



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 DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Indice generale

Premessa.....	2
Descrizione della variante semplificata.....	2
Profili di coerenza con il PIT/PPR.....	3
Piano di Indirizzo territoriale (PIT) – Abaco delle Invarianti.....	4
INVARIANTE I - i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.....	4
INVARIANTE II - i caratteri ecosistemici del paesaggio.....	6
INVARIANTE III - il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.....	8
INVARIANTE IV - i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.....	9
Piano di Indirizzo territoriale (PIT) – Scheda d'Ambito n.9.....	12
Vincoli Paesaggistici - D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.....	15
Immobili e aree di notevole interesse pubblico.....	16
Aree tutelate per legge.....	22

Premessa

La presente relazione è predisposta nell'ambito della Variante Semplificata al Piano Operativo Comunale (POC) e redatta ai sensi dell'art. 20 della Disciplina di PIT/PPR in cui si stabilisce che le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, per le parti del territorio interessate, devono assicurare il rispetto delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive del PIT stesso.

Trattandosi di una variante semplificata al POC, in quanto riferita a previsioni localizzate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, la relazione si concentra sulle previsioni oggetto della variante.

Descrizione della variante semplificata

La Variante Semplificata al Piano Operativo Comunale (POC) del Comune di San Gimignano ha per oggetto la riorganizzazione funzionale e spaziale di una porzione di località Fugnano, nodo strategico per il sistema dei servizi e degli approdi al centro storico.

In particolare, la Variante si rende necessaria a valle del completamento di due iniziative di interesse pubblico al fine di recepirle e integrarle all'interno dello strumento urbanistico:

- l'acquisizione al patrimonio comunale di un complesso immobiliare dismesso in Via Fugnano composto da un fabbricato di circa 1.350 mq e un terreno adiacente di 1.800 mq;
- l'ottenimento di un finanziamento regionale (FESR POR 2021-2027) per la realizzazione del nuovo Centro di Raccolta Rifiuti. (decreto dirigenziale n. 9564 del 29/04/2026)

La Variante si articola in due interventi strettamente connessi e sinergici:

Intervento 1

Con questo intervento si intende realizzare un nuovo parcheggio pubblico, in continuità con i parcheggi già in corso di realizzazione ("P35" e "P36") e creare un punto servizi a supporto di cittadini e turisti.

A tale scopo verrà variata la destinazione urbanistica dell'area che passa da una destinazione "Tessuto Produttivo Esistente" - TP alla destinazione "Area per attrezzature e servizi pubblici" - AP.

Intervento 2

Questo intervento prevede la delocalizzazione dell'attuale centro di raccolta rifiuti comunale, da un lotto intercluso all'interno di un'area a destinazione mista residenziale/produttiva, verso un'area di proprietà comunale posta sul margine sud dell'area artigianale di Fugnano, in adiacenza alla circonvallazione. L'area individuata è parte di un comparto di trasformazione regolato dalla "Scheda Norma TRm 13_2" che, oltre ad altre funzioni, originariamente prevedeva appunto la realizzazione di una nuova isola ecologica mediante lo strumento attuativo. La Variante prevede la modifica della Scheda Norma Trm_13_2 con estrapolazione di parte del comparto destinato alla realizzazione dell'isola ecologica quale area di trasformazione ad area a servizi pubblici.

Profili di coerenza con il PIT/PPR

Il PIT PPR è costituito da numerosi elaborati, distinti in quattro gruppi principali:

elaborati del Piano	Relazione Generale del Piano Paesaggistico
	Disciplina di Piano
	Documento di Piano
elaborati di livello regionale	Abachi delle Invarianti
	I paesaggi rurali storici della Toscana
	Iconografia della Toscana: viaggio per immagini
	Visibilità e caratteri percettivi
elaborati di livello d'ambito	Scheda d'ambito
beni paesaggistici	1B – Elenco dei vincoli relativi agli immobili ed aree di cui all'art. 136 del Codice
	2B – Elenco degli immobili e delle aree per le quali risulta avviato il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico, alla data di entrata in vigore del Codice
	3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico
	4B - Elenco dei vincoli da sottoporre all'esame della Commissione regionale di cui all'art.137 del Codice e della LR 26/2012 per definirne la corretta delimitazione e rappresentazione cartografica e risolvere le incertezze derivanti da formulazioni non univocamente interpretabili contenute nel decreto istitutivo
	5B - Elenco dei vincoli paesaggistici ai sensi della L 778/1922 e relative schede identificative
	6B - Modello di Scheda di rilevamento delle aree gravemente compromesse o degradate di cui all'art.143, c. 4, lettera b) del Codice
	7B - Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice
	8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice

In questo contesto la coerenza della variante semplificata viene effettuata limitatamente ai singoli interventi facendo particolare riferimento alle **prescrizioni d'uso** e le **direttive** dei seguenti elaborati:

- Abaco delle Invarianti Strutturali
- Scheda d'ambito n.09 Val d'Elsa - Disciplina
- Elaborato 3B - Sezione 4 Scheda di vincolo
- Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici

Per ogni elaborato si intende pertanto verificare la coerenza e pertinenza sia dell'intervento nel suo complesso sia delle parti che lo compongono secondo i seguenti parametri:

	Coerente
	Non pertinente
	Non coerente

Piano di Indirizzo territoriale (PIT) – Abaco delle Invarianti

L'Abaco delle Invarianti del PIT-PPR della Regione Toscana è un documento tecnico che descrive le quattro **invarianti strutturali** del territorio, ovvero gli elementi fondamentali che ne garantiscono l'identità e le prestazioni, identificando caratteri, valori, criticità e indicazioni d'azione per guidare la pianificazione urbanistica e territoriale.

