



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



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Correzione di errori materiali ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 65/2014 e
rettifiche degli atti relativi al P.O.C. adottato**

COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO “EX CONVENTO ED EX CARCERE DI SAN
DOMENICO IN SAN GIMIGNANO” SCHEDA P.O.C. ADOTTATO RQm 12_3



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



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La presente relazione tecnica costituisce la proposta di correzione degli errori materiali e rettifiche agli atti della scheda del P.O.C. adottato denominata RQm 12_3 relativa al compendio immobiliare denominato “Ex convento ed ex carcere di San Domenico in San Gimignano”, che dovrà essere approvata da parte del Consiglio Comunale, ai sensi dell’art. 21 comma 1 della L.R. Toscana 65/2014 e ss.mm.ii.

CONSIDERATO che:

- Con deliberazione n. 3 del 11.01.2017 il Consiglio Comunale ha approvato, ai sensi dell’art. 30 della L.R. Toscana 65/2014, la variante semplificata al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico Comunale per il recepimento dell’accordo di valorizzazione dell’ex convento ed ex carcere di San Domenico;
- La variante in oggetto è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 5 del 01.02.2017;
- Con deliberazione n. 14 del 22.03.2019 il Consiglio Comunale ha adottato, ai sensi della L.R. Toscana 65/2014, il nuovo piano operativo comunale (poc) ex art. 95 lr 65/2014 con contestuale variante al piano strutturale (PS) e adeguamento al PIT al PTC ed alla L.R. Toscana 65/2014, nel quale l’area di cui trattasi è identificata nella scheda normativa e di indirizzo RQm 12_3 “Ex Convento di San Domenico”;
- Con nota prot. n. 00557 del 11/01/2021 i sig.ri B.M., B.A., B.F., B.P., C.R., titolari del diritto di proprietà su alcuni immobili posti in San Gimignano in Via S. Stefano, segnalavano che i medesimi in parte ricadevano all’interno della scheda RQm 12_3 relativa al compendio immobiliare denominato “Ex convento ed ex carcere di San Domenico in San Gimignano” del Piano Operativo Comunale adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 14 del 2019;
- A seguito di tale segnalazione, si accertava che, effettivamente, risultano ricomprese nella perimetrazione grafica, afferente la scheda di indirizzo RQm 12_3 del Piano Operativo Comunale adottato, porzioni delle particelle di proprietà privata senza correlazione tecnica e funzionale al complesso;

La scheda di POC individua il Piano di Recupero quale strumento attuativo degli interventi, da attuarsi in coerenza con l’Accordo di valorizzazione ex art. 112 comma 4 del D.Lgs 42 / 2004 “Ex convento ed Ex carcere di Sano Domenico e Chiesa di San Lorenzo in Ponte, San Gimignano” stipulato in data 04/08/2011 tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali- Direzione Regionale



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



per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana; l'agenzia del Demanio – Filiale di Toscana e Umbria; la Regione Toscana; La Provincia di Siena; Il Comune di San Gimignano.

A tal proposito, si rileva altresì che, ad oggi, alcuni immobili, censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 156, particella 423, risultano erroneamente esclusi dal perimetro della soprarichiamata scheda RQm 12_3 del P.O.C. adottato, benchè compresi nell'accordo di valorizzazione;

RITENUTO pertanto necessario ripерimetrare l'area oggetto del Piano di Recupero, in totale coerenza all'accordo di valorizzazione come peraltro già previsto e prescritto dalla scheda RQm 12_3 del P.O.C. adottato, escludendo gli immobili di proprietà privata in parte ricompresi per mero errore materiale e, includendovi invece gli immobili afferenti la particella 423, in modo tale che l'eventuale Piano di Recupero sia redatto in coerenza con l'accordo di valorizzazione come previsto dalla scheda RQm 12_3 del P.O.C. adottato;

Premesso quanto sopra e richiamato integralmente l'art. 21 della L. R. Toscana del 65/2014 che così testualmente recita:

Aggiornamenti del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali

c.1) I soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, provvedono all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica purché non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alla correzione di errori materiali in essi contenuti mediante un'unica deliberazione.

c.2) Ciascun soggetto di cui all'articolo 8, comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali di cui al medesimo comma, la deliberazione di aggiornamento o di correzione il cui avviso è pubblicato sul BURT;

Dato atto che sussistono i presupposti per la sua applicazione, allorché la rettifica dei sopradetti errori materiali, riscontrati negli elaborati di cui alla scheda RQm 12_3, sia necessaria al fine di rendere effettivamente coerente la scheda stessa all'accordo di valorizzazione sopra richiamato (a cui il Piano di Recupero dovrà necessariamente attenersi);

Con la presente si propone pertanto di

- procedere ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale 65/2014 alla rettifica dell'errore grafico materiale nella perimetrazione della scheda di indirizzo 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.

