



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE. AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA LR 65/2014.

SINTESI DEI CONTENUTI

(ART. 3, COMMA 1, LETT. A) DELLE LINEE GUIDA SUI LIVELLI PARTECIPATIVI DI CUI ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE TOSCANA N. 1112/2017)

PREMESSA

Il presente documento viene redatto dal sottoscritto Garante dell'Informazione e della Partecipazione (nominato con Deliberazione Giunta Comunale n. 30/2022) con lo scopo di illustrare sinteticamente, soprattutto ai "i non addetti ai lavori", i contenuti della variante al Piano Operativo Comunale per la quale il Comune di San Gimignano ha avviato il procedimento per la sua formazione ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale n. 65/2014.

PIANO OPERATIVO COMUNALE VIGENTE

Il Comune di San Gimignano con Deliberazione del Consiglio Comunale (DCC) n. 75 del 30/11/2021 ha definitivamente approvato il Piano Operativo Comunale (POC) redatto ai sensi dell'art. 95 della Legge Regionale 65/2014.

L'efficacia delle norme di tale strumento di pianificazione comunale decorre dopo 30 giorni dalla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana (BURT), avvenuta in data 29/12/2021, in seguito all'esito positivo della Conferenza paesaggistica, che si è espresso in merito alla conformazione del POC al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana (PIT_PPR).

Quindi, dal 28/01/2022 il POC di San Gimignano approvato con DCC n. 75/2021 è a tutti gli effetti vigente su tutto il territorio comunale.

PERCHE' E' NECESSARIA VARIANTE NORMATIVA AL PIANO OPERATIVO COMUNALE IN VIGORE DAL 28/01/2022?

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 22/03/2022 il Comune di San Gimignano ha avviato il procedimento per la redazione di una variante normativa al vigente POC.

Il fatto che il Comune di San Gimignano abbia dato avvio alla redazione di una variante normativa ad uno strumento di recente approvazione può sembrare fuori luogo, ma le impreviste evoluzioni del contesto generale, causate dalla pandemia, ed le precise tempistiche di legge che regolano la definizione degli strumenti urbanistici, hanno generato, a parere dell'Amministrazione Comunale, l'urgenza di alcuni adeguamenti, in primo luogo relativi al territorio agricolo.

L'attuale situazione di crisi, aggravata dall'emergenza sanitaria globale del Covid 19, ha evidenziato la necessità di semplificare, per quanto possibile, i procedimenti edilizi e di focalizzare e alleggerire, pur nei limiti posti dalle vigenti disposizioni normative di riferimento, i relativi



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



adempimenti, al fine di accelerare e facilitare la capacità di azione del Piano Operativo recentemente approvato, anche e soprattutto negli interventi edilizi di minore entità.

Il mondo agricolo in tutte le sue accezioni, motore da sempre dell'economia sangimignanese, ha la necessità di adeguarsi alle mutate esigenze derivanti sia dall'emergenza sanitaria che dai cambiamenti climatici. È necessario pertanto riuscire ad intervenire sulla disciplina del territorio agricolo in modo tale da consentire agli operatori economici di resistere nel lungo periodo alle sollecitazioni dell'ambiente e della storia, tutelando quel paesaggio che tutto il mondo ci invidia, frutto del lavoro dell'uomo, e che talvolta per un eccesso di normativa, rischia di creare un divario produttivo negativo per le nostre terre.

E' quindi prioritario introdurre nel POC le nuove possibilità che la Legge Regionale 65/2014 contiene relativamente al territorio agricolo mantenendo alta l'attenzione sulla tutela dell'ambiente e del paesaggio rurale, perseguendo il contenimento di consumo del suolo agricolo.

La presente variante si configura, pertanto, come andrà a modificare solo la normativa di carattere generale (norme tecniche di attuazione – elaborato N1) per le parti che riguardano la disciplina del patrimonio edilizio esistente all'interno ed all'esterno del territorio urbanizzato, nonché la disciplina relativa agli interventi diretti di nuova costruzione e/o di ampliamento dei fabbricati esistenti, inserendosi in un percorso di revisione generale della strumentazione di pianificazione urbanistica comunale, già iniziato con l'avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Strutturale di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n 6/2020.

