturale rispettano le disposizioni di cui al Titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;
- I contenuti del presente Piano Strutturale rispettano le disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, capo III della L.R. 65/2014 e del relativo Regolamento di Attuazione;
- I contenuti del presente Piano Strutturale sono conformi alle disposizioni del Titolo V della L.R. 65/2014 e dei relativi regolamenti attuativi.

Dirigente del Settore Lavori Pubblici e
Servizi per il Territorio
Ing. Valentina Perrone
(firmato digitalmente)



Oggetto: ID 94108 Comune di San Gimignano (SI) – Piano Strutturale

Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al prot. Reg. n. 0775545 del 01/10/2025 per la valutazione delle strategie di nuovo consumo di suolo esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

Conferenza convocata con nota prot. Reg. n. 0966698 del 12/12/2025

Verbale della conferenza
Seduta 17/12/2025

Il giorno 17/12/2025 alle ore 15:00 in modalità videoconferenza, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di San Gimignano (SI), della Provincia di Siena e della Regione Toscana, tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della l.r. 65/2014, convocata con prot. Reg. n. 0966698 del 12/12/2025.

Per la Regione Toscana è presente Filippo Boni, Assessore Regionale alle Infrastrutture, Trasporto pubblico, Urbanistica e Governo del territorio, Presidente della Conferenza delegato con D.P.G.R. n. 219 del 20/11/2025.

Per la Provincia di Siena è assente

Per il Comune di San Gimignano è presente il Sindaco Andrea Marrucci

Sono altresì presenti le strutture tecniche di supporto:
per la Regione Toscana Settore Pianificazione del territorio:
Architetto Marco Carletti – Dirigente
Architetto Lucia Meucci – TIEQ per la Toscana Nord e Centro Est
Architetto Pierpaolo Pirisi – Funzionario referente

per il Comune di San Gimignano:
Assessore Arch. Valeria Lingua
Ingegnere Valentina Perrone, Responsabile del procedimento
Arch. Samuele Tornesi – Arch. Bianca Borri

Premessa

Il Comune di San Gimignano (SI) con nota prot. Reg. n. 0775545 del 01/10/2025 ha richiesto la convocazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della l.r. 65/2014 relativamente all'ipotesi di trasformazione, al di fuori del Perimetro del Territorio Urbanizzato, di quattro previsioni con destinazione Industriale (Loc. Cusona), destinazione Turistico ricettivo, servizi pubblici collettivi (Loc. Santa Lucia), destinazione Servizi e Commerciale (Loc. Uignano).

Con nota prot reg. n. 0817451 del 17/10/2025 RT richiedeva al comune di San Gimignano integrazioni alla documentazione inviata.

Il Comune di San Gimignano (SI) con nota prot. Reg. n. 0879580 del 11/11/2025 inviava la documentazione integrativa richiesta da RT.

Strumentazione urbanistica



Il Comune di San Gimignano (SI) è dotato di:

- Piano Strutturale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 30.11.2007 ai sensi della L.R. n. 1/2005.
- Piano Operativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021 ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014, con contestuale Variante al Piano Strutturale (pubblicazione sul BURT n. 52 del 29/12/2021 ed efficacia con decorrenza 28/01/2022).
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 08/04/2020, è stato avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano Strutturale.

Si richiamano i principali riferimenti legislativi

L.R. 65/2014 “Norme per il governo del territorio”, Art. 25 – Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione, che al comma 5 dispone *“La conferenza di copianificazione verifica che le previsioni proposte siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio.”*.

Si ricorda che la Conferenza non si esprime in relazione all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014

Riferimenti del PIT/PPR

Il comune di San Gimignano (SI) rientra nella scheda d'ambito numero 9 – Val d'Elsa

AZIONI STRATEGICHE DEL PS DEL COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Il Comune si è dotato di azioni strategiche che si legano alle previsioni di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato (ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014) che riguardano principalmente:

- a) il recupero area agricola:** l'azione strategica consiste nella riqualificazione di aree ed edifici che si configurano come elementi di degrado ambientale e paesaggistico e che hanno destinazione produttiva commerciale ed a servizi che necessitano di una riprogettazione;
- b) l'ampliamento di aree produttive esistenti:** l'azione strategica consiste nel fornire una risposta adeguata alle dinamiche di sviluppo del territorio, anche a livello sovracomunale, attraverso il potenziamento delle aree industriali esistenti;
- c) la creazione di nuove polarità e servizi:** l'azione strategica consiste nella rifunzionalizzazione dei confini dei nuclei urbani contribuendo ad aumentare e migliorare le polarità ed i servizi, soprattutto nelle frazioni;
- d) la revisione del sistema degli approdi:** l'azione strategica consiste nel migliorare l'accessibilità al centro monumentale di San Gimignano. Gli interventi si inseriscono nelle strategie per la realizzazione di un organico Piano degli Approdi e della mobilità sostenibile, volto a salvaguardare e valorizzare il patrimonio monumentale, insediativo e paesaggistico.
- e) la realizzazione di ampliamenti delle strutture turistico ricettive in zona agricola:** l'azione strategica consiste nel migliorare la fruibilità dei servizi presenti sul territorio e il loro rafforzamento.

