



COMUNE DI SAN GIMIGNANO (S I E N A)



PIANO STRUTTURALE

ai sensi dell'art. 92 della L.R.T. 65/14

Sindaco

Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica

Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Valentina Perrone

Garante Informazione e Partecipazione

Geom. Bettina Spinelli

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

REDAZIONE DEL DOCUMENTO DI AVVIO

Progettazione e coordinamento

Arch. Mauro Ciampa - *Studio Architetti Associati Ciampa*

Gruppo di Lavoro

Arch. Giovanni Giusti

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Simona Mezzedimi

Restituzione digitale degli elaborati:

Geogr. Laura Garcés

Valutazione Ambientale Strategica:

Dott. Geol. Francesco Paolo Nicoletti

Marzo 2020

COMUNE DI SAN GIMIGNANO

PIANO STRUTTURALE

AVVIO DEL PROCEDIMENTO ai sensi art. 17 L.R. 65/14

Sindaco: Andrea Marrucci

Assessore all'Urbanistica: Niccolò Guicciardini

Responsabile Unico del Procedimento: Ing. Valentina Perrone

Garante dell'informazione e della partecipazione: Geom. Bettina Spinelli

Redazione del documento di Avvio:

Arch. Mauro Ciampa - *Studio Architetti Associati Ciampa*- progettazione e coordinamento

Arch. Chiara Ciampa

Arch. Giovanni Giusti

Arch. Simona Mezzedimi

Restituzione digitale degli elaborati:

Geogr. Laura Garcés

Valutazione Ambientale Strategica: Dott. Geol. Francesco Paolo Nicoletti

Sommario

Premessa.....	3
Obiettivi del Piano Strutturale	5
Gli strumenti di pianificazione sovracomunale	5
- Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR).....	12
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P).....	38
Gli strumenti di pianificazione comunale	45
- Il Piano Strutturale (P.S.).....	45
- Il Piano Operativo Comunale (POC).....	49
Stato di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale	51
Quadro Conoscitivo di riferimento ed integrazioni da svolgere.....	59
Individuazione preliminare del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi art. 4 della L.R. 65/14 ...	63
Programma delle attività di informazione e partecipazione.....	72
Enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico	74
Enti ed organi pubblici competenti all’emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati	75

Premessa

Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 78 del 30.11.2007 e Regolamento Urbanistico approvato con Del. C.C. n. 101 del 22.12.2009, entrambi nel rispetto della L.R. 1/05 e sue successive modifiche e integrazioni.

Nel marzo 2019 l'Amministrazione Comunale ha adottato il Piano Operativo ai sensi della nuova legge regionale n. 65 del 2014, con contestuale Variante di adeguamento del Piano Strutturale alla suddetta legge regionale, nonché al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR) approvato nel marzo 2015.

La formazione del nuovo Piano Strutturale si pone quindi quale compimento del percorso di revisione complessiva degli strumenti di pianificazione comunale (Piano Strutturale e Piano Operativo- ad oggi in fase conclusiva), in adempimento alle disposizioni della L.R. 65/14 ed in coerenza con i principi di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e di sostenibilità delle trasformazioni definiti dalla legislazione regionale e dal PIT-PPR.

Il processo di pianificazione urbanistica del territorio di San Gimignano ha una storia lunga e significativa, che vede come tappe fondamentali il primo PRG di Piero Bottoni del 1957, il Piano di disciplina del centro storico di Ludovico Quaroni negli anni 1981-85, fino ad arrivare al Piano Strutturale redatto da Gianfranco di Pietro del 2007, tuttora vigente.

L'iscrizione del centro storico nel Patrimonio mondiale dell'UNESCO (1990) e la successiva redazione del Piano di Gestione (2010) costituiscono ulteriori imprescindibili elementi di riferimento per la programmazione delle scelte di pianificazione per la città ed il territorio.

Il nuovo Piano Strutturale dovrà saper intercettare le novità sociali ed economiche degli ultimi quindici anni, costruendo risposte nuove a domande nuove. Si dovrà certamente tenere presente l'impostazione culturale di fondo degli attuali strumenti urbanistici, che hanno posto il tema del paesaggio, della sua conservazione, riconoscibilità e fruibilità, a fondamento e principio ordinatore delle scelte di pianificazione. Serve però costruire orizzonti nuovi per la San Gimignano dei prossimi decenni, contemperando le esigenze di crescita del settore agricolo sia come dinamismo economico che come fattore attivo di tutela del paesaggio. Si dovranno costruire risposte positive ai tessuti produttivi strategici del territorio e, contemporaneamente, individuare strade efficaci per il recupero e la tutela di tutto quel patrimonio rurale o di grandi recuperi cui non sono state innescate risposte in questi ultimi lustri e la cui incuria rischia di disperdere tratti caratteristici dei presidi storici dell'urbanistica del territorio.

Il nuovo Piano Strutturale dovrà porsi in continuità con l'impostazione culturale degli attuali strumenti urbanistici, che hanno posto il tema del paesaggio, della sua conservazione, riconoscibilità e fruibilità, a fondamento e principio ordinatore delle scelte di pianificazione, anticipando in modo consapevole e lungimirante riflessioni poi fatte proprie negli anni successivi dalla legislazione regionale, accompagnando tuttavia le trasformazioni socio-economiche avvenute negli ultimi quindici anni.

L'esteso e articolato quadro conoscitivo che ne costituisce il presupposto culturale e scientifico delinea ancora oggi in modo efficace i caratteri strutturali del territorio dal punto di vista storico, ambientale, naturalistico, paesaggistico, insediativo, ed è intenzione dell'Amministrazione procedere ad un suo necessario ma rapido ed essenziale aggiornamento.

Al di là delle necessità di conformazione al mutato contesto normativo (L.R. 65/14 e PIT-PPR), la principale sfida da affrontare nella formazione del Piano consiste dunque nell'aggiornamento

complessivo del quadro strategico rispetto ad una realtà socioeconomica profondamente mutata sia a scala locale che globale, in coerenza con gli obiettivi di conservazione degli eccezionali valori urbanistici e paesaggistici del territorio, nonché con le moderne esigenze di vita e di sviluppo della comunità locale, oltre che con le necessarie azioni di adattamento ai cambiamenti climatici in corso e di mitigazione delle sue conseguenze.

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

Sotto l'aspetto dei contenuti, in coerenza con le disposizioni dell'articolo 17 della LR n. 65/14 l'atto di avvio del procedimento contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di Piano, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) la proposta di individuazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4, anche in riferimento ai criteri del PIT-PPR – morfotipi della struttura insediativa, con la ridefinizione del limite-margine urbano.
- c) le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della legge;
- d) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della LR n. 65/14, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- e) l'indicazione degli Enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- f) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- g) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione a cura dell'AC.

L'Amministrazione Comunale potrà procedere, per questa significativa fase, ad attivare specifici processi partecipativi coinvolgendo strutture esterne all'Ente di supporto sul profilo della comunicazione e dell'informazione.

Ai sensi dell'art. 93 della L.R. n. 65/14, il procedimento di formazione del Piano Strutturale ha durata massima non superiore a tre anni decorrenti dall'atto di Avvio del procedimento.

Contestualmente all'Avvio del procedimento di formazione del Piano Strutturale viene avviata la procedura di VAS ai sensi della L.R. 10/10, in modo da acquisire i contributi degli Enti competenti e dei diversi soggetti coinvolti.

Obiettivi del Piano Strutturale

Il nuovo Piano Strutturale di San Gimignano dovrà essere indirizzato verso azioni integrate di valorizzazione ambientale, paesaggistica, storica, insediativa, socioeconomica, infrastrutturale, anche con riferimento ad ambiti territoriali più estesi dei limiti amministrativi, attivando ove necessario le opportune forme di coordinamento.

Sarà in tal senso necessario partire dal patrimonio territoriale, dalle risorse e dalle specificità proprie della realtà locale indagandone i livelli di qualità e di criticità, e, attraverso la loro riorganizzazione per sistemi, delineare le strategie e le azioni più opportune per migliorare la qualità del territorio ed i livelli di vita della comunità oltre che attivare soluzioni urbanistiche che sostengano le scelte private di qualità ed ecosostenibili in tutti i settori presenti sul territorio.

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

La dimensione strategica del Piano dovrà fondarsi sulla costruzione di una "visione del futuro condivisa" tra le istituzioni e la comunità locale, attraverso un processo di confronto e partecipazione. In tal senso, in coerenza con la Legge regionale 65/14, si dovrà favorire la partecipazione dei cittadini al processo di Piano, affermando e condividendo i valori del territorio (anche della tradizione e patrimonio immateriale).

Questi saranno alcuni dei principali **temi ed obiettivi di carattere strategico** da analizzare ed approfondire nell'ambito del processo di pianificazione.

1. La conservazione e la valorizzazione del paesaggio e del patrimonio culturale quali elementi depositari dei valori d'identità culturale-collettiva e risorse fondamentali per la realizzazione di strategie di evoluzione sostenibile del territorio.

Attraverso le specifiche azioni normative e di indirizzo per la pianificazione, si dovranno orientare ed armonizzare le scelte connesse ai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali verso una prospettiva rivolta alla sostenibilità ed alla valorizzazione delle risorse (naturali, culturali, sociali), in una logica di **approccio sistemico al paesaggio come risorsa**.

Il Piano Strutturale, in coerenza con gli indirizzi e gli orientamenti del Piano Paesaggistico Regionale, dovrà interpretare la complessità del territorio comunale in modo da individuare un vero e proprio **tessuto connettivo** in grado di costituire relazioni fra le componenti insediative ed ambientali-ecologiche, con particolare attenzione alle relazioni tra la *città murata* ed il suo territorio (*buffer zone*).

L'individuazione degli elementi strategici dal punto di vista ambientale, insediativo, funzionale, veri e propri "cardini" del progetto di sviluppo sostenibile da realizzare, costituisce il presupposto per la formulazione di **regole prestazionali** in una logica di processo per l'utilizzo e la trasformazione delle varie componenti del patrimonio territoriale, in stretta connessione con gli obiettivi di recupero degli equilibri ambientali, tutela delle risorse naturali, difesa del suolo.

Questa impostazione può far sì che il nuovo Piano per molti aspetti possa configurarsi anche come "*progetto di sistema culturale integrato*" secondo le linee culturali della Convenzione Europea del Paesaggio e degli indirizzi e normative del patrimonio mondiale dell'UNESCO, ponendo le premesse per

valutare, allargando lo sguardo dalla città murata al paesaggio che la circonda, una possibile proposta di classificazione del territorio comunale come *paesaggio culturale* nei siti Unesco. In questa prospettiva sarà possibile rileggere ed aggiornare anche la funzione e la disciplina dell'ambito di tutela paesaggistica della città murata (la "Zona H" evidenziata negli strumenti urbanistici PS, RU, POC) attraverso la definizione di dettagliati *obiettivi prestazionali di qualità* che consentano di superare, ove possibile ed opportuno, il tradizionale concetto di vincolo.

L'importanza strategica della *rete delle connessioni paesaggistiche* sta inoltre nella sua potenzialità di attrazione ed organizzazione di funzioni e servizi specialistici del terziario avanzato (turistici, culturali, scientifici, tecnologici, sportivo-ricreativi, del benessere, ecc.), basti citare, oltre all'eccellenza del centro storico, le opportunità offerte dall'itinerario della via Francigena, nonché dall'archeologia etrusca, romana e medievale. Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale potrà essere aggiornato, implementato ed organizzato anche in riferimento a questa specificità, per far emergere con estrema chiarezza le **prospettive strategiche da perseguire attraverso le azioni di salvaguardia e valorizzazione**. Tra gli elementi strategici sono da ricomprendere anche le azioni di riqualificazione ambientale e paesaggistica per le parti più fragili del territorio e per gli ambiti dismessi/degradati. Tale aggiornamento dovrà essere improntato ai criteri di sintesi e rapidità e al tempo stesso dovrà contemplare anche la verifica della rispondenza di alcune precedenti previsioni alle esigenze dell'oggi e agli scenari futuri.

2. Il territorio rurale rappresenta un tema fondamentale per la tutela, la valorizzazione e la promozione economica del territorio di San Gimignano, caratterizzato da un brand territoriale improntato alla ancor viva permanenza nell'immagine collettiva del paesaggio tipico della tradizione, ed al tempo stesso da processi di trasformazione produttiva che nel tempo ne hanno modificato la struttura. Un comparto agricolo che è cresciuto nel tempo fino a rappresentare una voce importante dell'economia sangimignanese, legata soprattutto alla produzione vitivinicola di qualità, ma non soltanto ad essa. Si tratta di un tema di forte dibattito nella cultura paesaggistica contemporanea, che vede da un lato la conservazione dell'immagine storica quale elemento identitario, e dall'altro una visione agronomica improntata alla modernizzazione dei processi produttivi e a una visione dell'agricoltura, che è quella in cui si riconosce l'Amministrazione comunale, improntata alla sostenibilità ambientale ed economica. Attraverso la formazione del Piano, utilizzando anche lo strumento dei *progetti di paesaggio*, riteniamo che si possa tentare di ricomporre questa scissione, in coerenza con l'obiettivo dell'Amministrazione dell'*urbanistica per il lavoro*, cioè la ricerca costante di un equilibrio difficile ma virtuoso tra la pura conservazione e le esigenze di sviluppo economico e di adeguamento alle nuove modalità di produzione e scelte agronomiche (come quelle biologiche, ad esempio).

La *Convenzione Europea del Paesaggio* indica con forza di riconoscere il paesaggio come interesse collettivo, riconducendolo nella prospettiva dello sviluppo sostenibile. La conoscenza dovrà guidare questa operazione, intervenendo sulle parti degradate o che inducono alterazioni, ripristinando equilibri, mediante azioni e scelte condivise attraverso il coinvolgimento dei cittadini e degli operatori del settore. All'interno di questo tema, dovranno essere ricondotti a sistema gli aspetti ecologici, paesaggistici (naturali ed antropici), del sistema delle acque e del suolo, ed agronomici-produttivi.

L'agricoltura costituisce infatti un settore economico importante, con eccellenze quali le produzioni vitivinicole e dello zafferano. Lo sviluppo crescente delle colture biologiche rappresenta un ulteriore elemento di qualità da rafforzare. **Le produzioni agricole, con le connesse attività del settore agroalimentare, costituiscono una risorsa strategica da valorizzare** perché strettamente connessa alla

qualità del territorio e alla sua immagine paesaggistica, valore aggiunto ed integrato dell'offerta turistica, e valido sostegno alla stabilità idrogeologica.

La qualità delle produzioni agricole, della gestione del territorio e del paesaggio si traducono anche in opportunità nel settore turistico e in particolare in settori dinamici come agriturismo, turismo enogastronomico e turismo lento.

In tal senso sarà necessario, sulla base di approfondite analisi conoscitive, rivedere ad aggiornare la disciplina del territorio rurale ricercando un equilibrio sostenibile tra le necessità e le esigenze di sviluppo del mondo produttivo agricolo (quale, ad esempio, il complesso tema delle cantine, a partire dalla riqualificazione delle molte esistenti) e la indispensabile tutela dei caratteri paesaggistici e ambientali del territorio. Solo mediante la capacità di costruire risposte semplici ed efficaci per un'agricoltura che sa innovarsi, investire e crescere, sarà possibile perseguire anche il fine di tutela di un paesaggio agrario frutto del lavoro dell'uomo.

Siamo consapevoli di essere ad un punto di svolta. E il compito del Comune deve essere quello di accompagnare questi processi, nel rispetto delle normative vigenti. Le quali consentono oggi margini di flessibilità maggiori rispetto al passato che noi vogliamo cogliere, basti pensare alle novità della LR n. 65/2014 e alle semplificazioni procedurali introdotte dal regolamento di attuazione per il territorio rurale n. 63R del 2016. Lo faremo cercando di rispettare le scelte agronomiche-colturali delle aziende, ribadendo il valore della multifunzionalità della stessa e cercando un costante equilibrio e buon senso tra le necessità dello sviluppo aziendale e lo straordinario paesaggio agrario del nostro comune.

Elemento essenziale legato al territorio rurale, sia come elemento paesaggistico iconico, fortemente identitario, sia come fattore di mobilità e sviluppo economico, è il grande **patrimonio di strade bianche comunali e vicinali di uso pubblico** presente sul territorio sangimignanese.

Per il quale serve un aggiornamento del quadro conoscitivo ed un conseguente aggiornamento degli usi oggi effettivamente praticati. L'idea è quella di sviluppare uno strumento di gestione, un *Piano della viabilità*, ben definito tra patrimonio pubblico e privato ma con servitù pubblica, per arrivare alla definizione di modalità di utilizzo e manutenzione ordinaria e straordinaria certe nel tempo, in grado di preservare questo valore paesaggistico ed economico nel tempo.

Parlando di territorio rurale non si può non citare l'importanza per il territorio del fiume Elsa, la sua messa in valore, la sua tutela naturale, la sua fruizione a fini sociali, sportivi, culturali, ricreativi.

L'Amministrazione si è fatta promotrice come ente capofila di un progetto rivolto alla definizione del **"Contratto di fiume Elsa"**, promuovendo con i comuni della Val d'Elsa senese e fiorentina un percorso partecipativo dal basso verso lo strumento del Contratto di fiume. Vogliamo ridare il fiume ai nostri figli e crediamo che sia necessario mettere in valore il fiume Elsa come elemento patrimoniale ambientale, territoriale, paesaggistico e culturale capace di generare nuove economie. L'obiettivo, assieme agli altri Comuni rivieraschi è quello di ritrovare una visione condivisa del fiume e farne un elemento valoriale e di fruizione quotidiana (percorsi ciclo-pedonali, attività sportiva, pesca, escursionismo, rinaturalizzazione, etc...).

3. Un obiettivo di carattere generale che dovrà essere perseguito in modo appropriato dal nuovo Piano Strutturale è certamente quello di una maggiore **sostenibilità ambientale ed energetica** degli insediamenti e delle attività presenti sul territorio. Il tema non può ovviamente essere circoscritto alle necessarie ed auspiccate azioni di contenimento del consumo di suolo, ma deve essere necessariamente allargato agli aspetti che coinvolgono la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente (anche

contemporaneo), la progettazione degli spazi pubblici e delle infrastrutture di interesse collettivo, le politiche del verde urbano, il ciclo delle acque e dei rifiuti, le possibili misure e soluzioni per promuovere in misura crescente l'utilizzo delle energie rinnovabili in modalità coerenti ed integrate con i valori storici e paesaggistici del territorio. La questione del *climate change* che investe globalmente il pianeta deve essere affrontata anche a scala locale, anche in riferimento alle fragilità di tipo idraulico e geomorfologico che interessano vaste aree del territorio comunale.

4. Il tema della valorizzazione e qualificazione della città e degli insediamenti dovrà essere affrontato confermando ed incentivando ulteriormente le politiche di tutela, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente già dettagliatamente tracciate dai precedenti strumenti urbanistici, attraverso strategie di riqualificazione insediativa individuando regole e indirizzi rispetto ai valori storici ed architettonici, ai caratteri tipologici, alle funzioni, alla sostenibilità ambientale, energetica e strutturale. Obiettivo prioritario è il contrasto al consumo di suolo, in coerenza con la morfologia insediativa e nel rispetto dei principi della legge regionale.

Il Piano dovrà inevitabilmente affrontare la questione della **permanenza dei caratteri distintivi della città e del territorio**, in alcuni casi messi a rischio della pressione turistica. Questo tema dovrà essere approfondito criticamente con le metodologie proprie dei *piani di gestione*, verificando puntualmente le compatibilità delle funzioni e le loro interazioni rispetto alla prospettiva di sviluppo sociale e culturale tracciata dal Piano. Una delle più importanti e significative strategie da perseguire è quella di **favorire il ritorno della residenza** e delle attività ad essa connesse sia nel centro storico che nella *buffer zone* che identifica le aree integrative alla città murata, quale elemento di contrasto e superamento della tendenza alla monofunzionalità turistica che negli ultimi anni ha interessato porzioni crescenti del centro storico e non solo.

È quindi di importanza fondamentale l'aggiornamento del **Piano delle Funzioni del Centro Storico** (Piano Quaroni) con l'individuazione di *criteri e indirizzi* che consentano la qualificazione e la rivitalizzazione della struttura urbana nel rispetto del suo ruolo identitario e di socialità collettiva, riaffermando il patrimonio storico quale bene comune.

Nel rispetto del Piano di Gestione Unesco, l'aggiornamento delle funzioni del centro storico non potrà peraltro limitarsi alla disciplina del tessuto edificato ma dovrà essere estesa al complesso delle aree libere interne ed esterne alla cinta muraria, quale parte integrante del sistema di valori storici, urbanistici e paesaggistici che connota la città di San Gimignano. L'attività dovrà essere improntata a rendere lo strumento più flessibile, più snello, più adeguato alle esigenze odierne, con l'obiettivo di favorire la residenza e la qualificazione del tessuto commerciale esistente dando indirizzi certi anche a quello di futuro insediamento.

In tal senso potranno anche essere individuati indirizzi e lineamenti per la formazione di uno specifico **Piano del verde e del paesaggio** per il Centro Storico, esteso anche alla fascia perirubana ed alle aree agricole di cintura.

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

In particolare, si dovrà promuovere la qualificazione degli spazi pubblici, favorendo la formazione e/o la riqualificazione di **luoghi di comunità** per la collettività sangimignanese, anche attraverso la ricerca di soluzioni urbanistiche e architettoniche che stabiliscano coerenza tra le permanenze storiche, quale

continuità con la cultura tradizionale, ed i nuovi modelli di organizzazione dello spazio costruito all'interno di una prospettiva di sviluppo sostenibile. Ove necessario, si dovrà intervenire ampliando il livello degli standard (servizi, verde, parcheggi) e riqualificando le infrastrutture di mobilità, attraverso soluzioni che alleggeriscano gli attuali carichi di attraversamento e favoriscano forme di mobilità dolce in ambito urbano ed extraurbano. È altresì importante individuare nuove strade che, nella tutela del paesaggio e della conformazione urbanistica attuale dei centri urbani, portino ad un incremento della popolazione in alcune frazioni strategiche del territorio. È bene su questo tema ripartire da una riflessione a tutto tondo sia per quanto riguarda le tipologie abitative che le zone di espansione urbanistica, considerando come è mutato lo scenario nazionale ed internazionale, privilegiando soluzioni di recupero perequativo dei volumi disponibili.

5. L'obiettivo di una valorizzazione turistica sostenibile, di importanza fondamentale per l'economia del territorio, dovrà essere affrontato nella sua dinamica evolutiva che comporta una riflessione sui processi e le modalità di evoluzione delle diverse forme di turismo nel territorio comunale ed una *valutazione dei possibili nuovi scenari*. In tal senso sarà necessario condurre specifici approfondimenti al fine di individuare e comprendere le dinamiche in atto, gli impatti di tipo ambientale, sociale, culturale presenti e prevedibili nel prossimo futuro, gli eventuali correttivi da intraprendere per garantire la sostenibilità del fenomeno rispetto ai caratteri distintivi del patrimonio storico, culturale e paesaggistico della città e del territorio.

Il tema è strettamente intrecciato non solo alla realtà socioeconomica del territorio, ma anche al sistema delle infrastrutture e di mobilità, nonché rispetto alla funzione residenziale, in relazione alle criticità derivanti dai flussi di provenienza nazionale ed internazionale.

La promozione e il progressivo sviluppo di un **turismo naturalistico e culturale** sempre più consapevole costituisce già oggi un elemento strategico in grado di coniugare in modo coerente lo sviluppo dell'economia locale con gli obiettivi di conservazione dell'identità del luogo e della ricchezza ambientale e paesaggistica del territorio. Tale tipologia di turismo dovrà essere consolidata ed ulteriormente sviluppata attraverso la realizzazione di una rete articolata e differenziata di offerte e servizi di carattere culturale, ambientale e paesaggistico (percorsi, itinerari tematici, produzioni tipiche, percorsi culturali dalla contemporaneità al mondo etrusco passando dal medio evo, promozione di attività e servizi innovativi capaci di aprire la città ed il territorio a sistemi e flussi di relazioni culturali, sociali ed economici ampi e diversificati). È importante investire in un turismo che guardi il territorio di San Gimignano a tutto tondo e trovi in esso le motivazioni per permanenze più lunghe. Questo si può ottenere sia con l'evoluzione dell'offerta del centro storico, sia con nuovi poli attrattivi sul territorio che possono diversificare anche la tipologia di offerta culturale o naturalistica (*si pensi alla Villa di Aiano, Castelvechio, la cripta di Badia a Elmi, la Francigena e via dicendo*).

