



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



## PIANO DI RECUPERO

per la riqualificazione del Complesso

“Ex Carcere ed Ex Convento di San Domenico in San Gimignano”.

ADOZIONE ai sensi dell'art. 111 della L.R. 65/2014

SCHEDA NORMATIVA E DI INDIRIZZO Rqm12\_3

**Denominazione:** Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico

**Tipologia dell'intervento:** RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E PAESAGGISTICA

**Ubicazione:** U.P. 10, AMBITO di Tr. n. 12, San Gimignano

### Relazione del Responsabile del Procedimento

La presente relazione viene redatta in riferimento al procedimento di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, ex. Art. 111 della L.R.T. n. 65/2014, redatto in attuazione della Scheda Normativa e di indirizzo Rqm12\_3 denominata “Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico” localizzata nell'U.P. 10, AMBITO di Tr. n. 12 a San Gimignano.

La presente relazione viene allegata alla deliberazione di adozione del Piano Attuativo secondo i disposti degli artt. 18 e 33 della L.R.T. n. 65/2014.



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



## Indice

### 1. Premessa

#### 1.1 Il Complesso Ex Carcere ed Ex Convento di San Domenico

#### 1.2. Gli atti e le procedure per l'acquisizione e la riqualificazione del San Domenico

*1.2.1. L'Accordo di Valorizzazione e l'atto di trasferimento del complesso*

*1.2.1 Il contratto di Concessione*

### 2. Il Complesso di San Domenico nella pianificazione Comunale

### 3. Il Piano di Recupero

#### 3.1 Inquadramento e vincoli

#### 3.2 Gli obiettivi del Piano di Recupero

#### 3.3 Le destinazioni funzionali

#### 3.4 La verifica della coerenza con l'Accordo di Valorizzazione e con i principi del Codice dei Beni Culturali D.Lgs 42/2004.

#### 3.5 Standard e parcheggi

#### 3.6 Pareri e contributi

#### 3.7. Adempimenti di carattere procedurale

3.7.1 Adempimenti L.R.T. 10/2010 in materia di VAS

3.7.2 Garante dell'informazione e della partecipazione

3.7.3. Deposito delle indagini al Genio Civile

3.7.4 Adempimenti di carattere procedurale successivi all'adozione

### 4. Verifiche di coerenza

4.1 Verifica degli obiettivi del Piano Di Recupero con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)

4.2 Verifica di coerenza con il PTCP

4.3 Verifica di coerenza con il Piano Strutturale

4.4 Verifica di coerenza con il Piano Operativo

### 5. Conclusioni



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



## 1. Premessa

### 1.1 Il Complesso Ex Carcere ed Ex Convento di San Domenico

Il Complesso Ex Carcere ed Ex Convento di San Domenico è un complesso architettonico di notevole rilievo, riconosciuto di "interesse storico-artistico" con D.M. 23 giugno 1982 ex art. 822 del Codice Civile e di "interesse culturale" (area di pertinenza del carcere di San Gimignano già convento di San Domenico) con Decreto del MIBACT n. 572/2011 ex art. 10, comma 1, D.Lgs. 42/2004 .

Ha rivestito funzioni di convento dalla sua prima edificazione, risalente al XIV secolo, fino al 1787, anno della soppressione del monastero, per poi essere destinato a carcere dal 1833 al 1995.

Inserito nella prima cinta muraria di San Gimignano, al punto terminale di uno dei tre assi principali della struttura urbana del Centro Storico, compreso nella lista del patrimonio mondiale dell'Unesco fin dal 1990.

Esteso su una superficie complessiva di oltre 16.000 mq (di cui una superficie edificata di oltre 7.000 mq), copre circa il 10% del tessuto edilizio del centro.

E' composto da un corpo principale, posto all'interno di una cinta muraria, che costituiva anticamente il convento e poi l'istituto penitenziario, ed una porzione esterna alle mura, che ospitava gli alloggi di servizio del carcere, alle quali si aggiunge una vasta area di orti, esterna alle mura, documentata fin dal XIV secolo e comprensiva di un sistema di grotte ipogee. Sorto sul sedime di un'antica chiesa e frutto di successivi ampliamenti, il San Domenico si sviluppa attorno ad un chiostro centrale di ampio respiro e di notevole pregio estetico.

I continui rimaneggiamenti subiti hanno sensibilmente alterato la struttura conventuale originaria, della quale permangono tuttavia apprezzabili testimonianze soprattutto nel chiostro e nell'articolazione degli spazi esterni. La fase di trasformazione più pesante, risalente al primo Novecento, è legata alla trasformazione del convento in carcere, allorquando l'esigenza di rispondere alla nuova funzione carceraria ha dettato modifiche alle strutture originarie anche particolarmente radicali, le quali hanno pregiudicato il valore storico ed architettonico del Complesso.

Esaurite le funzioni di istituto penitenziario, dal 1995 il San Domenico è rimasto pressoché totalmente inutilizzato ed ha subito solo limitati interventi di manutenzione, palesando uno stato di conservazione sempre più precario.

### 1.2. Gli atti e le procedure per l'acquisizione e la riqualificazione del San Domenico

#### 1.2.1. L'Accordo di Valorizzazione e l'atto di trasferimento del complesso

Al fine di avviare al progressivo stato di incuria e procedere ad una adeguata valorizzazione del San Domenico, il Comune di San Gimignano, la Regione Toscana e la Provincia di Siena hanno avviato l'iter amministrativo teso all'acquisizione del bene a titolo non oneroso, in ottemperanza delle nuove normative nazionali in materia di federalismo demaniale e di tutela e valorizzazione dei beni culturali.

A seguito di una lunga concertazione sulle modalità di trasferimento del San Domenico ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.lgs. 85/2010, "Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42", il 4 agosto 2011 il Comune di San Gimignano, la Regione Toscana e la Provincia di Siena hanno sottoscritto con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'Agenzia del Demanio uno specifico "Accordo di Valorizzazione" ai sensi dell'ex art. 112, comma 4, del D.lgs. 42/2004. L'Accordo prevede l'attuazione di un allegato "Programma di Valorizzazione - Schema direttore degli interventi", teso ad assicurare obiettivi di tutela culturale del bene attraverso attività dirette, sulla base di un'adeguata attività conoscitiva, a garantirne la conservazione per fini di "pubblica fruizione".

Il Programma di Valorizzazione, elaborato dal Comune di San Gimignano e da sottoporre alla preventiva approvazione della competente Soprintendenza in caso di qualsiasi variazione, contempla il restauro, il riuso e la valorizzazione attraverso funzioni e destinazioni d'uso ispirate ad una medesima vocazione "culturale", coerenti con i programmi di governo degli enti locali sottoscrittori in materia di promozione culturale e turistica e di riscoperta dei tratti caratteristici della cultura toscana, nonché con le direttive emanate dall'Unesco e riportate nel Piano di Gestione UNESCO del sito "Centro Storico di San Gimignano". Il mix funzionale previsto configura una forte commistione tra le seguenti destinazioni d'uso, di prevalente interesse pubblico:

a) spazi dedicati a botteghe e attività artigianali;



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



- b) spazi per uffici e servizi pubblici;
- c) ufficio di informazione e promozione turistica;
- d) spazi per associazioni locali;
- e) uno spazio museale;
- f) sala conferenze;
- g) esercizi per la ristorazione e la promozione dei prodotti tipici del territorio;
- h) uno spazio eventi.

Gli oneri economici ed organizzativi degli interventi, posti a carico degli enti locali, prevedono costi per circa 17 milioni di euro ed un cronoprogramma di interventi spalmato sugli anni 2014-2027.

Sulla base dell'Accordo di Valorizzazione, il 29 novembre 2011 il Comune di San Gimignano, la Regione Toscana e la Provincia di Siena hanno sottoscritto con l'Agenzia del Demanio l'"Atto di trasferimento" a titolo non oneroso pro quota indivisa per un terzo ciascuno della proprietà del San Domenico. Con tale atto le parti si obbligano al rispetto delle prescrizioni e condizioni contenute nell'Accordo di Valorizzazione del complesso, pena la risoluzione *ipso jure* dell'atto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, con attribuzione alla competente Soprintendenza del compito di verificare il rispetto di tale obbligo.