- dare mandato al Settore Gestione del Territorio Ufficio Urbanistica di procedere d'ufficio, in sede di controdeduzione alle osservazioni, oggetto di prossima seduta consiliare, all'inclusione nel perimetro degli immobili censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 156 particella 423, oggi 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;

Gli elaborati del P.O.C. adottato con delibera C.C. 14/2019 interessati dalle modifiche grafiche sono di seguito elencati:

- Scheda RQm 12_3;
- Tavola P3.1. San Gimignano;



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



LEGENDA DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO A:

Elaborato grafico: Scheda RQM12_3 DEL POC ADOTTATO con del. C.C. 14/2009;

Elaborato grafico: Tavola P3.1. San Gimignano del POC ADOTTATO con del. C.C. 14/2009;

ALLEGATO B:

Elaborato grafico: Proposta di scheda RQM12_3 DEL POC ADOTTATO con del. C.C. 14/2009 con rappresentazione cartografica corretta a seguito delle modifiche proposte;

Elaborato grafico: Proposta di Tavola P3.1. San Gimignano del POC ADOTTATO con del. C.C. 14/2009 con rappresentazione cartografica corretta a seguito delle modifiche proposte;

ALLEGATO C:

Stato sovrapposto delle modifiche proposte relative alla perimetrazione della scheda di cui trattasi;



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

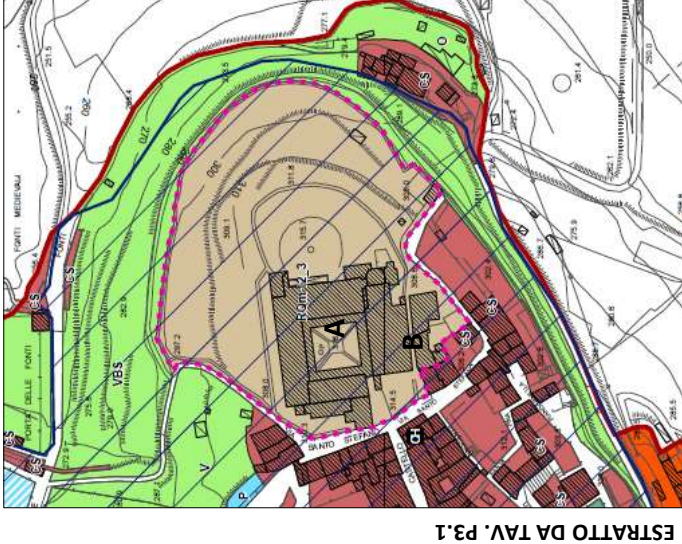


ALLEGATO A

Elaborato grafico: Scheda RQM12_3 DEL POC ADOTTATO con del. C.C. 14/2009;

Elaborato grafico: Tavola P3.1. San Gimignano del POC ADOTTATO con del. C.C. 14/2009;

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



ORTOFOTO 2016



Elementi di invarianza e/o vincolo
Valore storico-artistico e architettonico del complesso edilizio. Continuità di spazi e di relazioni con il tessuto urbano del centro storico. Rapporti con l'intorno rurale.
Vincolo D.M. 97/1965b
Vincolo Monumentale Decreto del 13 febbraio 2018.

Obiettivi di POC:
Il progetto, finalizzato alla formazione di una nuova spazialità urbana, dovrà 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.

Strumenti/Modalità di attuazione degli interventi:
Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata da redigere in coerenza con Programma/Accordo di Valorizzazione ex art. 111 c. 4 Dlgs. 42/04. L'intervento resta comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nelle NTA del POC.

Descrizione stato attuale:

Il complesso architettonico, di proprietà pubblica e vincolato ex L. 1089/1939, nasce come castello vescovile attestato dal 928 d.C., acquistato dal Comune di San Gimignano nel sec. XII; dal XIV secolo si assiste alla trasformazione del complesso in convento domenicano, il quale nel 1787 viene soppresso con provvedimento granducale. Nella prima metà del sec. XIX tale complesso viene adibito a carcere. Dal 1995, con la dismissione del carcere, si è posto il tema del recupero del complesso.

Prescrizioni di carattere urbanistico e paesaggistico:

Il progetto di recupero, da attuarsi tramite piano di recupero e secondo i principi del restauro e risanamento conservativo, dovrà prevedere una progettazione unitaria degli interventi volta a preservare e valorizzare tutti i caratteri storico-artistici, architettonici e testimoniali del complesso.

