COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 53 DEL 22/10/2026

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

L'anno **duemilaventisei**, il giorno **ventidue** del mese di **ottobre** alle ore **18:00**, nell'apposita Sala del Comune, a seguito di regolare convocazione effettuata dal Presidente, si è riunito il Consiglio Comunale per deliberare sulle proposte all'Ordine del Giorno.

Il Presidente Sig. VITI SILVIO, riconosciuta la validità dell'adunanza, accertato il numero legale dei Consiglieri presenti, dichiara aperta le seduta.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, risultano:

MARRUCCI ANDREA	Presente	LUCII LINDA	Presente
VITI SILVIO	Presente	TESTI ELEONORA	Presente
MUGNAINI DONELLA	Presente	BERTELLI BRUNELLO	Presente
KUZMANOVIC SRDAN	Presente	MARRUCCI MYRIAM	Presente
TORTELLI VALENTINA	Assente	TINACCI EMANUELA	Presente
TABANI SIMONE	Assente	LAVECCHIA ANTONIO	Presente
MORGANTI STEFANIA	Presente		

Assiste e cura la redazione del presente verbale il Segretario COPPOLA ELEONORA.

Sono inoltre presenti in qualità di Assessori Esterni: Guicciardini Niccolo', Bartalini Gianni, Morbis Daniela, De Pamphilis Valentina.

Copia informatica per consultazione

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

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE il Comune di San Gimignano:

- è dotato di Piano Strutturale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 30.11.2007 ai sensi della L.R. n. 1/2005;
- è dotato di Piano Operativo approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 75 del 30/11/2021 ai sensi dell'art. 19 della LR 65/2014, con contestuale Variante al Piano Strutturale, pubblicato sul BURT n. 52 del 29/12/2021 e I° Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 87 del 29/12/2022 pubblicato sul BURT n. 5 del 01/02/2023
- è dotato di Nuovo Piano Strutturale adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 11.03.2026 ai sensi dell'Art.19 della L.R. n. 64/2014, pubblicato sul BURT n. 12 del 26/03/2026

RICHIAMATI INTEGRALMENTE:

- la Legge Regionale 10 novembre 2014 n.65 "Norme per il Governo del Territorio";
- la Legge Regionale 12 febbraio 2010 n.10 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)";
- il PIT/PPR della Regione Toscana approvato con D.C.R. n.37 del 27.04.2015;
- il PTC della Provincia di Siena (PTCP2010) approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.124 del 14 dicembre 2011;

DATO ATTO CHE:

- con deliberazione G.R.T. n. 671 del 26/05/2025 la Regione Toscana ha approvato la documentazione contenente gli elementi essenziali per le procedure di selezione per l'attuazione della sub azione 2.6.1.1. "Economia Circolare – Pubblici" del PR FESR 2021-2027, dando mandato ai competenti uffici regionali di provvedere, con successivi atti dirigenziali, a definire le modalità e la tempistica di presentazione delle domande tramite la pubblicazione di apposito Avviso di partecipazione;
- con decreto dirigenziale n. 14463 del 19/06/2025 la Direzione urbanistica e sostenibilità - Settore economia circolare e qualità dell'aria della Regione Toscana ha approvato la richiamata procedura per la selezione di interventi da cofinanziare nell'ambito del PR FESR 2021-2027 - Sub-azione 2.6.1.1. "Economia Circolare - Pubblici";
- con deliberazione G.C. n. 192 del 22/09/2025 veniva approvata in linea tecnica la proposta progettuale del gestore unico SEI Toscana finalizzata alla realizzazione, ai sensi del D.M. 08/04/2008

Copia informatica per consultazione

e s.m.i., di un nuovo centro di raccolta rifiuti nel comune di San Gimignano, dando mandato alla competente Autorità di Ambito ATO Toscana Sud di provvedere alla candidatura del presente progetto a valere sui Fondi FESR POR Regione Toscana di cui alla deliberazione G.R.T. n. 965 del 05/08/2024 e s.m.i. e decreto dirigenziale n. 14463 del 19/06/2025;

• con deliberazione dell'assemblea di ATO Toscana Sud n. 11 del 24/09/2025 è stato preso atto delle 8 proposte progettuali per realizzazione/adeguamento dei centri di raccolta e approvate le 4 proposte progettuali per interventi tesi al miglioramento dei servizi di raccolta nelle AOR AR - Valdarno, AR - Valdichiana aretina, SI - Valdichiana senese e SI - Chianti, elaborate dal gestore unico SEI Toscana, funzionali alla predisposizione e presentazione delle domande di partecipazione per la totalità dei succitati progetti all'avviso della Regione Toscana;

• con il decreto dirigenziale R.T. n. 9564 del 29/04/2026 avente ad oggetto "PR FESR 2021-2026 Sub-azione 2.6.1.1 - Economia Circolare - Pubblici - Approvazione graduatoria delle domande ammesse e finanziate, delle domande ammesse e non finanziate per carenza di fondi e delle domande non ammesse. Assunzione relativi impegni di spesa", fra le proposte ammesse e finanziate risulta la realizzazione ed allestimento, inclusa informatizzazione, del centro di raccolta del Comune di San Gimignano per un importo di Euro 845.910,45 su Euro 1.057.388,06 di somme ammesse;

