



Comune di
San Gimignano



OGGETTO: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE IN RIFERIMENTO ALLA TRASFORMAZIONE DI UN'AREA DA TESSUTO PRODUTTIVO AD ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CENTRO DI RACCOLTA RIFIUTI URBANI IN LOCALITÀ FUGNANO.

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Indice generale

Premessa.....	2
Introduzione alla variante.....	2
Variante – iter e contenuti.....	4
Intervento 1.....	7
Premessa all'intervento 1.....	7
Descrizione e Finalità dell'Intervento 1.....	7
Inquadramento urbanistico dell'intervento 1.....	8
Intervento 2.....	10
Premessa all'intervento 2.....	10
Descrizione e Finalità dell'intervento 2.....	11
Inquadramento urbanistico dell'intervento 2.....	11
Conclusioni.....	13

Premessa

Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 30.11.2007 ai sensi della L.R. 1/2005, successivamente adeguato alla L.R. 65/2014 e conformato al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) mediante variante approvata nel novembre 2021.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 dell'8 aprile 2020 l'Amministrazione comunale ha avviato il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale, successivamente integrato nel 2023. Il nuovo Piano Strutturale è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 dell'11.03.2026, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 65/2014, con pubblicazione sul BURT n. 12 del 26.03.2026.

Il Comune è inoltre dotato di Piano Operativo Comunale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30.11.2021, pubblicata sul BURT n. 52 del 29.12.2021, successivamente modificato dai seguenti atti:

- Variante Puntuale Scheda RQm13_1 D.C.C. n. 86 del 29/12/2022 BURT n. 5 del 01/02/2023
- I° Variante D.C.C. n.87 del 29/12/2022 BURT n. 5 del 01/02/2023
- I° Rettifica errori materiali D.C.C. n. 40 del 29/09/2023 Burt n. 42 del 19/10/2023
- II° Rettifica errori materiali D.C.C. n. 8 del 27/02/2025 Burt n. 16 del 16/04/2025

La proposta di variante ha a oggetto previsioni interne al perimetro del Territorio Urbanizzato, pertanto la procedura di approvazione si configura come variante semplificata al Piano Operativo Comunale, ai sensi dell'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, comunque in conformità al PS vigente ed al PS adottato..

Introduzione alla variante

La presente proposta di Variante Semplificata al Piano Operativo Comunale (POC) nasce dall'esigenza di aggiornare e coordinare le previsioni urbanistiche vigenti in località Fugnano, rispondendo a sopravvenute necessità di interesse pubblico.

Storicamente, l'area di Fugnano rappresenta uno dei principali nodi strategici per lo sviluppo dei servizi e delle funzioni di supporto al capoluogo di San Gimignano, tuttavia, a causa di molteplici dinamiche economiche, infrastrutturali e insediative, nel corso degli anni il comparto non sempre si è sviluppato secondo un disegno organico, unitario e coordinato, determinando talvolta la presenza di aree marginali in stato di sottoutilizzo, spazi interclusi privi di una chiara identità funzionale e diffuse criticità legate alla mobilità. L'inaugurazione nel 2024 della nuova circonvallazione ha riaperto la possibilità di ridefinire un nuovo scenario, ridefinendo il sistema della mobilità locale, migliorando l'accessibilità dell'area di Fugnano.

Contemporaneamente, sono emersi alcuni elementi di particolare rilevanza che hanno significativamente modificato il quadro di riferimento originario e che rendono oggi opportuno un aggiornamento della disciplina urbanistica vigente:

- acquisizione delle aree e del fabbricato di Via Fugnano;
- ottenimento del finanziamento regionale per il nuovo Centro di Raccolta (decreto dirigenziale n. 9564 del 29/04/2026)

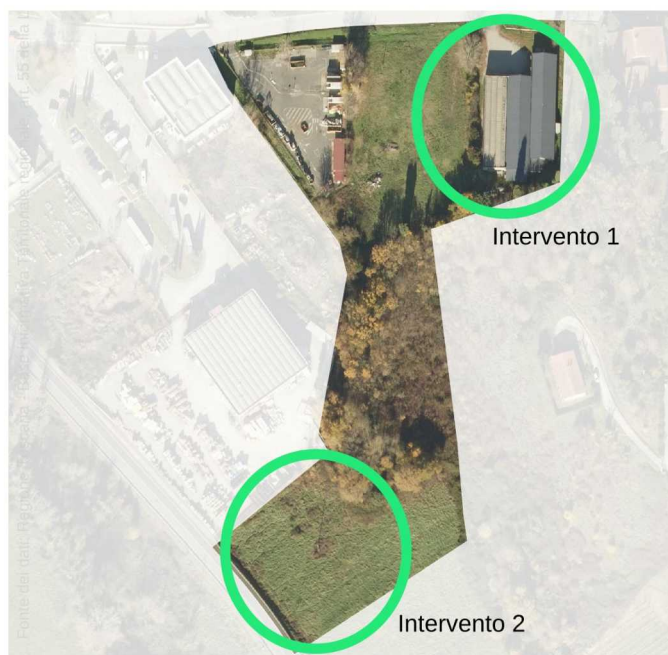
Da qui discende l'esigenza di riconfigurare alcuni comparti rafforzandone il ruolo strategico all'interno della rete viaria urbana e nella complessiva riorganizzazione del "sistema degli approdi" al centro storico di San Gimignano, già individuato dagli strumenti urbanistici vigenti.