Obiettivo del Piano è anche quello di promuovere la **qualificazione e la valorizzazione del sistema ricettivo nel territorio comunale**, favorendo l'innalzamento qualitativo ed il potenziamento dei servizi delle strutture esistenti nonché la diversificazione dell'offerta di accoglienza, nel rispetto ed in coerenza con i valori culturali e paesaggistici del territorio, ponendosi come obiettivo anche quello di andare a colmare quei settori dell'offerta turistica oggi non coperti.

6. La qualificazione e dell'adeguamento del sistema della mobilità urbana e territoriale è strettamente connesso all'obiettivo della tutela e del rispetto dei valori riconosciuti. Con particolare attenzione dovranno essere affrontati i temi della promozione e dello sviluppo di programmi per la

modalità sostenibile di accesso e di fruizione del centro monumentale. Il tema, di particolare complessità, dovrà essere svolto secondo una *visione unitaria di sistema*, che ponga in relazione i diversi livelli e tipologie che connotano il sistema della mobilità comunale, rivolta verso i seguenti obiettivi:

- il completamento e l'adeguamento del sistema della viabilità di livello territoriale, in coerenza con gli atti di programmazione vigenti (tra i quali la viabilità di circonvallazione del capoluogo, in via di ultimazione, il collegamento tra la zona di Fugnano ed il polo scolastico e gli interventi di adeguamento puntuale della SP1 a Badia a Elmi);
- un'approfondita valutazione del sistema della mobilità del capoluogo, con particolare attenzione alle modalità di accesso e fruizione del centro storico da parte di turisti e residenti, attraverso la quale individuare strategie e strumenti per favorire forme sostenibili di mobilità urbana, compatibili e coerenti con la necessità di conservazione dei valori storici e paesaggistici di San Gimignano. In tal senso si pone la necessità di una revisione ed aggiornamento complessivo del *Sistema degli Approdi* tracciato dal vigente Piano Strutturale, da condurre nell'ambito di un aggiornato e complessivo studio della mobilità urbana da comporsi in una nuova **Strategia per la Mobilità Urbana Sostenibile** (SMUS);
- il potenziamento della *rete di mobilità dolce ciclopedonale* per implementare le relazioni funzionali ai centri urbani e ai servizi, nonché per la valorizzazione della fruizione lenta del territorio. In particolare, dovrà essere ulteriormente promossa e qualificata, in un'ottica di sistema, la *rete dei percorsi storici e di valenza paesaggistica*, con particolare attenzione all'itinerario della via Francigena e al prodotto turistico Terre di Siena Slow, quale risorsa di sviluppo di un turismo naturalistico e culturale di qualità.

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

8. La **valorizzazione ed il potenziamento degli insediamenti produttivi esistenti**, nel rispetto delle potenzialità già delineate dal vigente Piano Strutturale, costituisce obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale, in una prospettiva di sviluppo che si inquadri nel contesto territoriale e socio-economico d'area, anche attraverso la promozione di forme di coordinamento con gli altri Comuni della Val d'Elsa.

Il Piano dovrà prefigurare politiche e azioni per favorire **l'attrattività e la competitività del territorio**, attraverso la formazione di un sistema produttivo integrato a livello di Val d'Elsa che, facendo leva sulla specifica identità dei luoghi, sia *catalizzatore di nuove economie* capaci, in sinergia con i settori collegati al turismo ed all'economia vitivinicola, di ampliare e rinnovare il brand territoriale di San Gimignano. Essenziale a tal fine sarà la risoluzione dell'annosa tematica della mitigazione del rischio idraulico connesso alla dinamica del fiume Elsa, soprattutto per le zone industriali di fondovalle di Cusona e di Badia a Elmi-La Steccaia, per la sicurezza delle imprese già insediate e per consentire l'esplicitarsi delle residue capacità insediative. Questo anche alla luce del recente protocollo di intesa firmato tra i comuni di San Gimignano, Poggibonsi, Barberino Tavarnelle, Certaldo e Regione Toscana

per la mitigazione del rischio idraulico in Val d'Elsa, che vede il Comune di San Gimignano come soggetto capofila.

In questa prospettiva, la **riqualificazione e lo sviluppo delle aree produttive poste sul corridoio infrastrutturale della Val d'Elsa** può assumere un ruolo importante nel rilancio dell'economia locale, mediante l'attrazione di funzioni capaci di promuovere nuovi modelli di sviluppo, nel quadro di una programmazione coordinata con i comuni contermini. In particolare, dovrà essere perseguito *il consolidamento, la qualificazione e lo sviluppo dell'area produttiva di Cusona*, secondo modalità coerenti e compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico (anche con riferimento alle APEA), nonché con le fragilità di carattere idraulico che caratterizzano le aree di fondovalle.

Costituisce ulteriore obiettivo anche la riqualificazione delle aree produttive ed artigianali di Badia ad Elmi e Fugnano, implementando le relazioni funzionali con il tessuto insediativo contermini, anche valutando la possibilità di riconversione funzionale con destinazioni di servizio, direzionali e commerciale di vicinato. Saranno favorite anche funzioni collegate alle attività agricole di trasformazione zootecnica e agroalimentare.

Un aspetto fondamentale che delinea la nuova visione nella definizione del quadro strategico del nuovo strumento di pianificazione è quello della **rilettura critica dei processi di trasformazione avvenuti in particolar modo nell'ultimo decennio** e dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente. Non si tratta solo di tracciare un bilancio quantitativo delle trasformazioni realizzate o non realizzate, ma anche e soprattutto di avviare una riflessione su quante e quali di esse possano ancora costituire un obiettivo attuale ed auspicabile, e quali invece debbano essere ripensate alla luce delle mutate condizioni e prospettive. Tale riflessione investe direttamente anche il tema del **dimensionamento delle trasformazioni**, che dovrà essere profondamente ripensato in relazione agli obiettivi ed alle potenzialità di sviluppo/evoluzione della comunità sangimignanese, nella prospettiva prioritaria di coniugare la tutela del paesaggio con la valorizzazione socio-economica del territorio.

La struttura e l'articolazione tecnica del nuovo Piano Strutturale dovranno essere improntate a criteri di **chiarezza, semplificazione e flessibilità**, al fine di conseguire la necessaria efficacia e dinamicità rispetto alla rapida evoluzione dei fenomeni territoriali. In tal senso sarà valutata l'opportunità di snellire, ove possibile, la complessa articolazione del Piano Strutturale vigente riorganizzandola attorno ad alcuni elementi strutturali principali (UTOE, Patrimonio Territoriale e relative invarianti, Territorio Urbanizzato) in coerenza ed in attuazione della L.R. 65/14 e del Piano Paesaggistico Regionale.

Gli strumenti di pianificazione sovracomunale

- **Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR)**

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, PIT_PPR è stato approvato con deliberazione n. 37 del 27 marzo 2015 dal Consiglio Regionale.

In sintesi la **Disciplina del Piano** è articolata in tre Titoli:

- **Titolo I:** specifica la disciplina del piano e ne definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione. Emerge che, in applicazione delle disposizioni del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e ai sensi di quanto previsto nella L.R. 65/2014, il PIT_PPR contiene:

“a) l'interpretazione della struttura del territorio della quale vengono riconosciuti i valori e le criticità degli elementi fisici, idrogeologici, ecologici, culturali, insediativi, infrastrutturali che connotano il paesaggio regionale;

b) la definizione di regole di conservazione, di tutela e di trasformazione, sostenibile e compatibile con i valori paesaggistici riconosciuti, della suddetta struttura territoriale;

c) la definizione di regole per la conservazione e valorizzazione dei beni paesaggistici;

d) la definizione degli indirizzi strategici per lo sviluppo socio-economico del territorio orientandolo alla diversificazione della base produttiva regionale e alla piena occupazione;

e) le disposizioni relative al territorio rurale in coerenza con i contenuti e con la disciplina contenuta nella L.R.65/2014 e con l'art. 149 del Codice”.

In particolare la disciplina del PIT è costituita da: le disposizioni riguardanti lo **Statuto del territorio** e le disposizioni riguardanti la **Strategia dello sviluppo territoriale**. Per quanto riguarda la disciplina dello Statuto del territorio è articolata in: invarianti strutturali, "Schede degli ambiti di paesaggio" e beni paesaggistici.

La Strategia dello sviluppo territoriale detta disposizioni relative alla pianificazione territoriale rispetto all'offerta di residenza urbana, formazione e ricerca, infrastrutture di trasporto e mobilità, commercio e grandi strutture di vendita e sulla presenza industriale in Toscana.

L'art. 4 del PIT-PPR specifica il carattere delle disposizioni del Piano:

gli obiettivi generali, gli obiettivi di qualità, gli obiettivi specifici, gli orientamenti, gli indirizzi per le politiche, le direttive, le prescrizioni e le prescrizioni d'uso; di particolare rilievo è la sottolineatura degli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, di cui all'invariante strutturale III, i quali integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito ai fini della formazione degli strumenti della pianificazione urbanistica.

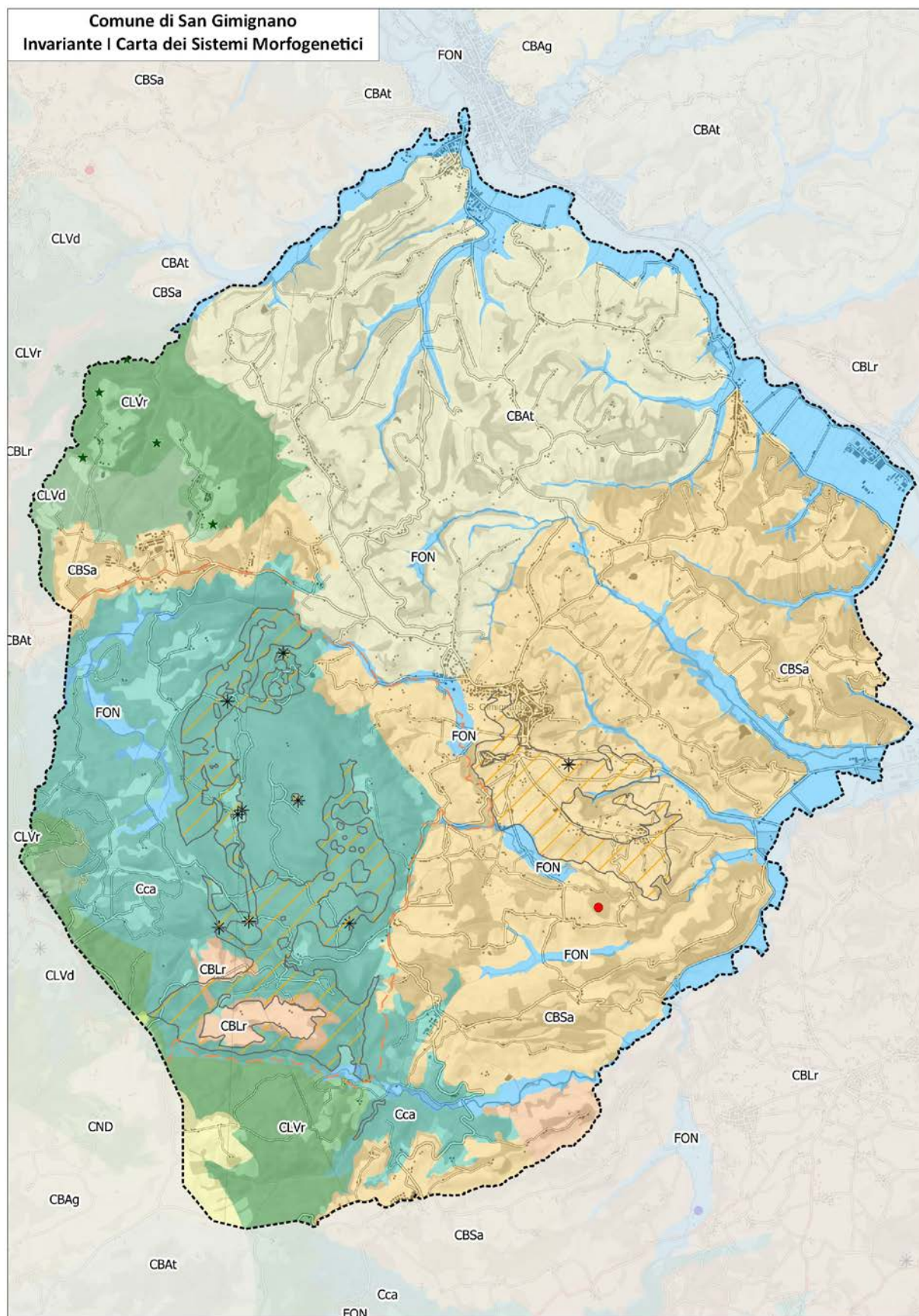
- **Titolo II** riguardante “Lo statuto del territorio toscano”; definisce, descrive e disciplina dello statuto del territorio toscano con specifica attenzione al **patrimonio territoriale** inteso quale bene comune e come tale ne devono essere “assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza. I principali elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono:

a) la **struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;

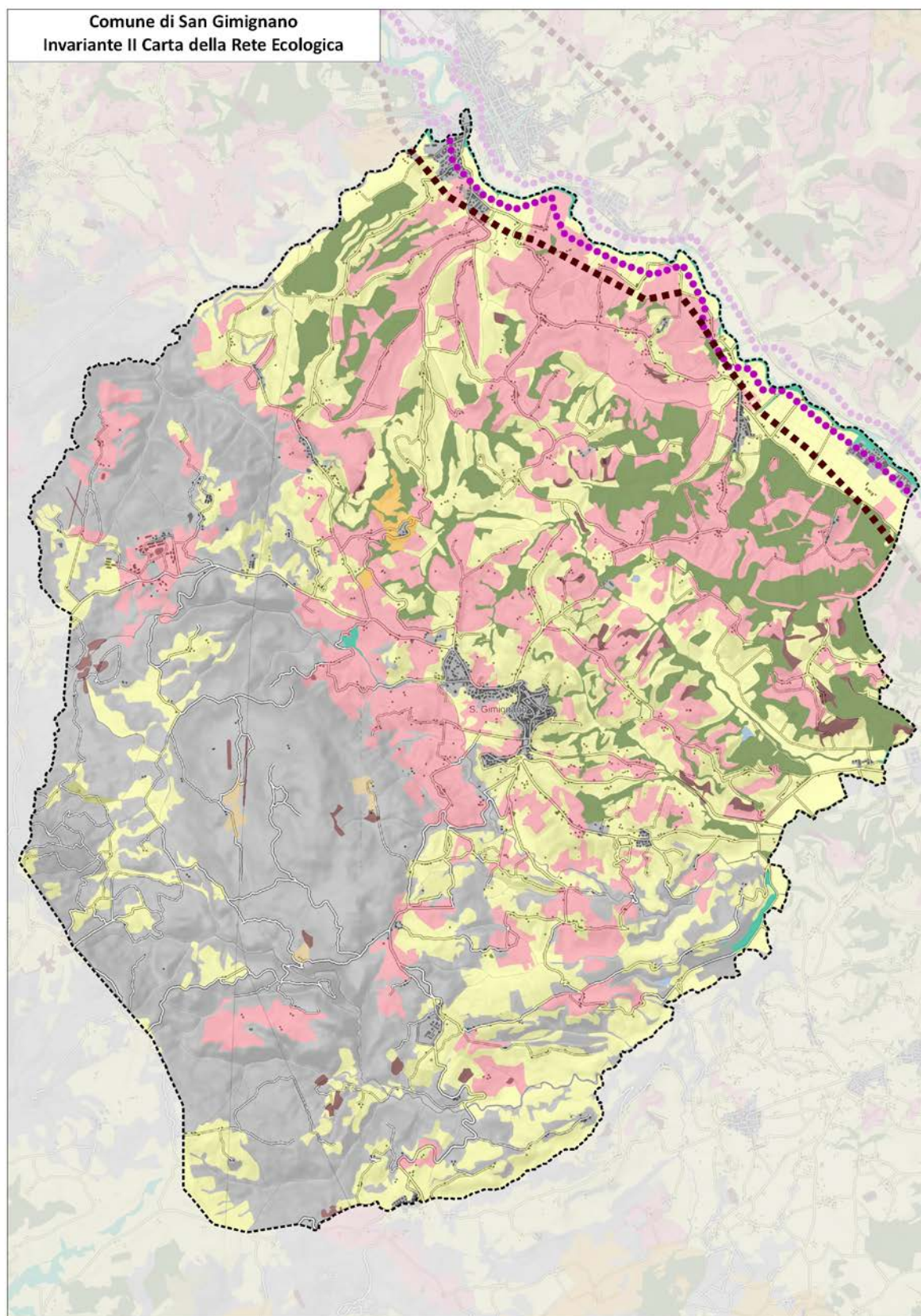
- b) la **struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la **struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
- d) la **struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

Altro elemento fondamentale a cui riferirsi nella redazione del Piano Strutturale sono le Invarianti, definite all'art. 6, comma 3 del Piano stesso, pertanto, di seguito, vengono riportati i caratteri delle Invarianti rispetto al territorio comunale di San Gimignano.

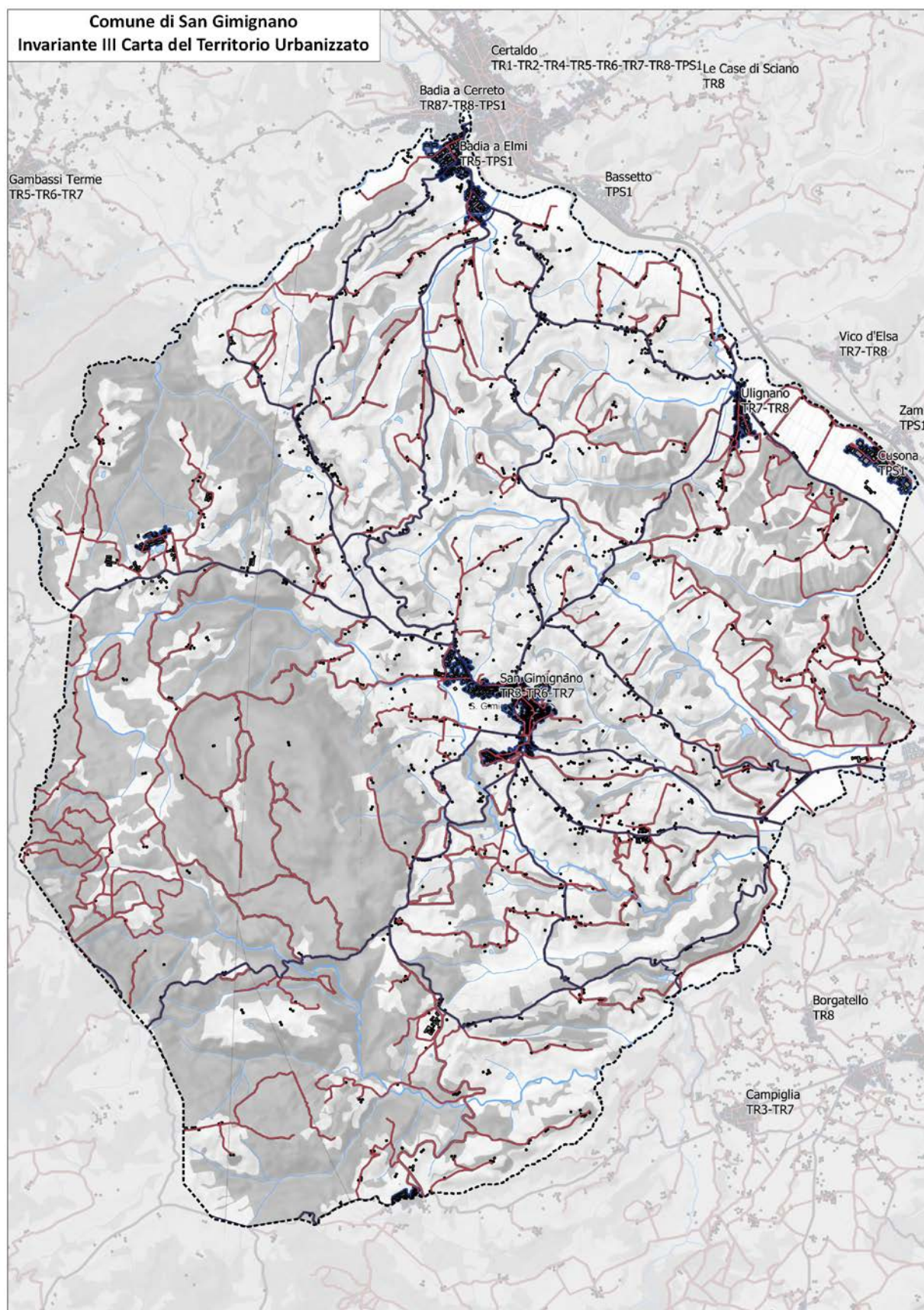
Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;



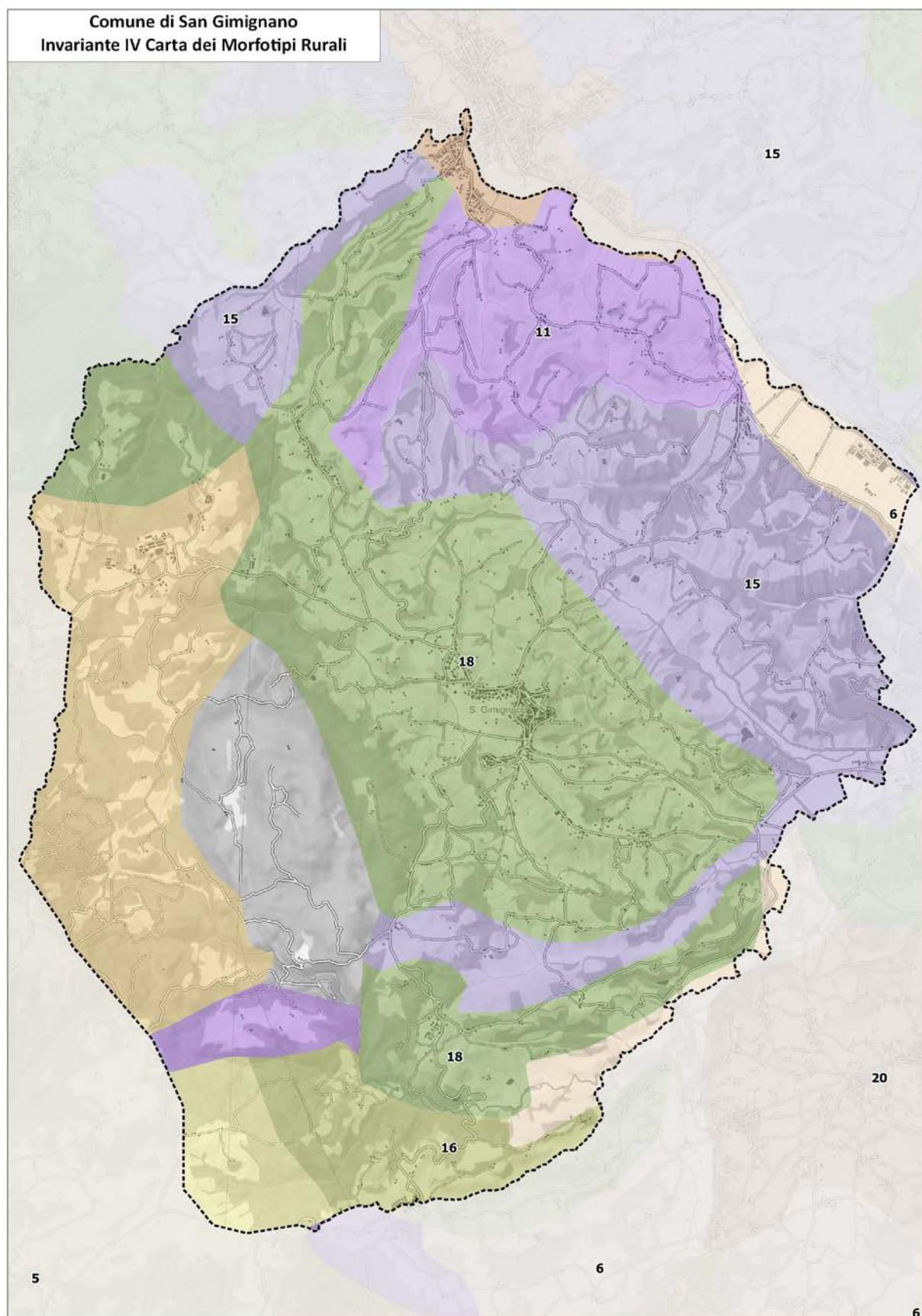
Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall’insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;



Invariante III - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali”, definita dall’insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;



Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall’insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.