(Continua)

SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq	16.117
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:	mc	36.000 (fonte: PS e RU)
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:	Nel rispetto di quanto stabilito nel Programma/Accordo di Valorizzazione sono ammesse 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.	
INTERVENTI AMMESSI:	Restauro e risanamento conservativo con la possibilità di realizzare anche nuovi collegamenti verticali per accedere al piano sottotetto	
S.E. COMPLESSIVA:	Mq	7.140 stimati
H MAX:	esistenti	N. LIVELLI MAX:
RAPPORTO DI COPERTURA:	-	Nel rispetto dell'esistente
PARAMETRI URBANISTICI	STANDARD E OPERE PUBBLICHE: in sede di PdR dovranno essere individuati parcheggi pubblici da attuare mediante interventi convenzionati.	



PIANO OPERATIVO

ai sensi della L.R.T. 65/14

Sindaco
Giacomo Bassi
Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Alberto Sardelli

Assessore all'Urbanistica
Niccolò Guicciardini
Garante Informazione e Partecipazione
Geom. Bettina Spinelli

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Professionista coordinatore e responsabile del gruppo di progettazione
Arch. Mauro Ciampa Studio Architeti Associati M. Ciampa e P. Lezzaroni

Gruppo di Lavoro

Arch. Giovanni Giusti
Arch. Chiara Ciampa
Arch. Simona Mezzedimi

Valutazione Ambientale Strategica:

Dott. Geol. Francesco Paolo Nicoletti
Studi geologici ismici:
Dott. Geol. Emilio Pistilli - Geoprogetti

Restituzione digitale degli elaborati:
Geogr. Laura Garcés

Studi idraulici:
Dott. Ing. Nicola Croce

TAV. P3.1
San Gimignano

Adozione

febbraio 2019

scala 1:2000

LEGENDA

Gestione del sistema insediativo

- AT - Ambito di Trasformazione - Art.9
San Gimignano: A.T.12 / A.T.13 / A.T.14 / A.T.15 / A.T.16
- CS - Tessuti storici - Art.40
- CS - Mura urbane
- RE 1 - Tessuti residenziali densi ad edificazione continua - Art.41
- RE 2 - Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua - Art.41
- RE 3 - Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata - Art.41
- RE 4 - Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento - Art.41
- TP - Tessuti produttivi esistenti - Art.42
- TP* - Tessuti produttivi esistenti limitati ad attività di servizio e funzionale all'attività produttiva esistente - Art.42
- AP - Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (esistenti) - Art.50
(IT: impianto tecnologico, CH: attrezz. religiosa, CM: cimitero, CR: circolo ricreativo/culturale, CO: centro di quartiere, SC: attrezz. scolastiche, P: parcheggio, PP: parcheggio privato, IE: isola ecologica, H: presidi socio-sanitari, SP: servizio interesse pubblico)
- VP - Aree a verde pubblico e sportivo (esistenti) - Art.53
(G: giardino, PA: parco, VA: verde attrezzato, VS: verde sportivo, VC: verde di connettività)
- VBS - Verde della fascia basamentale delle mura di San Gimignano - Art.55
- V - Aree a verde privato - Art.54
(MU: margine urbano, Vp: verde urbano privato, VPa: verde attrezzato, Gp: giardino di quartiere, C: corti urbane)
- Parcheggi esistenti lungo strada e/o interni alle aree TR e RQ
- Stazioni radio base - Art.61

Trasformazione del sistema insediativo

Comparti oggetto di scheda norma - Allegato N1A

- RQr - Aree di riqualificazione con destinazione prevalentemente residenziale in C.S. - Art.43
- RQR - Aree di riqualificazione con destinazione prevalentemente residenziale - Art.43
- CPri - Aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti - Art.44
- TRr - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale - Art.45
- RQm - Aree di riqualificazione con destinazione mista - Art.49
- TRm - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione mista - Art.46
- CPp - Aree produttive di completamento - Art.47
- TRp - Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi - Art.48
- CPs - Aree di integrazione e completamento di attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo - Art.51
- TRs - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione a servizi - Art.52
- Fascia periferica - Art.49

Comparti convenzionali oggetto di scheda norma - Allegato N1A

- TRr - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale - Art.45
- RQm - Aree di riqualificazione con destinazione mista - Art.49
- TRm - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione mista - Art.46
- AP - Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (di progetto) - Art.50
- Nuovo Terminal Bus loc. Bacanello - Art.51
- VP - Aree a verde pubblico e sportivo (di progetto) - Art.53
- ASV - Area destinata all'adeguamento o all'integrazione della viabilità - Art.58
- Polarità Sportiva (Casa dello Sport)

Episodi disequilibranti o edilizia disomogenea - Art.41

- ★ Possibile intervento di sostituzione edilizia
- ▲ Possibile intervento di ristrutturazione edilizia Tipo D
- Possibile intervento di risanamento di 1 Piano
- Possibile intervento di ampliamento di strutture ricettive esistenti