• al fine di procedere alla realizzazione dell'intervento con Deliberazione GC n. 189 del 02/10/2026 è stato approvato in bozza il Protocollo d'Intesa quale elemento propedeutico alla successiva sottoscrizione di apposita Convenzione con SEI Toscana da parte dell'Autorità di Ambito, protocollo sottoscritto dal Sindaco in medesima data;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE:

- risulta in fase di realizzazione il nuovo parcheggio in loc. Fugnano in omonima via, in attuazione di previsione urbanistica del vigente Piano Operativo del Comune di San Gimignano;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 11/03/2026, a cui si rimanda integralmente nelle premesse e nel disposto, il Comune di San Gimignano ha approvato l'acquisizione al patrimonio comunale degli immobili situati in Via di Fugnano n. 3, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 86, Particella 6, Subalterno 1 (fabbricato produttivo di circa 1.350 mq) e al Catasto Terreni al Foglio 86, Particella 1367 (terreno adiacente di circa 1.800 mq), posti nelle immediate adiacenze del parcheggio in fase di realizzazione;
- con atto rep. N 2655 del 26/03/2026 del tali immobili sono divenuti proprietà dell'Ente;
- il parcheggio in fase di realizzazione, esso stesso, si trova lungo la Via di Fugnano, nelle immediate adiacenze dell'attuale centro di raccolta rifiuti del Comune di san Gimignano;

DATO ATTO ALTRESÌ CHE:

- il Piano Operativo vigente prevede, nell'area ove attualmente sorge il Centro di Raccolta rifiuti, la realizzazione di un parcheggio pubblico e che, l'opportunità offerta dal contributo della Regione Toscana, consente di ampliare il parcheggio di Fugnano in corso di realizzazione;
- il progetto del nuovo parcheggio pubblico in località Fugnano, compreso nell'Ambito di Trasformazione A.T.13 del POC, si inserisce nel più ampio "sistema degli approdi" al centro storico di San Gimignano, disciplinato dall'art. 60 delle NTA con specifico riferimento al comma 5 (Approdo di Fugnano - Belvedere), avente funzione di parcheggio scambiatore a servizio del capoluogo e del comparto terziario/produttivo;

Copia informatica per consultazione

DATO ATTO inoltre che la vigente Scheda Norma TRm 13_2 del POC ("Area di trasformazione in località Fugnano") individua un comparto soggetto a Piano Attuativo unitario comprendente un terminal merci (Comparto A) e un'isola ecologica con attrezzature pubbliche (Comparto B);

DATO ATTO della necessità di coordinare e aggiornare la pianificazione operativa vigente mediante:

1. Intervento 1: l'integrazione della Particella 1367 e della Particella 6 sub 1 del Foglio 86 nel progetto di ampliamento del Parcheggio Pubblico "P36" e dei relativi servizi di approdo/interscambio a supporto dell'utenza turistica e cittadina, riclassificando le aree da "TP – Tessuti Produttivi Esistenti" (art. 42 NTA) ad "AP – Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo" (art. 50 NTA);

2. Intervento 2: realizzazione di un nuovo Centro di Raccolta Rifiuti nel lotto di proprietà comunale prospiciente la nuova circonvallazione, mediante lo stralcio del relativo sedime dalla Scheda Norma TRm 13_2 e la sua riclassificazione da area di trasformazione a "AP – Aree per attrezzature e servizi pubblici" (art. 50 NTA);

VISTA la variante urbanistica predisposta dall'Ufficio Urbanistica, composta dai seguenti elaborati che ne costituiscono parte integrante e sostanziale:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Relazione del RUP (ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014);
- Relazione di Conformità al PIT/PPR;
- Relazione geologica di fattibilità
- Schede di fattibilità variante al Piano Operativo Comunale
- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 del d.lgs. 152/2006 e art. 22 della l.r. toscana 10/2010 e s.m.i.
- Verbale Verifica Assoggetabilità a VAS
- Norme Tecniche NTA – Stato attuale e di modificato;
- Scheda Norma TRm 13_2 – Stato di fatto e di progetto;
- Tavola P 3.1 "San Gimignano" – MODIFICATA;

allegati alla presente sotto la lettera “B”;
DATO ATTO CHE la variante proposta ha come obiettivo principale il potenziamento e la razionalizzazione del sistema degli approdi al centro storico, il miglioramento prestazionale, gestionale e viario dei servizi di igiene urbana e la riqualificazione di ambiti interclusi degradati;
VISTO CHE:

- le previsioni oggetto di variante sono interamente localizzate all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato (TU), come definito ai sensi dell'art. 224 del POC vigente e dell'art. 4 del Piano Strutturale adottato, trovando applicazione la procedura di variante semplificata di cui all'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014;
- ai sensi dell'art. 28-bis, comma 1, della L.R. 65/2014, le varianti semplificate non sono soggette alla fase di Avvio del Procedimento di cui all'art. 17 della medesima legge;
- trattandosi di variante semplificata, non ricadente nelle fattispecie del Titolo II, Capi I e II, né del Titolo III, Capo I, della L.R. 65/2014, non si rende necessaria la nomina del Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 36 della citata legge;

Copia informatica per consultazione

- il dimensionamento complessivo del vigente POC e del Piano Strutturale rimane inalterato;

DATO ATTO INOLTRE CHE:

- In via preliminare, in data 24/09/2026 è stata convocata l'Autorità Competente V.A.S. ai fini della verifica dei presupposti di cui all'art. 5, comma 3-ter, della L.R. 10/2010, norma che disciplina il ricorso alla procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per le varianti formali, redazionali o comunque tali da non comportare modifiche sostantive alla disciplina di un piano già sottoposto a V.A.S. A tale fine, l'Autorità Procedente ha predisposto un documento preliminare per la verifica assoggettabilità a VAS a supporto della richiesta.
- A seguito dell'esame della documentazione tecnica, l'Autorità Competente, con Decisione n. 1 del 25/09/2026, ha concluso il procedimento valutativo, confermando che la variante rientra tra le fattispecie escluse da impatti significativi sull'ambiente, esprimendo parere favorevole di non assoggettabilità a V.A.S., con la raccomandazione di inserire nella successiva progettazione di dettaglio tutti gli accorgimenti idonei a limitare la formazione di isole di calore, inclusa la messa a dimora di adeguate schermature vegetazionali lungo il perimetro dell'area.
- Tali prescrizioni sono state recepite dalle NTA.
- Ai sensi dell'art. 3 comma 2 del DPGR 5R/2020 con nota prot. n. 22559 del 12/10/2026 si è provveduto deposito delle indagini ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche). La Regione Toscana, con nota prot. n. 22833 del 15/10/2026 ha comunicato l'assegnazione alla pratica il numero di deposito 3893 .

Vista la relazione del RUP, allegata alla presente a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A" da cui si evince, oltre a quanto sopra, che:

- le previsioni oggetto della presente variante sono coerenti con gli strumenti di pianificazione e piani o programmi di settore di altre Amministrazioni con particolare riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale regionale con valenza di Piano Paesaggistico e al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;
- le previsioni oggetto della presente variante sono coerenti con le previsioni del Piano Strutturale vigente e quello adottato;
- le previsioni oggetto della presente variante rispettano le disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;
- non si rende necessario richiedere l'attivazione della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 65/2014;

Ritenuto dunque di procedere all'adozione della variante semplificata al Piano Operativo Comunale in riferimento alla trasformazione di un'area da tessuto produttivo ad attrezzature e servizi pubblici e alla realizzazione di un nuovo centro di raccolta rifiuti urbani in località Fugnano;

VISTO il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il

Copia informatica per consultazione

territorio, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

DATO ATTO che la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e, pertanto, non necessita del parere di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Uditi gli interventi come da verbale di seduta;

Tutto ciò premesso.

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale:

Presenti n. 11;
Votanti n. 11;
Favorevoli n. 7 (Marrucci A; Viti; Kuzmanovic; Mugnaini; Morganti; Lucii; Testi);
Contrari n. 4 (Lavecchia); (Bertelli); (Marrucci M.; Tinacci);
Astenuti n. 0;

DELIBERA

1. DI RICHIAMARE le premesse sopra riportate quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. DI ADOTTARE, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 e dell'art. 30, comma 2, della L.R. 65/2014, la Variante Semplificata al Piano Operativo Comunale (POC) per la riclassificazione urbanistica di un immobile e due terreni posti in località Fugnano e la modifica della Scheda Norma TRm 13_2.
3. DI APPROVARE i seguenti elaborati tecnici ed urbanistici, allegati alla presente deliberazione a formarne parte integrante e sostanziale:

- Relazione Tecnica Illustrativa;
- Relazione del RUP (ai sensi dell'art. 18 della L.R. 65/2014);
- Relazione di Conformità al PIT/PPR;
- Relazione geologica di fattibilità
- Schede di fattibilità variante al Piano Operativo Comunale
- Documento preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS art. 12 del d.lgs. 152/2006 e art. 22 della l.r. toscana 10/2010 e s.m.i.
- Verbale Verifica Assoggetabilità a VAS
- Norme Tecniche NTA – Stato attuale e di modificato;
- Scheda Norma TRm 13_2 – Stato di fatto e di progetto;
- Tavola P 3.1 "San Gimignano" – MODIFICATA;

4. DI DARE ATTO che la presente variante è redatta in modalità semplificata ai sensi dell'art. 30 della L.R. 65/2014 in quanto interamente localizzata nel Territorio Urbanizzato (TU) e che, ai sensi dell'art. 28-bis, comma 1, non è soggetta alla fase di Avvio del Procedimento.
5. DI DARE ATTO che, trattandosi di variante semplificata, non si rende necessaria la nomina del

Copia informatica per consultazione

Garante dell'Informazione e della Partecipazione ai sensi dell'art. 36 della L.R. 65/2014.

6. DI PRENDERE ATTO del provvedimento dell'Autorità Competente di esclusione dalla procedura di VAS semplificata ai sensi dell'art. 5, comma 3-ter, della L.R. 10/2010.

7. DI DARE ATTO che ai sensi dell'art. 3 comma 2 del DPGR 5R/2020 con nota prot. n. 22559 del 12/10/2026 si è provveduto deposito delle indagini ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche) e che la Regione Toscana, con nota prot. n. 22833 del 15/10/2026 ha comunicato l'assegnazione alla pratica il numero di deposito 3893;

8. DI DISPORRE il deposito e la pubblicazione degli atti adottati secondo le forme e nei termini previsti dall'art. 32 della L.R. 65/2014 ai fini dell'acquisizione delle eventuali osservazioni.