Il 29 settembre 2014 gli stessi enti, il Mibact e l'Agenzia del Demanio hanno stipulato un "Atto di Integrazione dell'Accordo di Valorizzazione", che prevede:

- a) la cessione della quota parte di proprietà della Provincia di Siena al Comune di San Gimignano e alla Regione Toscana in quota indivisa, a seguito della progressiva limitazione delle competenze e delle possibilità di spesa delle provincie sancite dalle normative vigenti;
- b) la ridefinizione del cronoprogramma di massima e dei fabbisogni economici necessari all'attuazione del Programma di Valorizzazione, posti a carico dei soli due nuovi enti proprietari;
- c) l'attribuzione al Comune di San Gimignano delle funzioni di stazione appaltante di tutti gli interventi previsti dal Programma.

Per disciplinare le reciproche competenze e funzioni in materia di attuazione dell'Accordo di Valorizzazione, Comune di San Gimignano e Regione Toscana hanno infine stipulato, il 22 gennaio 2016, un "Accordo di Governance", dopo che un primo Accordo di Governance con i quattro iniziali enti locali (compresa la Provincia di Siena) era stato sottoscritto nel 2012. L'Accordo di Governance:

- a) è finalizzato ad individuare le modalità di gestione, conservazione e fruizione pubblica del complesso nel periodo intercorrente fra la relativa sottoscrizione ed il completamento dei lavori di ristrutturazione e recupero dell'immobile previsti nel Programma di Valorizzazione;
- b) definisce gli impegni degli enti proprietari relativamente agli interventi necessari al recupero e alla valorizzazione e disciplina le relative modalità di esecuzione, in attuazione dell'Accordo di Valorizzazione;
- c) attribuisce al Comune di San Gimignano il ruolo di "soggetto attuatore delle attività e degli adempimenti" tesi all'attuazione dell'Accordo di Valorizzazione nel rispetto del relativo Programma;
- d) prevede l'impegno della Regione Toscana a collaborare con il Comune per il raggiungimento degli obiettivi concordati e disciplina i rapporti finanziari tra i due enti locali.

Dopo un lungo confronto fra tutti gli enti coinvolti nella riqualificazione, il 19 dicembre 2016 è stato sottoscritto un "Atto di modifica e integrazione del Programma di Valorizzazione - Schema direttore degli interventi del San Domenico", quale Allegato "B" dell'Accordo di Valorizzazione ed Allegato "F" dell'Atto di trasferimento del bene.

Il nuovo e vigente Programma prevede espressamente l'inserimento di "spazi per attività ricettive" fra le funzioni e destinazioni d'uso del complesso, in misura comunque non superiore al 35% della superficie lorda, il quale ha comportato un adeguamento degli strumenti urbanistici comunali. Il Programma ridefinisce inoltre le singole voci del mix funzionale e della *vision* progettuale, pur nel sostanziale rispetto della loro articolazione originaria, i quali contemplano una forte commistione tra le seguenti destinazioni d'uso, di prevalente interesse pubblico:

- a) spazi per attività ricettive;
- b) spazi dedicati a botteghe e attività artigianali;
- c) spazi per uffici e servizi pubblici;
- d) ufficio di informazione e promozione turistica;
- e) spazi per associazioni locali;
- f) spazi museali;
- g) spazi per conferenze ed attività similari;
- h) esercizi per la ristorazione e promozione di prodotti e di esperienze sensoriali tipici del territorio;



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



i) spazi per eventi ed attività culturali, formative, ludiche e ricreative varie.

Il Programma prefigura infine un nuovo "Layout dello schema grafico del mix funzionale", implicante specifiche funzioni per determinate aree, pur in maniera non tassativamente vincolante.

Parallelamente alla modifica dell'Accordo di Valorizzazione, il Comune ha realizzato indagini diagnostiche sulle murature e sugli spazi esterni, consistenti in:

- a) attività di ricostruzione del quadro conoscitivo (giugno - dicembre 2016), le quali hanno evidenziato uno stato non particolarmente preoccupante della staticità delle principali strutture portanti;
- b) uno studio per un progetto tematico sul verde urbano del San Domenico, condotto dall'Università degli Studi di Siena (luglio 2016 - agosto 2017), dal quale sono emerse significative indicazioni sulla peculiarità del patrimonio botanico tuttora esistente e sul "sistema" di grotte ipogee correlato all'utilizzo degli orti dell'ex convento fin dal Quattrocento.
- c) nel corso del 2017, ulteriori indagini diagnostiche, tra cui:
  - a) il completamento dell'attività di ricostruzione del quadro conoscitivo;
  - b) il rilievo topografico e laser scanner delle grotte ipogee.

## 1.2.2 Il contratto di Concessione

La peculiarità del percorso di valorizzazione, all'interno del quale il Piano di Recupero si inserisce quale tappa obbligata per la concreta attuazione degli interventi di rifunzionalizzazione, trova espressione anche nello strumento giuridico con cui è stato individuato il soggetto attuatore degli interventi.

Richiamando integralmente la deliberazione CC n. 66 del 30/12/2020 e la relazione ad essa allegata, è utile in questa sede ricordare che il Comune di San Gimignano, di concerto con la Regione Toscana, ha scelto il partenariato pubblico privato e in particolare la forma giuridica della Finanza di Progetto di cui agli artt. 183 e ss del D.Lgs 50/2016 e s.m.i., quale strumento di attuazione degli interventi.

Brevemente, si ricorda infatti che:

- con deliberazione G.C. n. 46 del 26.03.2019 è stato stabilito di approvare l'avvio di una procedura di gara per l'affidamento in project financing della concessione dei lavori per il risanamento e la valorizzazione dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico, da espletarsi ai sensi dell'art. 183, commi 1-14, del D.Lgs. 50/2016;
- con determinazione n. 237 del 10.04.2019 è stato stabilito:
  - di dare avvio alla procedura aperta per l'affidamento, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, della concessione suddetta, ponendo a base di gara il progetto preliminare, il capitolato prestazionale, lo schema di contratto, la matrice dei rischi e tutti gli atti di gara approvati con deliberazioni G.C. n. 210 del 15.12.2017 e n. 124 del 01.08.2018 e determinazioni dirigenziali n. 733 del 29.12.2017 e 468 del 03.08.2018 con le modifiche di cui alla deliberazione C.C. n. 4 del 05.03.2019 e deliberazione G.C. n. 46 del 26.03.2019;
  - di approvare tutta la documentazione di gara (progetto preliminare, matrice dei rischi, bando, disciplinare);
- con decreto dirigenziale n. 27 del 18.10.2019 il Dott. Valerio Bartoloni è stato nominato dirigente dell'Unità di Progetto "Gestione dell'Accordo di Valorizzazione del San Domenico";
- con decreto dirigenziale n. 36 del 29.11.2019 la sottoscritta, quale Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio, è stata nominata Responsabile Unico del Procedimento dei lavori per il risanamento e la valorizzazione del San Domenico;
- con determinazione dirigenziale n. 752 del 12.12.2019 si è preso atto dei verbali di gara relativi alle attività preliminari di valutazione ed ammissione dei concorrenti e si è disposta l'ammissione alla successiva fase della procedura di gara per l'affidamento della concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del San Domenico dell'unica offerta presentata dall'operatore economico: Costituendo Raggruppamento Temporaneo di Impresa (da ora in poi: R.T.I.) Opera San Gimignano S.r.l. (mandataria); Opera Laboratori Fiorentini S.p.A. (mandante); Setten Genesis S.p.A. (mandante); Raggruppamento Temporaneo di Professionisti Paolieri (da ora in poi anche R.T.P.) (mandante);
- con determinazioni dirigenziali n. 188 del 20.04.2020 e n. 210 del 12.05.2020, approvati i verbali della Commissione giudicatrice, è stato nominato promotore della procedura di gara il R.T.I. Opera San Gimignano S.r.l. (mandataria); Opera Laboratori Fiorentini S.p.A. (mandante); Setten Genesis S.p.A. (mandante); Raggruppamento Temporaneo di Professionisti Paolieri (mandante);



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



- con atto notarile rep. 52.730 del 09.06.2020, a rogito del Dott. Vincenzo Gunnella Notaio in Firenze, il succitato soggetto promotore si è formalmente costituito in R.T.I. finalizzato all'esecuzione della concessione in oggetto, costituito da Opera San Gimignano S.r.l. (mandataria), Opera Laboratori Fiorentini S.p.A. con sede in Firenze (mandante), Setten Genesisio S.p.A, con sede in Oderzo (mandante) e R.T.P. Marco Giorgio Luigi Paolieri, con sede in Firenze (mandante).

- con deliberazione C.C. n. 66 del 30/12/2020 e determinazione dirigenziale n. 50 del 27/01/2021 è stato approvato lo schema di contratto.