INVARIANTE I - i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Si premette innanzitutto che la progettualità sottesa alla presente Variante è quella di razionalizzare e ottimizzare una porzione di territorio urbanizzato di Fugnano ai fini di una più corretta fruizione dello stesso sia in termini localizzativi che distributivi delle varie funzioni di esso costitutive. Gli interventi 1 e 2 sono pertanto da leggersi in chiave complementare sia l'uno dell'altro, sia della complessiva organizzazione funzionale del comparto di Fugnano. In tal senso pertanto, l'intervento nel suo complesso si qualifica come una riorganizzazione di funzioni e localizzazioni già presenti all'interno del territorio, "spostando" le varie articolazioni in posizioni giudicate più idonee all'espletamento della propria funzione, senza quindi produrre in concreto nuovo consumo di suolo.

L'intervento 1 prevede la riqualificazione di un'area attualmente in disuso, al fine di ampliare il parcheggio pubblico già in fase di realizzazione e di inserire nuove funzioni e servizi a supporto del turismo e della fruizione del territorio, anche mediante il recupero e il riuso dei fabbricati esistenti.

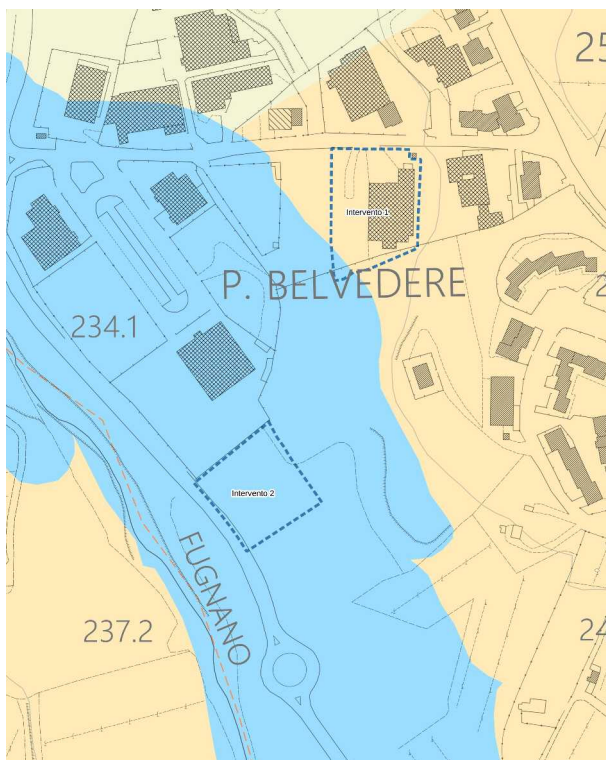
L'intervento 2, sebbene interessi una porzione di terreno attualmente non edificata, ricade, come del resto l'intervento 1, interamente all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), così come individuato sia dal POC vigente sia dal Piano Strutturale adottato, in piena coerenza con la L.R. 65/2014. Di conseguenza, l'opera si inserisce pienamente nel quadro generale di progetto quale riorganizzazione funzionale e prestazionale del comparto esistente.

L'intervento risponde infatti all'esigenza prioritaria di delocalizzare l'attuale centro di raccolta, oggi intercluso nell'area di Fugnano, un contesto misto, a destinazione residenziale/produttiva e di ricollocarlo in area maggiormente idonea, secondo più elevati standard prestazionali, gestionali e ambientali. Il progetto prevede la realizzazione di alcuni filari alberati lungo il perimetro dell'area di sedime.

Inquadramento del territorio comunale



Zoom sulle aree di intervento



Intervento 1

CBSa_ Sistema morfogenetico collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti

INDICAZIONI PER LE AZIONI	
coniugare la grande attitudine alle colture di pregio del sistema con la protezione del suolo e delle falde acquifere;	<i>Non pertinente</i>
favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali	<i>Non pertinente</i>

Intervento 2

FON_ sistema morfogenetico fondovalle

INDICAZIONI PER LE AZIONI	
limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.	<i>Coerente sulla base di quanto sopra esposto</i>