9. DI DARE ATTO che, trascorsi 30 giorni dalla pubblicazione sul BURT, conseguentemente si provvederà a trasmettere alla Regione Toscana l'atto di approvazione delle eventuali controdeduzioni;

10. DI DARE ATTO altresì che, interessando la variante un'area ricadente in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 ("Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"), la stessa sarà sottoposta al parere della Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d), dell'Accordo sottoscritto tra Ministero della Cultura e Regione Toscana nel 2018, in materia di conformazione e adeguamento degli strumenti urbanistici al PIT/PPR;

Indi:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con la seguente votazione resa ai sensi di legge, in forma palese per alzata di mano e proclamata dal Presidente del Consiglio Comunale :

Presenti n. 11;
Votanti n. 11;
Favorevoli n. 7 (Marrucci A; Viti; Kuzmanovic; Mugnaini; Morganti; Lucii; Testi);
Contrari n. 4 (Lavecchia); (Bertelli); (Marrucci M.; Tinacci);
Astenuti n. 0;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000, al fine di consentire la conclusione del procedimento ed al fine di consentire il rispetto delle tempistiche regionali imposte per l'avvio delle procedure di gara da parte del soggetto attuatore SEI Toscana.

Approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Presidente Il Segretario

Copia informatica per consultazione

VITI SILVIO

COPPOLA ELEONORA

Copia informatica per consultazione

Comune di
San Gimignano

unesco
Sito del
Patrimonio Mondiale

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

RELAZIONE RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Indice generale

Premessa....2
Descrizione della variante semplificata....3
Iter per l'approvazione della variante semplificata....4
Profili di coerenza esterna con gli Strumenti di Pianificazione Sovraordinata....6
Piano di Indirizzo territoriale (PIT) – Scheda d'Ambito 9 Val d'Elsa....6
Piano di Indirizzo territoriale (PIT) – Abaco delle Invarianti....6
Vincoli Paesaggistici - D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio....8
Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTCP) 2010....13
Profili di coerenza interna con gli atti di Governo del Territorio....14
Piano Strutturale....14
Coerenza Interna....14
CERTIFICA....14

Copia informatica per consultazione

Premessa

La presente relazione è redatta dalla sottoscritta - Ing. Valentina Perrone - Dirigente e del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio del Comune di San Gimignano, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento (RUP) per la formazione della Variante Semplificata al Piano Operativo Comunale (POC).

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

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

La relazione si configura come allegato agli atti da adottare e dà motivatamente atto della riconducibilità della variante alle fattispecie di cui all'articolo 30 della LR 65/20214. La variante in oggetto si configura infatti quale variante semplificata, in quanto riferita a previsioni localizzate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e finalizzate all'aggiramento funzionale di due interventi pubblici già previsti dal vigente Piano Operativo Comunale.

Ai sensi dell'art. 28-bis, comma 1 della LR 65/2014, la variante semplificata non risulta soggetta alla fase di avvio del procedimento di cui all'art. 17.
Ai sensi dell'art. 36 comma 2 della LR 65/2014 recita che "La Regione, le province, la città metropolitana e i comuni assicurano l'informazione e la partecipazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati alla formazione degli atti di governo del territorio di loro competenza nell'ambito dei procedimenti di cui al titolo II, capi I e II e al titolo III, capo I.": non ricorrendone pertanto le condizioni, per la presente variante non vi è obbligo di nomina di un garante.

La relazione è predisposta ai sensi dell'art. 18 della L.R.65/2014 e verifica che il procedimento di formazione della variante semplificata al POC sia svolto nel rispetto:
•della normativa regionale vigente;
•dei relativi regolamenti di attuazione;
•degli strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata;

A tal fine il presente documento evidenzia e certifica in particolare:
a) i profili di coerenza esterna con gli strumenti di pianificazione e gli eventuali piani o programmi di settore di altre amministrazioni;
b) i profili di coerenza interna con gli atti comunali di governo del territorio sovraordinati;
c) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale;
d) ove si tratti di uno strumento di pianificazione comunale, il rispetto dei criteri per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'articolo 4 (non pertinente in quanto modifiche interne al TU);
e) il rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al titolo IV, capo III e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 84 (non pertinente in quanto modifiche interne al TU);
f) il rispetto delle disposizioni di cui al titolo V e del relativo regolamento di attuazione di cui all'articolo 130.

Copia informatica per consultazione

Descrizione della variante semplificata

La presente proposta di variante nasce dall'esigenza di recepire e coordinare alcune sopravvenute necessità di interesse pubblico emerse nell'ambito di Fugnano, attraverso l'aggiornamento di specifiche previsioni contenute nel vigente Piano Operativo.
L'intervento si inserisce nel più ampio quadro di organizzazione del sistema degli approdi al centro storico di San Gimignano, all'interno del quale l'ambito Fugnano–Belvedere riveste un ruolo strategico. Tale area è infatti individuata come uno dei principali nodi di accesso al capoluogo, destinato ad assolvere funzioni di parcheggio scambiatore e di supporto alle attività terziarie, commerciali e produttive presenti nell'abitato.

Successivamente all'approvazione del Piano Operativo sono intervenuti alcuni elementi di particolare rilevanza che hanno in parte modificato il quadro di riferimento originario e che rendono oggi opportuno un aggiornamento della disciplina urbanistica vigente.

Un primo elemento è rappresentato dall'apertura al traffico della nuova circonvallazione di San Gimignano, avvenuta nel 2024. Tale infrastruttura ha ridefinito il sistema della mobilità locale, migliorando sensibilmente l'accessibilità dell'area di Fugnano e rafforzandone il ruolo quale principale porta di accesso ai servizi e alle funzioni di supporto del capoluogo.