Il contratto, stipulato in forma pubblica amministrativa in data 28/01/2021 (rep. n. 1952), è articolato in due fasi ben distinte di esecuzione e precisamente:

*"1) Una prima fase, ad esecuzione immediata, nella quale il Concessionario:*

*"- è autorizzato [...]*

*- alla presentazione del Piano di Recupero conformemente alle norme vigenti, alle previsioni degli atti di gara ed agli strumenti urbanistici comunali, senza compensi a carico dell'Ente. Le parti si danno atto che il Piano potrà essere suscettibile di modifiche o integrazioni eventualmente richieste dal Comune e preventivamente concordate con il Promotore;*

*- alla presentazione del progetto definitivo, secondo le modalità indicate all'art. 23 del D.Lgs. 50/2016, o norma transitoria di cui all'art. 216 del medesimo decreto legislativo, comprensivo della verifica di cui all'art. 26 del D.Lgs. 50/2016, apportando le modifiche eventualmente richieste dal Comune e preventivamente concordate con il Concessionario, senza compensi a carico dell'Ente;*

*- ad assumere il conseguimento dell'approvazione del Piano di Recupero e del progetto definitivo/esecutivo da parte del Comune, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi finalizzati all'esercizio delle attività previste nell'Offerta Tecnica gestionale e nell'elaborato "Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione" presentati in sede di gara, restando in ogni caso inibita al Concessionario la possibilità di iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le predette approvazioni e autorizzazioni.";*

*2) una seconda fase, la cui efficacia è sospensivamente condizionata, ai sensi dell'art. 1353 del codice civile, all'approvazione da parte del Comune, secondo le modalità di cui all'art. 27 del D.Lgs. 50/2016, del progetto definitivo/esecutivo presentato dal Concessionario, nella quale procedere all'esecuzione dei lavori pubblici di restauro e risanamento conservativo, nonché alla gestione del Complesso, ai sensi dell'art. 183 del D.Lgs. 50/2016, secondo il progetto definitivo/esecutivo approvato e l'offerta del Concessionario."*

Il procedimento di approvazione del Piano di Recupero rientra nel fase 1) del contratto di concessione e la sua conclusione è condizione necessaria per l'approvazione delle successive fasi di progettazione e l'avvio della seconda fase del contratto.

## **2. Il Complesso di San Domenico nella pianificazione Comunale**

Il Comune di San Gimignano è dotato di Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.78 del 30 novembre 2007 ai sensi della L.1/2005.

Con deliberazione n. 3 del 20 gennaio 2017 il Consiglio Comunale ha approvato la Variante semplificata ex art.30 LR 65/2014 al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale per il recepimento dell'Accordo di Valorizzazione dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico;

Con deliberazione CC n. 14 del 22/03/2019 il Comune di San Gimignano ha adottato il Piano Operativo (P.O.C.) con contestuale variante al Piano Strutturale (P.S.), ai sensi e per gli effetti della L.R. 65/2014.

Con Deliberazione CC. n. 5 del 04/02/2021 avente a oggetto "Correzione di errori materiali ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 65/2014 e rettifiche degli atti relativi al P.O.C. adottato", si è proceduto ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 65/2014 alla rettifica dell'errore grafico materiale nella perimetrazione della scheda di Riqualficazione Mista denominata RQm 12\_3 del del P.O.C. adottato, relativa al compendio immobiliare denominato "Ex convento ed ex carcere di San Domenico in San Gimignano", escludendo degli immobili di proprietà privata come da istanza prot. n. 00557 del 11/01/2021 e, contestualmente, dato mandato al Settore Gestione del Territorio Ufficio di Piano di procedere d'ufficio all'inclusione nel perimetro



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 156 particella 423, erroneamente esclusi, dando atto che ciò costituisce un mero allineamento grafico con l'oggetto dell'Accordo di Valorizzazione del 04/08/2011 ex art. 112 comma 4 del D.Lgs 42/2004, a cui il Piano di Recupero deve necessariamente ricondursi, dandone atto in sede di controdeduzione alle osservazioni. Di tale provvedimento, a norma dell'art. 21 della L.R. 65/2014, è stata disposta la pubblicazione sul BURT n. 7 del 17/02/2021.

Con deliberazione n. 75 del 30/11/2021 il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato il Piano Operativo Comunale con contestuale variante al PS del Comune di San Gimignano ai sensi dell'art.19 della LR n. 65/2014. Il Piano Operativo è stato pubblicato sul BURT n. 52 del 29 dicembre 2021 ed è divenuto efficace 30 giorni, ovvero in data 28/01/2022.

Il Piano Operativo è stato assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.23 e ss. della L.R.T. 12 febbraio 2010, n. 10.

Ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, ai fini della conformazione del Piano Operativo con contestuale variante al Piano Strutturale del Comune di San Gimignano, è stato sottoposto alla Conferenza Paesaggistica, che si è articolata in quattro sedute in modalità videoconferenza nei giorni 28 luglio, 13 e 23 settembre e 7 ottobre 2021.

Nella seduta del 28/07/2021, relativamente alla Scheda Normativa e di Indirizzo RQm 12\_3 Area di recupero con destinazione mista: Ex convento di San Domenico, la Conferenza esprime quanto segue:

*"[OMISSIS] La Conferenza, considerato l'oggetto dell'intervento, ritiene la previsione del P.O. urbanisticamente coerente rimandando alle valutazioni della Conferenza dei Servizi prevista all'art 23 della 'Disciplina del Piano' del PIT-PPR la valutazione specifica del Piano attuativo; la Soprintendenza chiede che nel P.O. siano rese coerenti le quantità espresse nell'Accordo di valorizzazione con la Scheda del D.M, specificando che l'intervento è più rilevante sotto l'aspetto della tutela del bene storico-architettonico (Tutelato dalla Parte II del Codice) che non dal punto di vista paesaggistico."*

A seguito dell'approvazione del Piano Operativo, avvenuta con Deliberazione CC n. 75 del 30/11/2021, il Comune di San Gimignano ha richiesto la chiusura del procedimento di conformazione del POC al PIT-PPR, avvenuta nella seduta del 21/12/2021, durante la quale la conferenza si è espressa come segue:

*"La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all'esito delle valutazioni delle precedenti sedute, esprime parere positivo ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione del Piano Operativo del Comune di San Gimignano, approvato con D.C.C. n. 75 del 30/11/2021, alle seguenti condizioni:*

- per le previsioni legate ai Piani attuativi, la verifica della progettazione, alla scala adeguata, sia attuata ai sensi dell'art. 23, comma 3, della "Disciplina del Piano" del PIT-PPR;**
- il parere della Soprintendenza, da formularsi nel procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del Codice, in riferimento agli interventi dei Piani attuativi e agli interventi diretti non normati alle varie scale di rappresentazione nelle NTA dello strumento, da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del Codice e del PIT, continua ad avere natura obbligatoria e vincolante."**

La Scheda Rqm 12\_3 individua il Piano di Recupero a iniziativa pubblica o privata convenzionata quale strumento di attuazione degli interventi, da redigere in coerenza con il Programma/Accordo di Valorizzazione ex art. 111 c.4 Dlgs.42/04, pur rimanendo l'intervento subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nelle NTA del POC. In assenza del Piano di Recupero sono ammissibili unicamente interventi di manutenzione straordinaria.

L'approvazione del Piano di Recupero, sotto il profilo paesaggistico, presuppone l'effettuazione della conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR.



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



## 3. Il Piano di Recupero

### 3.1 Inquadramento e vincoli

Oggetto del Piano di Recupero, come detto, è il Complesso San Domenico, costituito dalla porzione dell'ex convento ed ex carcere posta all'interno della cinta muraria e, per la porzione che costituiva gli alloggi di servizio, posta all'esterno. Sono parte del Complesso anche: la vasta area denominata "Orto", esterna alle mura e a questa adiacente, a confine con Via di Santo Stefano, Demanio Pubblico dello Stato, Comune di San Gimignano, salvo se altri; un tunnel sotterraneo, cui si accede da Via di Santo Stefano e che si sviluppa per la maggior parte della consistenza al di sotto dell'area scoperta del carcere della cosiddetta "Ora d'aria" e, per porzione, al di sotto dell'area denominata "Orto".

Il Complesso è collocato nel centro storico di San Gimignano, iscritto dal 1990 nella lista del Patrimonio Mondiale UNESCO.