Le invarianti strutturali sono descritte nel documento *“Abachi delle invarianti”* e rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica.

All'art. 12 della Disciplina del PIT viene specificato che nel perseguire gli obiettivi generali, i Comuni, si avvalgono del quadro conoscitivo e interpretativo contenuto nei diversi elaborati di Piano Territoriale regionale; negli strumenti della pianificazione urbanistica si devono perseguire gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee, di cui al relativo abaco dell'invariante strutturale *“Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”*, al fine di qualificare i tessuti urbani e il disegno dei loro margini.

Inoltre al fine di individuare il perimetro del territorio urbanizzato, ai sensi dell'art.4 della LR 65/2014, in sede di conformazione, si tiene conto delle *“Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale”* di cui all'Abaco dell'invariante strutturale III.

Il Capo III del Titolo 2 (art. 13) individua i 20 **ambiti di paesaggio** in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda. Il Comune di ***San Gimignano ricade nell'Ambito 9 - Val d'Elsa***.

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti; in particolare l'art. 14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici:

-gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell’art. 136 del Codice;

-le “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, del Codice;

-ai sensi dell’art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 dello stesso articolo.

L'art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco e stabilisce i conseguenti adempimenti per gli strumenti della pianificazione territoriale, per gli atti di governo del territorio, i piani di settore ed i piani di intervento.

Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici. Vengono specificate alcune azioni di tutela nella fascia di 150 metri dei corsi d'acqua che debbono essere garantite dai Comuni fino all'individuazione dei contesti fluviali in conformità alle indicazioni dell'art. 16 co3.

Il Capo VI del Titolo 2, con l'art. 17, definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive.

Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme di disposizioni sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, agli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica; si specifica la procedura della conformazione e la relativa verifica degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, e specificano le modalità di individuazione delle aree di all'art. 143 comma 4, lettere a) e b) del Codice (art. 22).

- Il Titolo III della disciplina del Piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. In particolare la pianificazione territoriale in materia di commercio e di grandi strutture di vendita (artt. 29-30) ed un

altro punto importante è l'introduzione della possibilità di riconversione di aree industriali dismesse anche con destinazione per servizi collettivi e per dotazioni infrastrutturali (art. 28 comma 4).

Inoltre all'interno del Capo II vengono definiti i progetti di paesaggio attraverso la precisazione dei loro contenuti e delle loro finalità (art. 34).

Beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004

Nel Comune di San Gimignano sono presenti vincoli paesaggistici riferiti ai seguenti beni:

Art. 136 del D. Lgs 42/04:

- D.M. 25/03/1965 G.U. 97 del 1965 *Zona circostante il centro monumentale del comune di San Gimignano.*

Art. 142 del D.Lgs 42/04

- Disciplina relativa ai beni paesaggistici tutelati per legge di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR come di seguito evidenziato:
- Articolo 7 - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)
- Articolo 8 - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)
- Articolo 11 I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi (art.142. c.1, lett. f, Codice)
- Articolo 12 - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)
- Articolo 15 – Zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice)

Ricognizione delle Aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004

Nella cartografia del POC adottato con DCC n. 14 del 22/03/2019 sono rappresentate le aree di cui all'art. 136 e le aree di cui all'art.142 del DLgs42/2004, cfr. *QC1 Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati*, Inquadramenti Nord e Sud (1:10.000).

In sede di adeguamento del P.S. e di redazione del P.O. è stata effettuata una ricognizione puntuale delle aree tutelate per legge (c.d. "aree Galasso"), con particolare attenzione alle seguenti aree:

- a) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice)
- b) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

Per quanto riguarda le aree di cui al punto b, il perimetro del bosco riconosciuto è basato sulla ricognizione elaborata nell'ambito del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale vigente.

Di seguito viene allegata la cartografia ricognitiva desunta dal PIT_PPR.



Scheda d'Ambito di Paesaggio n. 9 - Val d'Elsa

Il Piano Strutturale dovrà essere coerente anche rispetto alla Disciplina d'uso contenuta nella Scheda d'Ambito 09 Val d'Elsa. Di seguito sono richiamati gli obiettivi e le direttive della Scheda d'Ambito in riferimento al territorio di San Gimignano da acquisire.

6.1 Obiettivi di qualità e direttive

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)

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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 ineditati.

Orientamenti:

- promuovere il recupero ambientale, urbanistico e architettonico delle piattaforme produttive come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (A.P.E.A.);
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (Fiume Elsa e tratto del T. Pesa) e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale.

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.

Orientamenti:

- favorire la continuità delle aree agricole e naturali perifluviali;
- favorire forme sostenibili di fruizione delle riviere (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi);
- valorizzare le testimonianze storico-culturali legate alla risorsa idrica (mulini, opifici, canali di derivazione) e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume.

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.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

(...)

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

Orientamenti:

- gestire i sistemi di drenaggio delle aree urbanizzate;
- tutelare le superfici boscate, pascolive e coltivate a bassa intensità;
- migliorare la 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 Castelvecchio e San Gimignano, quali i borri delle Terribbie, degli Imbotroni e di Castelvecchio, nonché alle piccole aree umide naturali presenti lungo le sponde dei corsi d'acqua;

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 Castelvecchio, alla conservazione dei castagneti da frutto della Montagnola Senese e al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di Iano;

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.

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

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

Orientamenti:

tutelare le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

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

Orientamenti:

tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, rispettandone le tipologie edilizie senza ulteriori addizioni che ne compromettano la percezione d'insieme.

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;

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;

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.

Orientamenti:

- promuovere il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, corredo vegetazionale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali: - 16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina; - 18. morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti; - 20. morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinare);
- garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali (morfotipi 16, 18, 20) e ai problemi di sistemazione su suoli contrastanti nei sistemi morfogenetici della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate e della Collina su depositi neo-quaternari deformati;
- mitigare gli impatti legati ai progetti turistico-alberghieri e golfistici;
- favorire nei tessuti agricoli a maglia semplificata la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, attraverso il miglioramento delle dotazioni ecologiche (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate di collegamento tra nuclei forestali relittuali).

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 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;

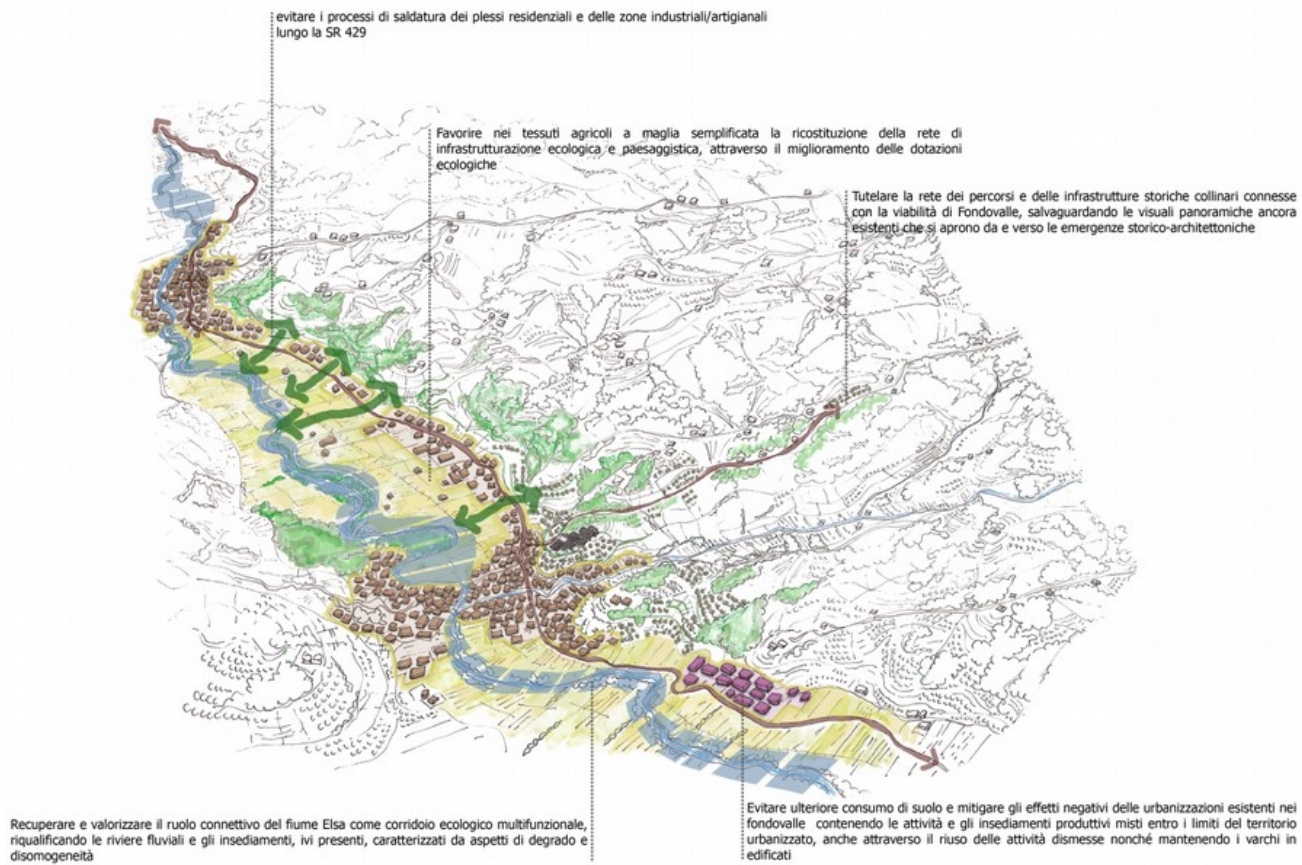
3.9 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.



Estratto della Scheda di Ambito 09 Val d'Elsa – Patrimonio Territoriale

Disciplina d'uso
Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)

Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle e il sistema collinare



Estratto della Scheda di Ambito 09 Val d'Elsa – Disciplina d'uso

BENI PAESAGGISTICI AI SENSI ART. 136 D.LGS 42/04

Codice Regionale	Codice Ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune	Superficie (ha)	Ambiti di paesaggio	Tipologia Art. 136 DLgs.42/04			
9052298	90559	9052298_ID	D.M. 25/03/1965 G.U. 97 del 1965b	SI	San Gimignano	717,44	9 Val d'Elsa	a	b	c	d
denominazione	Zona circostante il centro monumentale del comune di San Gimignano.										
motivazione	[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché con la sua varia e caratteristica vegetazione circostante il singolarissimo ambiente della “città turrita” forma una serie di quadri naturali di singolare bellezza godibili da numerosi punti di vista accessibili al pubblico.										

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE – DISCIPLINA D’USO (art. 143 c. 1 lett. B, art. 138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
1-Struttura idrogeomorfologica — Geomorfologia — Idrografia naturale — Idrografia artificiale	1.a.1. Mantenere i caratteri geomorfologici delle colline di San Gimignano con particolare riguardo al contenimento e alla riduzione del dissesto idrogeologico.	1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - favorire interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico; - mantenere la fisionomia ancora leggibile dei versanti e dei fondovalle compresi nell’area.	
2-Struttura ecologica/sistemica/ambientale — Componenti naturalistiche — Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette, Siti Natura 2000)	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi tradizionali. 2.a.2. Conservare il caratteristico rapporto tra ambienti forestali ed agroecosistemi. 2.a.3. Aumentare i livelli di qualità e maturità degli ecosistemi forestali. 2.a.4. Tutelare il reticolo idrografico minore, la vegetazione ripariale e l’integrità degli ecosistemi torrentizi.	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi tradizionali. - individuare soglie di trasformabilità dell’infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da incendi e fitopatologie; - Individuare e tutelare gli spazi di pertinenza dei corsi d’acqua, anche mediante mantenimento degli incolti; - individuare gli elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.) al fine di mettere in atto intervento di loro nuova realizzazione e di miglioramento paesaggistico e naturalistico del paesaggio agrario; - identificare e riconoscere le aree di territorio agricolo e forestale che contribui-	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). 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.

		scono ad assicurare le continuità biotiche; - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi	
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare il centro murato di San Gimignano e l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il rispettivo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria. 3.a.2. Conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro storico di San Gimignano e del basamento collinare, che trova il suo indissolubile completamento nell'insediamento medievale, costituendo un insieme di alto valore iconografico che emerge sul paesaggio rurale. 3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione edilizia non compromettano la leggibilità - riconoscibilità della forma e l'immagine della città storica, nonché gli	3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: - individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, il centro murato di San Gimignano e il suo basamento collinare, caratterizzato dalla presenza di oliveti; - individuare il relativo intorno territoriale, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo, sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale; - riconoscere i caratteri morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici di San Gimignano, nelle loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva; - definire i margini dell'insediamento, quale limite percepibile rispetto al territorio rurale, al fine di qualificare gli interventi ed evitare che le nuove espansioni erodano l'integrità degli assetti figurativi del paesaggio agrario di valore; - individuare zone di compromissione relative ad addizioni ed espansioni edilizie non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico; - individuare i con visivi che si aprono da e verso la città storica, con particolare riguardo alle visuali prospettiche sul paesaggio rurale apprezzabili dal centro murato e dai tracciati viari. - individuare le zone di massima visibilità, intese quali aree di forte rilevanza visiva. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione dei caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - conservare e recuperare l'integrità della cinta muraria e dei corredi funzionali e decorativi ad essa connessi, anche attraverso la salvaguardia e riqualificazione del sistema degli orti, giardini, spazi aperti e vie di accesso; - mantenere le colture di olivo presenti nel basamento collinare del centro storico di San Gimignano e conservare l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo, che, per gli stretti legami funzionali con l'insediamento, costituiscono assetti figurativi significativi dal punto di vista percettivo, culturale, storico e dell'identità collettiva; - orientare gli interventi nell'intorno territoriale, verso la conservazione dei carat-	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 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 skyline della città turrita e devono altresì garantire che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, e i manufatti

	elementi strutturanti il paesaggio, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	teri di matrice storica e delle relazioni percettive tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico (rilevanza del basamento collinare), garantendo coerenza e continuità con i valori espressi dal paesaggio contermini anche attraverso la riqualificazione del sistema delle percorrenze dolci tra l'insediamento storico e il suo contesto; - privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva alle comunità locali ; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico; - limitare all'interno delle aree di massima visibilità trasformazioni morfologiche ed edilizie prevedendo per quelle ammissibili una valutazione di impatto visivo; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine della città e degli elementi significativi del paesaggio circostante, in particolare al recupero e riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - limitare i processi di urbanizzazione, orientando quelli ammissibili, verso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico percettiva del centro storico, la conservazione e qualificazione dei margini urbani, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento storico esistente; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - evitare lo sfrangiamento del tessuto attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la "città storica", con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e dei viali di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti; - impedire saldature lineari di sistemi insediativi storicamente distinti e previsioni di nuova edificazione che possano competere gerarchicamente e visivamente con l'aggregato storico; - assicurare la qualità progettuale degli interventi con linguaggi architettonici che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento storico; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico;	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.
--	--	--	--

		- all'armonioso rapporto e alla contestuale integrazione del progetto con gli elementi di valore naturalistico, ambientale, paesaggistico, testimoniale ed identitario presenti; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.	
	3.a.4. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e tipologico, quali pievi, abbazie, conventi, ed edifici specialistici, ivi inclusa l'edilizia rurale.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.3. Riconoscere: - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico; - le aree di pertinenza paesaggistica da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale. 3.b.4. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - assicurare il corretto uso delle aree pertinenti, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.	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 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 pertinenti comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
	3.a.5. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali ed il territorio aperto.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.5. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio. 3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale,	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. 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

		le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi ...) e i luoghi. Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.7. adeguare i propri piani con il tracciato della via Francigena così come determinato da Ministero per i Beni culturali (MiBAC), fatta salva la possibilità motivata di adottare varianti, sulla base di documentazione storica, a tale percorso ufficiale secondo le procedure stabilite; 3.b.8. individuare e riconoscere i caratteri strutturali/tipologici e le opere d'arte connesse; 3.b.9. individuare il sistema degli edifici specialistici (pievi, stazioni di posta, ricoveri di pellegrini, ostelli, ...) connessi e funzionali al tracciato. 3.b.10. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a: - adottare azioni mirate all'inserimento della via Francigena nella Rete Escursionistica Toscana (R.E.T.) di cui alla L.R.n.17/1998; - riqualificare i tratti dove il tracciato storico coincide con la viabilità carrabile contemporanea prevedendo sistemazioni coerenti con il significato della Via ed eventuali percorsi alternativi per la fruizione; - definire criteri, modalità e limiti per eventuali interventi di adeguamento del tracciato esistente, che dovranno comunque mantenere i caratteri strutturali-tipologici, le opere d'arte ed i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; - evitare la localizzazione, lungo il tracciato della via Francigena di strutture incongruenti e squalificanti rispetto al valore simbolico riconosciuto anche attraverso l'individuazione di adeguati ambiti di rispetto territoriale; - salvaguardare le relazioni storiche-funzionali tra il tracciato e gli edifici specialistici ad esso connessi (pievi, stazioni di posta, ricoveri di pellegrini, ostelli, ...), privilegiando, nel riuso del patrimonio edilizio, funzioni qualificanti e di eccellenza coerenti con il valore simbolico del percorso (quali ad esempio attività di tipo museale, religioso, documentaristico, didattico, informativo, ...) assicurandone la compatibilità con la tipologia edilizia e, ove possibile, la fruizione pubblica; - valorizzare il ruolo di itinerario storico-culturale del tracciato garantendone, ove possibile, la fruizione pubblica, favorendone mobilità di accesso, la percorribilità e la fruibilità con forme di mobilità lenta. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 3.b.11. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratte-	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. 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; - 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, circonval-
--	--	--	---

	3.a.6. Mantenere, recuperare e valorizzare la via Francigena e le relative opere e manufatti storici che in quanto elementi rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio, salvaguardando altresì le relazioni con il contesto paesaggistico ed individuando azioni compatibili e mirate all'accrescimento della fruizione.	ri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a: - la maglia agraria, letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le residue sistemazioni idraulico-agrarie (cigionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi, ...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, in particolare la relazione morfologico-percettiva funzionale tra il centro storico di San Gimignano e paesaggio agrario; - gli assetti culturali. 3.b.12. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali. 3.b.13. Riconoscere: - il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico; - il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna. 3.b.14. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale (la struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale di interesse storico) in particolare in ambito collinare anche in funzione della regimazione idrogeologica dei versanti; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - mantenere, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà culturale il mosaico agrario; - definire soglie di trasformabilità degli agroecosistemi tradizionali in vigneti specializzati al fine di conservare i valori paesaggistici e naturalistici dei luoghi; - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento agli oliveti a cui si affiancano piccoli appezzamenti a coltura promiscua; - promuovere l'adozione di pratiche e gestioni agricole che limitino il rimodellamento della configurazione orografica preesistente (livellamenti), nonché l'utilizzo	zioni, 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 idraulica 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 interpodereale 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. 3.c.9. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio
--	---	---	---

	3.a.7. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratterizzato dalla presenza colture arboree di impianto tradizionale (oliveti) cui si affiancano piccoli appezzamenti a coltura promiscua, che associano filari di vite a olivi e alberi da frutto, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento storico di crinale. 3.a.8. Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturanti al fine di assicurare il mantenimento dell'identità storica. 3.a.9. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenti.	di tecniche di fertirrigazione che possano alterare in maniera significativa l'aspetto esteriore dei luoghi; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della 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 e la conservazione dell'impianto tipologico e architettonico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - mantenere in presenza di un sedere originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - recuperare i complessi e i fabbricati agricoli storici in stato di degrado; - evitare che la monofunzionalizzazione di tipo turistico di edifici, aggregati e nuclei rurali inclusi i consistenti contesti agrari comporti l'allontanamento delle comunità locali dai luoghi pubblici o fruizione pubblica del paesaggio.	rurale e delle relative aree pertinenti 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 pertinenti comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei sedili pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, piscine, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenti, 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. 3.c.11. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate. 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.
--	--	--	---

			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. 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.
- Elementi della percezione - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro murato di San Gimignano, quale emergenza storica e urbanistica di alto valore iconografico, l'integrità percettiva delle mura duecentesche e del singolarissimo ambiente della "città turrita", che emerge visivamente tra i rilievi collinari più bassi dominando visivamente gran parte della valle. 4.a.2. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso la campagna circostante dal centro storico e dai tracciati di crinale. In particolare le visuali dalla strada Cortennano	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: 4.b.1. Individuare e riconoscere: - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fondali, fulcri, con i bacini visivi, quali ambiti ad alta intervisibilità), verso la pianura dell'Elsa e le colline circostanti il nucleo di San Gimignano, connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo la viabilità principale (in particolare dalla strada Cortennano – Montagnana – Casale, dalla strada che conduce a Ugnano e dalla strada per Santa Lucia), e all'interno dell'insediamento storico; - riconoscere e tutelare le linee di crinale prevedendo adeguati ambiti di rispetto. 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - salvaguardare e valorizzare i tracciati che presentano elevati livelli di panoramicità e le visuali che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - salvaguardare e, ove necessario, recuperare l'integrità visiva della cinta muraria, garantendo il mantenimento degli assetti vegetazionali di matrice storica; - escludere la realizzazione di nuovi impianti da golf, per il forte impatto visivo che queste strutture comportano (green, piazzole, nuove volumetrie, rimodellazione della morfologia dei luoghi, annullamento della maglia agraria e della struttura sulla quale si fonda) sui valori storico-iconografici di questi paesaggi; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radiotelevisiva, ...) al fine di evitare	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. 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire 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. 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

	– Montagnana - Casale verso il crinale Monte Oliveto - San Gimignano; quelle dalla strada provinciale per Ugnano verso Paterna – Strada – Belvedere; quelle dalla strada provinciale per Santa Lucia verso San Gimignano - Pietrafitta. 4.a.3. Tutelare l'elevato valore paesaggistico del Poggio di Montemassi come luogo di belvedere da cui si gode di ampie visuali sul territorio agricolo circostante. 4.a.4. Tutelare il paesaggio notturno, in quanto conserva, per buona parte, un basso inquinamento luminoso.	l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti, privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado, - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, al fine di escludere l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso (i centri e nuclei storici e le principali emergenze architettoniche); - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio.	
--	---	---	--

Criticità rilevate dalla Scheda d'Ambito di Paesaggio¹

Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, coerentemente con la definizione di patrimonio territoriale. Le criticità sono state in questa sede formulate in forma di sintesi ponderata rispetto all'insieme dell'ambito.

Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali che hanno formato conurbazioni lineari residenziali/produttive lungo la via Francigena di valle e lungo la diramazione per Colle Valdelsa Il continuum urbanizzato, costituito prevalentemente da edilizia residenziale di scarsa qualità, aree produttive e infrastrutture, tende a occludere i varchi residui e compromette le relazioni ecologiche, territoriali e visuali tra la Valdelsa e i sistemi collinari circostanti. Dal punto di vista idrogeologico, ne conseguono criticità analoghe a quelle della bassa valle dell'Arno, con un diffuso rischio di esondazione.

Nel fondovalle si concentrano anche le aree produttive, talvolta di medie dimensioni, spesso piccole e frammentate in insediamenti non sempre funzionali e di bassa qualità paesaggistica, tendenti, nei casi di maggiore concentrazione, alla saldatura. In alcuni casi, la localizzazione di insediamenti produttivi ha interessato contesti fluviali particolarmente sensibili o ad alto rischio idraulico e idrogeologico con la riduzione e alterazione delle fasce ripariali, un abbassamento del livello di qualità delle acque e l'incremento del rischio di esondazione.

Le infrastrutture viarie dei tratti di fondovalle, oltre a rappresentare barriere ecologiche difficilmente valicabili (soprattutto nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa per la concomitanza della superstrada FI-SI, di importanti assi stradali provinciali e regionali e di linee ferroviarie), hanno, per forza di cose, contribuito ad accentuare la separazione fisica, funzionale e territoriale tra gli ambiti collinari e vallivi, all'interno di un complessivo indebolimento dei collegamenti trasversali storici.

In area collinare e pedecollinare vi sono stati anche importanti fenomeni di sviluppo insediativo attorno ai centri abitati storici, con alterazione delle morfologie insediative originali e dei loro profili. Si riscontrano inoltre problematiche connesse alla riconversione residenziale degli insediamenti rurali storici della collina, che hanno spesso comportato ristrutturazioni improprie, con frazionamenti e demolizioni/ricostruzioni dei manufatti tipici del sistema mezzadrile e delle ville. In molti casi la riconversione residenziale ha comportato la netta separazione tra manufatti e terreni circostanti, generando così una ulteriore compromissione delle relazioni storiche tra insediamento e paesaggio rurale collinare.