INVARIANTE II - i caratteri ecosistemici del paesaggio

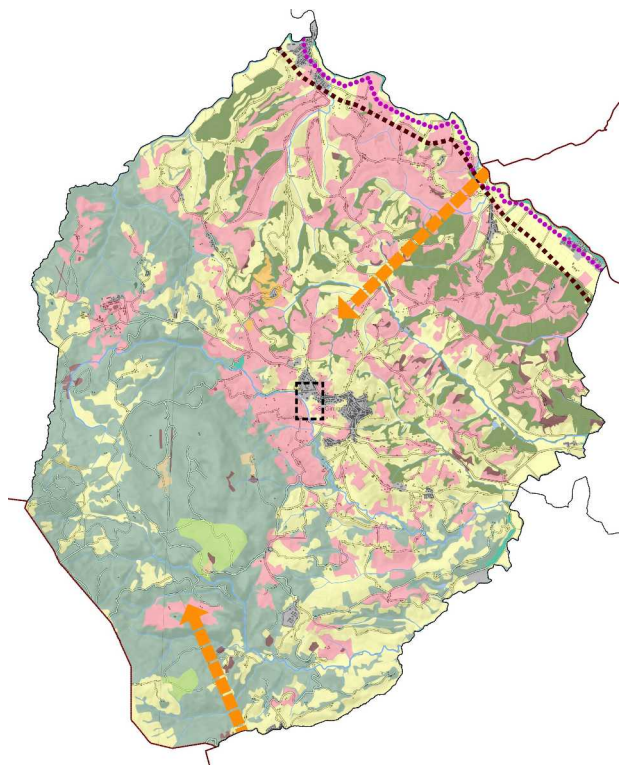
Si premette innanzitutto che la progettualità sottesa alla presente Variante è quella di razionalizzare e ottimizzare una porzione di territorio urbanizzato di Fugnano ai fini di una più corretta fruizione dello stesso sia in termini localizzativi che distributivi delle varie funzioni di esso costitutive. Gli interventi 1 e 2 sono pertanto da leggersi in chiave complementare sia l'uno dell'altro, sia della complessiva organizzazione funzionale del comparto di Fugnano. In tal senso pertanto, l'intervento nel suo complesso si qualifica come una riorganizzazione di funzioni e localizzazioni già presenti all'interno del territorio, "spostando" le varie articolazioni in posizioni giudicate più idonee all'espletamento della propria funzione, senza quindi produrre in concreto nuovo consumo di suolo.

L'intervento 1 prevede la riqualificazione di un'area attualmente in disuso, al fine di ampliare il parcheggio pubblico già in fase di realizzazione e di inserire nuove funzioni e servizi a supporto del turismo e della fruizione del territorio, anche mediante il recupero e il riuso dei fabbricati esistenti.

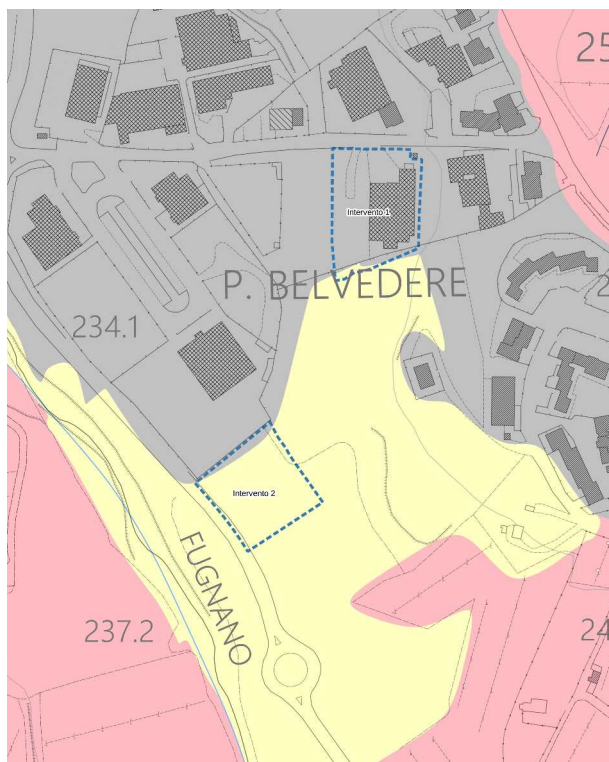
L'intervento 2, sebbene interessi una porzione di terreno attualmente non edificata, ricade, come del resto l'intervento 1, interamente all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), così come individuato sia dal POC vigente sia dal Piano Strutturale adottato, in piena coerenza con la L.R. 65/2014. Di conseguenza, l'opera si inserisce pienamente nel quadro generale di progetto quale riorganizzazione funzionale e prestazionale del comparto esistente. Il lotto ha pertanto perso le connotazioni agrarie, in quanto già ad oggi inserito all'interno sia del territorio urbanizzato che di un comparto di trasformazione urbana, e in tal senso sotto il profilo prettamente pianificatorio l'intervento non intacca porzioni di territorio agricolo in quanto tale porzione di territorio ha già in sé una destinazione d'uso urbana.

Il progetto porrà particolare attenzione alle caratteristiche del luogo garantendo un corretto inserimento paesaggistico corredato, ove possibile, di filari alberati e spazi verdi.