Come noto, l'"intera città di San Gimignano" veniva già dichiarata di interesse culturale, giusto decreto emesso in data 13/02/1928, ai sensi della ex L. 364/1909. Con il Decreto n. 129/2017 il Ministero per i Beni e le attività culturali e il turismo, rinnovava il vincolo esistente, dettando prescrizioni, ai sensi dell'art. 128 e art. 45 del D.Lgs 42/2004 e smi nei confronti della Città di San Gimignano, quale complesso monumentale. Il Complesso in oggetto risulta direttamente sottoposto a Vincolo Architettonico – Monumentale, ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004, come segue:

- con Decreto Ministeriale 23 giugno 1982 ex art. 822 del Codice Civile, per la porzione dell'ex convento ed ex carcere posto all'interno della cinta muraria e, per la porzione che costituiva gli alloggi di servizio, all'esterno;
- con Decreto Ministeriale n. 572/2011 per l'area denominata "Orto", esterna alle mura e a questa adiacente.

Il Complesso è altresì inserito nell'area sottoposta a vincolo paesaggistico Ex DM 97/1965, che insiste sul centro storico di San Gimignano e sulla fascia periurbana.

La scheda norma Rqm12\_3 inserita all'interno del Piano Operativo vigente, stabilisce, fra gli obiettivi, che il progetto, finalizzato alla formazione di una nuova spazialità urbana, debba tener conto, *"oltre che dell'eccezionalità architettonica del complesso e del valore degli spazi aperti, anche dei nuovi comportamenti urbani che opportuni meccanismi di riuso dell'organismo insediativo possono innescare, correggendo e allargando la fruizione della città in termini fisici e culturali, in coerenza con gli obiettivi e le finalità già espressi nel precedente RU e nel rispetto delle indicazioni del Programma/Accordo di Valorizzazione del San Domenico."*

Il Programma/Accordo di Valorizzazione, redatto ai sensi dell'art. 111 e 112 del D.Lgs 42/2004, rappresenta il peculiare e caratterizzante riferimento sia della stesura del Piano di Recupero che della progettazione degli interventi.

L'art. 112 del D.Lgs 42/2014 e smi così recita:

*" 1. Lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali assicurano la valorizzazione dei beni presenti negli istituti e nei luoghi indicati all'articolo 101, nel rispetto dei principi fondamentali fissati dal presente codice.*

*2. Nel rispetto dei principi richiamati al comma 1, la legislazione regionale disciplina le funzioni e le attività di valorizzazione dei beni presenti negli istituti e nei luoghi della cultura non appartenenti allo Stato o dei quali lo Stato abbia trasferito la disponibilità sulla base della normativa vigente.*

[...]

**4. Lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi, relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica. Gli accordi possono essere conclusi su base regionale o subregionale, in rapporto ad ambiti territoriali definiti, e promuovono altresì l'integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati. Gli accordi medesimi possono riguardare anche beni di proprietà privata, previo consenso degli**





# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



***interessati. Lo Stato stipula gli accordi per il tramite del Ministero, che opera direttamente ovvero d'intesa con le altre amministrazioni statali eventualmente competenti.***

La coerenza del Piano di Recupero con l'accordo di Valorizzazione costituisce condizione necessaria per la sua ammissibilità.

Non da ultimo, è necessario ricordare che il procedimento di approvazione del Piano di Recupero si inserisce all'interno del contratto di concessione di Project Financing rep. 1952 del 28/01/2021 che, già di per sé, stabilisce oneri e obblighi fra concedente e concessionario.

In questo contesto di alto valore culturale, il Complesso è distinto al Catasto Fabbricati come segue:

CARCERE:

Foglio di Mappa 156 P.Ila 235 unita alla p.Ila 710 e unita alla p.Ila 1009;

PALAZZINA:

- Foglio di Mappa 156 p.Ila 423 sub. 6;
- Foglio di Mappa 156 p.Ila 423 sub. 7;
- Foglio di Mappa 156 p.Ila 423 sub. 8 unito alla p.Ila 709 sub. 1 unito alla p.Ila 1015 e p.Ila 1011;

VANO SCALE (bene comune non censibile):

- Foglio di Mappa 156 p.Ila 423 sub. 10;

VIALETTO A COMUNE

- Foglio di mappa 156 p.Ila 706 (bene comune non censibile);
- Foglio di mappa 156 p.Ila 423 Sub. 11 (bene comune non censibile).

Le particelle 706 e 423 Sub 11, in quanto beni comuni non censibili, sono asservite anche a: p.Ila 708 sub. 6 unita alla p.Ila 423 sub.12; p.Ila 708 sub. 7 unita alla p.Ila 423 sub. 13; p.Ila 708 sub. 9 unita alla p.Ila 423 sub. 14 che sono ad oggi intestati al Demanio Pubblico dello Stato, esclusi dall'Accordo di Valorizzazione e dal Contratto di Concessione rep. 1952/2021 ma comprese all'interno del perimetro del Piano di Recupero.

Il tunnel (grotte) è identificato al Catasto Terreni con Foglio di Mappa n. 156, p.Ila 243, in qualità di Ente Urbano.

I soggetti dunque competenti alla stipula della convenzione sono il proponente, quale Concessionario in forza del contratto rep. 1952/2021, il Comune di San Gimignano, in nome e per conto anche della Regione Toscana, in forza dell'Accordo di Governance sopra richiamato e l'Agenzia del Demanio, in qualità di proprietario degli immobili con funzione governativa che, sebbene esclusi dall'Accordo di Valorizzazione e dal contratto di concessione, sono comunque compresi all'interno del Piano di Recupero.

A tal fine, la proposta di Piano di Recupero unitamente alla bozza di convenzione è stata trasmessa all'Agenzia del Demanio in data 20/04/2022 prot. 8709 che, con nota prot. 9254 del 28/04/2022 ha provveduto a dichiarare la propria disponibilità alla sottoscrizione della convenzione allegata.

Il Piano di Recupero, redatto dal RTP Paolieri (mandante del RTI Opera San Gimignano, concessionario), avente come capogruppo l'Arch. Marco Giorgio Luigi Paolieri, è stato depositato dal Concessionario in atti con prot. 8335 del 14/04/2022 e successive modifiche e integrazioni (prot. 8654/2022 e prot. 9009/2002), in adempimento e in forza degli obblighi assunti dallo stesso con contratto di concessione sopra richiamato rep. 1952 del 28/01/2022 ed è composto dai seguenti elaborati:

- R.0 Elenco Elaborati
- R.1 Relazione Generale
- QUADRO CONOSCITIVO
- Q.1 Tavole di inquadramento
- Q.1.1 Inquadramento
- Q.1.2 Carta dei vincoli



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



- Q.2 Documentazione catastale
- Q.3 Planimetria generale
- Q.4 Schede edifici
  - Q.4.1a Scheda edificio San Domenico - parte 1, viste 3d
  - Q.4.1b Scheda edificio San Domenico - parte 2, Rilievo, Piante
  - Q.4.1c Scheda edificio San Domenico - parte 3, Rilievo, Sezioni
  - Q.4.1d Scheda edificio San Domenico - parte 4, Quadro fessurativo
  - Q.4.1e Scheda edificio San Domenico - parte 5, Analisi del degrado prospetti esterni
  - Q.4.1f Scheda edificio San Domenico - parte 6, Analisi del degrado prospetti chiostro
- Q.4.2 Scheda edificio: Grotte ipogee
- Q.4.3a Scheda edificio Residenza d'epoca ed edifici demaniali, Piante
- Q.4.3b Scheda edificio Residenza d'epoca ed edifici demaniali, Prospetti
- Q.4.3c Scheda edificio Residenza d'epoca ed edifici demaniali, Analisi del degrado
- Q.5 Censimento delle alberature
- Q.6 Allegato: Studio per un progetto tematico su verde urbano dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico a San Gimignano dell'Università di Siena Novembre 2017
- Q.7 Relazione fotografica
- Q.8 Allegato: Ricerca storica ed archivistica
- Q.9 Relazione storico archeologica del dott. Archeologo Giacomo Baldini
- Q.10 Indagini archeologiche preliminari R.T.P. Borromini 15/06/2017
- Q.11 Indagini archeologiche, geoelettriche e georadar R.T.P. Paolieri 2021-2022
  - Q.11.1 Relazione indagini archeologiche preventive preliminari al Piano di Recupero ai sensi del D.lgs 50/2016 art.25 a cura di Archeotipo srl - Servizi per i Beni Culturali
  - Q.11.2 Analisi Geoelettrica e Georadar per lo studio del sottosuolo di fondazione del complesso San Domenico di Geostudi Astier s.r.l.
  - Q.11.3 Planimetria indagini archeologiche, geoelettriche e georadar
- Q.12 Saggi stratigrafici conoscitivi con analisi di laboratorio per la verifica di affreschi e decorazioni - R.T.P. Borromini 15/06/2017
- Q.13 Saggi stratigrafici conoscitivi per la verifica di affreschi e decorazioni – R.T.P. Paolieri 2021
  - Q.13.1 Relazione saggi stratigrafici e sondaggi sulle murature a cura della dott.ssa Ragna Tjadke Notthoff autorizzazione n.22515 del 26/08/2021 SABAP Siena, Grosseto e Arezzo
  - Q.13.2 Planimetria saggi stratigrafici e sondaggi sulle murature
- Q.14 Diagnostica. Indagini sui materiali costruttivi