Un secondo elemento è costituito dall'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di terreni e fabbricati posti in Via Fugnano, che renderà possibile una riorganizzazione complessiva degli spazi pubblici dell'area, consentendo l'ampliamento del parcheggio pubblico già in fase di realizzazione e il miglioramento dell'accessibilità all'approdo Fugnano–Belvedere , nonché l'integrazione di nuove funzioni e servizi a supporto del turismo e della fruizione del territorio.

Un ulteriore elemento di novità è rappresentato dall'ottenimento del finanziamento regionale destinato alla realizzazione del nuovo Centro di Raccolta Comunale dei rifiuti urbani che consente di dare concreta attuazione ad una previsione già contenuta nel Piano Operativo con l'effettivo trasferimento della struttura lungo la circonvallazione e, contestualmente, di liberare l'area attualmente occupata dall'isola ecologica, rendendo possibile l'attuazione della previsione urbanistica che ne prevede la trasformazione in parcheggio pubblico a servizio dell'approdo e delle funzioni insediate.

La presente variante non modifica l'impostazione strategica generale della pianificazione vigente, ma ne aggiorna e coordina alcune previsioni al fine di renderle coerenti con l'evoluzione del contesto territoriale e con le concrete opportunità di attuazione oggi disponibili.

In particolare, la variante persegue una complessiva riorganizzazione dell'ambito attraverso due interventi tra loro strettamente integrati e complementari: da un lato la realizzazione del nuovo Centro di Raccolta Comunale dei rifiuti urbani, dall'altro la riorganizzazione del sistema dei parcheggi pubblici e delle aree di servizio dell'approdo Fugnano–Belvedere.

La variante assume pertanto il duplice obiettivo di potenziare i servizi pubblici a disposizione della collettività e di promuovere la riqualificazione funzionale dell'intero comparto, attraverso un disegno unitario capace di coniugare accessibilità, sostenibilità ambientale, qualità urbana ed efficienza dei servizi.

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

Copia informatica per consultazione

Intervento 1	**Nuovo punto di approdo al centro storico: ampliamento parcheggio e nuovo check point a servizio di cittadini e turisti.** Trasformazione della destinazione urbanistica di un'area da TP – Tessuti Produttivi Esistenti a parcheggio pubblico e area a sevizi.

Intervento 2	**Realizzazione di un nuovo Centro di Raccolta Rifiuti Urbani in sostituzione di quello esistente:** Modifica della Scheda Norma Trm_13_2 con estrapolazione di parte del comparto destinato alla realizzazione dell'isola ecologica quale area di trasformazione a area a sevizi pubblici.

Iter per l'approvazione della variante semplificata

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

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

Tali prescrizioni sono state recepite dalle NTA.

Ai sensi dell'art. 3 comma 2 del DPGR 5R/2020 con nota prot. n. 22559 del 12/10/2026 si è provveduto deposito delle indagini ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche). La Regione Toscana, con nota prot. n. 22833 del 15/10/2026 ha comunicato l'assegnazione alla pratica il numero di deposito 3893 .

Ai sensi dell'art. 32 della L.R. 65/2014, il Comune procede all'adozione della variante semplificata al Piano Operativo e provvede alla pubblicazione del relativo avviso sul BURT, dandone contestuale comunicazione alla Regione Toscana e alla Provincia competente. Gli atti della variante saranno resi accessibili mediante pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.
Successivamente alla pubblicazione sul BURT, gli interessati potranno presentare osservazioni entro il termine di trenta giorni. Decorso tale termine, il Comune procederà all'approvazione definitiva della variante, controdeducendo in ordine alle eventuali osservazioni pervenute e pubblicando sul BURT il relativo avviso.

Copia informatica per consultazione

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

L'Amministrazione comunale provvederà infine a trasmettere alla Regione Toscana l'atto di approvazione delle controdeduzioni; considerato che la variante interessa un'area ricadente in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 ("Immobili ed aree di notevole interesse pubblico"), la stessa sarà sottoposta al parere della Conferenza Paesaggistica, ai sensi dell'art. 4, comma 2, lettera d), dell'Accordo sottoscritto tra Ministero della Cultura e Regione Toscana nel 2018, in materia di conformazione e adeguamento degli strumenti urbanistici al PIT/PPR.

ATTI E PROCEDURE PRELIMINARI	Verifica di assoggettabilità semplificata per le varianti formali. (art. 5, comma 3-ter, della L.R. 10/2010) – Decisione n. 1 del 25/09/2026 dell'Autorità competente in materia di VAS Trasmissione e deposito delle indagini presso la Regione Toscana ai sensi del Regolamento della Regione Toscana n. 5/R/2020. Numero di deposito 3893 del 15/10/2026.
ADOZIONE	Avviso BURT Comunicazione alla Regione Toscana e alla Provincia di Siena Pubblicazione Sul siti WEB istituzionale del Comune
OSSERVAZIONI	30 giorni Contro deduzione alle osservazioni
	CONFERENZA PAESAGGISTICA
APPROVAZIONE	Avviso BURT Comunicazione alla Regione Toscana e alla Provincia di Siena

La variante semplifica è composta dei seguenti elaborati:

- RELAZIONE RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
- RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA
- RELAZIONE DI CONFORMITA' AL PIT/PPR

Elaborarti di POC modificati:

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

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

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

Copia informatica per consultazione

Profili di coerenza esterna con gli Strumenti di Pianificazione Sovraordinata

Gli elaborati di variente sono corredati di specifica relazione di conformità al PIT/PPR **redatta** ai sensi dell'art. 20 della Disciplina di PIT/PPR in cui si stabilisce che le varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, per le parti del territorio interessate, devono assicurare il rispetto delle prescrizioni d'uso e la coerenza con le direttive del PIT stesso, alla quale si rimanda per una più completa lettura.