Ulteriore obiettivo dell'Amministrazione Comunale è la redazione del nuovo Regolamento Edilizio Comunale da redigere secondo lo schema-tipo e gli allegati approvati dall'Intesa Stato Regioni del 18 ottobre 2016 (G.U. 268 del 16.11.2016), che seguirà un iter proprio ma inevitabilmente parallelo, poiché POC e Regolamento Edilizio di fatto si integrano nei loro contenuti.

Infine, in questa occasione verranno corretti dei refusi di battitura ed aggiornata la cartografia in merito alla correzione di alcuni errori materiali.

CONTENUTO DELLA VARIANTE AL POC.

Aggiornamento della disciplina riguardo il collocamento degli impianti energetici da fonti rinnovabili

Il Comune di San Gimignano dovrà individuare le modalità consentite all'interno del proprio territorio, così da far coesistere la transizione energetica con la qualità architettonica e paesaggistica, con particolare attenzione alle zone ricadenti al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato.

Implementazione della normativa relativa alla manutenzione delle strade bianche.

Le strade bianche rappresentano uno dei caratteri distintivi delle campagne toscane, testimoni della tradizione agricola che ancora oggi caratterizza questi territori. Tuttavia, considerando che questi percorsi sono ancor oggi frequentati non solo da chi lavora in ambito prettamente agricolo, si rendono spesso necessari gli interventi manutentivi.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



All'interno di questa variante verranno disciplinati tali interventi, riferendosi anche alla disciplina già vigente per la viabilità storica. I principi alla base della disciplina dovranno basarsi su tecniche e materiali ecologici e cromatismi naturali.

Revisione delle norme relative ai volumi tecnici a servizio delle piscine.

Saranno riviste le norme relative ai volumi tecnici a servizio delle piscine, considerato che la normativa di carattere igienico sanitario impone l'utilizzo di tecnologie di sanificazione e filtraggio delle acque delle vasche tali per cui le attuali dimensioni massime consentite sembrano non poter soddisfare al meglio tali esigenze.

Revisione della disciplina degli annessi rurali operando una distinzione per tipologia di utilizzo alle cantine e da altri fabbricati destinati a lavorazioni e processi produttivi legati all'agricoltura.

E' necessario operare un riordino della disciplina del territorio rurale con particolare attenzione alla parte che riguarda la realizzazione degli annessi agricoli (art. dal 63 all'80 del POC). E' necessario disciplinare con norme dedicate la realizzazione delle cantine e di altri fabbricati che ospitano attività di trasformazione di prodotti agricoli.

Redazione della disciplina riguardante le aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale art. 77 L 65/2014.

È necessario rivedere la disciplina degli interventi ammessi nelle aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale, come prevede l'art. 77 della LR 65/2014, perseguendo la qualità del territorio rurale.

Modifica della disciplina degli artt. 86,87,88,89 coerentemente con le invarianti strutturali individuate dal Piano Strutturale.

Nel Piano Operativo vigente sono presenti quattro articoli che disciplinano i vari usi del suolo consentiti, nonché le tecniche di sistemazione delle colture, risultando in contrasto, per alcuni aspetti, con l'art. 69 della LR 65/2014. E' opportuna e necessaria una valutazione di carattere agronomico, affinché si possa rimodulare tale disciplina in coerenza con la Legge Regionale e nel rispetto delle invarianti strutturali individuate dal Piano Strutturale.

Recepimento della normativa regionale relativa al territorio rurale, nel rispetto dei valori paesaggistici e della disciplina delle invarianti strutturali del PS.

La variante al POC farà propria la disciplina regionale relativa agli interventi ammessi nel territorio rurale in coerenza con la disciplina d'uso dei beni paesaggistici e con la disciplina delle invarianti strutturali contenuta nel PS, con particolare riferimento agli articoli 70 e 71 della LR 65/2014.

Recepimento della L. 30/2003 che disciplina l'attività di agriturismo, alla luce delle modifiche introdotte dalla LR 80/2020 e relativo DPGR 46R/2004.