Si fa presente che i punti a) d) ed e) non rientrano tra i casi che richiedono conferenza di copianificazione per i seguenti motivi:

- a) il recupero dei manufatti incongrui in area agricola non determinano consumo di suolo ineditato, ma recupero del patrimonio edilizio esistente;
- d) gli approdi al centro storico sono per lo più parcheggi di attestazione, ovvero opere pubbliche escluse dalla copianificazione ai sensi dell'art. 25 c. 2 lettera d) della Lr. 65/2014;



*Conferenza di copianificazione
art. 25 l.r. 65/2014*

e) gli ampliamenti delle strutture turistico-ricettive non sono puntualmente localizzati, in quanto consistono in addizioni volumetriche all'interno dei resedi degli edifici esistenti. Per tale ragione non si configurano come nuovo impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato.

Strategie oggetto di conferenza di copianificazione art. 25 della l.r. 65/2014

La Conferenza invita l'AC ad illustrare le strategie e le correlate previsioni oggetto di conferenza.

A) previsioni già oggetto di copianificazione in sede di formazione di POC, quindi previsioni attualmente vigenti e conformate al PIT/PPR, che vengono confermate nel nuovo PS e che non necessitano di valutazione da parte della Conferenza;

B) previsioni passate all'esterno del TU a seguito della revisione dei confini definiti in via transitoria in sede di POC ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, quindi previsioni che in base alla definizione del perimetro del TU nel PS ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014 (maggiormente restrittivo rispetto al 224) ricadono esternamente al nuovo perimetro, che necessitano della valutazione da parte della Conferenza.

Previsioni oggetto di conferenza di copianificazione

La conferenza verifica le previsioni relative al comune di San Gimignano (SI) nel seguente ordine:

1) loc. Cusona (8)

(ampliamento zona industriale esistente/destinazione d'uso industriale);

3) loc. Ugnano (18)

(Creazione di una nuova centralità urbana per servizi di interesse collettivo e spazi ad essa connessi/destinazione d'uso Servizi);

4) loc. Ugnano (19)

(Creazione di una nuova polarità per impianti sportivi e quella del centro di Ugnano/destinazione d'uso impianti sportivi);

2) loc. Santa Lucia (16)

(Creazione di un parco pubblico attrezzato con creazione di impianti sportivi, ricreativi, ricettivi, verde pubblico/destinazione d'uso servizi pubblici, impianti sportivi, ricettivo, verde pubblico).

previsione 1) loc. Cusona (8)

Descrizione

Si tratta di una vasta area pianeggiante posta in adiacenza alla zona industriale di recente formazione di Cusona e delimitata a sud dal tracciato della nuova SRT 429. Attualmente l'area è in larga parte interessata da coltivazioni estensive con tessitura agraria a maglia larga.

Finalità

Fornire una risposta adeguata alle dinamiche di sviluppo del territorio, anche a livello sovracomunale, attraverso il potenziamento dell'area industriale esistente in loc. Cusona. Tale area è collocata in posizione strategica rispetto al sistema delle infrastrutture esistenti e pertanto funzionale a creare un rapporto organico col sistema produttivo Poggibonsi-Certaldo, che preme per avere nuovi spazi.

Tipo intervento: Nuova edificazione



Destinazioni d'uso

Industriale

Vincoli

Si segnala la presenza da geoscopia del D. Lgs 42/2004 art. 142 lett. g) territori coperti da foreste e da boschi (aggiornamento DCR 93/2018) per porzione dell'area in loc. "Il Capannone" di circa 2.000 mq perimetro 210 m.

Previsione 3) Loc. Uignano (18)

Descrizione

L'area si trova al margine nord-est della frazione di Uignano, in prossimità di un tessuto residenziale consolidato. Il terreno si presenta libero da piantumazioni e con una pendenza costante e abbastanza accentuata in direzione est-ovest.

Finalità

Dotare la frazione di una polarità di servizi, anche a carattere privato. L'intervento che, unitamente all'adiacente completamento edilizio, definisce il margine urbano a nord-ovest della frazione, determina le condizioni per la creazione di una nuova centralità urbana. In tal senso la polarità di servizi e gli spazi ad essa connessi oltre a fornire servizi di interesse collettivo, costituiscono un vero e proprio luogo di socialità.

Destinazioni d'uso:

Servizi

Vincoli

Non presenti

Previsione 4) Loc. Uignano (19)

Descrizione

L'area oggetto di intervento si trova al margine sud del tessuto urbano di recente realizzazione della frazione di Uignano. La zona risulta adiacente all'area adibita ad impianti sportivi e di facile accesso. Il terreno presenta una pendenza costante in direzione ovest-est.