Inquadramento del territorio comunale



Zoom sulle aree di intervento



Intervento 1

TU – Territorio urbanizzato

INDICAZIONI PER LE AZIONI	
Nessuna indicazione	<i>Non pertinente</i>

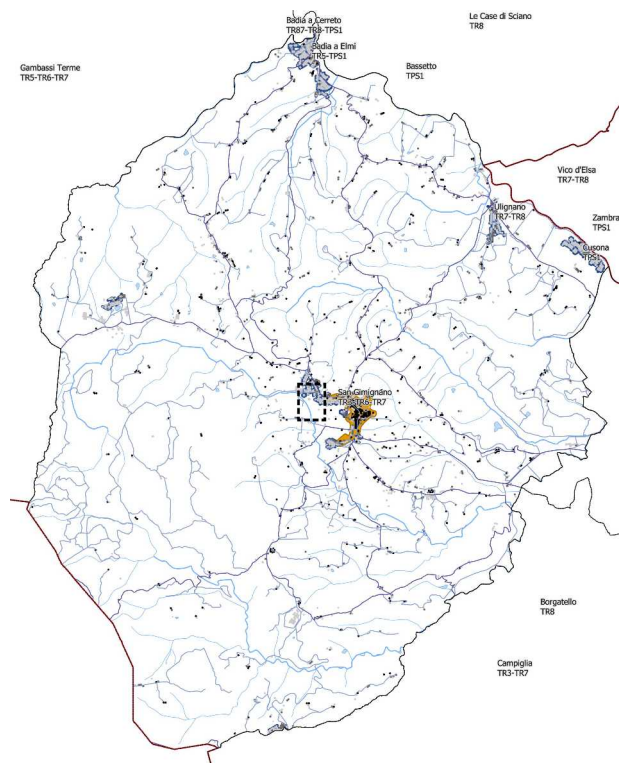
Intervento 2

Matrice agroecosistemica collinare

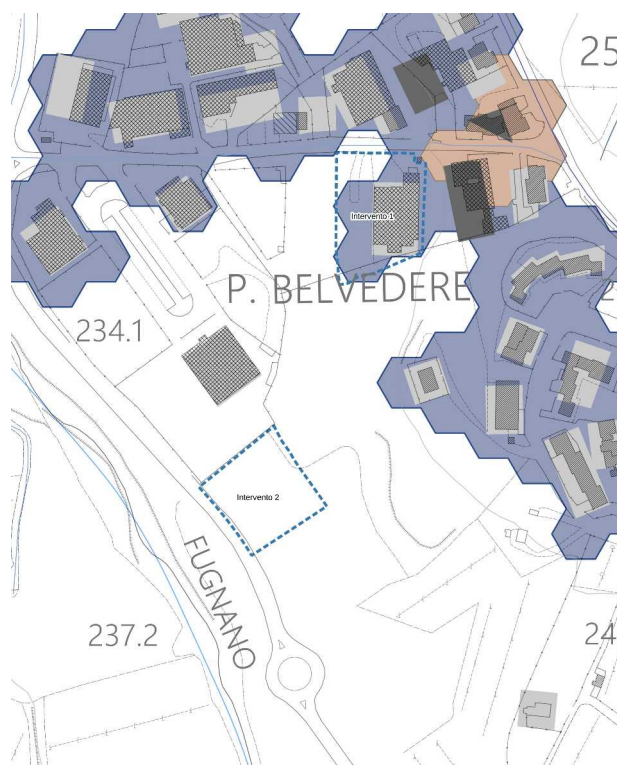
INDICAZIONI PER LE AZIONI	
Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture	<i>Non pertinente</i>
Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali, tra aree forestali interne e costiere (ad es. costa di San Vincenzo, costa di Follonica) e in aree caratterizzate dalla presenza di Direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.	<i>Non pertinente</i>
Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria	<i>Non pertinente</i>
Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili	<i>Non pertinente</i>
Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.	<i>Non pertinente</i>
Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).	<i>Non pertinente</i>

INVARIANTE III - il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Inquadramento del territorio comunale



Zoom sulle aree di intervento



Intervento 1

L'intervento 1 ricade all'interno del TU – Territorio urbanizzato e risulta coerente con le indicazioni per le azioni individuate per questa tipologia di ambito.

Intervento 2

Sovrapponendo l'area di progetto dell'Intervento 2 alla "Carta del Territorio Urbanizzato" del PIT/PPR (scala 1:50.000), il lotto non risulta classificato come edificato continuo. Occorre evidenziare come la delimitazione regionale derivi da un modello geostatistico basato su macro-indicatori di continuità e densità dell'edificato, avente valore unicamente indicativo e di quadro conoscitivo, infatti nello stesso Abaco delle Invarianti del PIT si richiede un approfondimento a una scala di maggior dettaglio in sede di redazione degli strumenti urbanistici comunali.

Nel caso specifico della località Fugnano, tale approfondimento è risultato particolarmente necessario poiché la perimetrazione regionale escludeva lotti di fatto già edificati e non consentiva un ridisegno organico dei luoghi, indispensabile per la riqualificazione delle aree di margine.

Pertanto, a seguito di questa necessaria e motivata rielaborazione — recepita sia nel POC vigente (ai sensi dell'art. 224) sia nel Piano Strutturale adottato (ai sensi dell'art. 4), in piena coerenza con la L.R. 65/2014 — l'area dell'Intervento 2 ricade interamente all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) comunale.

Di conseguenza, sebbene una parte della progettualità di cui alla presente Variante (l'intervento 2) interessi una porzione di terreno attualmente non edificata, l'opera non si configura come una mera previsione di consumo di suolo, ma come complessiva organizzazione funzionale del comparto di Fugnano. In tal senso pertanto, la variante nel suo complesso si qualifica - nella sommatoria degli interventi 1 e 2 ma anche presi singolarmente - come una riorganizzazione di funzioni e localizzazioni già presenti all'interno del territorio, "spostando" le varie articolazioni in posizioni giudicate più idonee all'espletamento della propria funzione, senza quindi produrre in concreto nuovo consumo di suolo. L'operazione risponde infatti all'esigenza prioritaria di delocalizzare l'attuale centro di raccolta — oggi impropriamente intercluso in un contesto edificato misto, anche a destinazione residenziale — per riprogettarlo in chiave moderna secondo i più elevati standard ambientali, gestionali e prestazionali. Inoltre, il