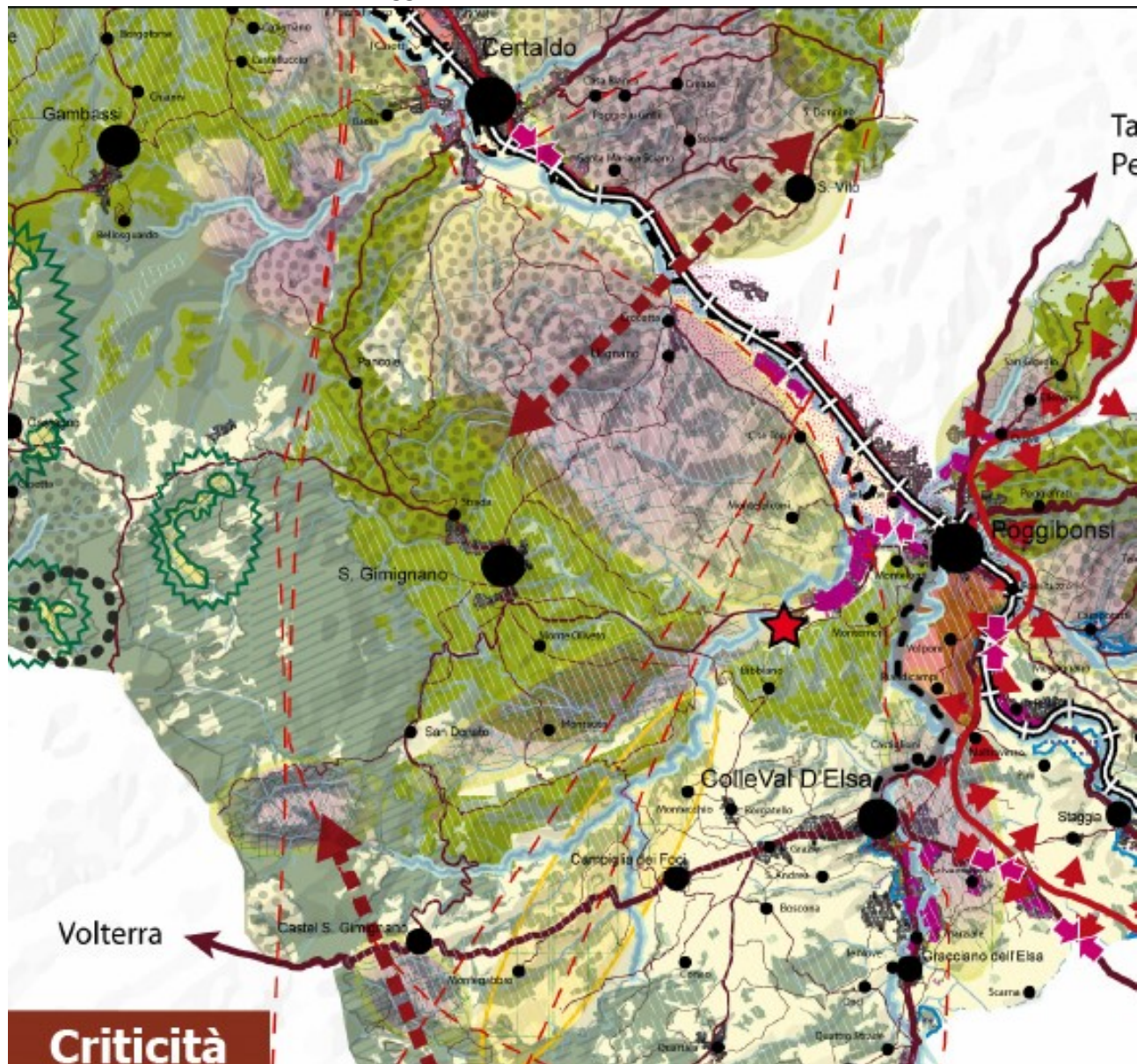
L'espansione e la ristrutturazione delle colture viticole su appezzamenti di grande dimensione ha in alcuni casi aumentato il rischio di erosione, a causa di alcune caratteristiche dei suoli, in particolare l'elevato contenuto di sabbia fine e molto fine, con un potenziale aumento della velocità di corrivazione delle acque. Inevitabile, ma mitigabile, la perdita di biodiversità che si associa alla perdita di ambienti agricoli tradizionali nel sistema delle colline plioceniche.

Altre criticità riguardano il patrimonio forestale e sono legate alla intensa ripresa dei prelievi di legname dell'ultimo ventennio. In alcuni settori dell'ambito, in particolare nella Montagnola Senese, sono presenti anche fenomeni di abbandono degli agroecosistemi, con processi di ricolonizzazione arbustiva e perdita di habitat

¹ Estratto della Scheda di Ambito 09 Val d'Elsa – Criticità

agricoli e pascolivi, quest'ultimi particolarmente negativi per le praterie calcaree interne alla Riserva di Castelvechio.

Estratto Scheda dell'Ambito di Paesaggio n. 9– Criticità



Dalla cartografia allegata alla Estratto Scheda dell'Ambito di Paesaggio n. 9–relativa alle Criticità si evincono i seguenti elementi critici:

- *Abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea*
- *Alta produzione di deflussi, rischio di erosione del suolo*
- *Direttrici di connettività ecologica interrotte o critiche*
- *Elettrodotti ad alta tensione*

La conformazione al PIT-PPR

Il processo di conformazione del Piano Strutturale al PIT-PPR approvato con DCR 27/2015, da svolgersi secondo le procedure disposte dall'art. 21 della Disciplina del piano paesaggistico regionale, costituisce una fase fondamentale della redazione del nuovo strumento di pianificazione, data la peculiarità del territorio interessato, interamente vincolato ai sensi dell'art. 136 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Data la rilevanza storica e paesaggistica dell'ambito territoriale da pianificare, l'interpretazione e la declinazione dei contenuti del PIT-PPR (meglio descritti nel successivo capitolo del presente documento) assumono un significato che va oltre la semplice "conformazione", ma contribuiscono di fatto ad attuare un pezzo del Piano Paesaggistico regionale.

Da qui la necessità di una forte attenzione e sensibilità ai temi del paesaggio, la cui tutela e valorizzazione costituisce e riafferma uno degli obiettivi principali del Piano Strutturale, in una prospettiva capace di integrare la conservazione e la valorizzazione dei valori naturali ed antropici del paesaggio con le strategie di riqualificazione e sviluppo sostenibile dei territori e delle comunità locali.

In tal senso, oltre alla puntuale e dettagliata disciplina dei beni paesaggistici definita dal PIT-PPR, costituiranno specifico motivo di approfondimento e riflessione le direttive contenute nella Disciplina d'uso della *Scheda di Ambito di Paesaggio n. 9 – Val d'Elsa*.

La disciplina paesaggistica del PIT-PPR, costituita non solo dalle direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso contenute nei suoi elaborati, ma dal complesso dei contenuti conoscitivi e statuari relativi ai diversi ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale, diviene fondamento e parte integrante dello Statuto del Territorio del PSI, nel quale saranno definite le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale di cui all'art. 3 della L.R. 65/14 e delle Invarianti di cui all'art. 5 della stessa legge regionale.

Questa fase sarà affrontata mediante l'analisi critica, l'approfondimento e la declinazione locale dei morfotipi relativi alle quattro Invarianti Strutturali del PIT-PPR ("i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", "i caratteri ecosistemici del paesaggio", "il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", "i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali"), la cui articolazione costituirà il riferimento per la definizione dei Sistemi e delle Invarianti a livello comunale.

Particolare attenzione sarà posta all'analisi dei morfotipi della III Invariante, relativa ai sistemi insediativi urbani, in relazione alla quale sarà definito il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/14, tenendo conto anche delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana tracciate dal Piano.

Per quanto riguarda la disciplina paesaggistica del territorio, attraverso sistematici approfondimenti conoscitivi verrà svolta una specifica ricognizione delle *strutture del paesaggio e relative componenti* definite nelle Schede di Paesaggio di cui alla Sezione 4 dell'Elaborato 3B del PIT-PPR (Immobili ed aree di notevole interesse pubblico). Attraverso la predisposizione di specifici elaborati cartografici e normativi, ognuna delle componenti citate sarà individuata e disciplinata all'interno del Piano, in approfondimento e declinazione delle disposizioni e degli indirizzi del Piano Paesaggistico regionale.

Dovranno inoltre essere oggetto di specifico approfondimento le direttive e le prescrizioni contenute nella Scheda d'Ambito del PIT-PPR.

La disciplina paesaggistica del Piano Strutturale Intercomunale definirà anche specifiche *regole ed indirizzi per la successiva redazione dei Piani Operativi comunali*, contenenti obiettivi prestazionali e di qualità da perseguire nella pianificazione operativa e nella gestione del governo del territorio.

- **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P)**

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena è stato redatto ai sensi della LR1/2005 e approvato con DCP n.124 del 14/12/2011 e rettificato con DCP n. 128 del 30/11/2018.

Il PTCP contiene:

- lo **Statuto del territorio**, ove sono individuati i sistemi territoriali e funzionali, le invarianti strutturali, i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali, i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità con riferimento ai sistemi territoriali e funzionali, i criteri per la riqualificazione e la valorizzazione dei paesaggi, gli ambiti paesaggistici di interesse unitario provinciale e i relativi obiettivi di qualità paesaggistica, gli ambiti paesaggistici di rilievo sovracomunale,
- la **Strategia dello sviluppo territoriale provinciale**, ove sono individuati obiettivi e azioni,
- la specificazione dei criteri della valutazione integrata,
- gli immobili di notevole interesse pubblico sovracomunale,
- gli indirizzi sull'articolazione e sulle linee di evoluzione dei sistemi territoriali, promuovendo la formazione coordinata degli strumenti di pianificazione territoriale,
- gli indirizzi, i criteri e i parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale,
- i criteri e gli indirizzi per la trasformazione dei boschi.

Entrando nel merito il PTC individua i Circondari e inserisce Poggibonsi nel Circondario della Val d'Elsa – insieme ai Comuni di: Casole d'Elsa, Colle Val d'Elsa, Monteriggioni, Radicondoli, San Gimignano.

Per ogni Circondario, il PTCP, definisce e inserisce in apposite schede:

- “i temi rispetto ai quali promuovere politiche coordinate, in genere riferiti alla gestione delle risorse, per le quali occorrono pre-condizione e forme compensative nella redistribuzione degli effetti delle scelte (acqua, fonti energetiche, paesaggio);
- i temi rispetto ai quali sono da promuovere forme di perequazione territoriale, in genere riferiti alle scelte insediative e localizzative, per la messa in comune di strumenti e bilanci anche economico-finanziari (aree produttive, insediamenti residenziali, servizi ed attrezzature);
- i temi rispetto ai quali promuovere o consolidare forme di governance (coordinamento dei servizi e dei relativi effetti territoriali)”.

Il PTCP articola il sistema insediativo definito in:

- Centri del sistema urbano provinciale (PTC art. 13.12);
- Aggregati: centri minori, aggregati e nuclei (PTC art. 13.13);
- Beni Storico – Architettonici del territorio aperto (PTC art. 13.14).

Le aree di pertinenza degli aggregati e dei BSA sono aree sottoposte a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio agrario. Gli interventi nelle aree di pertinenza degli aggregati e dei BSA adottano tipologie, materiali, proporzioni, tecniche costruttive e colori della tradizione edilizia rurale locale.

Il PTCP detta i criteri e le procedure di cui all'art. 13.14 comma 6 da rispettare; sulla base di idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e

percettive, ecc). Le proposte di intervento dovranno essere corredate da una documentazione contenente un'analisi della situazione ante e post intervento dalla quale dovrà emergere una progettualità rivolta al mantenimento della riconoscibilità dei valori di carattere territoriale, paesaggistico ed ambientale, delle relazioni spaziali tra gli elementi preesistenti, con particolare attenzione ai beni storico- architettonici.

Tutti gli interventi devono comunque rispettare i criteri di cui all'art. 13.14 comma 6 della Disciplina del PTCP, di seguito richiamati:

- a. *ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi le aree di cui al presente articolo deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc.);*
- b. *è fondamentale il disegno degli spazi aperti;*
- c. *nel caso in cui i beni e le relative pertinenze abbiano perduto i caratteri e gli usi agrari, siano inglobati nel sistema urbano o da questo aggredito, come ad esempio se nella pertinenza siano già presenti episodi residenziali che vi hanno introdotto degrado risolvibile con eventuale completamento, sono ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente;*
- d. *qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, è ammessa nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrate purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene;*
- e. *in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;*
- f. *in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;*
- g. *i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;*
- h. *i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate all'art. 13.13 del PTCP, ovvero:*
 - *Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel*

contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali.

- Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati.
- Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni culturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine;
- Devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie),
- L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo. Gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di una fascia di coltivazioni arboree verso l'esterno e stabilirne la larghezza minima nel caso di nuove costruzioni collocate in posizione di margine rispetto all'edificato esistente.
- Deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario, invasivi dal punto di vista percettivo, chiudere la viabilità rurale, podereale. In ogni caso deve essere garantita la fruizione del paesaggio.
- Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti di norma non è ammessa fatto salvo quando stabilito all'art. 13.18.5 del PTCP.
- Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.
- In caso di cessata attività agricola sono ammessi interventi di sistemazione ambientale secondo i criteri fin qui illustrati, e opere di recupero di eventuali situazioni di degrado. Gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo comunali regolamentano l'eventuale obbligo di piano attuativo o di progetto unitario che garantisca la contestualità e la correttezza delle opere edilizie e degli interventi paesistico-ambientali.
- Ai fini di non limitare le esigenze delle attività agricole e nel contempo rispettare eventuali valori ambientali e paesaggistici tali da non sostenere nuova edificazione, oppure se l'aggregato ha i caratteri di un centro di riferimento per il contesto rurale e le attività produttive agricole, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di

costruire la nuova residenza rurale in completamento degli aggregati, fermo restando che essa deve essere dimostrata con apposito PAPMAA.

- i. *è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; le norme comunali possono articolare gli interventi in tutta la gamma delle classi previste per legge o sotto articolate dalle norme medesime, per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene;*
- j. *è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto.*

Gli aggregati di cui al PTCP 2000 fatto proprio dal Quadro Conoscitivo del vigente PTCP così come modificati e riclassificati dal PS di San Gimignano sono di seguito elencati:

- **Campochiarenti:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea (S. Niccolò);
- **Cellole:** Aggregato/Pieve, Parrocchia 1833 (Santa Maria Assunta);
- **Ciuciano:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea (San Pietro); resti di strutture medievali;
- **Collemuciolli:** Aggregato/Castello;
- **Fulignano:** Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea trasformata, Parrocchia 1833 (San Lorenzo);
- **I Casini:** Aggregato di case coloniche;
- **Larniano:** Aggregato/Casa torre; Chiesa suffraganea, Parrocchia 1833 (San Martino);
- **Libbiano:** Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea, Parrocchia 1833 (San Pietro);
- **Montagnana:** Aggregato/Castello documentato da resti;
- **Montecarulli:** Aggregato di case coloniche;
- **Monti:** Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea (San Bartolomeo);
- **Pancole:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea trasformata; Parrocchia 1833 (Santa Maria già San Pietro); Resti di strutture medievali;
- **Picchena:** Aggregato/Castello documentato da resti; Chiesa suffraganea trasformata (San Nicola), Chiesa suffraganea documentata solo da fonti (Sant'Andrea);
- **Racciano:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea Parrocchia 1833 (S.S. Ippolito e Silvestro); Eremo documentato da resti;
- **Ranza:** Aggregato casa-torre; Chiesa suffraganea; Parrocchia 1833 (San Michele);
- **S. Andrea:** Aggregato di case coloniche; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Andrea);
- **San Donato:** Aggregato a forma aperta; Chiesa suffraganea Parrocchia 1833 (San Donato); resti

di strutture medievali.

Altro tema fondamentale delineato dal Piano provinciale è il **paesaggio** con le proprie risorse per le quali vengono assegnate condizioni d'uso, ai fini della sostenibilità degli interventi, quali:

- le aree ed i beni soggetti a regime di tutela da leggi e atti nazionali e PIT/PPR;
 - i beni storico architettonici e patrimonio culturale individuati dal PTCP;
 - le emergenze paesaggistiche individuate dal PTCP;
 - il sistema insediativo storicamente consolidato;
 - la tessitura agraria secondo tre forme significative (maglia fitta, maglia media, maglia larga), corrispondenti a tre stadi di trasformazione e di capacità decrescente, soprattutto in zone acclivi, di difesa del suolo e di regimazione delle acque, così definite:
 - a maglia fitta quelle caratterizzate dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali - vite/ulivo/seminativi - della forma e dimensione dei campi, della viabilità podereale e dei confini, in genere coincidenti con la rete scolante principale;
 - a maglia media quelle caratterizzate dalla eliminazione delle colture arboree, orientamenti a seminativi o prato-pascolo, accorpamento e semplificazione dei campi, mantenendo tuttavia elementi della viabilità podereale e la forma dei confini più ampi con permanenza di siepi e di presenze arboree;
 - a maglia larga quelle caratterizzate dalla ristrutturazione totale della maglia dei campi, della rete scolante e della viabilità podereale, con accorpamenti su grandi dimensioni dei campi, in genere superiori all'ettaro, nonché eliminazione totale delle colture arboree tradizionali e di ogni forma di vegetazione arborea e arbustiva;
 - i tracciati di interesse paesistico;
 - i varchi e le visuali principali;
 - le strade bianche e la viabilità minore quali componenti del paesaggio agrario storicamente consolidato.
- Per quanto riguarda le **Invarianti Strutturali** puntuali o areali fisicamente riconoscibili, individuate e normate dal PTCP, ai sensi dell'art. 9 co3, e dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali sono:
- "i beni paesaggistici, storici, archeologici, architettonici formalmente riconosciuti, localizzati in centri abitati e nel territorio aperto;
 - la viabilità storica dotata di permanenza, riconoscibile nelle cartografie catastali leopoldine e di impianto e rintracciabile sul territorio, fra cui i tracciati della via Francigena;
 - le emergenze del paesaggio;
 - le aree dedicate alla tutela dell'integrità fisica del territorio;
 - i corridoi ecologici;
 - i corridoi infrastrutturali principali".

Invarianti strutturali prestazionali individuate dal PTCP e che devono essere disciplinate dai PS e POC sono:

- "le visuali panoramiche da viabilità, centri abitati, emergenze orografiche;
- i rapporti ordinati significativi, dotati di permanenza, tra morfologia, visuali privilegiate ed edificio o complesso in territorio aperto e rurale;
- la permanenza, in quantità e qualità, di componenti naturalistiche e di territorio agricolo quali "dotazioni infrastrutturali" di valenza ecologica, a supporto della sostenibilità delle trasformazioni e dello sviluppo;
- il rango di città nelle città toscane svolto dal sistema urbano (centri urbani) diffuso sul territorio, caratterizzata da valori quali la riconoscibilità storicamente consolidata, l'attrattività, la capacità produttiva,

con particolare riferimento al sistema degli spazi pubblici e dei servizi, alla coesione sociale, alla competitività di impresa”.

Tra le *Invarianti e condizioni d'uso delle risorse Territoriali* (cfr art. 8PTCP): San Gimignano – Poggibonsi:

- tutela del corso dell'Elsa ed in particolare nelle aree a formazione travertinosa attraverso il miglioramento della qualità dell'acqua e l'istituzione di una fascia di rispetto lungo l'asta fluviale.

Un principio cardine del PTCP è il **contrasto dell'incremento del consumo di nuovo suolo**, assumendo il patrimonio edilizio non utilizzato e l'uso efficiente del territorio urbanizzato quali fattori per il controllo dello sviluppo insediativo e per il dimensionamento degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo comunali (cfr. Art. 11 *Il policentrismo insediativo e le infrastrutture*).

A tal fine merita citare il comma 2 di detto articolo: “si definisce utilizzo di suolo, diverso dal consumo di nuovo suolo, l'insieme di interventi necessari a dare risposta a esigenze di sviluppo sociale ed economico e a fabbisogni abitativi, dimostrate in via esplicita negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo, che siano conformi alle condizioni statutarie definite dal PTCP per i sistemi territoriali e per i sistemi funzionali”.

Dunque sono componenti dell'utilizzo di suolo:

- le opzioni di recupero di suolo urbanizzato degradato;
- le saturazioni urbane e i completamenti dei centri abitati, che rispettano i modelli insediativi consolidati e ne costituiscono evoluzioni compatibili con il mantenimento dei valori paesistici e delle prestazioni di efficienza ambientale.

Si esplicita che: “l'utilizzo di nuovo suolo è ammissibile solo a fronte di dimostrate esigenze di sviluppo che siano coerenti con il PTCP e che non siano attuabili con modalità alternative”.

Sono comunque escluse anche per il PTC “le dispersioni insediative urbane nel territorio rurale, saldature fra centri dotati di propria configurazione, crescite lineari lungo la viabilità, modelli insediativi in contrasto con i principi identificativi esistenti e consolidati, con gli andamenti morfologici, con la percezione degli elementi significativi del paesaggio, nonché linguaggio urbanistico-edilizio urbano in territorio rurale”.

Qualora gli interventi di trasformazione avvengano consumando nuovo suolo, devono “dimostrare la loro compatibilità morfologico paesaggistica con i contesti entro cui si collocano, nonché il beneficio in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati”; prescrizione in linea culturale con le vigenti leggi e piani.

Tali criteri sono:

- “rispettare gli andamenti morfologici dei suoli e la percezione degli elementi significativi del paesaggio;
- considerare i caratteri storici dell'edilizia e delle strutture urbane nella definizione degli interventi di riqualificazione urbanistica;
- considerare le caratteristiche fisico-naturali dei suoli e le tracce storicamente consolidate ancora visibili;
- privilegiare le forme insediative compatte rispetto alle forme insediative frammentate e polverizzate, riducendo costi di infrastrutturazione e aumentando l'accessibilità ai servizi tramite la mobilità “lenta” e il trasporto pubblico (alternativa a quella motorizzata privata);
- privilegiare la riqualificazione funzionale e la ristrutturazione urbanistica delle frange e dei vuoti urbani;
- evitare le espansioni insediative lineari lungo gli assi stradali;
- evitare le conurbazioni diffuse e l'esportazione di modelli urbani in territorio rurale”.

Il PTCP individua le Unità di Paesaggio di rango provinciale, di seguito UdP, “ quali ambiti territoriali ove i caratteri strutturali sono riconoscibili nelle loro formazione, durata, trasformazione, capacità di rigenerazione” per San Gimignano l’UdP è denominata Colline di San Gimignano.

San Gimignano fa parte del Circondario Val d’ Elsa – insieme ai Comuni di Casole d’Elsa, Colle Val d’Elsa, Monteriggioni, Poggibonsi, Radicondoli.

U. di P. 2: Val d’Elsa Senese, individuata in una carta specifica, che diviene riferimento per ogni strumento della pianificazione e fornisce sinteticamente gli elementi per il progetto di paesaggio. Le Unità di Paesaggio sono contenute nell’Atlante dei Paesaggi Senesi della Provincia di Siena. Si rimanda alla specifica scheda.

Per quanto riguarda le **aree produttive** il PTC riconosce Poggibonsi tra gli Ambiti di interesse provinciale (circondario della Val d'Elsa) per la loro caratteristica rientrano negli studi di fattibilità per ricondurle agli standard delle aree produttive ecologicamente attrezzate APEA.

In particolare:

- “In questo circondario si concentrano tutte o in quota parte importante le principali specializzazioni produttive della Provincia come la camperistica, la cristalleria, parte del farmaceutico-bioteconolgico;
- Rappresenta un’area di particolare densità produttiva all’interno di un contesto di altissimo valore ambientale, paesaggistico e storico, con una economia importante sia nel settore agricolo - agroalimentare che turistico.
- Una situazione molto articolata con presenze di medio – grandi imprese e moltissime di piccola e piccolissima dimensione”.