Viabilità storica e mobilità lenta - Art.56,59

- Percorso pedonale esistente
- Percorso pedonale di previsione
- Passaggio alterato
- Percorsi ciclopodali di previsione
- Ipotesi di risalita
- Via Francigena

Viabilità di programma

- Viabilità extraurbana in progetto o in fase di esecuzione
- Ipotesi di nuovo tracciato viario in progetto

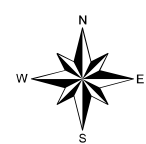
Territorio rurale

Comparti oggetto di scheda norma - Allegato N1B

- IPc - Interventi puntuali ai fini commerciali - Art.109
- IPpa - Interventi puntuali per attività agro-alimentari - Art.98
- IPt - Interventi puntuali ai fini turistico ricettivi - Art.107
- RM - Recupero minori a destinazione residenziale - Art.97
- Nuclei rurali storici - Art.84

Vincolo Monumentale

- Vincolo Monumentale "La Città di San Gimignano" (Decreto 129/2017)
- Confine comunale





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



ALLEGATO B

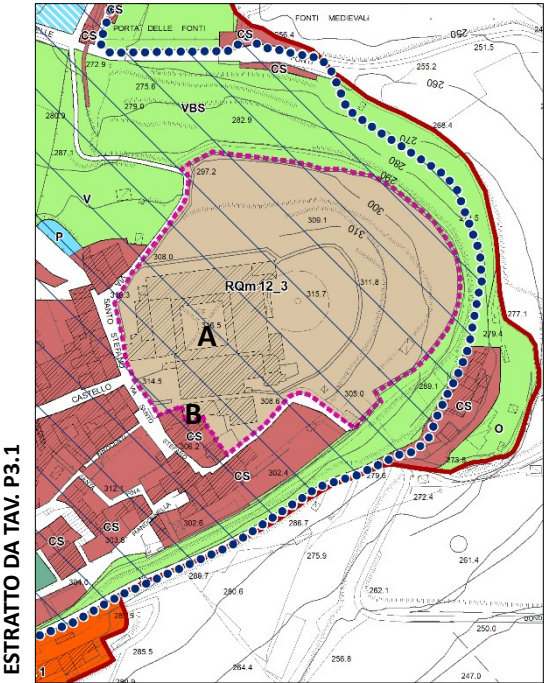
Elaborato grafico: Proposta di scheda RQM12_3 DEL POC ADOTTATO con del. C.C. 14/2009 con rappresentazione cartografica corretta a seguito delle modifiche proposte;

Elaborato grafico: Proposta di Tavola P3.1. San Gimignano del POC ADOTTATO con del. C.C. 14/2009 con rappresentazione cartografica corretta a seguito delle modifiche proposte;

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



Elementi di invarianza e/o vincolo
Valore storico-artistico e architettonico del complesso edilizio. Continuità di spazi e di relazioni con il tessuto urbano del centro storico. Rapporti con l'intorno rurale.
Vincolo D.M. 97/1965b
Vincolo Monumentale Decreto del 13 febbraio 2018.

Obiettivi di POC:
Il progetto, finalizzato alla formazione di una nuova spazialità urbana, dovrà 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.

Strumenti/Modalità di attuazione degli interventi:
Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata convenzionata da redigere in coerenza con Programma/Accordo di Valorizzazione ex art. 111 c. 4 DLgs. 42/04. L'intervento resta comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nelle NTA del POC.

Descrizione stato attuale:
Il complesso architettonico, di proprietà pubblica e vincolato ex L. 1089/1939, nasce come castello vescovile attestato dal 928 d.C., acquistato dal Comune di San Gimignano nel sec. XII; dal XIV secolo si assiste alla trasformazione del complesso in convento domenicano, il quale nel 1787 viene soppresso con provvedimento granducale. Nella prima metà del sec. XIX tale complesso viene adibito a carcere. Dal 1995, con la dismissione del carcere, si è posto il tema del recupero del complesso.

Prescrizioni di carattere urbanistico e paesaggistico:
Il progetto di recupero, da attuarsi tramite piano di recupero e secondo i principi del restauro e risanamento conservativo, dovrà prevedere una progettazione unitaria degli interventi volta a preservare e valorizzare tutti i caratteri storico-artistici, architettonici e testimoniali del complesso.

(Continua)

SUPERFICIE TERRITORIALE:	mq	16.117 16.066	
CONSISTENZA EDIFICI ESISTENTI:	mc	36.000 (fonte: PS e RU)	
DESTINAZIONI AMMISSIBILI:	Nel rispetto di quanto stabilito nel Programma/Accordo di Valorizzazione sono ammesse 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.		
INTERVENTI AMMESSI:	Restauro e risanamento conservativo con la possibilità di realizzare anche nuovi collegamenti verticali per accedere al piano sottotetto		
S.E. COMPLESSIVA:	Mq	7.140 stimati	
H MAX:	esistenti	N. LIVELLI MAX:	Nel rispetto dell'esistente
RAPPORTO DI COPERTURA:	-		
STANDARD E OPERE PUBBLICHE: in sede di PdR dovranno essere individuati parcheggi pubblici da attuare mediante interventi convenzionati.			