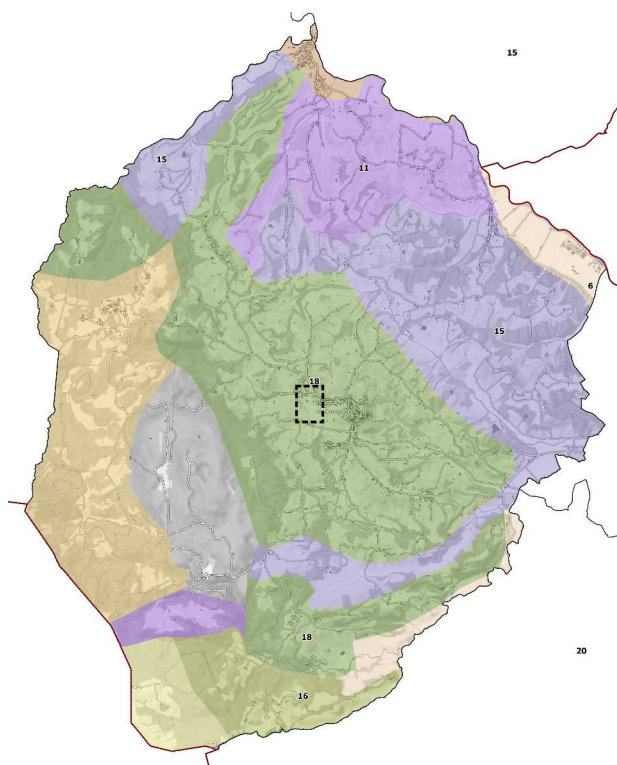
posizionamento adiacente la nuova viabilità di circonvallazione garantisce una connessione immediata alla rete viaria principale, liberando i quartieri abitati dal traffico dei mezzi pesanti e contribuendo a riordinare e completare in maniera organica l'intero sistema dei servizi di Fugnano.

INVARIANTE IV - i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

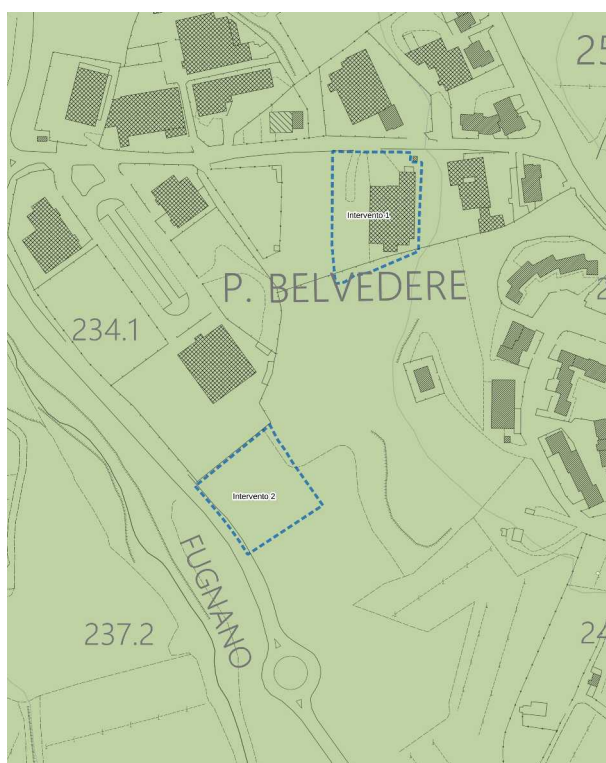
L'Intervento 1 prevede la riqualificazione di un'area attualmente in disuso, consentendo di ampliare il parcheggio pubblico già in fase di realizzazione e di inserire nuove funzioni e servizi a supporto del turismo e della fruizione del territorio.

Sebbene l'intervento 2, interessi una porzione di terreno attualmente non edificata, posto sul margine meridionale della zona produttiva di Fugnano, l'opera non si configura come mero consumo di suolo agricolo. L'area ha infatti ormai perso le tipiche connotazioni agrarie e la trama del paesaggio rurale tradizionale, risultando di fatto già saldato al contesto infrastrutturale ed urbanizzato esistente.

Inquadramento del territorio comunale



Zoom sulle aree di intervento



Intervento 1

18 - Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti

INDICAZIONI PER LE AZIONI

- 1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:
 - 1 la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
 - 2 la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica d'impronta mezzadrile fondata sul sistema della fattoria appoderata, che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
 - 3 la conservazione degli oliveti o di altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva.