Il PTCP introduce nella propria disciplina un articolo dedicato alle **politiche per le aree dismesse**, infatti “la presenza delle aree dismesse è considerata una risorsa per la crescita insediativa e un contributo al contenimento di nuovo suolo, al corretto utilizzo del suolo e alla definizione di capacità insediative compatibili con gli assetti urbani e agrari storicamente consolidati e con la percezione dei paesaggi conseguente. (...) La riconversione delle aree dismesse è una opzione insediativa corretta ove la sua localizzazione contrasti con componenti identitarie fisiche o paesistiche, e ove il ripristino della destinazione produttiva non apporti contributi alle strategie sociali ed economiche.

La riconversione delle aree dismesse per usi residenziali deve essere orientata ad interventi:

- di “liberazione” e ripristino del suolo occupato ove incongruo con il paesaggio entro cui si colloca;
- di crescita dell’aggregato urbano entro i suoi limiti o a completamento sui medesimi;
- di ottimizzazione del sistema della mobilità e dell’accessibilità;
- di realizzazione di edilizia residenziale sociale.

La riconversione delle aree dismesse può fornire occasione per insediare nuove attività economiche purché compatibili paesaggisticamente e ambientalmente con il contesto”.

Passando il tema delle politiche per la mobilità sostenibile il PTC inserisce la direttrice Siena/Empoli/Firenze: la stazione di Poggibonsi tra i nodi di interscambio da attivare prioritariamente.

Inoltre il PTCP indica l’obiettivo di incrementare progressivamente la rete per la mobilità lenta e sostenibile con particolare riguardo al sistema ciclabile.

Gli strumenti di pianificazione comunale

- Il Piano Strutturale (P.S.)

Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale, redatto dal Prof. Gianfranco Di Pietro ai sensi della LR1/05, approvato con D.C.C. n.78 del 30.11.2007

“Il PS di S. Gimignano persegue un modello di sviluppo sostenibile basato su un rapporto equilibrato tra la comunità locale ed il suo ambiente e su un uso attento delle risorse, che si realizza in particolare:

- nella scelta della "qualità" come tema fondante del piano strutturale;
- nella tutela e valorizzazione delle risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione artigianale e industriale) e al loro intreccio virtuoso che presuppone la conservazione del paesaggio e dell'identità storica e culturale dei luoghi e dei manufatti;
- nella tutela e valorizzazione del bosco e delle superfici d'interesse forestale, da intendere come risorse naturali fondamentali per la stabilità del suolo, per la regimazione delle acque, per la tutela della risorsa idrica, per la selvicoltura e la raccolta dei prodotti “secondari” e per il turismo (attività ricreative legate alla sentieristica, alla equitazione, alla fruizione del paesaggio),(...);
- nella tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, da perseguire sia attraverso la conservazione dei brani residui delle forme agronomiche tradizionali (in particolare nel rapporto con le preesistenze architettoniche), sia con la definizione di limiti ai processi di ristrutturazione estensiva;
- nella tutela e valorizzazione dell'articolazione territoriale delle forme paesistico-ambientali, da intendere e assumere come risorsa essenziale e come fondamento della qualità specifica dei luoghi;
- nella tutela e valorizzazione del sistema insediativo mediante le seguenti azioni: a) conservazione delle architetture tradizionali residue da intendersi come fondamenti della identità locale e risorsa per un turismo “sostenibile” interessato alle specificità locali; b) tutela delle emergenze architettoniche e urbanistiche tramite, anche, la definizione di “aree di pertinenza paesistica” per la tutela degli ambiti percettivi circostanti la preesistenza;
- nella scelta di mantenere un sistema insediativo policentrico basato, da un lato, sulla riaffermata centralità del Capoluogo e delle Frazioni principali, secondo il PTC, e, dall'altro, sulla vitalità degli insediamenti sparsi, organizzati lungo le vie di crinale, proponendo di mantenere la regola insediativa originaria, finalizzata alla stabilità sia del costruito che dei versanti: e quindi tutela integrata dell'insediamento storico e del paesaggio agrario tradizionale;
- nella scelta di evitare l'ulteriore occupazione dei versanti collinari circostanti il Capoluogo, pur confermando le previsioni vigenti per S. Chiara insieme con le integrazioni di Belvedere-Le Mosse, che significa ricercare nuovi spazi edificabili solo come completamento degli insediamenti esistenti, dovendosi, tuttavia, tener conto dell'esistenza di grandi strutture dismesse connotate da condizioni di degrado (industrie, allevamenti, ecc), da riqualificare urbanisticamente, con grande attenzione sia al rapporto tra residenza e ricettivo sia alle configurazioni tipologiche e architettoniche proposte;
- nella tutela del rapporto tra percorso generatore e insediamento generato, insieme al divieto di saldare insediamenti diversi lungo la strada che li unisce, che vuole mantenere viva - e non solo rendere leggibile - la regola insediativa originaria, per orientare gli interventi necessari. (risorse protette: sistemi infrastrutturali, insieme degli insediamenti, paesaggio);

- nella scelta di limitare le previsioni delle infrastrutture ai soli programmi da tempo verificati e approvati ai vari livelli istituzionali della Regione (come la Nuova SRT 429 e la circonvallazione del Capoluogo) e a quelli resisi necessari a seguito della Nuova SRT 429 (circonvallazione di Uignano, allargamento del ponte Boccaccio e realizzazione della rotatoria della Steccaia);
- nel perseguire una sempre migliore efficienza energetica degli insediamenti abitativi e produttivi, da ottenere migliorando le prestazioni degli edifici e degli impianti e ricorrendo a fonti rinnovabili d'energia, in ottemperanza alla Direttiva 2002/91/CE del Parlamento europeo e del Consiglio europeo del 16.12.2002 sul rendimento energetico nell'edilizia. Tale obiettivo va perseguito in modo integrato con quello, fondamentale, della qualità architettonica e urbanistica, sia negli interventi di ricucitura (congruenza di forme con il contesto), sia negli interventi di riqualificazione urbanistica e di nuova formazione, tendenti a costituire nuove strutture (valutando con attenzione gli eccessi del linguaggio pseudotradizionale);
- nel ridurre la produzione dei rifiuti solidi urbani in base agli obiettivi della normativa nazionale, regionale e provinciale, prevedendo in particolare di conseguire, conservare ed incrementare l'efficienza della quantità di rifiuti raccolti in modo differenziato mediante la promozione di tutte le attività rivolte alla sensibilizzazione della popolazione sia residente che fluttuante;
- nel ridurre e razionalizzare i consumi di acqua potabile attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi delle risorse idriche, incentivando il reimpiego delle acque reflue, nonché il ricorso a metodi e dispositivi tesi al risparmio idrico, alla raccolta e all'impiego delle acque meteoriche;
- nel perseguire una riduzione complessiva dei livelli sonori nel rispetto dei limiti fissati dal Piano comunale di classificazione acustica ai sensi della L. 447/95 e della L.R. n.89/98;
- nel perseguire la tutela della salute pubblica nei confronti dell'esposizione da fonti elettromagnetiche;
- nel ridurre l'inquinamento luminoso, prevedendo interventi di adeguamento alla L.R. 37/2000 e s.m.i.;
- nel ridurre e possibilmente eliminare tutti gli apparati tecnici (condizionatori, parabole, antenne, ecc...) esterni o comunque visibili, unitamente agli apparati pubblicitari nel centro storico e nelle immediate vicinanze che fuoriescono dal perimetro dello sporto/vetrina; nell'incentivare a tal fine l'utilizzo di infrastrutture di comunicazione in attuazione del programma provinciale di cablaggio con fibre ottiche del territorio;
- nella inedificabilità assoluta delle aree inondabili lasciando alla dinamica fluviale le aree necessarie, salvo specifici piani di tutela o accorgimenti costruttivi previsti dalla normativa vigente, per non ricorrere all'arginamento ed alla messa in sicurezza a posteriori degli insediamenti in pericolo (risorse protette: acqua, suolo, sistemi degli insediamenti);
- nella prescrizione di condizioni di sostenibilità ambientale delle sistemazioni idraulico-agrarie, sia pure adatte alla meccanizzazione, tutelando la consistenza fisica e la capacità produttiva nel tempo dei suoli fertili, come patrimonio della collettività, e contribuendo sostanzialmente a ridurre il rischio idraulico(..)"².

Il PS definisce sistemi e subsistemi le parti del territorio riconosciute nella loro individualità, cioè caratterizzate da una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo che nel tempo si è stabilito, fra gli elementi territoriali, funzionali e le comunità presenti nel contesto. Per sistemi si intendono quelle parti di territorio che costituiscono entità geografiche omogenee per formazione geologica, per parametri litologici, morfometrici, di uso e di atteggiamento umano nei confronti delle sistemazioni del suolo. Per subsistemi si intendono entità territoriali organiche ed omogenee per problematiche ambientali o funzionali prevalenti, dalle quali discendono gli obiettivi, le finalità e alcune prescrizioni di carattere

² Piano Strutturale-Relazione estratto

generale del piano.

Il PS individua *tre sistemi* corrispondenti ad altrettante categorie morfologiche:

- AP: sistema dei rilievi della struttura appenninica
- C: sistema delle colline sabbiose mioceniche e plioceniche
- PA: sistema dei piani alluvionali dei corsi d'acqua maggiori e i seguenti subsistemi:
 - subsistema AP1: Poggio del Comune
 - subsistema AP2: Porzione meridionale della struttura appenninica di Castelveccchio, Montalto e Castel San Gimignano
 - subsistema AP3: Semianello basamentale occidentale del Poggio del Comune
 - subsistema AP4: Porzione settentrionale della struttura appenninica di Lariano e Torre/Villa
 - subsistema C1: Semianello basamentale orientale del Poggio del Comune
 - subsistema C2: Colline meridionali comprese tra gli antichi collegamenti viari di San Gimignano con S. Donato e Poggibonsi a Nord e torrente Foci a sud.

Inoltre il Piano Strutturale individua *nove Unità di Paesaggio* corrispondenti a Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), di seguito elencate:

- UP 1 Poggio del Comune
- UP 2 Libbiano, Pian del Lago, Poggio Cornocchio
- UP 3 Castelveccchio, Montalto, Pugiano
- UP 4 Castelnovo di S. Gimignano, Decimo, Picchena
- UP 5 Villa e Torre
- UP 6 Larniano
- UP 7 Pescille, S. Donato e Ranza
- UP 8 Ciuciano, Piano e Monti
- UP 9 Montauto

La “Carta di Piano P04a/b” individua le aree ricadenti nel “Sistema degli insediamenti, ambiti di trasformazione” quali ambiti distinti dalle “Aree produttive agricole”. In particolare, vengono individuati gli Ambiti di trasformazione, disciplinati all’art.18 delle Norme di PS.

Tali ambiti di trasformazione sono distinti in quattro macrogruppi:

- a.** centro storico di San Gimignano (Ambito 12);
- b.** centri del sistema urbano provinciale e la frazione di Pancole (inserita nell’elenco degli aggregati di cui all’art. L8 c.5 del PTC) a prevalente funzione residenziale con evidenziazione dei tessuti storici e delle emergenze architettoniche puntuali ed eventuale individuazione del verde pubblico, degli impianti di interesse collettivo e delle aree di riqualificazione, delle indicazioni di verde urbano (Ambiti 1, 4, 5, 14, 16, 17, 20);
- c.** aree esistenti e in formazione a prevalente funzione produttiva (Ambiti 2, 6, 15);
- d.** zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate (Ambiti 3, 7, 8, 9, 10, 11, 19).

Di seguito elenco degli Ambiti:

- Ambito 1 Badia a Elmi (UP20)
- Ambito 2 Badia a Elmi (area produttiva) (UP20)
- Ambito 3 Ex cartiera di San Galgano (UP21)
- Ambito 4 Pancole (UP14)
- Ambito 5 Ugnano (UP15)
- Ambito 6 Cusona (UP21)
- Ambito 7 Fattoria di Larniano (UP6)

- Ambito 8 Area ex Niccolai in loc. Settefonti/Settefontino (UP13)
- Ambito 9 Ex azienda agricola Buonriposo (UP13)
- Ambito 10 Ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli (UP13)
- Ambito 11 Area CMM in loc. Strada (UP10)
- Ambito 12 Centro storico di San Gimignano (UP10)
- Ambito 13 Attrezzature e verde urbano di riqualificazione della fascia lungo le mura e localizzazione degli approdi (UP10)
- Ambito 14 Fugnano - Belvedere - Le mosse (UP10)
- Ambito 15 Fugnano (area produttiva) (UP10)
- Ambito 16 S. Chiara (UP10)
- Ambito 17 S. Lucia (UP10)
- Ambito 18 Attrezzature sportive, ricettive e ricreative (Parco di S. Lucia) (UP10)
- Ambito 19 Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra (UP11)
- Ambito 20 Castel San Gimignano (UP4)

Il territorio rurale nel PS di San Gimignano è rappresentato dall'intero territorio comunale escluse le parti individuate come *ambiti di trasformazione*.

Altro elemento strutturante del Piano Strutturale sono le invarianti strutturali in quanto capisaldi e orientano tutte le altre regole e sono:

a) Le risorse naturali:

- L'area d'interesse naturalistico che ricomprende la "Riserva naturale regionale di Castelvecchio" e la più ampia Zona Speciale di Conservazione (ZSC) di Castelvecchio.
- I fiumi corrispondenti ai corsi d'acqua riportati nell'elenco degli Allegati n. 4 e 5 della DCRT 25.01.02 n. 12 (PIT);
- I boschi e le aree di interesse forestale.

b) Il sistema degli insediamenti:

- Il patrimonio edilizio ed urbanistico di antica formazione;
- Il sistema originario della insediativa storica (capoluogo e frazioni principali) ed il rapporto tra percorso generatore ed insediamento generato;
- Le aree di pertinenza paesistica degli aggregati e dei beni storico – architettonici derivanti dal PTC;

c) Il paesaggio e i documenti materiali della cultura:

- L'assetto dei sistemi e subsistemi ambientali;
- Il paesaggio come fondamento e principio ordinatore delle scelte di piano, individuando gli ambiti paesaggistici (Unità di Paesaggio) e gli obiettivi di qualità paesaggistica;
- Il paesaggio agrario tradizionale con tessitura agraria a maglia fitta;
- L'identità delle unità e sub-unità di paesaggio nella loro differenziata morfologia e nell'assetto vegetazionale (boschi, alberi monumentali, strade alberate);
- Le opere di difesa idraulica con i relativi manufatti.

d) I sistemi infrastrutturali:

- La viabilità storica (inclusa la viabilità minore per le fonti, per i mulini, per i cimiteri, etc..) con i relativi segni e manufatti (Cippi, fonti, tabernacoli, siepi, alberature, etc..) e la struttura viaria di crinale come struttura organizzativa dell'insediamento sparso.

e) Il governo del tempo e dello spazio urbano:

- la gestione del tempo e dello spazio urbano secondo i principi e gli obiettivi della legge regionale 22.07.1998, n. 38 art. 3, comma 2.

Nel marzo 2019 l'Amministrazione Comunale ha adottato Variante di adeguamento del Piano Strutturale alla legge regionale, nonché al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR) approvato nel marzo 2015.

- **Il Piano Operativo Comunale (POC)**

Il Comune di San Gimignano con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 22/03/2019, ha adottato il Piano Operativo (P.O.) con contestuale variante al Piano Strutturale (P.S.), ai sensi e per gli effetti della L.R. 65/2014. Dell'avvenuta adozione è stata resa notizia con avviso pubblicato sul BURT del 15/05/2019.

Il Piano Operativo andrà a superare il Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n.101 del 22.12.2009, anche se, per esplicita volontà amministrativa, conferma l'impianto urbanistico generale delineato dal Piano Strutturale e, conseguentemente, dal primo Regolamento Urbanistico. Nella redazione del POC emerge una revisione puntuale e dettagliata delle previsioni rispetto a quanto non attuato nel primo quinquennio di attuazione, alle eventuali problematiche e/o criticità emerse nella gestione dello strumento urbanistico, nonché ai necessari aggiornamenti da introdurre a seguito del nuovo quadro pianificatorio regionale definito dalla L.R. 65/14 e dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Il Piano Operativo si è strutturato nel rispetto dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale, con particolare riferimento all'attuazione dei seguenti temi:

Sistema insediativo

Il sistema insediativo è stato articolato, in relazione alle diverse specificità, nelle seguenti parti:

- Tessuti storici (CS)
- Tessuti residenziali consolidati (RE)
- Tessuti produttivi esistenti (TP)

In particolare i *Tessuto storici* sono:

- Il centro storico del capoluogo;
- Il nucleo storico di Ugnano
- Il borgo di Santa Lucia
- Il nucleo storico di Castel San Gimignano.

Nel Piano Operativo adottato il perimetro del territorio urbanizzato è definito ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, con riferimento al Piano Strutturale formatosi con la LR 1/05, secondo il quale il territorio urbanizzato corrisponde "alle parti non individuate come aree a prevalente o esclusiva funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della Legge".

Nel PS vigente, la "Carta di Piano P04a/b" individua le aree ricadenti nel "Sistema degli insediamenti, ambiti di trasformazione" quali ambiti distinti dalle "Aree produttive agricole". In particolare, vengono individuati gli Ambiti di trasformazione, disciplinati all'art.18 delle Norme di PS.

Tali ambiti di trasformazione (di seguito elencati) sono individuati nel PO come territorio urbanizzato:

- Ambito 1 Badia a Elmi (UP20)
- Ambito 2 Badia a Elmi (area produttiva) (UP20)
- Ambito 3 Ex cartiera di San Galgano (UP21)

- Ambito 4 Pancole (UP14)
- Ambito 5 Uignano (UP15)
- Ambito 6 Cusona (UP21)
- Ambito 7 Fattoria di Larniano (UP6)
- Ambito 8 Area ex Niccolai in loc. Settefonti/Settefontino (UP13)
- Ambito 9 Ex azienda agricola Buonriposo (UP13)
- Ambito 10 Ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli (UP13)
- Ambito 11 Area CMM in loc. Strada (UP10)
- Ambito 12 Centro storico di San Gimignano (UP10)
- Ambito 13 Attrezzature e verde urbano di riqualificazione della fascia lungo le mura e localizzazione degli approdi (UP10)
- Ambito 14 Fugnano - Belvedere - Le mosse (UP10)
- Ambito 15 Fugnano (area produttiva) (UP10)
- Ambito 16 S. Chiara (UP10)
- Ambito 17 S. Lucia (UP10)
- Ambito 18 Attrezzature sportive, ricettive e ricreative (Parco di S. Lucia) (UP10)
- Ambito 19 Ex tabaccaia in loc. Casa alla terra (UP11)
- Ambito 20 Castel San Gimignano (UP4)

Gli ambiti di trasformazione sono distinti in quattro macrogruppi:

- a. centro storico di San Gimignano (Ambito 12);
- b. centri del sistema urbano provinciale e la frazione di Pancole (inserita nell'elenco degli aggregati di cui all'art. L8 c.5 del PTC) a prevalente funzione residenziale con evidenziazione dei tessuti storici e delle emergenze architettoniche puntuali ed eventuale individuazione del verde pubblico, degli impianti di interesse collettivo e delle aree di riqualificazione, delle indicazioni di verde urbano (Ambiti 1, 4, 5, 14, 16, 17, 20);
- c. aree esistenti e in formazione a prevalente funzione produttiva (Ambiti 2, 6, 15);
- d. zone di riqualificazione urbanistica e paesaggistica di aree degradate (Ambiti 3, 7, 8, 9, 10, 11, 19).

Il perimetro del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali è individuato graficamente negli elaborati di PO alla scala 1:5000, con i perimetri dei diversi ambiti di trasformazione, e alla scala 1:15.000, con un perimetro unico. Mentre il territorio rurale nel PS di San Gimignano è rappresentato dall'intero territorio comunale escluse le parti individuate come *ambiti di trasformazione*.

Il perimetro del territorio urbanizzato del Piano Operativo è individuato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/14, pertanto le ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per le quali è stata attivata la conferenza di copianificazione prevista dall'art. 25 della L.R. 65/14.

La conferenza, ha individuato le seguenti polarità, quali ipotesi di trasformazione fuori dal territorio urbanizzato, dunque soggette a Conferenza di Copianificazione, il cui esito è favorevole e sono:

- Ambito 3: Ex cartiera di San Galgano (UP21 - RQr 3_1)
- Ambito 7: Fattoria di Larniano (UP6 - RQm 7_1)
- Ambito 10: Ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli (UP13 - RQm 10_1)

Altre previsioni analoghe, intervenute successivamente, sono in corso di valutazione da parte della Conferenza:

1. CPs1_1 – Area a verde pubblico e parcheggi in località Badia a Elmi
2. CPs13_1 – Ampliamento del Parcheggio di Bagnaia
3. CPs13_2 – Nuovo Terminal Bus in loc. Baccanella
4. IPt UP14_1 – Centro accoglienza del Santuario di Pancole
5. RMr UP 14_1- Casa Alleluja loc. Cellole

Ogni polarità è descritta e disciplinata mediante specifica Scheda Norma contenuta nell' Allegato I di POC.

Stato di attuazione degli strumenti di pianificazione comunale

Il Piano Strutturale approvato nel 2007, aggiornato e modificato dalla recente Variante di adeguamento contestuale alla formazione del Piano Operativo, definisce il dimensionamento massimo delle trasformazioni in coerenza con le disposizioni del DPGR 32/R/2017. In coerenza con l'art. 5 del regolamento regionale citato, il bilancio delle trasformazioni viene effettuato all'interno del territorio urbanizzato in rapporto alle previsioni di trasformazione di nuova edificazione e di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana ai sensi art. 125 L.R. 65/14. Le previsioni all'esterno del territorio urbanizzato introdotte attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 L.R. 65/14 sono computate separatamente rispetto alle dimensioni massime sostenibili di PS.

Dalla ricognizione dello stato di attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti si rileva che i dimensionamenti massimi relativi alle diverse funzioni sono ancora in gran parte disponibili, per l'attuazione degli interventi di trasformazione previsti dal precedente Regolamento Urbanistico (decaduto alla fine del 2014 ed in salvaguardia da fine 2019 ai sensi art. 222 LR 65/14), e con il Piano Operativo di prossima approvazione).

Con la revisione del PS potranno essere apportate, ove necessario, correzioni e/o calibrature dei dimensionamenti disponibili nelle singole U.T.O.E. (UdP) al fine elevare il livello di fattibilità degli interventi considerate le diverse funzioni previste negli ambiti di trasformazione e di rigenerazione urbana.

Le seguenti tabelle, riprese dal Piano Operativo adottato, evidenziano il dimensionamento del PS vigente e le relative quantità, articolate per Unità di Paesaggio (UP) e categorie funzionali, di PO.

Funzione residenziale

La Tabella n. 1 allegata evidenzia, in riferimento al dimensionamento residenziale, le coerenze tra previsioni di Piano Operativo al momento adottato e dimensioni massime previste dal Piano Strutturale vigente per ciascun ambito di trasformazione.

Come si desume dalla tabella, le previsioni di PO relative agli interventi di trasformazione residenziale (compreso gli interventi di recupero e riuso del p.e.e.) previsti dalle Schede Normative di cui agli Allegati N1A e N1B impegnano circa il 41% del dimensionamento complessivo di PS (930 abitanti contro i 2237 del PS), ed il 46% del dimensionamento residuo disponibile al netto degli abitanti insediati con il primo RU (209 abitanti).

Si evidenzia quindi un saldo residuo ampiamente positivo rispetto al dimensionamento complessivo del

Piano Strutturale, la cui stima del fabbisogno abitativo è stata definita in riferimento ad una prospettiva temporale a lungo termine, nonché sulla base di dinamiche demografiche e socioeconomiche che non trovano più rispondenza nella situazione attuale.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale sociale, il POC individua, all'interno dell'ambito di trasformazione n. 14 San Gimignano- Belvedere, il Comparto TRR 14_1, disciplinato da specifica Scheda Normativa nell'Allegato N1A, a conferma del Piano di Edilizia Economica e Popolare approvato con la D.C.C. n. 45 del 2.07.2014, che prevede un dimensionamento pari a 2300 mq di SE residenziale. Il POC prevede inoltre la localizzazione di interventi di edilizia sociale all'interno dei comparti di trasformazione che prevedono interventi residenziali di significativa dimensione, anche derivanti da recupero. Per tali comparti, in coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale, le quote riservate all'edilizia sociale non potranno essere inferiori al 10% della SE residenziale realizzata, da assicurare mediante cessione gratuita di aree o unità immobiliari, oppure mediante corresponsione di oneri aggiuntivi secondo le modalità stabilite in sede di convenzione e dalla normativa vigente.

Funzione industriale e artigianale

Il PS prevede per le zone industriali (Fugnano per il Capoluogo, Badia a Elmi e Cusona), un tetto massimo di 152.000 mq.(v. art.99 Tab. 2 del PS) di superficie utile lorda dei fabbricati.