(continua)

In tal senso dovranno essere salvaguardati gli elementi significativi e distintivi, anche di carattere decorativo, dei fabbricati e dovranno essere eliminate le superfetazioni e le aggiunte prive di valore ed incoerenti con i caratteri tipologici dei corpi di fabbrica in cui sono inserite. Tale operazione dovrà, comunque, consentire la leggibilità delle varie fasi di crescita dell'organismo edilizio. Il progetto dovrà prevedere un'azione di recupero e di riqualificazione del complesso edilizio finalizzata ad una fruizione prevalentemente pubblica dello stesso e ad un corretto uso da parte di residenti e turisti che dovrà riferirsi al complesso nella sua interezza, dunque, oltre che allo spazio edificato, anche allo spazio pertinenziale di non minor rilevanza. Eventuali destinazioni specifiche riconducibili a servizi pubblici sono ammesse anche se non esplicitamente previste dalla presente scheda e non costituiscono variante al POC. Uso prevalentemente pubblico dovranno avere anche tutte le aree esterne: la piazzetta di ingresso, il chiostro, lo spazio "ex ora d'aria", il vicolo laterale a sud, la piazzetta ed il vicolo a nord, gli orti ed ogni altra pertinenza. Per lo spazio pertinenziale più importante, il cosiddetto "Orto di San Domenico", individuato come area di naturalità da sottoporre a tutela e valorizzazione, si prevede l'istituzione di un parco pubblico/museo ambientale/parco tematico, pensato, oltre che per l'usuale fruizione cittadina, anche come luogo con precisi intenti didattici e ruolo educativo per le nuove generazioni. Da prevedere un collegamento diretto con il Parco Agrario e il tessuto agricolo circostante. In assenza del Piano di recupero, sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto delle disposizioni generali del POC e nel rispetto delle indicazioni del Programma di Valorizzazione - Schema direttore degli interventi allegato all'Accordo di Valorizzazione ex art. 111 c. 4 DLgs. 42/04.

Condizioni alla trasformazione:**Ambientale – VAS**

Classe acustica II

fattibilità geologica-idraulica-sismica

Fattibilità geologica: F.2g (con normali vincoli) – F.3g (condizionata)

Nelle aree ricadenti nella Classe F.3g, le trasformazioni dovranno essere supportate da specifiche indagini geologiche e geognostiche. In tali aree possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità idraulica: F.1i (bassa)

Fattibilità sismica: F.2s (con normali vincoli) – F.3s (condizionata)

Nelle zone ricadenti nella Classe F.3s devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica.

Documentazione fotografica:

1. Vista aerea in cui si può apprezzare la posizione dell'ex carcere rispetto alla città



2. Un lato del portico del chiostro interno alla struttura dell'ex-carcere, completato nel XV secolo



3. Vista d'insieme del chiostro, con le colonne in mattoni ed i capitelli in pietra di ordine ionico



4. Un interno dalla luce suggestiva, del piano alto dell'ala sud



5. Lo spazio «ex-ora d'aria» visto da uno dei camminamenti di ronda, sulle mura



6. La facciata principale dell'edificio che si affaccia sullo spazio ex "ora d'aria"



7. La sezione di isolamento con le superfetazioni che occupano la parte esterna dell'abside della chiesa



8. vicolo laterale, a sud, su cui affacciano le residenze



9. Suggestiva vista delle torri da una grata di un corridoio interno



10. Uno degli enormi ambienti al primo piano; in evidenza l'avanzato degrado degli intonaci



11. La loggia est che si affaccia sullo spazio ex "ora d'aria"



12. Uno dei corridoi interni con le porte di accesso alle celle



PIANO OPERATIVO

al sensi della L.R.T. 65/14

Sindaco
Giacomo Bassi
Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Alberto Sardelli

Assessore all'Urbanistica
Niccolò Guicciardini
Garante Informazione e Partecipazione
Geom. Bettina Spinelli

PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Professionista coordinatore e responsabile del gruppo di progettazione
Arch. Mauro Ciampa Studio Architetti Associati M. Ciampa e P. Lazzaroni

Gruppo di Lavoro

Arch. Giovanni Giusti
Arch. Chiara Ciampa
Arch. Simona Mezzedimi

Valutazione Ambientale Strategica:

Dott. Geol. Francesco Paolo Nicoletti
Studi geologici sismici:
Dott. Geol. Emilio Pistilli - Geoprogetti