## **PROGETTO - ELABORATI NORMATIVI**

- P.1 Tavole delle tipologie di intervento
  - P.1.1a Piante piano terra, grotte e interrato
  - P.1.1b Piante piano primo, secondo e coperture
  - P.1.2a Prospetti esterni
  - P.1.2b Prospetti chiostro
  - P.1.2c Prospetti Residenza d'epoca ed edifici demaniali
- P.2 Tavole delle destinazioni d'uso
  - P.2a Piante piano terra, grotte e interrato
  - P.2b Piante piano primo, secondo e coperture
- P.3 Tavola di verifica dei parametri urbanistici ai sensi degli art.98/99 L.R. 65/2014 e art.40 del POC: S.E., calcolo parcheggi e standard a verde
- P.4 Tavola dei Percorsi e Permeabilità dei tessuti, aree destinate a Parcheggio e Superficie permeabile
- P.5 Relazione Tecnica di verifica dei parametri urbanistici
- P.6 Tavola di compatibilità delle funzioni
- P.7 Tavola di verifica delle aree di pubblica fruizione ai sensi del D.lgs. 42/2004 art.101 comma 3 e art.117
- P.8 Accordo di valorizzazione
- P.9 Relazione di verifica dei profili di coerenza con l'Accordo di Valorizzazione
- P.10 Relazione Paesaggistica e monumentale
- P.11 Tavole dei criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio
  - P.11a Criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio: Profili paesaggistici



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



- P.11b Criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio: Orto del San Domenico
- P.12 Planivolumetrico e fotoinserimenti
- P.13 Elaborato del Rischio Archeologico
- P.14 Indagini geologiche idrauliche e sismiche di supporto al Pdr ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020
- P.15 Relazione sulle coperture
- P.16 Tavola delle unità minime di intervento (U.M.I.)
- P.17 Relazione di fattibilità e coordinamento in UMI
- P.18 Tavola dei sottoservizi
- P.19 Norme Tecniche di Attuazione
- P.20 Schema di Convenzione

La documentazione prodotta, in rapporto alla dimensione, natura e caratteristiche del piano attuativo proposto, può ritenersi rispondente a quanto disposto dall'art. 109 della LR65/2014.

A tal fine preme ricordare che, preliminarmente al deposito del Piano di Recupero, il Concessionario a propria cura e spese ha provveduto a eseguire ulteriori indagini e approfondimenti sul Complesso, andando a integrare le indagini condotte dal Comune di San Gimignano fino al 2017, compendiate unitamente agli esiti nel complesso Quadro Conoscitivo, composto dagli elaborati Q1-Q14.

Nello specifico, il Concessionario ha chiesto alla Soprintendenza l'avvio del procedimento sensi dell'art. 28 e 25 D.Lgs. 50/2016 per la verifica preventiva dell'interesse archeologico con note prot. n. 13282 e 13283 del 17/06/2021; dalla richiesta, corredata dalla relazione storico archeologica preliminare del dott. Giacomo Baldini, specialista archeologo incaricato dal Concessionario, e da una planimetria con individuazione dei saggi e delle analisi da effettuare, è scaturito l'avvio del procedimento da parte della Soprintendenza in data 29/06/2021; tale autorizzazione definisce altresì le modalità di indagine.

Le indagini archeologiche si sono svolte fra il settembre 2021 e l'ottobre 2021: al termine della prima campagna di scavi, il Concessionario ha condiviso con la Soprintendenza e il Comune il materiale conoscitivo emerso (nota prot. 224/2022 e 225/2022).

Le indagini archeologiche sono riprese nel mese di febbraio, con una ulteriore investigazione dell'area denominata "cripta" situata sotto l'ex-chiesa del complesso. Dagli esiti delle indagini è stata redatta la Carta del rischio archeologico (Elaborato P.13), trasmessa unitamente al compendio degli esiti degli scavi al Comune di San Gimignano (prot. 5474/2022 e 5475/2022) e alla Soprintendenza.

La Soprintendenza, con nota prot. 6234 del 18/03/2022 dichiara concluso il procedimento di verifica del preventivo interesse archeologico e, in relazione alla tutela archeologica, esprime parere favorevole al progetto.

Gli elaborati di Piano di Recupero che riportano la campagna di indagini archeologiche e gli esiti della stessa sono Q9-Q10-Q11.1-Q11.2, oltre alla Carta del rischio archeologico P.13.

Relativamente alle indagini relative alle partizioni murarie il Concessionario ha trasmesso alla Soprintendenza in data 24/06/2021 la proposta di saggi stratigrafici da condurre sulle murature; saggi che sono stati autorizzati in data 26/08/2021 con protocollo Sabap 22515/2021.

Il Concessionario ha comunicato l'avvio delle indagini con nota prot. 19290 del 02/09/2021; indagini che sono state condotte dalla Dott.ssa Ragna Notthoff e le cui risultanze sono state trasmesse in data 20 Ottobre 2021, prot. n. 22757/2021.

Da segnalare in questa sede, rimandando agli elaborati di riferimento, che sono state condotte dal Concessionario ulteriori indagini geoelettriche e georadar.

## 3.2 Gli obiettivi del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero del Complesso del San Domenico oltre a dare compimento, come ogni strumento attuativo, alla previsioni di POC, rappresenta lo strumento con cui si dà seguito all'Accordo di Valorizzazione.

A tal fine, nella stesura del Piano di Recupero, i redattori hanno individuato un complesso di obiettivi, a rilevanza interna e esterna, fra di loro concatenati, a cui il Piano stesso tende:

- *Obiettivo A - limitazione del consumo del suolo e riqualificazione del patrimonio costruito in disuso;*



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



- *Obiettivo B – attenzione agli aspetti paesaggistici ed ambientali e alle aree a “margine”;*
- *Obiettivo C – incentivazione di un mix funzionale costituito da residenza, attività artigianali, commerciali, direzionali e di servizio*
- *Obiettivo D – regolazione dei flussi turistici e turismo sostenibile*
- *Obiettivo E – permeabilità del tessuto urbano*

Tali obiettivi contemplano gli indirizzi della pianificazione sovraordinata, in primo luogo il Piano Strutturale, ma anche il PIT-PPR e vanno a coordinarsi con le strategie per la rifunzionalizzazione indicate nell'Accordo di Valorizzazione.

### 3.3 Le destinazioni funzionali

All'interno dell'Accordo/Programma di Valorizzazione è previsto un mix tra destinazioni d'uso e funzioni di prevalente interesse pubblico, che ribadisce la funzione prevalente di tipo collettivo del complesso dell'Ex-convento di San Domenico di cui alla Scheda Normativa e di Indirizzo Rqm12\_3.

Del resto, **l'art. 40 del Piano Operativo Comunale** al comma 4 stabilisce che *“I tessuti storici sono destinati prevalentemente e prioritariamente alla residenza e ai relativi servizi pubblici o di interesse pubblico. All'interno dei tessuti storici (CS) sono ammessi le seguenti destinazioni d'uso:*

- a) residenziale*
- b) artigianale commerciale alla residenza*
- c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato*
- d) turistico ricettivo*
- e) direzionale*
- f) di servizio”*

Il medesimo articolo, peraltro, al comma 9 individua l'Area di recupero con destinazione mista Ex Convento di San Domenico, distinta alla scheda normativa più volte citata Rqm12\_3, fra quelle a prevalente o totale destinazione pubblica o di interesse pubblico.