Nell'immagine sottostante si inquadra l'area oggetto di variante.

Inquadramento area



Area di intervento



Al fine di razionalizzare le procedure d'esame e garantire una corretta pianificazione integrata, si procede con un'unica variante articolata in due distinti interventi:

Intervento 1	Nuovo punto di approdo al centro storico: ampliamento parcheggio e nuovo check point a servizio di cittadini e turisti. Trasformazione della destinazione urbanistica di un'area da TP – Tessuti Produttivi Esistenti a parcheggio pubblico e area a servizi.
Intervento 2	Realizzazione di un nuovo Centro di Raccolta Rifiuti Urbani in sostituzione di quello esistente: Modifica della Scheda Norma Trm_13_2 con estrapolazione di parte del comparto destinato alla realizzazione dell'isola ecologica quale area di trasformazione a area a servizi pubblici.



Variante – iter e contenuti

Di seguito si dà atto del procedimento da seguire per l'adozione e l'approvazione della variante semplificata ai sensi dell'art. 30 della LR. 65/2014.

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, il Comune procede all'adozione della variante semplificata al Piano Operativo e provvede alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, dandone contestuale comunicazione alla Regione Toscana e alla Provincia competente. Gli atti della variante saranno resi accessibili mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.

Successivamente alla pubblicazione sul BURT, gli interessati potranno presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni. Decorso tale termine, il Comune procederà all'approvazione definitiva della variante, controdeducendo in ordine alle eventuali osservazioni pervenute e pubblicando sul BURT il relativo avviso.

Nel caso in cui non pervengano osservazioni, la variante diverrà efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

L'Amministrazione comunale provvederà infine a trasmettere alla Regione Toscana la comunicazione di avvenuta approvazione della variante semplificata.

ATTI E PROCEDURE PRELIMINARI	Verifica di assoggettabilità semplificata per le varianti formali. (art. 5, comma 3-ter, della L.R. 10/2010) – Decisione n. 1 del 25/09/2026 dell'Autorità competente in materia di VAS
	Trasmissione e deposito delle indagini presso la Regione Toscana ai sensi del Regolamento della Regione Toscana n. 5/R/2020.
ADOZIONE	Avviso BURT
	Comunicazione alla Regione Toscana e alla Provincia di Siena
	Pubblicazione Sul siti WEB istituzionale del Comune
OSSERVAZIONI	30 giorni
	Contro deduzione alle osservazioni
CONFERENZA PAESAGGISTICA	
APPROVAZIONE	Avviso BURT
	Comunicazione alla Regione Toscana e alla Provincia di Siena

Si fa presente che, in via preliminare, in data 24/09/2026 è stata convocata l'Autorità Competente V.A.S. ai fini della verifica dei presupposti di cui all'art. 5, comma 3-ter, della L.R. 10/2010, norma che disciplina il ricorso alla procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per le varianti formali, redazionali o comunque tali da non comportare modifiche sostantive alla disciplina di un piano già sottoposto a V.A.S. A tale fine, l'Autorità Procedente ha predisposto un documento preliminare per la verifica assoggettabilità a VAS a supporto della richiesta.

A seguito dell'esame della documentazione tecnica, l'Autorità Competente, con Decisione n. 1 del 25/09/2026, ha concluso il procedimento valutativo, confermando che la variante rientra tra le fattispecie escluse da impatti significativi sull'ambiente, esprimendo parere favorevole di non assoggettabilità a V.A.S., con la raccomandazione di inserire nella successiva progettazione di dettaglio tutti gli accorgimenti idonei a limitare la formazione di isole di calore, inclusa la messa a dimora di adeguate schermature vegetazionali lungo il perimetro dell'area.