Piano di Indirizzo territoriale (PIT) – Scheda d'Ambito 9 Val d'Elsa

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)**

La previsione oggetto di variante è non risulta a carico del sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e pertanto risulta coerente con tale obiettivo.

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.**

La previsione oggetto di variante è non risulta a carico degli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche e pertanto risulta coerente con tale obiettivo.

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.**

La previsione oggetto di variante è non risulta a carico 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 e pertanto risulta coerente con tale obiettivo.

Piano di Indirizzo territoriale (PIT) – Abaco delle Invarianti

Il PIT PPR riconosce il territorio toscano come un complesso mosaico di elementi naturali e antropici, plasmati nel corso dei secoli dall'interazione tra l'uomo e l'ambiente. Questo insieme di elementi costituisce il **patrimonio territoriale**, un bene comune di inestimabile valore, da tutelare e valorizzare per le generazioni presenti e future.
Al fine di analizzare compiutamente i vari elementi il PIT PPR scompone il **patrimonio territoriale** in diverse strutture, quali:

Copia informatica per consultazione

1. **Struttura idro-geomorfologica**: la morfologia del territorio, i corsi d'acqua, le risorse idriche, elementi che influenzano profondamente l'assetto del territorio e la sua evoluzione.
2. **Struttura ecosistemica**: la ricchezza di biodiversità, gli ecosistemi naturali e seminaturali, le aree protette, che contribuiscono alla resilienza del territorio e alla sua capacità di adattamento ai cambiamenti climatici.
3. **Struttura insediativa**: i centri urbani, i borghi, le infrastrutture, testimonianza della storia e della cultura del territorio, e motore dello sviluppo economico e sociale.
4. **Struttura agro-forestale**: il paesaggio agrario, i boschi, le aree rurali, che rappresentano un elemento identitario del territorio e forniscono importanti servizi ecosistemici.

Il patrimonio territoriale non è un'entità statica, ma in continua evoluzione, per questo è fondamentale definire i principi guida che ne regolano le trasformazioni, assicurandone la conservazione. Questi principi sono le **invarianti strutturali**, ovvero i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento che definiscono le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale. Le **invarianti strutturali** sono quattro:

Invariante I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici: per tutelare l'equilibrio idrologico e geomorfologico del territorio, prevenire il rischio idraulico e garantire la disponibilità di risorse idriche.

Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio: per preservare la biodiversità, gli ecosistemi naturali e seminaturali, e garantire la connettività ecologica del territorio.

Invariante III - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali: per valorizzare il modello insediativo toscano, basato su una rete di città e borghi di medie e piccole dimensioni, e promuovere uno sviluppo urbano sostenibile.

Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali: per tutelare il paesaggio agrario tradizionale, le attività agricole e zootecniche, e garantire la multifunzionalità delle aree rurali.

A livello Comunale le Invarianti sono state declinate nel PS adottato con DCC 11 del 11/03/2025.
Ricordando che interventi oggetto di variante sono compresi all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, la coerenza verrà analizzata soltanto con l'invariante III.
L'Invariante III mira a preservare la ricchezza e la diversità del patrimonio insediativo, promuovendo uno sviluppo urbano sostenibile, in armonia con il paesaggio ed evitando il consumo di suolo. Individua i morfotipi territoriali e urbani come base per i processi pianificatori, infatti la loro analisi risulta propedeutica anche all'individuazione del confine del Territorio Urbanizzato (TU).

Il piano strutturale ha definito puntualmente i caratteri specifici e gli elementi di valore, nonché gli indirizzi per la loro riproduzione attraverso l'individuazione dei Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.
Entrambe le aree ricadono all'interno del Morfotipo TPS2 tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali disciplinati nella Disciplina di PS all'art. 14.

Per i Tessuti della Città Produttiva e Specialistica (TPS), il PS promuove la riqualificazione e l'integrazione funzionale, paesaggistica e sociale dei tessuti produttivi e specialistici, favorendo uno sviluppo economico sostenibile e in armonia con l'identità del territorio, non si rilevano incompatibilità con gli interventi proposti, altresì la riqualificazione di tali aree concorre a tale obiettivo.

Copia informatica per consultazione

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

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

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

Immobili e aree di notevole interesse pubblico

Gli interventi oggetto della presente variante risultano ricadere del vincolo paesaggistico - Immobili e aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 "Zona circostante il centro monumentale del comune di San Gimignano" e pertanto sono stati valutati con riferimento ai valori paesaggistici riconosciuti dal Piano Paesaggistico Regionale di cui alla scheda 3B sezione 4.