La scheda normativa Rqm 13\_2, richiamando costantemente la necessaria coerenza con l'Accordo di Valorizzazione e con la disciplina di Piano Operativo prevede le seguenti destinazioni d'uso di natura pubblica o privata:

- Direzionale e di servizio;
- Commerciale al dettaglio
- Artigianale
- Turistico-ricettiva
- Residenziale, limitatamente agli edifici attualmente di proprietà demaniale. Qualora i suddetti edifici divengano di proprietà comunale potranno prevedersi le destinazioni d'uso sopra elencate nelle misure stabilite nel PdR.

Relativamente agli immobili attualmente di proprietà del Demanio, in caso di dismissione, si potrà attivare una procedura di variante al presente Piano di Recupero qualora si intenda assegnare agli stessi una diversa destinazione d'uso.

Le categorie funzionali previste sono dunque coerenti con la Scheda di POC e con la disciplina di piano, in particolare con l'art comma 4.

In merito alle destinazioni funzionali ammesse, si richiama anche il Programma/Accordo di Valorizzazione, che così recita:

*“Il mix funzionale oggetto della valorizzazione prevederà una forte commistione tra destinazioni d'uso e funzioni di prevalente interesse pubblico al fine di perseguire la migliore valorizzazione del complesso e l'integrazione della struttura nel sistema culturale del centro storico.*

*Tali funzioni potranno essere le seguenti:*

**Spazi per attività ricettive** (strutture ricettive e servizi annessi, hospitality, foresteria, ecc.).



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



**Spazi dedicati a botteghe e attività artigianali**, articolati principalmente in luoghi per la rivendita dei prodotti tipici della cultura locale e toscana; tra questi sono compresi spazi da destinare alla promozione e degustazione di prodotti tipici della tradizione enogastronomica del territorio. A tal fine è prevista una preventiva indicazione di alcune attività artigianali di eccellenza da insediare per la produzione, vendita, promozione e valorizzazione prioritaria dei prodotti tipici della cultura locale e toscana.

**Spazi per uffici e servizi pubblici** operativi e di rappresentanza disponibili per ospitare Amministrazioni e Enti pubblici.

**Ufficio di informazione e promozione turistica.**

**Spazi per associazioni locali.**

**Spazi museali**, le cui aree tematiche dovranno essere oggetto di attenta pianificazione al fine di divenire elemento attrattore di flussi turistici, anche differenziati. Tale tematizzazione sarà inoltre definita in relazione al sistema museale Sangimignanese, anche considerando la possibilità di coinvolgere soggetti attivi sul territorio.

Accanto ai format più tradizionali, volti alla tutela e alla divulgazione del patrimonio identitario del territorio, potrà tuttavia essere valutata l'opportunità di un Museo esperienziale, quale nuova iniziativa di intrattenimento fortemente interattiva e catalizzatrice di emozioni, il cui fine si pone a cavallo tra l'approccio didattico – culturale – ludico e ricreativo. Oltre a ciò sono auspicabili percorsi di didattica del paesaggio, con l'ausilio di apparati didascalici ed esplicativi, individuabili soprattutto sul "camminamento di ronda".

**Spazi per conferenze ed attività similari**, la cui gestione potrà essere affidata anche alle Amministrazioni che eventualmente occupino gli spazi per uffici e servizi pubblici. Tali spazi potranno ospitare eventi, congressi ed altre analoghe iniziative.

**Esercizi per la ristorazione e promozione di prodotti e di esperienze sensoriali tipici del territorio.** La predisposizione di tali spazi è volta prioritariamente alla promozione e valorizzazione dei prodotti tipici della tradizione enogastronomica del territorio, quale operazione culturale di diffusione della conoscenza dei prodotti e delle tradizioni rurali toscane, anche nell'ambito di progetti di più ampio respiro tesi alla valorizzazione delle esperienze sensoriali legate alla tradizione medievale toscana di cura naturale del corpo e dell'alimentazione.

**Spazi per eventi ed attività culturali, formative, educative, ludiche e ricreative varie**, la cui gestione si ritiene possa essere affidata anche al gestore degli spazi destinati alla ristorazione, ma dall'Amministrazione Comunale utilizzabile per ospitarvi eventi del già ricco calendario di manifestazioni artistiche e musicali. Tali spazi si ritiene possano offrire la massima flessibilità di configurazione spaziale e consentire la realizzazione di spettacoli a sedere, concerti e iniziative similari o eventi privati come *banqueting*, *cerimonie*, *eventi aziendali*, *ecc.* “

Di seguito, la tabella delle S.E. che, nei termini del Piano Operativo traduce in destinazioni funzionali le indicazioni dell'Accordo/Programma di valorizzazione.

Tabella S.E. per destinazioni d'uso (rif.tavola P.2a e P.2b)		
U- Servizi pubblici	3316.75	mq
P - Spazi pubblici	219.97	mq
C- Commerciale e artigianale complementare alla residenza	1802.53	mq
R- Ricettivo	1709.11	mq
Re- Residenziale (fabbricati di proprietà demaniale e sede della caserma del Gruppo Carabinieri Forestali)	714.04	mq
<b>S.E. totale</b>	<b>7762.41</b>	<b>mq</b>



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



La destinazione funzionale turistico-ricettiva si attesta al 22% della SE, dunque ben al di sotto del limite massimo del 35%<sup>1</sup> previsto dal Programma/Accordo di valorizzazione.

Si rimanda integralmente alle Tavole P.2a e P.2b, da cui si desume l'effettiva allocazione delle destinazioni funzionali.

### **3.3 La verifica della coerenza con l'Accordo di Valorizzazione e con i principi del Codice dei Beni Culturali D.Lgs 42/2004.**

Il Piano di Recupero destina un set di elaborati alla sola verifica della coerenza con l'Accordo di Valorizzazione. Si ricorda a tal fine che l'Accordo di Valorizzazione, in maniera esplicita, prevede *una "forte commistione tra destinazioni d'uso e funzioni di prevalente interesse pubblico al fine di perseguire la migliore valorizzazione del complesso e l'integrazione della struttura nel sistema culturale del centro storico"*.

In maniera altrettanto esplicita, l'Accordo di Valorizzazione stabilisce che la proposta di valorizzazione possa essere declinata con variazioni, motivate dagli approfondimenti di indagine.

La verifica della coerenza con l'Accordo di Valorizzazione è stata condotta anche sulla base delle indicazioni fornite direttamente dai funzionari della Soprintendenza nell'incontro tenutosi a Arezzo in data 24/03/2022.

Il set di elaborati di riferimento, a cui si rimanda integralmente, sono i seguenti:

P.6 Tavola di compatibilità delle funzioni

P.7 Tavola di verifica delle aree di pubblica fruizione ai sensi del D.lgs. 42/2004 art.101 comma 3 e art.117

Ed in particolare:

P.8 Accordo di valorizzazione

P.9 Relazione di verifica dei profili di coerenza con l'Accordo di Valorizzazione.

La verifica di coerenza del PdR con l'Accordo/Programma di Valorizzazione è stata condotta:

- sotto il profilo della coerenza fra le destinazioni funzionali ammissibili dal punto di vista urbanistico e le funzioni ammesse dall'accordo di valorizzazione stesso;
- sotto il profilo della compatibilità di dette funzioni con le singole parti dell'organismo architettonico e le sue peculiarità intrinseche;
- sotto il profilo della declinazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo ammessi sulle singole parti del complesso.

Da sottolineare altresì che suddetta verifica sottende ed è allo stesso tempo complementare alla verifica del rispetto degli artt. 101 e 117 del D.Lgs 42/2004, la cui lettura è stata condotta in maniera coordinata con l'Accordo di Valorizzazione, essendo lo stesso lo strumento di attuazione, espressamente previsto dal Codice, per la valorizzazione dei beni culturali, quali il complesso del San Domenico, comprensivo dell'organismo architettonico, ma anche degli spazi aperti e delle interconnessioni con la città.

Con nota prot. n. 10121 del 09/05/2022 la Soprintendenza prende atto della trasmissione della documentazione relativa al Piano di Recupero (trasmessa con nota prot. 8677 del 20/04/2022), attestando la condivisione delle fasi procedurali sinora espletate dall'Amministrazione Comunale e la relativa coerenza con l'Accordo di Valorizzazione del bene, "con specifico riguardo alla prevalenza dell'interesse pubblico delle funzioni previste",

### **3.5 Standard e parcheggi**

Il Piano Operativo, nella scheda norma Rqm 13\_2 che disciplina l'intervento di trasformazione recita come segue: "in sede di PdR dovranno essere individuati parcheggi pubblici da attuare mediante interventi convenzionati."