Non
pertinente

2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale attraverso le seguenti azioni: 1 nelle ristrutturazioni agricole, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete; 2 favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi; 3 il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate; 4 per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza; 5 una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti; 6 la conservazione - o la creazione ex novo nei punti della maglia che risultano maggiormente carenti - di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale poste a corredo dei confini dei campi e della viabilità; 7 la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.	Non pertinente
3) Un ulteriore obiettivo riguarda la progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, per i quali è necessario perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.	Non pertinente

Intervento 2

18 - Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti

INDICAZIONI PER LE AZIONI	
1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante: 1. la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto; 2. la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica d'impronta mezzadrile fondata sul sistema della fattoria appoderata, che lega strettamente edilizia rurale e coltivi; 3. la conservazione degli oliveti o di altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva.	Coerente
2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale attraverso le seguenti azioni: 1. nelle ristrutturazioni agricole, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete; 2. favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi; 3. il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari	Coerente

efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;

4. per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
5. una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
6. la conservazione - o la creazione ex novo nei punti della maglia che risultano maggiormente carenti - di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale poste a corredo dei confini dei campi e della viabilità;
7. la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

3) Un ulteriore obiettivo riguarda la progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, per i quali è necessario perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

Coerente

Disciplina d'Uso

L'Intervento 1 prevede la riqualificazione di un'area attualmente in disuso, consentendo di ampliare il parcheggio pubblico già in fase di realizzazione e di inserire nuove funzioni e servizi a supporto del turismo e della fruizione del territorio.

L'Intervento 2 prevede la delocalizzazione del Centro di Raccolta Rifiuti comunale da un lotto intercluso in un ambito promiscuo residenziale-produttivo a un'area di proprietà comunale situata sul margine sud della zona artigianale di Fagnano, direttamente connessa alla nuova circonvallazione. Sebbene il lotto interessato sia attualmente ineditato, l'opera non si configura come un mero consumo di suolo, bensì come una riorganizzazione di funzioni e localizzazioni già presenti all'interno del territorio, "spostando" le varie articolazioni in posizioni giudicate più idonee per la migliore fruizione e completamento di un ambito marginale ormai privo di connotazioni agrarie tradizionali e già saldato al contesto edificato circostante. La ricollocazione consente di realizzare un impianto moderno ed efficiente, di sottrarre il traffico dei mezzi pesanti dai quartieri abitati e di assicurare un armonico inserimento paesaggistico, integrato e schermato mediante la piantumazione di filari alberati lungo il perimetro dell'area di sedime.

Obiettivo 1

Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale)

1.1 - evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle del Fiume Elsa, del Virginio, del basso corso del T. Orme e del tratto del T. Pesa, in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali, anche ai fini di riqualificare le "aree critiche per la funzionalità della rete ecologica", contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, anche attraverso il riuso delle attività dismesse nonché mantenendo i varchi in edificati

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;

1.3 - recuperare e valorizzare il ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, riqualificando le riviere fluviali e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità

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 2

Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.

2.1 - tutelare le forme erosive residue (calanchi e balze) con particolare riferimento ai Calanchi di Casale (colline plioceniche ad Est di Certaldo), e al sistema di Calanchi di Iano, situati nell'alta val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche

2.2 - salvaguardare gli ambienti carsici della Collina Calcareo (di cui alla carta dei Sistemi Morfogenetici), con particolare riferimento alle aree ad ovest di San Gimignano e a sud di Colle Val d'Elsa (Montagnola senese), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale, evitando processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde

2.3 - salvaguardare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati sui versanti tra Pievescola e Collato, nelle

Intervento 1	Intervento 2
Coerente	Coerente
Non pertinente	Non pertinente
Non pertinente	Non pertinente
Non pertinente	Non pertinente

alte valli dei torrenti Casciani, Egola e Carfalo, nell'alto bacino dell'Era, anche attraverso il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive;		
2.4 - tutelare gli ecosistemi fluviali di maggiore interesse naturalistico con particolare riferimento all'ANPIL "Parco fluviale dell'alta Val d'Elsa", all'alto corso del fiume Cecina, ai torrenti Sellate, Foci, Carfalo (ANPIL "Alta Valle del Torrente Carfalo") e a tratti dei corsi dei torrenti Pesa, Virginio, Orme ed Egola, ai borri situati nell'alto bacino dell'Era, al Botro del Conio e quelli che scendono dai rilievi di Castelvechio e San Gimignano, quali i borri delle Terribbie, degli Imbotroni e di Castelvechio, nonché alle piccole aree umide naturali presenti lungo le sponde dei corsi d'acqua;	Non pertinente	
2.5 - tutelare gli ecosistemi forestali attuando la gestione forestale sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle importanti formazioni eterotopiche e abissali della Valle del Carfalo e del Borro di Castelvechio, alla conservazione dei castagneti da frutto della Montagnola Senese e al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di Iano	Non pertinente	Non pertinente
2.6 - tutelare le aree interessate da fenomeni di geotermalismo in particolare nelle zone di Gambassi Terme, Iano e Gracciano (località Le Caldane).	Non pertinente	Non pertinente
Obiettivo 3 Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.		
3.1 - mantenere la leggibilità del sistema dei centri storici sorti in posizione strategica rispetto alla via Francigena e la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che ne alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici e del paesaggio 3.2 - tutelare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema villa-fattoria mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche tra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura 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; 3.4 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno;	Non pertinente	Non pertinente
3.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio 3.6 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, soluzioni coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità; 3.7 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo	Coerente	Coerente