La variante semplificata è composta dei seguenti elaborati:

- RELAZIONE RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
- RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

- RELAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Elaborati di POC modificati:

- TAV P3.1 SAN GIMIGNANO
- SCHEDA Trm_13_2
- NTA art. 50

Elaborati geologici e di verifica di assoggettabilità a VAS a cura del Dott. Geol. Andrea Capotorti:

- Relazione geologica di fattibilità
- Schede di fattibilità variante al Piano Operativo Comunale
- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 del d.lgs. 152/2006 e art. 22 della l.r. toscana 10/2010 e s.m.i.
- Verbale Verifica Assoggettabilità a VAS

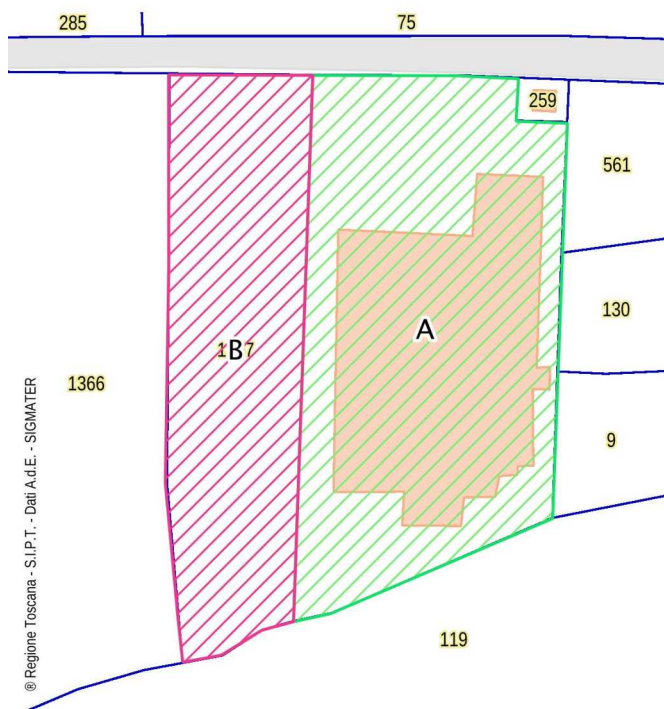
Intervento 1

Premessa all'intervento 1

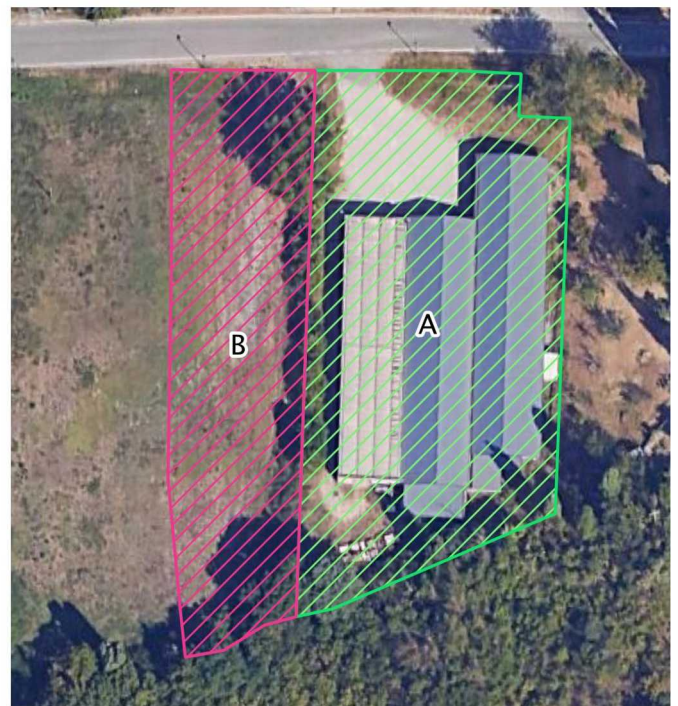
Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11/03/2026, il Comune di San Gimignano ha approvato l'acquisizione al patrimonio comunale, dei seguenti immobili situati in Via di Fugnano n. 3:

- Fabbricato principale (nell'immagine sotto - Comparto A): Edificio in muratura e cemento armato precompresso strutturato su un unico piano, avente una superficie coperta di circa 1.350 mq, a destinazione d'uso industriale/artigianale. L'immobile è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 86, Particella 6, Subalterno 1;
- Terreno adiacente (nell'immagine sotto - Comparto B): Appezamento di terreno di circa 1.800 mq, identificato al Foglio di mappa 86, Particella 1367.

INQUADRAMENTO CATASTALE



INQUADRAMENTO FOTOAEREA



A seguito di tale acquisizione, l'Amministrazione ha ravvisato la necessità di definire una diversa destinazione funzionale dell'intera proprietà, coerente con gli obiettivi di interesse pubblico perseguiti con particolare riferimento al sistema della mobilità di accesso al centro storico, degli approdi e alla riqualificazione funzionale dell'area di Fugnano, dove è già in corso di realizzazione un nuovo parcheggio pubblico.