---

<sup>1</sup> L'Accordo di Valorizzazione si esprime in termini di "Superficie Utile Lorda"; il presente PdR si esprime, in termini equivalenti, in "Superficie Edificata" in coerenza con il DPGR 2018/39R che ha integralmente sostituito il DPGR 2013/64R.



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



Il contratto di concessione rep. 1952/2021, espressamente prevede che Concedente e Concessionario individuino in sede di Piano di Recupero le aree a parcheggio destinate all'assolvimento delle dotazioni relative alle trasformazioni determinate dalla rifunzionalizzazione dell'intero complesso.

Posto che il contratto di project financing stipulato è per definizione volto alla realizzazione di un'opera di interesse pubblico, tale circostanza è stata valutata non sufficiente di per sé ad escludere la necessità di dotazioni urbanistiche. E, in tal senso, la scheda Rqm 13\_2, prevede espressamente la necessità di reperire aree a parcheggio.

Le aree con destinazione d'uso parcheggio a ciò destinate sono riscontrabili all'interno della tavola P.4 - "Tavola dei percorsi e permeabilità dei tessuti, aree destinate a parcheggio e superficie permeabile", a cui si rimanda integralmente. La tabella relativa alla quantificazione delle dotazioni di parcheggio è all'interno della tavola P3 - Tavola di verifica dei parametri urbanistici.

Chiaramente, la previsione della scheda di POC e la conformazione urbanistica del Comune di San Gimignano tendono a escludere che il perimetro del PdR possa accogliere sufficienti aree a parcheggio; per di più se si considera che il centro storico di San Gimignano è zona a traffico limitato e gli *approdi* si collocano al di fuori delle mura cittadine.

Lo stesso D.M. 1444/68, nelle zone A, abbatte la debenza di standard al 50%, riconoscendo la peculiarità conformativa e urbanistica dei centri storici. Lo stesso D.M. all'art. 4 così recita: *"l'Amministrazione comunale, qualora dimostri l'impossibilità - per mancata disponibilità di aree idonee, ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa - di raggiungere le quantità minime di cui al precedente articolo 3, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature"*.

Non solo, lo stesso Piano Operativo, anche per le tipologie di parcheggio non direttamente riconducibili allo standard pubblico, ammette la possibilità di individuare spazi idonei in aree collegate funzionalmente agli insediamenti oggetto di trasformazione.

Con riferimento agli elaborati, nello specifico, complessivamente, le aree a parcheggio necessarie alla rifunzionalizzazione del complesso sono stimabili in 2.413,33 mq, di cui circa 1.700,00 mq per parcheggi di relazione.

Da sottolineare che la disciplina comunale, con l'art. 19 delle NTA, con precisa scelta pianificatoria, ha escluso gli interventi di restauro e risanamento conservativo dalla debenza di parcheggi pertinenziali.

A livello complessivo sono state individuate due aree:

- un'area, interna all'ambito del Piano di Recupero, di circa 217 mq accessibile da Via Santo Stefano, reperita a esclusivo onere del concessionario. Per localizzazione, la stessa ospiterà aree a parcheggio direttamente connesse con le funzioni insediate;
- per la restante quota, ai sensi dell'art. 4 del D.M. 1444/68 e dell'art. 20 comma 4 delle NTA del POC, è stata individuata, in coerenza con i medesimi articoli, un'area esterna al perimetro del PdR, ma interna alla medesima Unità di paesaggio del Complesso (UP12), così come individuata tavola P02 del Piano Strutturale, denominata parcheggio di Fugnano.

Il parcheggio di Fugnano è funzionalmente collegato al complesso dal Concessionario.

L'area a parcheggio denominata "Di Fugnano" è prevista nel Piano Operativo ed ha dimensioni di circa 2800 mq, dunque sufficienti ad assolvere le dotazioni. La convenzione attuativa specifica gli obblighi già assunti dal Concedente, declinandoli sull'area a parcheggio di Fugnano, sulla quale risulta già apposto il vincolo preordinato all'esproprio. La realizzazione di tale parcheggio, oltre a rappresentare esso stesso attuazione delle previsioni di POC, andando a realizzare uno degli approdi di previsione, consentirà, tramite un contratto di concessione d'uso, di avere il nesso giuridico e funzionale fra il Complesso e le aree a parcheggio.

Da sottolineare, a questo proposito, che la convenzione attuativa già contempla la possibilità, per l'Amministrazione Comunale, di introdurre discipline di riduzione o annullamento delle previsioni per i parcheggi di relazione, possibilità ammessa espressamente dall'art. 9 del DPGR 2020/23R.



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



Qualora ciò si verifici, si provvederà a predisporre apposita variante al Piano di recupero e a ridefinire, nel merito e in conseguenza, gli oneri reciproci fra concedente e concessionario relativamente alle aree a parcheggio.

Il Piano di Recupero verifica inoltre che la scelta progettuale di individuare il parcheggio di Fugnano per l'assolvimento delle dotazioni determinate dalla rifunzionalizzazione del complesso del San Domenico garantisce la sussistenza dei requisiti previsti dal DM 1444/68 per le dotazioni minime collettive di parcheggio, che restano soddisfatte con ampio margine.

Per quanto concerne il verde pubblico, la scheda Rqm 13\_2 non dà specifiche a riguardo. Pur tuttavia il Piano Strutturale inserisce "l'Orto di San Domenico, lo spazio pertinenziale più significativo del complesso, interno al perimetro di PdR, nel Sistema del verde pubblico cittadino". Tale area, di altissimo valore storico, architettonico, didascalico, botanico, oltre a assolvere di per sé alla dotazione minima di verde pubblico, assume un ruolo altamente significativo nel processo di valorizzazione. Per questo "verde", il Piano Operativo, in coerenza con il Piano Strutturale, prevede la realizzazione di un vero e proprio parco tematico.

### 3.6 Pareri e contributi

Preliminarmente all'adozione, sono stati acquisiti i pareri preliminari dei gestori dei sottoservizi:

- Acque spa (nota prot. 17167/2022);
- Enel Distribuzione (nota prot. arrivo 7645/2022);
- Tim (nota prot. arrivo 8666/2022)
- Centria (nota prot. arrivo 5221/2022 e nota prot. 9235 del 28/04/2022)

Ai soli fini del rispetto degli artt. 18 e 22 del Regolamento Edilizio Comunale è stato assunto il parere della Commissione Comunale del Paesaggio nella seduta del 14/04/2022 e del Nucleo di Valutazione nella seduta del 27/04/2022.

Come accennato al punto 3.1 la proposta di Piano di Recupero è stata trasmessa all'Agenzia del Demanio in data 20/04/2022 prot. 8709 che, con nota prot. 9254 del 28/04/2022 ha provveduto a dichiarare la propria disponibilità alla sottoscrizione della convenzione allegata.

Infine, come sopra già evidenziato, con nota prot. 10121 del 09/05/2022 la Soprintendenza prende atto della trasmissione della documentazione relativa al Piano di Recupero (trasmessa con nota prot. 8677 del 20/04/2022), attestando la condivisione delle fasi procedurali sinora espletate dall'Amministrazione Comunale e la relativa coerenza con l'Accordo di Valorizzazione del bene, "con specifico riguardo alla prevalenza dell'interesse pubblico delle funzioni previste", riservandosi "di esprimere le proprie valutazioni nelle successive fasi procedurali previste dalla vigente normativa".

Copia dei suddetti pareri/contributi è allegata alla presente relazione.

### 3.7. Adempimenti di carattere procedurale

#### 3.7.1 Adempimenti L.R.T. 10/2010 in materia di VAS

Il Piano Operativo, come indicato in premessa, è stato assoggettato a procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi dell'art.23 e ss. della L.R.T. 12 febbraio 2010, n. 10.

Come previsto anche dall'art. 13 comma 5 delle norme tecniche di attuazione del POC, ai sensi dell'art. 5bis della L.R. 10/2010 e s.m.i., la VAS dei Piani Attuativi si effettua nei casi in cui gli interventi comportino variazioni alla Scheda Norma dell'Allegato N1A relativamente all'assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, agli indici di edificabilità, agli usi ammessi ed ai contenuti plano-volumetrici, tipologici e costruttivi degli interventi, nonché ai limiti ed alle condizioni di sostenibilità ambientale delle trasformazioni previste.