Restituzione digitale degli elaborati:
Geogr. Laura Garofa

Studi idraulici:
Dott. Ing. Nicola Croce

TAV. P3.1 San Gimignano

febbraio 2019

Adozione

scala 1:2000

Rettifica errore materiale ai sensi Art.21 L.R.65/14 - Gennaio 2021

LEGENDA

Gestione del sistema insediativo

- AT - Ambito di Trasformazione - Art.9
San Gimignano: A.T.12 / A.T.13 / A.T.14 / A.T.15 / A.T.16
- CS - Tessuti storici - Art.40
- CS - Mura urbane
- RE 1 - Tessuti residenziali densi ad edificazione continua - Art.41
- RE 2 - Tessuti residenziali consolidati omogenei con edilizia discontinua - Art.41
- RE 3 - Tessuti residenziali consolidati con edilizia ad omogeneità limitata - Art.41
- RE 4 - Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento - Art.41
- TP - Tessuti produttivi esistenti - Art.42
- TP* - Tessuti produttivi esistenti limitati ad attività di servizio e funzionale all'attività produttiva esistente - Art.42
- AP - Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (esistenti) - Art.50
(IT: impianto tecnologico, CH: attrezz. religiosa, CM: cimitero, CR: circolo ricreativo/culturale, CO: centro di quartiere/SC: attrezz. scolastiche, P: parcheggio, PP: parcheggio privato, RE: isola ecologica, HI: presidi socio-sanitari, SP: servizio interesse pubblico)
- VP - Aree a verde pubblico e sportivo (esistenti) - Art.53
(G: giardino, PA: parco, VA: verde attrezzato, VS: verde sportivo, VC: verde di connettività)
- VBS - Verde della fascia basamentale delle mura di San Gimignano - Art.55
- V - Aree a verde privato - Art.54
(MU: margine urbano, VP: verde urbano privato, VPA: verde attrezzato, SG: giardino di tutela, C: corti urbane)
- P - Parcheggi esistenti lungo strada e/o interni alle aree TR e RQ
- ★ - Stazioni radio base - Art.51

Trasformazione del sistema insediativo

Comparti oggetto di scheda norma - Allegato N1A

- RQR - Aree di riqualificazione con destinazione prevalentemente residenziale in C.S. - Art.43
- RQR - Aree di riqualificazione con destinazione prevalentemente residenziale - Art.43
- CPri - Aree di integrazione e completamento dei tessuti residenziali esistenti - Art.44
- TR - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale - Art.45
- RQm - Aree di riqualificazione con destinazione mista - Art.49
- TRm - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione mista - Art.46
- CCP - Aree produttive di completamento - Art.47
- TRP - Aree produttive di trasformazione degli assetti insediativi - Art.48
- CPs - Aree di integrazione e completamento di attrezzature e servizi pubblici e di interesse collettivo - Art.51
- TRS - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione a servizi - Art.52
- F - Fascia periferica - Art.49

Comparti convenzionali oggetto di scheda norma - Allegato N1A

- TRr - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione residenziale - Art.45
- RQm - Aree di riqualificazione con destinazione mista - Art.49
- TRm - Aree di trasformazione degli assetti insediativi con destinazione mista - Art.46
- AP - Aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse collettivo (di progetto) - Art.50
- Nuovo Terminal Bus loc. Bacanello - Art.51
- VP - Aree a verde pubblico e sportivo (di progetto) - Art.53
- ASV - Aree destinate all'adeguamento o all'integrazione della viabilità - Art.58
- Polarità Sportiva (Casa dello Sport)

Episodi disequilibranti o edilizia disomogenea - Art.41

- ★ Possibile intervento di sostituzione edilizia
- ▲ Possibile intervento di ristrutturazione edilizia Tipo D
- Possibile intervento di risanamento di 1 Piano
- Possibile intervento di ampliamento di strutture ricettive esistenti

Viabilità storica e mobilità lenta - Art.56,59

- Percorso pedonale esistente
- Percorso pedonale di previsione
- Passaggio alterato
- Percorsi ciclopoderali di previsione
- Ipotesi di risalita
- Via Francigena

Viabilità di programma

- Viabilità extraurbana in progetto o in fase di esecuzione
- ● ● Ipotesi di nuovo tracciato viario in progetto

Territorio rurale

Comparti oggetto di scheda norma - Allegato N1B

- IPc - Interventi puntuali ai fini commerciali - Art.109
- IPpa - Interventi puntuali per attività agro-alimentari - Art.98
- IPt - Interventi puntuali ai fini turistico ricettivi - Art.107
- RM - Recupero minori a destinazione residenziale - Art.97
- Nuclei rurali storici - Art.84
- Vincolo Monumentale "La Città di San Gimignano" (Decreto 129/2017)
- Confine comunale