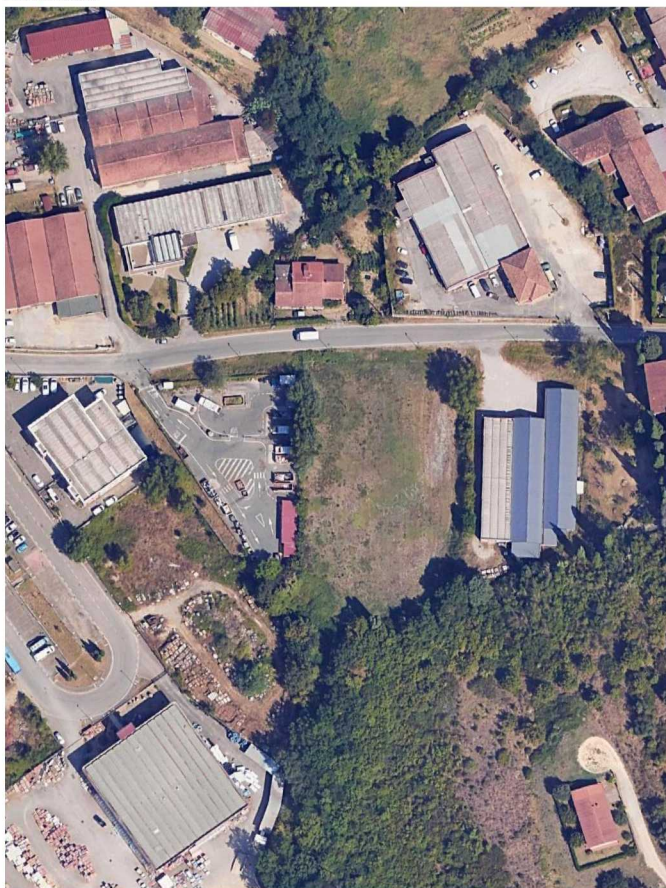
Descrizione e Finalità dell'Intervento 1

L'inclusione delle particelle consente di recuperare un ambito intercluso che versava in condizioni di marginalità e progressivo degrado manutentivo. Dal punto di vista funzionale, l'operazione permette di:

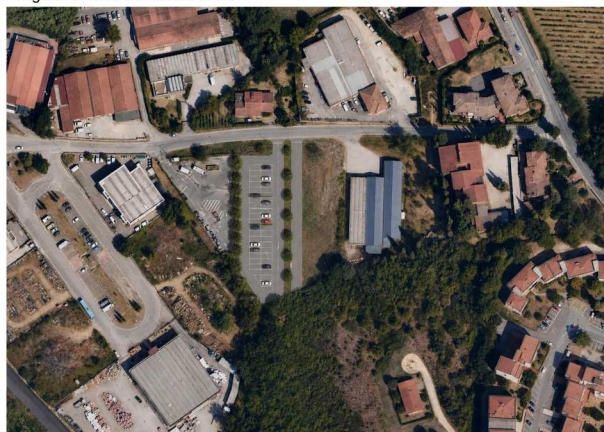
- Razionalizzare e potenziare l'offerta della sosta pubblica a servizio delle attività terziarie e commerciali dell'area di Fugnano.
- Migliorare il sistema di interscambio modale a supporto del flusso turistico e cittadino diretto al centro storico.
- Rispettare i principi normativi sul contenimento del consumo di suolo, operando esclusivamente tramite il riuso e l'ottimizzazione di aree già urbanizzate.

Nell'immagine di seguito è rappresentata una ipotesi di inserimento planivolumetrico del nuovo parcheggio, comprensiva dell'ampliamento oggetto della presente variante, al fine di evidenziare il rapporto di continuità tra l'area già interessata dall'intervento e la porzione di nuova integrazione proposta.

Stato iniziale



Progetto in fase di realizzazione



Proposta di varinate



Sopra in figura: Ipotesi di sviluppo progettuale con valenza meramente indicativa

Inquadramento urbanistico dell'intervento 1

Nel vigente Piano Operativo Comunale, entrambe le particelle ricadono in zona classificata come TP – Tessuti Produttivi Esistenti, ai sensi dell'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione del POC.

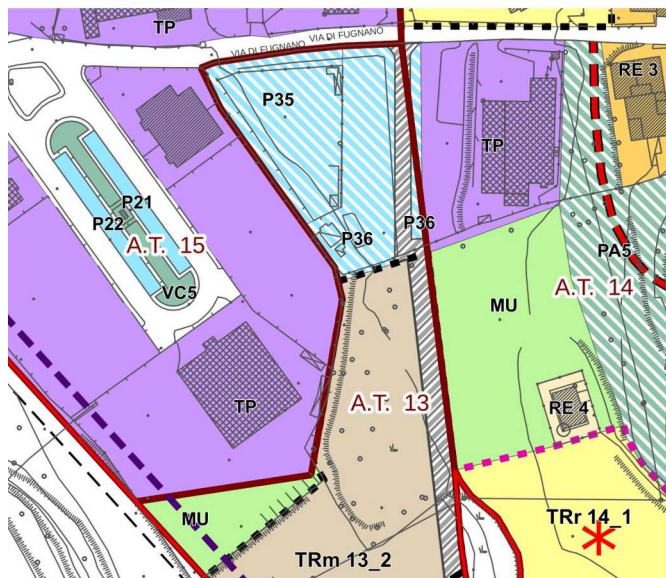
La presente variante prevede la riclassificazione delle aree nella categoria AP – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (di progetto), disciplinata dall'art.50 'Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo' della NTA, al fine di consentirne l'integrazione funzionale nel progetto del parcheggio pubblico di Fugnano, intervento già in fase di attuazione e ricompreso nell'Ambito di Trasformazione A.T.13 del Piano Operativo Comunale.