Il Piano di recupero in oggetto, non comportando variante al Piano Operativo vigente, in quanto conforme ai contenuti della specifica scheda norma e dello schema direttore, che costituiscono il riferimento prescrittivo





# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



per la formazione del piano, definendone tra l'altro, l'assetto localizzativo, i parametri urbanistici, le destinazioni ammissibili, le condizioni per la sostenibilità e la fattibilità delle trasformazioni previste, ai sensi dell'art.5 bis co. 2 della L.R.T. n. 10/2010, non deve essere sottoposto né alla procedura di VAS né alla verifica di assoggettabilità.

### 3.7.2 Garante dell'informazione e della partecipazione

Il procedimento di cui trattasi non rientra fra quelli per i quali la LR 65/2014 prevede espressamente l'attivazione delle procedure di partecipazione e informazione di cui al Capo V del Titolo II.

Relativamente all'informazione e la partecipazione si richiama altresì quanto disposto dal comma 2 bis dell'art.36 il quale non obbliga i piani attuativi non sottoposti a VAS, ai sensi della Legge 10/2010, alle attività di partecipazione, di cui al capo IV della LR65/2014, fermo restando gli obblighi di informazione previsti dalla suddetta normativa.

### 3.7.3. Deposito delle indagini al Genio Civile

Ai sensi del Regolamento Regionale D.P.G.R. 30-01-2020, n. 5/R, in data 20.04.2022 la sottoscritta ha provveduto a trasmettere la documentazione tecnica del Piano di Recupero al competente ufficio del Genio Civile della Regione Toscana il quale ha comunicato che il deposito della documentazione è stato iscritto nel registro dei depositi al n. 3722 del 26/04/2022.

### 3.7.4 Adempimenti di carattere procedurale successivi all'adozione

A seguito dell'adozione del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto, gli atti amministrativi e la relativa documentazione allegata saranno trasmessi all'Amministrazione Provinciale di Siena, ai sensi di quanto previsto dall'art. 111 comma 3 della LR 65/2014 e si provvederà a richiedere la pubblicazione dell'avviso sul BURT. Tutta la documentazione sarà inoltre pubblicata nel sito web istituzionale del Comune.

Contestualmente si procederà alla richiesta di convocazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 23 comma 3 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

Chiunque potrà presentare osservazioni, nei 30 (trenta) giorni successivi alla pubblicazione, sulle quali si pronuncerà l'Amministrazione con specifiche controdeduzioni contestualmente all'approvazione definitiva del Piano.

In assenza di osservazioni e con l'esito favorevole dell'istruttoria del Genio Civile e della Conferenza paesaggistica art. 23, il Piano Di Recupero diverrà efficace dopo la pubblicazione sul BURT dell'avviso di approvazione che ne darà atto.

## **4. Verifiche di Coerenza**

### **4.1 Verifica degli obiettivi del Piano Di Recupero con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR)**

La Regione Toscana, con deliberazione del Consiglio Regionale n. 37 del 27.03.2015, ha approvato il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR), pubblicato sul B.U.R.T. del 20 maggio 2015.

Il Piano operativo, come detto, ai fini della sua approvazione, è stato sottoposto all'esame della conferenza paesaggistica al fine di verificare la conformità dello strumento di pianificazione comunale al PIT/PPR, secondo le disposizioni della disciplina dello stesso PIT/PPR.



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



A seguito dell'approvazione, il Comune di San Gimignano ha chiesto la chiusura del procedimento di conformazione del POC al PIT-PPR, avvenuta nella seduta del 21/12/2021, nella quale la conferenza si è espressa come segue:

*“La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti e all'esito delle valutazioni delle precedenti sedute, esprime parere positivo ai sensi dell'art.21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione del Piano Operativo del Comune di San Gimignano, approvato con D.C.C. n. 75 del 30/11/2021, alle seguenti condizioni:*

- **per le previsioni legate ai Piani attuativi, la verifica della progettazione, alla scala adeguata, sia attuata ai sensi dell'art. 23, comma 3, della “Disciplina del Piano” del PIT-PPR;**
- *il parere della Soprintendenza, da formularsi nel procedimento autorizzatorio ai sensi dell'art. 146 del Codice, in riferimento agli interventi dei Piani attuativi e agli interventi diretti non normati alle varie scale di rappresentazione nelle NTA dello strumento, da eseguirsi su immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi della Parte Terza del Codice e del PIT, continua ad avere natura obbligatoria e vincolante.”.*

Pertanto, a seguito dell'adozione del presente Piano di Recupero, si provvederà a richiedere la convocazione della Conferenza Paesaggistica art. 23 comma 3 della “Disciplina di Piano” del PIT-PPR.

A tal fine, sono stati redatti gli appositi elaborati

P.10 Relazione Paesaggistica e monumentale

P.11 Tavole dei criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio

P.11a Criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio: Profili paesaggistici

P.11b Criteri di tutela e valorizzazione del paesaggio: Orto del San Domenico

P.12 Planivolumetrico e fotoinserti

finalizzati alla suddetta verifica.

## 4.2 Verifica di coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena è stato approvato nel 2000, la revisione avviata nel 2005 si è conclusa nel 2011 (DCP n.124 del 14 dicembre 2011). Il PTCP è volto ad orientare lo sviluppo del territorio provinciale attraverso una strategia di area vasta fissando limiti all'uso delle risorse naturali – con specifiche disposizioni in materia di tutela dell'acqua, dell'aria, del suolo e del paesaggio.

Si ritiene che tra le indicazioni fornite dal Piano Provinciale non sussistano elementi ostativi alla realizzazione di quanto proposto con il piano Attuativo. Gli strumenti urbanistici comunali, risultano già conformati e adeguati agli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati e il piano attuativo risulta coerente e conforme a quanto riportato nel PTCP.

## 4.3 Verifica di coerenza con il Piano Strutturale

Come accennato, il Comune di San Gimignano, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 20 gennaio 2017 ha approvato la Variante semplificata ex art.30 LR 65/2014 al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico Comunale per il recepimento dell'Accordo di Valorizzazione dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico, andando a prevedere la funzione turistico ricettiva nella misura massima del 35% della Superficie Edilizia, a invarianza della capienza prevista per tutto il territorio comunale.

Di seguito un brano delle norme:

*“Il P.S. ponendosi, così, il preciso obiettivo di restituire questo spazio alla vita comunitaria ed alla città attraverso il suo riuso ed il suo reinserimento nel tessuto urbano, fornisce alcuni indirizzi per il recupero del complesso facendo propri i criteri già espressi in merito dal Consiglio Comunale e individuando le seguenti funzioni (pubbliche e private) ammissibili:*



# 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](http://www.comune.sangimignano.si.it)  
PEC: [comune.sangimignano@postacert.toscana.it](mailto:comune.sangimignano@postacert.toscana.it)



- *funzioni pubbliche nei settori culturale, espositivo, didattico-formativo, ricreazionale, promozionale e dei servizi.*
- *funzioni private per artigianato di servizio e di qualità, commerciale (esercizi di vicinato legati alla tipicità dei luoghi), direzionale e turistico-ricettivo, purché in misura contenuta (comunque non superiore al 35% della SUL esistente, corrispondente a circa a 8.750 mc.) e complementare alle altre funzioni. Al fine di favorire l'insediamento di botteghe artigianali che recuperino antiche arti e mestieri della tradizione toscana, potranno essere studiate forme di agevolazione per l'affitto dei locali (canone concordato).*
- *è ammessa una piccola quota di residenza corrispondente agli alloggi esistenti (2.500 mc.)*

*Uso -prevalentemente pubblico dovranno avere tutte le aree esterne [...].”*

#### 4.4 Verifica di coerenza con il Piano Operativo

Come sopra dettagliato, il Piano di Recupero è stato redatto in coerenza con la Scheda Norma Rqm 13\_2, (riferimento prescrittivo per la sua formazione) e con le norme tecniche di attuazione del Piano Operativo vigente.

#### 5. Conclusioni

Per quanto disposto dall'art. 18 e dall'art. 33 della L.R.T. 65/2014, visto tutto quanto sopra ed effettuate tutte le verifiche di coerenza previste per legge,

#### SI CERTIFICA

che il Piano Di Recupero in oggetto, ai sensi di quanto disposto dal Capo II, Sezione I (artt. 107- 111) della L.R.T. n. 65/2014, è stato predisposto nel rispetto della normativa regionale vigente in materia, dei relativi regolamenti di attuazione e delle norme ad essa correlate, in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinata, in conformità con il Piano Operativo vigente.

San Gimignano, 11/05/2022

f.to Tecnico istr.

Arch. Samuele Tornesi

Supporto al RUP

Arch. Aldo Gherardi

**Il Responsabile del Procedimento**

**Ing. Valentina Perrone**