Entrambi gli interventi si inseriscono all'interno di un contesto caratterizzato dalla presenza consolidata di infrastrutture viarie, aree produttive, parcheggi e servizi pubblici e non interessano ambiti di elevata naturalità né elementi paesaggistici di particolare fragilità o rarità.
La realizzazione del nuovo parcheggio pubblico comporta la riqualificazione di un'area attualmente sottoutilizzata e il recupero di un edificio esistente senza introdurre elementi incongrui rispetto al contesto insediativo di riferimento.
Analogamente, il nuovo Centro di Raccolta viene collocato in una porzione di territorio adiacente alla nuova circonvallazione a valle del centro storico di San Gimignano, in una posizione che consente un corretto inserimento paesaggistico e che non richiede rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi.

Gli interventi non determinano alterazioni significative della struttura paesaggistica dell'area, non interferiscono con le principali relazioni percettive del contesto e non compromettono la leggibilità dei valori storico-culturali e identitari riconosciuti dal Piano Paesaggistico, né interessano elementi vegetazionali di pregio, emergenze paesaggistiche o visuali panoramiche di particolare rilevanza.

Sotto il profilo percettivo, le trasformazioni previste si configurano come interventi di completamento e riordino funzionale di spazi già destinati ad attività di servizio e infrastrutturali e non introducono nuovi elementi suscettibili di alterare in modo significativo la percezione dei luoghi o l'equilibrio paesaggistico dell'ambito interessato.

Alla luce delle caratteristiche localizzative, dimensionali e funzionali degli interventi previsti, si ritiene pertanto che la variante non produca effetti significativi sui valori paesaggistici tutelati e risulti complessivamente coerente con gli obiettivi di tutela, conservazione e valorizzazione del paesaggio definiti dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

Soddisfatto/ non pertinenete

Parzialmente soddisfatto

Copia informatica per consultazione

Non soddisfatto

		Intervento 1	Intervento 2
1 - Struttura idrogeomorfologica	1.a.1. Mantenere i caratteri geomorfologici delle colline di San Gimignano con particolare riguardo al contenimento e alla riduzione del dissesto idrogeologico.		
2 - Struttura eco sistemica/ambientale	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.		
3 - Struttura antropica	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 elementi strutturanti il paesaggio, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.		
	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.		

Copia informatica per consultazione

		Intervento 1	Intervento 2
	3.a.5. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali ed il territorio aperto.	☺	☺
	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.	☺	☺
	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 pertinenziali.	☺	☺
4 - Elementi della percezione	4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro murato di San 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 – Montagnana - Casale verso il crinale Monte Oliveto - San Gimignano; quelle dalla strada provinciale per Ulignano verso Paterna – Strada – Belvedere; quelle dalla strada provinciale per Santa Lucia verso San Gimignano - Pietrafitta.	☺	☺

Copia informatica per consultazione

		Intervento 1	Intervento 2
	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.	☺	☺

Aree tutelate per legge

L'area individuata per la realizzazione del nuovo Centro di Raccolta Comunale si colloca in prossimità del Botro di Raccinano che scorre lungo il fondovalle di Fugnano, interessato dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/2004.

La localizzazione prescelta interessa un appezzamento pressoché pianeggiante posto tra la circonvallazione e il versante ovest del promontorio di San Gimignano. Tale conformazione morfologica determina una naturale delimitazione dell'area di intervento, definendo un ambito autonomo rispetto al contesto ripariale e al sistema paesaggistico del corso d'acqua. Il corso d’acqua si trova al di là della circonvallazione risultando fisicamente separato dall’appezzamento, infatti infrastruttura costituisce un elemento di discontinuità tra l'area di progetto e il sistema fluviale.

Dal Punto di vista percettivo, la posizione dell'area, incuneata tra la circonvallazione e il rilievo collinare retrostante, favorisce un inserimento paesaggistico particolarmente contenuto. L'intervento si sviluppa infatti in un contesto già caratterizzato dalla presenza di infrastrutture viarie, aree produttive e servizi esistenti e non determina l'introduzione di elementi di significativa emergenza visiva nel paesaggio circostante.

Di seguito si analizza la conformità dell’intervento proposto con le prescrizioni disciplinate nell’elaborato all’art.8:

Prescrizioni	**Intervento 2**
a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che: 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2 - non impediscano l’accessibilità al corso d’acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell’alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	Il progetto non interessa in alcun modo le aree di pertinenza del corso d'acqua né la vegetazione ripariale esistente. Le opere previste si sviluppano esclusivamente all'interno di un appezzamento già separato dall'ambito fluviale e non determinano abbattimenti, alterazioni degli elementi vegetazionali ne limitazioni dalle attività di gestione e manutenzione del reticolo idrografico. La configurazione morfologica del sito consente l'inserimento del Centro di Raccolta senza significative modifiche dello stato dei luoghi, evitando rilevanti movimenti di terra e mantenendo inalterata la struttura

Copia informatica per consultazione

	morfologica dell'area.
b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	Non pertinente
c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.	L'intervento non interessa il corso d'acqua né le aree di diretta pertinenza fluviale e non introduce elementi in grado di alterare le dinamiche naturali esistenti. Inoltre non richiede significative modifiche morfologiche o rilevanti movimenti di terra pertanto la localizzazione risulta coerente con il contesto esistente e consente un corretto inserimento paesaggistico dell'opera. La realizzazione del Centro di Raccolta non interferisce con le principali visuali paesaggistiche del territorio né con i punti di osservazione privilegiati verso il centro storico di San Gimignano. L'intervento si colloca in un ambito già caratterizzato dalla presenza di infrastrutture e servizi e non determina effetti percettivi significativi sul paesaggio circostante.
d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.	Non pertinente
e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura	Non pertinente
f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la	Non pertinente

Copia informatica per consultazione

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

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTCP) 2010

Art. 11 Il policentrismo insediativo e le infrastrutture	***...OMISSIS...*** **7. Gli obiettivi e i criteri da rispettare in via esplicita nelle scelte insediative sono i seguenti:** **- assicurare la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;** **- mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;** **- subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi;**

Copia informatica per consultazione

	...OMISSIS...