In particolare si prevede di ripartire le nuove funzioni come di seguito:

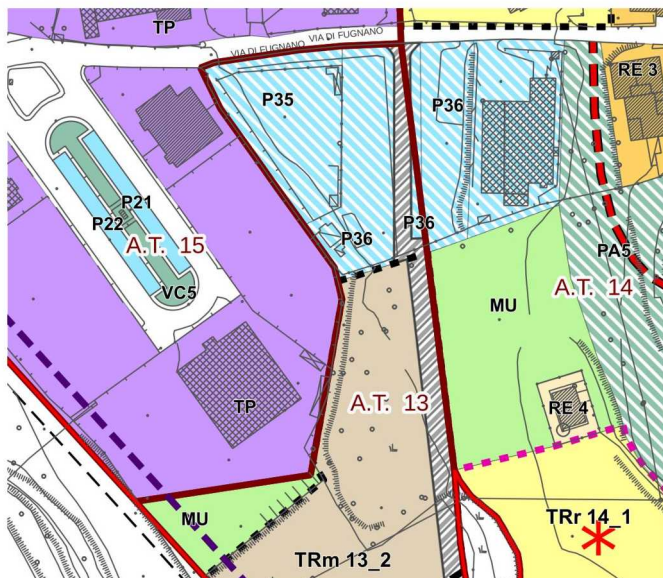
Comparto A	Riqualificazione dell'area e dell'edificio produttivo valutando la destinazione a SP: servizi pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 50 'Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo ' comma 15 delle NTA del POC.
Comparto B	Nuovo parcheggio valutando la destinazione a P: parcheggi, ai sensi dell'art. 50 'Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo ' comma 12 delle NTA del POC.

Sotto il profilo strettamente urbanistico, l'intervento si configura come un ampliamento puntuale in continuità fisica e funzionale con le opere di urbanizzazione già pianificate ossia i parcheggi pubblici "P35" e "P36", quest'ultimo già in fase di attuazione.

POC Tavola P3 - San Gimignano
Stato attuale



POC Tavola P3 - San Gimignano
Stato modificato



Intervento 2

Premessa all'intervento 2

Il percorso amministrativo che ha condotto alla definizione dell'intervento 2 è stato avviato dall'Amministrazione Comunale di San Gimignano, tramite la nota ufficiale prot. 7566 del 3 aprile 2025, con la quale ha manifestato all'Autorità d'Ambito Ottimale (ATO) Toscana Sud la volontà di "traslare" l'attuale centro di raccolta rifiuti, individuando come nuova collocazione un'area di proprietà comunale situata lungo la nuova Circonvallazione.

A seguito di questa istanza, la società SEI Toscana s.r.l., in qualità di gestore unico del servizio, ha trasmesso formalmente le proprie valutazioni positive tramite la nota prot. 11119 del 15 maggio 2025. In tale sede, il gestore ha proposto di inserire l'opera come integrazione strategica al "Cronoprogramma degli interventi di realizzazione delle Strutture a Supporto dei Servizi di Raccolta (SSR)". Questo passaggio ha trovato immediato recepimento politico e programmatico mediante approvazione della deliberazione n. 8 del 7 luglio 2025 dell'Assemblea di ATO Toscana Sud. Con questo atto è stato formalizzato l'aggiornamento del Piano di Riorganizzazione dei Servizi (PRS), inserendo ufficialmente la previsione della nuova struttura di raccolta da realizzarsi in Via Fugnano.

SEI Toscana s.r.l. con PEC prot. 20460 e 20461 del 12 settembre 2025, ha trasmesso al Comune di San Gimignano, la documentazione progettuale completa del nuovo sito di raccolta di rifiuti urbani, definendo l'intervento a livello di Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE).

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 192 del 22/09/2025 veniva approvata in linea tecnica la proposta progettuale del gestore unico SEI Toscana finalizzata alla realizzazione, ai sensi del D.M. 08/04/2008 e s.m.i., di un nuovo centro di raccolta rifiuti nel comune di San Gimignano, dando mandato alla competente Autorità di Ambito ATO Toscana Sud di provvedere alla candidatura del presente progetto a valere sui Fondi FESR POR Regione Toscana di cui alla deliberazione G.R.T. n. 965 del 05/08/2024 e s.m.i. e decreto dirigenziale n. 14463 del 19/06/2025.