Le tabelle in calce la presente capitolo evidenziano per ciascuna unità di paesaggio il dimensionamento delle previsioni di POC articolato per categorie funzionali e tipologie di intervento. Dalla lettura delle tabelle si evidenzia un dimensionamento complessivo delle aree a prevalente destinazione industriale ed artigianale pari a **complessivi 127.470 mq** di SE, così suddivisi:

- mq 118.000 relativi a interventi di nuova edificazione da attuare con Piani Attuativi e PUC;
- mq 7.500 relativi a interventi di nuova edificazione da attuare con interventi edilizi diretti;
- mq 1.970 relativi a interventi di riuso da attuare con Piani Attuativi e PUC.

A questi vanno aggiunti, come potenzialità residua collegata a Piani Attuativi convenzionati precedentemente al primo RU³, mq 14.500 così suddivisi:

- mq 3.500 potenzialità residua del PIP di Fugnano;
- mq 11.000 potenzialità residua del PdL in loc. Palagetta – Badia a Elmi.

Il dimensionamento complessivamente impegnato è quindi pari a 138.470 mq di SE, e dunque inferiore al dimensionamento massimo previsto dal PS, pari a mq 152.000 di SUL (equiparabile alla SE ai sensi dell'art. 17 delle NTA del POC).

Funzione commerciale al dettaglio

Il PS esclude la localizzazione di grandi strutture di vendita nel territorio comunale. Il PS, all'art. 98 delle relative Norme, dà mandato al POC di individuare i casi in cui è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita nel rispetto dei seguenti limiti:

- a. Capoluogo (al di fuori del centro storico) (UP10): quattro strutture (di cui due non alimentari), incluso le due strutture esistenti, per una superficie massima complessiva di 4.500 mq;
- b. Badia a Elmi (UP20): due strutture di cui una non alimentare ed una prevista nel recupero della struttura esistente dell'ex consorzio agrario (max. 1000 mq) per un totale di 2.500 mq. di superficie massima;

³ Vedi Relazione generale del RU – marzo 2013

- c. Ugnano (UP15): una struttura per una superficie massima di mq 1.000;
- d. Loc. Casa alla terra (UP11): una struttura (non alimentare) nel recupero della ex tabaccaia per una superficie massima di 1.500 mq.

Nel recupero degli immobili ex agricoli posti in loc. Borgo Mariano (UP4), in loc. Lazzaretto (UP10), in loc. Fulignano (UP12), in loc. Montecarulli (UP18) e in loc. Sasso di Sotto (UP19) il PS consente la destinazione commerciale per una superficie utile lorda massima di 300 mq cadauno ed un totale di 1500 mq.

Le tabelle in calce la presente capitolo evidenziano per ciascuna unità di paesaggio il dimensionamento delle previsioni di POC articolato per categorie funzionali e tipologie di intervento. Dalla lettura delle tabelle si evidenzia un dimensionamento complessivo delle aree a destinazione commerciale al dettaglio pari a **complessivi 9.810 mq** di SE, così suddivisi:

- mq 725 relativi a interventi di nuova edificazione da attuare con Piani Attuativi e PUC;
- mq 4.400 relativi a interventi di nuova edificazione da attuare con interventi edilizi diretti;
- mq 2.810 relativi a interventi di riuso da attuare con Piani Attuativi e PUC.
- Mq 1. 875 relativi a interventi di riuso esterni al territorio urbanizzato.

Nell'ambito di tale dimensionamento, le previsioni di medie strutture di vendita sono relative esclusivamente al Comparto RQm 19_1 Ex Tabaccaia di Casa alla terra, per una potenzialità massima pari a 1500 mq, a fronte di un dimensionamento massimo di PS pari a 9.500 mq.

Per le attività commerciali di vicinato, in quanto compatibili con la residenza ed a carattere diffuso, le normative regionali non prevedono la quantificazione all'interno delle dimensioni massime sostenibili di Piano Strutturale.

Sono inoltre confermate le previsioni relative al recupero degli immobili ex agricoli posti in loc. Borgo Mariano (UP4), in loc. Lazzaretto (UP10), in loc. Fulignano (UP12), in loc. Montecarulli (UP18) e in loc. Sasso di Sotto (UP19) con destinazione commerciale per una superficie utile lorda massima di 300 mq cadauno ed un totale di 1500 mq, pari alla potenzialità massima di PS.

Funzione Direzionale e di servizio

Il PS vigente non prevede un dimensionamento specifico per le funzioni direzionali e di servizio, che per quanto riguarda i nuovi insediamenti sono programmate e disciplinate all'interno delle Schede Normative e di Indirizzo di cui agli Allegati N1A e N1B del POC.

Per i servizi di interesse generali a carattere pubblico o privato convenzionato, ubicati nell'ambito delle zone "F" individuate dal POC non viene quantificato un dimensionamento preventivo, che sarà definito in base alle esigenze delle specifiche attività mediante approvazione dei progetti di iniziativa pubblica.

Funzione turistico ricettiva

Per il turismo il PS fissa un tetto massimo di 40.700 mc. (v. Art. 99 Tab.3 delle Norme di PS), destinati ad ampliamenti di esercizi alberghieri esistenti e cambiamento da altre destinazioni d'uso alla destinazione alberghiera, secondo quanto prescrive la Legge Regionale sul turismo n. 86/16. La quantità di 40.700 mc (equivalenti a circa 13.500 mq di SE) si intende come massimo assoluto che non necessariamente dovrà essere inserito nel POC e di conseguenza realizzato.

Le tabelle di cui al presente capitolo evidenziano per ciascuna unità di paesaggio il dimensionamento delle previsioni di POC articolato per categorie funzionali e tipologie di intervento. Dalla lettura delle tabelle si evidenzia un dimensionamento complessivo degli interventi a destinazione turistico ricettiva pari a **complessivi 7.015 mq** di SE, così suddivisi:

- mq 640 relativi a interventi di nuova edificazione da attuare con Piani Attuativi e PUC;

- mq 630 relativi a interventi di nuova edificazione da attuare con interventi edilizi diretti;
- mq 3.240 relativi a interventi di riuso da attuare con Piani Attuativi e PUC.
- Mq 2.505 relativi a interventi di riuso esterni al territorio urbanizzato (comparti RQm 7_12 Larniano e RQm 19_1 Ex Tabaccaia Casa alla Terra).

Oltre alle quantità sopra evidenziate, collegate all'attuazione delle previsioni puntuali disciplinate negli Allegati N1A e N1B del POC, vanno considerate le possibilità di ampliamenti funzionali *una-tantum* delle strutture ricettive esistenti nei limiti del 10% della SE esistente e comunque fino ad un massimo di 300 mq per struttura, finalizzati alla qualificazione dell'offerta ricettiva ed all'ampliamento dei servizi e degli spazi comuni, senza aumento del numero di posti letto, che comunque dovranno essere realizzate nel rispetto del dimensionamento complessivo del PS.

Le attività diffuse di tipo agriturismo o extra alberghiero ai sensi della normativa vigente, in quanto riconducibili alla destinazione agricola e residenziale, non sono computate all'interno delle dimensioni massime sostenibili di Piano Strutturale.

Funzione Commerciale all'ingrosso e depositi

Ai sensi dell'art. 98 delle Norme di Piano Strutturale, all'interno delle zone produttive artigianali e industriali individuate dal POC è ammessa la destinazione commerciale degli edifici per l'attività di commercio all'ingrosso.

Pertanto tale categoria funzionale si intende totalmente assimilabile alla categoria "Industriale – artigianale" ed è da ritenersi compresa nel dimensionamento della categoria suddetta.

Tabella 1 - PIANO OPERATIVO - PREVISIONI QUINQUENNALI PER UNITA' DI PAESAGGIO - Dettaglio (All. 2B Del. 682 del 26.06.2017)

UNITÀ DI PAESAGGIO	PREVISIONI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE INTERNE AL PERIMETRO DEL TU								RAFFRONTO PS - PO						
	NE - Nuova edificazione						R - Riuso		Totale PO				PS		
	PA - PUC		Interventi edilizi diretti		Premialità connesse ad interventi di riuso		PA o Piani di intervento rigenerazione urbana**		Nuova edificazione		Recupero (PA o Piani di intervento rigenerazione urbana)		Totale PS	Attuato RU	Residuo PS
	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	St o Sf (mq)	SUL (mq)	SUL (mq)	Abitanti*	SUL (mq)	Abitanti*	Abitanti	Abitanti	Abitanti
UP 4 Castel S. Gimignano			945	300			514	90	300	11	90	3	50	11	39
UP6 Larniano															
UP7															
UP8															
UP 10 San Gimignano	10.887	3.000	706	100			37.455	7.391	3.100	115	7.391	274	1.315	198	1.117
UP 11 Pietrafitta															
UP12***								180			180	7			
UP 13 Settefonti e Buoriposo							84.225	2.445			2.445	91	202	0	202
UP 14 Cellole e Pancole			1.942	285					285	11			32	0	32
UP 15 Ulignano	19.043	3.300	564	140			11.953	900	3.440	127	900	33	287	0	287
UP 16 Cusona***								96			96	4			
UP17***								180			180	7			
UP18															
UP19															
U P20 Badia a Elmi	4.523	350					2.490	130	350	13	130	5	70	0	70
UP 21 Piana dell'Elsa			11.238	100			73.286	6.105	100	4	6.105	226	281	0	281
TOTALI	34.453	6.650	15.395	925			209.923	17.517	7.575	281	17.517	649	2.237	209	2.028

* Viene assunto il Parametro di PS pari a 27 mq/abitante insediato

** comprensivi anche degli interventi diretti previsti dalla Schede Normative Allegato N1B

*** riferiti ad interventi diretti di ristrutturazione o sostituzione edilizia previsti da Schede Normative Allegato N1B

Standard urbanistici

Il POC individua gli standard urbanistici esistenti e di progetto all'interno dei diversi ambiti territoriali, verificandone la congruenza con le quantità minime di cui al DM. 1444/68 nonché con gli indirizzi del Piano Strutturale.

Nell'elaborazione dei calcoli sono stati utilizzati i dati relativi alla popolazione residente al 2018, pari a 7774 abitanti: il dato dei residenti relativo ai centri del sistema urbano è stimato pari a 5597 abitanti; il numero di 2.177 abitanti riferito ai residenti in tutto il territorio extraurbano è ottenuto per differenza. La conversione in abitanti equivalenti è effettuata considerando 27 mq di SE per abitante ai sensi del DM 1444/68. Per il calcolo degli standard si sono applicati i limiti fissati dallo stesso DM 1444/68 pari a:

- mq. 4,50/abitante di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- mq. 2,00/abitante di attrezzature d'interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici PT, protezione civile, ecc.);
- mq. 9,00/abitante di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- mq. 2,50/abitante per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge 765/67).

Nel calcolo degli standard non sono state naturalmente computate le aree a verde e parcheggi pubblici esistenti e previste nelle zone produttive, né le aree e le attrezzature pubbliche ubicate nel territorio extraurbano.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa della dotazione di standard in relazione alle diverse Unità di Paesaggio le quali, si ricorda, sono assimilate dal vigente Piano Strutturale alle UTOE.

A tali dotazioni vanno aggiunte le ulteriori quantità di aree e spazi pubblici (verde e parcheggi, aree per urbanizzazioni secondarie) collegate all'attuazione degli interventi di trasformazione previsti all'interno dei comparti oggetto di Scheda Normativa e di Indirizzo di cui all'Allegato N1A, riferiti alle diverse funzioni da insediare.

Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale			
Riepilogo Standard Urbanistici esistenti e di previsione			
UP 4 - Ambito di trasformazione 20 - CASTEL SAN GIMIGNANO			
Categoria DM 1444/68	attuato (mq)	previsione (mq)	totale (mq)
Interesse collettivo	0	0	0
Istruzione	0	0	0
Verde pubblico	8.830	3.362	12.192
Parcheggi pubblici	2.459	1.017	3.476
TOTALE mq	11.289	4.379	15.668
UP 10 - Ambiti di trasformazione 11, 13, 14, 16 - SAN GIMIGNANO			
Categoria DM 1444/68	attuato (mq)	previsione (mq)	totale (mq)
Interesse collettivo	20.444	10.444	30.887
Istruzione	23.767	3.575	27.342
Verde pubblico	102.842	17.384	120.226
Parcheggi pubblici	58.990	23.300	82.289
TOTALE mq	206.042	54.702	260.744
UP 10 - Ambito di trasformazione 17 - SANTA LUCIA			
Categoria DM 1444/68	attuato (mq)	previsione (mq)	totale (mq)
Interesse collettivo	0	0	0
Istruzione	0	0	0
Verde pubblico	37.982	3.149	41.131
Parcheggi pubblici	4.889	795	5.685
TOTALE mq	42.871	3.944	46.816
UP 14 - Ambito di trasformazione 14 - PANCOLE			
Categoria DM 1444/68	attuato (mq)	previsione (mq)	totale (mq)
Interesse collettivo	1.082	321	1.403
Istruzione	0	0	0
Verde pubblico	586	0	586
Parcheggi pubblici	145	1.631	1.777
TOTALE mq	1.814	1.952	3.766
UP 15 - Ambito di trasformazione 5 ULIGNANO			
Categoria DM 1444/68	attuato (mq)	previsione (mq)	totale (mq)
Interesse collettivo	6.034	0	6.034
Istruzione	6.330	0	6.330
Verde pubblico	18.837	968	19.805
Parcheggi pubblici	7.243	1.822	9.065
TOTALE mq	38.444	2.790	41.234
UP 20 - Ambito di trasformazione 1 - BADIA A ELMI			
Categoria DM 1444/68	attuato (mq)	previsione (mq)	totale (mq)
Interesse collettivo	3.694	0	3.694
Istruzione	0	6.424	6.424
Verde pubblico	13.184	5.952	19.136
Parcheggi pubblici	13.419	639	14.058
TOTALE mq	30.298	13.015	43.313
TOTALE Ambiti di trasformazione urbani			
Categoria DM 1444/68	attuato (mq)	previsione (mq)	totale (mq)
Interesse collettivo	31.254	10.765	42.018
Istruzione	30.097	9.999	40.097
Verde pubblico	182.261	30.815	213.076
Parcheggi pubblici	87.146	29.204	116.351
TOTALE mq	330.758	80.784	411.542

Tabella riepilogativa Verifica Standard Urbanistici esistenti e di previsione						
Ambiti di trasformazione urbani				Verifica rispetto alla popolazione residente urbana (5597 ab.)	Verifica rispetto alla popolazione residente totale (7774 ab.)	Verifica rispetto alla pop. insediata ed insediabile (8704 ab.)
Categoria DM 1444/68	attuato (mq)	previsione (mq)	totale (mq)	(mq / ab)	(mq / ab)	(mq / ab)
Interesse collettivo	31.254	10.765	42.018	7,51	5,40	4,83
Istruzione	30.097	9.999	40.097	7,16	5,16	4,61
Verde pubblico	182.261	30.815	213.076	38,07	27,41	24,48
Parcheggi pubblici	87.146	29.204	116.351	20,79	14,97	13,37
TOTALE mq	330.758	80.784	411.542	73,53	52,94	47,28

Dalla lettura della tabella riassuntiva si evince chiaramente che i parametri di legge sono soddisfatti con grandi margini di ampiezza. Un dato che merita di essere sottolineato è che la dotazione minima degli standard risulta già soddisfatta dalle dotazioni esistenti anche considerando gli incrementi derivanti dalle previsioni del presente POC (che ovviamente saranno accompagnati dalle relative dotazioni di standard, da aggiungere alle quantità della tabella sopra riportata).

Quadro Conoscitivo di riferimento ed integrazioni da svolgere

L'obiettivo è la costruzione di un quadro conoscitivo organico e aggiornato del patrimonio territoriale, mettendo a sistema le conoscenze già acquisite dagli Enti nell'ambito degli strumenti di pianificazione vigenti e/o di specifici studi. Queste conoscenze, opportunamente aggiornate ove necessario, verranno riunificate e costituiranno la piattaforma comune per la costruzione del sistema informativo geografico. In tal senso, la strutturazione dei dati e dei documenti sarà elaborata secondo modalità e procedure tali da consentire la piena integrazione con il SIT.

Il Quadro Conoscitivo attualmente a disposizione è ingente ed approfondito, pertanto è indispensabile aggiornarlo attraverso mirati approfondimenti in relazione agli obiettivi di ulteriore qualificazione emersi. In sintesi i documenti a disposizione sono i seguenti:

- **Piano d'Indirizzo Territoriale Regionale** con valenza di Piano Paesaggistico (PIT_PPR)
- **Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTCP);**
- **Piano di Gestione del sito UNESCO n.550 – Centro Storico di San Gimignano (SI);**
- gli studi già effettuati da parte dell'Amministrazione stessa o da altri Enti pubblici, quali:
a) Piano Strutturale approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.40 del 06 giugno 2007 e successiva deliberazione n.78 del 30 novembre 2007. Costituito da:

QUADRO CONOSCITIVO

- Q01 Fasce altimetriche 1:25.000
- Q02 Rappresentazione tridimensionale del territorio con idrografia e bacini idrografici 1:25.000
- Q03/a - Q03/b Ortofotocarta volo 1954 1:10.000
- Q04/a - Q04/b Ortofotocarta volo 1998 1:10.000
- Q05/a - Q05/b Ortofotocarta volo 2002 1:10.000
- Q06/a – Q06/b Carta della viabilità - Classificazione stradale ai sensi del Nuovo Codice della Strada 1:10.000
- Q07/a - Q07/b Sistema insediativo sparso e viabilità storica (1823 – 1937) 1:10.000
- Q08 Carta dei vincoli sovraordinati 1:25.000
- Q09/a - Q09/b Tipi forestali ed emergenze vegetazionali 1:10.000
- Q10/a – Q10/b Uso del suolo del territorio rurale 1:10.000

Q11 Rilievo urbanistico del capoluogo e delle frazioni maggiori:

- Q11/a San Gimignano Nord 1:2000
- Q11/b San Gimignano Sud 1:2000
- Q11/c Pancole 1:2000
- Q11/d Uignano 1:2000
- Q11/e - Q11/f S.Lucia 1:2000 - Castel San Gimignano 1:2000
- Q11/g Badia a Elmi 1:2000
- Q11/h Cusona 1:2000
- Q12 Carta dei punti di fragilità 1:25.000 (Allegato del "Rapporto sullo stato dell'ambiente")

INDAGINI GEOLOGICHE PROGETTO

- P01.1 Sistemi e sub-sistemi ambientali 1:25.000

- P01.2 Sistemi e sub-sistemi ambientali: articolazione dei caratteri morfologici, geo-pedologici e dell'uso del suolo 1:25.000
- P02 Sistemi territoriali: unità di paesaggio e strutture insediative 1:25.000
- P03 Viabilità principale di piano 1:25.000
- P04/a – P04/b Carta di Piano 1:10.000
- P05 Linee guida per la progettazione: Approdi di Baccanella e Bagnaia
- P06 Nuova perimetrazione del vincolo idrogeologico (L.R. 39/00 e s.m.i.)

RELAZIONI

- Relazione di Piano
- Relazione Agronomica
- Relazione Forestale
- Relazione Geologica e geologico - tecnica
- Stratigrafie dei sondaggi di base
- Rapporto sullo stato dell'Ambiente (VEA) e documentazione integrativa
- Documento di conformità al PIT e PTC

NORMATIVA

- Norme di Piano - Statuto del Territorio
 - Norme di Piano - Schede per Unità di Paesaggio
 - Valutazione di incidenza SIR Castelvechio con allegate:
 - Carta uso del suolo extraurbano 1:10.000
 - Carta di Piano 1:10.000
 - b)** Piano Comunale di Classificazione Acustica (Del.C.C. n.79 del 26.11.2004);
 - c)** Piano di Rete per Telefonia Mobile contenente la disciplina per l'installazione degli impianti di radiocomunicazione (Del.C.C. n.78 del 21.11.2003)
 - d)** Piano Quaroni: piano particolareggiato per il centro storico di San Gimignano del Prof. Arch. Ludovico Quaroni (1985);
 - e)** Elenco degli edifici esistenti in zona agricola di particolare valore culturale e ambientale (1986);
 - f)** **Regolamento Urbanistico** approvato con D.C.C. n.101 del 22.12.2009
- Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico approvato con D.C.C. n. 101 del 22.12.2009, costituito dai seguenti elaborati:

Q1 - Cartografia storica: catasto leopoldino 1823 – scala 1:5.000

Q2 - Ortofotocarta (volo AGEA 2007) – scala 1:10.000

Q3 - Carta dei vincoli e viabilità storica - scala 1:10.000

Q4 - Rilievo urbanistico e atlante fotografico dei centri urbani – scala 1:2.000

Q5 - Rilievo urbanistico e atlante fotografico delle aree soggette a trasformazione ubicate in zona agricola – scala 1:2.000

Aggiornamento della cartografia di base 1:2000 riferita ai centri urbani (volo agosto 2007);

Aggiornamento della cartografia di base 1:10.000 riferita a tutto il territorio comunale (sulla base dell'ortofocarta ricavata dal volo AGEA 2007);

- Allegato PV3 Riquilificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione di situazioni di degrado;

- Analisi del tessuto urbano ed il rilievo fotografico del capoluogo e delle frazioni;
- Adeguamento della carta dell'uso del suolo per le aree agricole;
- Aggiornamento delle emergenze del paesaggio agrario e delle emergenze naturali costituenti elementi di invarianza per il PS.

d) **Piano Operativo** in fase di approvazione costituito dai seguenti elaborati:

ANALISI CONOSCITIVA

- QC1-N Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati-Inquadramento Nord-scala 1:10.000
- QC1-S Beni Paesaggistici e Vincoli Sovraordinati-Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- QC2-N Viabilità storica-Inquadramento Nord-scala 1:10.000
- QC2-S Viabilità storica-Inquadramento Sud-scala 1:10.000
- QC3 Schede del patrimonio edilizio in Territorio rurale
- QC4-PV3 Riqualificazione delle aree di pertinenza degli edifici ed eliminazione di situazioni di degrado

SINTESI PROGETTUALE

- P1-N Territorio rurale – Inquadramento Nord - scala 1: 10.000
- P1-S Territorio rurale – Inquadramento Sud - scala 1: 10.000
- P2-N Struttura insediativa e infrastrutturale– Inquadramento Nord - scala 1:10.000
- P2-S Struttura insediativa e infrastrutturale– Inquadramento Sud- scala 1:10.000
- P3.1 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- San Gimignano - scala 1:2000
- P3.2 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- Badia Elmi - scala 1:2000
- P3.3 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- Ugnano - scala 1:2000
- P3.4 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi- Cusona - scala 1:2000
- P3.5 Disciplina per la gestione e la trasformazione degli assetti insediativi-Pancole- Santa Lucia- Castel San Gimignano - scala 1:2000
- P5 Programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche- scala 1:2.000

ELABORATI NORMATIVI

- N1 - Norme Tecniche di attuazione
- Allegato N1A - Schede normative e di indirizzo relative agli ambiti di trasformazione
- Allegato N1B – Schede normative e di indirizzo relative agli interventi in territorio rurale (Schedatura degli aggregati e degli edifici di particolare valore culturale ed ambientale nelle zone agricole limitatamente alla componente conoscitiva delle parti aggiornate dal presente POC (Allegato P3 del RU);
- Allegato N1C – Modifiche alle schede del Piano Quaroni
- Allegato N1D - Disciplina degli edifici in territorio rurale

RELAZIONI

- R1 - Relazione generale

INDAGINI GEOLOGICHE ED IDRAULICHE

- R2 - Relazione geologica e geologico-tecnica di supporto al Piano Operativo, contenente la classificazione di fattibilità delle schede progettuali e degli interventi previsti

- Elaborati in scala 1:10.000:
- Carta Geomorfologica [Tavole Nord e Sud]
- Carta della Pericolosità Geologica [Tavole Nord e Sud]
- Carta della Pericolosità Idraulica [Tavole Nord e Sud]
- Carta della Magnitudo Idraulica per alluvioni poco frequenti (Tr200) [Tavola Unica]
- Carta della Pericolosità Sismica [Tavole Nord e Sud]
- Elaborati in scala 1:2.000
- Carta della Fattibilità [Tavole 1, 2 e 3]
- R3 – Relazione idrologico idraulica –reticolo idraulico minore
- I1: Mappa della Pericolosità Idraulica
- I2: Area di studio e sezioni
- I3: Idrologia: Bacini imbriferi, reticolo idrografico e dtm
- I4: mappa dei battenti tr 30 (I4el: battenti del fiume Elsa)
- I5: mappa dei battenti tr 200 (I5el: battenti del fiume Elsa)
- I6: mappa delle velocità tr 30 (I6el: velocità del fiume Elsa)
- I7: mappa delle velocità tr 200 (I7el: velocità del fiume Elsa)
- R3 - Relazione Idraulica
- **VAS** ai sensi dell'art. 24 della LRT 10/10
- R4 – Rapporto Ambientale
- R5 - Sintesi non Tecnica
- R6 - Studio di incidenza ambientale
- R7 - Relazione sul programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.