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



ALLEGATO C

Stato sovrapposto delle modifiche proposte relative alla perimetrazione della scheda di cui trattasi



COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(Provincia di Siena)

OGGETTO

CORREZIONE ERRORE MATERIALE PDR
SAN DOMENICO

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(Provincia di Siena)

UBICAZIONE
Comune di San Gimignano, Fg. 156

TITOLO TAVOLA
PERIMETRAZIONE P.O.C. ADOTTATO

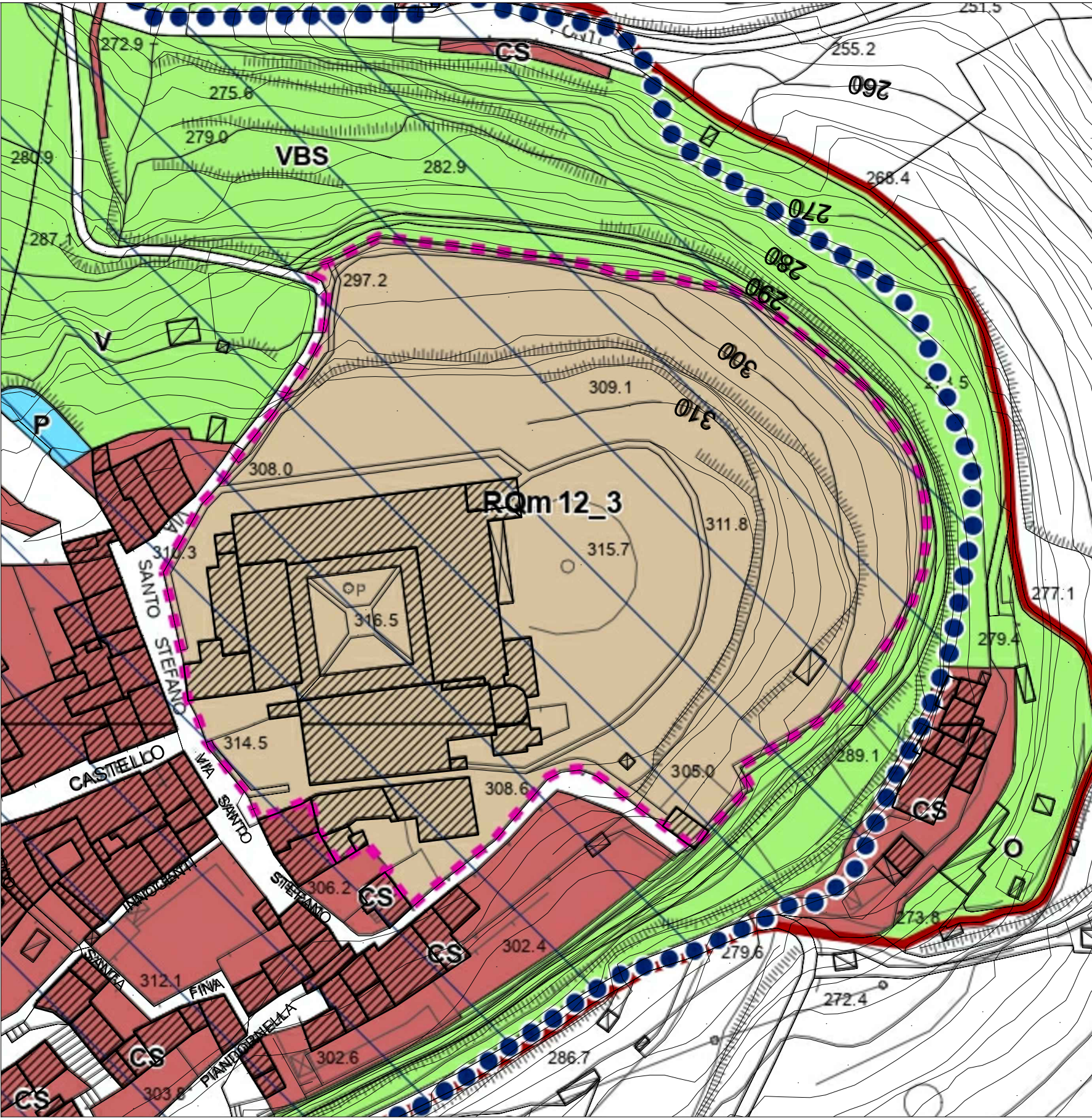
TAV. 01

SCALA 1:1000@A3

GENNAIO 2021

LEGENDA

 PERIMETRAZIONE P.O.C. ADOTTATO





COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(Provincia di Siena)

OGGETTO

CORREZIONE ERRORE MATERIALE PDR
SAN DOMENICO

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(Provincia di Siena)