Con il decreto dirigenziale n. 9564 del 29/04/2026 avente ad oggetto "PR FESR 2021-2026 Sub-azione 2.6.1.1 - Economia Circolare - Pubblici - Approvazione graduatoria delle domande ammesse e finanziate, delle domande ammesse e non finanziate per carenza di fondi e delle domande non ammesse. Assunzione relativi impegni di spesa", la Regione Toscana ha approvato l'elenco delle domande ammesse e finanziate, fra cui la realizzazione ed allestimento, inclusa informatizzazione, del centro di raccolta del Comune di San Gimignano, come da tabella che segue:

N. Prog.	Beneficiario	Titolo Progetto	Investimento proposto in domanda (€)	Contributo richiesto (€)	Investimento ammesso (€)	Contributo concesso (€)
17	AATO Sud	Realizzazione ed allestimento, inclusa informatizzazione, del Centro di Raccolta del Comune di San Gimignano	1.057.388,06	845.910,45	1.057.388,06	845.910,45

In data 23/07/2026 è stata sottoscritta la Convenzione tra l'Autorità di Ambito e la Regione Toscana ai sensi dell'art. 6.2 della procedura di selezione, per l'attuazione degli interventi.

In data 17/09/2026, previa deliberazione GC n. 189 del 17/09/2026, è stato sottoscritto fra Autorità d'Ambito ATO Rifiuti Toscana SUD, il Comune di San Gimignano e Servizi Ecologici Integrati Toscana S.r.l il protocollo d'Intesa per il progetto Realizzazione ed allestimento, inclusa informatizzazione, del centro di raccolta del Comune di San Gimignano, che disciplina le rispettive competenze ai fini dell'attuazione dell'intervento.

Descrizione e Finalità dell'intervento 2

L'attuale Centro di Raccolta si trova all'interno del nucleo consolidato della zona produttiva di Fugnano, in un lotto di forma irregolare e adiacente al nuovo parcheggio pubblico. Tale assetto genera alcune criticità gestionali a causa della morfologia degli spazi e della commistione viaria, poiché i mezzi pesanti e i privati cittadini sono costretti ad accedere al sito esclusivamente attraverso la viabilità urbana ordinaria.

La ricollocazione programmata permette il conseguimento di un duplice obiettivo strategico per l'Ente:

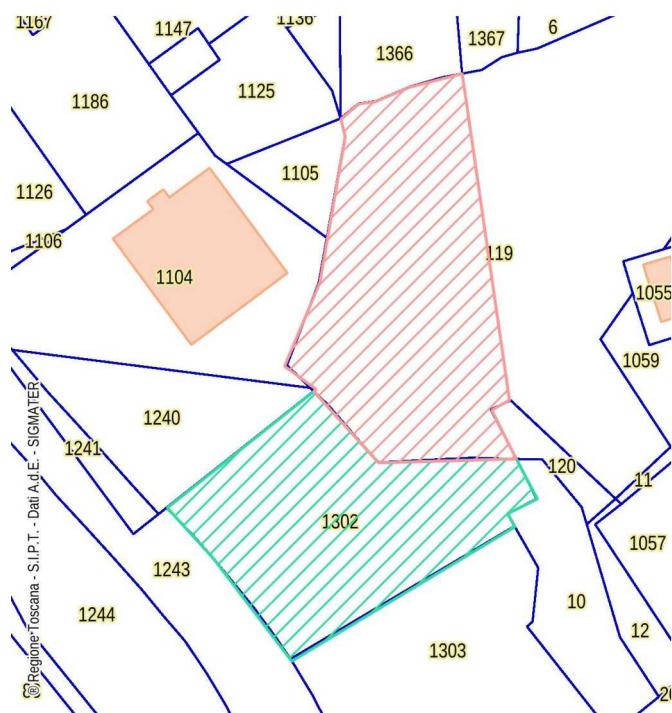
- Il posizionamento del nuovo centro su un lotto prospiciente la nuova Circonvallazione consente di delocalizzare la funzione, separando i flussi di conferimento e di trasporto pesante dalla viabilità interna residenziale e artigianale.
- La completa liberazione dell'area occupata dal vecchio centro di raccolta permette al Comune di San Gimignano di ampliare l'estensione del parcheggio pubblico limitrofo, integrando le previsioni funzionali descritte nell'Intervento 1.

Inquadramento urbanistico dell'intervento 2

L'area interessata dall'intervento è disciplinata dalla Scheda Normativa e di Indirizzo TRm 13_2 del vigente Piano Operativo, denominata: "Area di trasformazione per la realizzazione di attrezzature e servizi in località Fugnano".