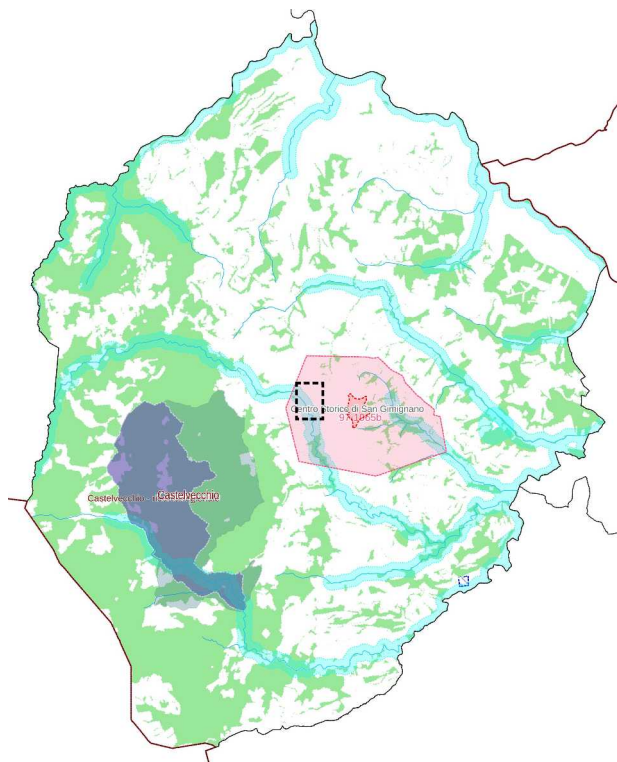
altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità		
3.8 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di “fuori scala” rispetto al contesto paesaggistico; favorendo localizzazioni che limitino ove possibile gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità di poggi); progettando le opere in modo da prevenire effetti di impermeabilizzazione al fine di garantire l'alimentazione delle falde acquifere;	Non pertinente	Non pertinente
3.9 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari	Non pertinente	Non pertinente

Vincoli Paesaggistici - D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio

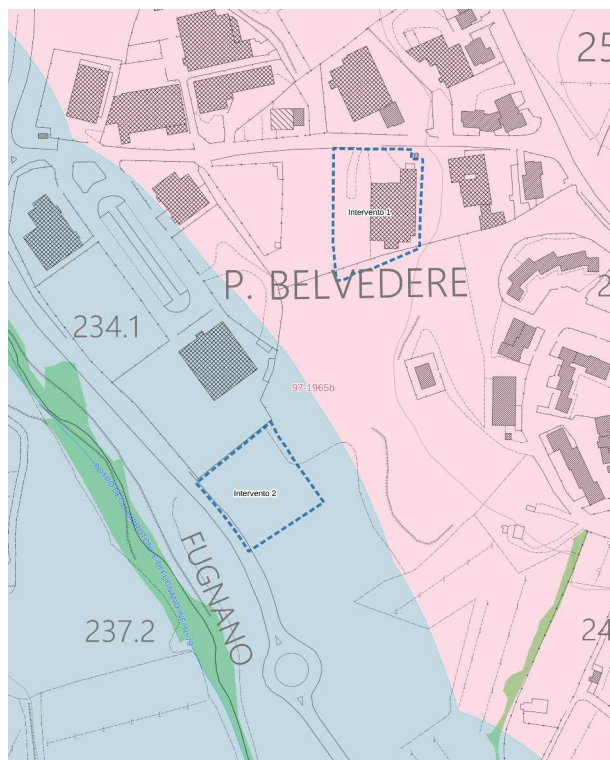
Di seguito si verifica la presenza dei vincoli di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 con particolare riferimento all'individuazione della conformità ed evidenziandone la conformità/criticità ai seguenti elaborati:

- Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del Codice – Elaborato 3B -Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico
- Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice – Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici del PIT-PPR

Inquadramento del territorio comunale



Zoom sulle aree di intervento



Intervento	Immobili e aree di notevole interesse pubblico	Aree tutelate per legge
1	Zona circostante il centro monumentale del comune di San Gimignano. Codice Regionale: 9052298	
2	Zona circostante il centro monumentale del comune di San Gimignano. Codice Regionale: 9052298	Aree tutelate per legge - Lettera c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

Immobili e aree di notevole interesse pubblico

Analisi della conformità degli interventi con l'elaborato 3B Sezione 4 Scheda di vincolo.

L'Intervento 1 prevede la riqualificazione di un'area attualmente in disuso, consentendo di ampliare il parcheggio pubblico già in fase di realizzazione e di inserire nuove funzioni e servizi a supporto del turismo e della fruizione del territorio.

L'Intervento 2 prevede la delocalizzazione del Centro di Raccolta Rifiuti comunale da un lotto intercluso in un ambito promiscuo residenziale-produttivo a un'area di proprietà comunale situata sul margine sud della zona artigianale di Fagnano, direttamente connessa alla nuova circonvallazione. Sebbene il lotto interessato sia attualmente ineditato, l'opera non si configura come un consumo di suolo, bensì come una riorganizzazione di funzioni e localizzazioni già presenti all'interno del territorio, "spostando" le varie articolazioni in posizioni giudicate più idonee all'espletamento della propria funzione, a completamento prestazionale di un ambito pianeggiante ormai privo di connotazioni agrarie tradizionali e già saldato al contesto edificato circostante. La ricollocazione consente di realizzare un impianto moderno ed efficiente, di sottrarre il traffico dei mezzi pesanti dai quartieri abitati e di assicurare un armonico inserimento paesaggistico, integrato e schermato mediante la piantumazione di filari alberati lungo il perimetro dell'area di sedime. Dal punto di vista paesaggistico, collocandosi in un ambito già segnato dalla presenza di infrastrutture viarie e strutturali, non determina alterazioni significative sul paesaggio circostante. La realizzazione del nuovo impianto non interferisce infatti con le principali direttrici visuali del territorio, preservando le viste e i punti di osservazione privilegiati rivolti verso il centro storico di San Gimignano. In questo quadro, la conferma dell'inserimento dell'infrastruttura all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU) — come definito dal POC vigente e dal PS adottato — attesta la natura dell'opera quale completamento prestazionale di un comparto già antropizzato, garantendone un corretto, coerente e armonico inserimento nel contesto territoriale esistente.