L'acquisizione di ulteriori e specifici approfondimenti caratterizzerà comunque il processo di formazione del Piano Strutturale e si procederà, partendo dagli studi oggi disponibili, ad un aggiornamento delle conoscenze con le eventuali implementazioni, derivanti dalla disponibilità di nuovi dati, in relazione ai contenuti stabiliti dalla LR 65/2014.

In particolare dovranno essere verificati, aggiornati, implementate le seguenti conoscenze rispetto ai seguenti temi:

- *Dati demografici e socio-economici relativi al sistema produttivo locale e dei servizi;*
- *Centro Storico di San Gimignano-revisione del Piano Quaroni;*
- *Mobilità, sistema degli approdi e accessibilità, dinamica dei flussi nei diversi periodi dell'anno;*
- *Analisi complessiva dei flussi turistici nel territorio comunale, con particolare riferimento alla pressione nei confronti del Centro monumentale;*
- *Studi agronomici, forestali, e aziendali;*
- *Individuazione dei nuclei rurali*
- *Verifica dimensionale e prestazionale degli standard urbanistici e della rete dei servizi pubblici e di uso pubblico, nonché del sistema degli spazi liberi.*

Individuazione preliminare del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi art. 4 della L.R. 65/14

Il Piano Strutturale dovrà definire il perimetro del territorio urbanizzato in coerenza alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 65/14.

La legge regionale introduce una definizione di territorio urbanizzato 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 inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria” (Art. 4 comma 3 della L.R. 65/14). Inoltre “l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani” (Art. 4 comma 4 della L.R. 65/14).

Nella presente fase di Avvio del procedimento è stata effettuata una individuazione preliminare del territorio urbanizzato, acquisendo la Carta del Territorio Urbanizzato PIT_PPR, in scala 1:50.000, in recepimento delle disposizioni di cui all'art. 4 della L.R. 65/14, nonché in coerenza con le indicazioni contenute nel PIT con valore di Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015.

Attraverso una prima ricognizione dei morfotipi insediativi di cui alla III Invariante (vedi capitolo relativo al PIT-PPR), anche in riferimento alle indicazioni di cui all'Allegato 2 del PIT “Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati della città contemporanea”.

Da una preliminare analisi dei tessuti urbanizzati della città contemporanea (morfotipi) emerge:

Per l'ambito urbano storico di **San Gimignano**, oltre al centro storico e al tessuto storico consolidato:

- TR3- Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR 6- Tessuti a tipologie miste
- TR8- Tessuto lineare
- Attrezzature Specialistiche di interesse collettivo
- TPS1- Tessuto a proliferazione produttiva lineare

Per l'ambito urbano storico di **Ugnano**, oltre al centro storico e al tessuto storico consolidato:

- TR3- Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR8- Tessuto lineare
- Attrezzature Specialistiche di interesse collettivo

Per l'ambito urbano storico di **Santa Lucia**, oltre al centro storico e al tessuto storico consolidato:

- TR3- Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- Attrezzature Specialistiche di interesse collettivo

Per l'ambito urbano storico di **Castel San Gimignano**, oltre al centro storico e al tessuto storico consolidato:

- TR3- Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

Per l'ambito di **Pancole** si riconoscono i seguenti morfotipi:

- TR3- Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR8- Tessuto lineare

Per l'ambito di **Badia Elmi** si riconoscono i seguenti morfotipi:

- TR3- Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR8- Tessuto lineare
- TPS1- Tessuto a proliferazione produttiva lineare

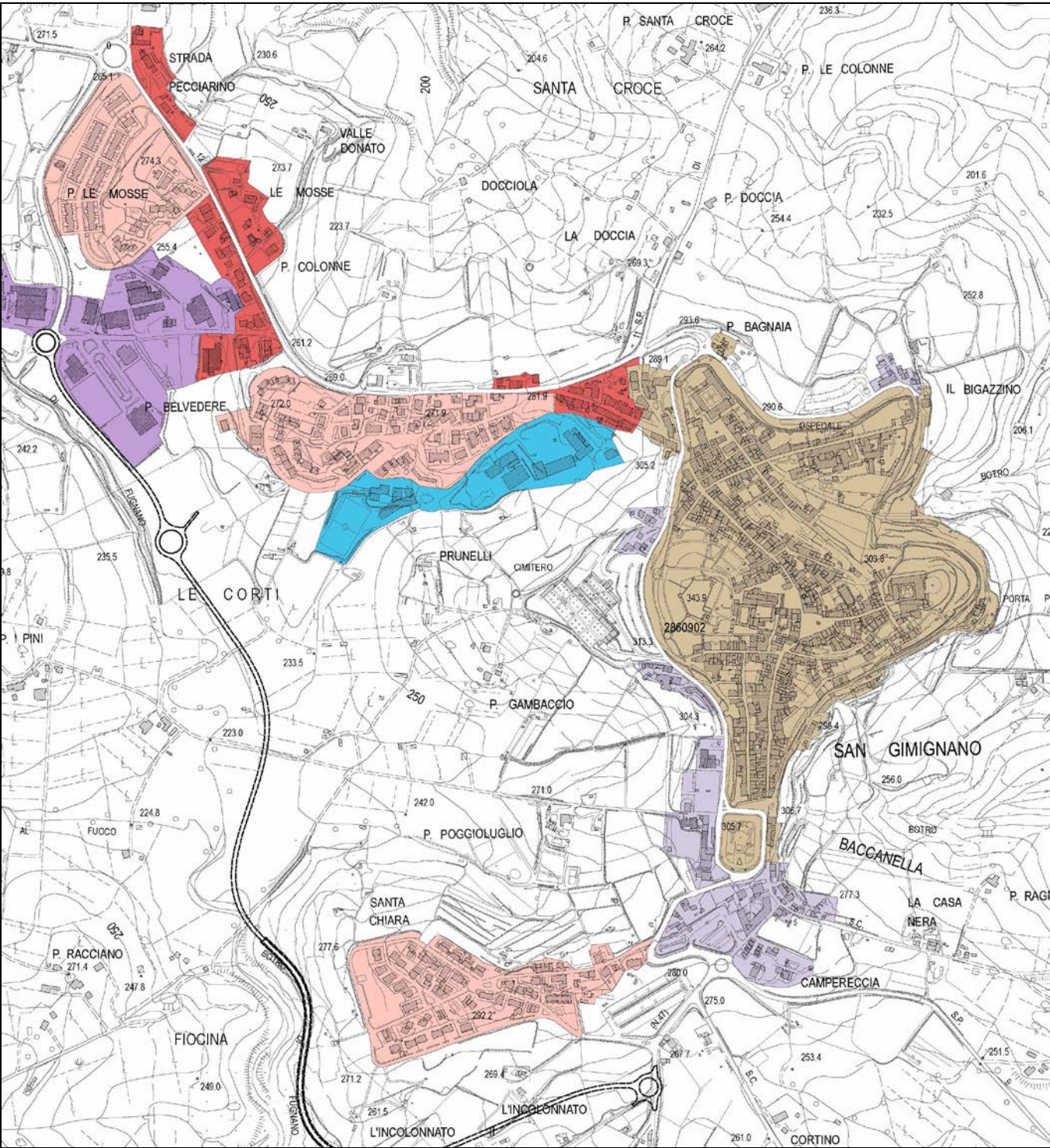
Per l'ambito di **Cusona** si riconosce la monofunzionalità relativa al morfotipo

- TPS1- Tessuto a proliferazione produttiva lineare.

Lettura dei Morfotipi

	Centri Storici e tessuti storici consolidati
	Attrezzature Specialistiche di interesse collettivo
	T.R.3: Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
	T.R.6: Tessuti a tipologie miste
	T.R.8: Tessuto Lineare
	T.R.11: Campagna Urbanizzata
	T.R.12: Piccoli agglomerati extraurbani
	T.P.S.1: Tessuto a proliferazione produttiva lineare