La previsione urbanistica vigente individua un comparto di trasformazione avente superficie territoriale pari a circa 10.535 mq destinato all'insediamento di una pluralità di funzioni pubbliche e di interesse generale a sua volta suddivisa in due distinti comparti:

INQUADRAMENTO CATASTALE



INQUADRAMENTO FOTOAEREA



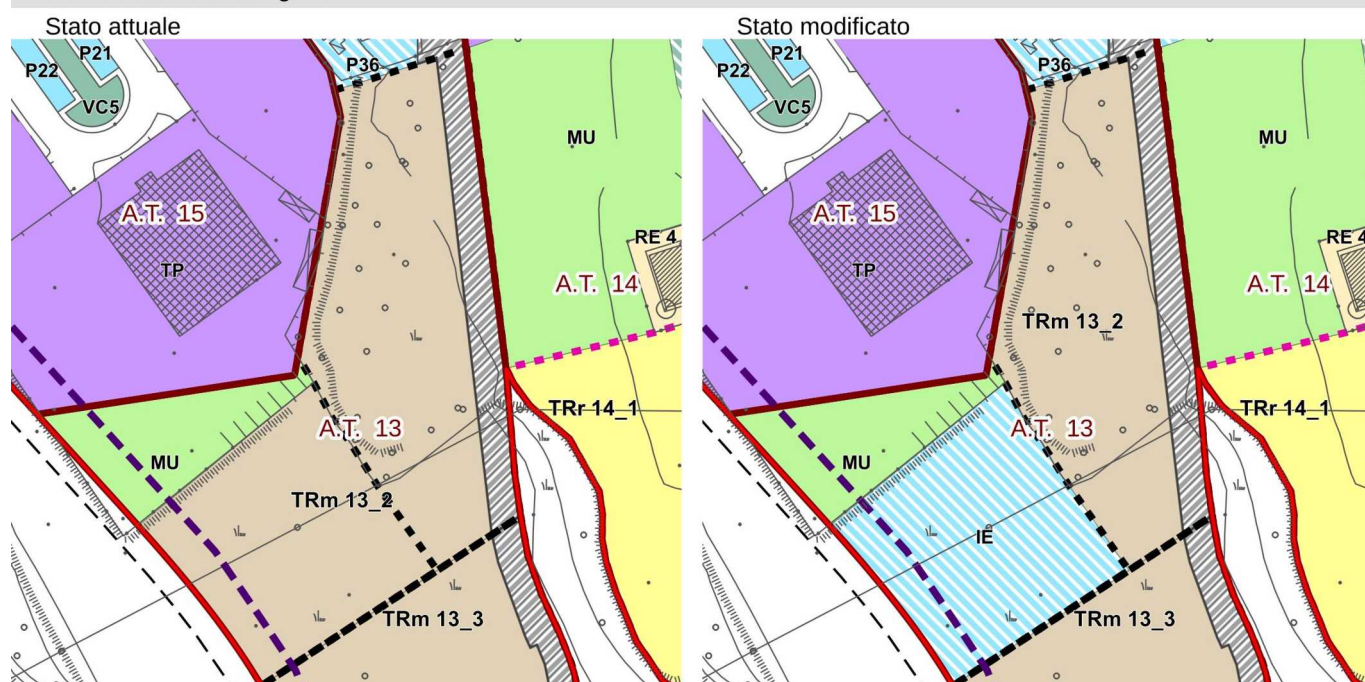
Comparto a	terminal merci a servizio del centro storico con 300 mq per magazzini e locali stoccaggio a servizio del terminal merci
Comparto b	isola ecologica in sostituzione dell'esistente, attrezzature pubbliche con 700 mq per le attrezzature pubbliche (locali tecnici, archivi, magazzini comunali, aula didattica etc.).

La scheda prevede quale modalità attuativa la predisposizione di un Piano Attuativo unitario finalizzato alla definizione dell'assetto complessivo dell'ambito.

Tale impostazione era funzionale ad una visione programmatica di medio-lungo periodo nella quale le diverse funzioni pubbliche avrebbero dovuto essere sviluppate contestualmente all'interno di un unico comparto di trasformazione. Come descritto nel capitolo precedente, anche a seguito dei finanziamenti sopraggiunti, è emersa l'esigenza di procedere con urgenza alla realizzazione del nuovo Centro di Raccolta Comunale quale infrastruttura prioritaria per il miglioramento del servizio di raccolta differenziata e per il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità ambientale.

Pertanto la presente variante è finalizzata alla ridefinizione dei comparti nell'ambito TRm 13_2 in particolare prevedendo l'estrapolazione di parte del comparto destinato alla realizzazione dell'isola ecologica con contestuale esplicita definizione di area a servizi pubblici.