L'attività agrituristica è largamente praticata nel territorio sangimignanese e risulta pertanto indispensabile valutare il recepimento delle novità introdotte dalla disciplina regionale toscana con



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



la LR 80/2020 ed il relativo regolamento di attuazione DPGR 46R/2004. Sarà posta particolare attenzione all'attività di ospitalità in spazi aperti (agricampeggio).

Modifica all'Art.90– Introduzione delle modalità per rivedere la classificazione tipologica e di valore degli edifici

All'art. 90 sarà introdotta una procedura per rivalutare la classe di valore dei fabbricati sulla base di un'espressa e motivata richiesta da parte di terzi.

Inoltre, sarà necessario apportare le necessarie correzioni normative e cartografiche (chiarimenti e/o riscrittura di alcuni passaggi o dell'intera norma) emerse durante il periodo di covigenza del RU e del POC nonché derivanti dalle sopravvenute modifiche della normativa nazionale e regionale, nello specifico:

Adeguamento della disciplina in materia di Rischio idraulico (art. 8 c. 2 lett. b della 41/2018)

È necessario introdurre una specifica riguardante il Rischio idraulico in recepimento dell'art. 8 c.2 lett. b), punto 2 della L. 41/2018: "Opere per la gestione del rischio di alluvioni", che recita:

"Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree è assicurato attraverso la realizzazione delle seguenti opere:

a. opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;

b. opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:

- 1. nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;*
- 2. sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il comune prima della realizzazione dell'intervento".*

Aggiornamento delle definizioni delle categorie di intervento in base alla LR 47/2021.

Alla luce delle recenti modifiche alla LR 65/2014, introdotte dalla LR 47/2021 è necessario rivalutare gli effetti potenziali che alcuni interventi potrebbero avere sul territorio. Pertanto potrebbe rendersi necessario rivedere le definizioni delle categorie d'intervento di cui all'art. 36 e 37 del POC, nonché le relative declinazioni.

Modifica delle norme riguardanti i parcheggi per le strutture ricettive e per le autorimesse pertinenziali.

Si prevede una modifica della normativa relativa ai parcheggi, in particolar modo per quelli relativi alle strutture ricettive ed alle autorimesse pertinenziali. Si prevede di superare la relazione di 1 posto auto per camera, disciplinando anche i casi in cui sia possibile eliminare i posti auto pertinenziali, come ad esempio all'interno del perimetro del centro Storico peraltro sito inserito nella lista Patrimonio Mondiale dell'UNESCO. Sarà rivista anche la normativa relativa alle autorimesse, eventualmente anche interrate fatta eccezione delle zone a rischio idrogeologico, geomorfologico o per edifici di rilevante valore e valore. Sarà comunque vietato l'inserimento di servizi igienici all'interno dei volumi.



COMUNE DI SAN GIMIGNANO

Città del patrimonio mondiale, culturale e naturale dell'UNESCO
Town of UNESCO World Cultural and Natural Heritage
53037 San Gimignano (SI) - Piazza Duomo, 2 - Tel. 0577 9901
C.F. e P.IVA 00102500527 - www.comune.sangimignano.si.it
PEC: comune.sangimignano@postacert.toscana.it



Modifiche alla disciplina della zona H

Si ritiene necessario rimodulare la disciplina relativa al cosiddetto "Ambito di tutela paesaggistica della città murata (zona H)" di cui all'art. 104 del POC, con particolare riferimento alla disciplina delle trasformazioni consentite.

Modifica della normativa relativa alla realizzazione dei locali tecnici in relazione alle categorie d'intervento.

Sarà meglio disciplinata la realizzazione di locali tecnici comunque denominati, con particolare attenzione alla loro ubicazione in quelle parti di territorio che sono interessate da pericolosità geologiche molto elevate e si trovano in contesti di pregio paesaggistico e/o monumentale.

L'Amministrazione Comunale, conseguentemente ai contributi derivanti dal processo partecipativo, si riserva la facoltà di apportare ulteriori modifiche ad altre norme del Piano Operativo.

Resta inteso che qualora fossero rilevati palesi errori materiali su tutta la documentazione del POC, che non sono stati eliminati in sede di formazione dello stesso, si procederà alla loro correzione in questa sede.

San Gimignano, 24/03/2022

Il Garante dell'informazione e della Comunicazione

Arch. Ilaria Poggiani