La previsione oggetto di variante, stante l'entità del progetto e l'assenza di realizzazione di nuovi volumi, risulta coerente.

Art.30 - Direttive per la coerenza dei Piani comunali della Disciplina	**1. Gli strumenti della pianificazione comunale e gli atti di governo comunali rendono coerenti le condizioni statutarie e gli obiettivi strategici del PTCP alla scala comunale, dando conto delle relazioni delle politiche territoriali tra comuni limitrofi.** ***...OMISSIS...***

La previsione oggetto di variante, stante l'entità del progetto e l'assenza di realizzazione di nuovi volumi, risulta coerente.

Profili di coerenza interna con gli atti di Governo del Territorio

Piano Strutturale

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

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

Coerenza Interna

Piano Strutturale 2007 Vigente	La variante al POC, non risulta in contrasto con le norme tecniche di attuazione del PS vigente.
Nuovo Piano strutturale 2026 Adottato	La variante al POC, non risulta in contrasto con la disciplina del PS adottato, altresì risulta coerente con le strategie individuate, che prevedono il rafforzamento dell'attuale sistema degli approdi.

Copia informatica per consultazione

CERTIFICA

Ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della LR 65/2014 che la variante al Piano Operativo, ai sensi dell'art. 30 della LR 65/2014, di cui all'oggetto, è stata predisposta nel rispetto della normativa regionale vigente in materia, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, nonché in piena coerenza con gli strumenti della pianificazione territoriale di riferimento, tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore dei soggetti istituzionali.

In particolare si certifica che:

1) le previsioni oggetto della presente variante sono coerenti con gli strumenti di pianificazione e piani o programmi di settore di altre Amministrazioni con particolare riferimento al Piano di Indirizzo Territoriale regionale con valenza di Piano Paesaggistico e al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;

2) le previsioni oggetto della presente variante sono coerenti con le previsioni del Piano Strutturale vigente e quello adottato;

3) le previsioni oggetto della presente variante rispettano le disposizioni di cui al titolo I, capo I, con particolare riferimento alla tutela e riproduzione del patrimonio territoriale della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.;

4) che non si rende necessario richiedere l'attivazione della conferenza di copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 65/2014;

5) L'Autorità Competente in materia V.A.S. con Decisione n. 1 del 25/09/2026 ha verificato e confermato la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 5, comma 3-ter, della L.R. 10/2010, norma che disciplina il ricorso alla procedura di verifica di assoggettabilità semplificata per le varianti formali, redazionali o comunque tali da non comportare modifiche sostantive alla disciplina di un piano già sottoposto a V.A.S., sulla base del documento preliminare per la verifica assoggettabilità a VAS sottoposto dall'Autorità Procedente;

6) Ai sensi dell'art. 3 comma 2 del DPGR 5R/2020 con nota prot. n. 22559 del 12/10/2026 si è provveduto deposito delle indagini ai sensi del regolamento approvato con D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 104 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche). La Regione Toscana, con nota prot. n. 22833 del 15/10/2026 ha comunicato l'assegnazione alla pratica il numero di deposito 3893.

San Gimignano, lì 15/10/2026

Il RUP

Ing. Valentina Perrone

(documento sottoscritto digitalmente)

Copia informatica per consultazione

C O M U N E D I SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SERVIZIO URBANISTICA

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 1101/2026 del SERVIZIO URBANISTICA ad oggetto: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE IN RIFERIMENTO ALLA TRASFORMAZIONE DI UN'AREA DA TESSUTO PRODUTTIVO AD ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CENTRO DI RACCOLTA RIFIUTI URBANI IN LOCALITÀ FUGNANO si esprime ai sensi dell’art.49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

16/10/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(PERRONE VALENTINA)
con firma digitale

Copia informatica per consultazione

C O M U N E D I SAN GIMIGNANO

PROVINCIA DI SIENA

SETTORE SETTORE SERVIZI FINANZIARI, MOBILITA' E FARMACIA

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 1101/2026 ad oggetto: VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE IN RIFERIMENTO ALLA TRASFORMAZIONE DI UN'AREA DA TESSUTO PRODUTTIVO AD ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E ALLA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO CENTRO DI RACCOLTA RIFIUTI URBANI IN LOCALITÀ FUGNANO si esprime ai sensi dell’art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Note:

16/10/2026

Sottoscritto dal Responsabile
(GAMBERUCCI MARIO)
con firma digitale

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

Relazione di Pubblicazione

Delibera di Consiglio N. 53 del 22/10/2026

URBANISTICA

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

La su estesa delibera viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.

li, 23/10/2026

Il Responsabile della Pubblicazione
(COPPOLA ELEONORA)
(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

Copia informatica per consultazione

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
Provincia di Siena

Certificato di Esecutività

Deliberazione del Consiglio Comunale N. 53 del 22/10/2026

URBANISTICA

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

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 05/11/2026

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
COPPOLA ELEONORA
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Copia informatica per consultazione