Tavola P3.1 San Gimignano



Conclusioni

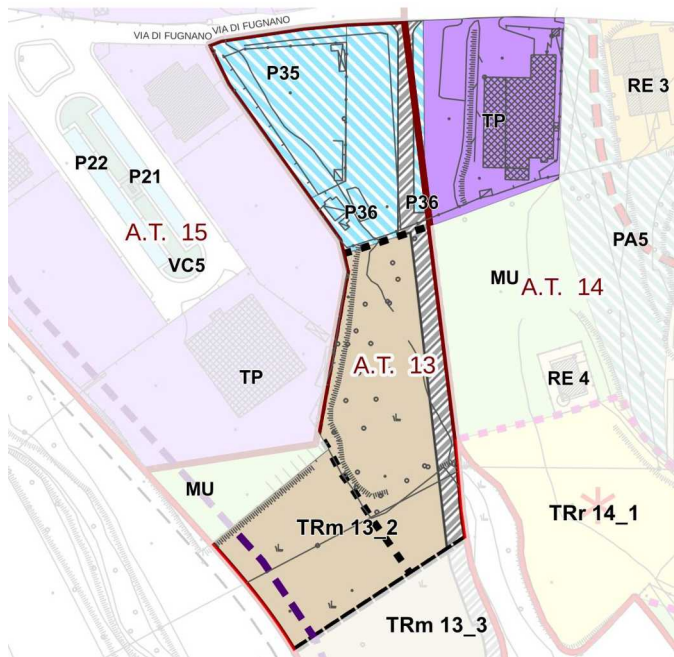
Questa variante non sostituisce la pianificazione vigente, ma ne aggiorna e coordina alcune previsioni alla luce di elementi sopravvenuti.

Dal punto di vista urbanistico così definiti e rappresentati nella tavola di progetto P3.1:

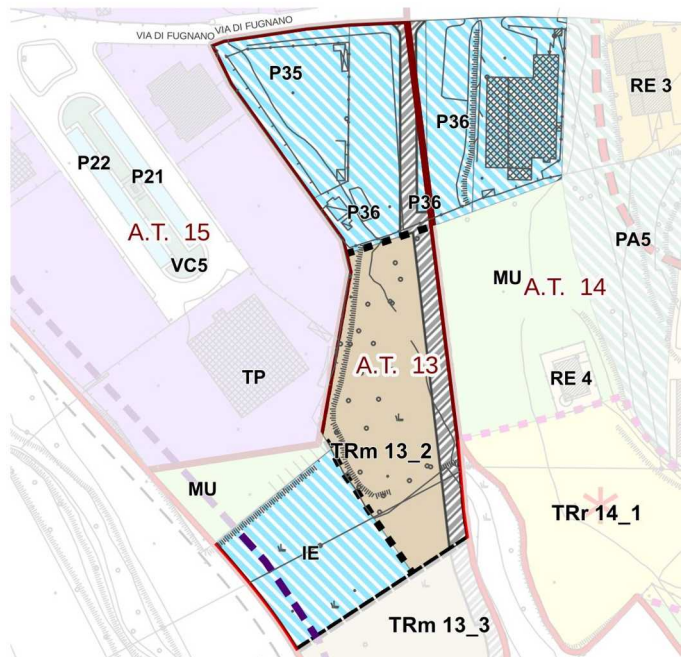
Intervento 1	trasformazione della destinazione urbanistica di un'area da TP – Tessuti Produttivi Esistenti a parcheggio pubblico e area a servizi (art.42 NTA di POC). • Comparto A: art. 50 NTA di POC comma 15 – “SP servizi pubblici o di interesse collettivo” • Comparto B: art. 50 NTA di POC comma 12 - “P parcheggi
Intervento 2	Modifica della Scheda Norma Trm_13_2 con estrapolazione di parte del comparto destinato alla realizzazione dell'isola ecologica. Con classificazione in “IE isole ecologiche” art. 50 NTA di POC comma 13.

Tavola P3.1 San Gimignano

Stato attuale



Stato modificato



La variante persegue una complessiva riorganizzazione dell'ambito attraverso due interventi tra loro strettamente coordinati e complementari: da un lato la realizzazione del nuovo Centro di Raccolta Comunale dei rifiuti urbani, destinato a costituire una moderna infrastruttura a supporto dell'economia circolare e della raccolta differenziata; dall'altro la riorganizzazione dei parcheggi pubblici e delle aree di servizio.

La variante assume pertanto il duplice obiettivo di migliorare l'efficienza dei servizi pubblici e di promuovere la riqualificazione complessiva dell'area di Fugnano, attraverso un disegno unitario capace di coniugare funzionalità, sostenibilità ambientale, accessibilità e qualità urbana.

In figura sottostante si rappresenta un'ipotesi di sviluppo progettuale con valenza meramente indicativa

Stato attuale



Variante semplificata



San Gimignano, lì 12/10/2026

Il RUP

Ing. Valentina Perrone

(documento sottoscritto digitalmente)