Finalità

Dotare la frazione di una struttura commerciale adeguata alle esigenze della stessa in grado di ospitare alcuni esercizi di vicinato

Destinazioni d'uso

Commercialie

Vincoli

Non presenti

Nota istruttoria - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (rif. art. 25 c.5 l.r. 65/2014):

- *previsione 1) loc. Cusona (8)*
- *previsione 3) Loc. Uignano (18)*



• **previsione 4) Loc. Uignano (19)**

Verifiche rispetto al PIT/PPR

L'AC ha eseguito le preliminari verifiche di coerenza rispetto alle Invarianti strutturali, agli obiettivi e direttive della scheda d'ambito n. 9 Val d'Elsa, ed all'allegato 8B del PIT/PPR.

Si segnala che per la loc. Cusona da Geoscopia risulta presente una piccola porzione ricadente nel vincolo bosco di cui all'art. 142 lett. g) del Codice.

Verifiche di alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione di insediamenti e infrastrutture esistenti e di localizzazione

Si da atto che l'AC dichiara che per l'area industriale di Cusona non sono presenti aree da riutilizzare di attività dismesse.

Eventuali interventi mitigativi e compensativi degli effetti indotti sul territorio

Stante il livello strategico delle previsioni, le indicazioni potranno essere fornite nelle fasi successive di formazione del nuovo PS a fronte della documentazione ulteriore che verrà adottata e verificata in fase di osservazione e conferenza paesaggistica.

Conclusioni

- **previsione 1) loc. Cusona (8)**
- **previsione 3) Loc. Uignano (18)**
- **previsione 4) Loc. Uignano (19)**

La Conferenza esprime parere favorevole con le seguenti indicazioni: il PS dovrà sviluppare gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali al fine di garantire il rispetto delle azioni individuate dalle invarianti strutturali ed assicurare il conseguimento degli obiettivi della Scheda d'Ambito n. 9 Val d'Elsa del PIT/PPR.

Previsione 2) loc. Santa Lucia (Destinazioni d'uso: turistico ricettivo, servizi pubblici collettivi, spazi attrezzati- Tipologia intervento Piano Attuativo)

Descrizione

L'area interessata dall'intervento è collocata tra Monte Oliveto e la frazione di S. Lucia in adiacenza al campo comunale e alla zona per impianti sportivi esistente. Si tratta di un'area vasta ben accessibile dalla viabilità comunale e di grande pregio naturalistico e paesaggistico (veduta su S. Gimignano). Il terreno è in buona parte pianeggiante (lungo la viabilità comunale), per poi degradare sul lato nord.

Finalità

Creazione di nuove polarità e servizi: l'azione strategica consiste nella rifunionalizzazione dei confini dei nuclei urbani contribuendo ad aumentare e migliorare le polarità ed i servizi, soprattutto nelle frazioni, attraverso la realizzazione di un parco pubblico attrezzato per le attività sportive concepito come l'insieme di aree destinate ad impianti sportivi, ricreativi, ricettivi, servizi e verde pubblico nel quale il verde ha anche funzione di connessione tra le diverse zone attrezzate.

Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso ammesse: turistico ricettivo, servizi pubblici collettivi, spazi attrezzati

Vincoli

Non presenti



Nota istruttoria - Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio (rif. art. 25 c.5 l.r. 65/2014):

Verifiche rispetto al PIT/PPR

L'AC ha eseguito le preliminari verifiche di coerenza rispetto alle Invarianti strutturali, agli obiettivi e direttive della scheda d'ambito n. 9 Val d'Elsa,

Eventuali interventi mitigativi e compensativi degli effetti indotti sul territorio

L'AC ha indicato alcuni interventi di mitigazione e compensazione degli effetti indotti sul territorio. Stante il livello strategico delle previsioni, tenuto conto delle verifiche già svolte dall'AC, le indicazioni potranno essere fornite nelle fasi successive di formazione del nuovo PS a fronte della documentazione ulteriore che verrà adottata e verificata in fase di osservazione e conferenza paesaggistica.

Conclusioni

La Conferenza esprime parere favorevole con le seguenti indicazioni.

Il PS dovrà sviluppare gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali al fine di garantire il rispetto delle azioni individuate dalle invarianti strutturali ed assicurare il conseguimento degli obiettivi della Scheda d'Ambito n. 9 Val d'Elsa del PIT/PPR :

- obiettivo 1 direttiva 1.2, assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- obiettivo 1 direttiva 1.4, tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche
- obiettivo 3 direttiva 3.3, tutelare e salvaguardare l'integrità percettiva della "città turrita" di San Gimignano con le Torri e il Castello e i suoi rapporti figurativi con il paesaggio agrario circostante, in quanto testimonianza unica ed elemento fortemente identitario di eccezionale valore paesaggistico, conservandone lo skyline ed evitando lo scivolamento delle nuove espansioni lungo i pendii.

Si allega il contributo della Provincia di Siena pervenuto con prot. Reg. n. 968307 del 15/12/2025

La Conferenza termina i lavori alle ore 15.45.

Il Presidente della Conferenza, Assessore Filippo Boni



BONI FILIPPO
REGIONE
TOSCANA
Titolare
19.01.2026
15:28:36
GMT+01:00

Il Sindaco del Comune di San Gimignano, Andrea Marrucci



ANDREA
MARRUCCI
12.01.2026
13:47:29
GMT+01:00