UBICAZIONE
Comune di San Gimignano, Fg. 156

TITOLO TAVOLA
NUOVA PERIMETRAZIONE

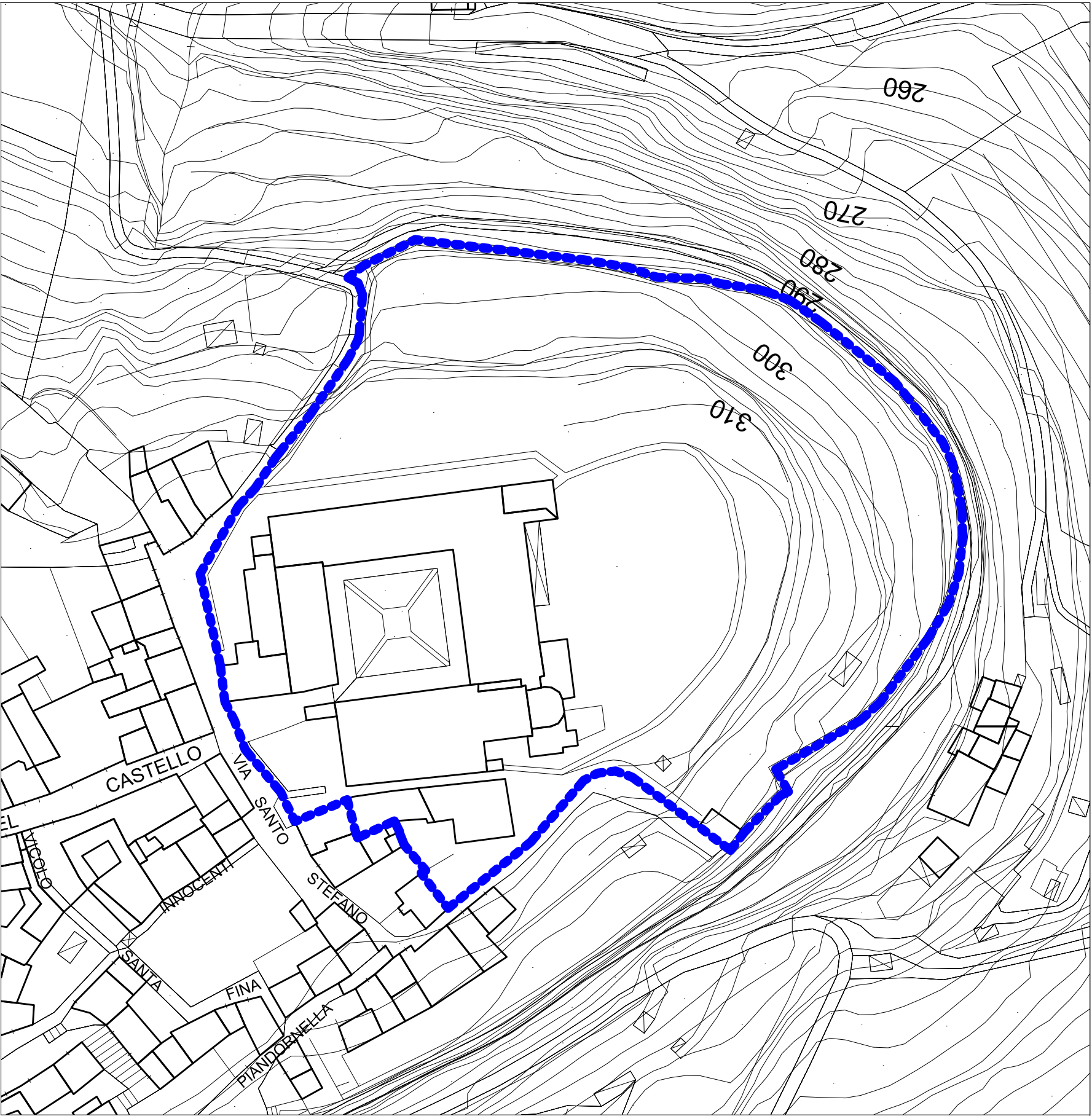
TAV. 02

SCALA 1:1000@A3

GENNAIO 2021

LEGENDA

 **NUOVA PERIMETRAZIONE**





COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(Provincia di Siena)

OGGETTO

CORREZIONE ERRORE MATERIALE PDR
SAN DOMENICO

COMUNE DI SAN GIMIGNANO
(Provincia di Siena)

UBICAZIONE
Comune di San Gimignano, Fg. 156

TITOLO TAVOLA
CONFRONTO

TAV. 03

SCALA 1:500@A3

GENNAIO 2021

LEGENDA

- PERIMETRAZIONE INVARIATA
- PERIMETRAZIONE POC. ADOTTATO DA CORREGGERE
- PERIMETRAZIONE MODIFICATA CORRETTA