San Gimignano

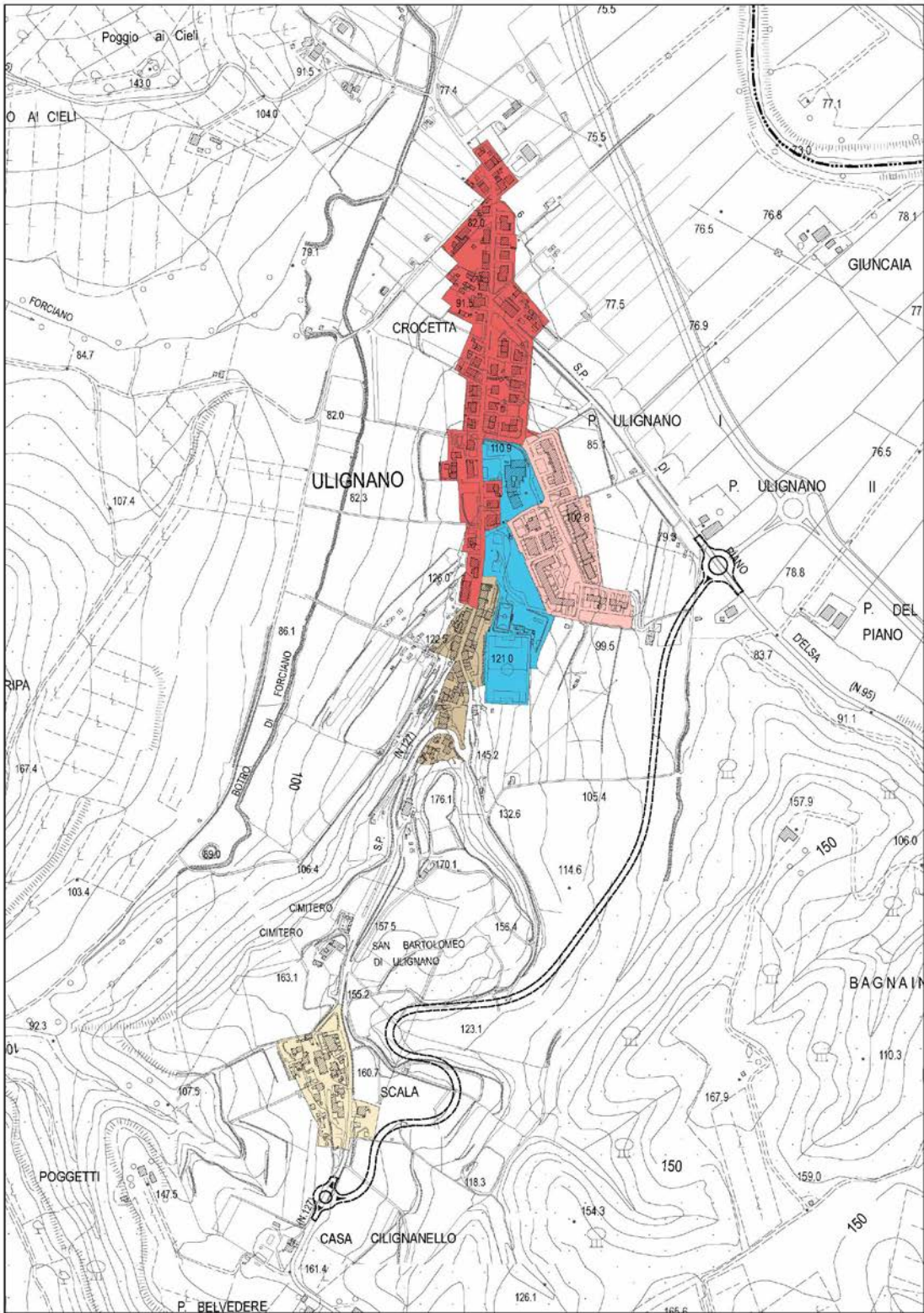


Morfotipi individuati

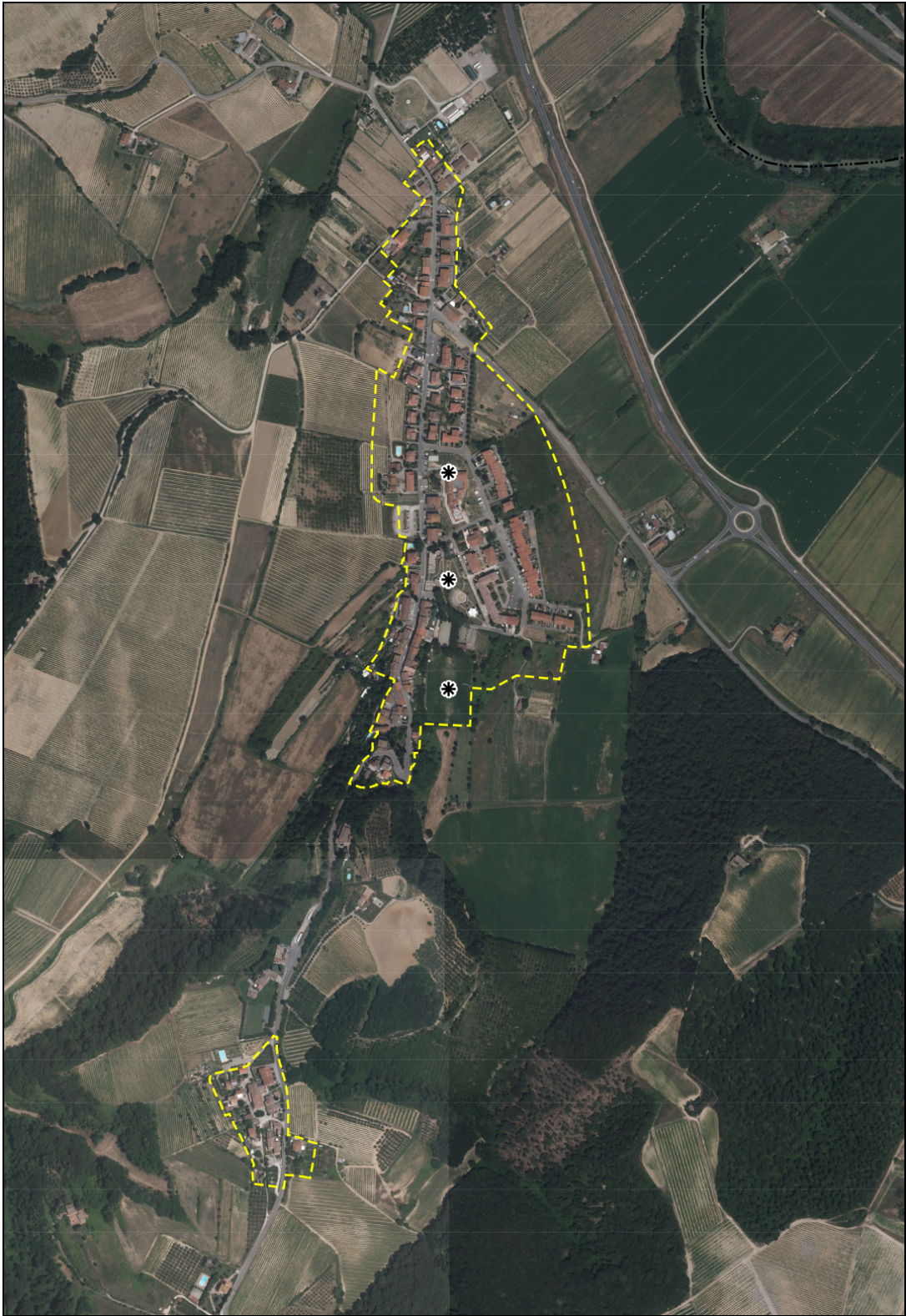


Perimetro del Territorio Urbanizzato

Uignano

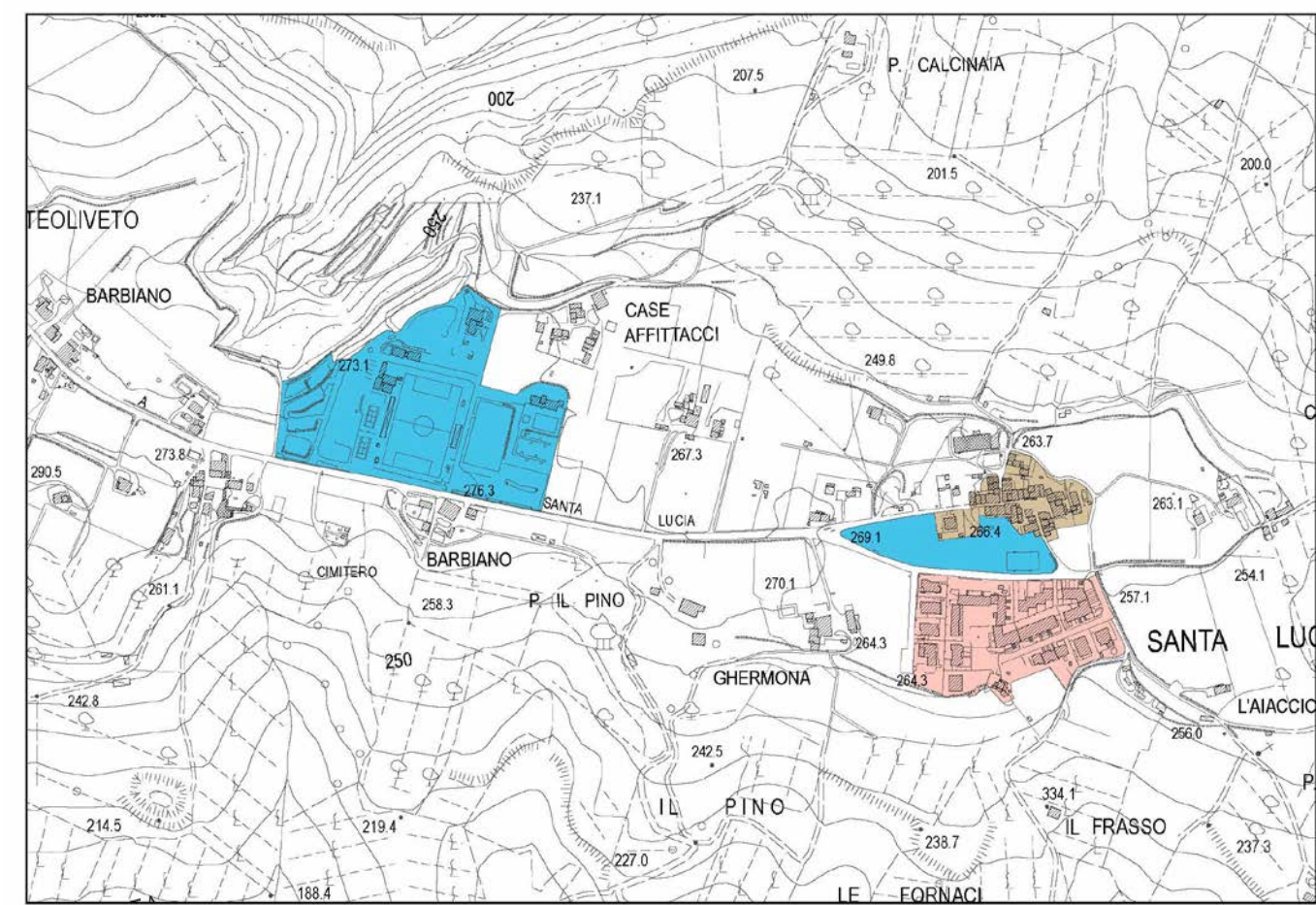


Morfotipi individuati

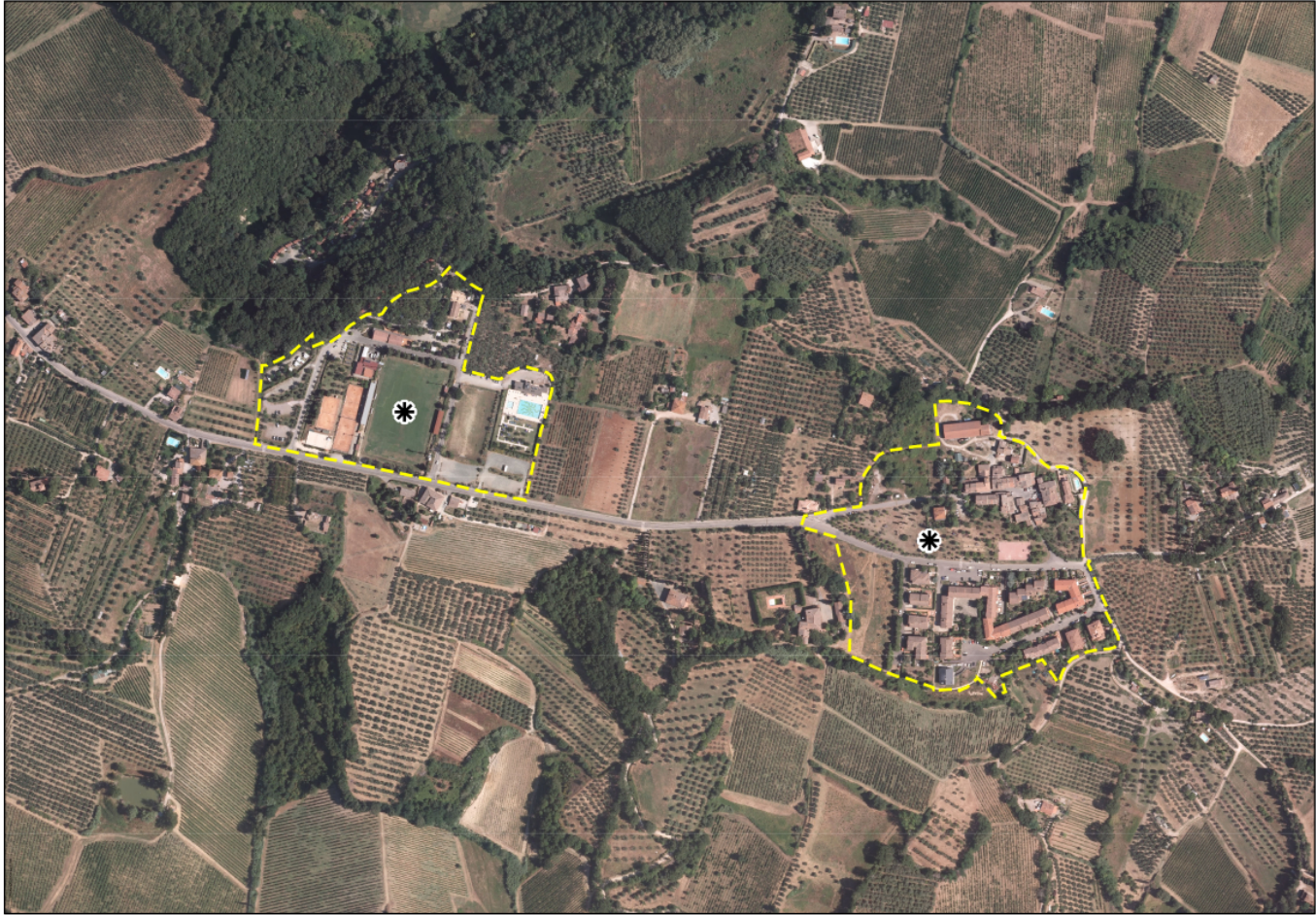


Perimetro del Territorio Urbanizzato

Santa Lucia

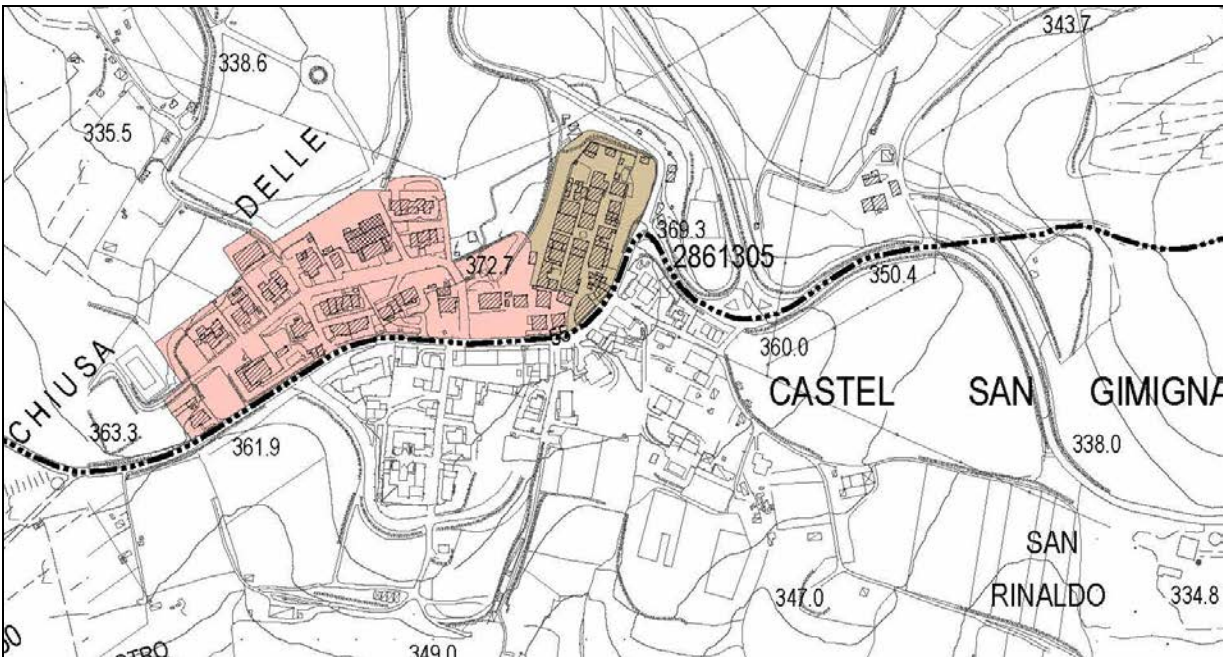


Morfotipi individuati



Perimetro del Territorio Urbanizzato

Castel San Gimignano

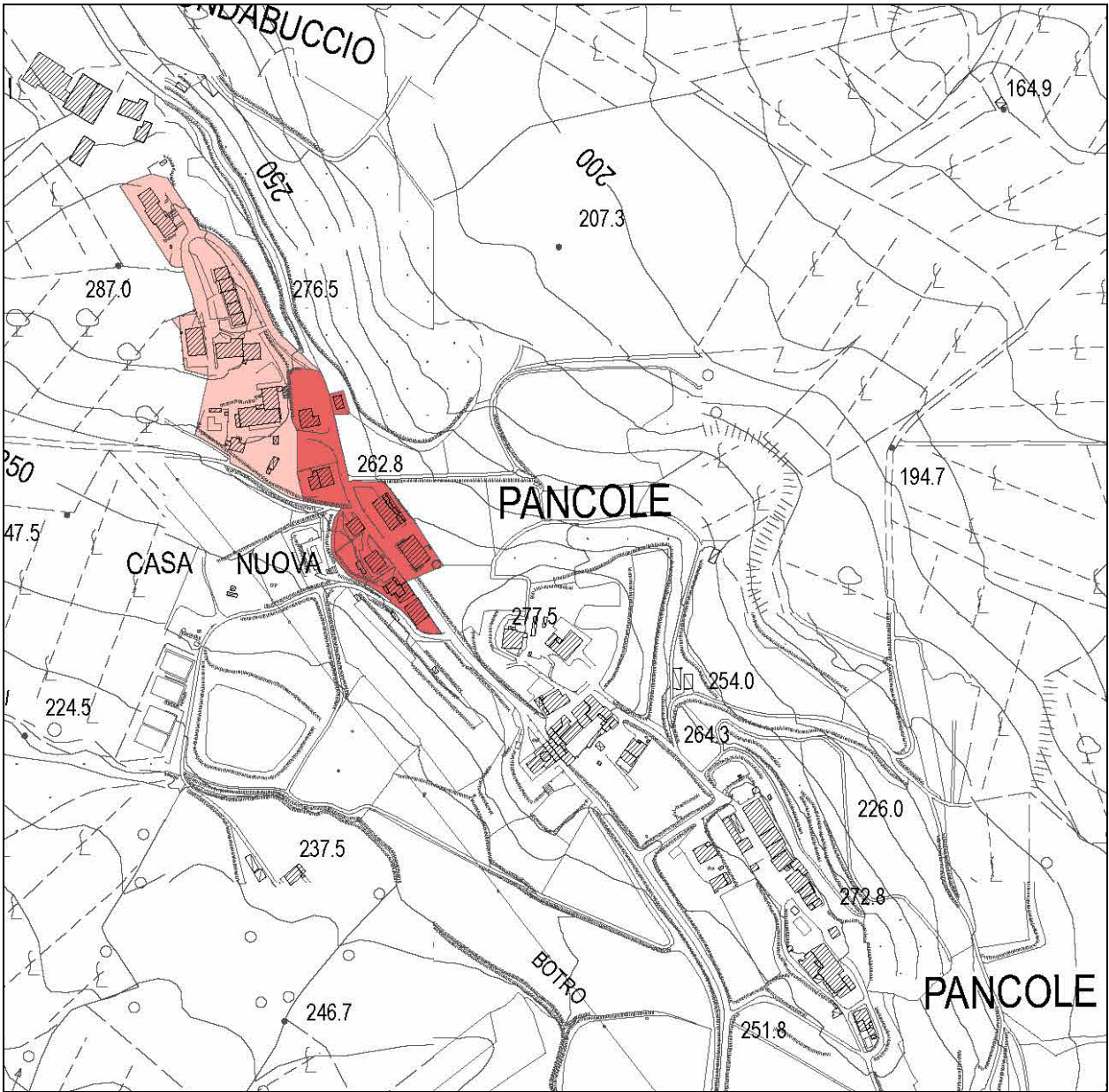


Morfotipi individuati



Perimetro del Territorio Urbanizzato

Pancole

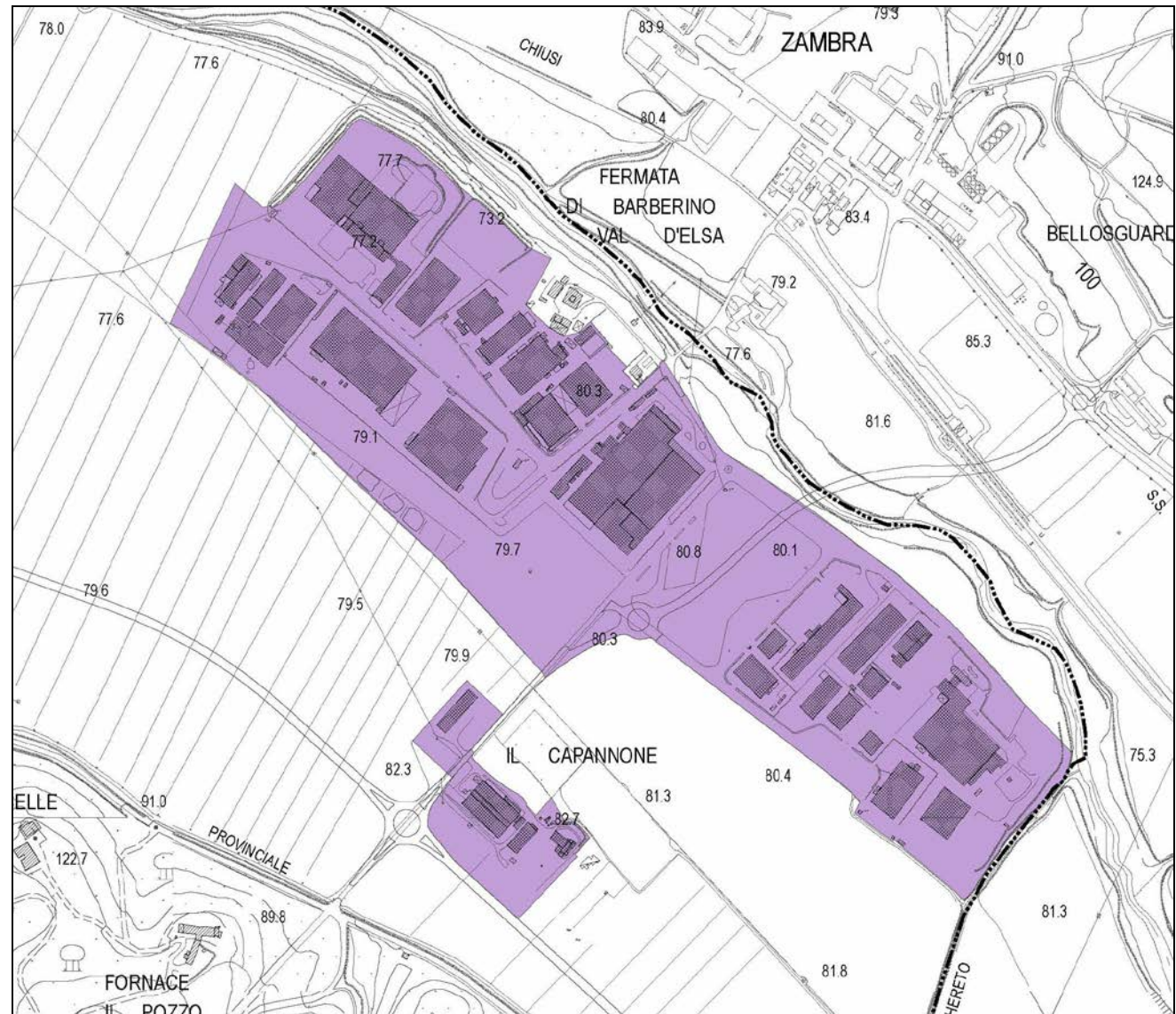


Morfotipi individuati



Perimetro del Territorio Urbanizzato

Cusona

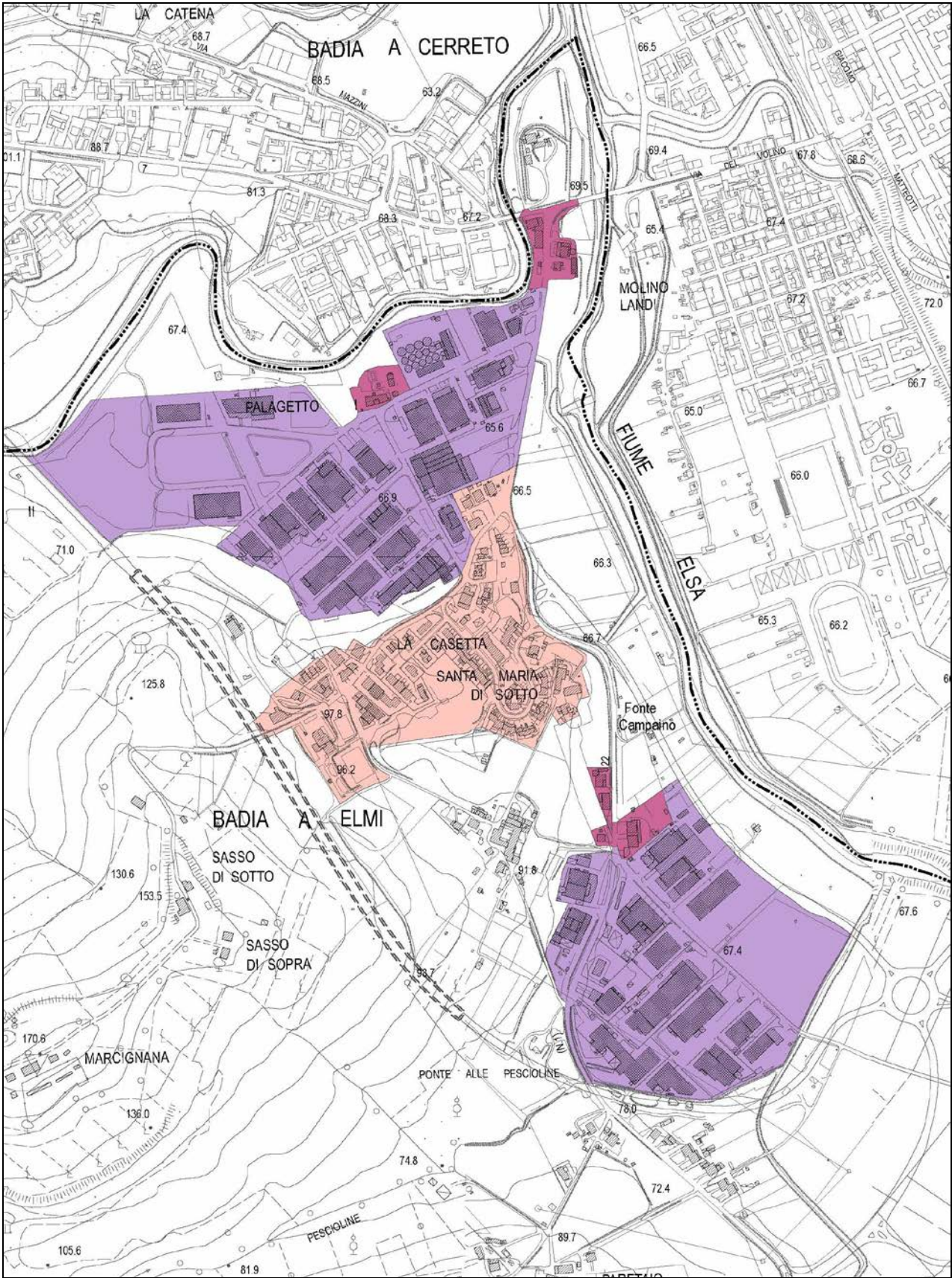


Morfotipi individuati



Perimetro del Territorio Urbanizzato

BADIA A ELMI



Morfotipi individuati



Perimetro del Territorio Urbanizzato

È opportuno evidenziare che per la definizione del perimetro del territorio urbanizzato è stato tenuto conto, oltre che dei caratteri della struttura insediativa, delle possibili strategie di riqualificazione urbanistica ed insediativa già tracciate dal POC in fase di approvazione.

La perimetrazione del “Territorio Urbanizzato” è individuata nella cartografia allegata al presente documento. In sede di formazione del Piano Strutturale potranno essere apportati eventuali adeguamenti e rettifiche a tale perimetro, conseguenti alla lettura del tessuto a scala di maggior dettaglio, in riferimento alla lettura dei morfotipi insediativi ed allo stato di attuazione del Piano, in particolare aggiornando il monitoraggio dei Piani Attuativi e Piani Unitari Convenzionati, nonché rispetto ad eventuali ulteriori obiettivi strategici.

In riferimento alle disposizioni di cui all’art. 4 della L.R. 65/14, il Piano Strutturale potrà individuare nuove previsioni esterne al territorio urbanizzato soggette a conferenza di copianificazione ai sensi dell’art. 25 della Legge Regionale.

Pertanto, qualora nell’ambito del processo di formazione del nuovo strumento di pianificazione, e sulla base dei relativi apporti conoscitivi e partecipativi, emergesse l’opportunità di prevedere ipotesi di trasformazione esterne al territorio urbanizzato l’Amministrazione Comunale provvederà ad attivare le relative procedure.

E’ opportuno precisare che la conferenza di copianificazione è necessaria esclusivamente nei casi di previsioni suscettibili di determinare impegno di suolo non edificato a destinazione non residenziale. , ferme restando, nell’ambito della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, le possibilità di recupero, riqualificazione e trasformazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle categorie di intervento e delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico comunale.

Si fa presente che il Piano Operativo contiene già ipotesi di trasformazione fuori dal territorio urbanizzato, dunque soggette a Conferenza di Copianificazione, il cui esito è favorevole e sono:

- Ambito 3: Ex cartiera di San Galgano (UP21- RQr 3_1)
- Ambito 7: Fattoria di Larniano (UP6-RQm 7_1)
- Ambito 10: Ex cementificio di Cellole in loc. Sferracavalli (UP13- RQm 10_1)

Altre previsioni analoghe, intervenute successivamente, sono in corso di valutazione da parte della Conferenza:

6. CPs1_1 – Area a verde pubblico e parcheggi in località Badia a Elmi
7. CPs13_1 – Ampliamento del Parcheggio di Bagnaia
8. CPs13_2 – Nuovo Terminal Bus in loc. Baccanella
9. IPt UP14_1 – Centro accoglienza del Santuario di Pancole
10. RMr UP 14_1- Casa Alleluja loc. Cellole

In fase di redazione del PS dovranno essere individuati i **nuclei rurali** ai sensi art. 65 della L.R. 65/14, verificando quelli già riconosciuti e delimitati dal PS vigente e valutando, nel rispetto della legge, l’opportunità di apportare modifiche e/o integrazioni.

Programma delle attività di informazione e partecipazione

La formazione del Piano Strutturale rappresenta un'importante occasione per riaggregare le comunità rispetto al "patrimonio territoriale", attraverso un **processo partecipato** che potrà consentire in primo luogo un'espressione collettiva riferita agli obiettivi (rispetto alle risorse, ai valori territoriali da salvaguardare, da valorizzare e/o qualificare, alle problematiche, alle esigenze e alle aspirazioni della comunità), e successivamente all'elaborazione di strategie condivise di valorizzazione delle risorse: ambientali, paesaggistiche, storiche, insediative, socio-economiche, etc.

Il processo di partecipazione è fondamentale in quanto può contribuire alla formazione di un Piano il più possibile condiviso nei contenuti, **chiaro e trasparente rispetto ai criteri** per le scelte di governo del territorio. In particolare potranno anche emergere **temi ad** esempio residenza, turismo, servizi, mobilità, ambiente, etc. Gli aspetti del piano da includere nei processi partecipativi saranno comunque definiti in progress.

Il programma delle attività di informazione e partecipazione è elaborato in coerenza con il regolamento regionale n. 4/R/2017 e con le Linee guida approvate con deliberazione di Giunta regionale del 16/10/2017, n 1112.

Per assolvere all'obbligo d'informazione dei cittadini e soggetti interessati, viene garantita l'accessibilità agli atti e documenti del Piano su un'apposita pagina web nel Sito del Comune, la cui gestione è a cura del Garante, nella quale vengono inseriti: il link a tutti i documenti del Piano; le attività in corso; il rapporto del garante preliminare all'adozione; la delibera di adozione e le successive attività di informazione fino alla delibera di approvazione. Inoltre sarà dedicato un apposito indirizzo di posta elettronica per garantire la partecipazione.

Ai sensi dell'art. 3 delle Linee guida approvate con DPGR 1112/2017, verrà pubblicata anche una sintesi dei contenuti del Piano Strutturale in corso di formazione.

Saranno svolti incontri dedicati a informare, comunicare, ascoltare e raccogliere osservazioni su contenuti specifici del Piano. Gli incontri rivolti alla cittadinanza in generale saranno articolati territorialmente, mentre le sessioni dedicate a categorie specifiche (ordini professionali, associazioni di tutela, stakeholders, altri). Tutte le attività svolte saranno adeguatamente documentate sull'apposita pagina web intestata al Piano e al Garante.

Inizialmente potrà essere divulgato un documento di **Linee guida**, all'interno del quale vengono sintetizzati, in un linguaggio semplice e accessibile a tutti, l'informazione di elementi essenziali per orientarsi di cosa è il PS, il patrimonio territoriale, i beni paesaggistici, le invarianti strutturali, il territorio urbanizzato, la Conferenza di Copianificazione, la procedura di Conformazione al PIT_PPR, etc. Per la pubblicizzazione potrà essere previsto:

- Affissione di manifesti informativi relative alle assemblee
- Pubblicazione nel sito del Comune della pagina dedicata; Nel sito web pubblicare tutta la documentazione disponibile relativa al Piano per ogni fase (quadro conoscitivo, documenti predisposti, le istanze, i contributi dei cittadini, delle realtà organizzate, delle associazioni, categorie, i verbali delle assemblee pubbliche, le presentazioni video, gli esiti degli incontri pubblici...)
- Brochure e depliant illustrativi;
- Organizzazione di **assemblee** e dibattiti pubblici all'interno dei quali saranno **prima illustrate e discusse poi** le caratteristiche del Piano.

Obiettivo è dare la massima visibilità alla formazione del Piano, favorire la più ampia partecipazione; prioritaria l'accessibilità ai documenti, che potrà avvenire in diverse modalità (tradizionali e innovative) in modo da raggiungere il più ampio spettro della popolazione.

Le Assemblee potranno essere concordate con le Amministrazioni individuando luoghi ed eventuali temi (servizi, mobilità, ambiente, turismo, scuola, sport, etc.); in tal senso potranno essere organizzati **focus group** con attori privilegiati (*agricoltura, turismo, mondo dell'impresa, associazionismo, cultura, scuole, sanità, mobilità*, etc.). Previsione di assemblee e dibattiti con i rappresentanti delle categorie economiche dell'agricoltura, del commercio e dell'artigianato, del turismo etc.

Il Garante, all'esito della fase di partecipazione e preliminarmente all'adozione dell'atto di governo, procede ad esaminare i contributi pervenuti e ad inoltrarli all'Amministrazione ed al gruppo di progettazione incaricato. A conclusione di questa fase, il Garante redige il rapporto da allegare all'atto di adozione ai sensi dell'art. 18 comma 3 della LR 65/2014, pubblicato poi sulla sua pagina web, nel quale evidenzia le iniziative assunte in attuazione del programma e i risultati dell'informazione e partecipazione svolta, rispetto alle proposte. Successivamente alla fase di adozione del Piano il Garante informa, anche aggiornando tempestivamente la pagina web dedicata, in relazione ai contenuti dell'atto adottato, l'articolazione e le modalità di consultazione degli elaborati tecnici, nonché le indicazioni delle modalità di presentazione delle osservazioni. A conclusione del percorso di pianificazione sarà pubblicata sulla pagina web una relazione che dà conto del processo partecipativo e degli eventuali accoglimenti delle proposte negli atti approvati.

Il Piano di Comunicazione dovrà essere coordinato con il procedimento di VAS secondo quanto previsto dalla L.R. 10/10.

Enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico

Regione Toscana

Direzione Urbanistica e Politiche abitative - Settore Pianificazione del Territorio
D.G. Giunta Regionale - Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica
Ufficio Tecnico del Genio Civile di Bacino Arno /Toscana Centro
email pec: regionetoscana@postacert.toscana.it

Amministrazione Provinciale di Siena

email pec: provincia.siena@postacert.toscana.it

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

email pec: adbarno@postacert.toscana.it

Ufficio Tecnico del Genio Civile Toscana Sud

email pec: regionetoscana@postacert.toscana.it

Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

email pec: mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Siena, Grosseto e Arezzo

email pec: mbac-sba-si@mailcert.beniculturali.it

ARPAT - Dipartimento di Siena

email pec: arpat.protocollo@postacert.toscana.it

Azienda U.S.L. Toscana Sud Est

email pec: ausltoscanasudest@postacert.toscana.it

Autorità Idrica Toscana

email pec: protocollo@pec.autoritaidrica.toscana.it

Acque Spa

email pec: info@pec.acque.net

Centria Srl

email pec: centria.pec@cert.centria.it

Autorità Servizio gestione integrata rifiuti Urbani ATO Toscana Sud

email pec: segreteria@pec.atotoscanasud.it

Servizi Ecologici Integrati Toscana S.r.l.

email pec: seitoscana@legalmail.it

Enel Distribuzione Spa

email pec: eneldistribuzione@pec.enel.it

TERNA Spa - Rete Elettrica Nazionale -Sede di Firenze

email pec: aot-firenze@pec.terna.it

E Distribuzione Spa

email pec: e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it

Comune di Volterra (PI)

email pec: comune.volterra@postacert.toscana.it

Comune di Gambassi Terme (FI)

email pec: comune.gambassi@postacert.toscana.it

Comune di Barberino Tavarnelle (FI)

email pec: barberinotavarnelle@postacert.toscana.it

Comune di Certaldo (FI)

email pec: comune.certaldo@postacert.toscana.it

Comune di Colle Val d'Elsa (SI)

email pec: comune.collevaldelsa@postacert.toscana.it

Comune di Poggibonsi (SI)

email pec: comune.poggibonsi@postacert.toscana.it

Enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati

Regione Toscana

Direzione Urbanistica e Politiche abitative - Settore Pianificazione del Territorio

D.G. Giunta Regionale - Settore Valutazione Impatto Ambientale Valutazione Ambientale Strategica

Ufficio Tecnico del Genio Civile di Bacino Arno /Toscana Centro

email pec: regionetoscana@postacert.toscana.it

Amministrazione Provinciale di Siena

email pec: provincia.siena@postacert.toscana.it

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale

email pec: adbarno@postacert.toscana.it

Ufficio Tecnico del Genio Civile Toscana Sud

email pec: regionetoscana@postacert.toscana.it

Segretariato Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana

email pec: mbac-sr-tos@mailcert.beniculturali.it

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Siena, Grosseto e Arezzo

email pec: mbac-sba-si@mailcert.beniculturali.it