	C - prescrizioni	Intervento 1	Intervento 2
1 - Struttura idrogeomorfologica	- -		
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	2.c.1. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).	Coerente	Coerente
	2.c.2. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.	Coerente	Coerente
3 - Struttura antropica	3.c.1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di San Gimignano e dell'intorno territoriale ad esso adiacente non devono interferire negativamente con le visuali del centro storico monumentale limitando, occultando o sovrapponendosi in modo incongruo con lo skyline identitario della	Coerente	Coerente

C - prescrizioni	Intervento 1	Intervento 2
città turrita e devono altresì garantire che: - siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo ivi compresa la cartellonistica in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico del centro storico di San Gimignano; - nei parchi, di giardini storici o nelle sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, i manufatti presenti, il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica; - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi al centro storico e le relative opere di arredo; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.		
3.c.2. Gli interventi di trasformazione edilizia non devono interferire negativamente con le visuali del centro storico monumentale limitando, occultando o sovrapponendosi in modo incongruo con lo <i>skyline</i> della città turrita e devono altresì garantire che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - sia assicurata, per gli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, qualità compositiva e architettonica elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, <i>skylines</i>); - sia assicurata l'armonia per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.		
3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	Coerente	Coerente
3.c.4. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e tipologico devono garantire che: - sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, i manufatti presenti e	Non pertinente	Non pertinente

C - prescrizioni	Intervento 1	Intervento 2
il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.		
3.c.5. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico -percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Non pertinente	Non pertinente
3.c.6. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che, per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata, sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali, dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Non pertinente	Non pertinente
3.c.7. Gli interventi che interessano la via Francigena sono ammessi a condizione che: - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e di pertinenza stradale (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico quali elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici; - sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale determinata dal MiBAC, le eventuali modifiche saranno ammesse se utili alla sicurezza degli utenti e/o migliorativi in termini di valore paesaggistico;	Non pertinente	Non pertinente

C - prescrizioni	Intervento 1	Intervento 2
- nei tratti in cui il percorso si sviluppa su viabilità ordinaria, l'eventuale introduzione di sistemi, opere e manufatti per la regolazione del flusso veicolare (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) deve garantire la percorrenza escursionistica anche in sede separata; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta il valore simbolico e i caratteri dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, al valore simbolico e ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore simbolico e paesaggistico del contesto.		
3.c.8. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitandola banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.	Non pertinente	Coerente
3.c.9. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali devono garantire che: - siano mantenuti i caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia rurale storica, siano utilizzate di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia mantenuta la relazione spaziale, funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi	Non pertinente	Non pertinente

	C - prescrizioni	Intervento 1	Intervento 2
	pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, piscine, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificio e con il contesto.		
	3.c.10. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.	Non pertinente	Non pertinente
	3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	Non pertinente	Non pertinente
	3.c.12. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificio e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.	Non pertinente	Non pertinente
	3.c.13. I nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.	Non pertinente	Non pertinente
	3.c.14. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.	Non pertinente	Non pertinente
4 - Elementi della percezione	4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.	Coerente	Coerente
	4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire	Non	Coerente

	C - prescrizioni	Intervento 1	Intervento 2
	negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	pertinente	
	4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	Non pertinente	Non pertinente

Aree tutelate per legge

Analisi della conformità degli interventi con l'elaborato 8B - Articolo 8 del solo Intervento 2

In riferimento all'Intervento 2, la conformazione del lotto consente l'inserimento del nuovo Centro di Raccolta senza sostanziali modifiche allo stato dei luoghi, evitando rilevanti movimenti di terra e preservando la struttura morfologica naturale dell'area. Il progetto non interessa in alcun modo il corso d'acqua, le relative aree di pertinenza fluviale né la vegetazione ripariale esistente, sviluppandosi all'interno di un comparto già fisicamente e funzionalmente separato dall'ambito idrico. Di conseguenza, le opere non determinano l'abbattimento o l'alterazione degli elementi vegetazionali, né la creazione di ostacoli alle attività di gestione e manutenzione del reticolo idrografico; sotto il profilo idraulico, inoltre, l'intervento non richiede specifiche opere di mitigazione poiché la strada di circonvallazione funge da barriera di protezione rispetto al rischio idrogeologico.

Prescrizioni	Intervento 2
a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che : 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	Coerente
b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	Non pertinente
c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.	Coerente
d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.	Non pertinente
e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.	Non pertinente
f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano	Non pertinente

altresi il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.	
g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06). Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5: - gli impianti per la depurazione delle acque reflue; - impianti per la produzione di energia; - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.	<i>Non pertinente</i>
h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.	<i>Non pertinente</i>

San Gimignano, lì 12/10/2026

II RUP
Ing. Valentina Perrone
(documento sottoscritto digitalmente)